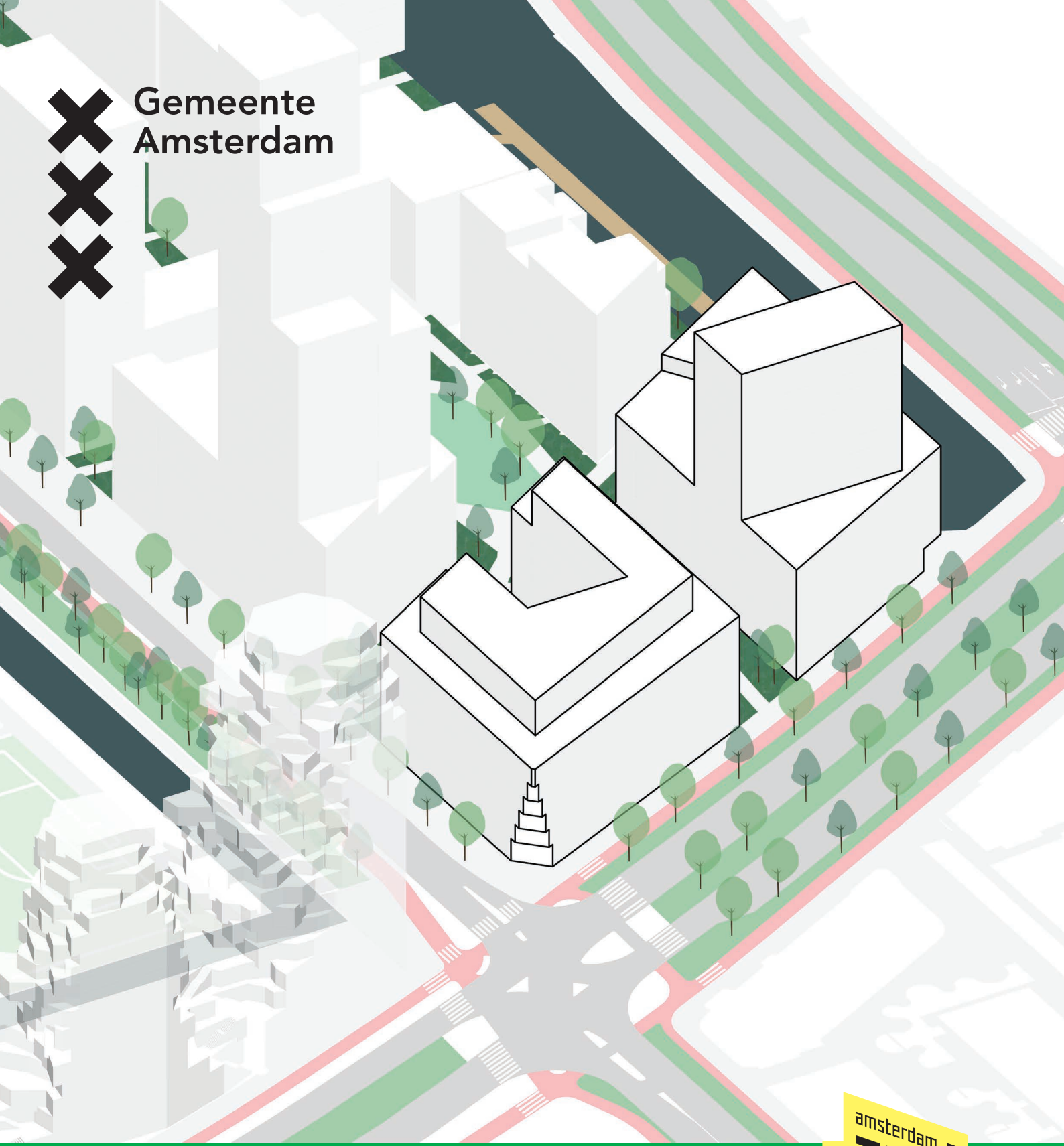
Gemeente Amsterdam



amsterdam Zuidas

## Woonbuurt Ravel

# Bouwenvelop Kavel C en D

17 april 2023

# Documentenlijst, onderdeel uitmakend van de bouwenvelop

Deze bouwenvelop en onderstaande documenten vormen een bijlage bij de Selectiebrochure Kavel C en D, Ravel (Zuidas) waarin informatie over de opgave, eisen en context zijn opgenomen.
De bouwenvelop wordt gevormd door de separate documenten zoals opgenomen in onderstaande documentenlijst, die door de Gemeente beschikbaar worden gesteld. Per document is de status weergegeven, zodat duidelijk is op welke wijze het document van toepassing is op de ontwikkeling van kavel C en D. Daarbij betekent 'bindend' dat de inhoud van het betreffende document verplicht gevolgd moet worden. Bij 'kaderstellend' wordt bedoeld dat het betreffende document de context schetst voor de opgave. En tenslotte zijn er documenten 'informerend' (ter informatie) toegevoegd aan de documentenlijst om informatie te verstrekken. De basis van de Bouwenvelop kavel C en D wordt gevormd door het Kavelpaspoort (document A) met daarin de regels en context voor kavel C en D, waarvan de status bindend is.

A. Kavelpaspoort kavel C en D, d.d. xx-xxxx-xxx (Status: bindend)

B. Bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel (Status: bindend)

http://www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0363.K1901BPGST-OW01.
Via bovenstaande link zijn de bijlagen bij het bestemmingsplan te raadplegen. In het bijzonder wordt in deze bouwenvelop verwezen naar de onderstaande bijlagen die bij het bestemmingsplan horen.

Bijlagen bij het bestemmingsplan:

1. Ontwikkelplan Ravel, juni 2020 (Status: kaderstellend)
2. Akoestisch onderzoek maart 2021 kavel C-J (bijlage 12)
3. Besluit hogere waarden geluidhinder Ravel (bijlage 13)
4. Onderzoek stemgeluid school (bijlage 16)
5. Bezonningsstudie december 2019 (bijlage 21) (Status: informerend)
6. Windonderzoek april 2020 (bijlage 22 ) (Status: informerend)

C. Aansluitprincipes kabels en leidingen, d.d. 14 december 2020 (Status: bindend)

D. WKO masterplan, november 2020 (Status: informerend)

E. Supervisieprocedure Zuidas, 2019 (Status: bindend)

F. Coördinatentekening kavels C en D in pdf en dwg, d.d. 9 maart 2021 (Status: bindend)

G. BLVC-kader Zuidas, 2020 (Status: bindend)

H. Lijst aan te leveren documenten voor toetsing VO en DO, februari 2021 (Status: bindend)

I. Bouwbrief 2015-130, maart 2015 (kaderstellend)

J. Onderzoek terrassengeluid horeca Zuidas Ravel Ontwikkelveld 2 in Amsterdam, 02563-44450-15, d.d. 27 november 2020 (Status: informerend)

K. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018)

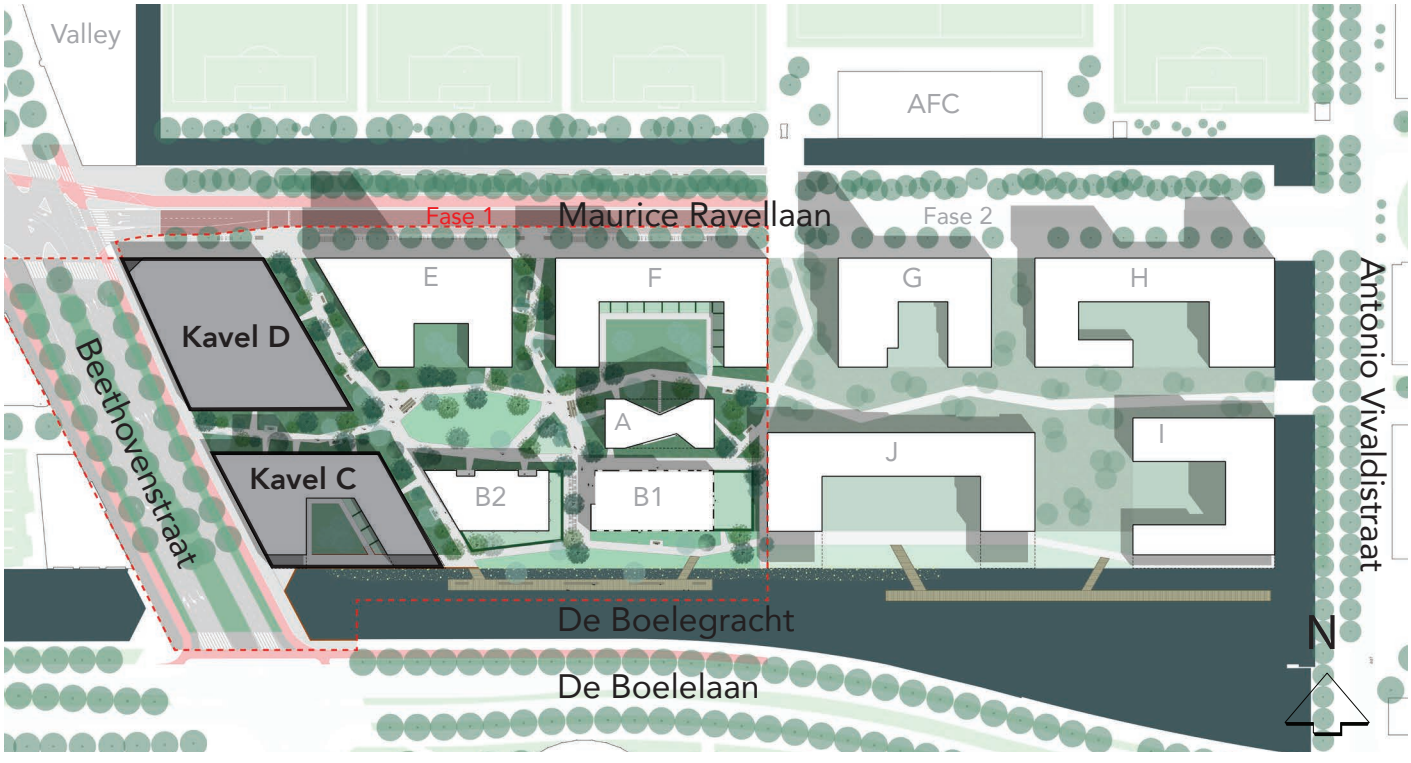
L. Nota Parkeernormen Auto (2017)

# Document A
# Kavelpaspoort voor kavel C en D in Ravel

De gemeente Amsterdam ontwikkelt een nieuwe woonbuurt in Zuidas: Ravel. Het plan biedt ruimte aan ongeveer 1.350 woningen (63%), kantoren (29%) en diverse voorzieningen. De woningen zijn verspreid door het gebied, grote kantoorvolumes krijgen een plek langs de randen van het gebied aan de Beethovenstraat en Vivaldistraat. Voorzieningen liggen aan de hoofdstraten en rondom het centraal gelegen buurtplein. De openbare ruimte in Ravel wordt een groene oase in de stad waar je kunt ronddwalen en verblijven. De openbare ruimte is aaneengesloten groen, openbaar en autovrij. In het groen ligt een netwerk van paden waar voetgangers en fietsers zich vrij kunnen verplaatsen. In dit kavelpaspoort zijn de opgave en de regels voor de twee kavels tezamen opgenomen. Daarbij vormt het onherroepelijke bestemmingsplan Zuidas - woonbuurt Ravel het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van de beide kavels dient te passen. Het Ontwikkelplan Ravel biedt de stedenbouwkundige en programmatische context voor de ontwikkeling van deze twee kavels.

Kavel C is een stedelijk blok met circa 85 middeldure huurwoningen in combinatie met maximaal 5.880 m$^2$ BVO kantoor met in de plint ruimte voor voorzieningen. De basis van het gebouw bestaat uit een U-vormig blok met een publiek toegankelijke binnentuin aan de Boelegracht. Boven de onderbouw is een woontoren gesitueerd waarmee kavel C een totale maximale hoogte kan krijgen van 55 meter (gemeten vanaf N.A.P.). Kavel C markeert de zuidwesthoek van het plan Ravel .

Kavel D is een stedelijk blok met een hoogte van maximaal 32,5 meter (gemeten vanaf N.A.P.) met circa 64 sociale huurwoningen in combinatie met maximaal 10.000 m$^2$ BVO kantoor met in de plint een supermarkt en ruimte voor voorzieningen. De kavel begrenst met de oostelijke wand een belangrijke as met een zichtrelatie tussen de Valley, het buurtplein en de Boelegracht. De locatie van kavel D zal één van de belangrijkste entrees van de woonbuurt Ravel zijn.




Figuur 1: Situatietekening woonbuurt Ravel en ligging kavels C en D.

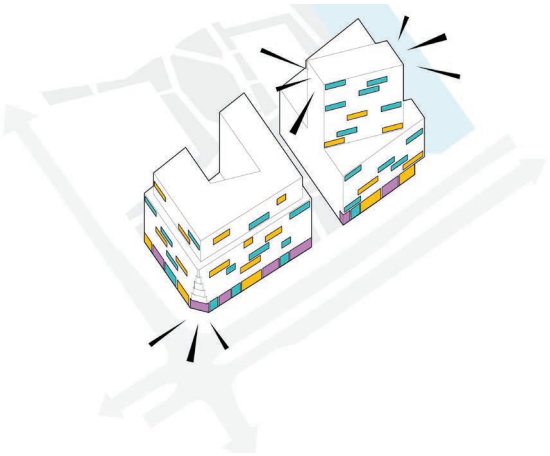


Figuur 2 Impressie Vogelvlucht Woonbuurt Ravel (Bron: Ontwikkelplan Ravel)

# De opgave

De ruimtelijke opgave voor de ontwikkeling van de kavels C en D bestaat uit twee onderdelen die hieronder geïntroduceerd en toegelicht worden.

**1. Bouwblokken met de twee gezichten van de woonbuurt Ravel**



Op de kavels C en D komen de meest westelijk gelegen bouwblokken van de woonbuurt Ravel. De gebouwen hebben twee gezichten. Het eerste gezicht is het stedelijke gezicht: De blokken hebben een prominente positie aan de Beethovenstraat, een doorgaande stadsstraat tussen Oud-Zuid en Buitenveldert. Passend bij dat stedelijke gezicht is een ingetogen, formeel, ensemble wat aansluit bij de reuring van de stadstraten. Het tweede gezicht is de luwe informele binnenzijde met de menselijke maat van de gebouwen in de woonbuurt. De opgave is om de intrinsieke kwaliteiten van een groene, gemengde buurt hier op overtuigende wijze zichtbaar te maken in het ontwerp van zowel de bouwblokken als de buitenruimte van deze bouwblokken.

Enkele suggesties voor ingrepen en keuzes die kunnen bijdragen aan deze opgave:
*Informeel:*

- Aftrappende bebouwing en setbacks, terugliggende entrees
- Benutten van de verhoogde binnentuin voor verschillende gebruikers van Kavel D
- Het publiek toegankelijk maken van het binnenhof van kavel C en laten aansluiten op de groene openbare ruimte

*Formeel:*

- Een afwisselend gevelbeeld met de aanwezigheid van verschillende functies als representatie van een levendige gemixte buurt.
- Architectonische verbijzondering op de hoek van kavel D en het hoogte-accent van kavel C benutten als herkenningspunt.

**2. Alzijdig georiënteerde bouwblokken met levendige plinten en een slim ingerichte begane grond**

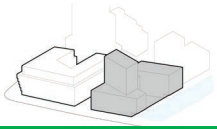



In de plint van kavel C en D komen veel functies samen. Daarbij gaat het niet alleen om de inpassing van voorzieningen en entrees naar de woningen en kantoren. Het gaat ook om de inpassing van stallingen voor scooter-/fietsparkeren en technische ruimten voor laden/lossen en opslag van afval. Bovendien dienen er in kavel C tenminste twee en maximaal drie algeme-ne voedingspunten (hierna: AVP's) voor de wijk opgenomen te worden en in kavel D dient eveneens een AVP opgenomen te worden. Dit alles tezamen vraagt om een slimme indeling van de begane grond waarbij alle functies een logische plek hebben en bijdragen aan een goede interactie tussen de plint en de aangrenzende openbare ruimte.

Enkele suggesties voor ingrepen en keuzes die kunnen bijdragen aan deze opgave:

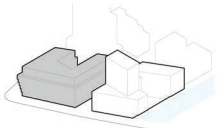
- Zodanige positionering van het plintprogramma dat ze de verschillende karakteristieken van de openbare ruimte (stadstraat, buurtstraat, woonstraten) versterken
- Een genereuze plint die zich als specifieke ontwerpopgave kenmerkt qua kleuren, materialen/ details en kunsttoepassingen
- Slimme indeling van de woningen op de begane grond waarbij verblijfsvertrekken een relatie aangaan met de buitenruimte en de openbare ruimte
- Efficiënte en kwalitatieve oplossingen voor technische ruimten, zoals genoemd in Bijlage C Aansluitprincipes kabels en leidingen
- Slimme oplossingen voor een aantrekkelijke en functionele fietsparkeeroplossing, zoals bijvoorbeeld halfverdiept

# Het programma



## Kavel C

| | |
|---|---|
| **Maximale Footprint (bebouwde ruimte)** | 1.850m² |
| **Maximum BVO totaal (bovengronds)** | **16.500 m² bvo** |
| **Minimum BVO wonen incl. fietsparkeren (bij bovengronds oplossen)** | 9.000 m² bvo |
| **Maximum BVO wonen incl. fietsparkeren (bovengronds)** | 9.700 m² bvo |
| **Maximum BVO kantoor incl. fietsparkeren (bovengronds)** | 5.880 m² bvo |
| **Maximum BVO voorzieningen op de begane grond, waarvan:**<br>BVO detailhandel (niet in levensmiddelen)<br>BVO kleinschalige bedrijvigheid | 920 m²<br>minimum 200 m² en maximum 400 m² (met een maximum vestigingsgrootte van 200 m²) *<br>maximum 450 m² |
| **Woonsegment** | Middeldure huurwoningen (> 40 m² GO, alle woningen tezamen gemiddeld 80 m² GO) |
| **Aantal woningen** | Ca. 85 woningen |
| **Eisen m.b.t. woninggroottes** | Om een zo groot mogelijk aantal van deze middeldure huurwoningen met voorrang aan te bieden aan gezinnen (op basis van de vigerende Huis-vestingsverordening) dienen de woningen met een omvang vanaf 61 m² woonoppervlak (> 73 m² GO) over minimaal 3 kamers te beschikken. Tot het aantal kamers worden een woonvertrek en slaapkamers gerekend. |



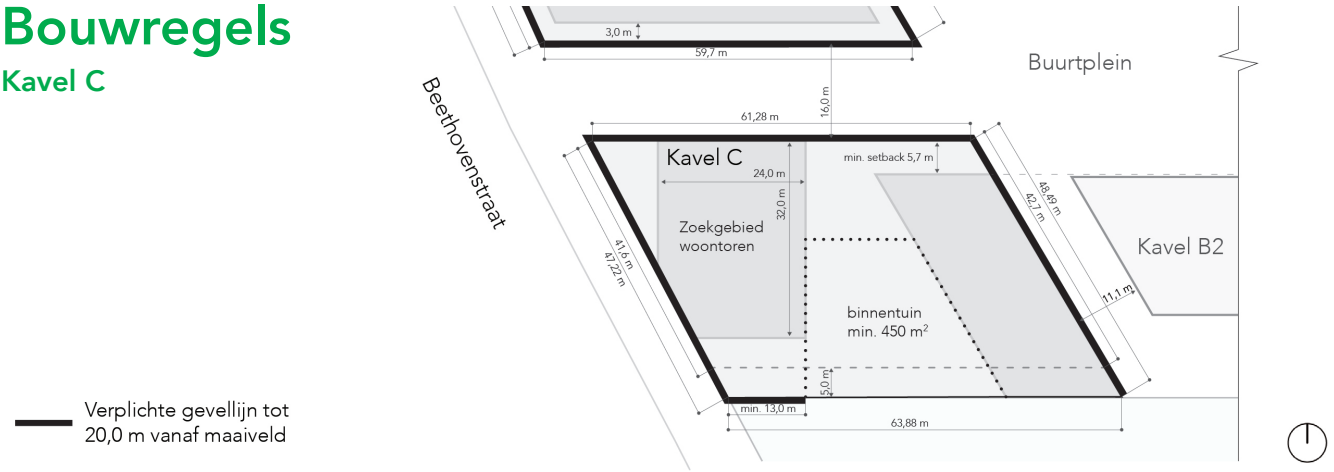
## Kavel D

| | |
|---|---|
| **Maximum Footprint** | 3.104m² |
| **Maximum BVO totaal (bovengronds)** | **17.900 m² bvo** |
| **Minimum BVO wonen incl. fietsparkeren (bij bovengronds oplossen)** | 5.500 m² bvo |
| **Maximum BVO wonen incl. fietsparkeren (bovengronds)** | 6.100 m² bvo |
| **Maximum BVO kantoor incl. fietsparkeren (bovengronds)** | 10.000 m² bvo |
| **Maximum BVO voorzieningen op de begane grond, waarvan:**<br>BVO Detailhandel levensmiddelen (waarvan supermarkt)<br>BVO kleinschalige bedrijvigheid<br>BVO Horeca<br>BVO Detailhandel en zakelijke dienstverlening (niet in levendsmiddelen) | 1.800 m²<br>max 1 vestiging van min. 450 m² bvo – max. 1000 m² bvo *<br>max. 400 m² (bijv. fietsenmaker, meubelmaker)<br>max. 300 m²<br>min. 200 m² - max. 1000 m² (bijv. drogist, boekhandel) * |
| **Woonsegment** | Reguliere sociale huurwoningen |
| **Aantal woningen** | Min. 63 woningen |
| **Eisen m.b.t. woninggroottes** | Minimaal 30 woningen dienen met voorrang aan gezinnen toegewezen te kunnen worden. Op basis van de vigerende huisvestingsverordening dienen deze woningen minimaal 3 kamers (verblijfsruimten) te hebben en moeten deze woningen voldoen aan tenminste 61m² woonoppervlak conform de m² puntentelling van het woningwaarderingsstelsel. Ervaring tot nu toe laat zien dat in een woning van circa 73m² GBO een dergelijke woning kán worden gemaakt maar dit is sterk afhankelijk van de lay-out van het gebouw en het gekozen ontsluitingsprincipe. Het is toegestaan méér grote woningen te ontwikkelen, zie hiervoor het document Uitgangspunten en Programma van Eisen d.d. 20 maart 2023, van Woningstichting Rochdale. Het overige vaste aantal van 33 woningen is gemiddeld 40 m² GBO groot met als ondergrens 35 m² GBO en als bovengrens 45 m² GBO. |

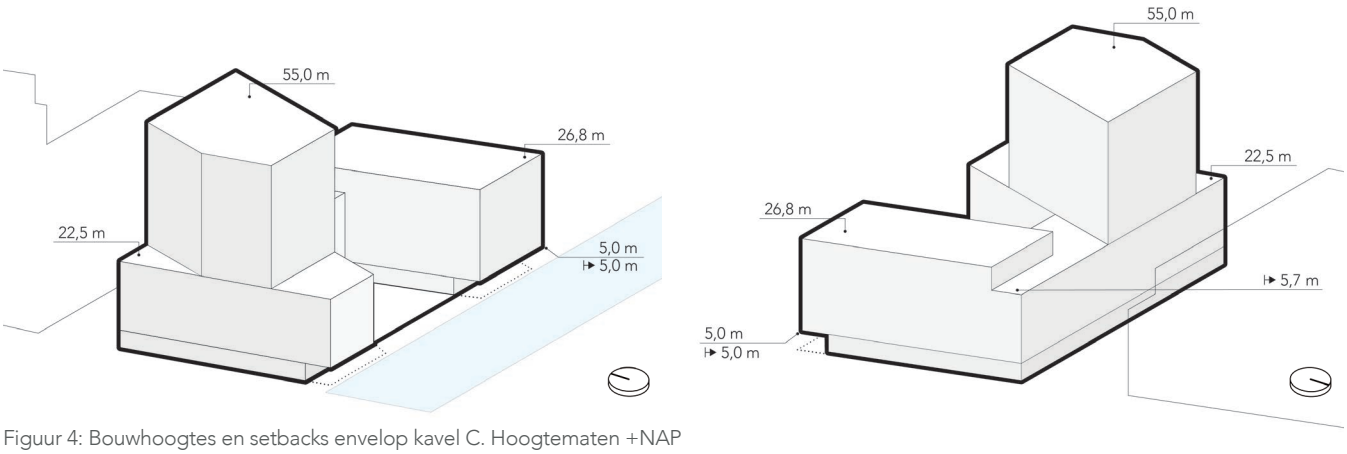
* (voor C en D geldt voor het exploiteren van detailhandel een gezamenlijk max van 1.500 m²)

# Bouwregels

## Kavel C




Figuur 3: Afmetingen envelop kavel C

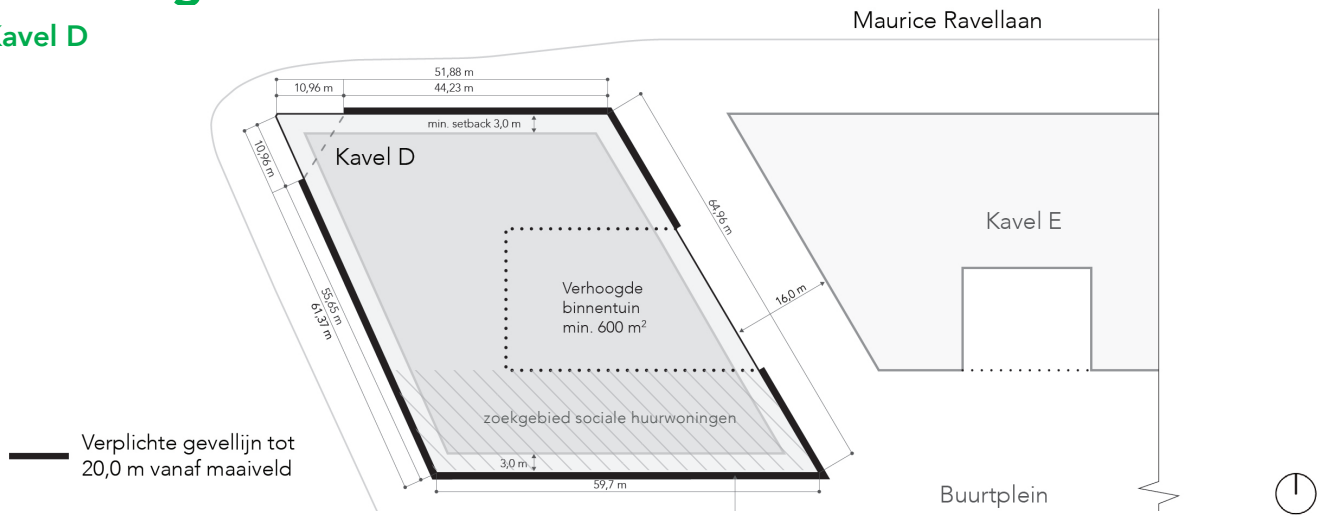



Figuur 4: Bouwhoogtes en setbacks envelop kavel C. Hoogtematen +NAP

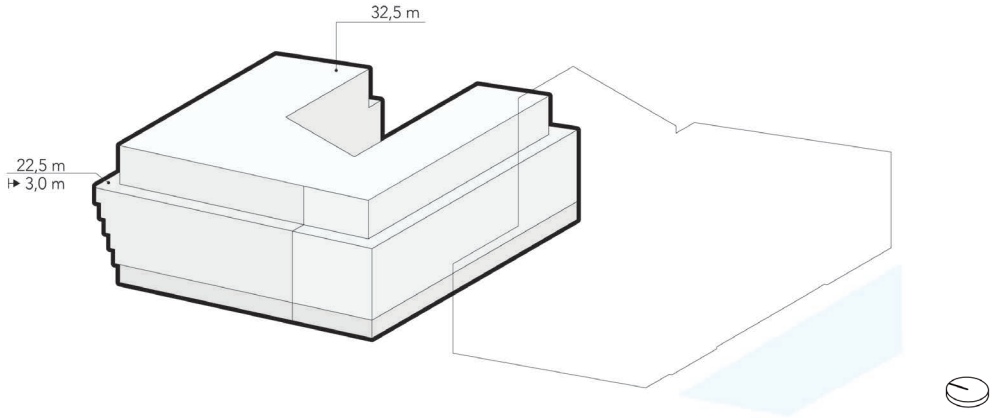
- **Situering programma:** het kantoorprogramma komt bij voorkeur aan de Beethovenstraat. Het woonprogramma bij voorkeur aan het luwe, groene binnengebied wat het woonkarakter versterkt. Boven de plint aan de westzijde (Beethovenstraat) is de ruimte bij uitstek geschikt voor 5 lagen kantoorprogramma met daarboven in een hoogteaccent mogelijk 9 lagen met woonprogramma. Aan de oostzijde van de kavel kunnen 7 lagen met woonprogramma (inclusief plint) gerealiseerd worden.
- **Verplichte gevellijn:** voor dit kavel geldt een verplichte gevellijn minimaal tot een hoogte van 20 meter (vanaf maaiveld), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zoals opgenomen in het bestemmingsplan en getoond in figuur 3.
- **Setbacks:** Aan de noord-oostzijde is vanaf de 7e bouwlaag (zijnde vanaf tenminste 22,5 meter + NAP) is een setback verplicht zoals opgenomen in figuur 4. Setbacks dragen in belangrijke mate bij aan een prettig verblijfsklimaat (wind en zon), menselijke maat en de gewenste sculpturale architectuur van Ravel.
- **Plinthoogte:** De minimale bruto plinthoogte is 4,50 meter hoog (bruto: bovenkant vloer tot bovenkant vloer)
- **Verdiepingshoogten:** De minimale bruto verdiepingshoogte is 3,30 meter voor wonen en 3,60 meter voor kantoor
- **Het hoogteaccent** valt binnen het zoekgebied en heeft een maximale footprint van 550 m$^2$.
- **Het binnenhof** aan de zuidzijde van het kavel heeft een minimaal onbebouwd oppervlak van 450 m$^2$, een publiek karakter en een groene uitstraling die een relatie aangaat met de parkachtige inrichting van de openbare ruimte (omliggend maaiveld). Ter plaatse van de onbebouwde oppervlakte geldt een minimale gronddekking van 1,0 meter. Dit is nodig om te zorgen voor voldoende doorwortelbaar volume en daarnaast een drainerende laag op een eventueel dak om overtollig water voldoende snel af te voeren. Het binnenhof heeft een duidelijke zichtrelatie met de Boelegracht en ligt daarom (op het hoogste punt) niet hoger dan 1,0 meter t.o.v. de kade. Erfafscheidingen zijn laag en groen. Erfafscheidingen en eventuele keerwanden worden integraal mee-ontworpen.
- **Overkraging zuidzijde:** Aan de zuidzijde stelt het bestemmingsplan dat de eerste bouwlaag onbebouwd dient te blijven, wat leidt tot een overkraging van ca. 5,0 meter ten opzichte van maaiveld (peil Beethovenstraat). Dit in verband met onderhoud en beheer van de zuidoever en het pakket kabels en leidingen wat is gesitueerd langs de Boelegracht. Door de ligging van het pakket kabels en leidingen is een ondergrondse bouwlaag ter plaatse van het pakket kabels en leidingen niet mogelijk.
- **Algemeen voedingspunt:** In kavel C is ter plaatse van de noordgevel een ruimtereservering opgenomen voor minimaal twee en maximaal drie algemene voedingspunten (AVP). Deze AVP's worden gebruikt door de naburige kavels A, B1 en B2. Afmetingen en eisen conform Bijlage C Aansluitprincipes kabels en leidingen. Uitgangspunt is dat de ruimtes op de begane grond (diep in het gebouw) of op +1 zijn gesitueerd. De toegang tot het AVP en de Inkoopruimte vindt plaats via een aparte toegang aan de gevel en kan gecombineerd worden met een gemeenschappelijke ruimte, zoals een fietsenstalling.
- **De middeldure huurwoningen** zijn integraal onderdeel van de architectuur van kavel C. Accentverschillen zijn mogelijk in kleur -en materiaalgebruik. De kwaliteit van de architectuur is hoogwaardig.

# Bouwregels

## Kavel D




Figuur 5: Afmetingen envelop kavel D

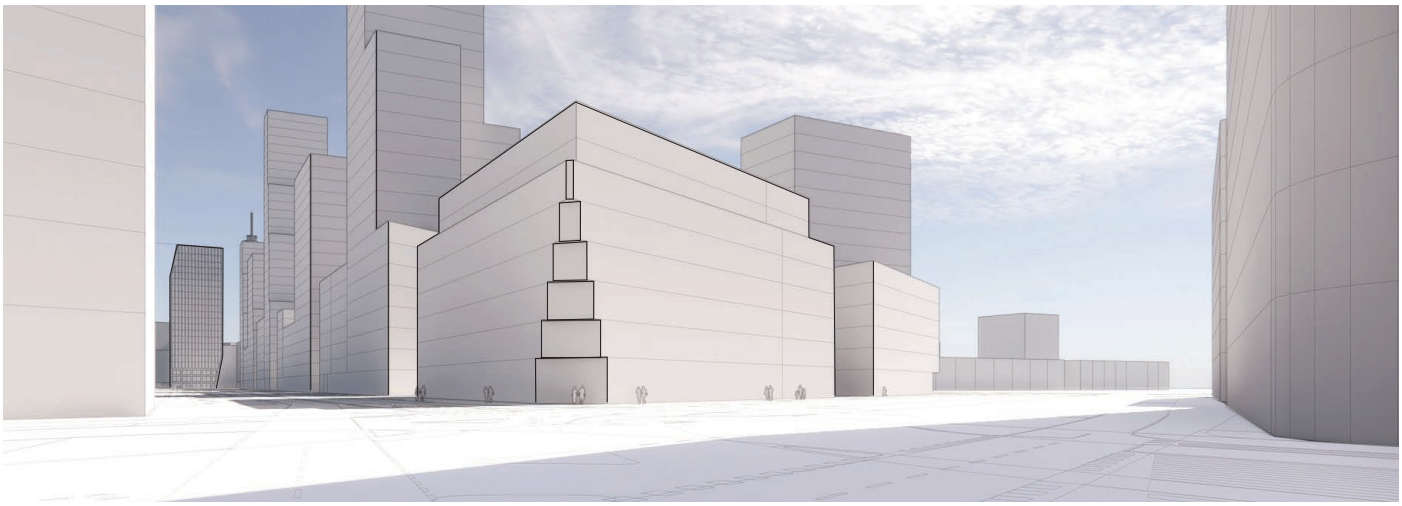



Figuur 6: Bouwhoogtes en setbacks envelop kavel D. Hoogtematen +NAP

- **Situering programma:** het kantoorprogramma komt aan de Beethovenstraat en Maurice Ravellaan. Het woonprogramma ligt in de zuidelijke vleugel aan het luwe, groene binnengebied waarvan een deel ook aan de Beethovenstraat kan liggen. Het voorzieningenprogramma ligt in ieder geval langs de gehele plint van de Beethovenstraat.
- **Verplichte gevellijn:** Voor dit kavel geldt een verplichte gevellijn minimaal tot een hoogte van 20 meter (vanaf maaiveld), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zoals opgenomen in het bestemmingsplan en zichtbaar in figuur 5. Ter hoogte van de noordwestelijk punt van Kavel D geldt een uitzondering, waarbij een architectonische verbijzondering geldt. (zie figuur 5 en 7).
- **Setback:** Vanaf de 7e bouwlaag (zijnde vanaf tenminste 22,5 meter + NAP) is aan alle zijden een setback verplicht (van min. 3,0 meter). Setbacks dragen in belangrijke mate bij aan een prettig verblijfsklimaat (wind en zon), menselijke maat en de gewenste sculpturale architectuur van Ravel.
- **Plinthoogte:** De minimale bruto plinthoogte is 4,5 meter hoog (bruto: bovenkant vloer tot bovenkant vloer).
- **Verdiepingshoogten:** De minimale bruto verdiepingshoogte is 3,3 meter voor wonen en 3,60 meter voor kantoor.
- **Het verhoogde binnenhof:** Het verhoogde binnenhof aan de oostzijde van het kavel heeft een minimaal onbebouwd oppervlak van 600 m² en een groene uitstraling die een relatie aangaat met de parkachtige inrichting van de openbare ruimte (omliggend maaiveld). De gronddekking ter plaatse van het verhoogde binnenhof betreft min. 1,0 meter. Dit is nodig om te zorgen voor voldoende doorwortelbaar volume en daarnaast een drainerende laag op het dak om overtollig water voldoende snel af te voeren. Voor zover een publieke toegang naar het verhoogde binnenhof voorzien wordt zal deze niet het woonprogramma op kavel D doorkruizen.
- **Verlaging verplichte gevellijn oostgevel:** Ter hoogte van deze verhoogde binnentuin geldt – in afwijking van het bestemmingsplan – een verplichte gevellijn tot 4,5 meter in plaats van 20 meter. De gemeente werkt op dit punt mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.
- **Technische installaties verhoogde binnentuin:** De verhoogde binnentuin is vrij van (zichtbare, hoorbare en ruikbare) technische installaties.
- **Architectonische verbijzondering noordwestelijke hoek:** de punt in de noordwesthoek van de kavel heeft een bijzonder architectonisch karakter, waarmee ruimte is voor een verbijzondering. Om dit stedenbouwkundige accent extra betekenis te geven is het wenselijk om onderin de plint een entree te realiseren van een functie. Bij voorkeur de entree van een voorziening of kantoren.
- **Attendering ligging koppelveld:** Op kavel D is ter plaatse van de noordwestelijke punt een ruimtereservering opgenomen

voor een ondergronds koppelveld (hoogspanning). Ter plaatse van deze punt geldt dat de eerste bouwlaag onbebouwd moet blijven. Om die reden ligt de plint hier terug. Een secundaire entree is daarom wenselijk wanneer de hoofdentree bij (incidentele) werkzaamheden wordt geblokkeerd. In deze bouwenvelop wordt uitgegaan van een ruimtereservering van 10,96 x 10,96 meter. In overleg met de nutspartijen zal tijdens de planbegeleiding onderzocht worden of deze ruimtereservering kleiner kan worden.

- **Supermarkt:** De hoofdentree van de supermarkt ligt aan de Beethovenstraat en het inpandig loading dock aan de Maurice Ravelllaan. De supermarkt is omzoomd met ander programma waardoor blinde gevels zoveel mogelijk worden voorkomen. Aandachtspunt bij het loading dock is de verkeersveiligheid van afslaand autoverkeer op de Beethovenstraat. Daarnaast dient bij de situering van het loading dock rekening te gehouden te worden met de inrichting van de Ravellaan. De onderlinge afstand van de bomen ligt vast. De positie van de drie bomen ter plaatse van de noordgevel van kavel D kunnen in zijn geheel nog wat opschuiven als dat wenselijk is voor de situering van het loading dock. Aan de supermarkt ondergeschikte functies worden inpandig opgelost (zoals winkelwagens, afval, toegangsvoorzieningen van het loading dock).
- **De sociale huurwoningen:** zijn integraal onderdeel van de architectuur van kavel D. Accentverschillen zijn mogelijk in kleur -en materiaalgebruik. De kwaliteit van de architectuur is hoogwaardig.
- **Algemeen voedingspunt:** In kavel D is ter plaatse van de noordgevel een ruimtereservering opgenomen voor een algemeen voedingspunt (AVP). Afmetingen en eisen conform Bijlage C Aansluitprincipes kabels en leidingen. Uitgangspunt is dat de ruimtes op de begane grond (diep in het gebouw) of op +1 zijn gesitueerd. De toegang tot het AVP en de Inkoopruimte vindt plaats via een aparte toegang aan de gevel en kan gecombineerd worden met een gemeenschappelijke ruimte, zoals een fietsenstalling.

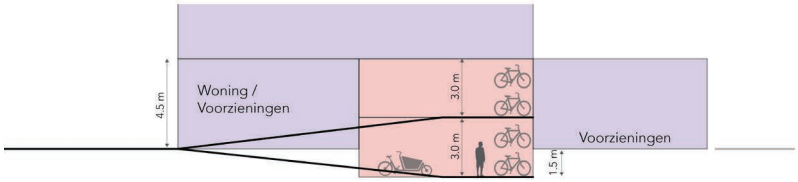


Figuur 7: De punt in de noordwesthoek van kavel D heeft een bijzonder architectonisch karakter. Hierboven getoonde uitwerking is indicatief.

## Regels voor de beide kavels

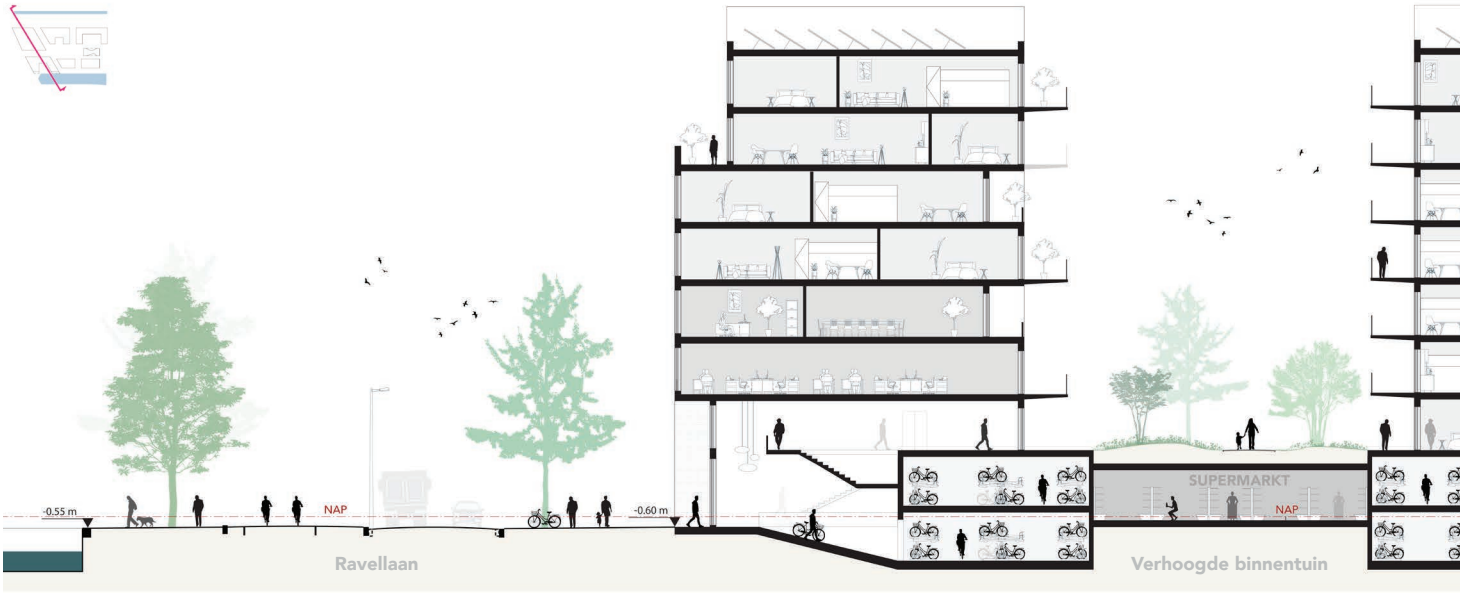
- **Algemeen:** Blinde gevels worden vermeden, technische voorzieningen, fietsparkeren etc. liggen zo diep mogelijk in het gebouw. Wanneer er toch blinde gevels ontstaan zijn deze begroeid en sluiten ze aan bij het groene karakter van de buurt.
  Technische installaties op het dak worden aan het zicht ontrokken zoals opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 3.2.1 onder e). Ondergrondse bebouwing, voorzieningen en constructies waaronder kelders, groutankers, poeren en vetvangputten dienen binnen de kavels ingepast te worden. Ondergrondse bebouwing moet grondwaterneutraal worden gerealiseerd.
- **Entrees:** Entrees van publiekstrekkende voorzieningen en fietsenstallingen liggen zoveel mogelijk aan de Beethovenstraat en Maurice Ravellaan. Op die manier worden verkeersbewegingen van pakketbezorgers, (bezorg)scooters en fietsen zoveel mogelijk geweerd uit het binnengebied en daarmee het luwe woonkarakter versterkt. Entrees aan de luwe binnenstraten worden zoveel mogelijk geclusterd. Indien er woningen op maaiveld worden gerealiseerd zijn deze altijd primair ontsloten aan de binnenzijde (corridor). Op deze manier ontstaat zoveel mogelijk aaneengesloten groen.
- **Glasbewassing:** Glasbewassing is door de groene inrichting niet mogelijk vanaf de openbare ruimte van het groene binnengebied. Aan de betreffende gevels van kavel C en D dienen vanuit het pand glasbewassingsmogelijkheden geboden te worden.

- **Fietsenstalling**: Entrees van fietsen- en scooterstallingen zijn goed zichtbaar en herkenbaar, de stallingen zelf worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en liggen bij voorkeur (half) onder de grond en/of (half) boven de grond. Het succes van de stalling hangt sterk af van de bruikbaarheid en comfort. De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018), en bijhorende kwaliteitseisen, is kaderstellend voor de gebiedsontwikkeling in Ravel.
  Met het oog op de realisatie van een levendige plint en efficiënt ruimtegebruik is hieronder een suggestie verbeeld om de benodigde fiets- en scooterparkeerplaatsen halfverdiept uit te voeren, waardoor in combinatie met een 4,5 meter hoge plint en een half verdiepte laag er totaal 1 of 2 bouwlagen van circa 3 meter fietsparkeren te realiseren zijn.
  Gezamenlijk gebruik van de fietsenstalling voor de woningen, kantoren en voorzieningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst, aangezien dat leidt tot een efficiënter gebruik van de begane grond. De fietsparkeervoorziening voor de sociale woningen in kavel D moet echter fysiek gescheiden zijn van overige (parkeer)voorzieningen in kavel D.

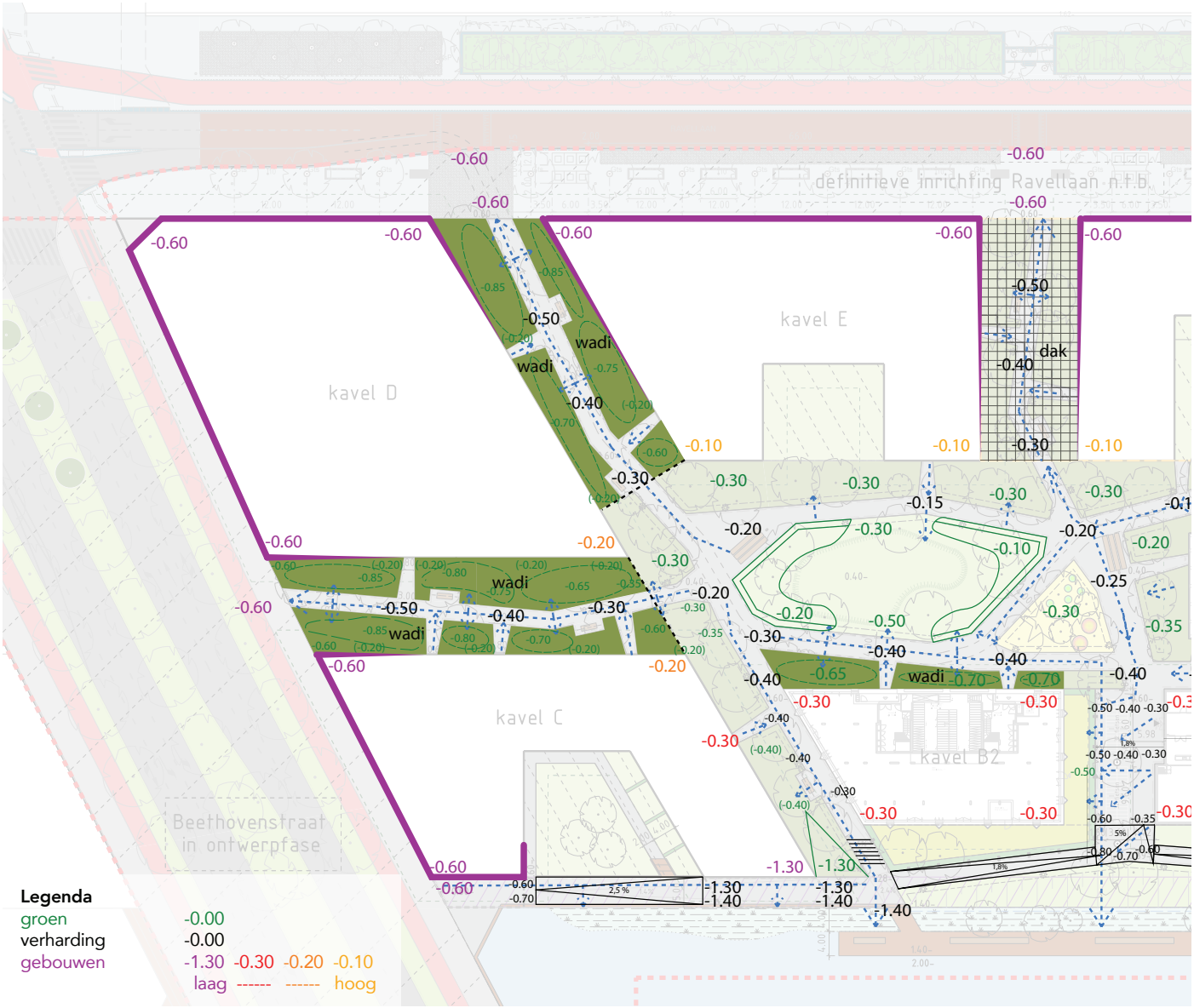



Figuur 8: Verbeelding suggestie fiets- en scooterparkeerplaatsen

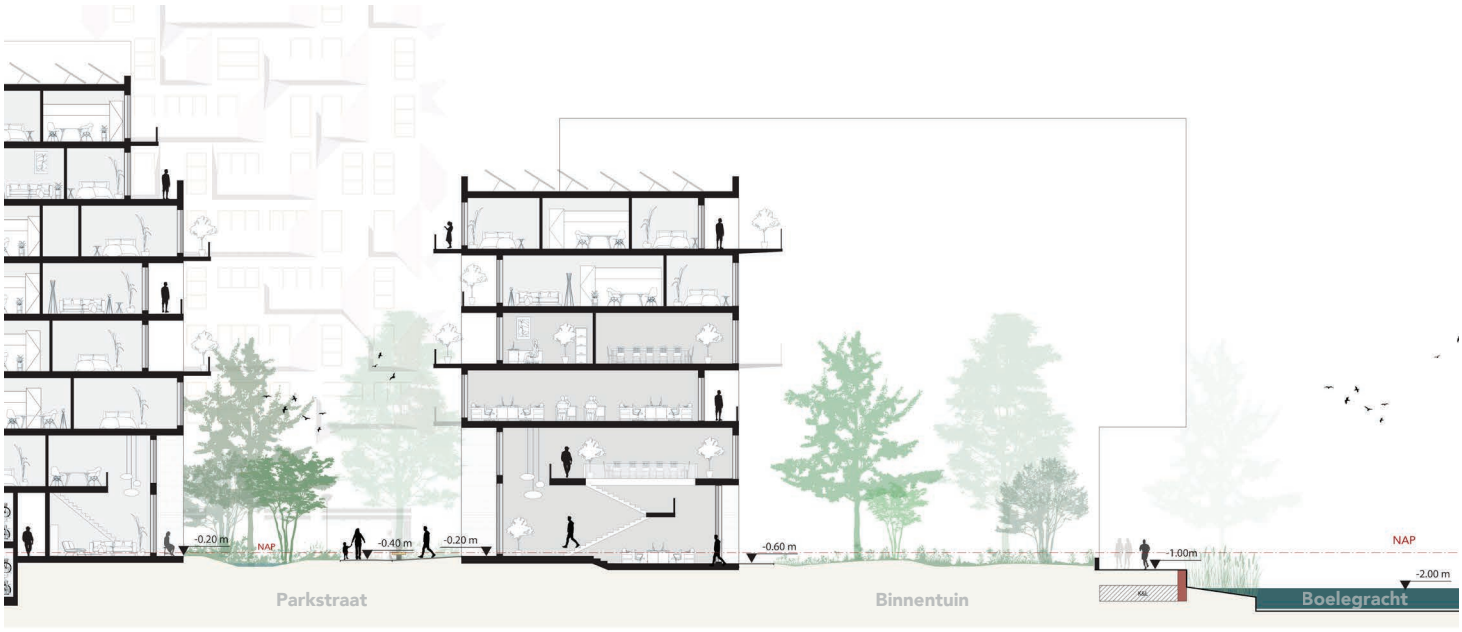
- **Peilmaten en aansluithoogtes:** In figuur 9 en 10 zijn de peilmaten weergegeven waarmee wordt gewerkt in Ravel.
  - Uitgangspunt is dat de gebouwen aansluiten op de variërende maaiveldhoogtes van het gebied
  - Hoogteverschillen van het maaiveld en de kavel worden in het gebouw opgelost
  - Het vloerpeil van de gebouwen moet minimaal 2 centimeter hoger zijn dan het aangrenzende maaiveld om wateroverlast in gebouwen te voorkomen
  - In de openbare ruimte tussen kavels C&D en tussen D&E worden wadi's gesitueerd, deze liggen lager dan de gebouwen en paden. Deze worden nader uitgewerkt in het maaiveld ontwerp door gemeente Amsterdam.




Figuur 9: Doorsnede noord-zuid met peilmaten. Vormgeving van de gebouwen is indicatief




Figuur 10: Peilmaten Ravel



- **Balkons en buitenruimten:** Uitkragingen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan. Een overschrijding van het bouwvlak vanwege een balkon of buitenruimte is toegestaan, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de balkons of buitenruimtes niet lager zijn gelegen dan 7,5 meter voor zover deze boven een rijweg of voetpad of een strook van 1,5 meter daarlangs zijn gelegen. Balkons zijn altijd integraal onderdeel van de architectuur.
  Als er buitenruimtes op de begane grond binnen de kavelgrens danwel het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan gerealiseerd worden, dan dienen ze integraal onderdeel te vormen van de architectuur en een heldere afbakening te vormen tussen privé en openbaar.
- **Galerij**: Bij toepassing van een galerij is het uitgangspunt dat er (op diverse plekken) een overmaat wordt toegepast, waardoor de galerijen als gebruiksvriendelijke (collectieve) ruimte voor gezinnen en overige bewoners ingericht kunnen worden. Daarnaast zijn de galerijen altijd architectonisch onderdeel van het gebouw en dragen ze in de vormgeving bij aan een speels en afwisselend beeld.
- **Voorzieningen:** Voorzieningen zijn gericht op de woonbuurt, zijn een aanvulling op het bestaande voorzieningen aanbod en zijn bij voorkeur gesitueerd aan de Beethovenstraat. Denk hierbij aan een boekwinkel en een fietsenmaker. Kleinschaligheid wordt gestimuleerd, om die reden zijn individuele winkelruimtes niet groter dan 200 $m^2$.

**Autoparkeren en laden/lossen/kort parkeren**

- De kavels zijn alleen bereikbaar voor fietsers, scooters en voetgangers. Aan de Maurice Ravellaan komt een servicestrook voor kort parkeren. De servicestrook wordt gerealiseerd over de hele lengte van de Maurice Ravellaan en is beschikbaar voor kiss en ride en voor laden/lossen. Het regime voor kort parkeren, om halen en brengen mogelijk te maken, wordt nader uitgewerkt.
- De openbare ruimte van Ravel heeft een groene en autovrije inrichting. Na oplevering van kavel C en D is het van belang om het aantal momenten waarop (verhuis)kranen of (verhuis)liften in de openbare ruimte geplaatst moeten worden tot een minimum te beperken. Dit wordt opgelost door tenminste één lift geschikt te maken voor transport van zware/grote goederen (ofwel een minimaal gelijkwaardig alternatief).
- Conform de Nota Parkeernormen Auto (gemeente Amsterdam, 2018) geldt de norm van 0-1 parkeerplaats per woning. Ravel is een zogenaamde A-locatie die goed ontsloten is met het openbaar vervoer en daarmee is in dit gebied een goed alternatief voor de auto voorhanden. In de planregels van het bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar de nota. Er moeten voldoende autoparkeervoorzieningen beschikbaar kunnen worden gesteld ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’, waarbij voldoende betekent dat het aantal autoparkeerplaat-sen dat beschikbaar is in overeenstemming is met de normen zoals die volgen uit de beleidsregels ‘Nota Parkeernormen Auto’. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient in het plan rekening gehouden te worden met de wijziging.
- In het Ontwikkelplan Ravel zijn mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van twee garages aan de Maurice Ravellaan: één onder de middelste kavel en één onder de oostelijk gelegen kavel. Deze garages maken onderdeel uit van de 2e en 3e fase van de gebiedsontwikkeling van Ravel. In het Ontwikkelplan Ravel zijn de uitgangspunten en de ontwikkeltermijnen opgenomen van deze garages. Op dit moment zijn in de omgeving openbare garages waaronder de Ravel Garage (in exploitatie bij Q-park) waar bezoekers, kantoormedewerkers en bewoners tegen betaling ge-bruik van kunnen maken.

## Geluid

De woonbuurt Ravel kent geluidsbelasting van trein, metro- en wegverkeer. Maar ook vanwege stemgeluid van spelende kinderen bij de school of naschoolse opvang of stemgeluid van onverwarmde terrassen bij horecagelegenheden. Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van weg- en treinverkeer en het stemgeluid. Deze onderzoeken (Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder met kenmerk 02563-44450-17 d.d. 31 maart 2021 en het Onderzoek stemgeluid schoolplein met kenmerk 02563-44450-14 d.d. 27 november 2020) zijn terug te vinden als bijlagen 12 en 16 bij het bestemmingsplan Zuidas Woonbuurt Ravel. Daarnaast is er een onderzoek uitgevoerd naar het stemgeluid als gevolg van terrassen bij horecagelegenheden. Dit is bijgevoegd als Bijlage J van de Bouwenvelop Kavel C en D.

**Hogere waarden**

Uit het akoestisch onderzoek naar het weg- en treinverkeer volgt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden bij kavel C op nagenoeg alle bouwlagen van de zuid- en westgevel van en op verschillende delen van de oost- en noordgevel. Bij kavel D wordt in dit onderzoek aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt bij nagenoeg alle bouwlagen van de noord, west- en zuidgevel en op verschillende plekken wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden van de oostgevel. De maximaal toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder wordt nergens overschreden. Voor de overschrijding van de grenswaarden is een Besluit hogere waarden vastgesteld. Dit Besluit hogere waarden Wet geluidhinder is terug te vinden in bijlage 13 bij het bestemmingsplan Zuidas Woonbuurt Ravel. In de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat elke woonruimte dient te beschikken over tenminste één luwe zijde (artikel 3.2.2 onder b).

**Stemgeluid**

Ten oosten van kavel C en D komt een buurtplein met daaromheen paden voor fietsers en voetgangers. Dit buurtplein wordt ook gebruik als buitenruimte/speelplaats voor de kinderen van de basisschool en de BSO. Uit het akoestisch onderzoek naar het stemgeluid schoolplein volgt dat bij oost- en noordgevel van kavel C en de oostgevel van kavel D de geluidnormen die in de planregels zijn opgenomen (artikel 3.2.2 onder c) worden overschreden. Ook zal het stemgeluid van terrassen bij horeca in kavel D moeten worden betrokken. In artikel 3.3 onder f is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken tot een geluidgrenswaarde van 55 dB(A) mits het woon- en leefklimaat voldoende is geborgd.

**Geluidoplossingen en luwe zijde**

Bij het ontwerp van de gevel en de indeling van woningplattegronden zal goed rekening moeten worden gehouden met de geluidbelasting op de gevels. Dit kan bijvoorbeeld door bij de indeling van het gebouw de niet-geluidgevoelige functies zoals kantoren en voorzieningen aan de meest geluidsbelaste zijde te positioneren. Door een slimmere indeling en goede geluidwerende gevels en ge-bouwmaatregelen kunnen hier woningen worden gerealiseerd met tenminste één luwe zijde en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Windhinder

- Windonderzoek dient door de ontwikkelende partij te worden uitgevoerd ten tijde van het Voorlopig ontwerp (VO). Boven de 30 meter kwalificeert bebouwing zich in Amsterdam tot hoogbouw en dient het gebouw zo te worden vormgegeven dat er op maaiveld geen last is van windhinder. Conform de windcriteria NEN 8100 is rondom de hoogbouw slenterkwaliteit wenselijk.
- Daar waar nadelige windeffecten op maaiveldniveau optreden worden deze op gebouwniveau opgelost. Setbacks zijn hiervoor een middel. Uitgangspunt hierbij is dat rondom het gehele gebouw een goed windklimaat behaald wordt.

## Technische voorzieningen, parkeren en afval

Door de hoge dichtheid van het plan ontstaat er een grote druk op de plint. Voor de inpassing van techniek zijn daarom voorzieningen getroffen die deze druk moeten verlichten. Technische voorzieningen liggen dieper in het gebouw, op de eerste verdieping of in de kelder, inzamelpunten voor bedrijfsafval liggen teruggelegen in het gebouw of onder de grond. De toegangen ten behoeve van expeditie, opslag, afval en installaties worden waar mogelijk geïntegreerd in één entree en nemen zo weinig mogelijk ruimte in beslag aan de buitengevel. De gemeente heeft als gebiedsontwikkelaar afspraken gemaakt met netbeheerders en aansluitprincipes opgesteld. Zie hiervoor Document X. Kavelaansluitingen Ondergrondse Infrastructuur Ravel.

- Nutsvoorzieningen en fietsenstallingen moeten uit het zicht worden gehouden. Toegangen tot dergelijke functies worden zoveel mogelijk gecombineerd.
- Alle technische voorzieningen worden in principe op -1 gerealiseerd. Een uitzondering geldt voor de elektricititeitsvoorzieningen. Deze liggen op de begane grond (diep in het gebouw) of op +1. Zie voor aansluitprincipes Bijlage C Aansluitprincipes kabels en leidingen.
- In het geval dat er een WKO installatie wordt ingepast in kavel C en D dan is het (waarschijnlijk en afhankelijk van het gevraagde vermogen van de WKO) noodzakelijk om daar een inkoopruimte en klantruimte bij te hebben. In dat geval zou op -1 een kelder gemaakt kunnen worden conform het K+L aansluitprincipes boekje waarbij de inkoopruimte op de begane grond en de WKO- en klantruimte op -1 gecombineerd worden.
- Bij toepassing van ondergrondse bebouwing moet de oplossing voldoen aan juridisch planologische eisen zoals opgenomen in het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders; dit houdt in dat de oplossing ‘grondwaterneutraal’ moet zijn.

**Afval**

- Afvalinzameling voor wonen vindt plaats in de ondergrondse afval inzamelingssystemen aan de randen van woonbuurt Ravel. Afvalinzameling voor de niet-woonfuncties (kantoren en voorzieningen) vindt inpandig plaats. De inpandige ruimte moet voldoende groot zijn voor het opstellen van alle benodigde containers en goed toegankelijk zijn voor het ophalen van het afval.
- Voor het ophalen van het bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af te sluiten waarbij het dus voor kavel C en D van belang is dat (bedrijfs)afvalwagens niet tot aan de voordeur kunnen komen maar tijdelijk halteren aan de Maurice Ravellaan.

# Beeldkwaliteit

De architectuur van de gebouwen in Ravel is sculpturaal. De gevels zijn tactiel en hebben vooral op de lagere verdiepingen een rijke detaillering die aansluit bij de schaal van een woonbuurt waar veel mensen wandelen en verblijven. Het kleur- en materiaalgebruik voor de gebouwen is licht en ingetogen. Per gebouw wordt gezocht naar complementaire kleuren (ton-sur-ton). De lol van de architectuur zit vooral besloten in de sculpturale opbouw van het volume en de plasticiteit van de gevel. De gebouwen zijn stoer en eigenzinnig, maar vormen tegelijkertijd een familie. Waar het kan krijgen gebouwen dakterrassen, groene daken en groene gevels.

### Algemeen

**Het landschap van de woonbuurt Ravel bepaalt de eenheid en sfeer van het gebied. Woest en weelderig groen met bomen vormen een tapijt van waaruit de gebouwen oprijzen. Groen vormt de boventoon, de gebouwen hebben lichte en ingetogen kleuren.**

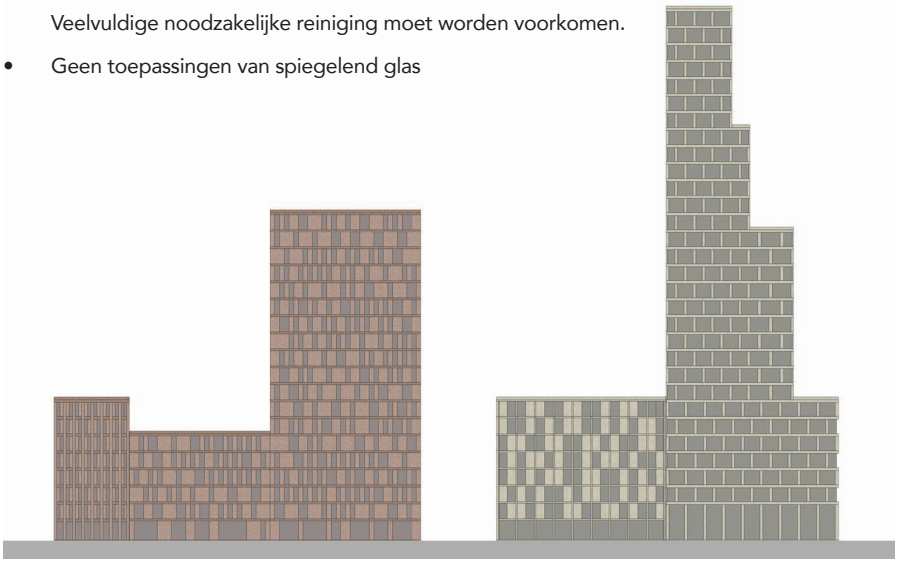
- De bouwblokken binnen Ravel zijn stoer, eigenzinnig en vormen toch een familie.
- Binnen het gehele plangebied trekt Kavel A als special van het plan de aandacht met door afwijkend materiaal, kleurstelling of architectuur
- De architectuur langs de randen (Ravellaan en Beethovenstraat) is stads en stoer terwijl de architectuur door setbacks en terassen binnen het gebied een zacht beeld geeft aansluitend bij de menselijke maat.

#### Bouwblokken

- Elk bouwblok is een architectonische eenheid; de kleur en signatuur houden het blok bij elkaar
- Compositie en geleding van de gevel als ontwerpopgave om massaliteit te breken en verbijzondering toe te laten
- De plint is genereus en vormt een specifieke ontwerpopgave (bijzondere kleuren/materialen/details, kunsttoepassingen)
- Verticale geleding van de plint om het voor de voetganger op niveau van de stad op ooghoogte zo aantrekkelijk mogelijk te maken
- Er is maximale interactie tussen het bouwblok en de openbare ruimte (zowel qua zicht als lichttoetreding)
- Hoge woonkwaliteit, sterke relatie tussen woning en buitenruimte (grote balkons)
- Heldere koppeling tussen collectieve buitenruimtes en verkeersruimte

#### Kleur- en materiaalgebruik voor de bouwblokken

- Toepassing van een samenhangend palet van lichte en ingetogen kleuren en warme materialen; geen ‘zwaar plan’ bij deze hoge dichtheid. (referentie: Bilancourt, Parijs). Door het toepassen van lichte kleuren, contrasteert dit het beste met het groen om hiermee het groen in zowel kleur als beleving de boventoon te laten voeren
- De kleur van naburige bouwblokken is altijd verschillend, binnen het spectrum van lichte kleuren
- Per gebouw wordt gezocht naar complementaire kleuren (ton-sur-ton)
- Materialen moeten duurzaam verouderen. Bij lichte tinten en materialen is het van belang dat er aandacht is voor het verouderingsproces. Veelvuldige noodzakelijke reiniging moet worden voorkomen.
- Geen toepassingen van spiegelend glas



Figuur 11: Bouwblokken vormen een architectonische eenheid door kleur en signatuur



Figuur 12: Referenties Beeldkwaliteit



Figuur 13: Samenhangend palet met lichte kleuren en warme materialen (Referentie: Parijs, Bilancourt)

# Context

De ontwikkeling van de kavels C en D maakt onderdeel van uit van het Ontwikkelplan Ravel. Waar hiervoor de specifieke regels voor de ontwikkeling zijn weergegeven, zijn hieronder een aantal (beleids)thema's uit het ontwikkelplan kort toegelicht. Deze geven de context weer waarbinnen de ontwikkeling van de kavels zal plaatsvinden.

## Groen en klimaatadaptatie

We stimuleren ontwikkelende partijen om groen en water in een vroegtijdig stadium van de gebiedsontwikkeling te integreren in het ontwerp. Groen en water dragen niet alleen bij aan de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van onze stad maar
ook aan de kennisontwikkeling van kinderen op het gebied van klimaat en natuur. Om een duurzaam ecosysteem te kunnen ontwikkelen moeten de gebouwen goed aansluiten op de groene omgeving van de openbare ruimte. De kavels C en D liggen centraal tussen andere bebouwingen in Ravel. Wetende dat de openbare ruimte maar ook de omliggende gebouwen gaan inzetten op een groene en leefbare omgeving ligt er een mooie kans om daar met de kavels C en D ook op aan te sluiten. Het Amsterdamse handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën (2018) kan als inspiratiebron dienen voor de in te passen natuurinclusieve maatregelen, maar het is voor deze kavel juist ook de ambitie om innovatieve/nieuwe inpassingen te realiseren. De Zuidas daagt de bouwers uit om integraal, toekomstgericht en creatief om te gaan met groen en ecologie.

Met het formulier Puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen (bijlage X) levert de gemeente een spectrum van passende maatregelen voor natuurinclusief bouwen op de kavels C en D op basis waaruit inschrijvende partijen in de definitieve selectieronde een keuze maken voor maatregelen waarmee een minimum van 2 * 30 punten (conform formulier) behaald dient te worden. Dit puntensysteem is voor kavel C + D gebruikt en projectspecifiek gemaakt op grond van de locatie en de benoemde focussoorten

Groen en water moeten hoogwaardig en aantrekkelijk zijn, bijdragen aan de biodiversiteit, gebruikswaarde hebben en goed toegankelijk zijn. Gebouwen krijgen waar mogelijk dakterrassen, groene daken en groene gevels. Bij het ontwerp van gebouwen gelden eisen voor het vasthouden en vertragen van infiltrerend hemelwater. Gebouwen dienen een bui van 60 millimeter in een uur zelf op te vangen en daarna geleidelijk afvoeren. Deze ontwerpeis is terug te vinden in de 'Hemelwaterverordening Amsterdam' (2020).

## Duurzame energie en circulariteit

Er wordt ingezet op duurzame energie en circulariteit. Meer informatie over Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) is beschikbaar via:https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/beng-nieuwe-manier-bouwen

De Gemeente daagt ontwikkelende partijen uit om gebouwen zodanig te ontwerpen en construeren dat ze een lage energievraag hebben. Een duurzame warmte- en koude voorziening is hierbij verplicht, een gasaansluiting is niet toegestaan. Ontwikkelende partijen worden gestimuleerd om te kiezen voor warmte- en koudeopslag (WKO). WKO Masterplan Ravel en Vivaldi 2020 is beschikbaar als bijlage van de bouwenvelop voor deze kavel en toont de mogelijke locaties van warmte- en koudebronnen. De gemeente stimuleert het gezamenlijk gebruik van dergelijke systemen. Het slim ontwerpen van gebouwen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven. De gemeente pleit voor een modulaire en flexibele aanpak, zodat gebouwen tot in de verre toekomst wisselende bestemmingen en levensstijlen kunnen herbergen. Dit vraagt om vrij indeelbare plattegronden zonder tunnelbekisting met een optimale geluidsisolatie tussen de verschillende eenheden. Bij circulair bouwen hebben de toegepaste bouwmaterialen een zo lang mogelijke levensduur doordat deze kunnen worden hergebruikt of herbestemd. Met behulp van een grondstoffenpaspoort stimuleren we hergebruik. Bij gebruik van hout wordt alleen hout toegestaan met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Het gebruik van schadelijke materialen, zoals lood, zink en koper wordt zoveel mogelijk geweerd, om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

## Duurzaam casco

Er wordt gestreefd naar een duurzaam casco van gebouwen. Om transformatie en functieverandering in de toekomst mogelijk te maken worden royale verdiepingshoogtes gehanteerd en worden gesloten bouwsystemen met vaste scheidingswanden vermeden.

## Binnengebied en speelplekken

Het stedenbouwkundig plan voor Ravel voorziet in een autovrij binnengebied dat in opdracht van de gemeente wordt ontworpen, aangelegd en beheerd. Het binnengebied krijgt een groene inrichting met hoogwaardige verblijfsruimten en speelplekken. De inrichting draagt bij aan de sociale cohesie in het gebied en stimuleert mensen om te bewegen.

## Materialisatie van de openbare ruimte

De openbare ruimte sluit aan op het aanwezige netwerk van straten, pleinen en grachten in de directe omgeving. De Maurice Ravellaan voeren we uit in bijzondere kwaliteit. Dit betekent dat we natuurstenen bestrating toepassen en een inrichting kiezen met speciaal voor Zuidas ontworpen meubilair. Voor de rest van Ravel maken we gebruik van een set materialen en straatmeubilair die voorkomen op de Puccini materialenlijsten. Denk hierbij aan bestrating, verlichting, afvalbakken en parkeervoorzieningen voor fietsen. Deze set vullen we aan met speciaal voor Ravel ontworpen speelvoorzieningen en een vlonderpad aan de De Boelegracht.

## Kabels en leidingen

Samen met de netbeheerders hebben we onderzocht hoe de gebouwen aangesloten kunnen worden op het netwerk zonder dat dit grote consequenties heeft voor het groen en de bomen in het ontwerp van de openbare ruimte. Gezamenlijk hebben we de principes vastgelegd voor de netstructuur van de buurt in het algemeen en voor de aansluiting van individuele kavels in het bijzonder. Ze zijn gebundeld in een separaat document en beschikbaar als bijlage van de bouwenvelop voor deze kavel.
Voor de netstructuur van de buurt is het uitgangspunt dat toekomstige tracés via de noord- en zuidzijde van het gebied lopen. Noordelijk gelegen kavels worden aangesloten op een tracé aan de Maurice Ravellaan. Zuidelijk gelegen kavels worden aangesloten op een tracé aan de De Boelegracht. In het binnengebied zullen alleen kabels en leidingen liggen die nodig zijn voor het functioneren van de openbare ruimte, zoals de openbare verlichting. Bij de bepaling van het aansluitprincipe voor individuele kavels is het uitgangspunt dat een kavel vanaf één zijde moet worden aangesloten op de netstructuur. Ook is ervoor gekozen om de aansluitingen per kavel te clusteren op één locatie.

Via onderstaande inhoudsopgave zijn de verschillende thema's en onderwerpen gemakkelijk terug te vinden in het Ontwikkelplan.


| | |
|---|---|
| Stedenbouwkundig plan | Ontwikkelplan Ravel, pagina 9 t/m 23 |
| Duurzaamheid | Ontwikkelplan Ravel, pagina 17 t/m 18 |
| Verkeer en parkeren | Ontwikkelplan Ravel, pagina 21 t/m 23 |
| Ontwerp van de openbare ruimte | Ontwikkelplan Ravel, pagina 25 t/m 33 |
| Beheer | Ontwikkelplan Ravel, pagina 35 t/m 37 |
| Ondergrondse infrastructuur, afval en bodem | Ontwikkelplan Ravel, pagina 39 t/m 41 |
| Ontwikkel- en uitgiftestrategie | Ontwikkelplan Ravel, pagina 43 t/m 49 |


## Architectuur en materialisatie

De gebouwen in Ravel zijn 'sculpturaal' en verwant met de terrasvormige opbouw en gelaagde architectuur van het gebouw Valley. Waar het kan krijgen gebouwen dakterrassen, groene daken en groene gevels. Voor de buitengevels passen we aardse tinten en warme materialen toe. De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven; de woonruimtes, terrassen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen.

# Bijlagen

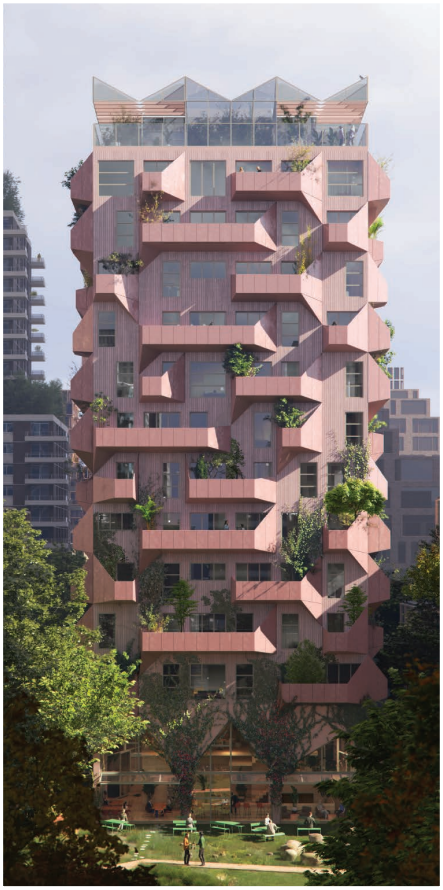
# Omliggende kavels in ontwikkeling

Ravel is volop in ontwikkeling. Met de eerste drie gebouwen, TicTacToe (Kavel A), Kindercampus Zuidas (Kavel B1) en Ravelly (Kavel B2) is de toon gezet. De kleur van Kavel B2 kan in de uitwerking nog veranderen.

**TicTacToe**
VMX + Edwin Oostmeijer
*Kavel A*

**Kindercampus**
RAU + OOADA
*Kavel B1*

**Ravelly**
KorthThielens + Rochdale
*Kavel B2*









Figuur 14: Impressie van de Kavels A, B1 en B2 aan het buurtplein



Figuur 15: Impressie van Kavel B1 aan de de Boelegracht



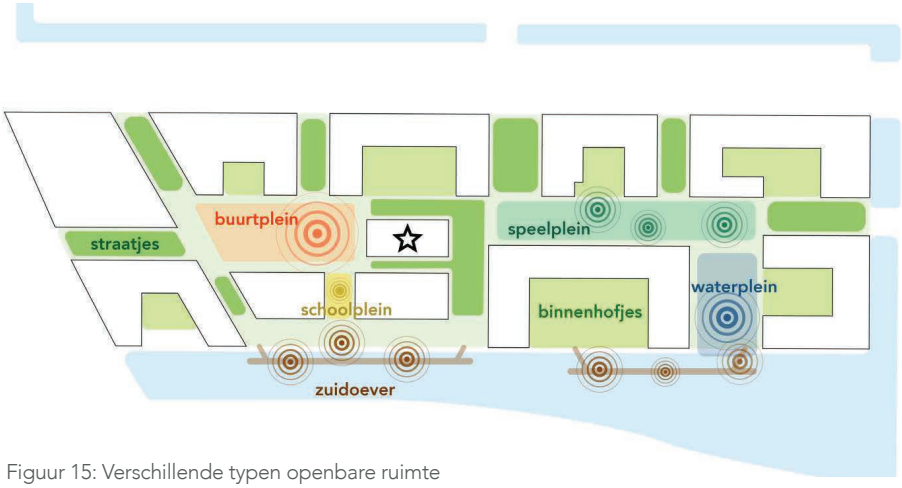
Figuur 15: Impressie van Kavel B2 aan de de Boelegracht

# Samenvatting Openbare ruimte

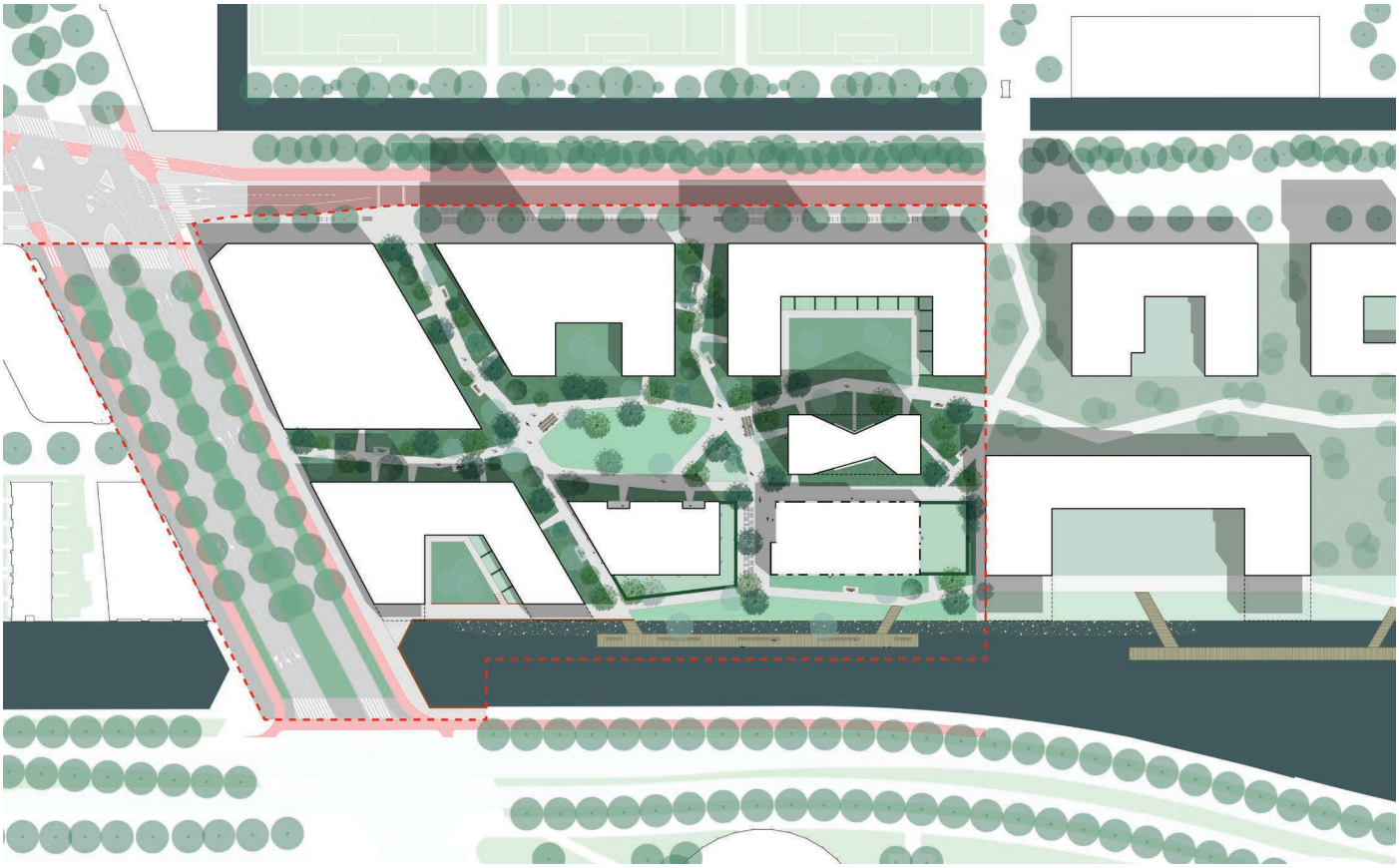
De openbare ruimte van Ravel wordt een groene oase waar je kunt ronddwalen en verblijven. Woest en weelderig groen met bomen vormen een tapijt van waaruit de gebouwen oprijzen. Het landschap is de baas, de gebouwen zijn te gast. Door de losse verkaveling en gevarieerde blokmaat ontstaat er een gedifferentieerd netwerk van geluidsluwe, besloten ruimten en groene verbindingen met knikkende paden. De openbare ruimte krijgt een autovrije, groene inrichting met verblijfsplekken die beweging en ontmoeting stimuleren.

Het succes van een goede buurt valt of staat met de wijze waarop de gebouwen zich 'hechten' aan de openbare ruimte. De plint van de gebouwen in Ravel gaat een sterke relatie aan met de openbare ruimte, stimuleert ontmoeting en draagt bij aan een prettige leefomgeving op ooghoogte. De inzet is om alzijdig georiënteerde gebouwen te realiseren met veel entrees aan de openbare ruimte.
Gebouwen krijgen waar mogelijk groene gevels en groene daken. Het groen van de bebouwing en de openbare ruimte vormen op deze manier een samenhangend geheel. De situering van de paden kan gedurende het VO nog wijzigen. De aansluitingen van de entrees van de gebouwen zijn in het Voorlopig Ontwerp indicatief ingetekend. De exacte situering van de aansluitingen wordt aangepast op het moment dat het ontwerp van de gebouwen bekend is.

Voor een uitgebreide toelichting op het Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte Ravel, zie bijlage K.



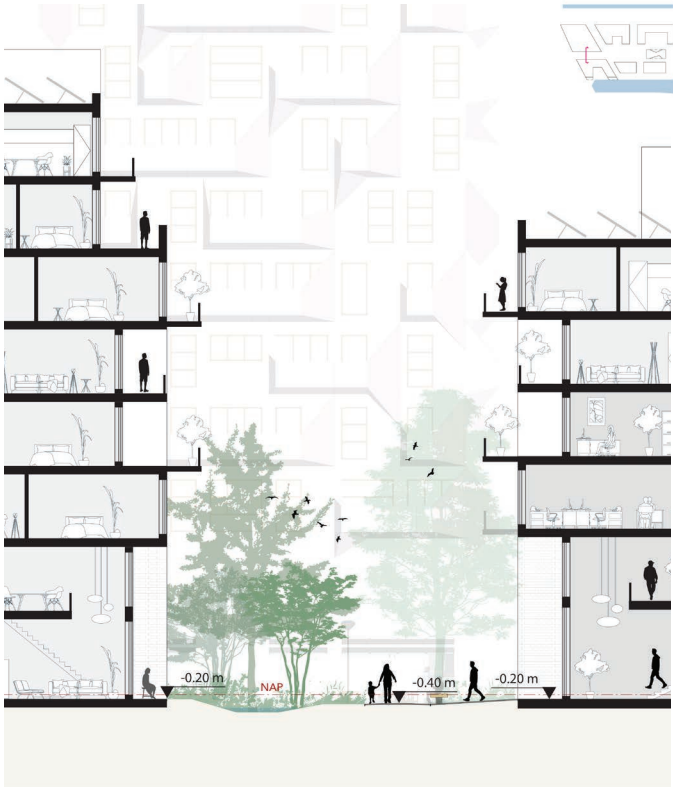

Figuur 15: Verschillende typen openbare ruimte



Figuur 16: Het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte van Ravel.

## De parkpaden: paden met weelderig groen

De parkpaden liggen tussen de verschillende gebouwen van Ravel en hebben door hun smalle profiel een intiem en besloten karakter. Aan de parkpaden wordt voornamelijk gewoond en is het relatief rustig. Het weelderige groen is alom aanwezig en neemt op sommige plekken bezit van de gevel. Het hoog opgaande groen biedt privacy voor de bewoners, verspreide boomgroepen langs de paden bieden beschutting en zijn zichtbaar langs de randen van de buurt. Hier en daar wordt het groen onderbroken door een doorsteek naar een portiek of lobby. Appartementen op de begane grond hebben hun verblijfsvertrekken aan de openbare ruimte, waardoor er makkelijk contact kan ontstaan tussen bewoners. Dubbelhoge plinten geven de straat een allure die past bij de hoge dichtheid van deze buurt. Mogelijk worden er in het definitieve ontwerp wadi's toegepast.




Figuur 17: Voorlopig ontwerp openbare ruimte. Vormgeving van de gebouwen is indicatief




Figuur 18: Impressie van een parkpad

## Het centrale buurtplein: huiskamer van de buurt

In het hart van Ravel ligt een besloten plein waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het plein is de ‘huiskamer’ van de buurt. De buitenruimte is groen en kan intensief worden gebruikt voor spelen en verblijven. Naast speelmogelijkheden voor de bovenbouw van Kindercampus Zuidas is deze plek ook geschikt voor kleinschalige buurtevenementen. Kavel A (TicTacToe) is de blikvanger aan het buurtplein en heeft in de plint een horecafunctie.



Figuur 19: Voorlopig ontwerp openbare ruimte. Vormgeving van de gebouwen is indicatief



Figuur 20:  Impressie van het buurtplein Ravel.

## De Boelegracht: groene parkoever

De woonbuurt Ravel wordt aan de zuidzijde begrensd door een groene parkoever. Deze oever ligt gunstig op het zuiden en heeft daarmee de potentie om een trekpleister in Zuidas te worden. De oever heeft een zachte overgang naar het water en heeft aan het begin en einde een harde kade. Op en aan het water liggen aantrekkelijke verblijfsplekken, zoals ligweiden en lange steigers met banken, die via een voetgangersroute met elkaar verbonden zijn. Aan de parkoever liggen afwisselend tuinen van woongebouwen en publieke functies met buitenruimten, zoals een basisschool en kinderdagverblijf. Aan de zuidzijde van de gracht ligt de De Boelelaan-Oost, dé autoverbinding tussen het centrum van Zuidas en de A10-Zuid. Met de dynamiek van deze straat ontstaat aan de parkoever een bijzondere combinatie van reuring en rust.

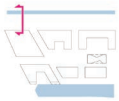



Figuur 21: Voorlopig ontwerp openbare ruimte. Vormgeving van de gebouwen is indicatief

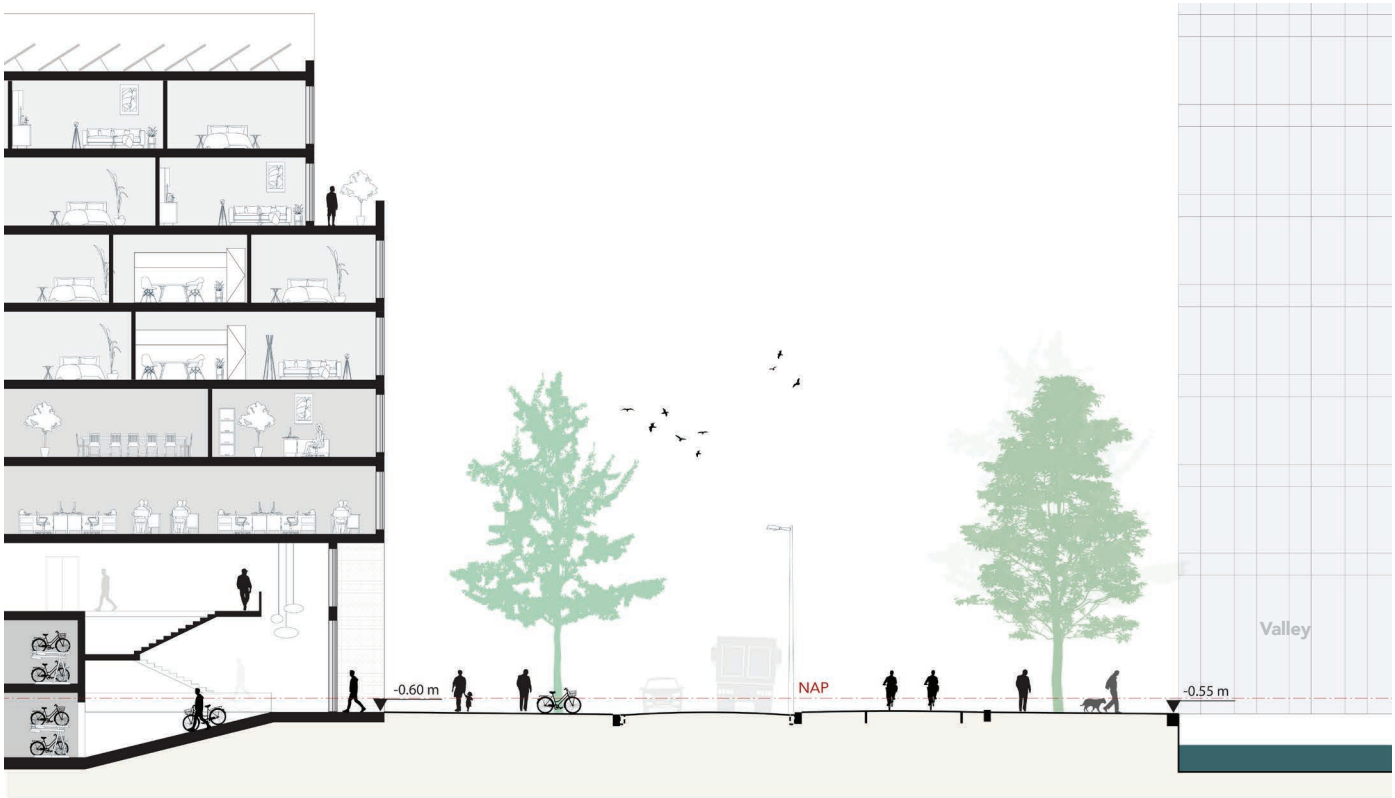


Figuur 22: Impressie van Ravel vanaf de de Boelelaan

## De Maurice Ravellaan: hoogstedelijke buurtstraat



De Gustav Mahlerlaan vormt de ruggengraat van een langgerekte strook met hoge torens en middelhoge bebouwing in Zuidas. De straat, die een grote hoeveelheid autoverkeer afwikkelt, wordt aan weerszijden begeleid met bebouwing en publieke functies op de begane grond. In het verlengde van de Gustav Mahlerlaan komt de Maurice Ravellaan. Deze straat heeft een asymmetrisch profiel met continue bebouwing aan de zuidzijde en sportvelden aan de noordzijde. De Maurice Ravellaan wikkelt, in tegenstelling tot de Gustav Mahlerlaan, een relatief kleine hoeveelheid bestemmingsverkeer af. Doorgaand verkeer vindt zijn weg via de Beethovenstraat en de De Boelelaan. In het profiel van deze hoogstedelijke buurtstraat is meer ruimte voor groen, verblijf en langzaam verkeer. Het programma aan de Maurice Ravellaan betreft voornamelijk kantoren en woningen. De voorzieningen hebben een meer buurtgericht karakter. Denk hierbij aan een fietsenwinkel, een buurtkamer of een pakkethub waar de huismeester dagelijks te vinden is. Aan de Maurice Ravellaan liggen ook twee openbare parkeergarages van de buurt Ravel.




Figuur 23: Aansluiting op Maurice Ravellaan. Vormgeving van de gebouwen is indicatief

## De Beethovenstraat: doorgaande stadsstraat



De Beethovenstraat is een doorgaande stadsstraat die Oud-Zuid met Buitenveldert verbindt. Het is een straat met veel reuring, autoverkeer en stedelijke voorzieningen. De Beethovenstraat heeft in Oud-Zuid een door de tram gescheiden profiel met continue straatwanden van de kenmerkende Berlage blokken. De schaal van het profiel verruimt op de plek waar de Zuidas begint. Het profiel heeft hier gescheiden dubbele rijstroken met vrijliggende fietspaden. De bebouwing is hoogstedelijk en heeft een internationale allure. Met de komst van Valley is dit gevoel van stedelijkheid verder versterkt. De stedelijke voorzieningen in de plint van Valley dragen bij aan de levendigheid op straat. Het programma bestaat hier uit een mix van kantoren, woningen en voorzieningen. Ter hoogte van Ravel is ruimte voor stedelijke voorzieningen zoals een supermarkt, boekhandel of drogist. De Beethovenstraat gaat in Buitenveldert over in de Van Leijenberghlaan. Hier heeft de bebouwing een meer zelfstandig patroon. Aan de straat liggen voornamelijk plantsoenen en achtertuinen van grondgebonden woningen.




Figuur 24: Aansluiting op Beethovenstraat. Vormgeving van de gebouwen is indicatief