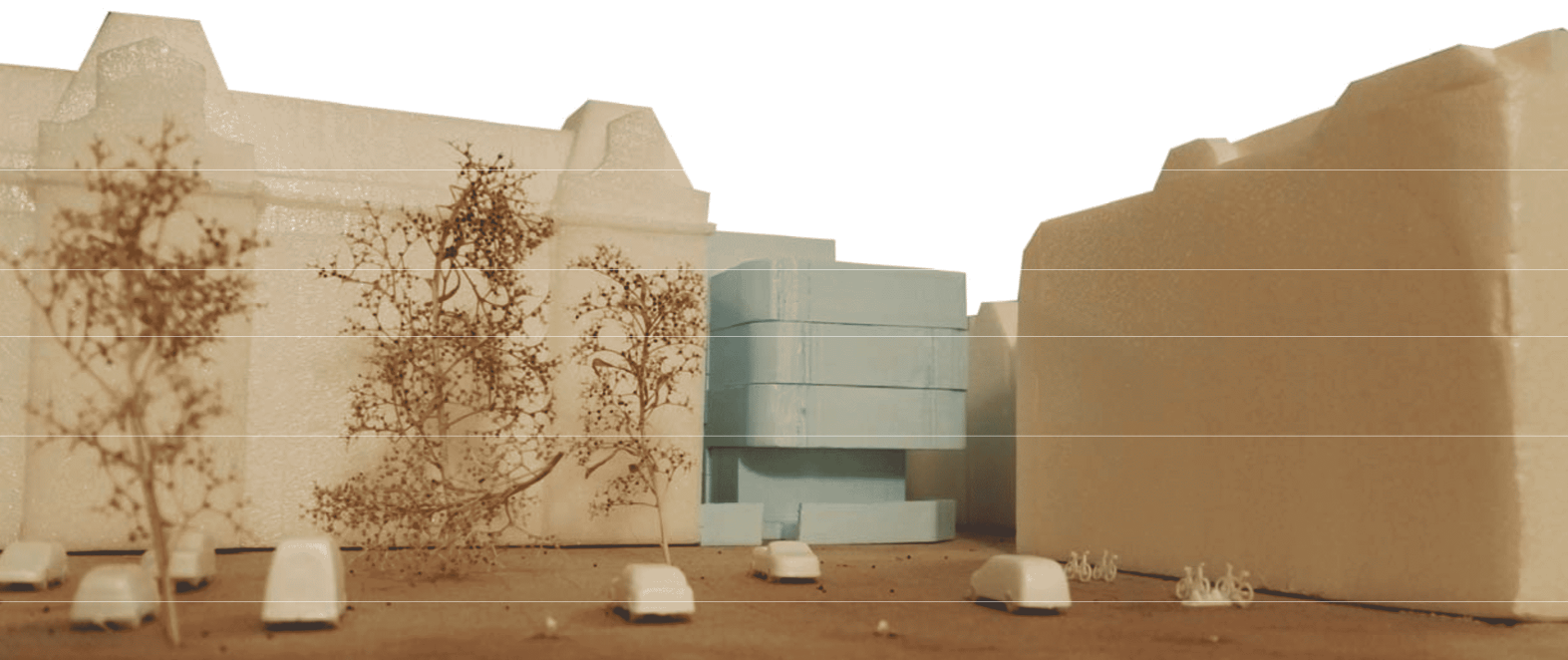


Raamplein

Amsterdam

december 2017

MVSA Architects



Index

Nader te onderbouwen onderdelen:	6
Aanpassingen gevel	8
Aanpassingen buitenruimte	11
Situatie	18
Omgeving	20
Bouwvolume	25
Monumentale wand	28
De plint	30
Plattegronden	32
Doorsneden	34
Parkeeroplossing	37
Gevel	38
Concept	41
Aanzichten	42
De buitenruimtes	44

Nader te onderbouwen onderdelen:

CWM Welstand

- Voor de privacy van de appartementen zijn lamellen ontworpen die het zicht op de straat deels ontnemen. Maar het is niet duidelijk hoe er om wordt gegaan met de privacy van en eventuele lichtoverstraling op de bebouwing die recht tegenover het appartementengebouw staat.

- De wijze waarop de buitenruimtes in het plan zijn geïntegreerd, overtuigt nog niet. De serres aan de voorzijde lijken nu niet zichtbaar in het gevelbeeld. Maar hier zullen terrasmeubilair en planten geplaatst worden waardoor een ander gevelbeeld ontstaat. Ook wanneer de puien opengeschoven zijn, zullen de serres ogen als loggia's. Loggia's in de voorgevel zijn niet toegestaan in de binnenstad. Dakterrassen dienen volgens de criteria op de achterste helft van het dakvlak gepositioneerd te worden. Hieraan voldoet het plan niet. De commissie ziet nog geen reden om hier af te wijken van de criteria, omdat het terras duidelijk zichtbaar is vanuit de Raamstraat.

- Het type glas (helder en ontspiegeld) is van belang en dient bemonsterd te worden.

- De buitenruimte tussen het voormalige HES gebouw en het appartementengebouw zal een hoogwaardige uitwerking moeten krijgen.

- Het type glas (helder en ontspiegeld) is van belang en dient bemonsterd te worden.

- De buitenruimte tussen het voormalige HES gebouw en het appartementengebouw zal een hoogwaardige uitwerking moeten krijgen.

- Installaties zullen intern moeten worden geplaatst.

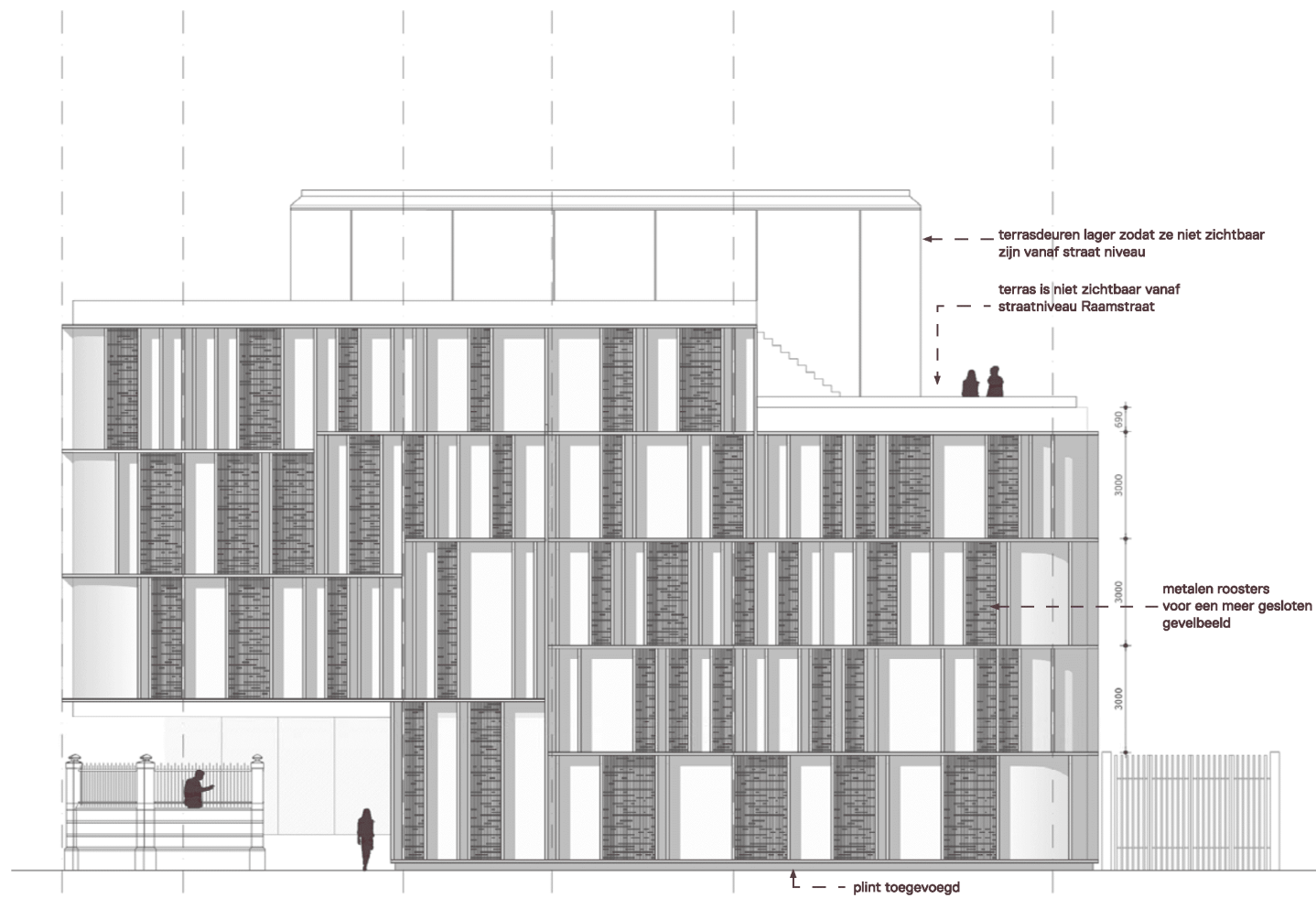
- Volgens de welstandsnota is het toepassen van een borstwering in de plint vereist. Er is geen onderbouwing geleverd waarom daarvan afgeweken kan worden.

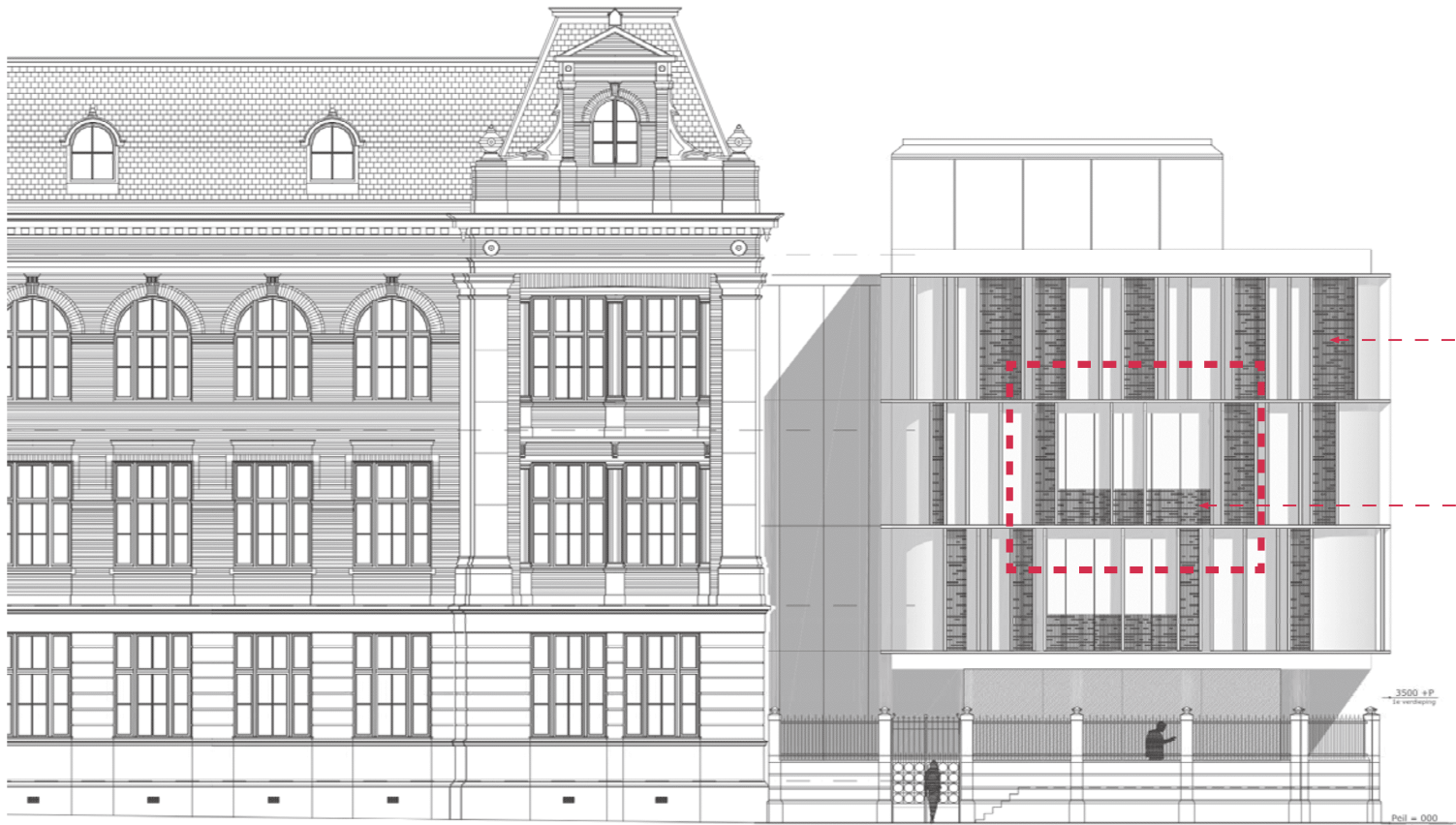
- Een hoogwaardige detaillering is van belang voor dit bijzondere gebouw op deze bijzondere locatie

CWM Monument

- Er is onvoldoende aangetoond dat herbouw van de muur noodzakelijk en mogelijk is.

Aanpassingen gevel





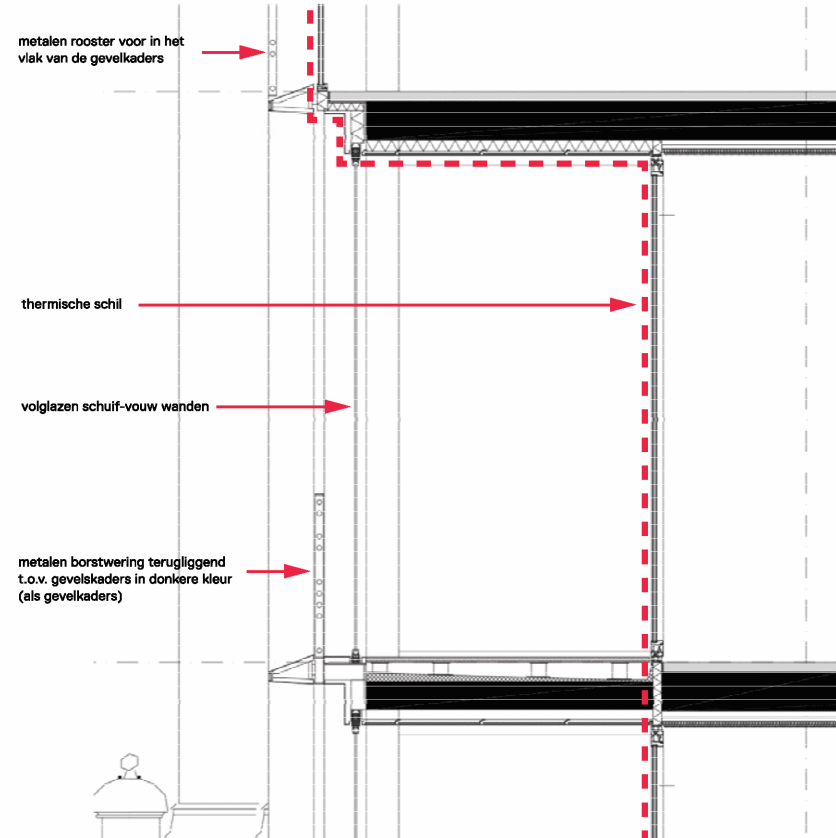
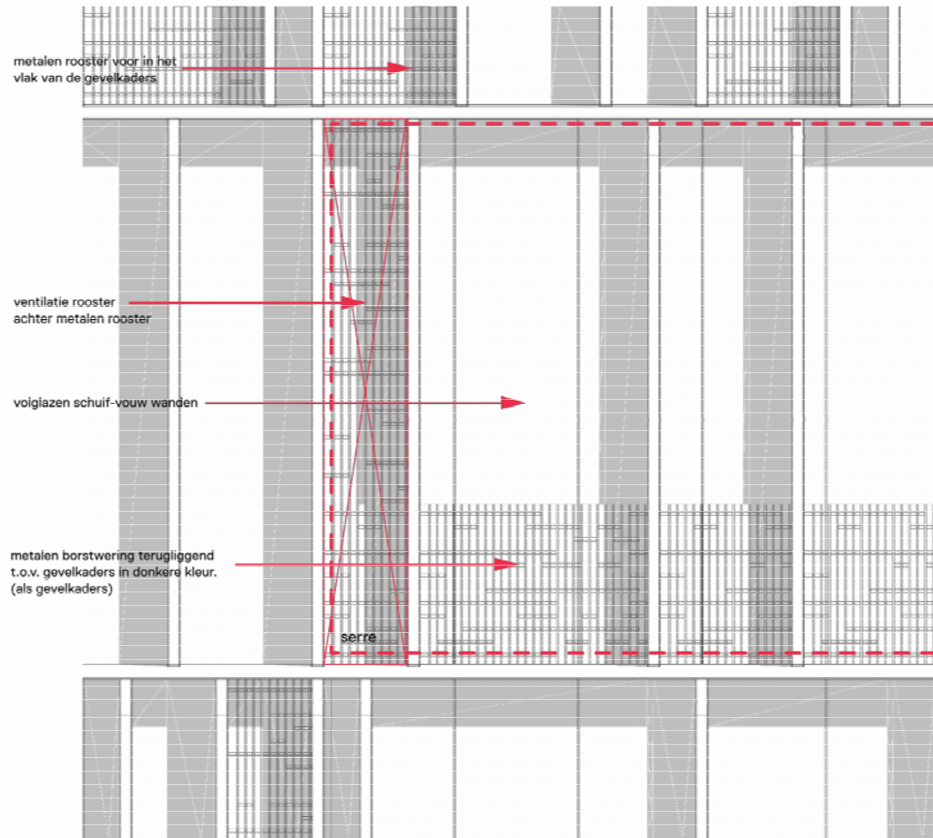
Aanpassingen buitenruimte

metalen roosters
voor een meer gesloten
gevelbeeld

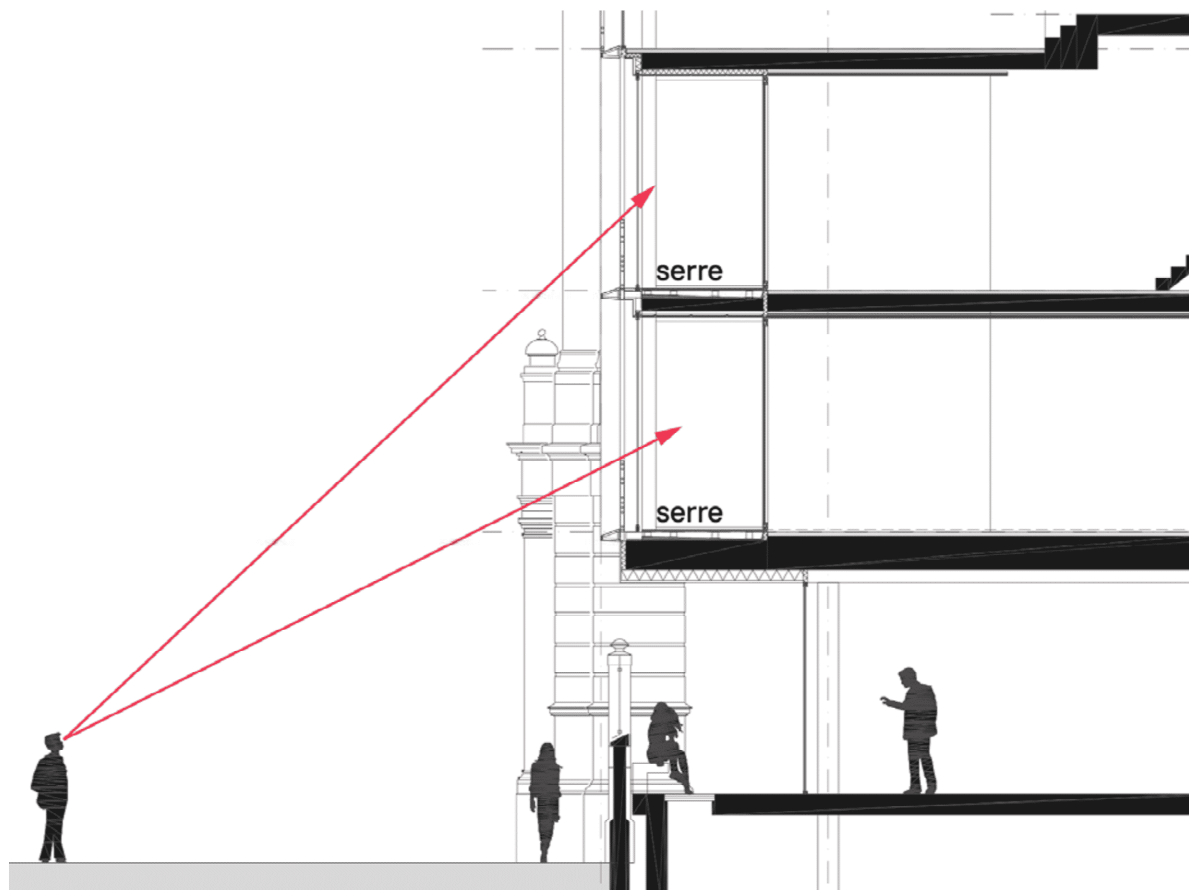
metalen roosters als
balustrade voor een meer
besloten serre

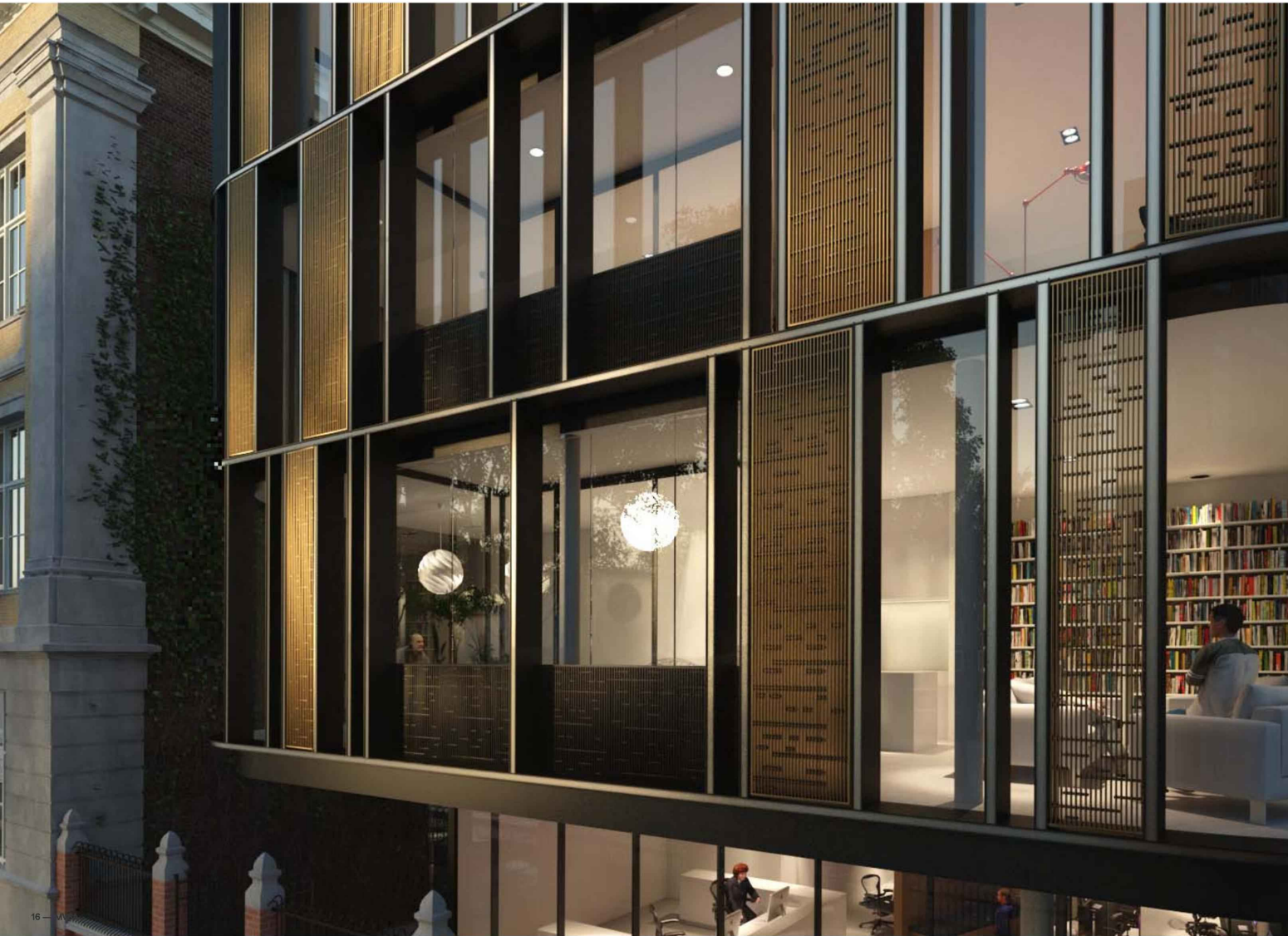
3500 +P
1e verdieping

Peil = 000
straat



Aanpassingen buitenruimte





Situatie

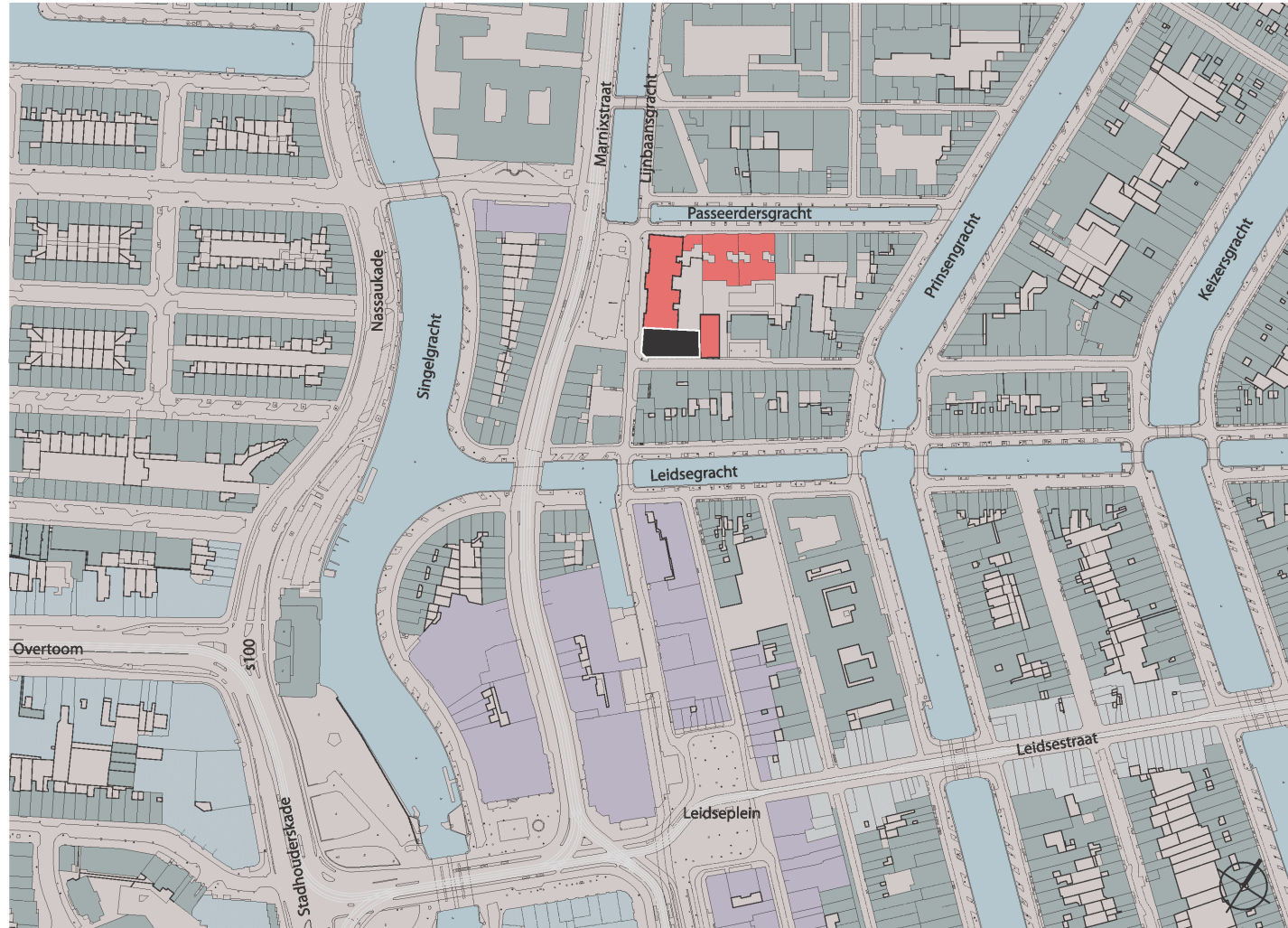
Appartementencomplex Raamplein

In opdracht van de heer Oerlemans heeft MVSA een ontwerp gemaakt voor een appartementencomplex aan het Raamplein, op het terrein naast de voormalige Handelsschool aan de kant van de Raamstraat.

Het plangebied

Het Raamplein bevindt zich aan de Marnixstraat ter hoogte van de Passeedersgracht aan de rand van het uitgaansgebied rondom het Leidseplein. Het plein zelf maakt geen onderdeel uit van het uitgaansgebied. Aan het plein bevinden zich geen horecagelegenheden. Het plein is voornamelijk in gebruik als parkeerterrein voor fietsen en auto's.

Tussen 1828 en 1832 is het deel van de Lijnbaansgracht tussen de Passeedersgracht en de Leidsegracht gedempt waardoor het Raamplein ontstaan is. De naamgeving dankt het plein aan de raamwerken waarop men vroeger geverfde lakens te drogen hing. Aan het einde van de 19e eeuw lag dit gebied in de buitenrand van de stad. Door de snelle uitbreiding van Amsterdam in het begin van de 20e eeuw is het in het centrum van de stad komen te liggen. Het gebied is, zoals de gehele binnenstad, beschermd stadsgezicht.



Omgeving

Rondom het plein bevinden zich enkele rijksmonumenten. Het belangrijkste monument is de voormalige Handelsschool uit 1901 op Raamstraat 1, ontworpen door architect J.B. Springer. Dit rijksmonument valt onder orde 1. De gevels van de school aan het Raamplein en de Passeedersgracht zijn rijk gedetailleerd. De achterzijde en de zijkant aan de Raamstraatzijde zijn zeer sober gehouden. De bijbehorende gebouwen, de voormalige gymzaal en de conciërgewoning, zijn ook rijksmonumenten en vallen respectievelijk onder orde 1 en 2.

Rondom de beoogde bouwlocatie, het terrein naast de Handelsschool aan de kant van de Raamstraat, is een afscheiding gemaakt. Deze is opgetrokken uit bakstenen en stalen hekwerken, en is eveneens ontworpen door Springer. Hoewel de afscheiding in een andere stijl gebouwd is en met een andere baksteen dan de Handelsschool, maakt deze onderdeel uit van het monument.

Het plein, ingekaderd door een doorsnee jaren'80 woningbouwblok en de Marnixstraat. De bebouwing van de Marnixstraat dateert uit het begin van de 20ste eeuw en betreft overwegend woningen.



uitzicht vanaf Raamplein



Raamdwarstraat



monumentaal hekwerk



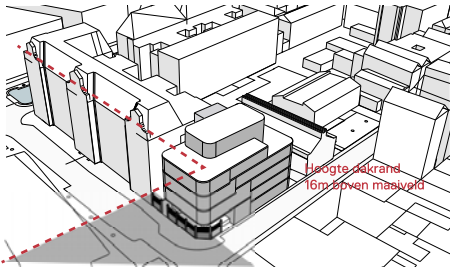
gevel HES gebouw

Bestemmingsplan

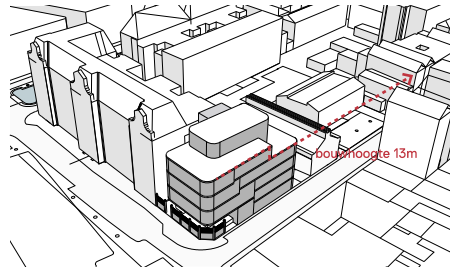
De Handelsschool is het belangrijkste gebouw aan het Raamplein. Het gebouw is groter dan de overige bebouwing. De goothoogte is 19,5 meter en de gebouwhoogte is 21 meter. Bij de overige bebouwing rondom het plein zijn die hoogtes respectievelijk 16 meter en 18.5 meter. De bebouwing aan de Raamstraat heeft afwisselende gebouwhoogtes. De gebouwen zijn lager dan aan het Raamplein en hebben een gemiddelde goot- en gebouwhoogte van 11 en 13,5 meter.

De beoogde bouwlocatie heeft op dit moment de bestemming parkeren. De opdrachtgever wil hier graag een appartementencomplex bouwen met een publieke functie op de begane grond. De gemeente heeft toegezegd hieraan mee te werken.

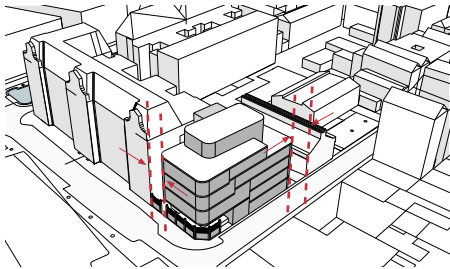




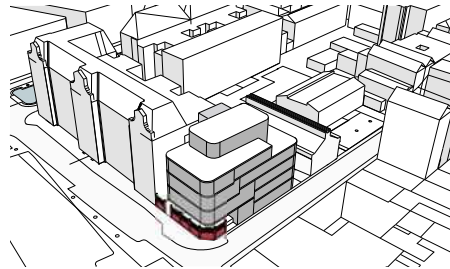
De gebouwen die het Raamplein omsluiten hebben een hoogte van ca. 18,5 meter het bouwvolume van de nieuwbouw is lager. Het HES gebouw is hoger, ca 21,5 meter. Hoogte dakrand is lager dan de dakrand van het HES gebouw.



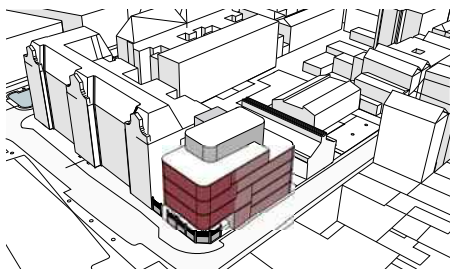
In de richting van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af en sluit aan op de gemiddelde gebouwhoogte in de straat.



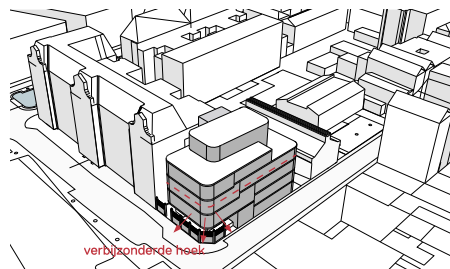
De nieuwbouw wordt los gehouden van de monumentale aangrenzende bebouwing. Daarmee wordt de vrijheid gecreëerd om een modern en autonoom gebouw te maken.



Het monumentale hekwerk blijft als bestaand en gaat een spannende relatie aan met het nieuwe gebouw.



De gevel aan het Raamplein is met zijn grote verdiepingshoogte zwevend boven de monumentale muur een duidelijke voorgevel en meer aanwezig dan de zijgevel aan de Raamstraat.



De hoek van de nieuwbouw is een markant onderdeel van het raamplein en zal een bijzonder onderdeel van het gebouw worden.

Bouwvolume

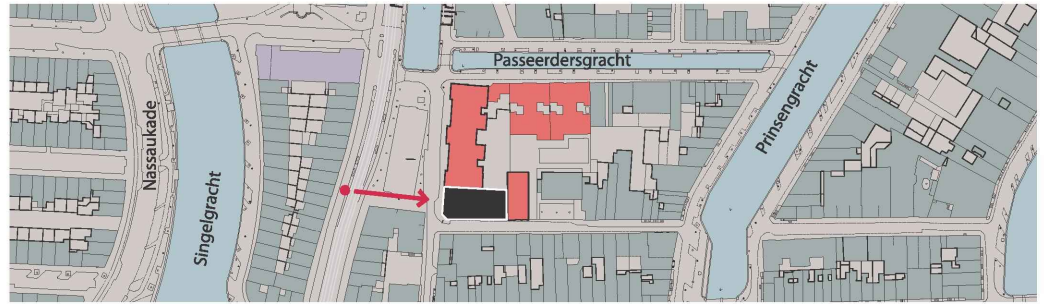
Uitvoerig overleg met de dienst stedenbouw van de gemeente en de BMA heeft geresulteerd in het nu voorgestelde bouwvolume. Aanvankelijk waren de aanbevelingen van de stedenbouwkundige en de BMA tegenstrijdig het laatste ontwerp komt tegemoet aan de wensen van beide partijen.

De monumentale wand die de huidige parkeerplaats omkadert heeft in grote mate bepaald hoe het bouwvolume zich heeft ontwikkeld. MVSA heeft ervoor gekozen om het entree niveau op te tillen naar hetzelfde peil als de begane grond van de voormalige Handelsschool. Hierdoor krijgt de entree meer allure. Door het optillen van het entreeniveau vormt de hoge monumentale wand geen barrière maar krijgt de functie van borstwering. Met de beoogde functie op de begane grond zal de nieuwbouw een waardevolle bijdrage leveren aan de levendigheid van het Raamplein.

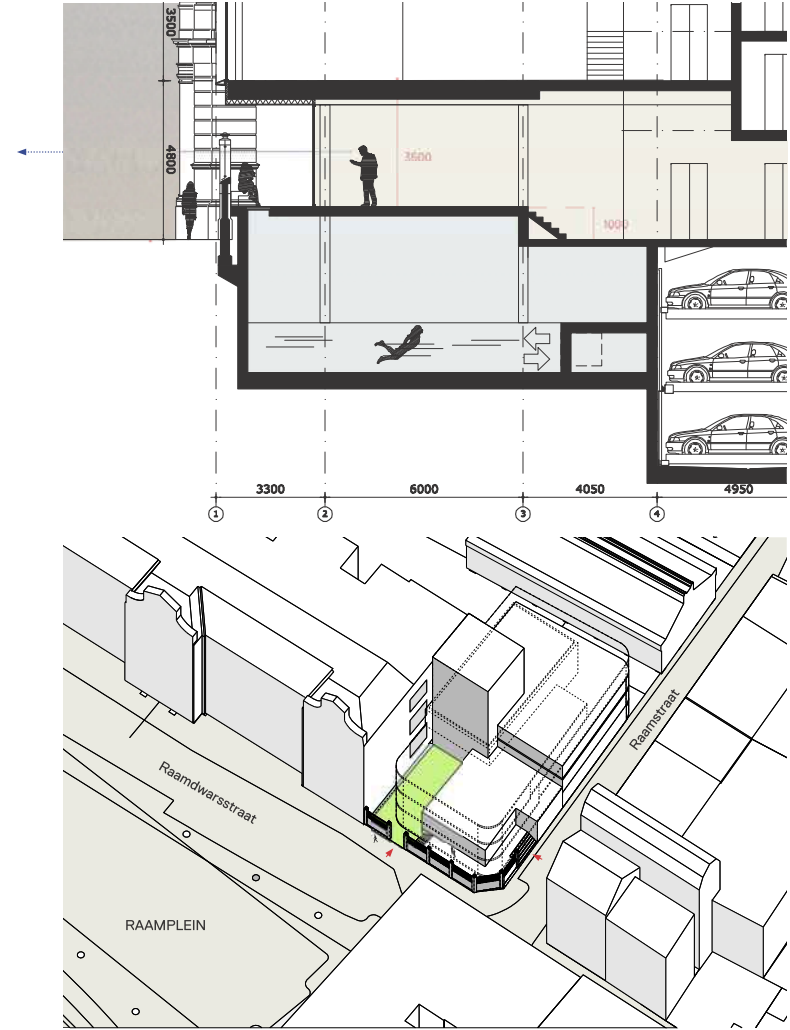
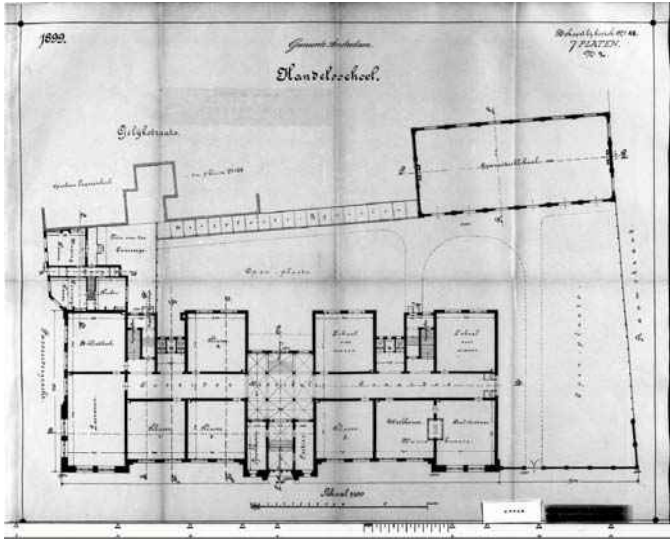
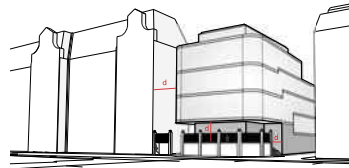
Tussen de voormalige handelsschool en de nieuwbouw heeft MVSA een open ruimte van circa drie meter gelaten. De raampartij op de centrale as van het schoolgebouw is daarmee volledig vrijgehouden. De vrije zone tussen de school en de nieuwbouw doet dienst als entreezone voor de appartementen en zal een hoogwaardige inrichting krijgen. De aansluiting tussen de gymzaal aan de Raamstraat en de nieuwbouw is ook vrijgehouden en wordt gebruikt als inrit voor de parkeergarage. In de nieuwe situatie zal het binnenterrein van Raamplein 1 ontsloten worden via de ingang aan de andere zijde van de gymzaal.

Het nieuwe bouwvolume heeft aan het Raamplein een grotere verdiepingshoogte dan aan de Raamstraatzijde. De pleinzijde krijgt hierdoor een statige uitstraling die goed aansluit de voormalige handelsschool. De lagere verdiepingshoogte aan de Raamstraat sluit aan op de gangbare verdiepingshoogte van de panden in de straat. De overgangszone van de verschillende verdiepingshoogtes zorgt voor meer levendigheid in de gevel. Door de verschillende verdiepingshoogtes maar zeker ook door het opgetilde volume aan het plein ontstaat een duidelijke hiërarchie tussen de verschillende geveldelen.

De beëindiging van de gebouwen wordt gevormd door een opbouw die terug ligt van de dakrand. Dit bouwvolume is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume en zal vanaf straatniveau niet opvallen. De opbouw geeft een verfijning aan het bouwvolume die past binnen de stedelijke structuur van het gebied.



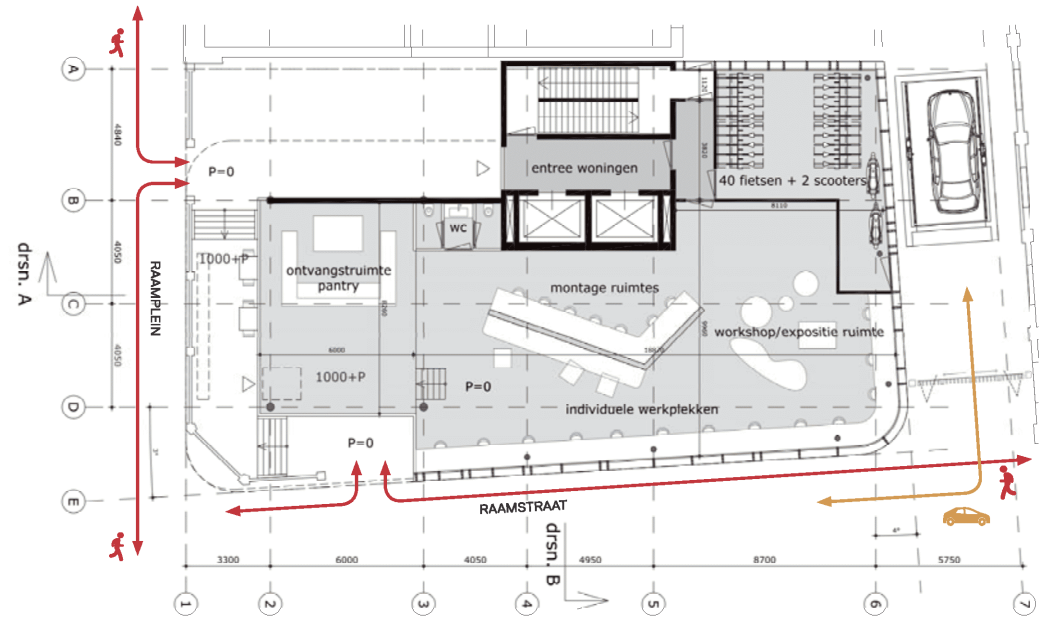
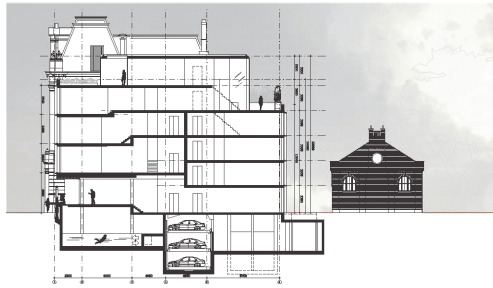
Monumentale wand



De plint

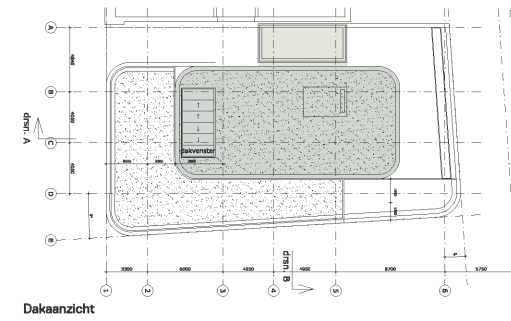
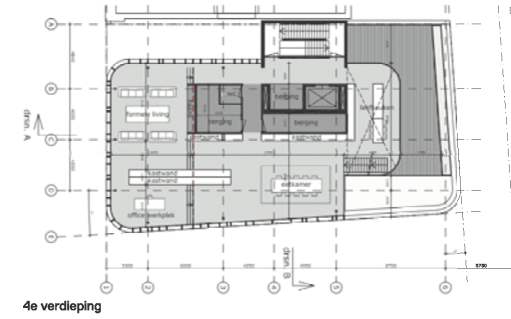
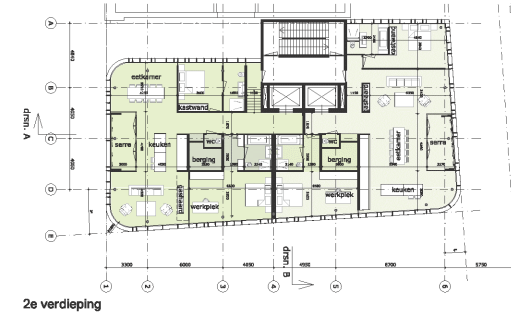
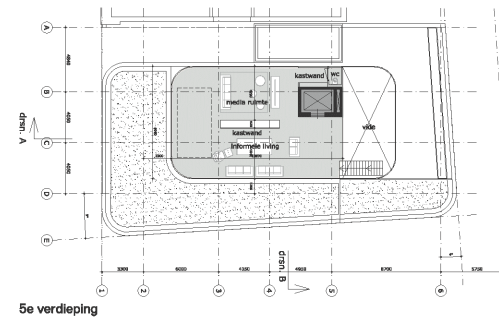
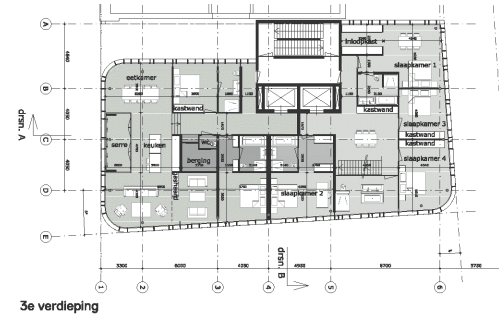
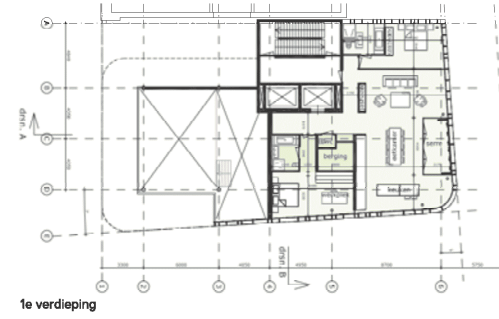
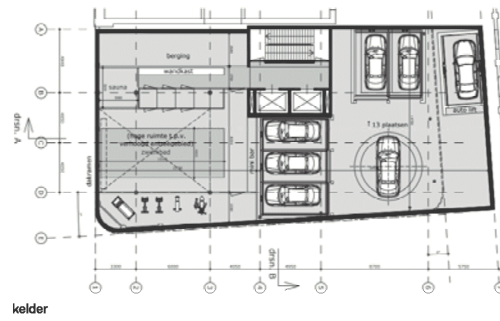
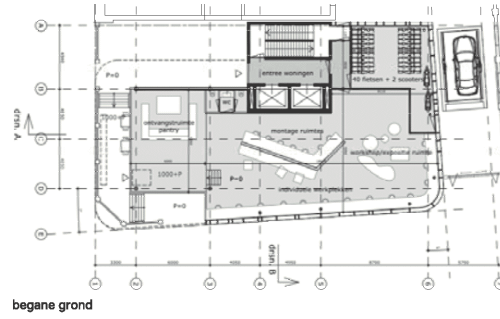
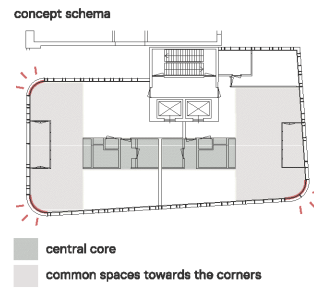
De begane grond wordt een creatieve hub waar alles draait om Audio Visuele kunst. Zo zullen er verschillende werkplekken zijn waar jonge creatieve (bijvoorbeeld Youtuber en Influencers) samen aan projecten werken waarbij ze gebruik kunnen maken van professioneel studioapparatuur en software. Er zal een editing room zijn maar ook een green wall studio met alle benodigde apparatuur. Ook zal er ruimte gegeven worden aan kunstenaars en specialisten om workshops en lezingen te organiseren. Daarnaast zal de ruimte gebruikt worden als galerie.

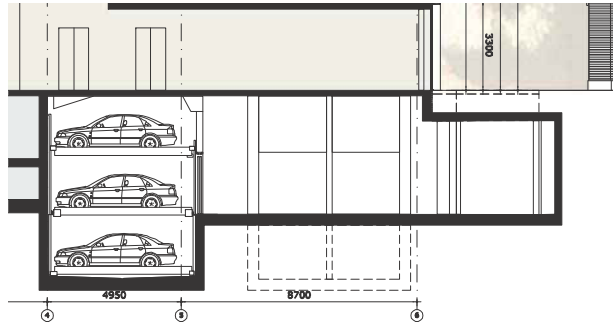
De inrichting van de ruimte zal gericht zijn op samenwerken en Inspireren. Het zal zoveel mogelijk een open ruimte zijn met verschillende opstellingen om de te kunnen brainstormen, overleggen of juist rustig te werken.



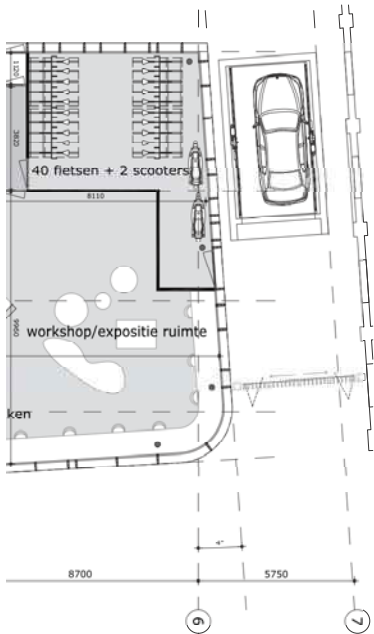
Plattegronden

BVO m ²	
Kelder	502 m ²
Begane grond	322 m ²
1e verdieping	225 m ²
2e verdieping	387 m ²
3e verdieping	387 m ²
4e verdieping	298 m ² + 70 m ² terras
5e verdieping	120 m ²
totaal BVO	2241 m²

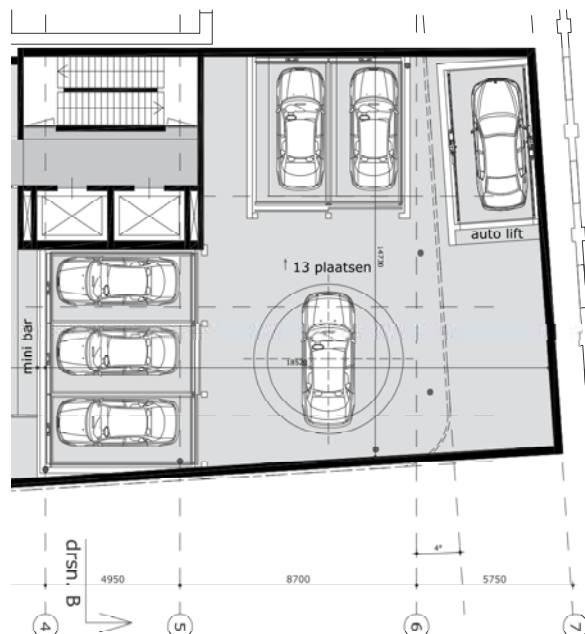




doorsnede



begane grond



kelder -1

Parkeeroplossing

In de kelder komt een parkeervoorziening die bereikbaar is via een autolift die in de buitenruimte tussen de nieuwbouw en de "gymzaal" opgesteld is. De lift zal volledig in de grond zakken. In de kelder komt een semiautomatisch parkeer systeem van 3 lagen dat ruimte biedt aan 13 auto's. De inrit wordt afgesloten door een speedgate. Tussen de speedgate en de lift is genoeg ruimte om te wachten tot de lift gereed is om in te rijden. De auto's zijn bedoeld voor de bewoners van het appartementen complex maar ook voor de gebruikers van de functie op de begane grond. De nieuwbouw heeft een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Vijf voor de appartementen één voor bezoekers en twee voor de functie op de begane grond. De overige vijf plekken zijn ter compensatie van de vervallen parkeerplekken op de bouwlocatie. De resterende tien vervallen parkeerplekken worden gecompenseerd door elders parkeerplekken te aan te kopen of huren. In het gebouw aan de overzijde van de Marnixstraat "De Makroon" zijn nog plaatsen beschikbaar.

Voor de bewoners van het pand zal een app beschikbaar zijn waarin verschillende "huishoudelijke" zaken geregeld kunnen worden waaronder het parkeren. Het idee is dat de bewoners en de overige gebruikers van de parkeergarage gebruik kunnen maken van valet parking. MVSA zal onderzoeken of het mogelijk is om voor de deur een parkeer vergunning te krijgen om de auto op te halen en af te leveren. Door deze buitenplek in combinatie met de app kan het parkeren vlekkeloos geregeld worden.



Gevel

Het ontwerp voor de gevel is sober en statig. Materialisering en detaillering is hoogwaardig en luxueus uitstraalt.

De historische bebouwing van de Amsterdamse binnenstad kenmerkt zich door zijn verticaliteit, grote glasvlakken en het eenduidige materiaalgebruik van baksteen en hout. Verder zijn er altijd de kleine hoogteverschillen tussen de afzonderlijk gebouwen die in grote mate bijdraagt aan de charme van het Amsterdamse straatbeeld. Met de nieuwbouw op het Raamplein wil MVSA op een eigentijdse wijze aansluiten op deze karakteristieken.

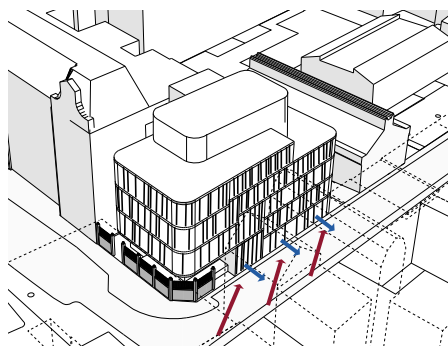
Ondanks dat de gevel voor een groot deel uit glas bestaat oogt het solide. De donkere metalen kaders met een diepe negge verhinderen inkijk van diverse hoeken. Het licht dat, afhankelijk van het dagdeel, van binnen of buiten op kaders valt, zorg voor een levendig gevelbeeld. Het onregelmatige ritme van de kaders geeft verticaliteit en eenheid aan de gevel. De overgang van de verdiepingshoogtes blijft zichtbaar en geeft extra dynamiek aan de gevelcompositie. De ronde glazen hoeken en de geborstelde roestvrijstalen rand in de voorzijde van de kaders geven het gebouw een luxe uitstraling.



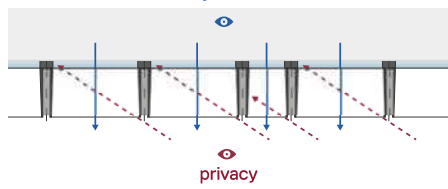
VERTICALITEIT



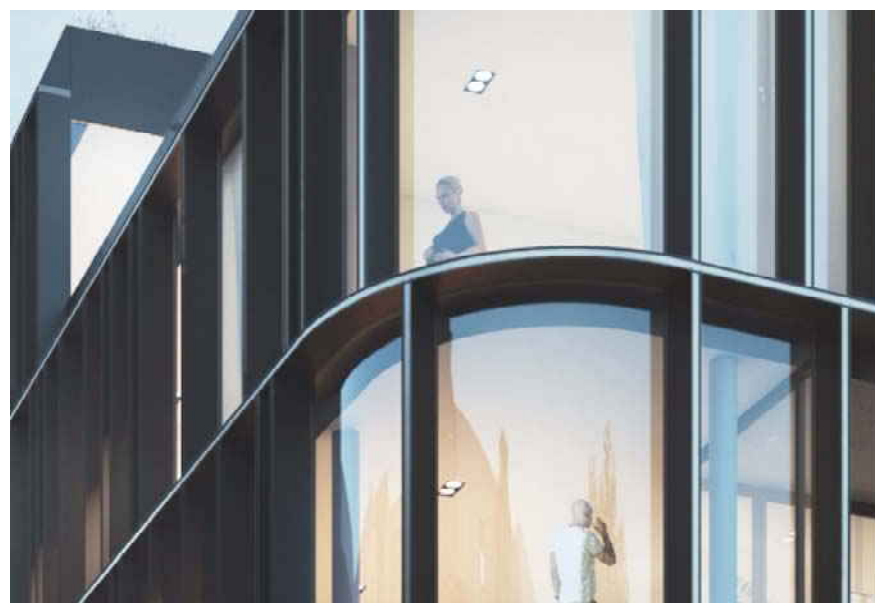
PRIVACY + VRIJ UITZICHT



vrij uitzicht



DETAIL



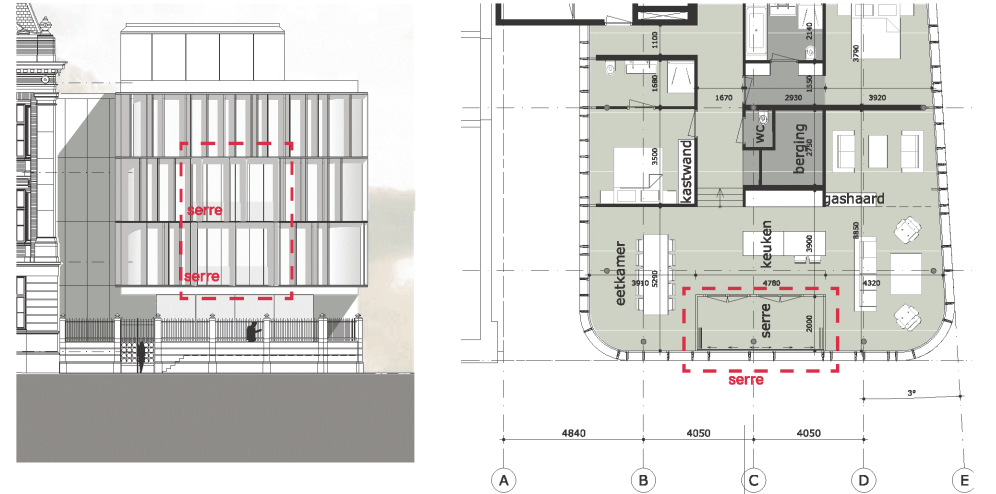
Aanzichten



De buitenruimtes

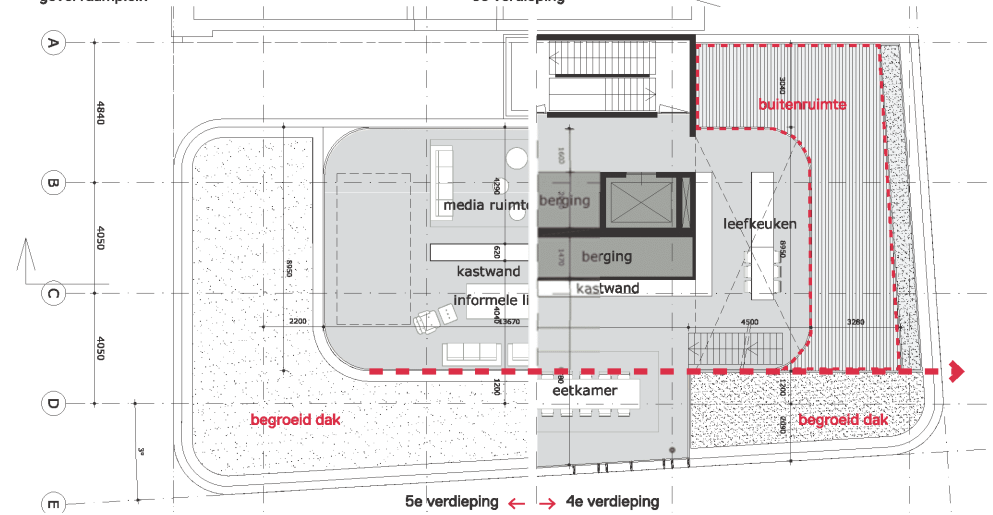
De buitenruimtes aan de straatzijde zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in het bouwvolume. Voor de appartementen zijn in de kopse zijden van het gebouw serres gemaakt. Om eenheid in de gevel te houden lopen de metalen kaders ook door voor deze serres.

Voor het penthouse is een grote buitenruimte voorzien op de 4e verdieping. Het buitenterras is een aantal meter teruggelegd van de Raamstraat in de lijn van de dakopbouw. Aan de raampleinzijde is een serre gemaakt.



gevel raamplein

3e verdieping





Colofon

Raamplein
Amsterdam
december 2017
Voorlopig Ontwerp

Oprichtgever:

Raamplein bv
Raamplein 1
1016 XK Amsterdam

Architect:

MVSA Architects bv
Postbus 2737
1000 CS Amsterdam
Nederland

Pilotanstraat 35
1069 CH Amsterdam
Nederland

tel +31 20 531 99 00
info@mvsa-architects.com
www.mvsa-architects.com

Ontwerpteam:

Roberto Meyer
Koert Götschel
Ana Carmen Gutiérrez

MVSA
Architects

MVSA
Architects

MVSA bv

Postbus 2737
1000 CS Amsterdam
Nederland

Pilotenstraat 35
1059 CH Amsterdam
Nederland

tel +31 20 531 98 00
office@mvsa-architects.com
www.mvsa-architects.com