

British school kavel



Stedenbouwkundige onderbouwing programma
9 april 2019



Inhoud

1. Kaders
2. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten
3. Analyse - bouwvolume
4. Analyse - footprint
5. Analyse - opbouw
6. Conclusie bouwenvelop
7. Bouwenvelop mogelijk invulling



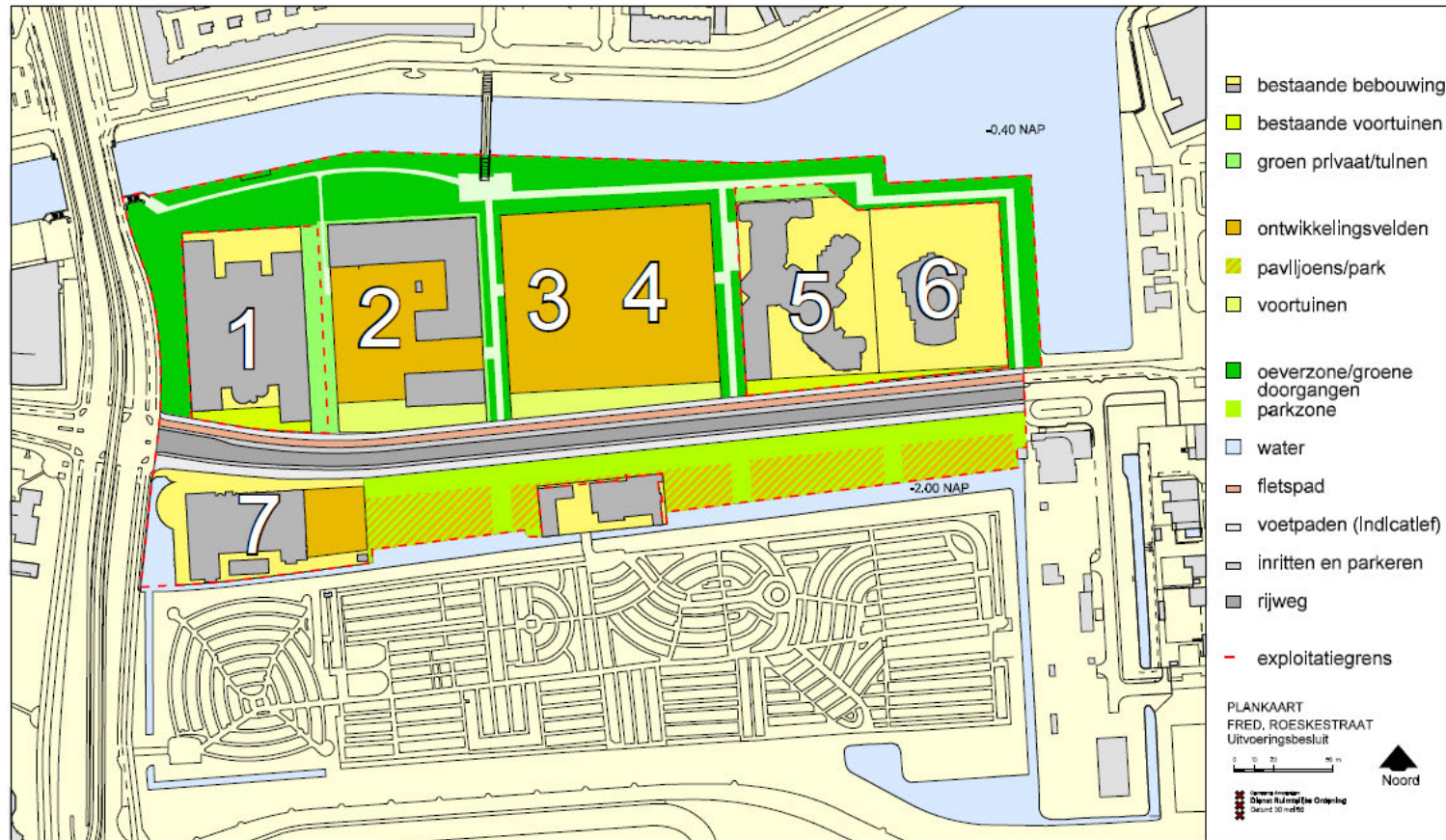
Gemeente
Amsterdam

1. Kaders



1. Kaders

Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat (vastgesteld feb. 2011)



afb. 12 plankaart Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat

1. Kaders

Bestemmingsplan (2013)

- Bestemming Gemengd GD-2 :
 - Gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 20.430 m²
 - Meerdere functies toegestaan
 - Maximum bebouwingspercentage 60%
 - Maximum bouwhoogte 30m
 - Maximaal 10% van het totale oppervlakte van een gebouw een maximum bouwhoogte van 40 meter;
 - Max 500m² horeca I,II,III,IV, detailhandel, culturele voorzieningen,
 - Max 11.530 kantoren, bedrijven, sportvoorzieningen, horeca V)



Legenda

dienstverlening	buiten.toep.den.verord
gemengd	besluitgebied
groen	besluitvlak
horeca	beslitsubvlak
kantoor	Exploitatieplan
maatschappelijk	besluitgebied
natuur	besluitvlak
overig	beslitsubvlak
recreatie	Gerechtelijke uitspraak
sport	besluitgebied
tuin	besluitvlak
verkeer	beslitsubvlak
water	omgevingsvergunning
wonen	besluitvlak
woongebied	beslitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Plancontour en PDF
waterstaat	bestemmingsplan
aanvliegeroute	uitwerkingsplan
archeologisch/cultu.	wijzigingsplan
besch. dorps/stads.	voorbereidingsbesluit
geluidszone	



Gemeente
Amsterdam

1. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten



2. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten



1. Diversiteit



2. Fijnmazigheid



3. Het groen en blauw
kaders als basis



Diversiteit

De programma's in de omgeving:

- Scholen
- Kantoren
- Wonen
- Begraafplaats
- Uitvaartcentrum

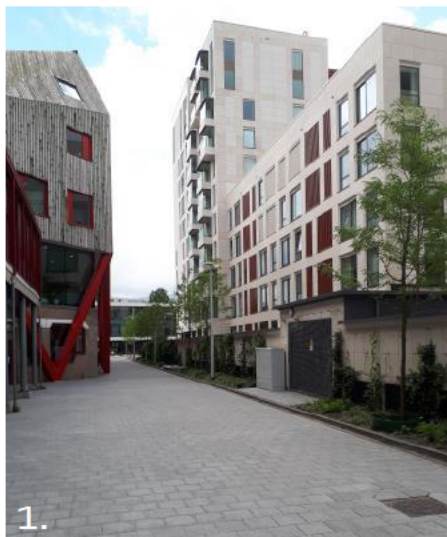
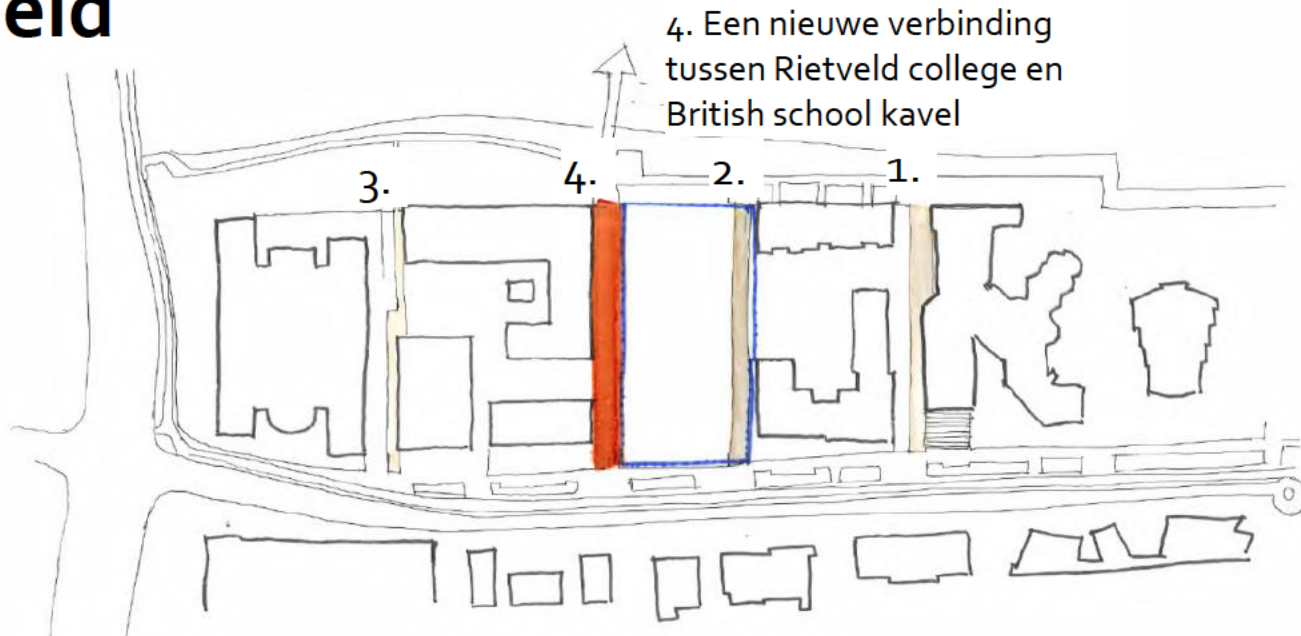
Diversiteit in dit gebied betekent het creëren van verschillende functies, met onder andere kantoren, scholen, woningen, begraafplaats en rechtbank. Het betekent ook dat er verschillende vormen van verkaveling zijn die passen in het aanwezige kavelpatroon. Het betreft solitaire gebouwen en paviljoens. Plinten moeten herkenbaar zijn vormgegeven ten opzichte van het hoofd bouwvolume.





Fijnmazigheid

Fijnmazigheid betekent het goed toegankelijk maken van het gebied voor de gebruiker en de passant. Het gebied tussen het Zuider Amstelkanaal en de Fred. Roeskestraat heeft te weinig goede dwarsverbindingen in noord-zuidrichting. Er moeten meer goede toegankelijke doorsteken gemaakt worden, zodat de Fred. Roeskestraat en het Zuider Amstelkanaal beter bereikbaar worden. Deze van groen voorziene doorgangen zijn ook van visuele betekenis, omdat hierdoor heldere zichtlijnen worden gecreëerd.



1.



2.



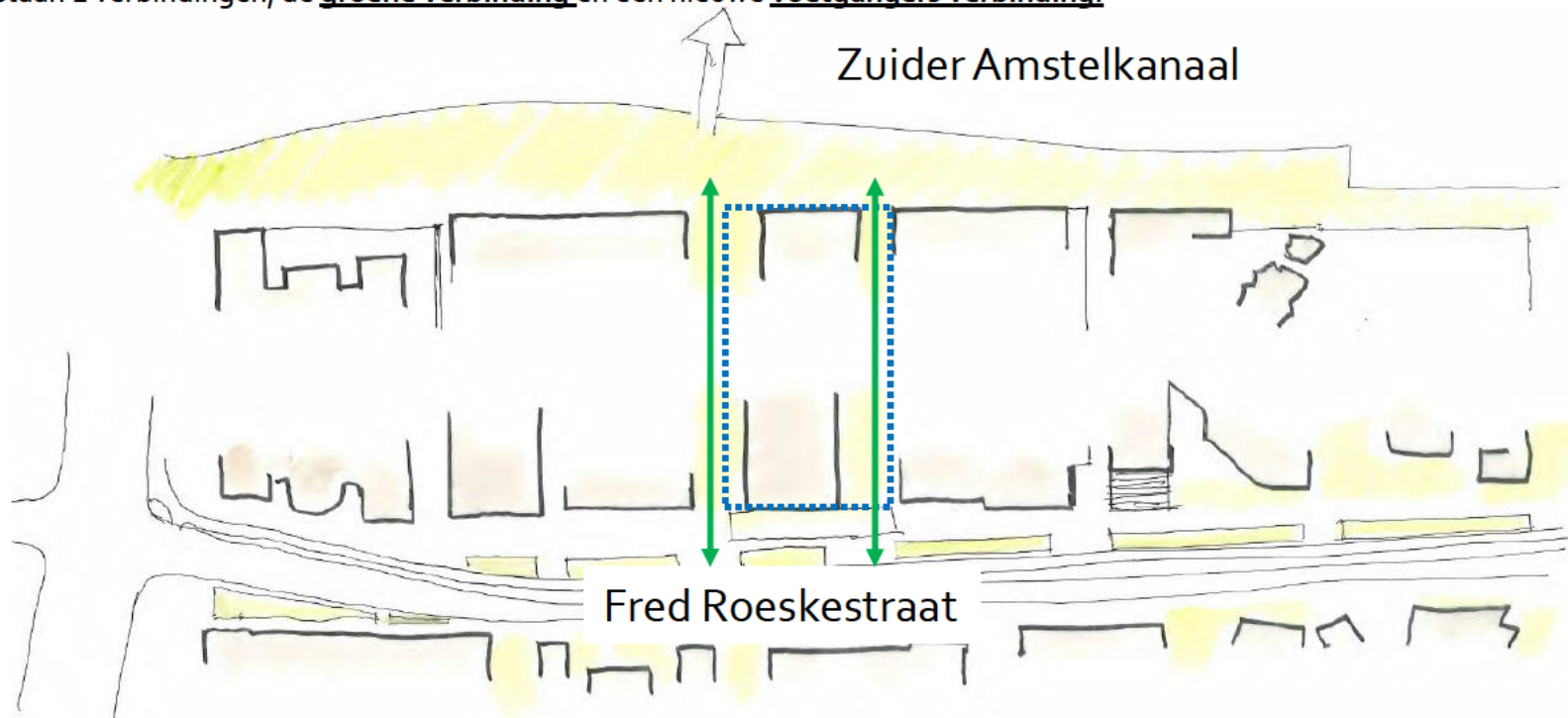
3.



Groenstructuur als kader

- Verbinding tussen Zuider Amstelkanaal en Fred Roeskestraat
- Groene kwaliteit aan de oost en west kant van de kavel
- Oost-west oriëntatie van de gebouwen – gebouwen georiënteerd aan de groen

De bestaande groen- en blauwstructuur is de kernkwaliteit van het gebied door de aanwezigheid van veel volwassen bomen en het Zuider Amstelkanaal. Solitair staand in groepen bieden zij het kader waarbinnen diverse gebouwen een plek vinden. Het uitgangspunt is om in essentie de groenstructuur te behouden en waar dat nodig is om het groene karakter te versterken. Uiteindelijk moet het beeld ontstaan van een deelgebied Fred. Roeskestraat met een groen karakter. Positionering los van de rooilijnen zorgt voor een eigen identiteit en brengt lucht in de overige bebouwing. Er ontstaan 2 verbindingen, de groene verbinding en een nieuwe voetgangers verbinding.





Gemeente
Amsterdam

3. Analyse - bouwvolume

3.1 Analyse max. bouwvolume volgens BP

A. Op basis van eisen bestemmingsplan (m.u.v. max. m2 bvo):

Oppervlakte kavel $95 \times 51 = 4.975 \text{ m}^2$

- Max. bebouwingspercentage 60% = **2.985m² maximale footprint**
- Max. bouwhoogte 30m = **23.880m² bvo massa** (8verdiepingen x 2985m²)
- Max. bouwhoogte 40m voor 10% van het totale oppervlakte gebouw = **894m²** (3 lagen x 298m² bvo)

-> **Totaal bvo = 24.774m²**

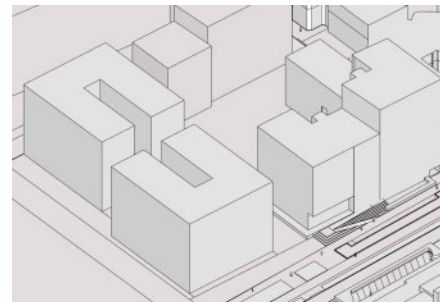
Nb: bestemmingsplan stelt een maximum van 20.430m² bvo

B. Op basis van eisen bestemmingsplan én max bvo 20.430m² bvo

Oppervlakte kavel $95 \times 51 = 4.975 \text{ m}^2$

- Max. bebouwingspercentage 60% = **2.985m² maximale footprint**
- Max. 20.430m² bvo = **hoogte 8verdiepingen – 29m (8 lagen)**
- Max. bouwhoogte 40m voor 10% van het totale oppervlakte gebouw = **niet van toepassing**

-> **Totaal bvo = 20.430m² (148- 196woningen)**





**Weergave max. bouwvolume van 20.430 m²
bvo conform BP**





3.2 Analyse max. bouwvolume volgens stedenbouwkundige principes

A. Op basis van het toepassen van stedenbouwkundige principes

1. Footprint

- Passende afstand t.o.v. naburige kavels resulteert in footprint van 2.800m² (2x1400 m²) t.o.v. de 2.985m² die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

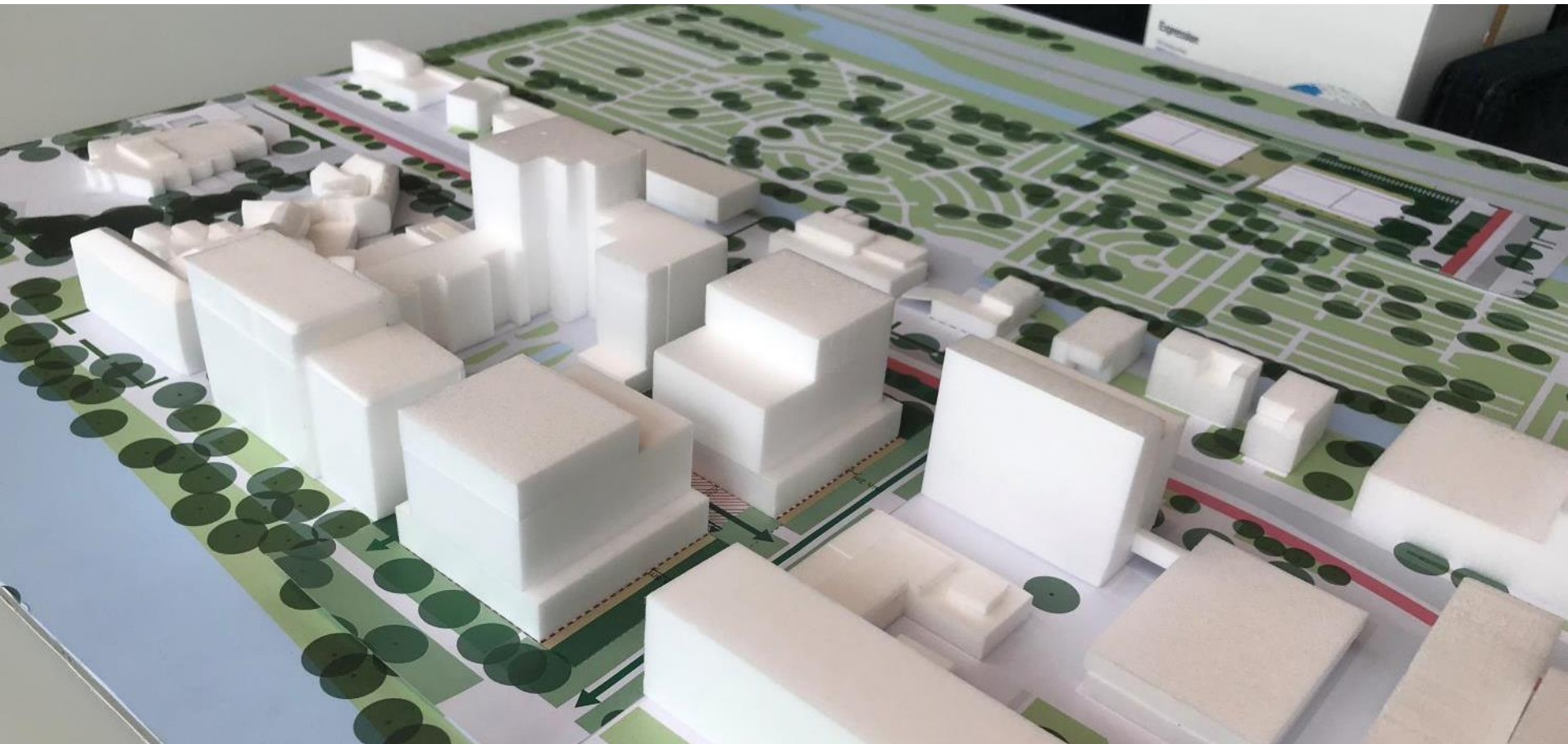
2. Opbouw

- Een trapsgewijze opbouw zorgt voor een passende schaal en maat in de tussenruimtes en voor een goede bezonning;
- Passende plintinvulling en een plint van twee bouwlagen hoog sluit goed aan bij de omgeving en paviljoensteructuur aan de overzijde Fred Roeskestraat;
- Het toepassen van de bp-regel van extra hoogte tot 40m voor 10% van het totale oppervlakte van een gebouw leidt tot een inefficiënte opbouw en levert relatief weinig m² bvo op (840m²).

-> **Totaal bvo = ca. 17.000 m² (140 – 184 woningen)**



**Weergave max. bouwvolume van 17.000 m²
bvo conform stedenbouwk. principes**



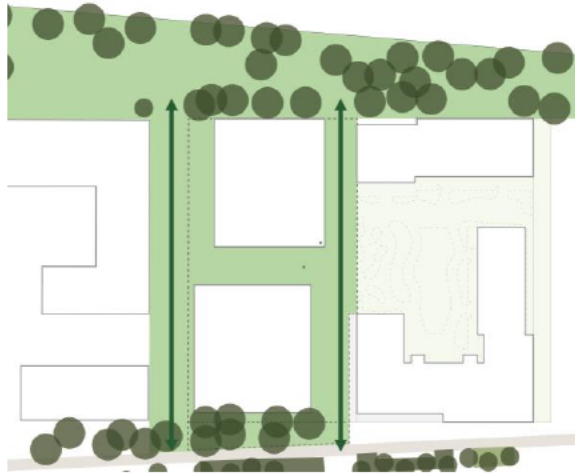


Gemeente
Amsterdam

4. Analyse - footprint



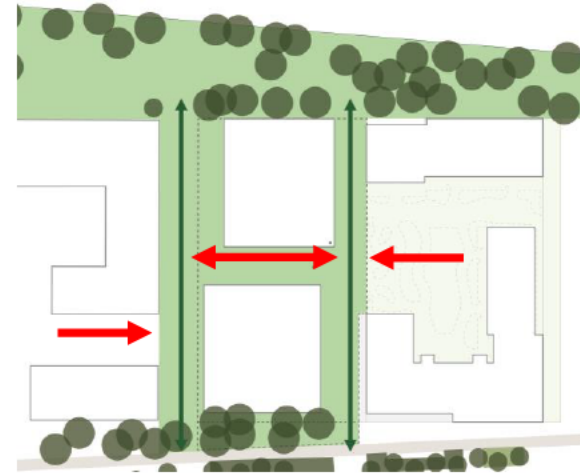
A. Groenstructuur als kader



1. Een groene verbinding tussen groene oever en Fred Roeskestraat

Het uitgangspunt is om in essentie de groenstructuur van het Zuider Amstelkanaal en Fred Roeskestraat te behouden en door te trekken op de kavels. Uiteindelijk moet het beeld ontstaan van een deelgebied Fred. Roeskestraat met een groen karakter en losse opzet van gebouwen.

Voor een optimaal gebruik van de groene oever is het belangrijk om een groene verbinding te maken, de noordelijke strook doorwaadbaar te maken en de zichtbaarheid vanaf de Fred Roeskestraat te verbeteren. De kavel is 95m diep



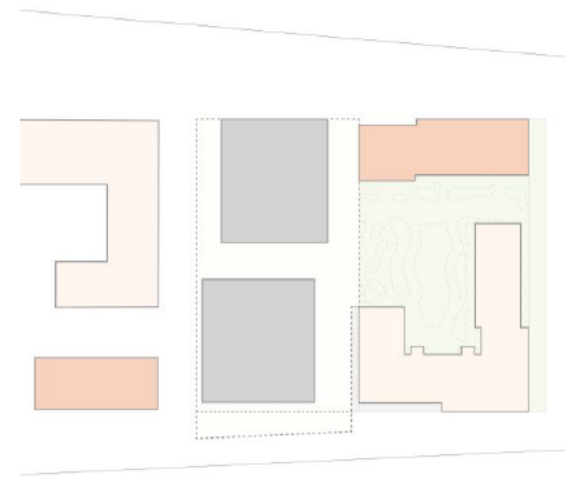
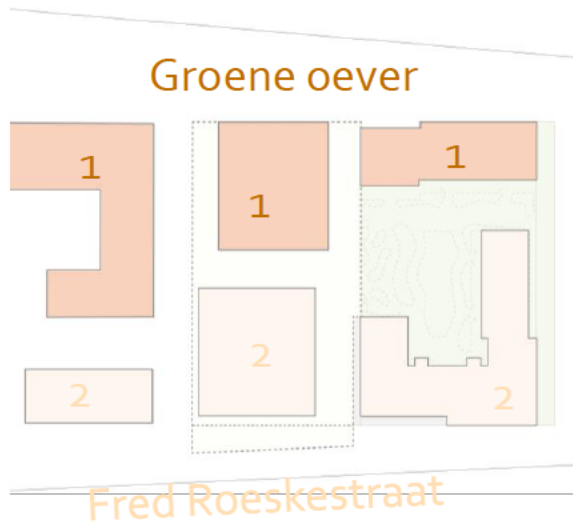
2. Oost-west-verbinding

Oost-west-doorgangen zijn belangrijk om de kavel met de Fred en de Gerrit Rietveld college te verbinden en een doorwaadbaar gebied te maken.

De bestaande verbinding tussen de Fred en de British School ontsluit het binnenhof van de Fred en de achterliggende entrees aan de groene oever en de Fred Roeskestraat.



B. Diversiteit: structuur van de bebouwing



3. Op de omliggende kavels zijn er 2 gebouwen. Aan de Fred Roeskestraat en aan de groene oever

De kernkwaliteit van de Fred Roeskestraat ligt in diversiteit van autonome gebouwen, met diverse functies en gebouwd in verschillende perioden. Door autonome gebouwen op de BS-kavel te realiseren, wordt deze kwaliteit nog sterker.

Het groen zorgt voor een samenhang van dit divers gebied. Deze losse opzet van gebouwen heeft een sterke verbinding met groen.

4. Losse bebouwing is autonoom en strategisch gepositioneerd op de kavel

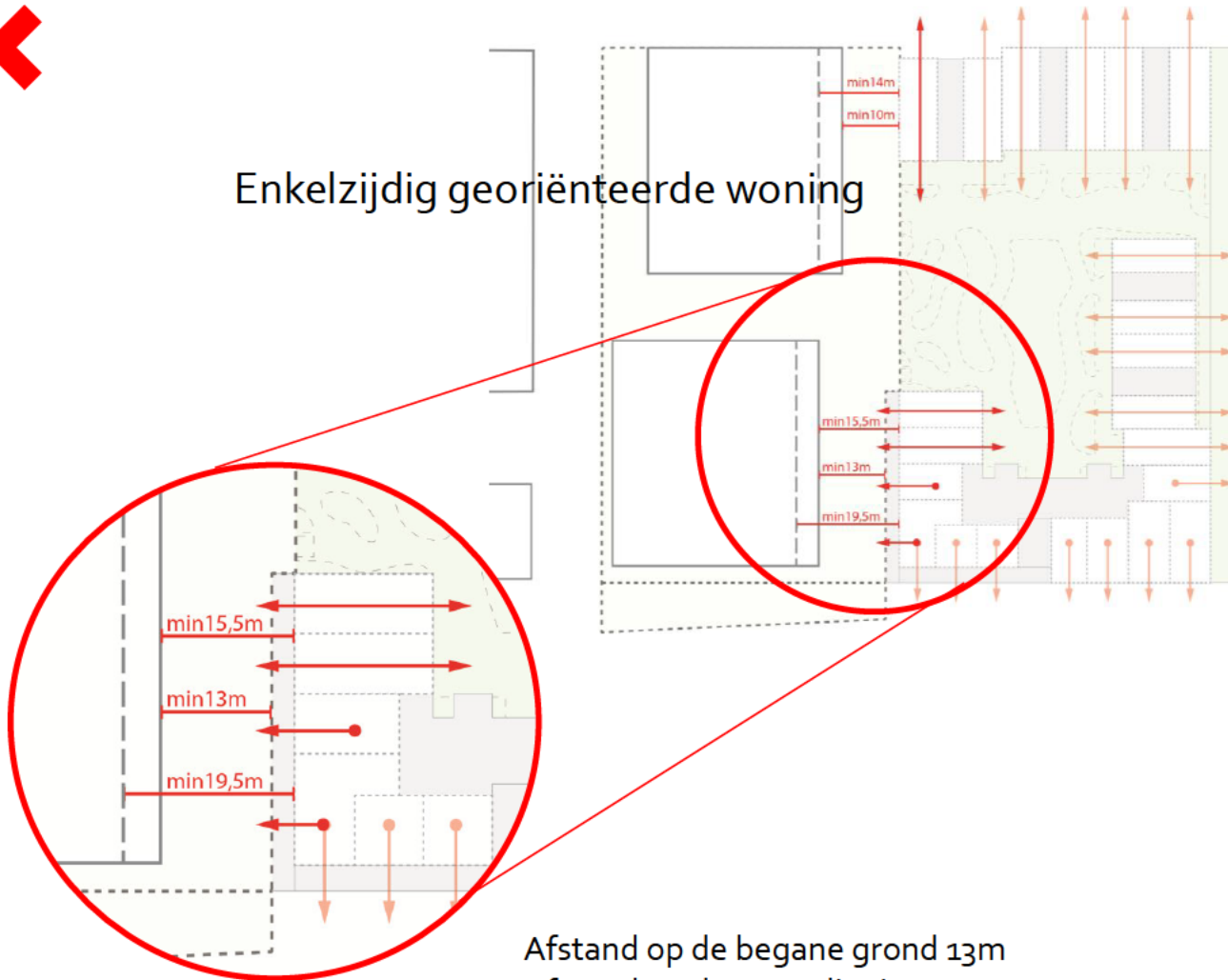
De kernkwaliteit van de Fred Roeskestraat ligt in diversiteit van autonome gebouwen, met diverse functies die gebouwd zijn in verschillende perioden. Strookbebouwing of half gesloten blokken bevinden zich aan de straat of aan de oever kant.

Het is wenselijk om een autonoom gebouw op de BS-kavel te realiseren. Het groen zorgt voor een samenhang van dit diverse gebied. Deze losse opzet van gebouwen heeft een sterke verbinding met groen.

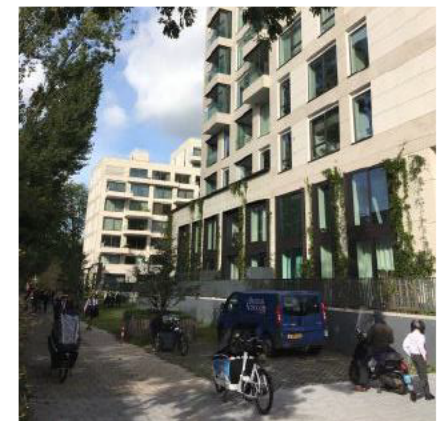
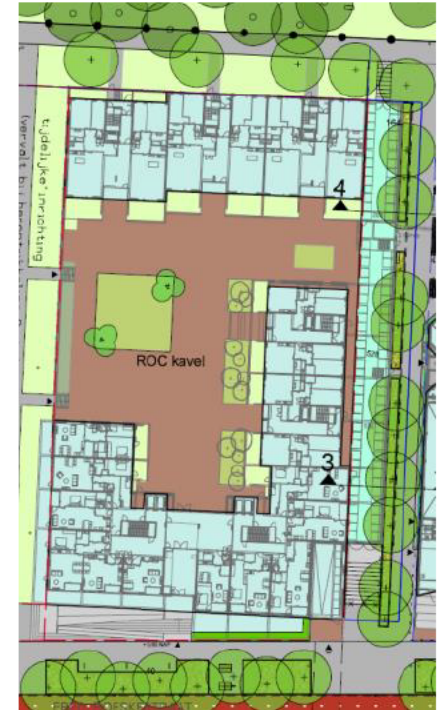


C. Afstand tot Fred - zuid

Enkelzijdig georiënteerde woning

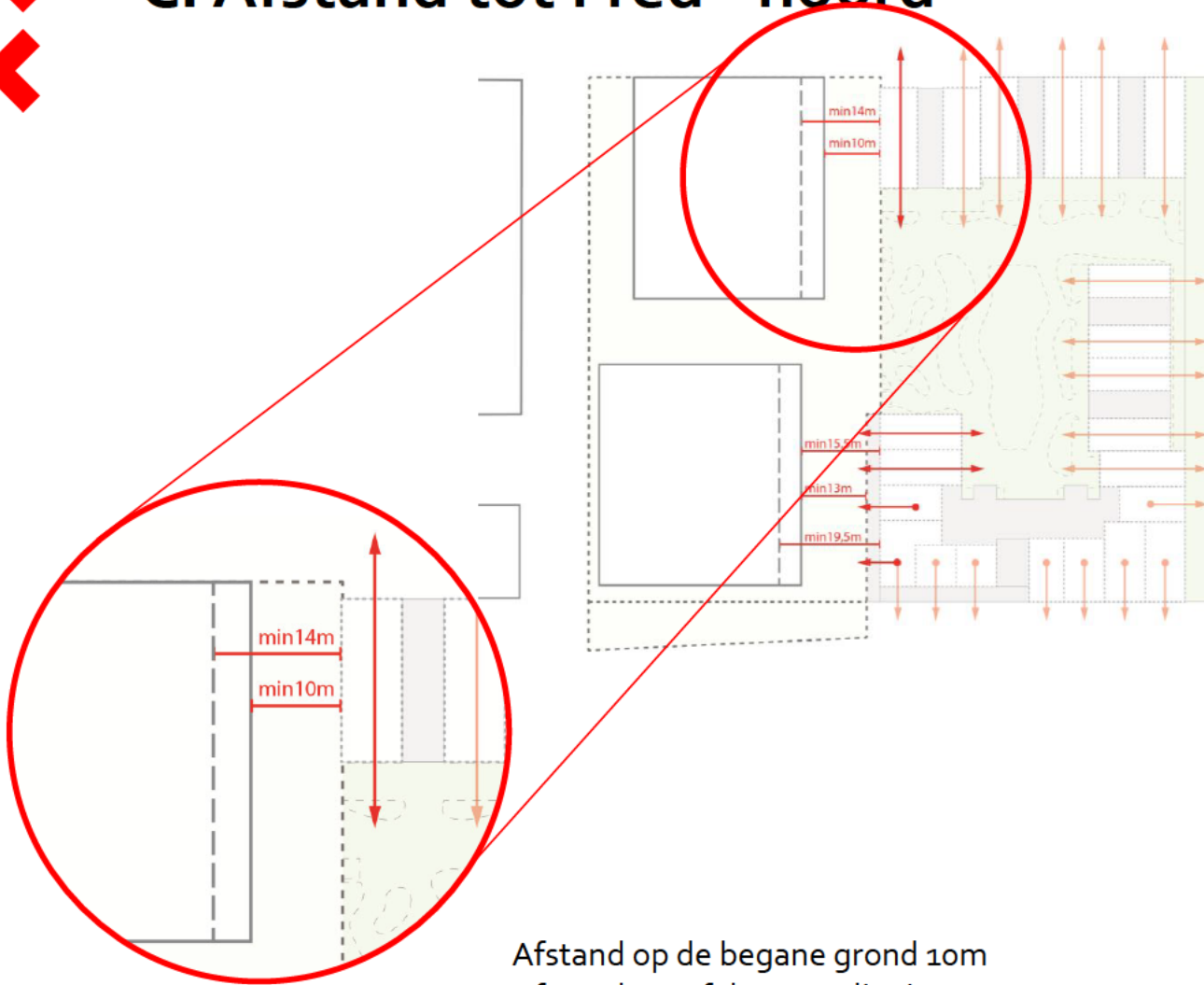


Afstand op de begane grond 13m
Afstand op de 1^e verdieping 15,5m
Afstand vanaf de 2^e verdieping 19,5m

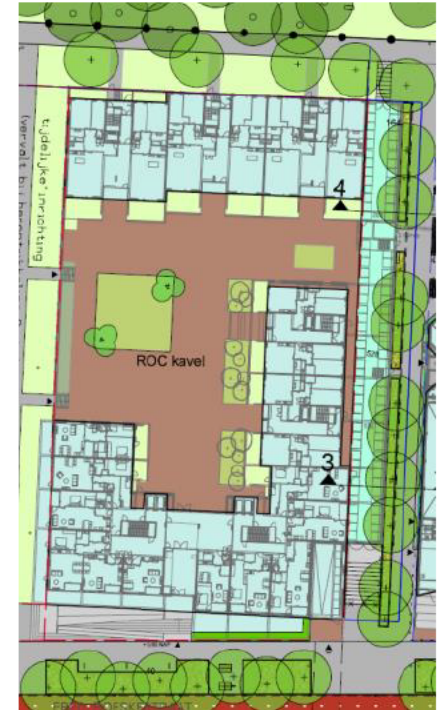




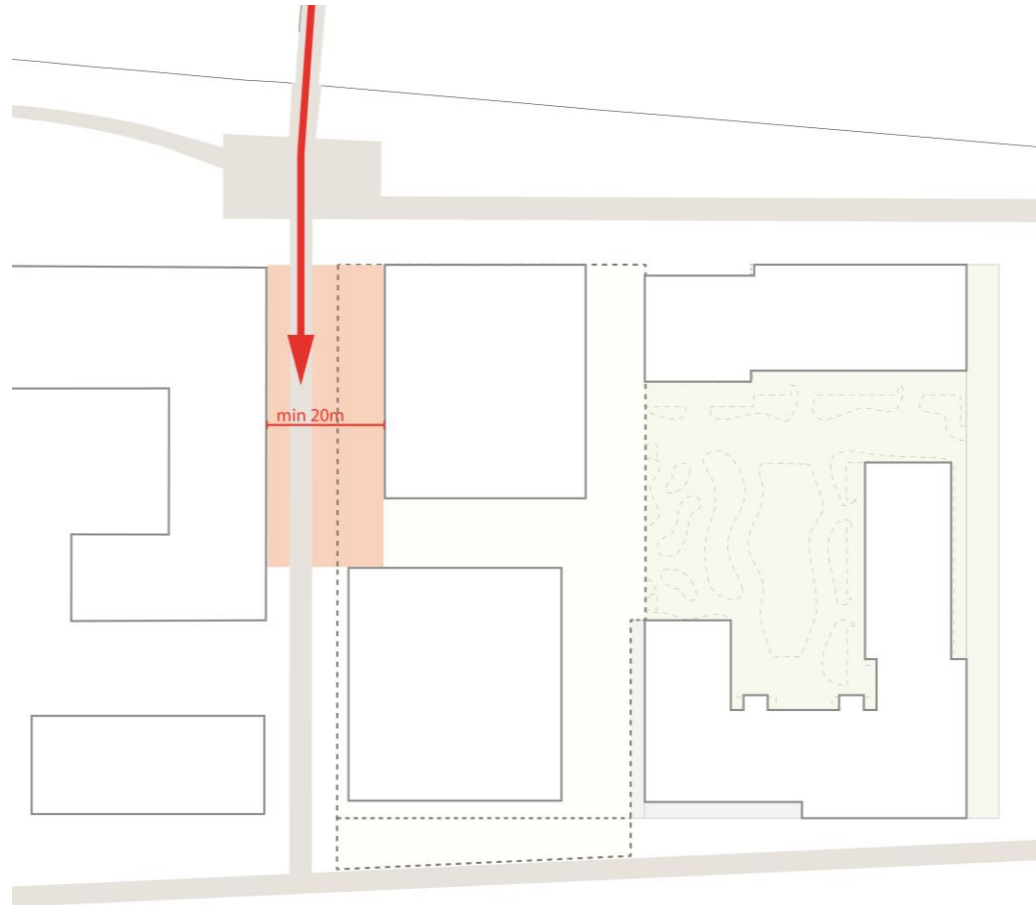
C. Afstand tot Fred - noord



Afstand op de begane grond 10m
Afstand vanaf de 2^e verdieping 14m



C. Afstand tot Gerrit Rietveld Academie - noord



Voetgangersverbinding over de Jasonbrug tussen Amsterdam Zuid en de Fred Roeskestraat is een belangrijke openbare verbinding. Daardoor is een brede ingang en een goede zichtbaarheid belangrijk.



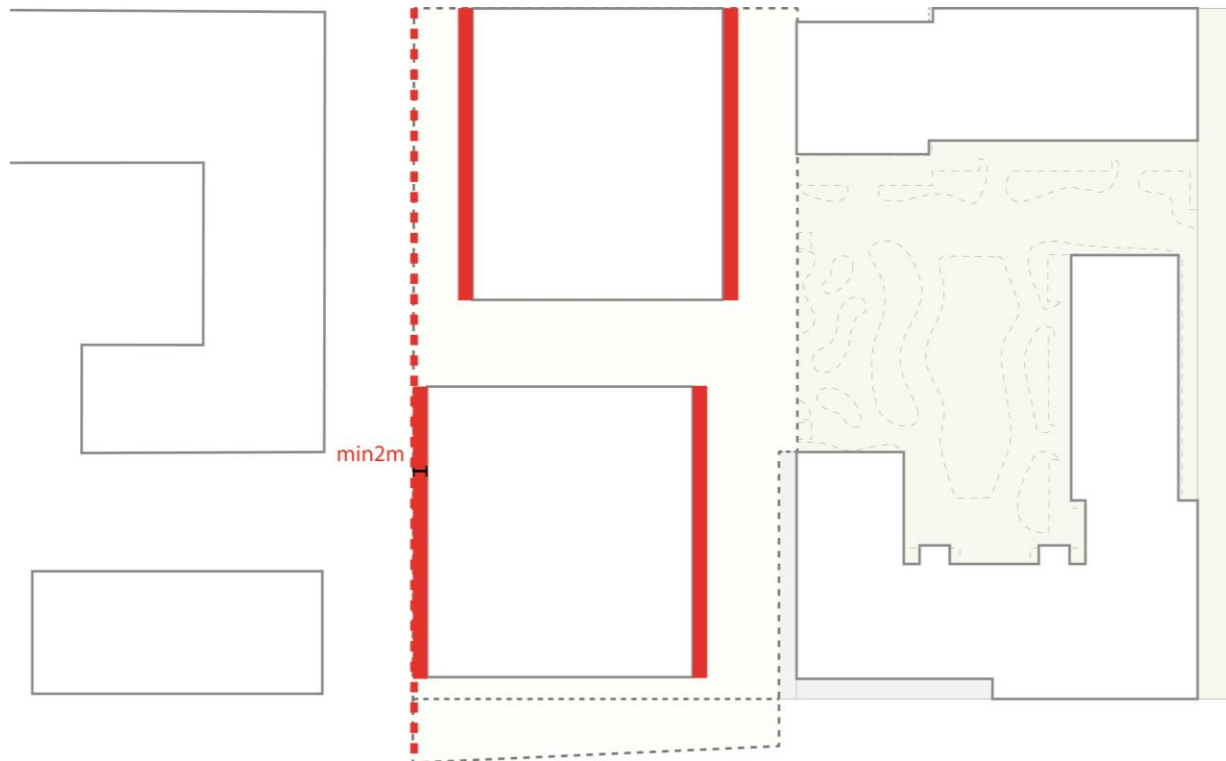
C. Afstand tot Gerrit Rietveld Academie - zuid



Groene aansluiting op het maaiveld



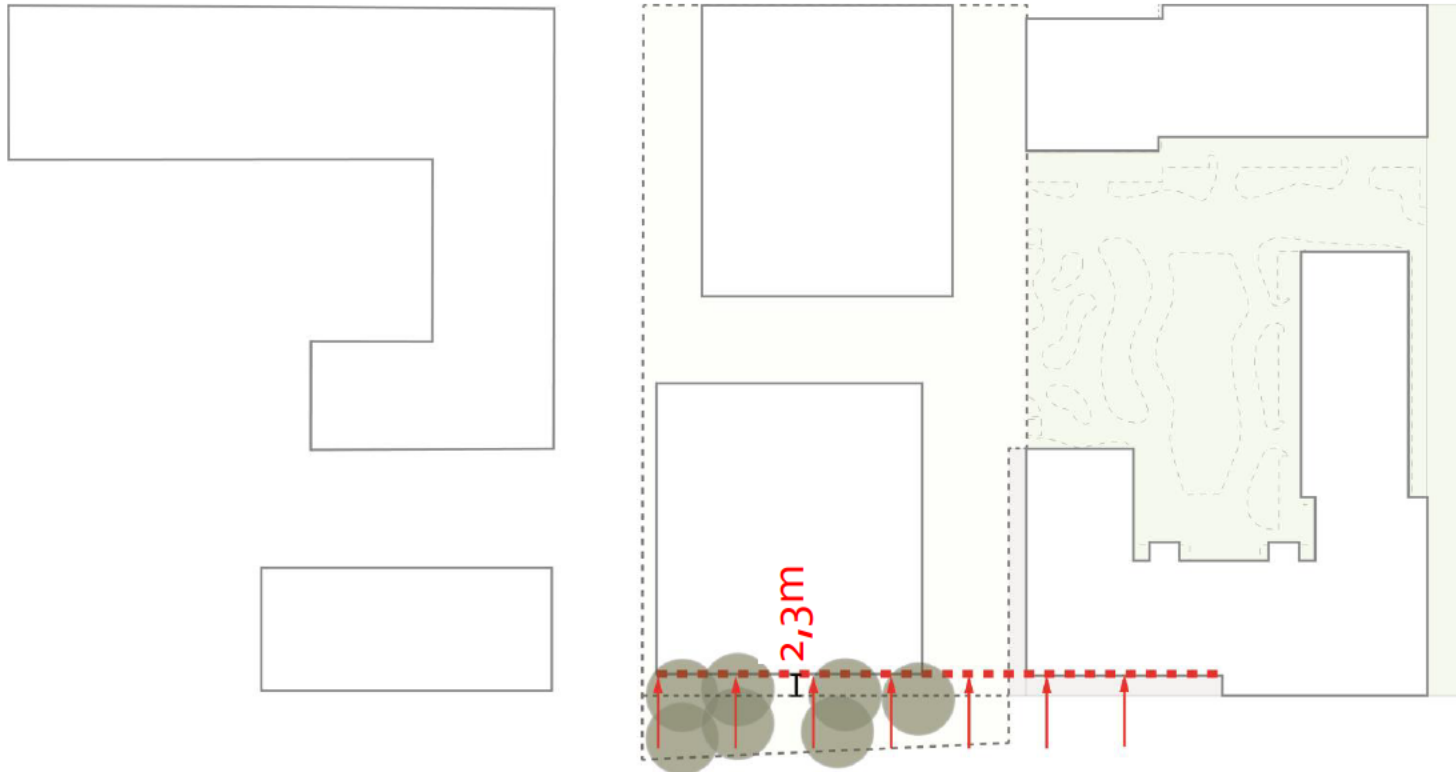
Harde aansluiting op het maaiveld.



Margestrook rond de gebouw zorg voor een goede overgang van openbaar naar privé. Op de margestrook bevinden zich voordeuren, woonkamers, slaapkamers of voorzieningen.



C. Afstand tot de Fred Roeskestraat



Een terugliggende rooilijn aan de Fred Roeskestraat maakt behoud van de bestaande bomen mogelijk. Hiermee komt de bebouwing ook in lijn te liggen met de terugliggende gevel van de Fred.



C. Conclusie footprint

Oppervlakte kavel $95 \times 51 = 4.975 \text{ m}^2$

BESTEMMINGSPLAN

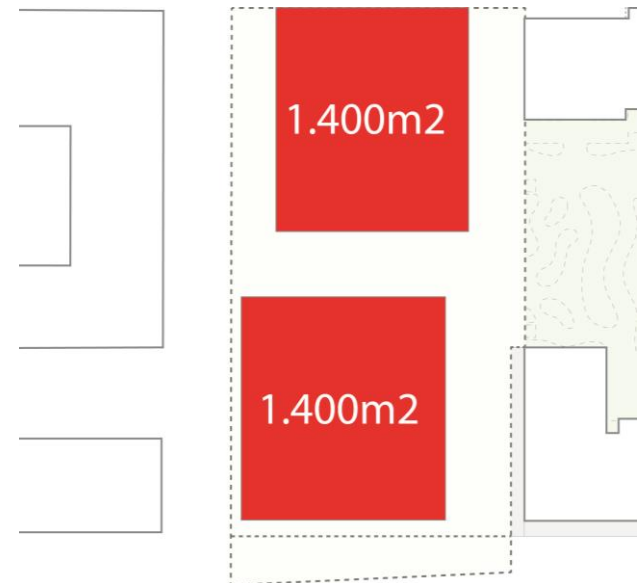
- Maximum bebouwingspercentage 60% (conform BP)
- max footprint conform BP = **2.985m²**

STEDENBOUWKUNDIGE KERNKWALITEITEN

- Afstanden t.o.v. de aangrenzende bestaande bebouwing hanteren

CONCLUSIE

- Footprint = **2.800m²** (2x14,00 m²)



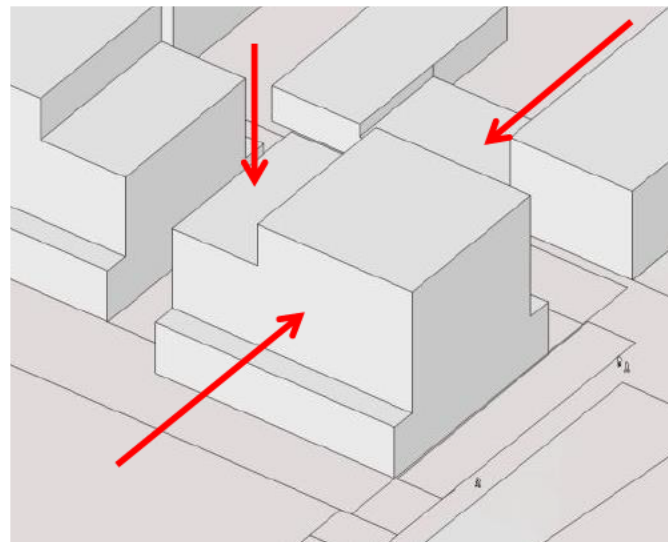
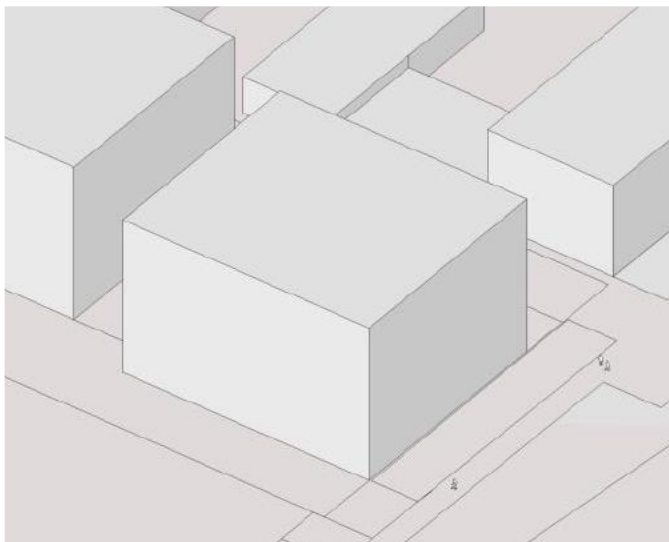


Gemeente
Amsterdam

5. Analyse –opbouw



A. De trapsgewijze opbouw zorgt voor een passende schaal en maat in de tussenruimtes



Hoogte 7 verdiepingen – 20.430m²

Lagere achterkant en terugleggende zijanten zorgen voor een menselijke schaal en minder wandvorming

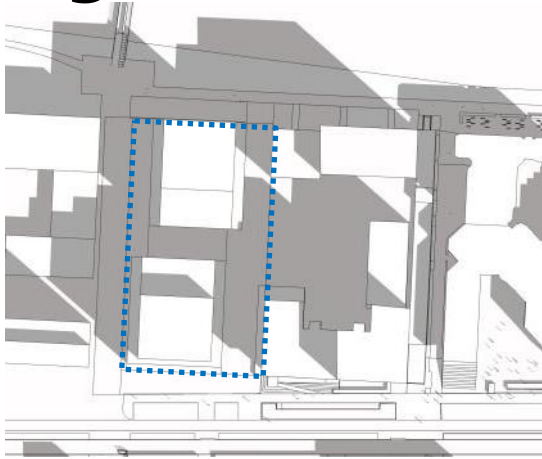
Grote footprint biedt mogelijkheid voor flexibele invulling. Donkere ruimtes kunnen voor fietsstalling gebruikt worden



Ref: Acropolis Zeeburgereiland



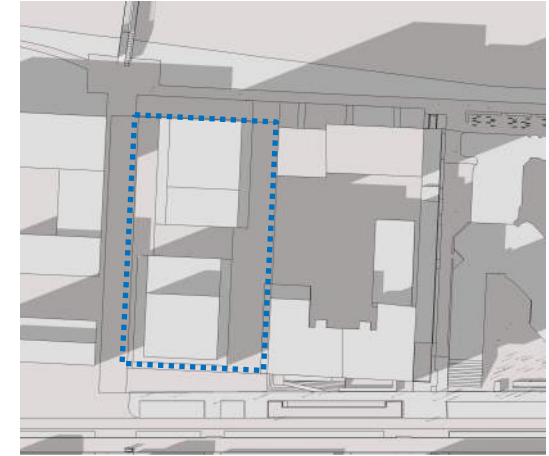
B. De trapsgewijze opbouw zorgt voor een goede bezonning op de maaiveld



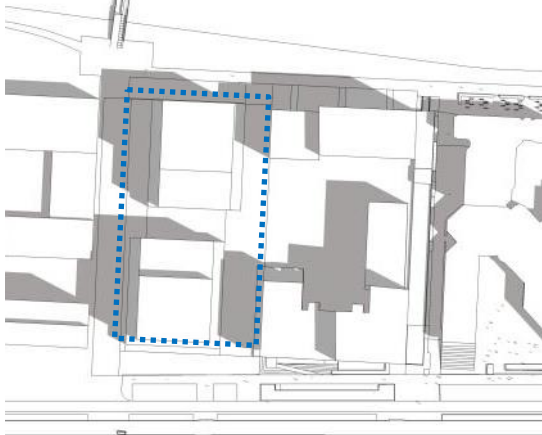
20.Maart 09:00



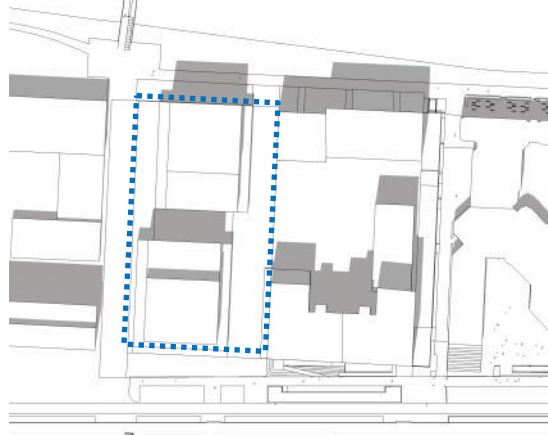
20.Maart 12:00



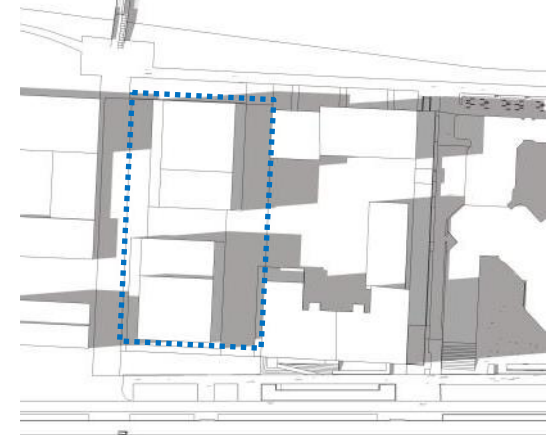
20.Maart 16:00



21.Juni 09:00



21.Juni 12:00



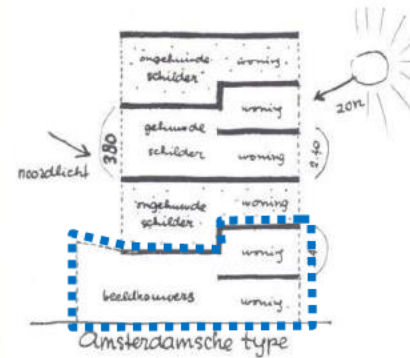
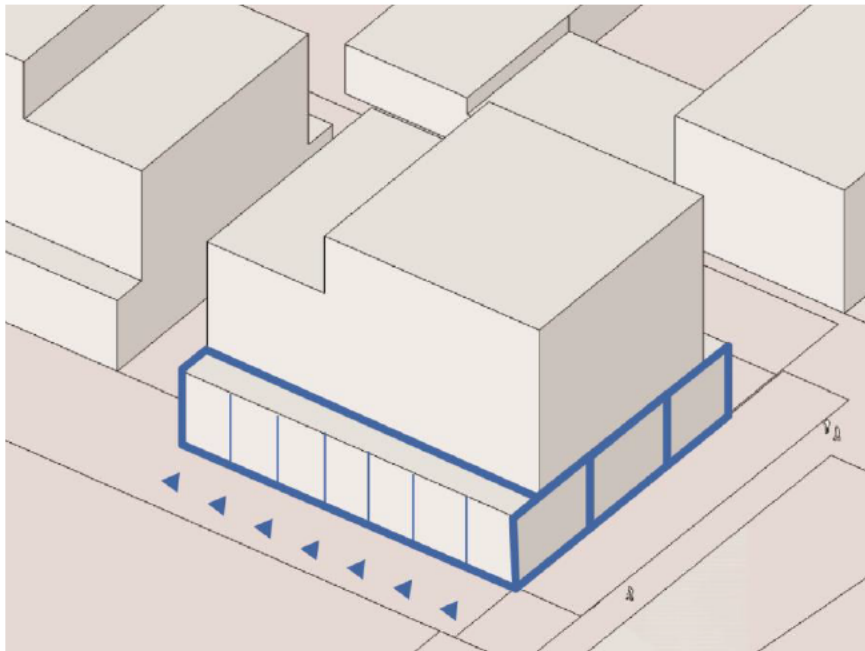
21.Juni 16:00



C. Begane grond-invulling van de plint

Plint invulling:

- Atelierwoningen of gezin grondgebonden woningen



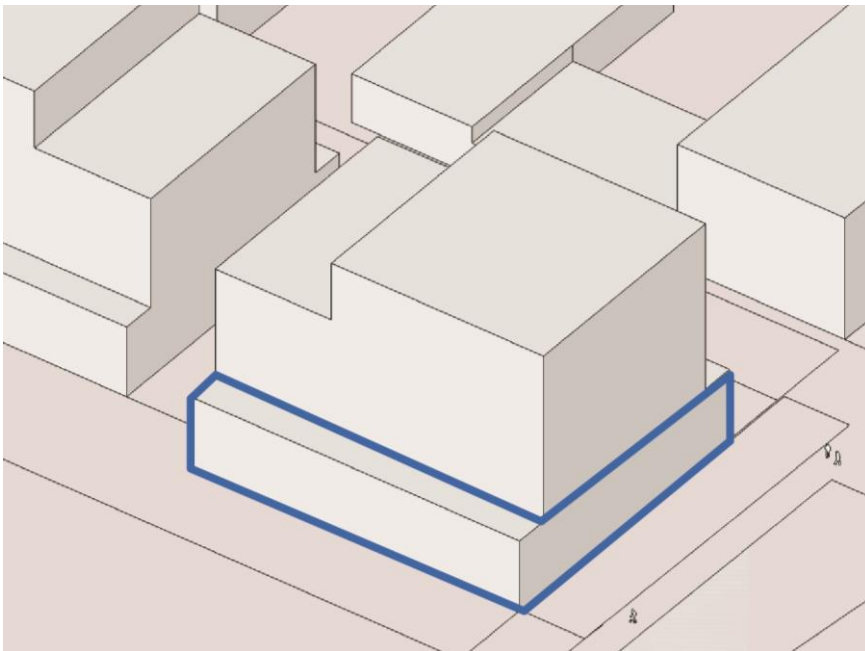
Ref: Atelierwoningen Zomerdijkstraat



D. De plint is twee lagen hoog

Plint invulling:

- De plint is twee lagen hoog - de schaal van de plint sluit aan de omgeving - paviljoen structuur aan de overkant van de Fred.Roeskestraat



Paviljoenen aan de FredRoeskestraat



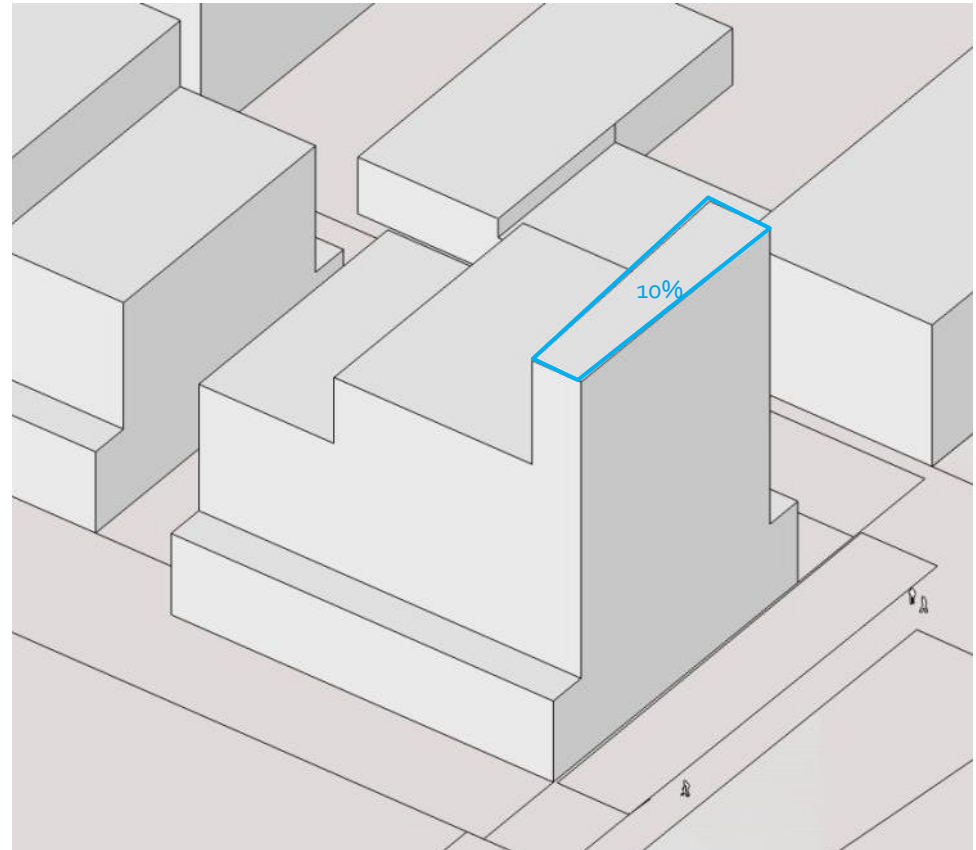
E. Max hoogte gebruiken

Bestemmingsplan regel:

Maximaal 10% van het totale oppervlakte van een gebouw een maximum bouwhoogte van 40 meter

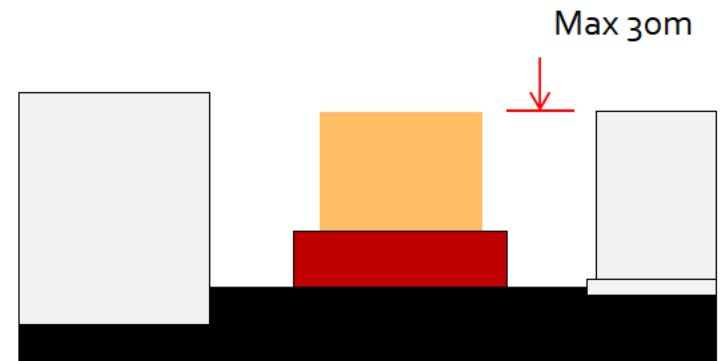
Op basis van de footprint 1.400m²:

- opbouw van 3 lagen van 140m² bvo mogelijk
- Totaal 420m² bvo per gebouw
- Totaal 840m² bvo



F. Conclusie opbouw

1. Toepassen maximale hoogte van 40m voor 10% van de footprint (conform BP) leidt tot inefficiënte opbouw en levert relatief weinig m2 bvo op.
2. Toepassen van een actieve plint over twee lagen draagt bij aan de diversiteit (stedenbouwkundige kernkwaliteit) van de Fred Roeskestraat
3. De plint is twee lagen hoog - de schaal van de plint sluit aan de omgeving - paviljoen structuur aan de overkant van de Fred.Roeskestraat
1. Een trapsgewijze opbouw van het bouwvolume maakt het mogelijk een goede menselijke schaal, aantrekkelijke openbare ruimtes en een goede bezonningssituatie te realiseren



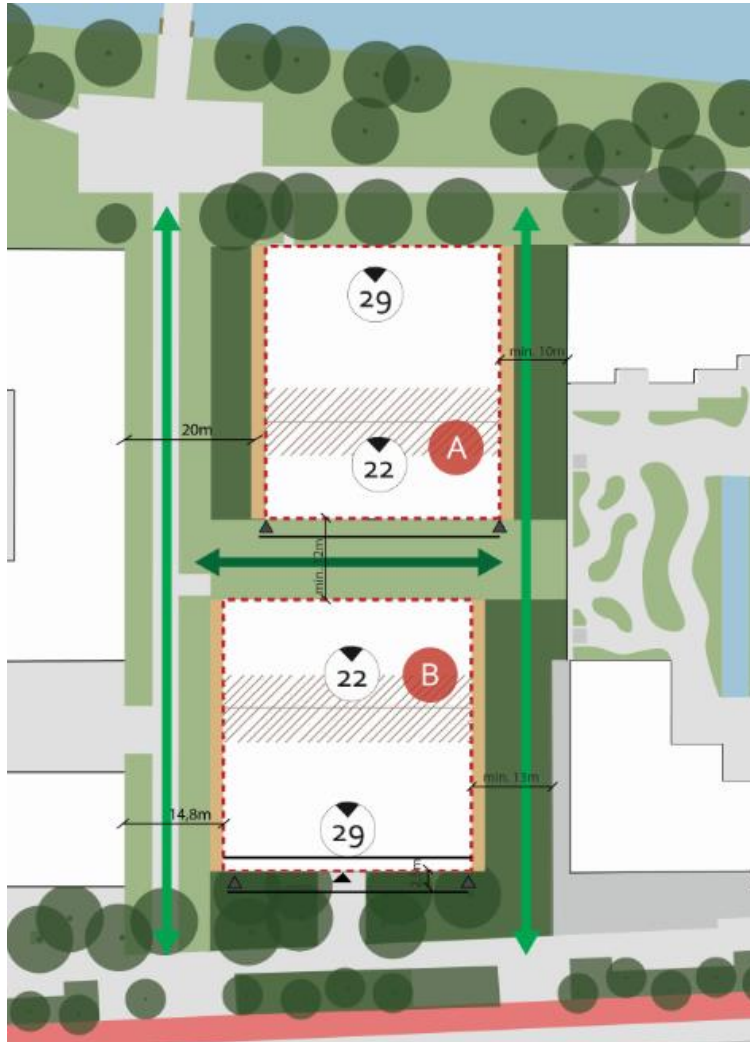


Gemeente
Amsterdam

6. Conclusie bouwenvelop



6.1 Bouwenvelop -spelregelkaart



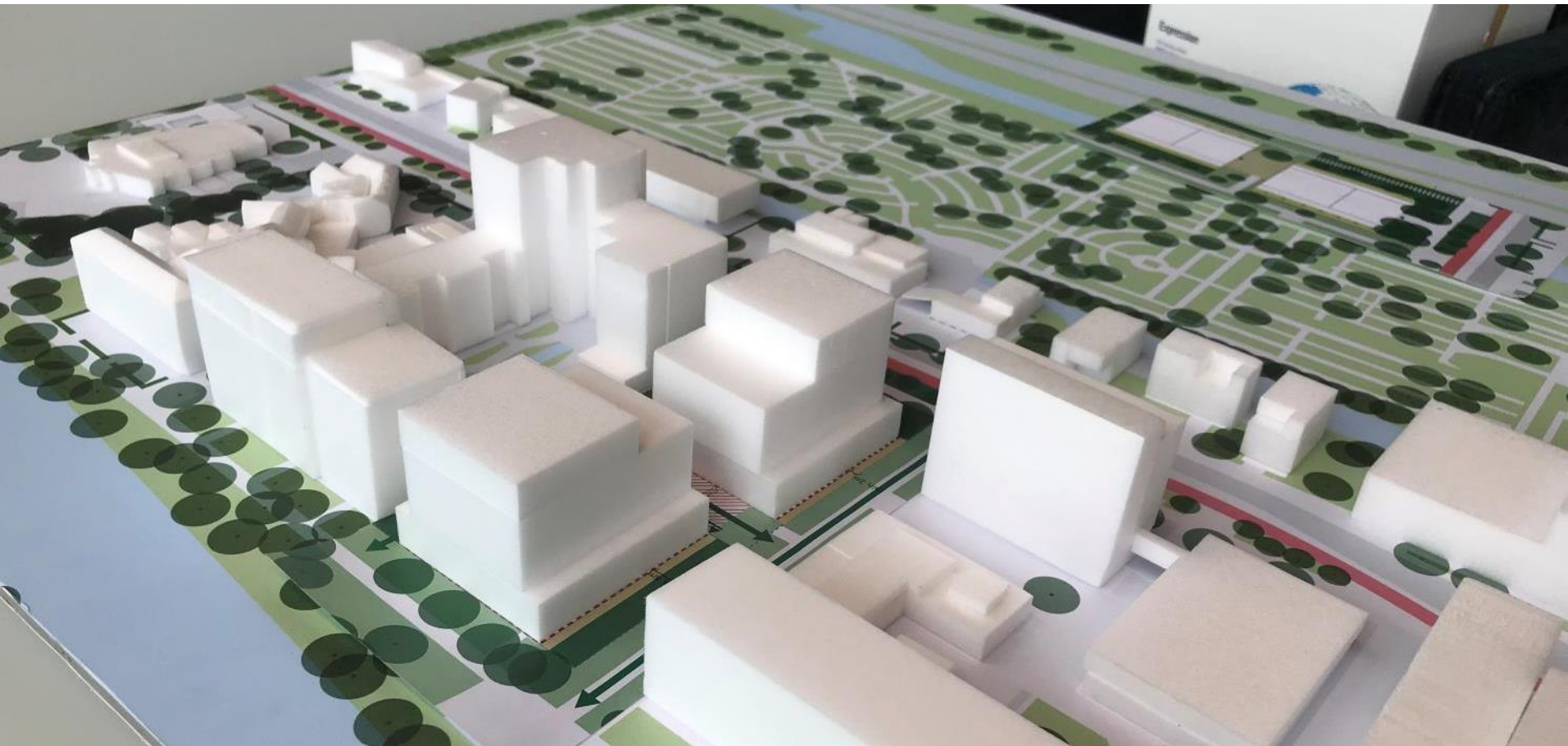
Totaal bvo: 17.000m²

Aantal woningen : 140-180

Legenda

- Bouwvelden
- Maximaal hoogte indicatief
- Openbaar toegankelijke verbinding
- Zoekgebied voor hoogte sprong
- Zoekgebied gemeenschappelijke ruimte
- Margestrook: Active functies zoals entrees, woonkamers, aanvullende programma
- Maximaal rooilijn indicatief
- Verplichte rooilijn
- Zoekgebied hoofdentree 's

6.2 Bouwvelop-massa



6.3 Bouwvelop-massa





6.4 Situatie





Gemeente
Amsterdam

7.Voorbeeld uitwerking bouwenvelop



7.1 Bouwenvelop invulling

Bouwenvelop is flexibel en biedt meerdere scenario's voor het uitwerking.
Twee van de varianten zijn atrium en binnenhof.
Extra Kwaliteit: Kleine binnentuin- of atrium wordt een levendige ontmoetingsplek voor de bewoners

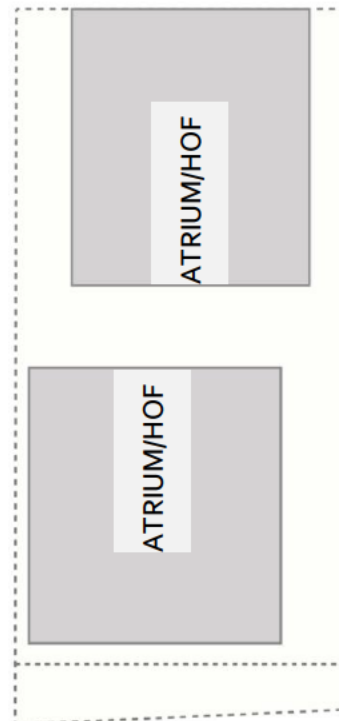
Totaal bvo: 14.000-15.000m²

Aantal woningen : 124-164

Variant 1 → Atrium



Ref: Sociaal huur woningen – Zwolle



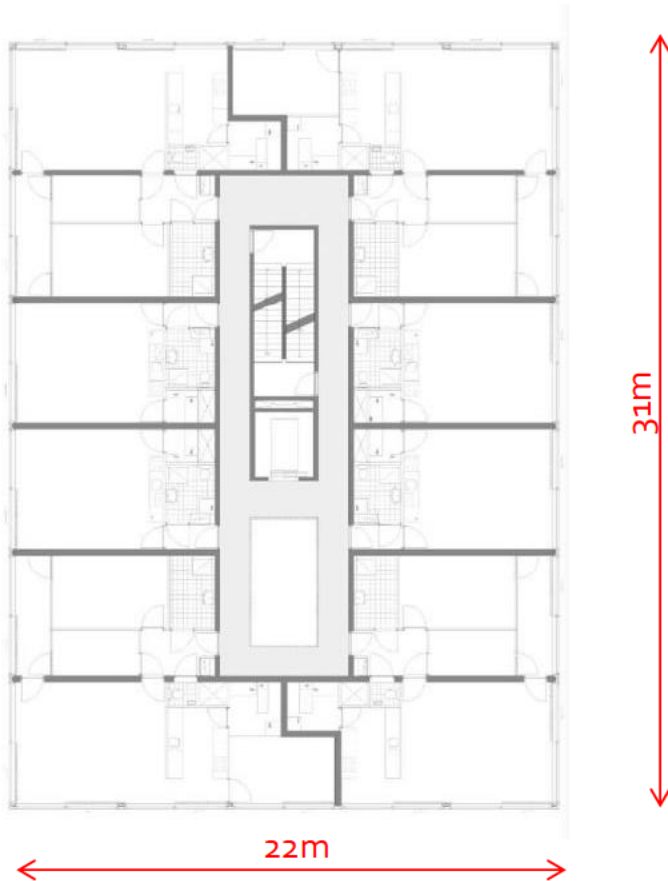
Variant 2 → Binnenhof



Ref: studentenwoningen Venlo Ontwerp

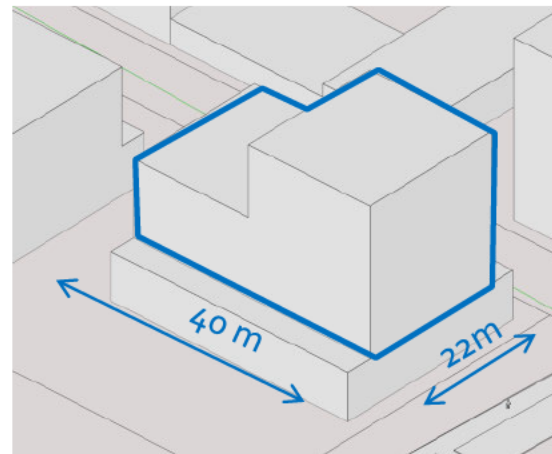


7.2 Standaard plattegrond referentie Variant 1



Ref: Sociaal huur woningen –Zwolle
Ontwerp ██████████

Opbouw 2^e -6^e laag is gebaseerd op de referentie plattegrond



7.3 Maquette



7.4 Maquette





7.5 Situatie





7.6 Conclusie bouwenvelop invulling

CONCLUSIE:

- De uitgangspunten o.b.v. de stedenbouwkundige principes leiden tot een bouwenvelop, die biedt flexibiliteit en interpretatie voor verschillende invullingen
- Om woningprogramma te realiseren is atrium of een hof een mogelijke oplossing
- Inschatting is dat dit resulteert in een totaal volume van 14.000 - 15.000 m² bvo