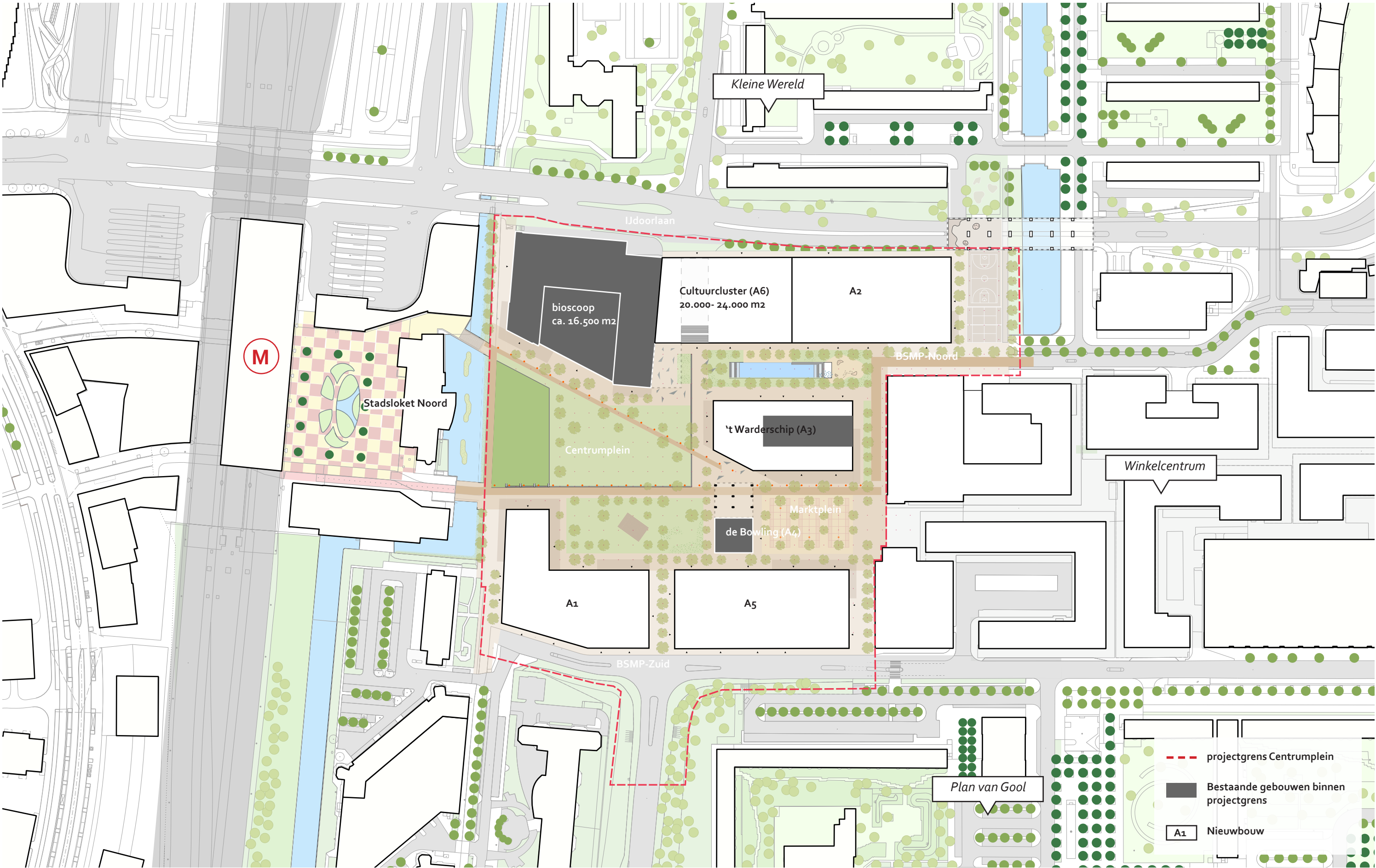




Algemene Randvoorwaarden

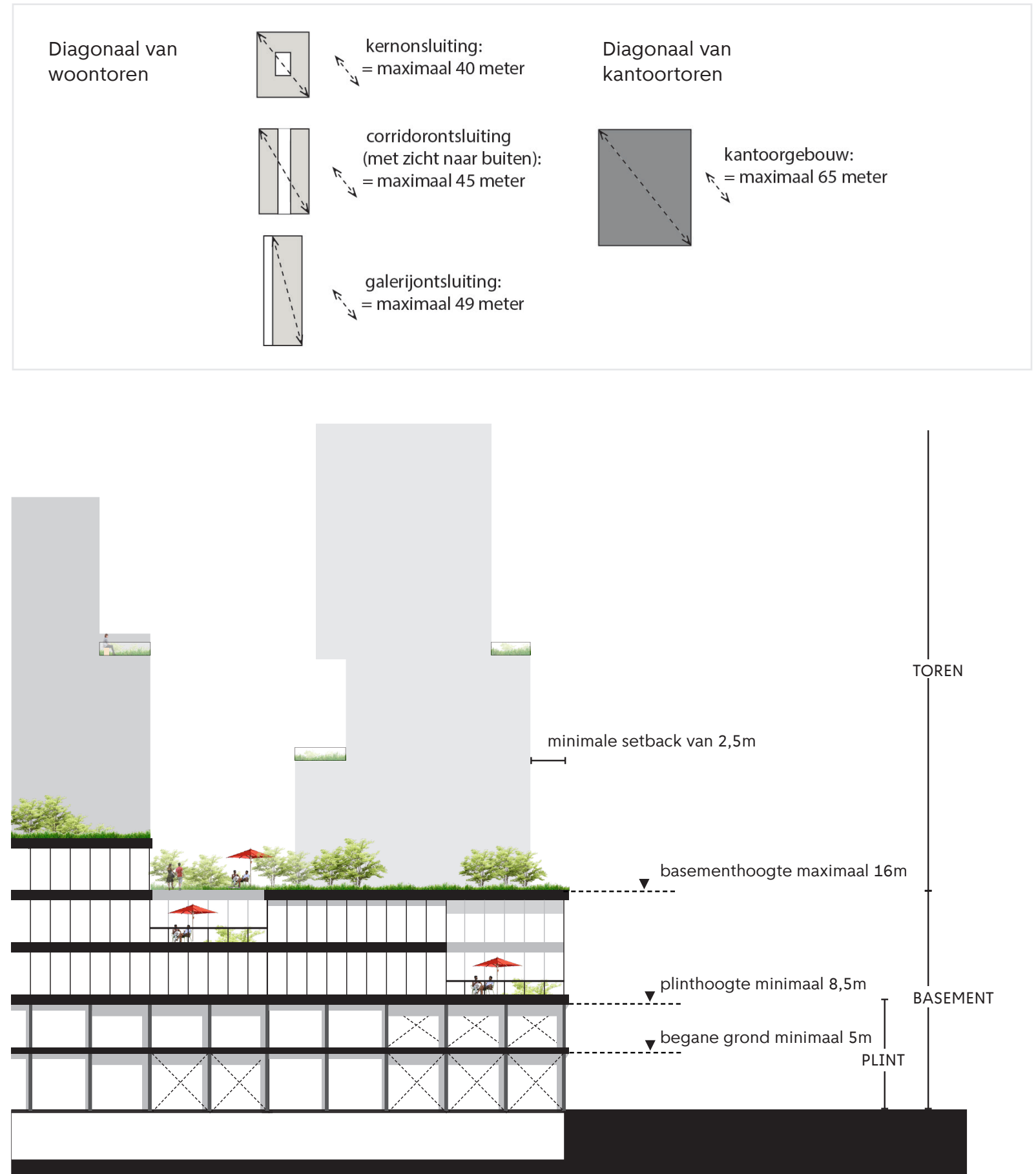
PROGRAMMA

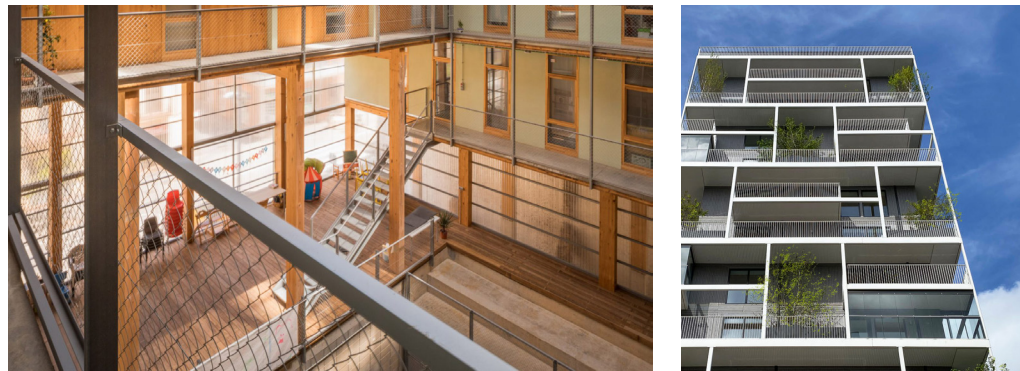
- Het woonprogramma bestaat voorlopig uit 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure huurwoningen en 20% vrije sectorwoningen.
- Op de begane grond bevinden zich publieksgerichte functies zoals cultuur, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisure etc. om een levendige openbare ruimte te creëren die de gehele dag activiteit genereert.
- Om de interactie tussen gebouw en openbare ruimte te versterken, bestaat minimaal 60% van het programma aan de gevel op de eerste verdieping actieve functies als woon- en werkruimte, cultuur- en maatschappelijke functie en leisure.
- De functie van detailhandel is uitgesloten.
- Voor de parkeerbalans vormen de “Nota Parkeernormen Auto” en “Nota Parkeernormen fiets en scooter” het uitgangspunt.

BOUWVOLUME

- De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 5 meter.
- Op de begane grond is een tussenverdieping of entresol mogelijk, op minimaal 10 meter achter de buitengevel van het gebouw.
- De plint van het bouwvolume bestaat uit 2 lagen en is zichtbaar in het ontwerp. De minimale hoogte van de plint is 8,5 meter
- De basementhoogte van het bouwvolume is 16 meter. Volumes op de basement hebben een minimale setback van 2,5meter
- Optimaliseer het bouwvolume om schaduw- en windhinder in de openbare ruimte te minimaliseren.
- Afstand tussen hoogbouw (>30m) is minimaal 25m.
- De diagonaal van de woontoren is maximaal 40m/ 45m / 49m afhankelijk van het type woning. Zie diagrammen.
- De diagonaal van de kantoortoren is maximaal 65m.

N.B. De huidige verhoogde rotonde aan de zuidzijde van kavel A1 en A5 wordt aangepast en verlaagd zodat de kavel op één niveau komt te liggen.





Inspiratiebeeld hoogbouw en collective (buiten)ruimtes



Inspiratiebeeld daktuin



Inspiratiebeeld plint

DUURZAAMHEID

- De nieuwe bouwblokken op het Centrumplein moeten voldoen aan het Amsterdamse duurzaamheidsbeleid.

BEELDKWALITEIT

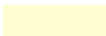
- De uitstraling van het bouwblok is eigentijds en groen.
- Technische installaties zijn geïntegreerd in het ontwerp.
- Plint: de plint heeft een herkenbare horizontale vormgeving op hoofdlijnen met voldoende plasticiteit. De nadere invulling heeft een verticale ritmiek. De plint wordt flexibel ontworpen zodat functiewijziging in de toekomst mogelijk is.
- Basement: de basement creëert een menselijke schaal op straatniveau. Het helpt ook om samenhang te creëren tussen de verschillende blokken. Op het basisvolume bevinden zich (openbaar toegankelijke) ecologische groene daktuinen met voldoende dakpakket. Eventuele lager gelegen daktuinen en -terrassen zijn gewenst aan de rand van het Centrumplein om een levendige sfeer te stimuleren en een visuele verbinding te creëren tussen de openbare ruimte en het gebouw.
- Toren: wonen en werken op hoogte vragen om extra aandacht voor collectieve (buiten)ruimtes om te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

BIJLAGE

- Nota Parkeernormen Auto, Gemeente Amsterdam, 8 juni 2017
- Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, Gemeente Amsterdam, 19 maart 2018
- Concept Hoogbouwbeleid Amsterdam, Gemeente Amsterdam
- Duurzaam Ontwikkelen, Gemeente Amsterdam
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>

A1

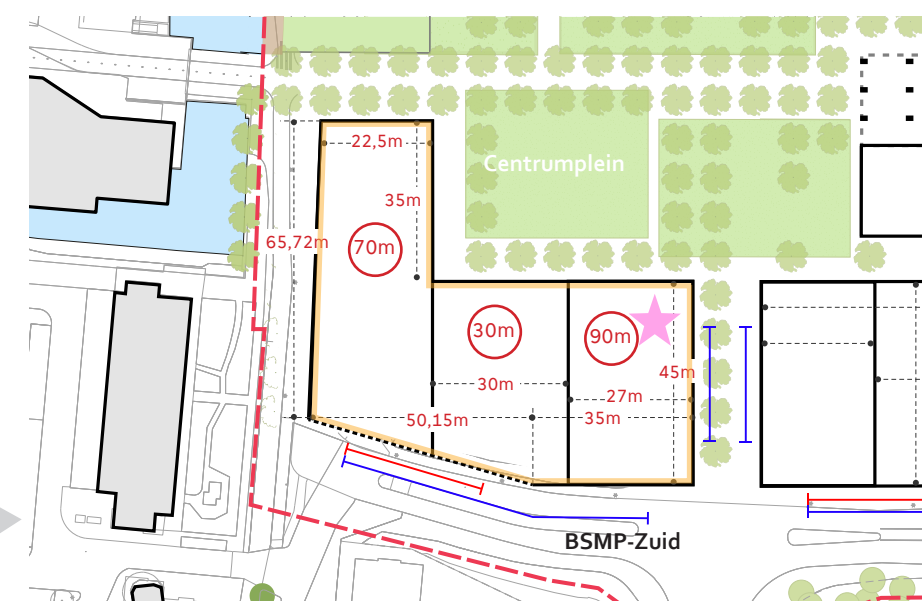
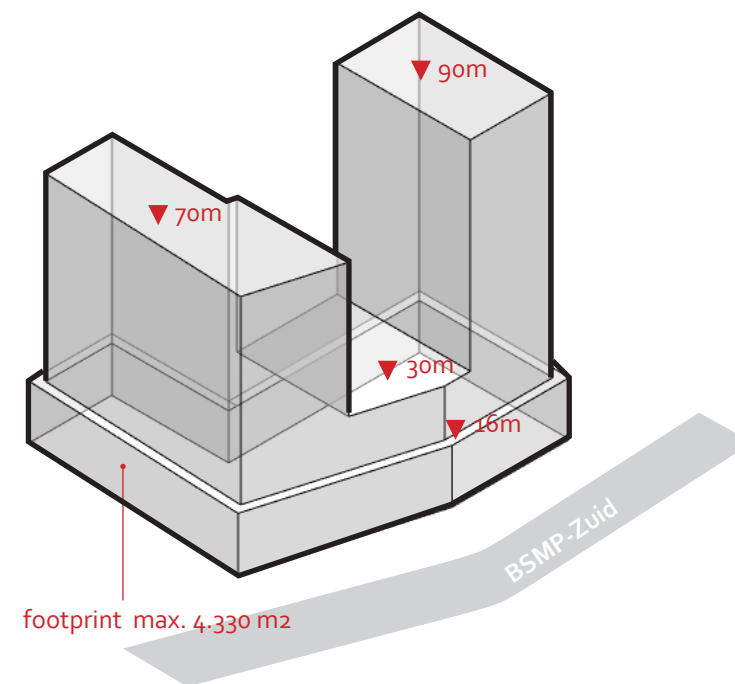
programmatisch kader

	12.900 - 19.300 m ²	woningen (40-40-20)
	21.900 - 32.900 m ²	kantoor
	0 - 1.200 m ²	horeca
	0 - 1.000 m ²	commercieel
	>1.800 m ²	cultuur *
	-	fietsparkeren (bovengrond)
	ca. 70 m ²	technische ruimte Vattenfall (bovengronds)
	ca. 400 m ²	technische ruimte Vattenfall (ondergronds)
	-	entree ondergronds parkeren
	max. 2 laag	ondergronds parkeren (fiets/ auto)

43.400- 48.300 m² totaal bovengrond (FSI ca. 10,1-11,1)
max. 2 lagen totaal ondergrond

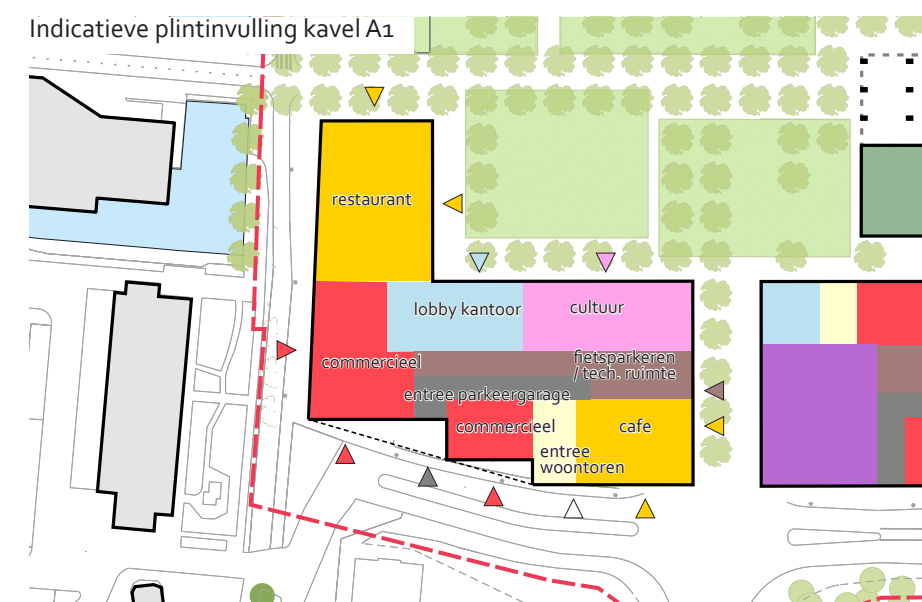
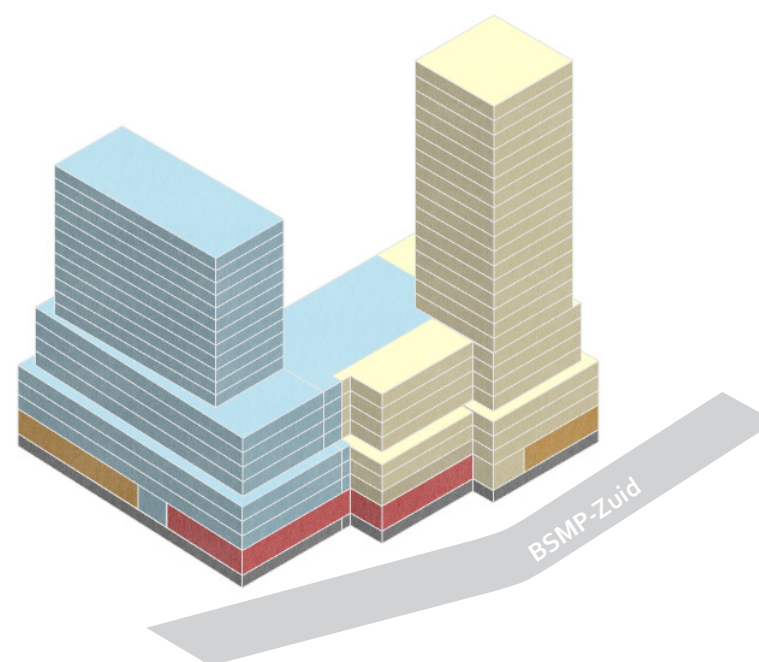
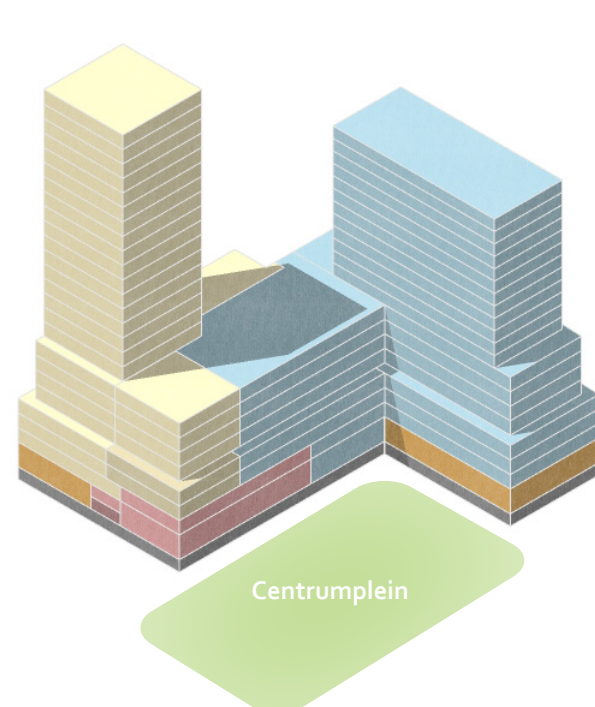
* 1.800m² van de culturele ruimte wordt na de ontwikkeling door de gemeente overgenomen en biedt ruimte aan lokale culturele partijen.

bouwenvelop



-  maximale hoogte
-  minimale setback van 2,5m vanaf 16m hoog
-  rooilijn vast
-  rooilijn flexibel
-  zone entree parkeergarage
-  zone entree fietsstalling
-  vaste plek voor culturele functies (BG en 1e verdieping)

voorbeelduitwerking

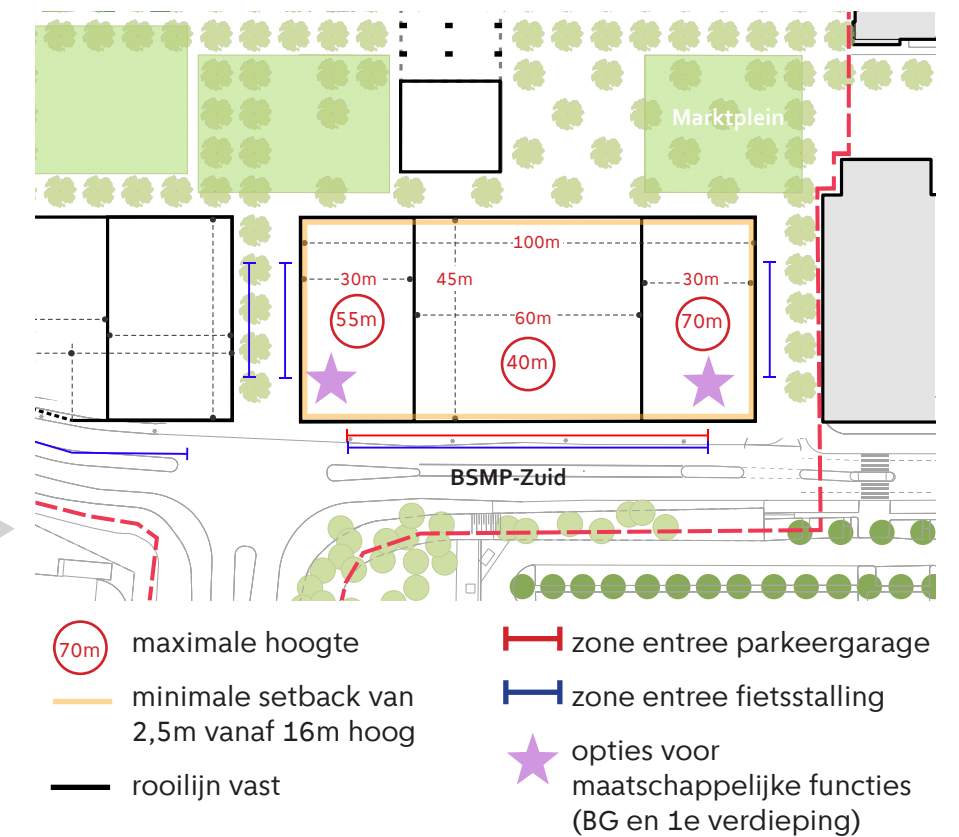
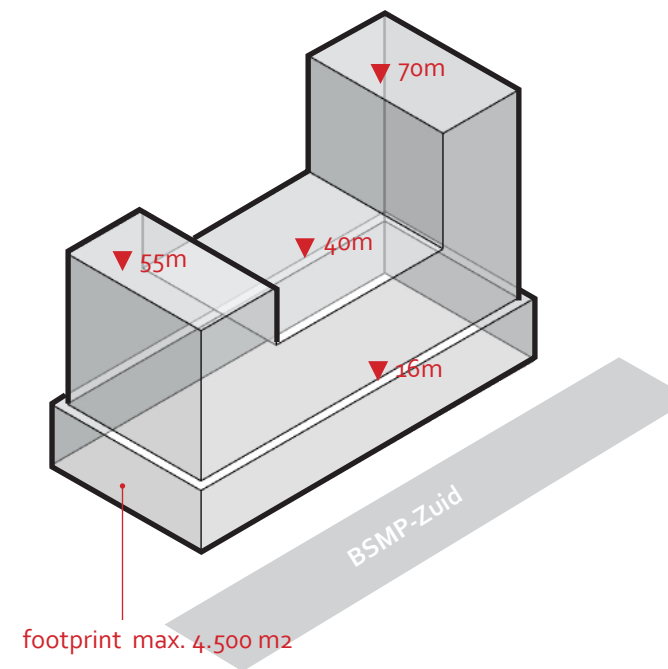


A5

programmatisch kader

	20.200- 30.400 m ²	woningen (40- 40- 20)
	0 - 6.000 m ²	kantoor
	0 - 700 m ²	horeca
	0 - 1.000 m ²	commercieel
	>1.300 m ²	maatschappelijk (gezondheidscentrum en dagbesteding)
	-	fietsparkeren (bovengronds)
	ca. 60 m ²	technische ruimte Vattenfall (bovengronds)
	-	bovengronds parkeren
	max. 2 lagen	ondergronds parkeren (fiets/ auto)
32.500 - 36.100 m ²		totaal bovengrond (FSI 7,3- 8,0)
max. 2 lagen		totaal ondergrond

bouwenvelop



voorbeelduitwerking

