

# Raamplein

Amsterdam

april 2023

MV: .  
SA: .  
Raamplein  
Amsterdam  
april 2023



## Index

Situatie	6
Omgeving	8
Bouwvolume	12
Plattegronden	14
Doorsneden	16
Aanzichten	18
Begane grond ontsluiting en logistiek	20
De plint	22
Monumentale wand	24
Entree appartementen	26
Autoparkeren	28
Fietsparkeren	30
Daktuinen	32
Gevel	34
Gevel concept	36
Loggia's	38
Privacy	40
Materialisatie / Detaillering	42
Keramische elementen	44

## Situatie

### Appartementencomplex Raamplein

MVSA heeft 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 Passeerdersgracht 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.

In 1742 is een deel van de Lijnbaansgracht tussen de Passeerdersgracht 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 Passeerdersgracht 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



Raamdwardsstraat



monumentaal hekwerk



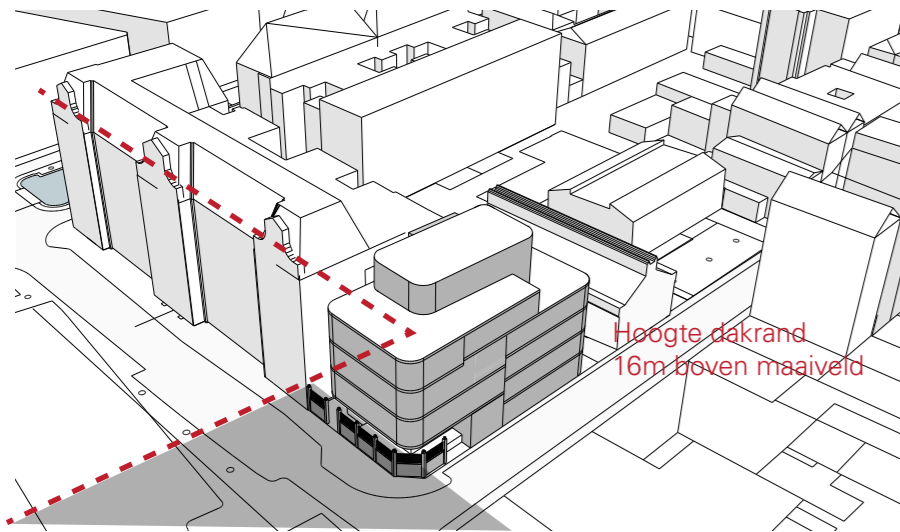
gevel HES gebouw

#### Bestemmingsplan

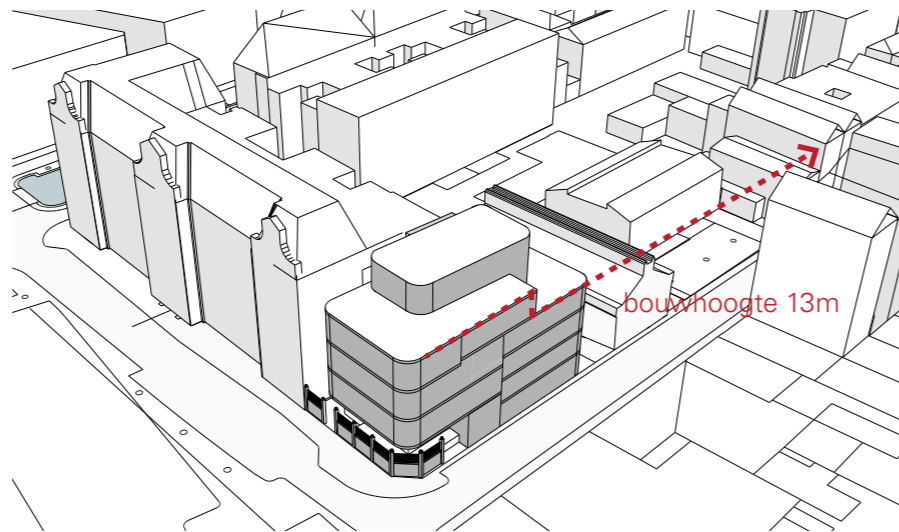
De Handelsschool is het belangrijkste gebouw aan het Raamplein. Het gebouw is groter dan de overige bebouwing. De goothoogte is 19,5 meter en de gebouwhoogte is 21 meter. Bij de overige bebouwing rondom het plein zijn die hoogtes respectievelijk 16 meter en 18,5 meter. De bebouwing aan de Raamstraat heeft afwisselende bouwhoogtes. 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.

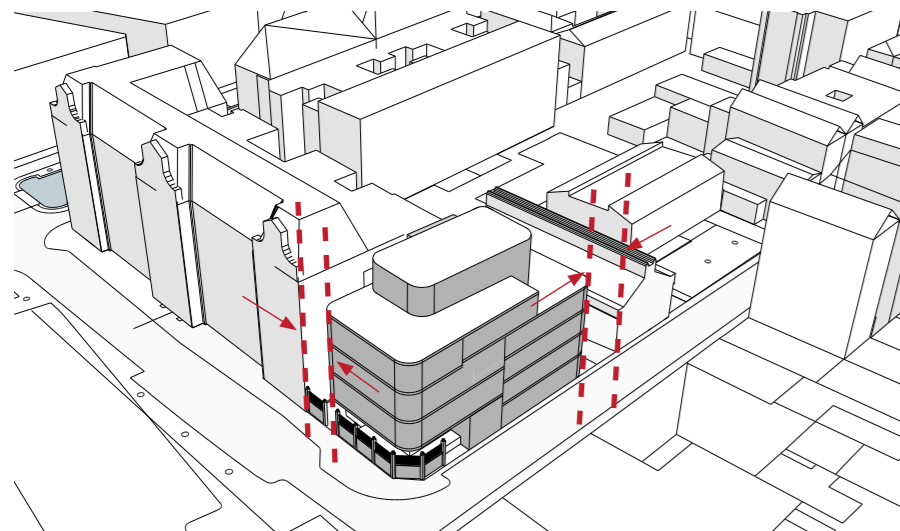




De gebouwen die het Raamplein omsluiten hebben een hoogte van ca. 18.5 meter het bouwvolume van de nieuwbouw is lager. Het HES gebouw is hoger, ca 21.5 meter. Hoogte dakrand is lager dan van het HES gebouw.



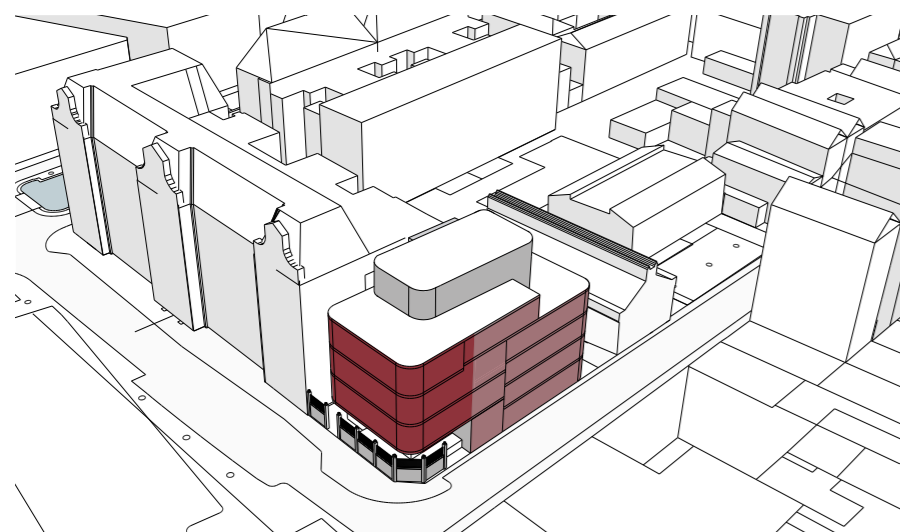
In de richting van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af en sluit aan op de gemiddelde gebouwhoogte in de straat.



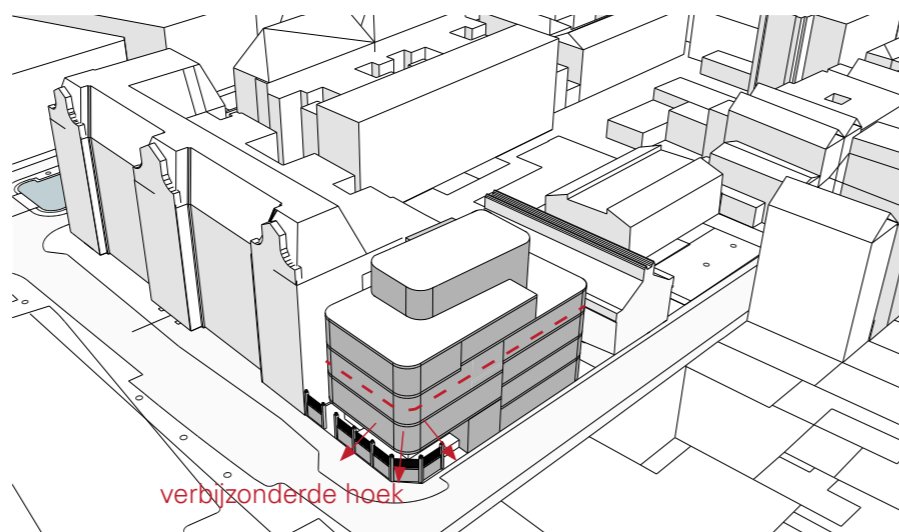
De nieuwbouw wordt los gehouden van de monumentale aangrenzende bebouwing. Daarmee wordt de vrijheid gecreëerd om een modern en autonoom gebouw te maken.



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 overgangszones 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.

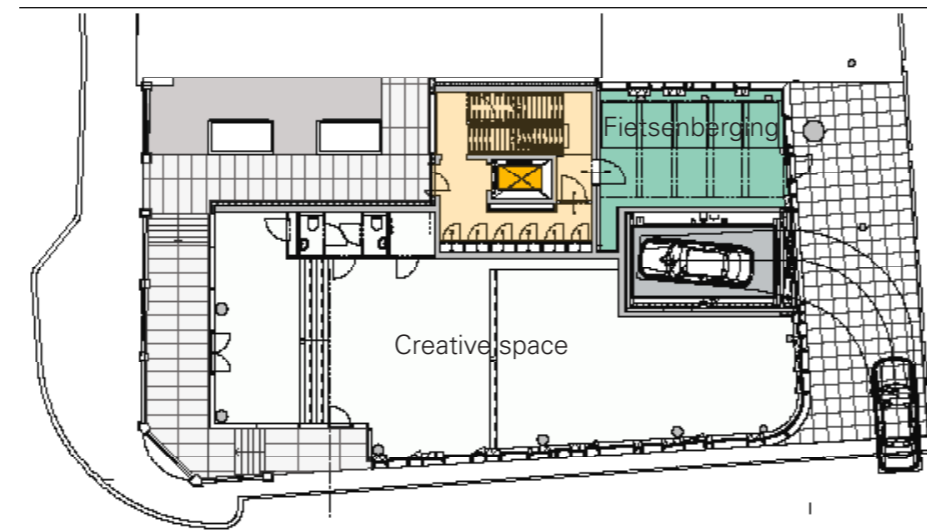
# Plattegronden

BVOm <sup>2</sup>	
Kelder	307m <sup>2</sup>
Begane grond	331 m <sup>2</sup>
1e verdieping	263 m <sup>2</sup>
2e verdieping	387 m <sup>2</sup>
3e verdieping	388 m <sup>2</sup>
4e verdieping	301 m <sup>2</sup> + 47 m <sup>2</sup> terras
5e verdieping	165 m <sup>2</sup>
<b>totaal BVO</b>	<b>2142 m<sup>2</sup> excl.terras</b>

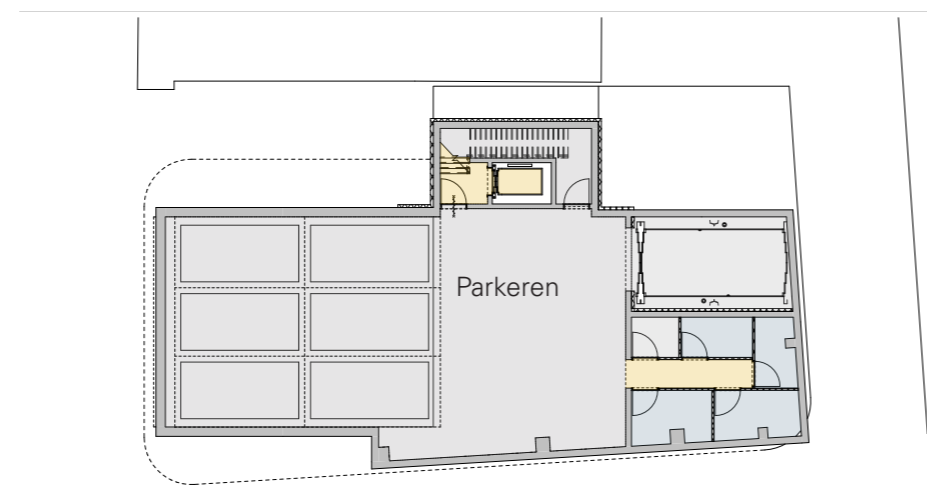
Creative space 188 m<sup>2</sup>

10 appartementen	
1A	95 m <sup>2</sup>
1B	82 m <sup>2</sup>
2A	90 m <sup>2</sup>
2B	82 m <sup>2</sup>
2C	116m <sup>2</sup>
3A	90 m <sup>2</sup>
3B	82 m <sup>2</sup>
3C	117 m <sup>2</sup>
4A	117 m <sup>2</sup>
4/5	224 m <sup>2</sup>

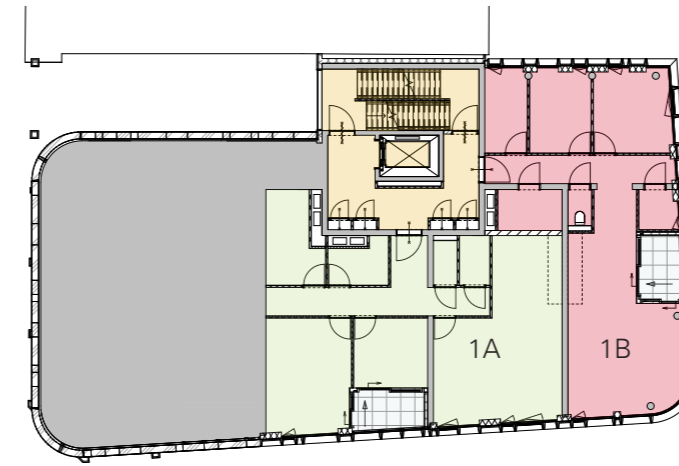
**totaal 1283 m<sup>2</sup>**



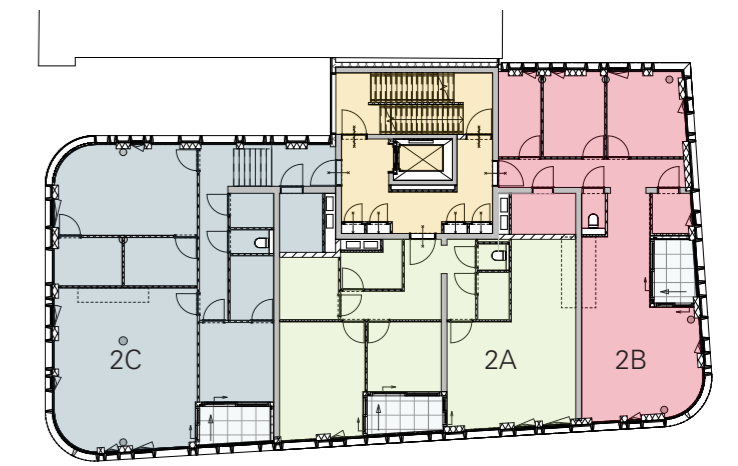
begane grond



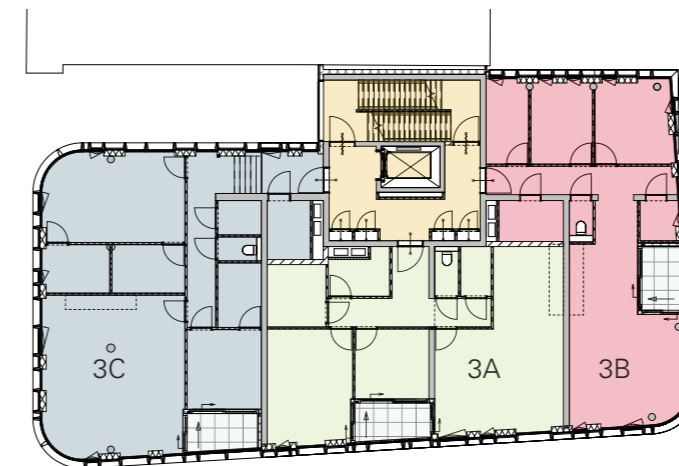
kelder



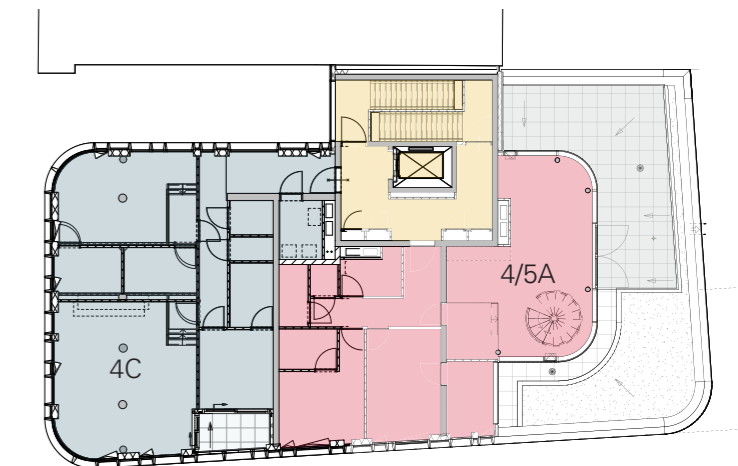
1e verdieping



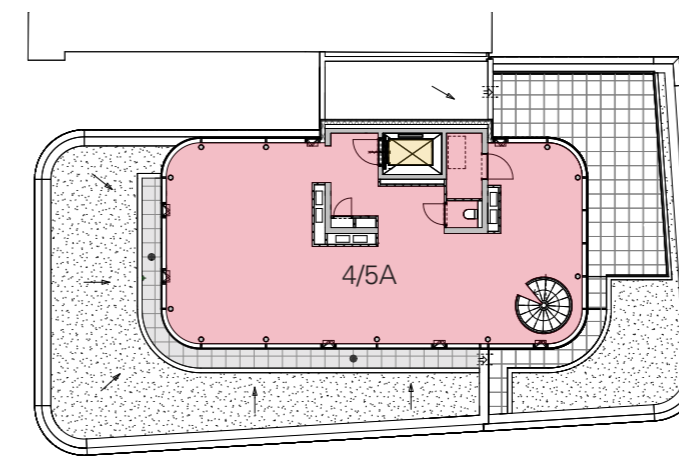
2e verdieping



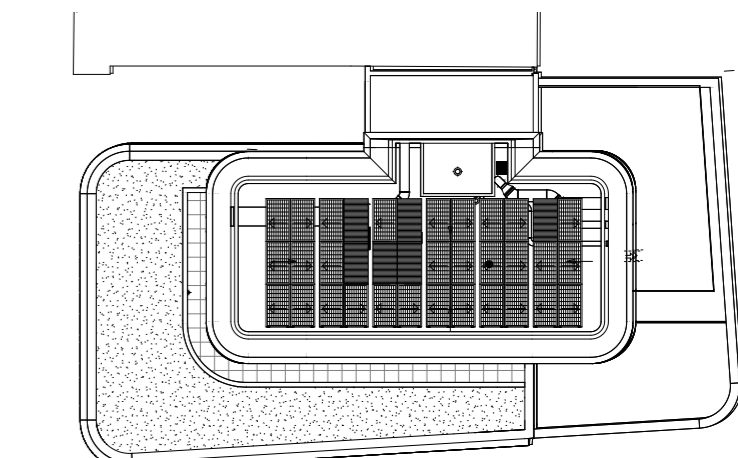
3e verdieping



4e verdieping



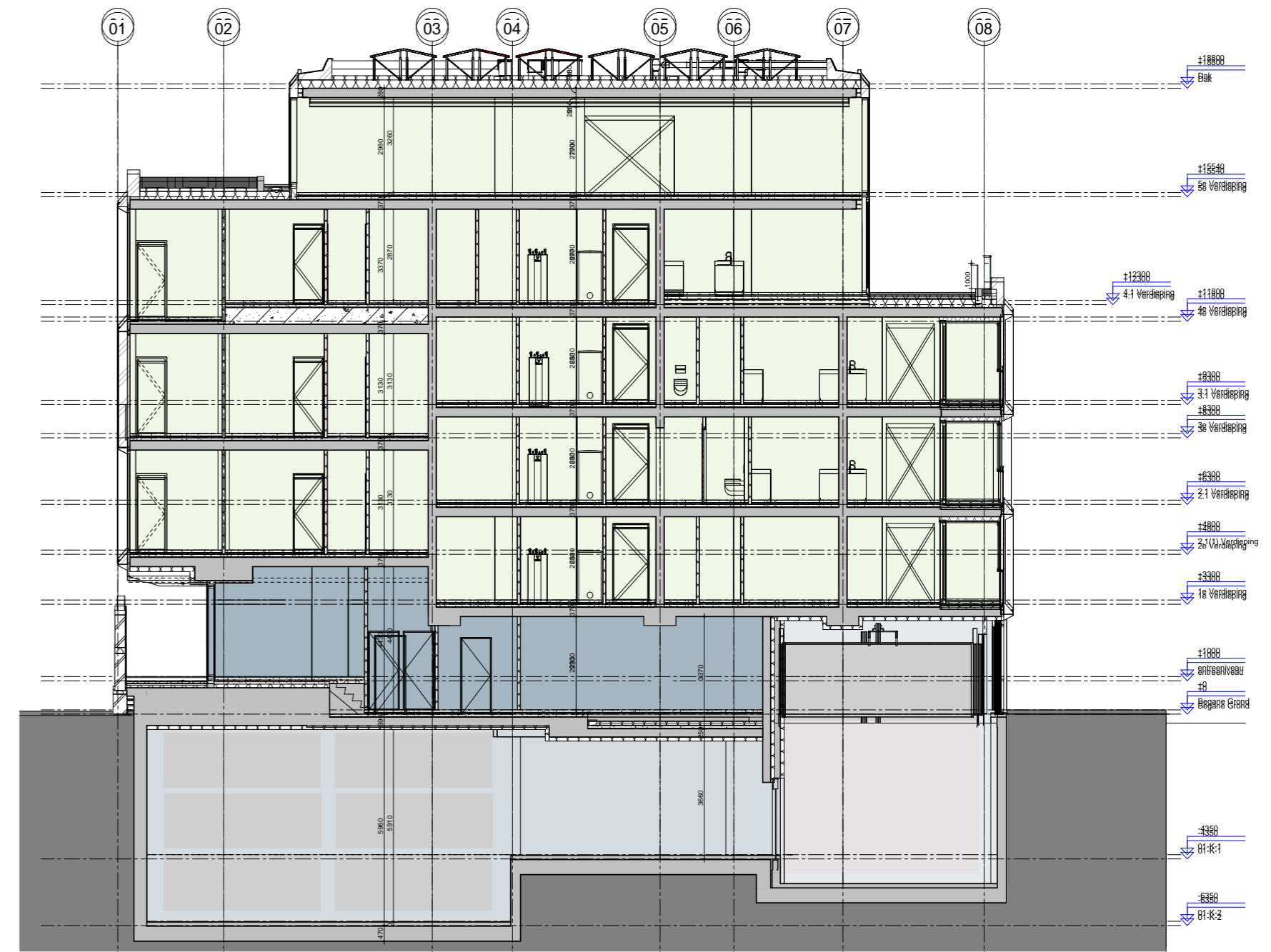
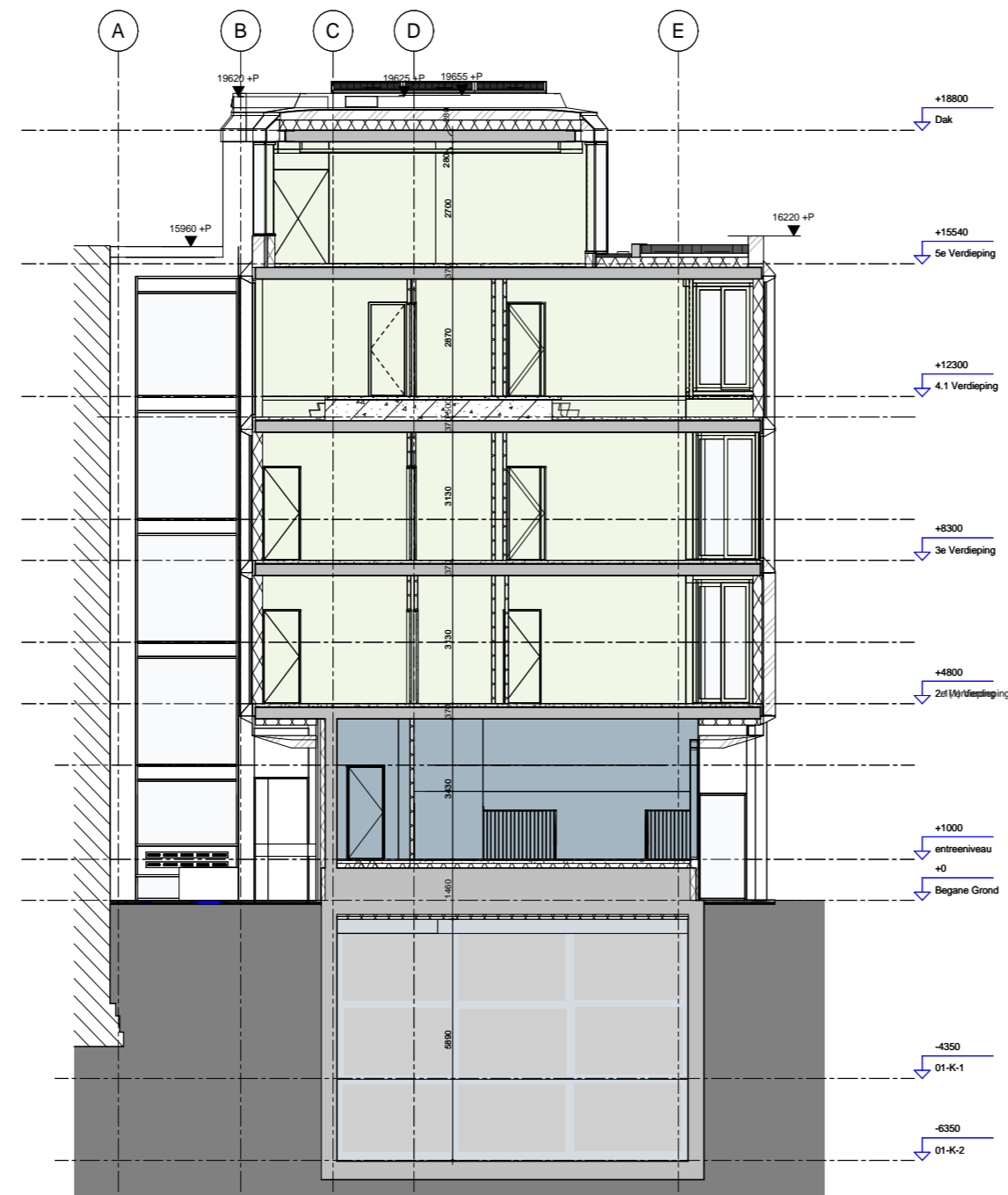
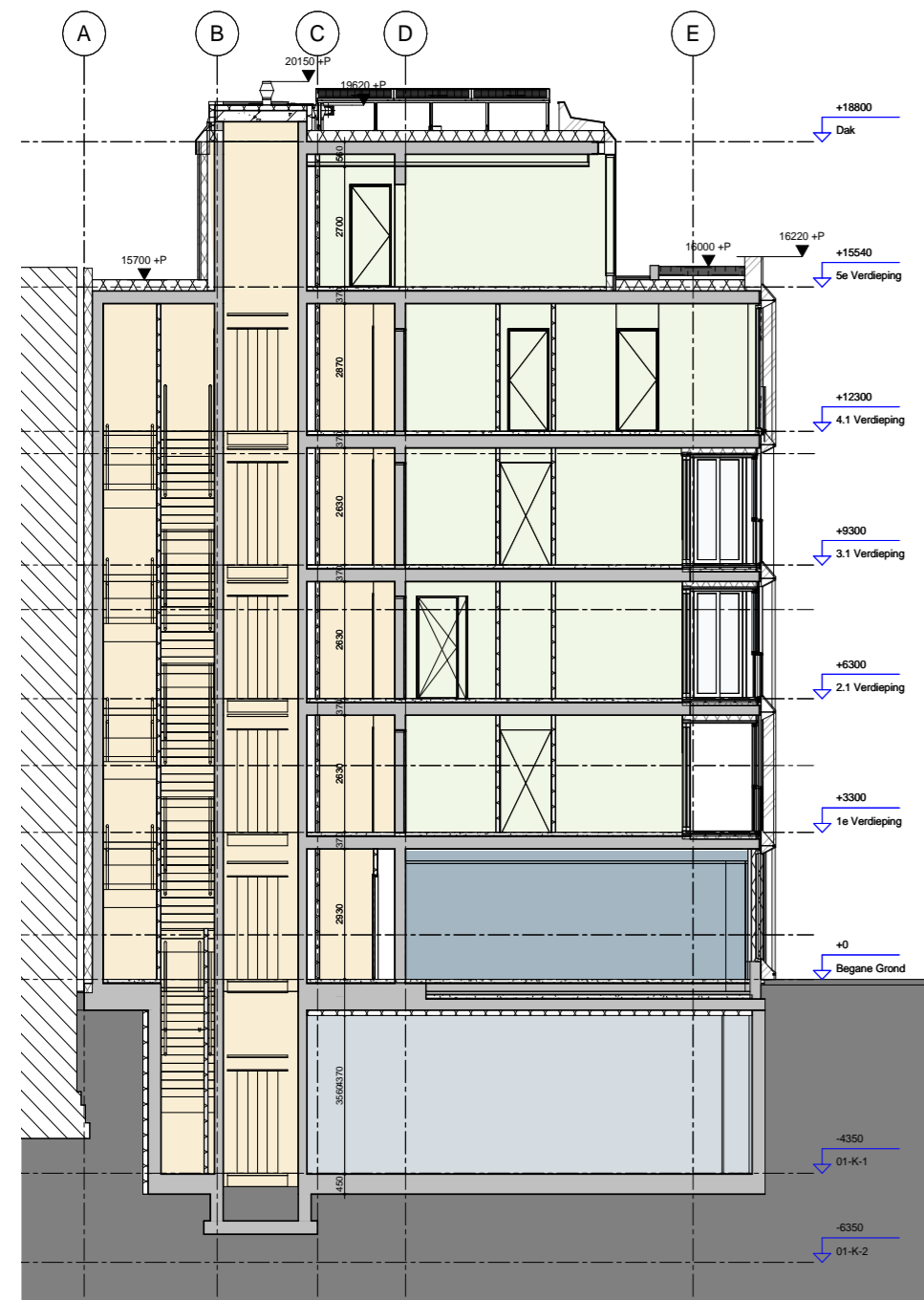
5e verdieping



Dakaanzicht

# Doorsneden

- Wonen
- Creative space
- Parkeren / Bergingen
- Parkeerlift
- Ontsluiting woningen



# Aanzichten

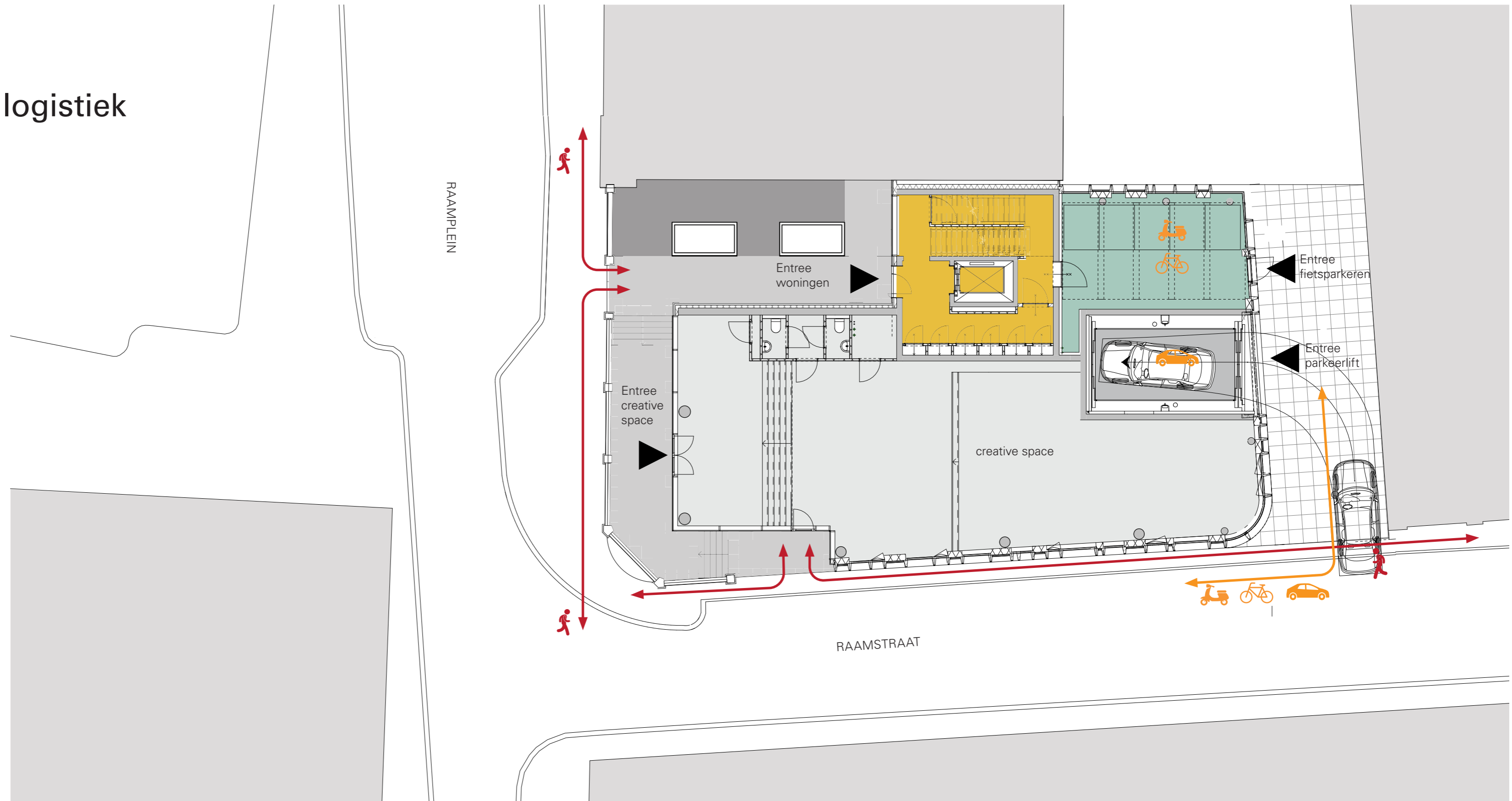


aanzicht pleinzijde



aanzicht langsgevel

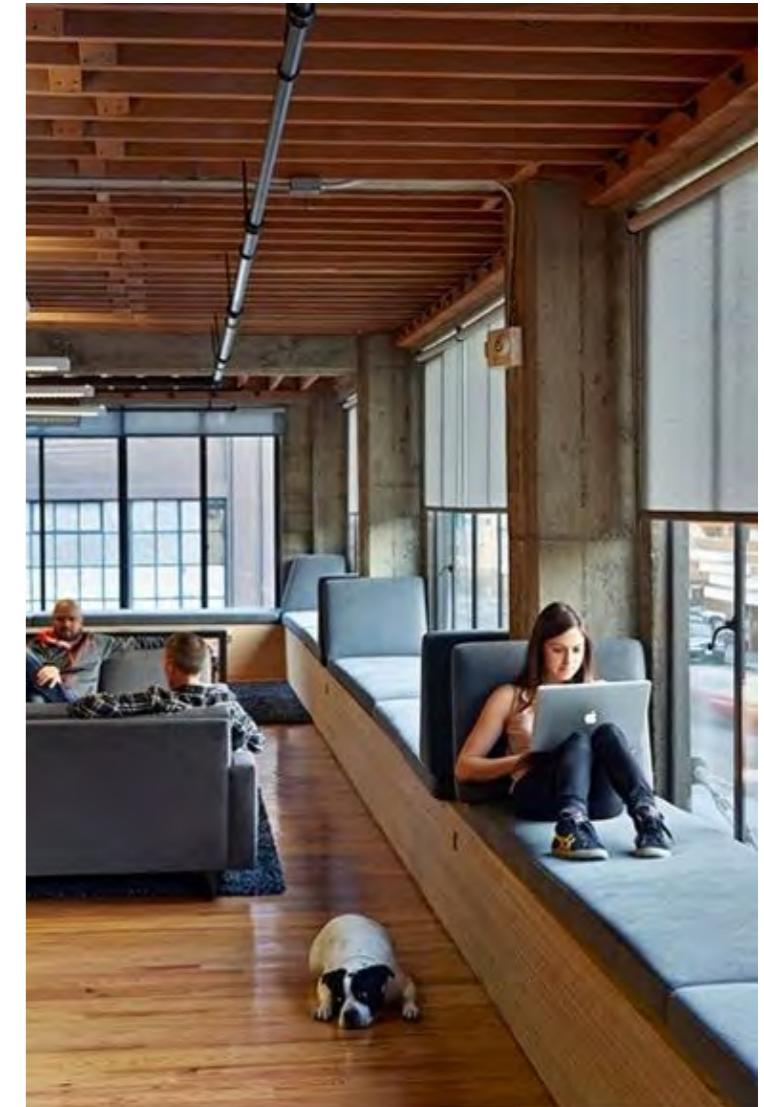
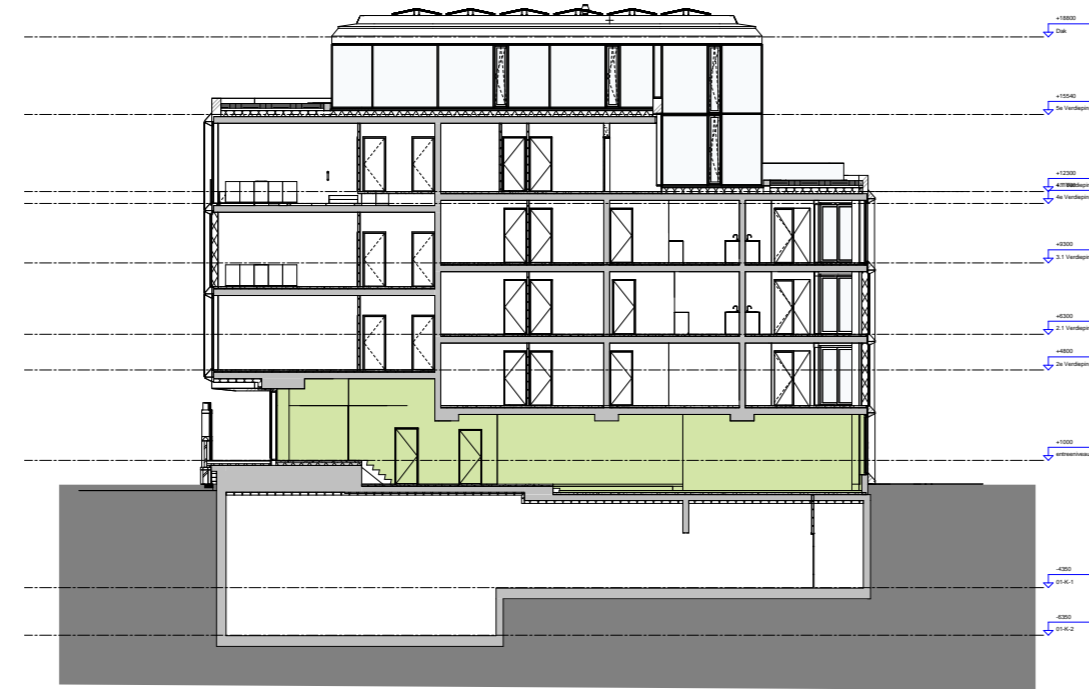
# Begane grond ontsluiting en logistiek



## De plint

De begane grond wordt een creatieve hub, waar jonge creatieven samen aan projecten werken waarbij ze gebruik kunnen maken verschillende gemeenschappelijke faciliteiten. 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.

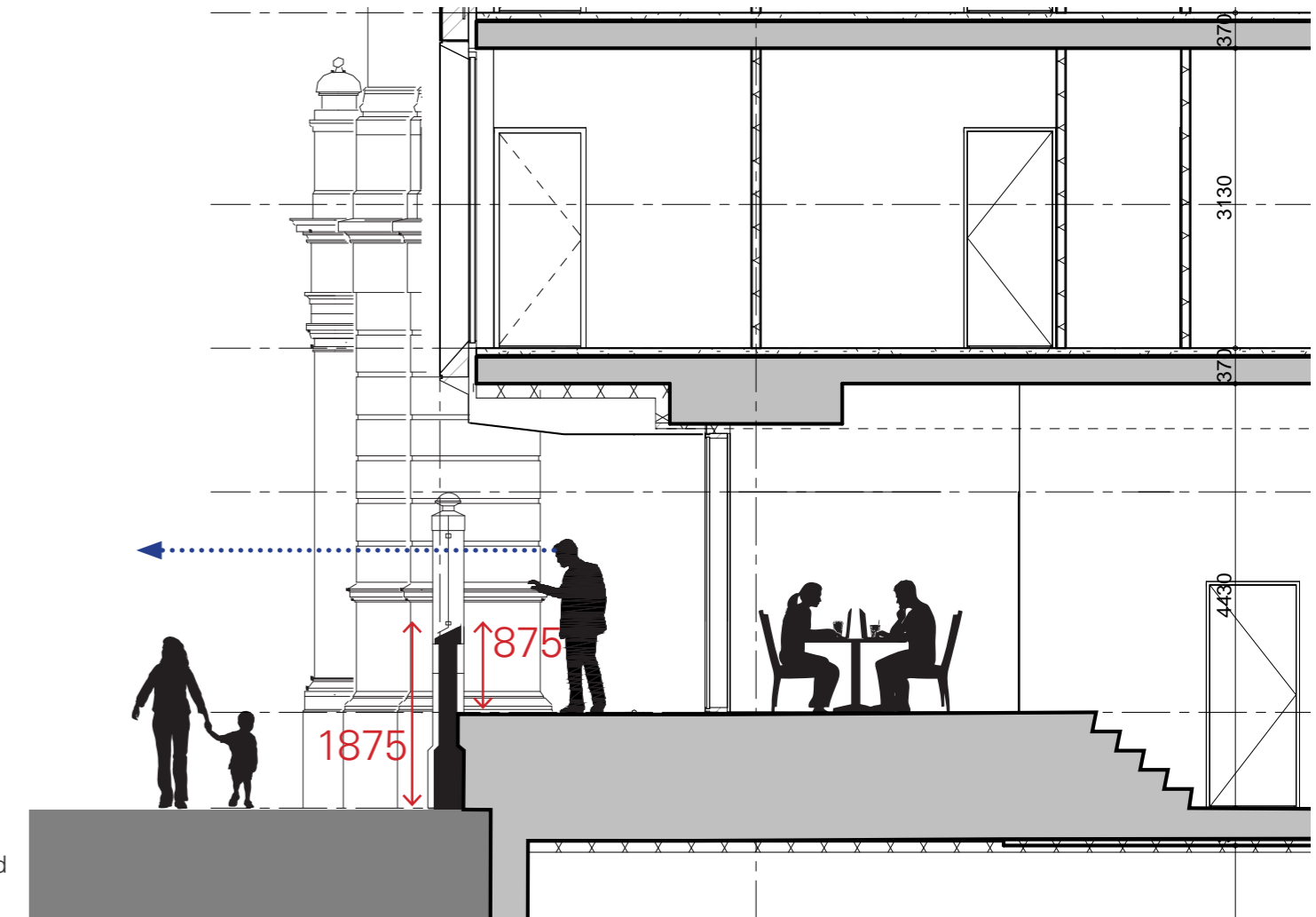
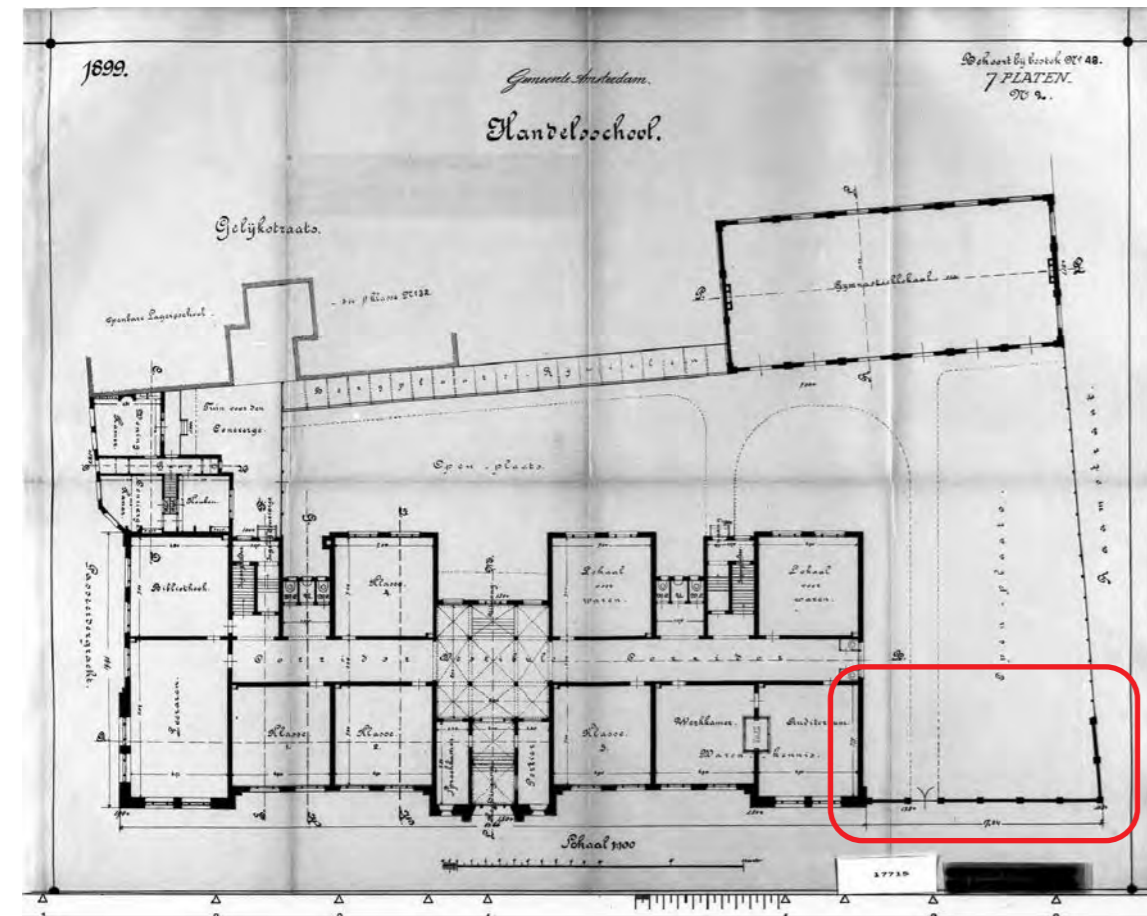
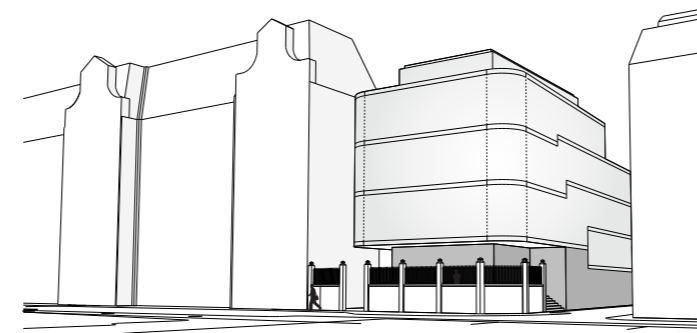


referenties functie begane grond

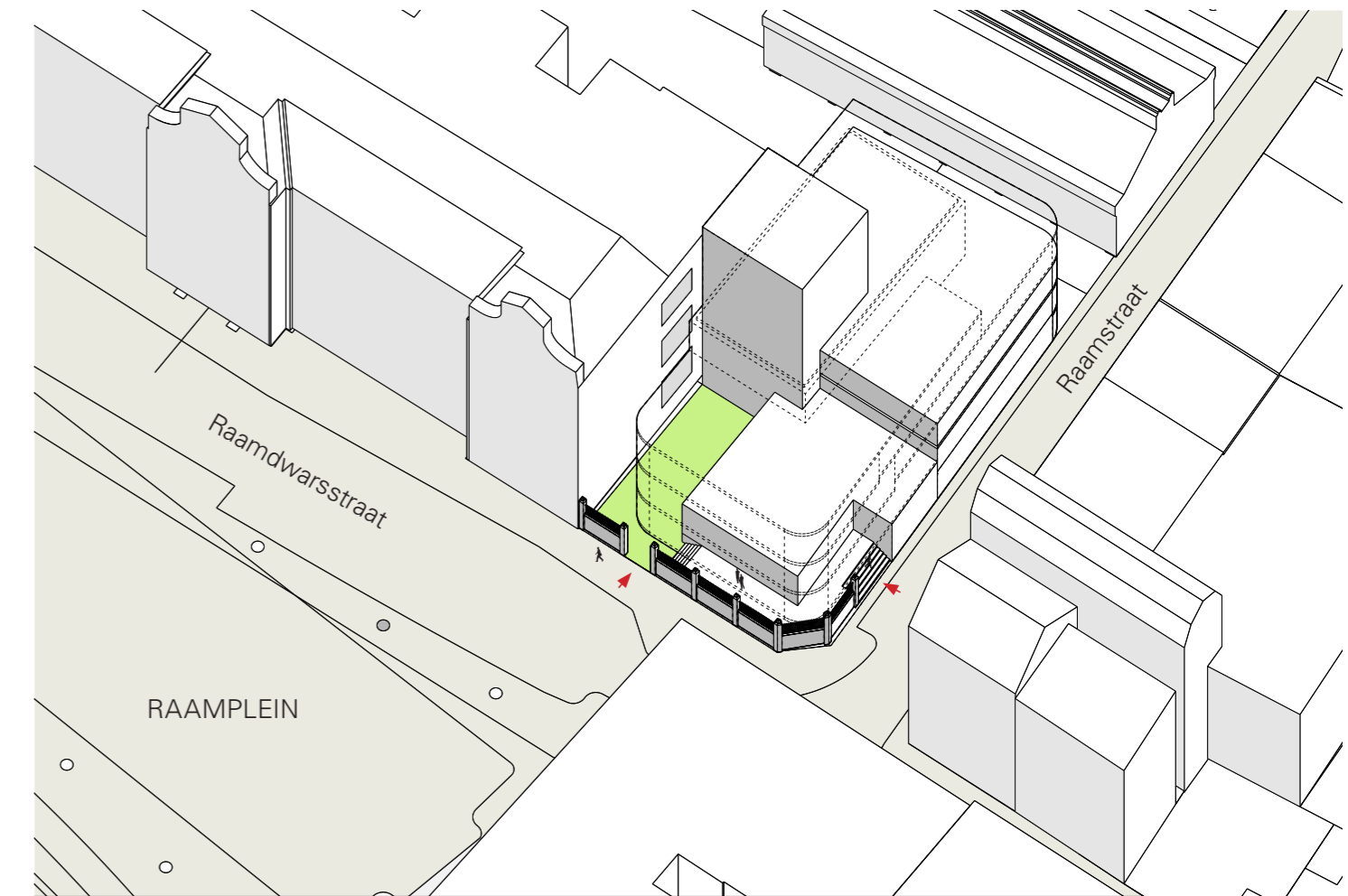


# Monumentale wand

De bouwlocatie is altijd onderdeel geweest van de Handelsschool en werd gebruikt als schoolplein, maar is tegenwoordig in gebruik als parkeerterrein. Het voormalige schoolplein is deels afgescheiden met een fraaie muur die momenteel een monumentale status heeft. De muur is een prominent onderdeel van het nieuwe ontwerp. In de toekomstige situatie zal de poort in het hekwerk de hoofdontsluiting vormen van de woningen en de werkruimte op de begane grond. De entree van de begane grond is met een meter verhoogd. Hiermee wordt de hoge muur aan de nieuwbouwzijde gereduceerd tot een borstwering van ca. 0,85m waardoor een vanzelfsprekende relatie ontstaat tussen het Raamplein en de nieuwbouw.



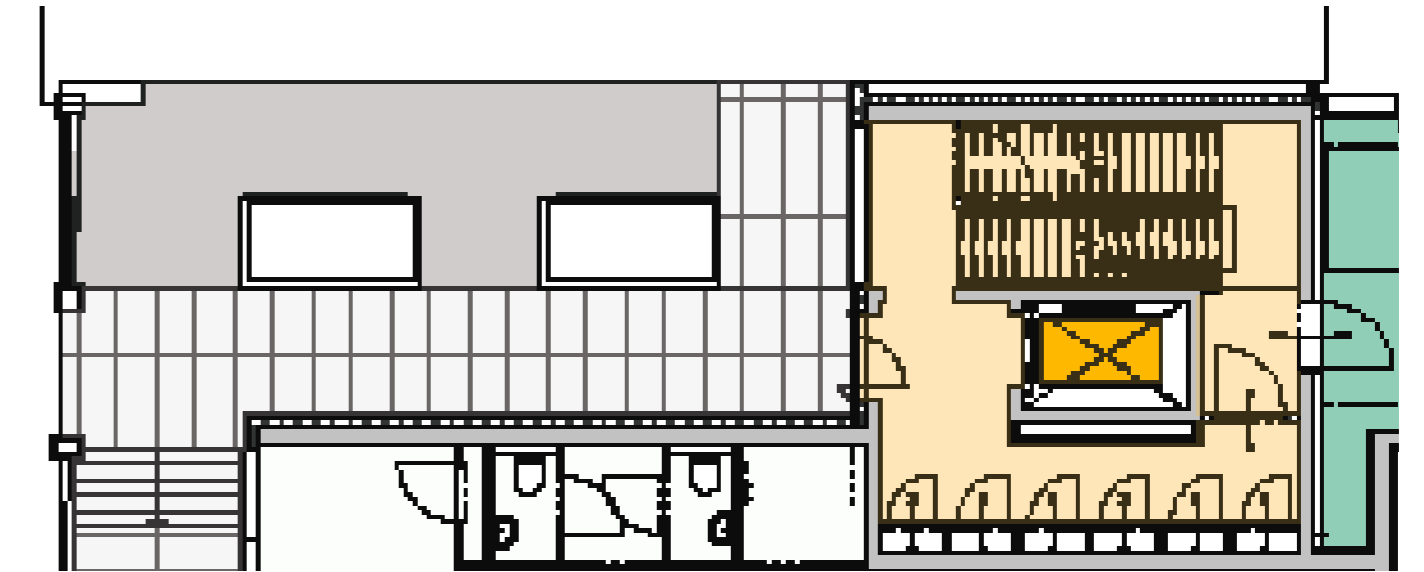
fragmentdoorsnede over monumentale wand



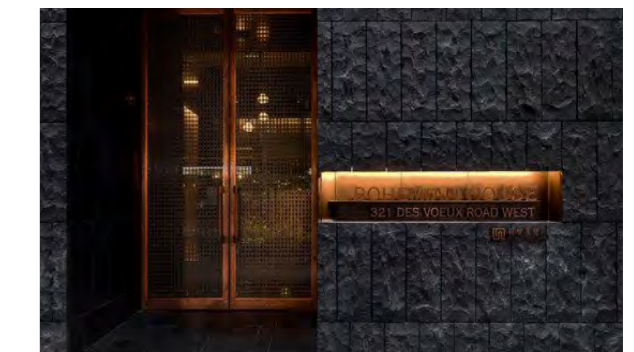
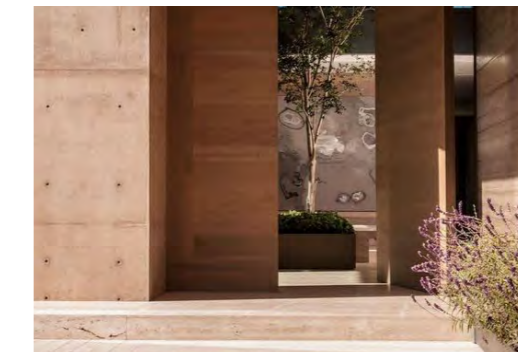
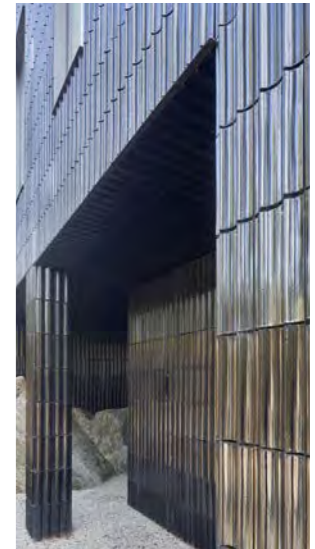
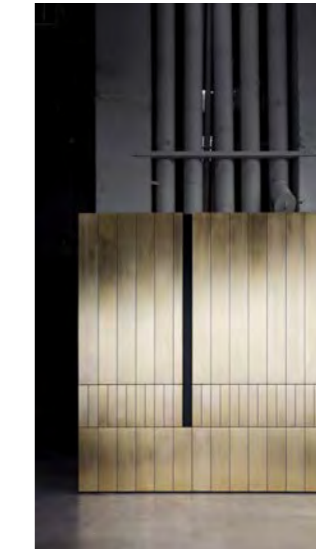
isometrie integratie monumentale wand

## Entree appartementen

De entree van de appartementen zit tussen de nieuwbouw en de voormalige handelsschool in. De voordeur van het appartementencomplex zit in het verlengde van de poort in de monumentale muur waardoor een fraai entreepad ontstaat vanuit de straat naar de entree. Dit pad wordt overdekt door het overstek op de eerste verdieping wat het entree gebied een gevoel van luxe geeft. De dichte wand van de nieuwbouw wordt net als de dichte gevelpanelen van de bovenbouw bekleed met keramische elementen die een moderne maar tevens ambachtelijke uitstraling hebben. De belendende wand van de handelsschool is eveneens voor het grootste deel gesloten waardoor alle aandacht naar de entree en het trappenhuis gaat. Het trappenhuis krijgt een gevel met grote glasvlakken die het trappenhuis een aangename transparantie geven. Naast het entreepad is nog ruimte om een tweetal grote plantenbakken te plaatsen om de entreezone te vergroenen. Door de hoogwaardige afwerking en verlichting van ontsluitingszone krijgt de entree een statige uitstraling die past bij een appartementencomplex op deze prominente locatie aan het Raamplein.



fragment entree appartementen



referenties entree appartementen

# Autoparkeren

Voor het parkeren wordt in de kelder een halfautomatisch parkersysteem gerealiseerd. Om in de kelder te komen wordt gebruik gemaakt van een inpandige autolift. De parkeergarage heeft een totale capaciteit van 16 parkeerplekken

## Woningen

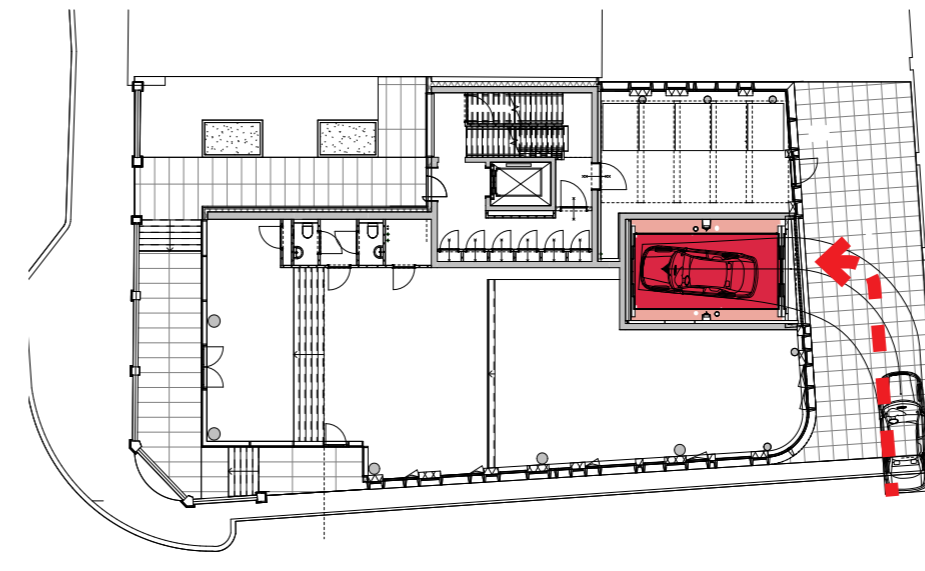
Ten aanzien van vrijesectorwoningen worden in de A-locaties geen minimumnormen gehanteerd, maar maximumnormen. Per woning geldt een maximumnorm van 1 parkeervoorziening. Voor de realisatie van 10 woningen mag in de ontwikkeling maximaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

## Creative bedrijfsruimte

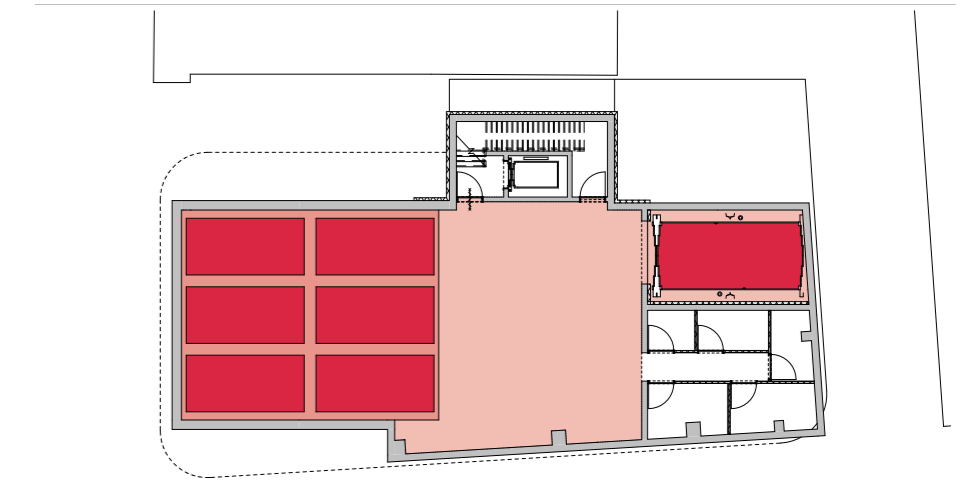
Op basis van het beleid van Amsterdam geldt in een A-locatie een maximumnorm van 1 parkeerplaats per 250 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoor. Voor de ontwikkeling wordt 205 m<sup>2</sup> creatieve bedrijfsruimte, c.q. kantoor, gerealiseerd. Hiervoor mag maximaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden. In de ontwikkeling is hiervoor 1 parkeerplaats opgenomen. Met de realisatie van 16 autoparkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

## Parkeerplaatsen Raamplein 1

In de parkeerkelder is ruimte gereserveerd voor 5 parkeerplaatsen voor Raamplein 1. Het aantal parkeerplaatsen betreft een (gedeeltelijke) parkeerbehoefte van het Raamplein 1 als vervanging van het oorspronkelijke parkeerterrein. Raamplein 1 heeft op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst recht op deze parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van het Raamplein 1 wordt tevens elders in de omgeving van het Raamplein ingevuld. Het huidige terrein is bestemd tot 'Tuin - 2' en voorzien van de functieaanduiding specifieke vorm van tuin - parkeren'. Op het terrein zijn 15 parkeerplekken toegestaan. Het planologisch mogelijke gebruik en het feitelijke gebruik van het terrein is niet tuin maar parkeerterrein. In de parkeerbehoefte wordt daarom voor Raamplein 1 voor een gedeeltelijke behoefte van 5 parkeerplaatsen voorzien in voorliggende parkeerkelder. Er wordt voorzien van een sluitende parkeerbalans.



Begane grond autoparkeren

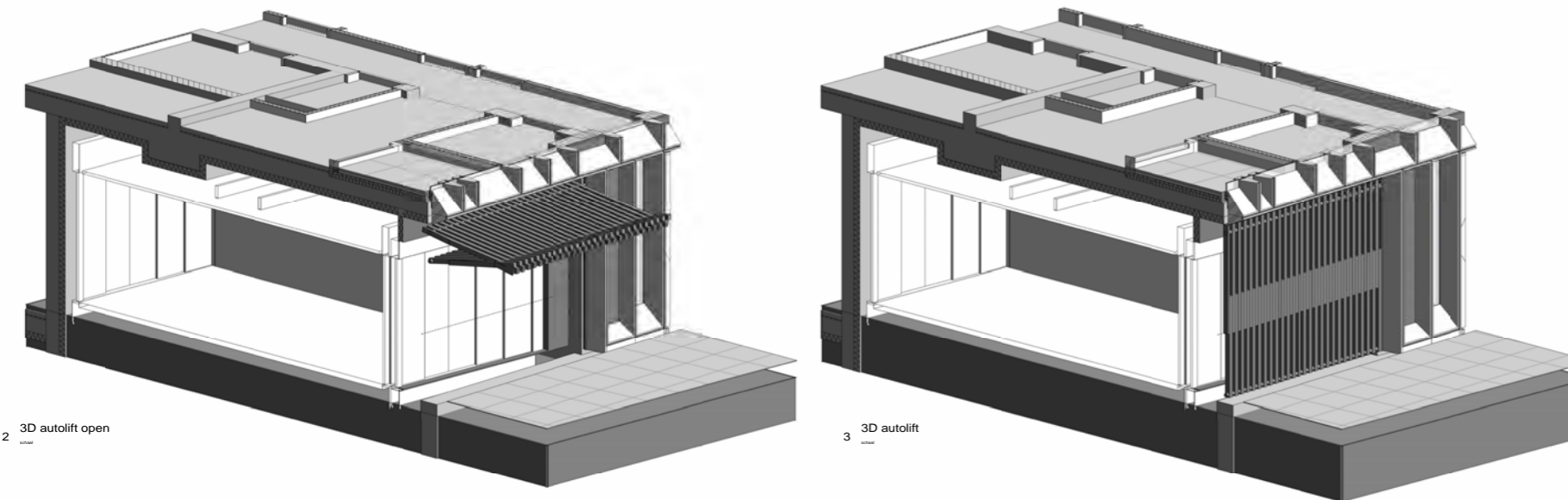


Kelder autoparkeren

aantallen	st. / BVO	Norm	Aantal plekken
Woningen	10 st.	1	10
Creative space	205 BVO	1	1
Raamplein 1			5**
Totaal			16
Totale capaciteit			16

\*\* dit betreft een (gedeeltelijke) parkeerbehoefte van het Raamplein 1 als vervanging van het oorspronkelijke parkeerterrein. Het huidige terrein is bestemd tot 'Tuin - 2' en voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren'. Op het terrein zijn in de huidige situatie reeds 15 parkeerplekken toegestaan.

Het planologisch mogelijke gebruik en het feitelijke gebruik van het terrein is niet tuin maar parkeerterrein.

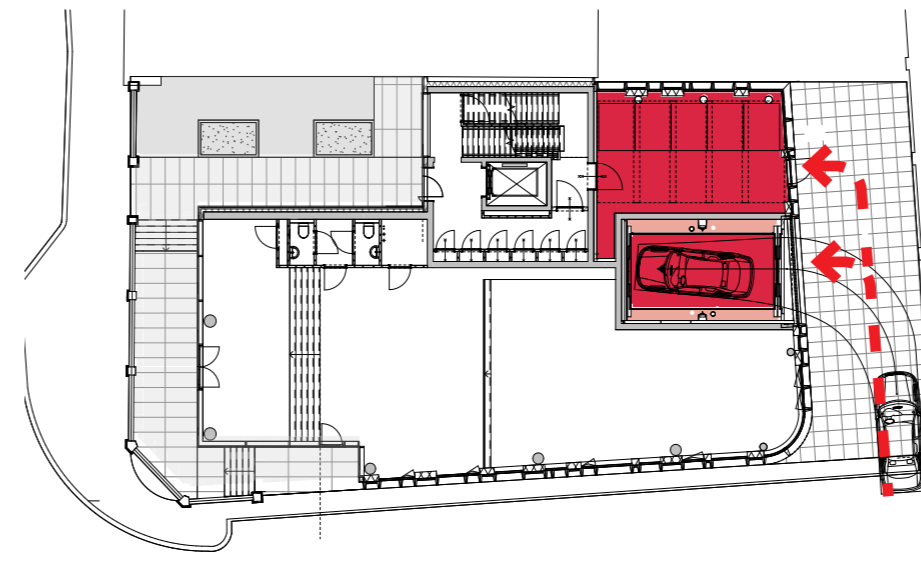


2 3D autolift open

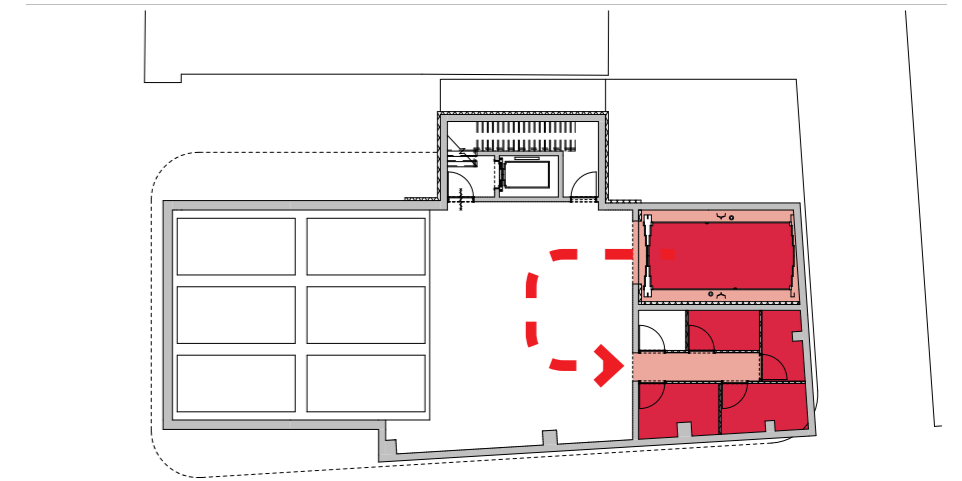
3 3D autolift

# Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren is gekozen om deels te parkeren volgens de Amsterdamse bouwbrief. Het gaat hierbij om de appartementen kleiner dan 100m<sup>2</sup>. Die hebben een berging in de woning van minimaal 2,7 m<sup>2</sup>. En vier plekken in de algemene fietsen berging op de begane grond. Voor de grotere appartementen is gekozen voor fietsparkeren in een eigen berging. Deze berging bevindt zich in de kelder waar ook de autos parkeren. De fietsers gebruiken de lift die ook de autos gebruiken. Deze lift heeft een vergelijkbare gebruiksvriendelijkheid als een normale personenlift met bijkomend voordeel dat de afmeting van deze lift ruim zijn. Scooters kunnen zowel in de gemeenschappelijke fietsenstalling als in de prive bergingen parkeren. De overcapaciteit in de fietsenberging kan gebruikt worden door de grotere woning zodat die ook nog 2 plekken per woning hebben op de begane grond.



Begane grond fietsparkeren



Kelder fietsparkeren

## Fietsparkeren

Woningen	aantallen	st. / BVO (norm)	Aantal Fplts.
6	<100	4	24
3	>100	2	6
1	>125	2	2
	subtotaal		32
commercieel			
205,0 BVO 2,9 / 100m <sup>2</sup>			6,0
Totaal			38

Totale capaciteit 40

## Scooters

Woningen	aantallen	st. / BVO(norm)	Aantal Fplts.
10		st. 0,13	1,3
Commercieel	205	BVO 0,25	0,52

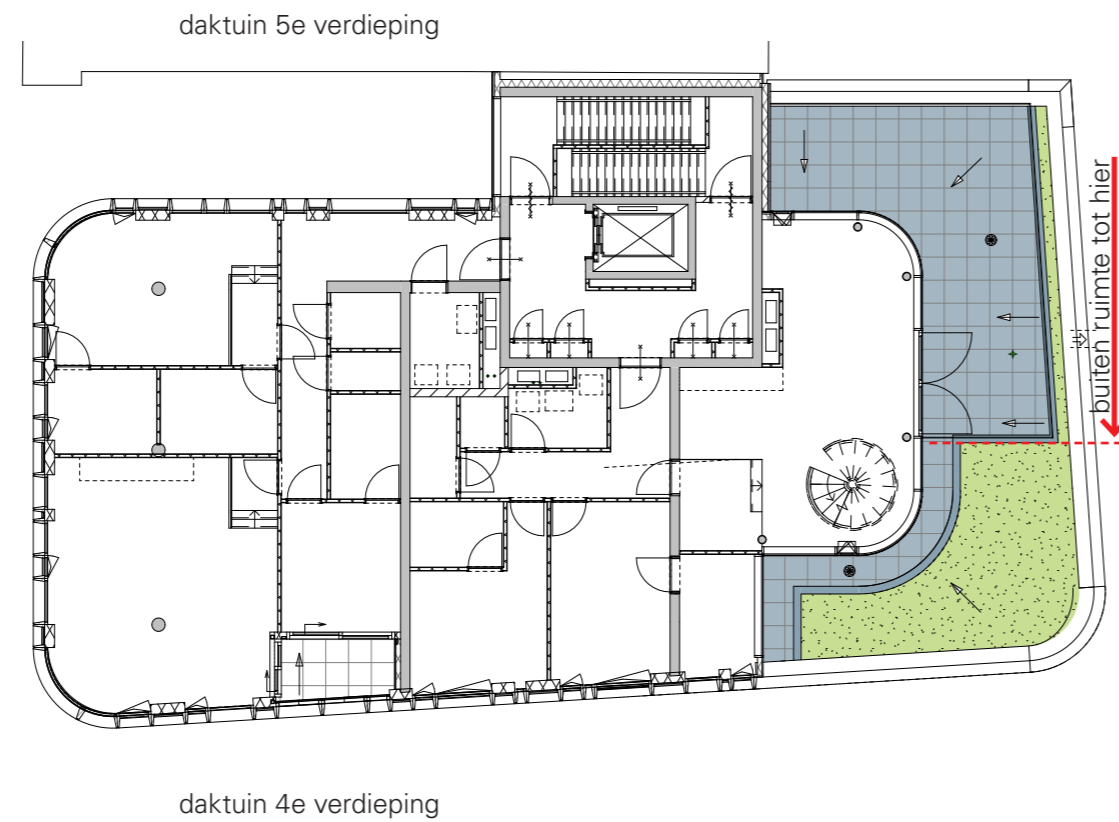
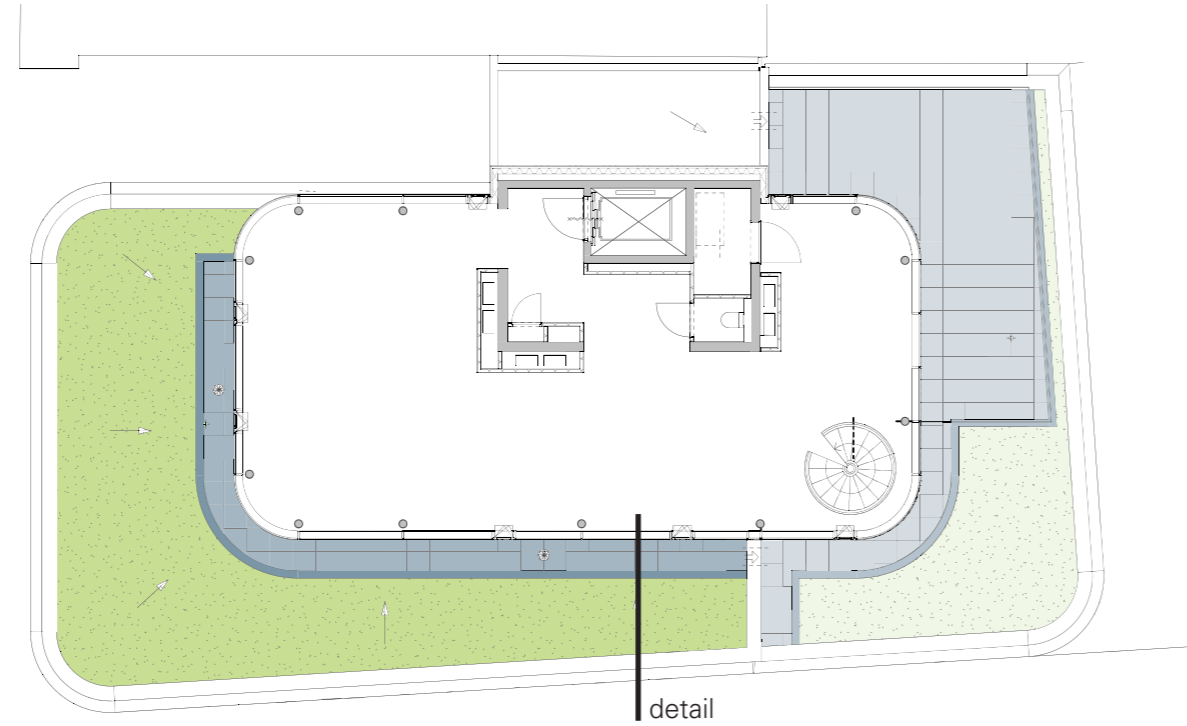
Totaal 2  
Totale capaciteit 4

\* De feitelijke parkeernormen van de woningen > 100m<sup>2</sup> & > 125m<sup>2</sup> zijn respectievelijk 5 & 6 fietsparkeerplaatsen per woningen.

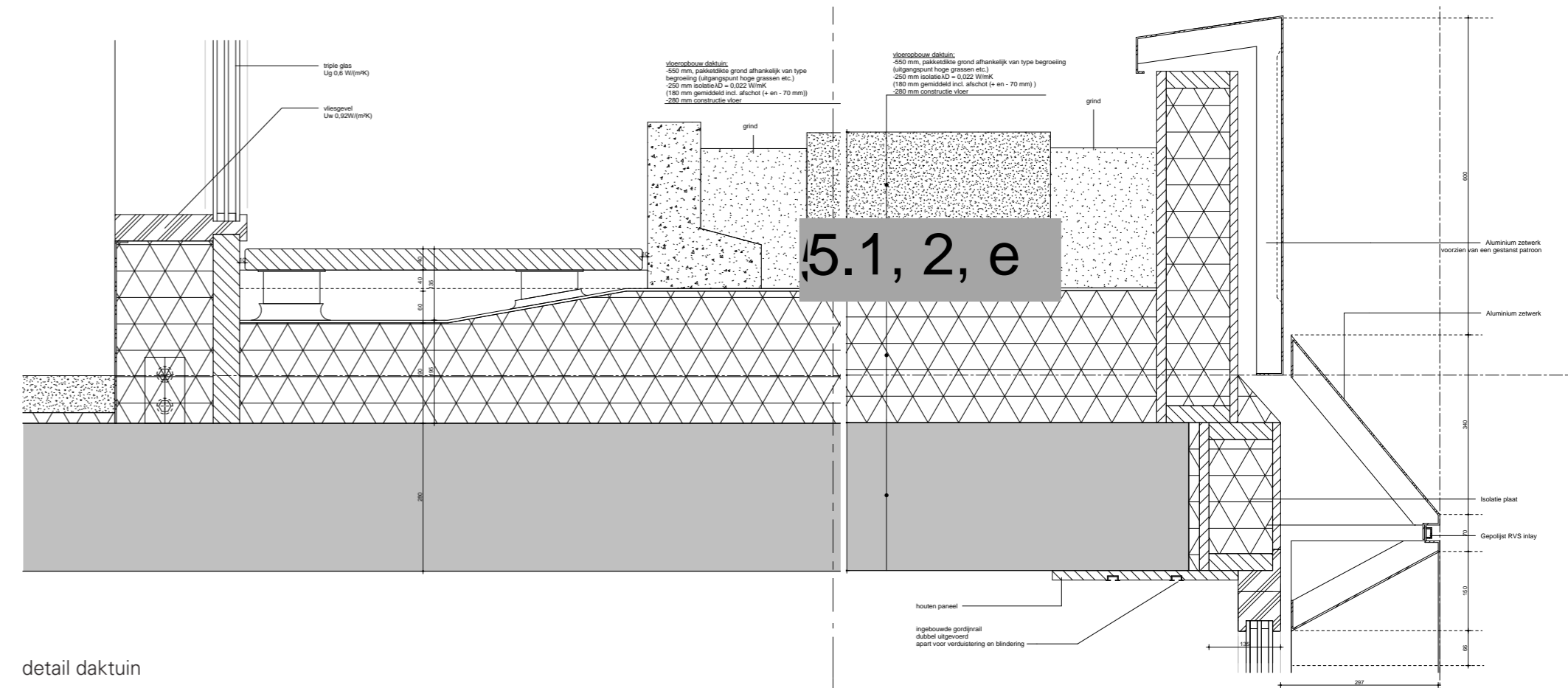
woningen <100m<sup>2</sup> daarom 24 fietsparkeerplaatsen (per woning 4 fietsparkeerplaatsen) gerealiseerd. De overige 4 woningen (3x >100m<sup>2</sup> & 1x >125m<sup>2</sup> beschikken over een berging in de parkeergarage van tenminste 5m<sup>2</sup>. Deze bergingen zijn middels de ruimte autolift zeer goed toegankelijk. Voor deze woningen zijn echter twee fietsparkeerplaatsen per woningen (in totaal 8 stuks) extra gererveerd in de gemeenschappelijke fietsenberging.

# Daktuinen

Op de daken ter plaatse van 4e en 5e verdieping worden daktuinen voorzien. Op de vierde verdieping is een deel van het dak begaanbaar als buitenruimte. Het overige deel van de daken is slechts incidenteel bereikbaar voor onderhoud van de tuin en de gevel. Deze daken worden voorzien van een aanlijnvoorziening om veilig onderhoud te kunnen plegen. Langs de gevel wordt een smalle verharde strook gemaakt om de gevel en de tuin eenvoudig te kunnen bereiken.



referentie begroeiing



detail daktuin

## Gevel

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

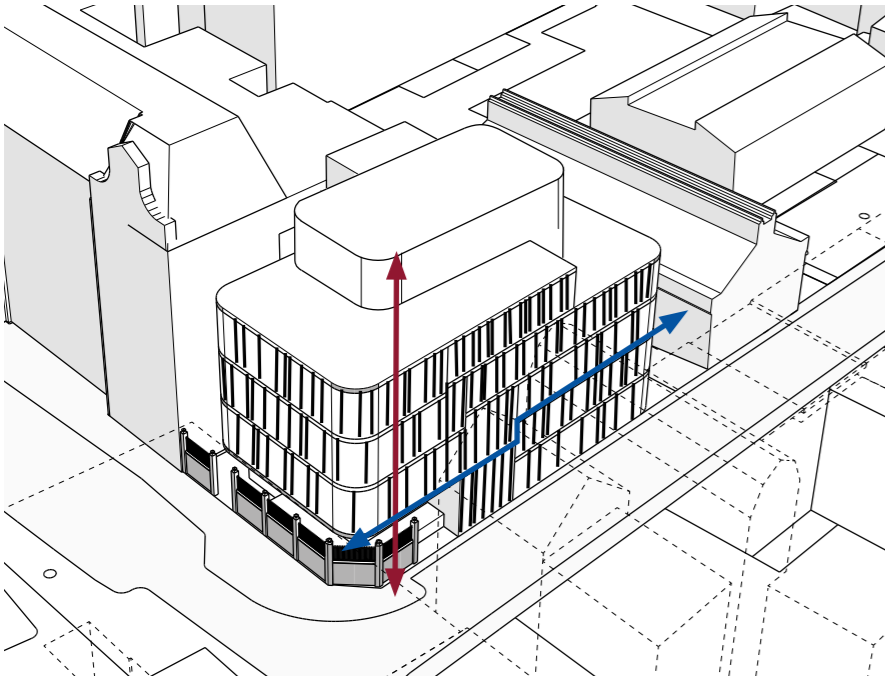
De historische bebouwing van de Amsterdamse binnenstad kenmerkt zich door zijn verticaliteit, grote glasvlakken en het eenduidige materiaalgebruik van baksteen en hout. Verder zijn er altijd de kleine hoogteverschillen tussen de afzonderlijk gebouwen die in grote mate bijdraagt aan de charme van het 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, zorgt 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 hoogglans gepolijste roestvrijstalen rand in de voorzijde van de kaders geven het gebouw een luxe uitstraling.

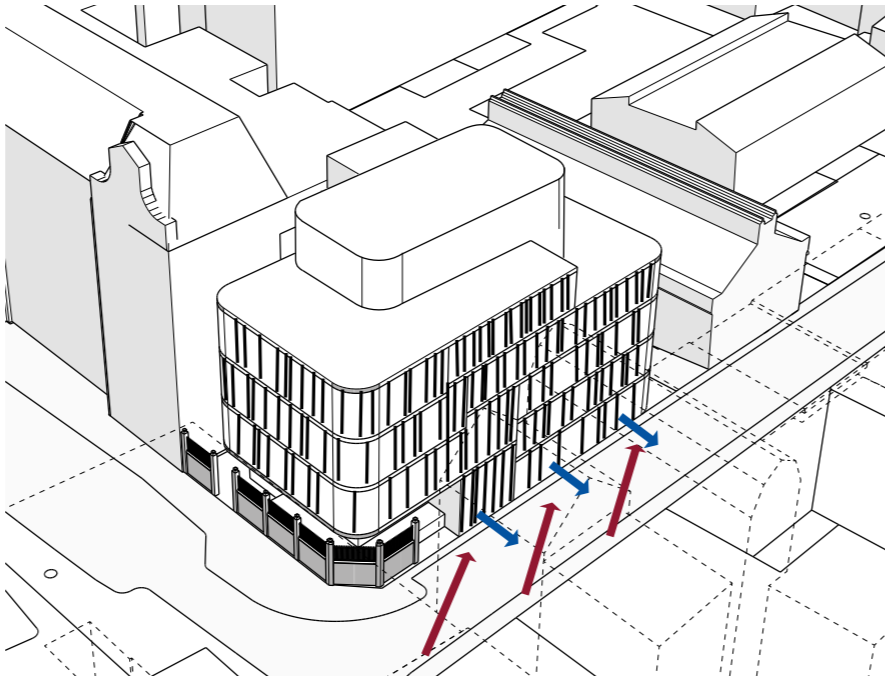


# Gevelconcept

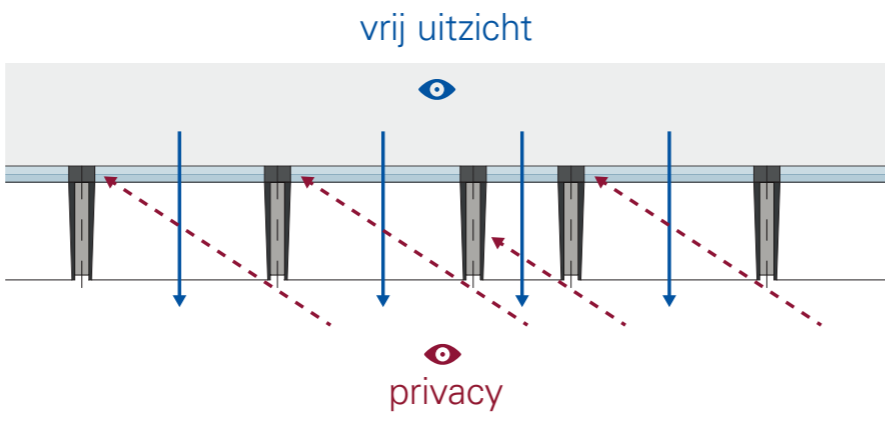
VERTICALITEIT



PRIVACY + VRIJ UITZICHT



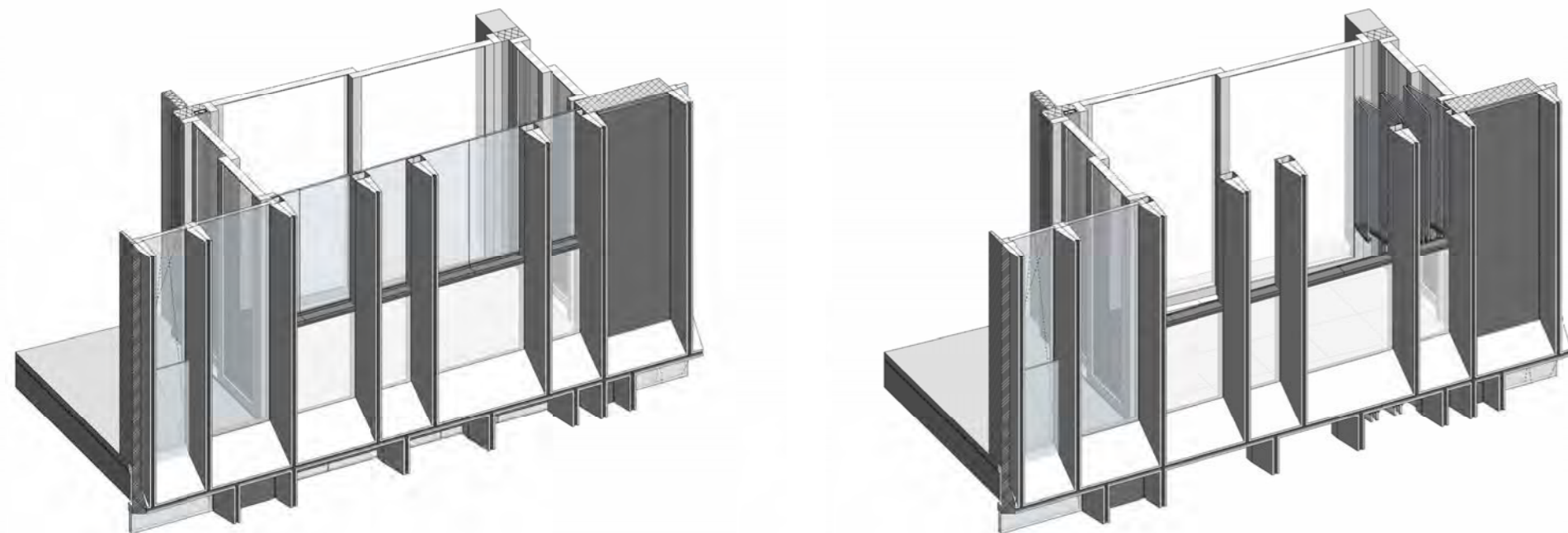
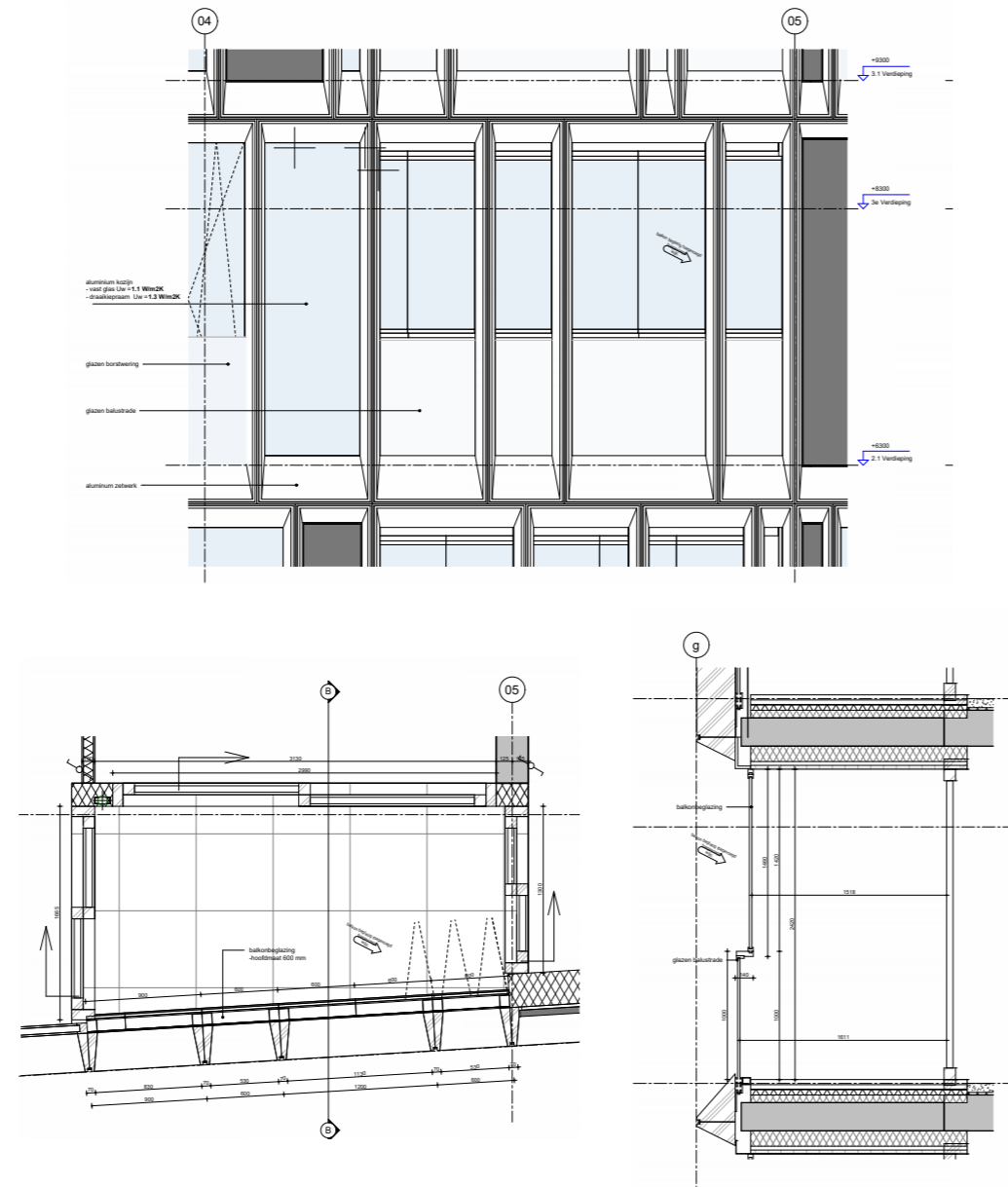
DETAIL



# Serres

Alle woningen beschikken over een individuele buitenruimte. Behalve de penthouse, die een dakterras heeft op de 4e verdieping worden alle appartementen uitgevoerd met loggia's. De gevelritmiek van de verticale vinnen gaat voor de loggia's langs om het eenduidige monolithische gevelbeeld niet te verstoren.

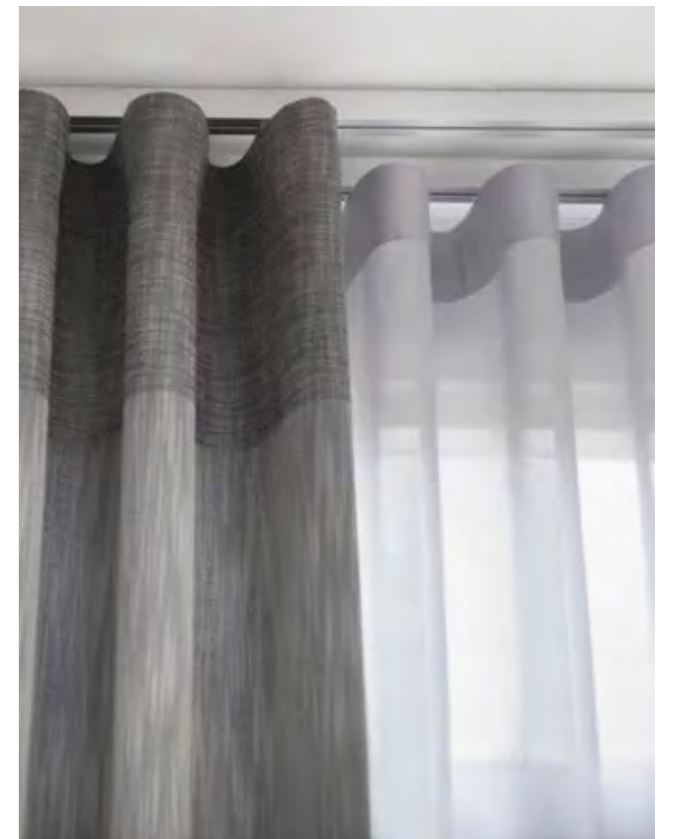
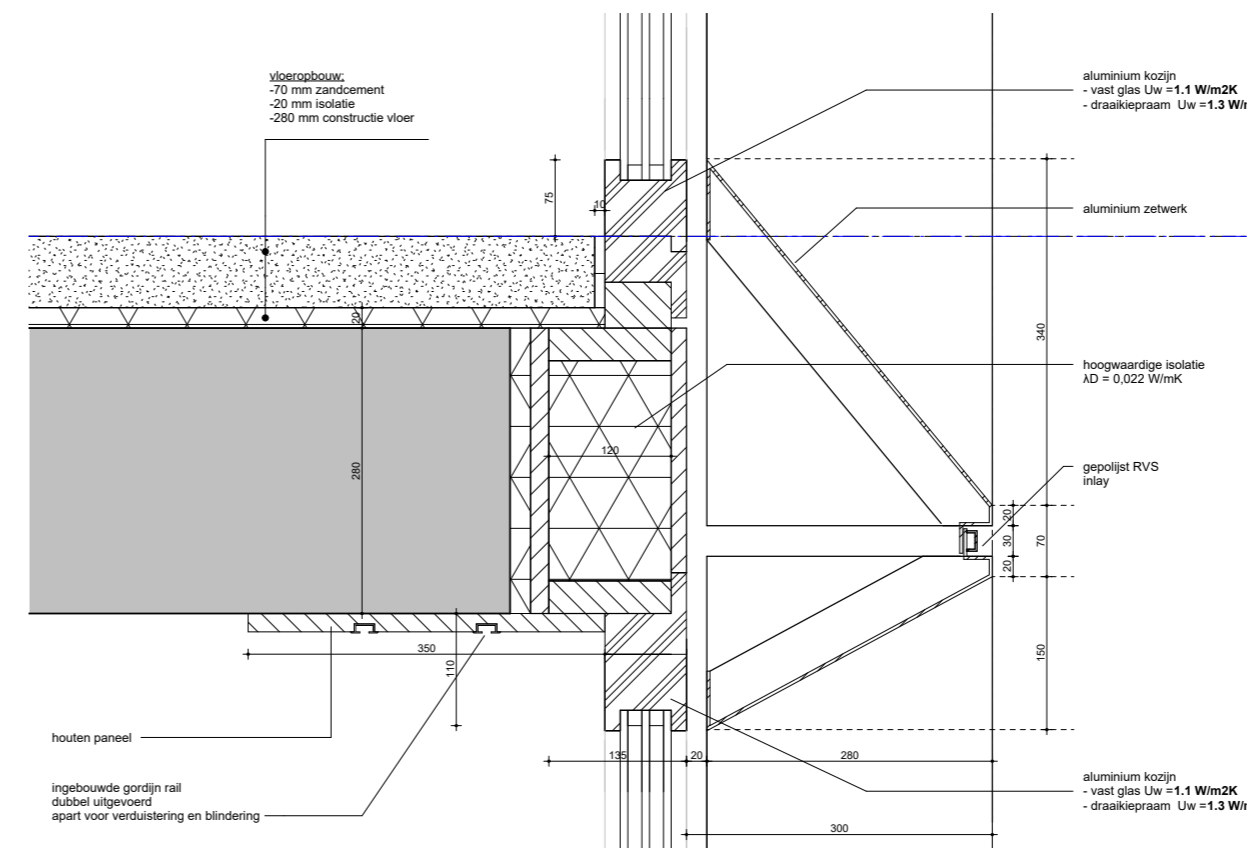
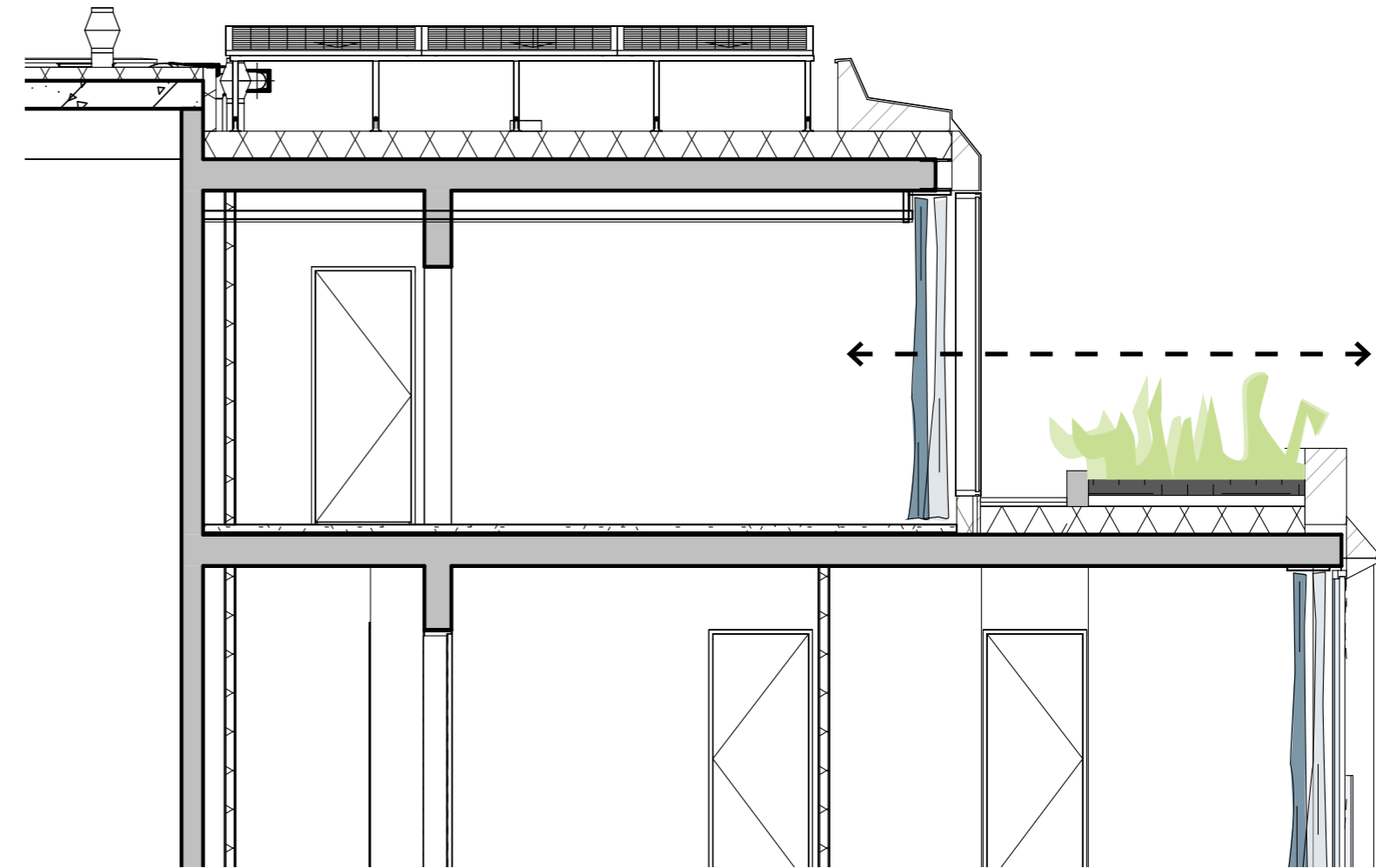
Deze serres zijn functioneel als buitenruimte, maar worden ook ingezet om de woningen te ventileren op de geluidbelaste geveldelen. Berekeningen hebben aangetoond dat een glazen balustrade en een akoestisch dempend plafond voldoende geluidreductie opleverd om zonder verdere maatregelen te kunnen spuien binnen de geldende normen. De serres zijn afsluitbaar dmv. een gehard glazen harmonica pui.



# Privacy

Speciale aandacht voor privacy is gewenst. Het werkt twee kanten op. De bewoners willen vrijheid en de burens willen zich niet bekeken voelen. Door het gevelconcept met uitstekende vinnen wordt al al een groot deel van de inblik weggenomen. Voor inblik loodrecht op de gevel zullen nog extra voorzorgsmaatregelen genomen worden. Vanuit de bouw wordt rekening gehouden met blinding in de vorm van gordijnen. Er wordt een dubbele gordijnrails opgenomen. Een rail voor vitrage en een rail voor verduisterende gordijnen.

De dakopbouw komt iets boven de omliggende bewoening uit en ligt een stuk terug tenopzichte van de rooilijn. De dakbegroeiing rondom de opbouw zal een extra buffer zijn om inblik te voorkomen. Daarnaast net als op de verdiepingen hier ook een dubbele gordijnrail opgenomen.

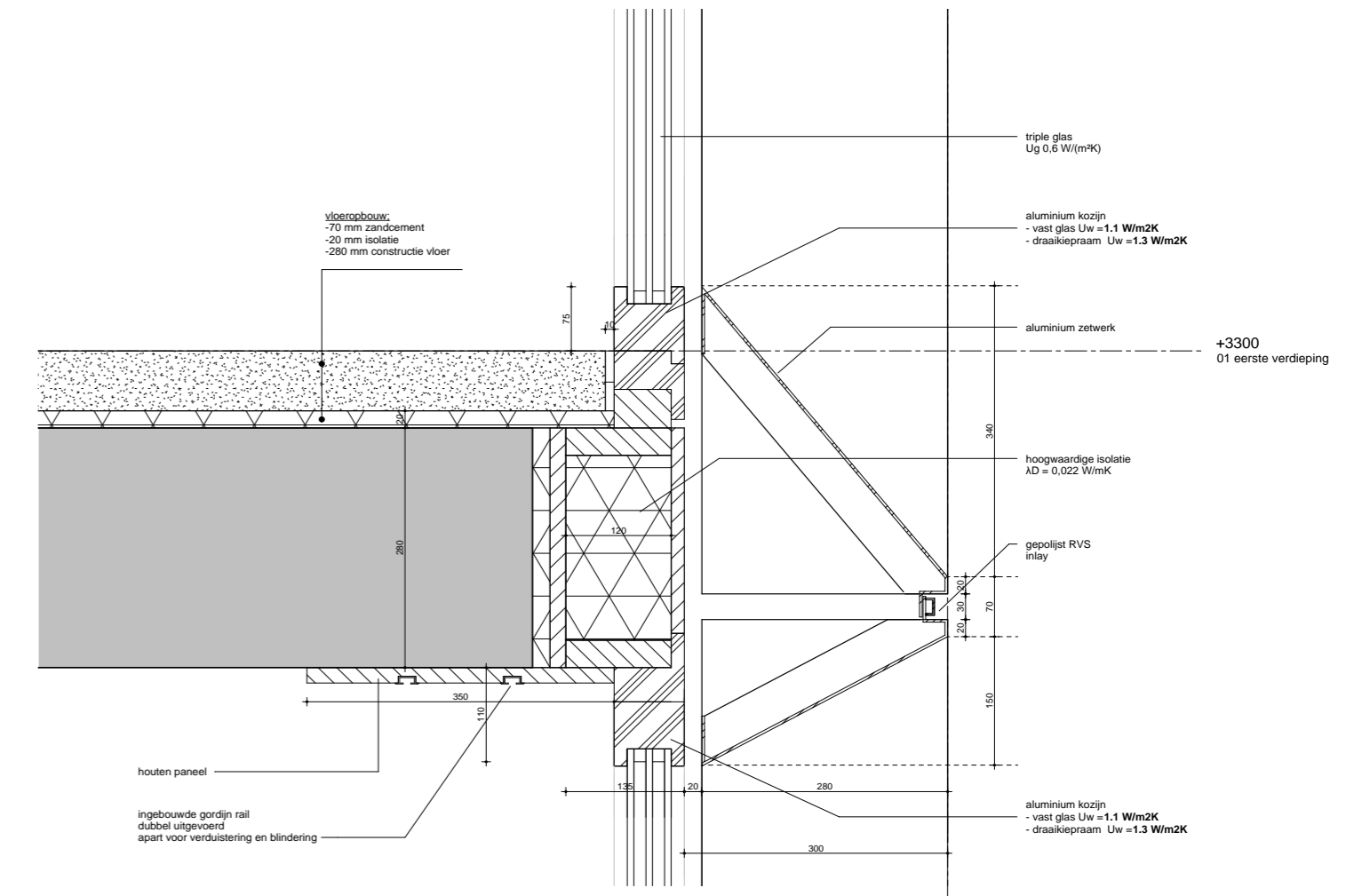


## Materialisatie / Detaillering

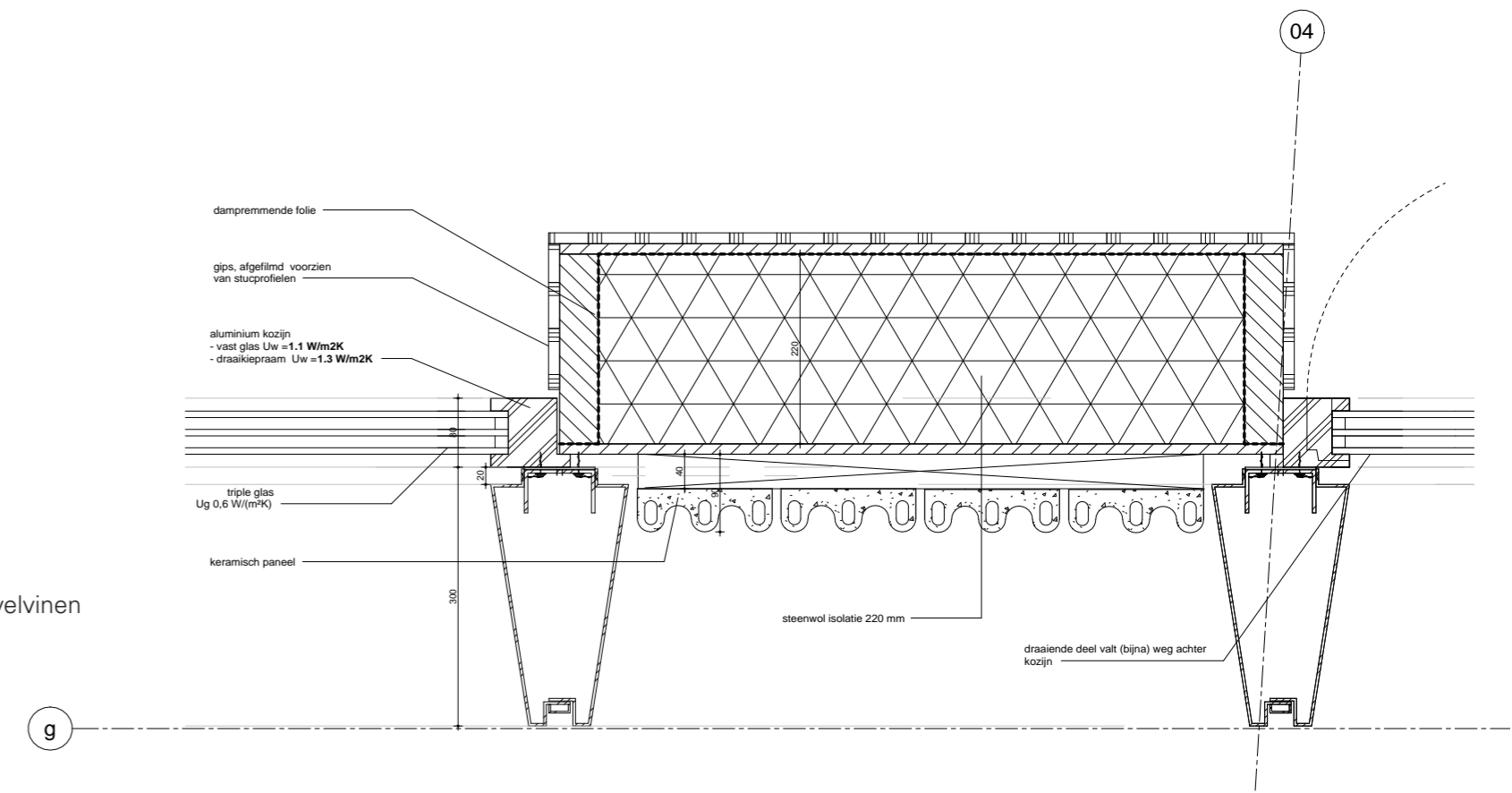
De gevel wordt uitgevoerd met diepe gevelvinnen. De horizontale gevelvinnen dekken de stevige vloerrand af maar hebben een slank aanzicht aan de buitenzijde. De slankere verticale vinnen zijn dominant aanwezig waardoor het verticale karakter van de gevel wordt benadrukt wordt. Zowel de horizontale als de verticale vinnen krijgen in de voorkant een strookje hoogglans gepolijst RVS.

In de tweede laag zijn aluminium puien en dichte panelen met een keramische afwerking opgenomen. De stijlen van de aluminium puien vallen volledig weg achter de vinnen. Aan de buitenzijde zijn de stijlen dus niet in zicht dit geldt ook voor de te openen delen.

detail aansluiting vloerrand

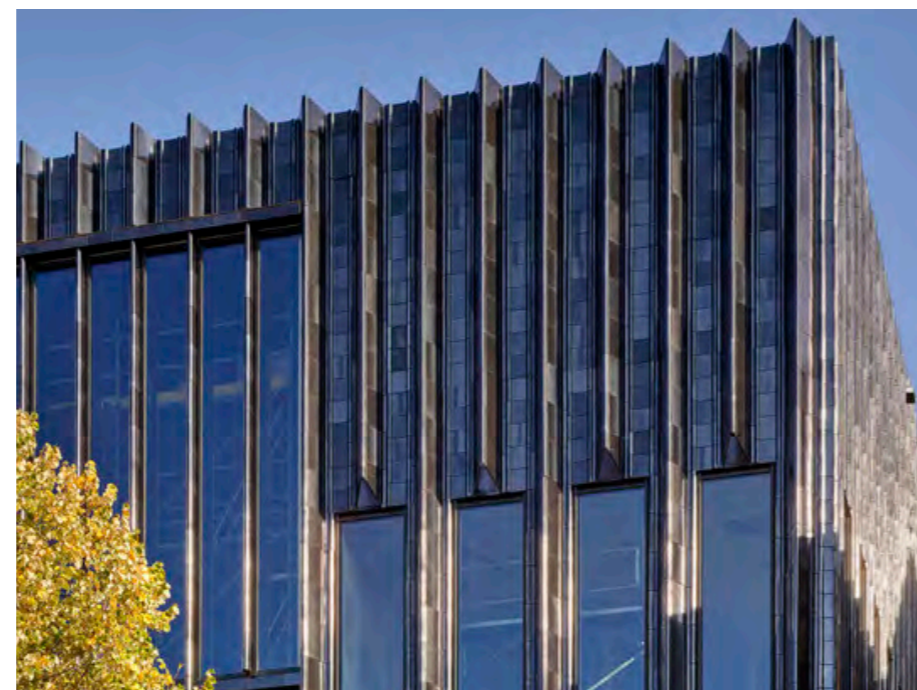
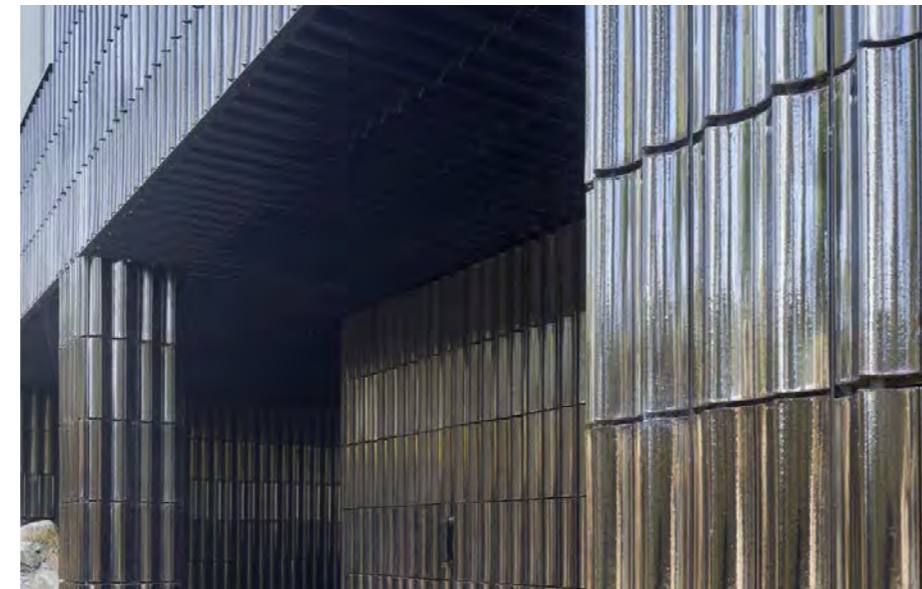


detail aansluiting vertikale gevelvinnen



## Keramische elementen

De keramische elementen hebben net als de rest van de gevel een verticale geleiding. Voor keramiek is gekozen om aansluiting te zoeken op de monumentale panden in de omgeving. Keramische panelen hebben net als bakstenen op ambachtelijke uitstraling. In het vervolgtraject zal samen met de leverancier gezocht worden naar de exacte profilering en afwerking van de keramische panelen. Voor de kleur wordt gedacht aan een bruinrode kleur die gelijkenis heeft met de kleur van bakstenen van de monumentale handelsschool. In de visualisaties is al geprobeerd om die wens te verbeelden.



referenties keramiek





# Colofon

**Raamplein  
Amsterdam  
april 2023  
Definitief Ontwerp**

**Opdrachtgever:**

Raamplein bv

Raamplein 1  
1016 XK Amsterdam

**Architect:**

MVSA Architects bv

Postbus 2737  
1000 CS Amsterdam  
Nederland

Moermanskkade 600  
1013 BC Amsterdam  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)

tel +31 20 531 98 00  
[info@mvsa-architects.com](mailto:info@mvsa-architects.com)  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)

**Ontwikkelaar:**

FRED DEVELOPERS BV  
Raphaëlplein 27  
1077 PX Amsterdam  
Nederland

tel +31 206761044  
[INFO@FRED-DEVELOPERS.NL](mailto:INFO@FRED-DEVELOPERS.NL)

**MV  
SA** . .

**MV** ■ ■  
**SA** ■ ■

MVSA Architects bv  
Postbus 2737  
1000 CS Amsterdam  
Nederland  
Moermanskkade 600  
1013 BC Amsterdam  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)

tel +31 20 531 98 00  
[info@mvsa-architects.com](mailto:info@mvsa-architects.com)  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)