

PAALBERGWEG 1

SCHETSONTWERP



Vogelvlucht perspectief met de toekomstige situatie van de Paasheuvel Village

Schetsontwerp Paalbergweg 1

Paalbergweg 1 is een van de beeldbepalende bouwstenen in de herontwikkeling van Amstel III. Het project is in een gezamenlijk planproces met eigenaar, stedenbouw, supervisor, architect en adviseurs intensief onderzocht. Het resultaat is een gebouwenensemble dat stedenbouwkundig verankerd is en dat als gebouwcluster verschillende ruimtes organiseert en identiteit geeft. Het ensemble en de beeldtaal acteren op meerdere schaalniveau's en geven vorm aan een aantal stedelijke exterieurs en interieurs. In concept en in programma draagt Paalbergweg 1 bij aan de doelen van de gebiedstransformatie: De Paasheuvel Village, de functiemenging (waaronder het toevoegen van wonen), een op voetgangers gericht maaiveld, het inbedden in de lange lijnen van groene stadsstructuren en een verschuiving in het mobiliteitsconcept zijn dragers van het schetsontwerp.

Leeswijzer

Dit schetsontwerp legt vast wat in de SO fase bereikt is. Een karakteristieke stedenbouw en een krachtig gebouwvolume. In de toelichting is aan de wisselwerking tussen beide ruim aandacht besteed. De impact op de verschillende planschalen, planlagen, en concepten zijn met zorg in beeld gebracht.

De SO toelichting volgt daarbij de volgende opbouw. De stedenbouw wordt toegelicht op Visie en Masterplanniveau (H2) en op het niveau van de gevormde stedelijke en publieke ruimtes (H3). Vervolgens wordt het gebouw zelf toegelicht in drie delen. Het bouwblok als geheel (H4), de individuele bouwdelen (H5) en de beeldkwaliteit (H6).

De visie op de inrichting van de openbare ruimte en het landschap (H7) sluiten het ruimtelijke deel af. Onder de titel thema's (H8) zijn diverse (steden-)bouwkundige onderwerpen opgenomen die in het VO nader uitgewerkt worden.

Index

1 Locatie

2 Masterplan

- Conceptontwikkeling
- Visietekening 2025
- Visietekening 2040
- Masterplan

3 Publieke ruimte

- De Courtyard
- Het Plein
- De Boardwalk
- Spoorpark
- Gaasperdammerpark

4 Bouwblok

- Concept
- Begane grond

5 Bouwblok delen

- Woongebouw midden/ vrij

- Woongebouw sociaal

- Kantoorgebouw L/XL

- Kantoorgebouw S/M

- Situatietekening

- Doorsneden

- Programma

6 Beeldkwaliteit

7 Landschap

8 Thema's

- Circulatieplan

- Circulariteit

- Variant entree parkeergarage

- Watercompensatie

- Wind

- Geluid

- Bezonnig

- Plattegronden en doorsneden

1. Locatie

Dit hoofdstuk illustreert de locatie van het kavel met betrekking tot de belangrijkste verkeersaders, groenstructuren en loopafstanden in de stad.

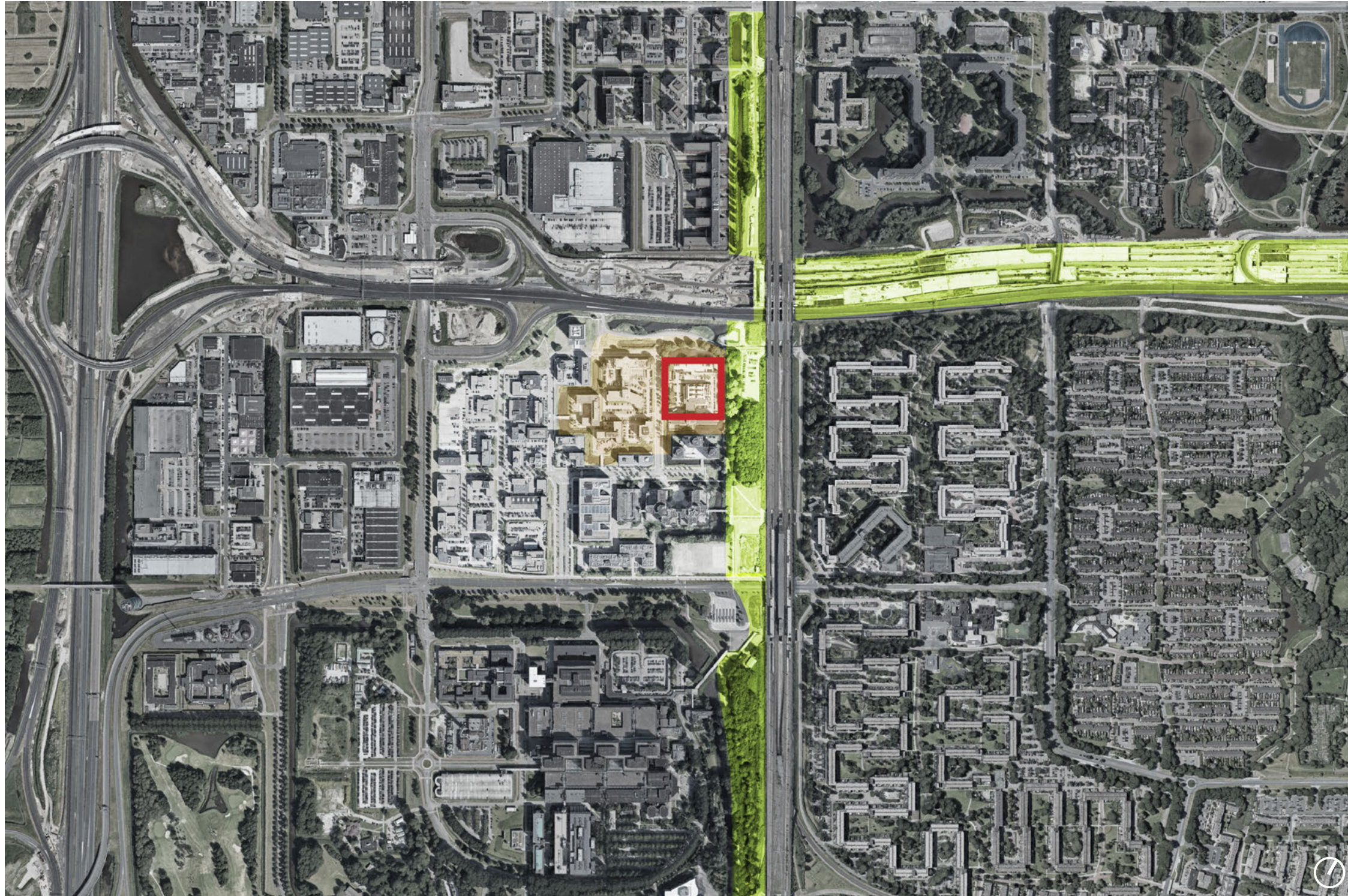


Overzicht van de locatie in relatie tot de belangrijkste uitvalswegen en de stad Amsterdam

Amstel III

Amstel III is al lange tijd één van de best bereikbare gebieden van Nederland. Ontsluiting via trein, metro, auto en fiets zijn hoogwaardig en volledig beschikbaar. Ruimtelijk zijn de nabijheid van de stad en de nabijheid van de Amstelscheg aantrekkelijke condities.

De stappen die momenteel op vele plekken nabij de locatie gezet wordt staan in het teken van de integrale transformatie van Amstel III. De stap van monofunctioneel naar gemengd en gevarieerd stedelijk gebied. Wonen is hierbij een belangrijke in te mengen functie. En aantrekkelijke verblijfsgebieden worden toegevoegd.

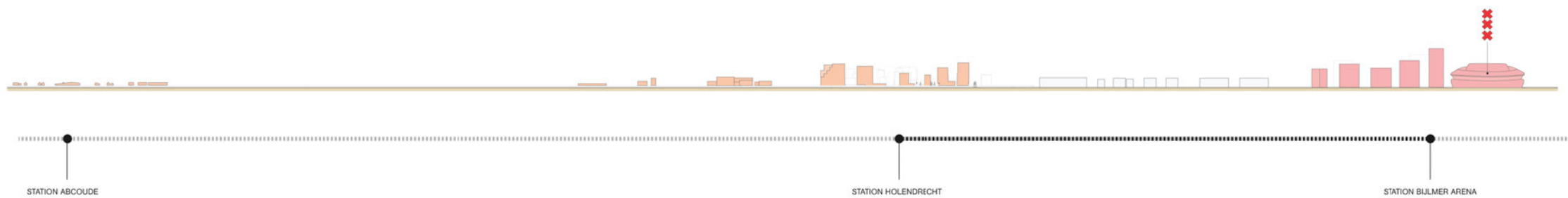


Overzicht van de locatie in relatie tot het noordoost kwadrant, spoorpark en Gaasperdammerpark

Paalbergweg 1

De locatie ligt op het kruispunt van twee ambitieuze groene corridors. Het ligt aan het doorgaande Spoorpark en aan de uitloper van het nieuwgevormde Gaasperdammerpark. Het is het eerste, en voor langere tijd ook het enige gebouw dat aan dit kruispunt expressie zal geven. Visueel creëert Paalbergweg 1 aan beide open corridors een herkenbaar adres op stadsniveau.

Langs het Spoorpark, op de as Abcoude/ AMC naar station Bijlmer Arena, zijn drie gebouwclusters in ontwikkeling die zich met dichtheid en oplopende bouwhoogtes op het spoorpark en de stations oriënteren. Het eerste rondom NS en Metrostation Bijlmer Arena, het tweede rondom Metrostation Bullewijk en het derde rondom NS en Metrostation Holendrecht AMC. Paalbergweg 1 maakt deel uit van het derde cluster. De hoogste bebouwing ligt, in lijn met bovenstaand stedelijk principe, aan de Spoorparkzijde. Als cornerstone van de groene corridors en als één van de vier cornerstones van de Paasheuvelvillage zelf ligt het hoogte accent binnen de Paalbergweg 1 op de noordoosthoek.



Hoogteprofiel doorsnede Amstel III - van Johan Cruyff Arena tot Abcoude



Locatie in relatie tot de omliggende bebouwing met enkele indicatieve loopafstanden

Loopafstanden

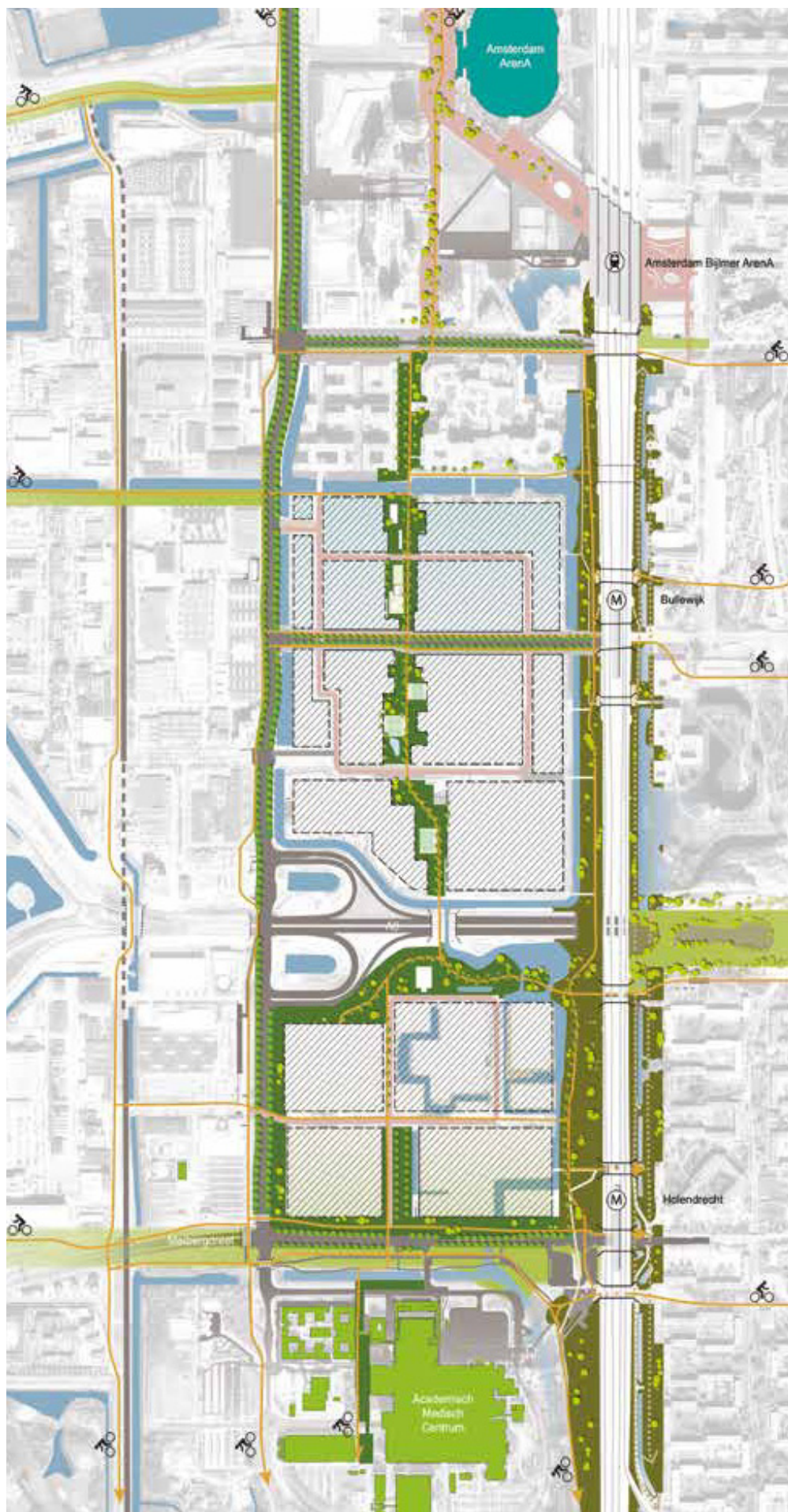
De bereikbaarheid voor voetgangers van de locatie is zeer goed. NS en Metrostation Holendrecht liggen op 200 meter, het busstation op 300 meter. Dagelijkse boodschappen voor toekomstige bewoners zijn zowel in het wijkwinkelcentrum Holendrechtplein op 800 meter verkrijgbaar en in de compacte Jumbo super binnen Our Domain op 250 meter afstand. De locatie ligt in het Spoorpark dat na 200 meter overgaat in het Gaasperdammerpark.

Bovenstaande kwaliteiten vullen alle functionele basisbehoeften voor een woonomgeving nu al in. Met de groei van Paasheuvelvillage en Amstel III als geheel, zal ook het voorzieningenniveau in de breedte in alle kwadranten toenemen. In het Noordoostkwadrant zelf worden in de nieuwbouw en verbouwsituaties voorzieningen voor de buurt, voor bewoners en voor kantoorgebruikers, in de plinten toegevoegd en sturen we op plintinvullingen die goed gebruikt worden en die het maaiveld activeren.

2. Masterplan

Dit hoofdstuk illustreert de conceptontwikkeling van het masterplan, in de context van het stedenbouwkundig plan Amstel III, met de hieruit afgeleide visietekeningen voor het jaar 2025 en 2040.



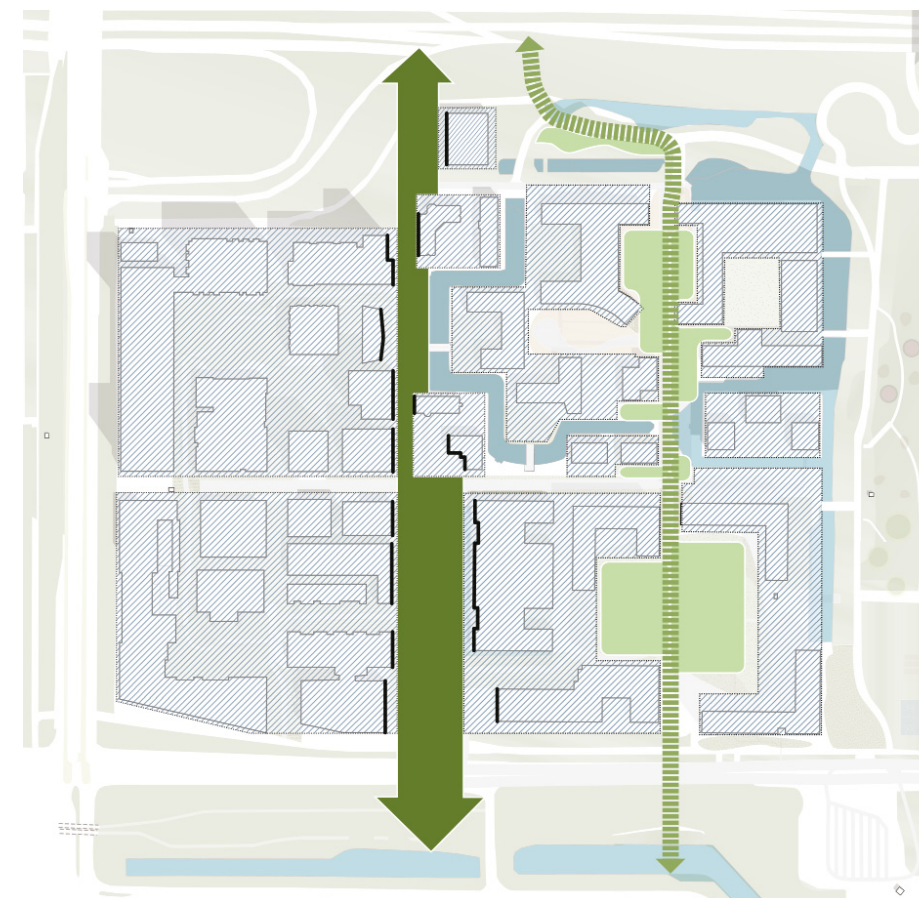


Gebiedskaart Amstel III (concept Beeldkwaliteitsplan feb. 2020, van de gemeente Amsterdam)

De drie tekeningen laten op wijk- en buurtniveau de aanhechting van het toekomstige Noordoostkwadrant in het weefsel van de stad zien. De ruimtelijke visies voor Amstel III en Paasheuvelvillage zijn daarin de kaders. Het maken van een herkenbare identiteit voor het Noordoostkwadrant is een doel.

De gebiedskaart Amstel III laat zien dat de Paasheuvelvillage een heldere rand heeft. Een rand gevormd door een brede groen/blauwe landschappelijke zoom. Aan de meest waterrijke en groene plek ligt de locatie Paalbergweg 1.

Tevens laat de kaart vier kwadranten en een zo compact mogelijke (snel)verkeersstructuur zien die zich vooral in het hart van het gebied bevindt, zonder parallelwegen aan de buitenrand.



Tekening Zuid Oost As, met een illustratie van de twee belangrijkste routes

ZUID-OOST AS

De tekening Zuid-Oost As laat zien hoe de lange lijn van het Hondsrugpark ten noorden van de A9 doorwerkt in de Paasheuvelvillage. De dominante plek voor stedelijke voorzieningen en de ontwikkeling van stads cultuur is de noord-zuid as over de Paasheuvelweg. Deze zal het meeste publiek van buiten aantrekken, ligt ook het meest centraal in het gebied en ligt op de route waar zich ook de meeste auto's begeven. De tweede route en zichtas op deze tekening loopt over de Paalbergweg. Vervolgens gaat deze door de hof van Our Domain, richting de voordeur van het AMC. Deze as raakt aan één zijde de locatie Paalbergweg 1. De beoogde voorzieningen en sfeer aan deze as richt zich dan vooral op de link met het AMC, en op de bewoners en gebruikers van de Paasheuvelvillage.

VILLAGE ROUTING

Dit laatste is zichtbaar in de kaart die de routing toont van de Village. Een herkenbare route die centraal door harten van de afzonderlijke kwadranten loopt. De route verbindt voor langzaamverkeer de kwadranten aan elkaar. De gebruikers van het gebied en de bewoners maken van deze route dagelijks veelvuldig gebruik. De besloten situering van het gebied en de beperkte oversteekbaarheid van alle randen maken het gebruiken van het interne circuit aantrekkelijk.

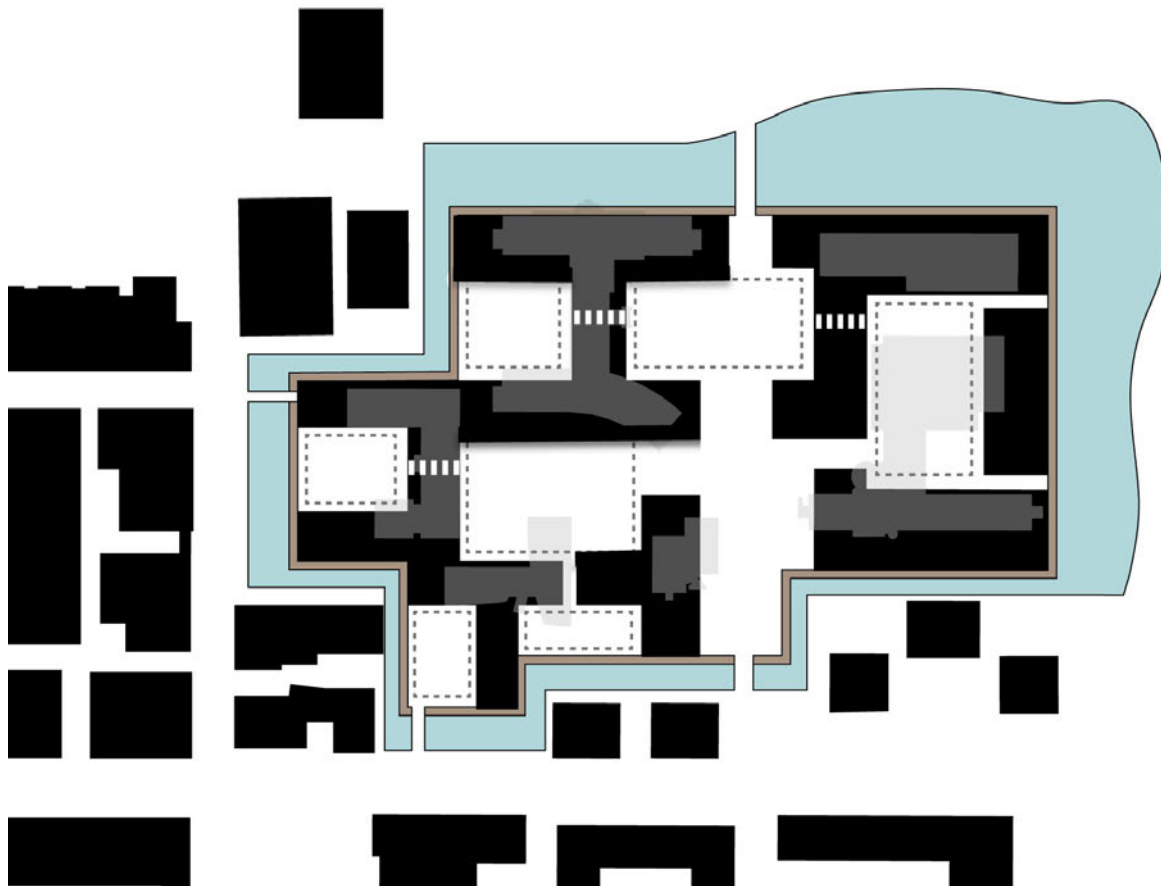
Het Noordoostkwadrant neemt in de routing een eigen positie in. Deze wordt gekenmerkt door een afgezoomd eiland, gevormd door een al aanwezige waterrand, waarbij alle gebouwen op het eiland in eigendom zijn bij Trinity Vastgoed. En een compositie van diezelfde bestaande gebouwen die aanleiding geeft om op het eiland de route anders te willen vormen. Niet als een enkele lijn tussen rechte gevelwanden, maar als een sequentie van aaneengesloten en met elkaar verbonden binnenhoven.



Illustratie van de route voor langzaamverkeer in Paasheuvel Village



Visietekening Paasheuvel Island (NOK) 2025



Visietekening Paasheuvel Island (NOK) 2040, gemaakt door de gemeente Amsterdam



2025

De Masterplankaart geeft de beoogde stedenbouwkundige situatie weer na de afronding van dit SO. De Cambridge typologie als vertrekpunt voor het vormen van ruimtes met gebouwen is hierin goed leesbaar. Voor de situatie 2025 is deze enkel toegepast op de projectlocatie Paalbergweg 1.

De waterstructuur is in het Masterplan leesbaar gemaakt door deze op een aantal plekken te verbreden en bovenal door het toevoegen van een continue boardwalk aan de binnenzijde van het gehele eiland.



Bovenaanzicht van de universiteit van Cambridge - Een aaneenschakeling van hoven

2040

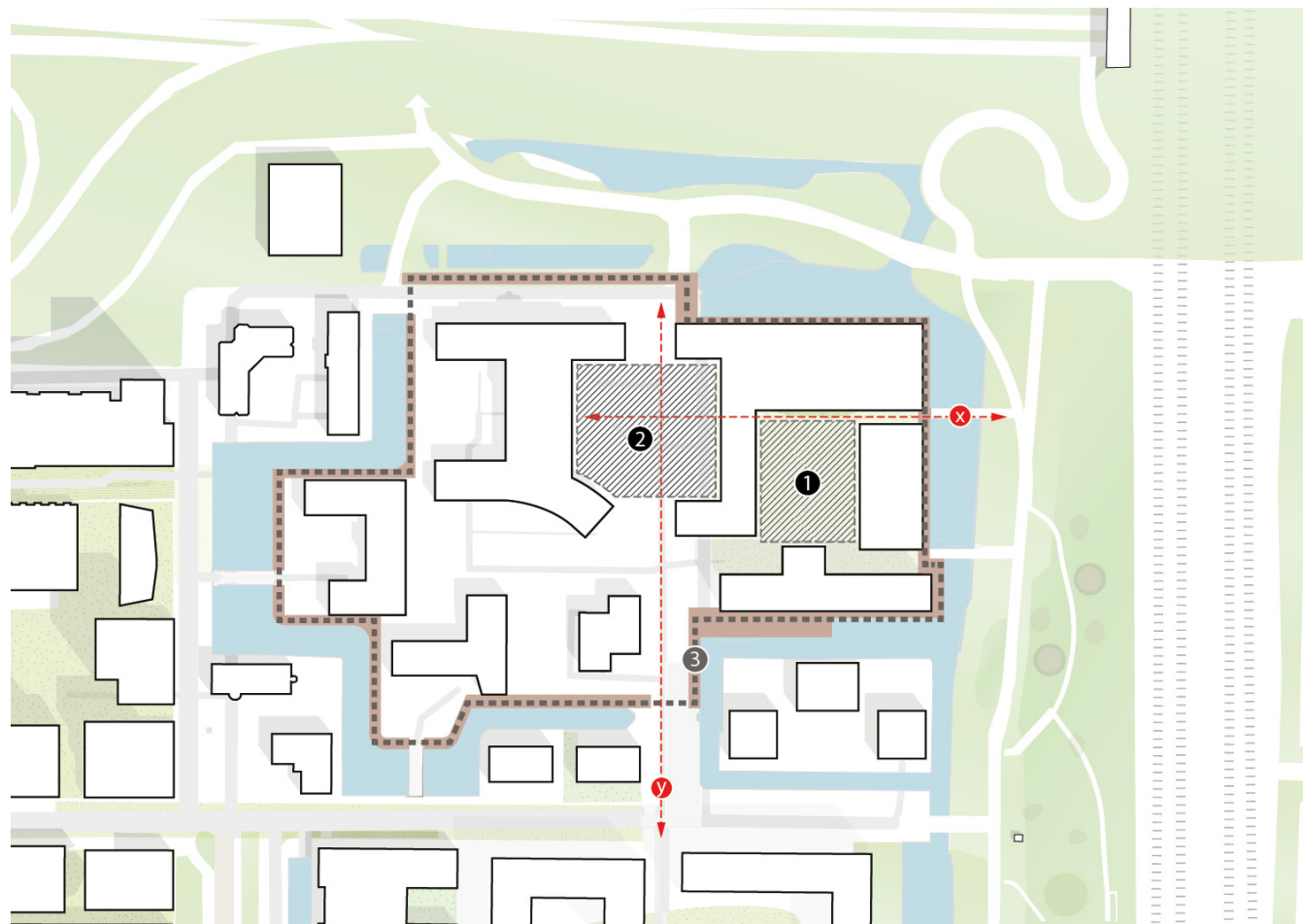
De typologie van Cambridge staat model voor de ontwikkelingsrichting van het gehele Noordoostkwadrant. De schets 2040 laat zien hoe de toekomstige gebouwwormen ingezet kunnen worden als contramal voor een gewenste open ruimtestructuur. Zodra de waterrand rondom het Noordoostkwadrant voelbaar wordt, laat het gebied zich lezen als een eiland. En zodra de ruimtes tussen de gebouwen een omsloten vorm aannemen ontstaat een doorgaande interieure wereld van aaneengesloten hoven.



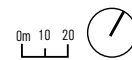
Vogelvlucht van de universiteit van Cambridge



Vogelvlucht van de universiteit van Cambridge

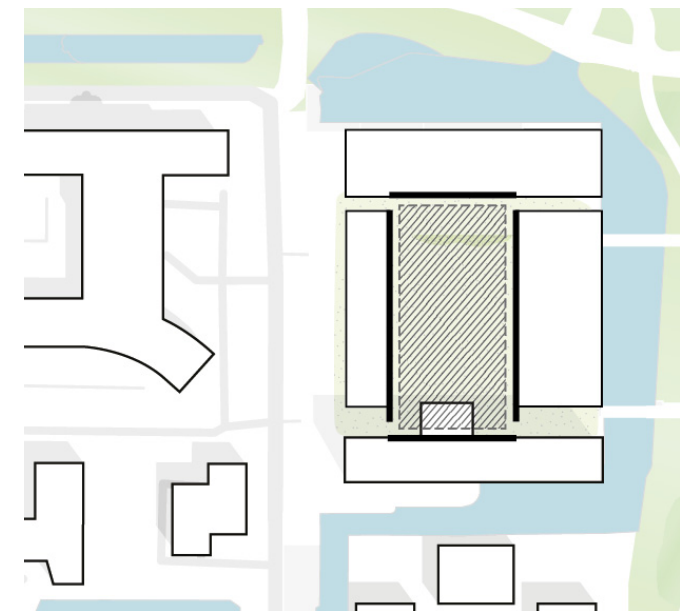


Illustratie van de ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan

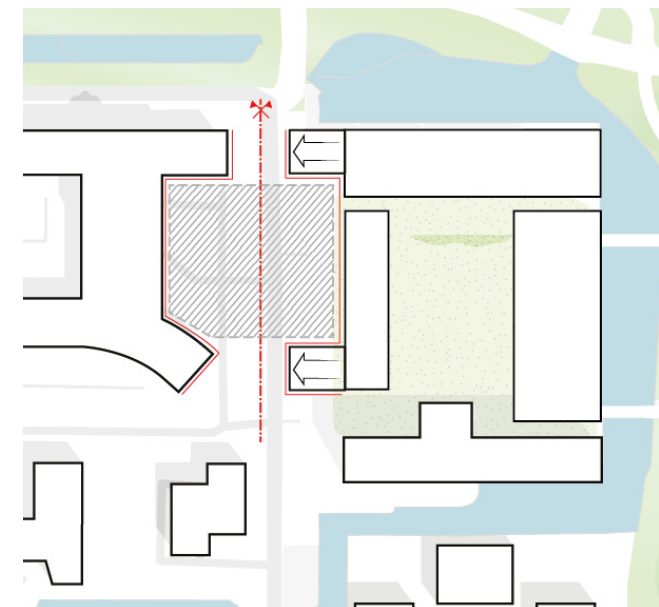


Ruimtelijke uitgangspunten Masterplan

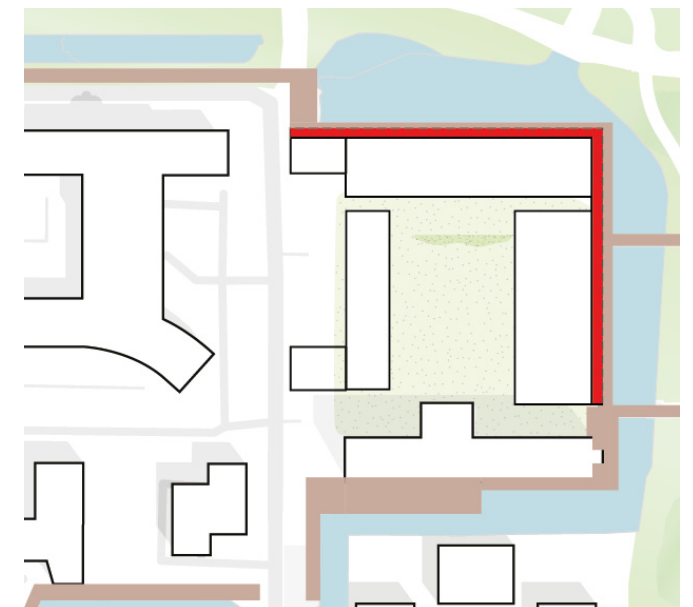
1. De Courtyard is een ruimtelijk omsloten openbare hof waaraan vooral wordt gewoond.
2. Het Plein is een open hof waaraan werk- en publieke plintfuncties liggen. De formele vorm volgt uit het bestaande kantoorgebouw Rosalyn en de spiegelsymmetrische plint van Paalbergweg
3. De Boardwalk is een toegevoegd wandelpad dat rondom het volledige eiland wordt aangelegd. Op Paalbergweg 1 is deze 5 meter breed en vormt tevens het adres voor de aanliggende functies. Vanuit de Boardwalk vormen nieuwe bruggen alternatieve verbindingen naar het Spoorpark.
4. X-as: Een ruimtelijk verbindende oost-westas. Deze doorsnijdt beide pleinen, de plint en de boardwalk en verzorgt de aanhechting van de interne structuren van het eiland op de openbare rand buiten het eiland.
5. Y-as: Een visueel en thematisch verbindende noord-zuidas. Op de zichtas naar het AMC is het plein een open hof. Op de noordoosthoek van het Plein staat het opgaande kantoorgebouw zo veel mogelijk zichtbaar aan de AMC-as, als marker voor een steeds verdere thematische ontwikkeling tot Health and Science district.



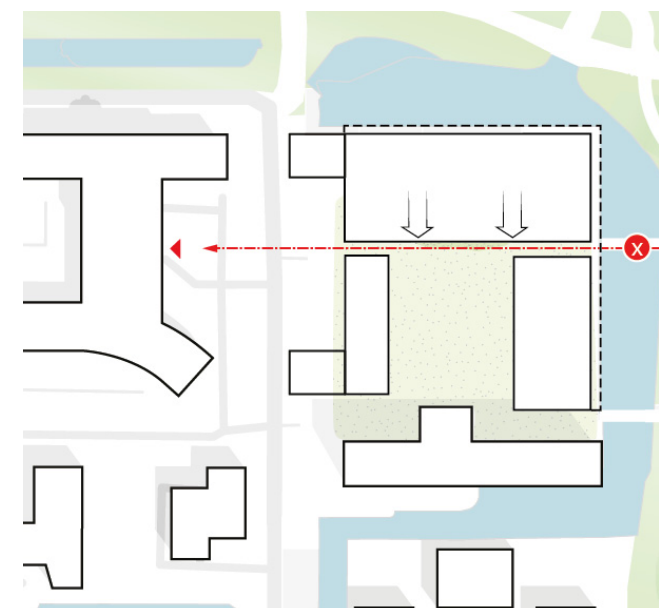
1 - De Courtyard



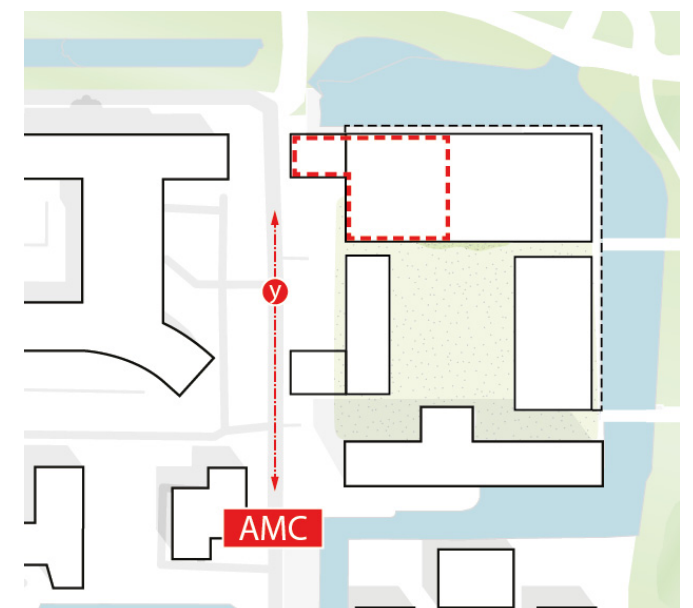
2 - Het Plein



3 - De Boardwalk



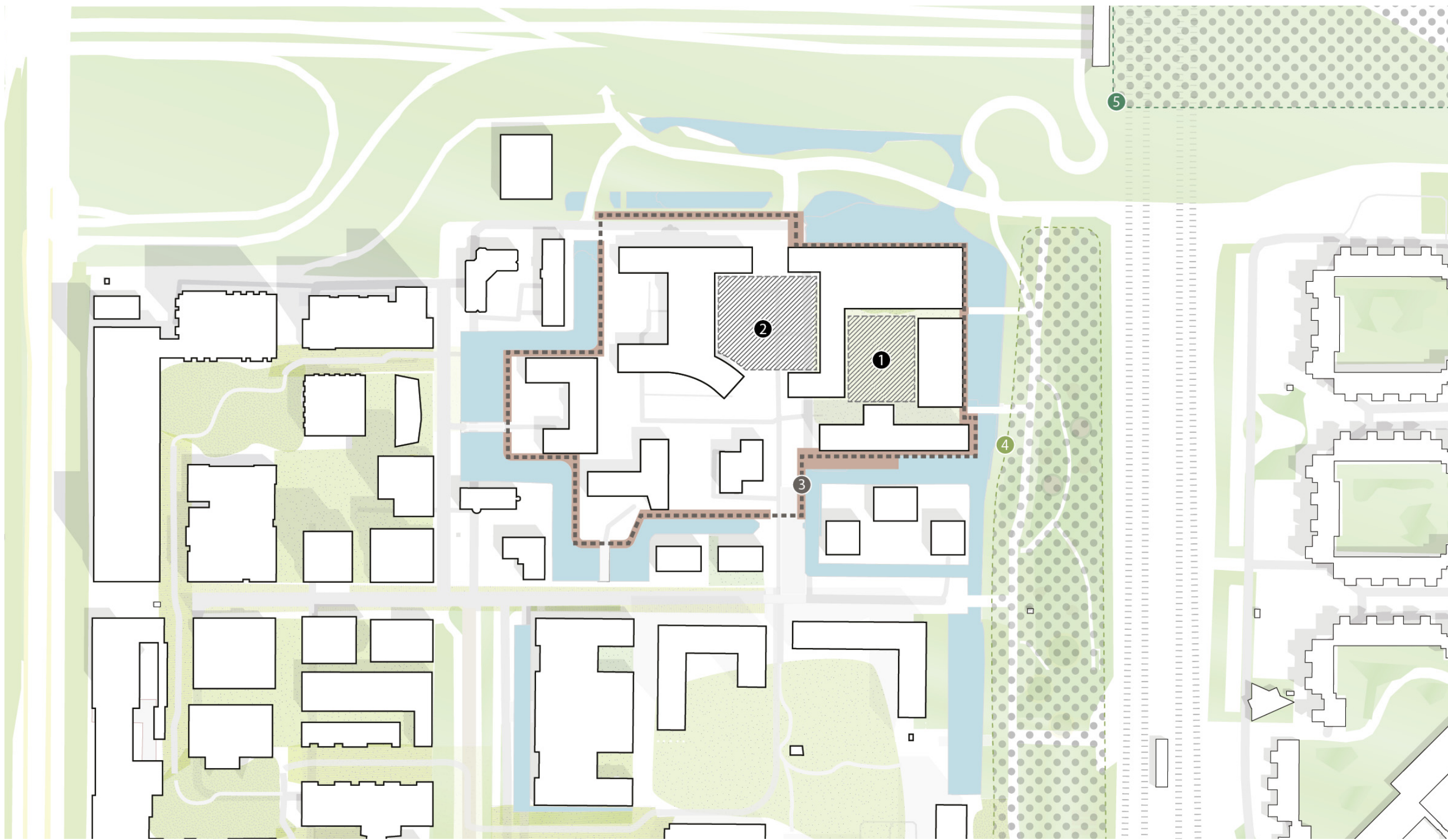
4 - X, De oost - west as.



5 - Y, De noord - zuid as

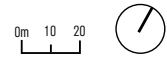
3. Publieke ruimte

Dit hoofdstuk illustreert de belangrijkste dragers van de openbare ruimte: De Courtyard, het Plein, de Boardwalk, het Spoorpark en het Gaasperdammerpark.



- 1. Courtyard
- 2. Het Plein
- 3. Boardwalk
- 4. Spoorpark
- 5. Gaasperdammerpark

Concepttekening van de openbare ruimte met daarin de belangrijkste stedenbouwkundige elementen en zichtlijnen van Paasheuvel Island



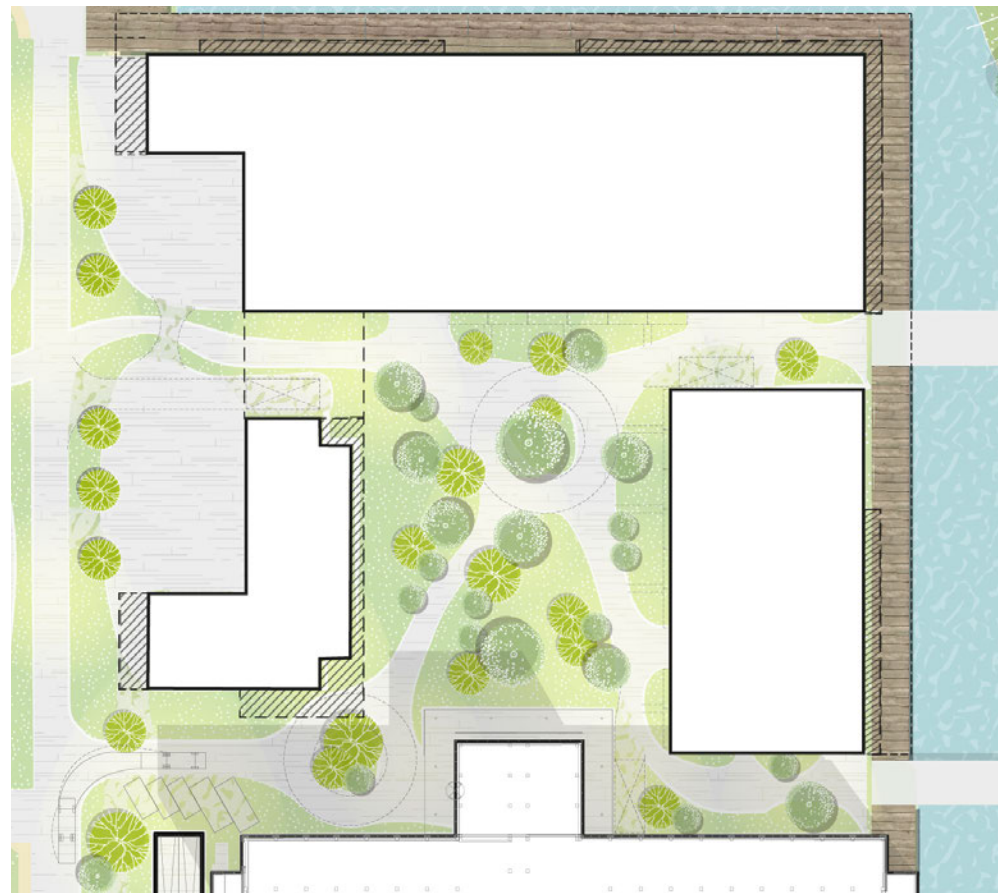


Locatie van de Courtyard

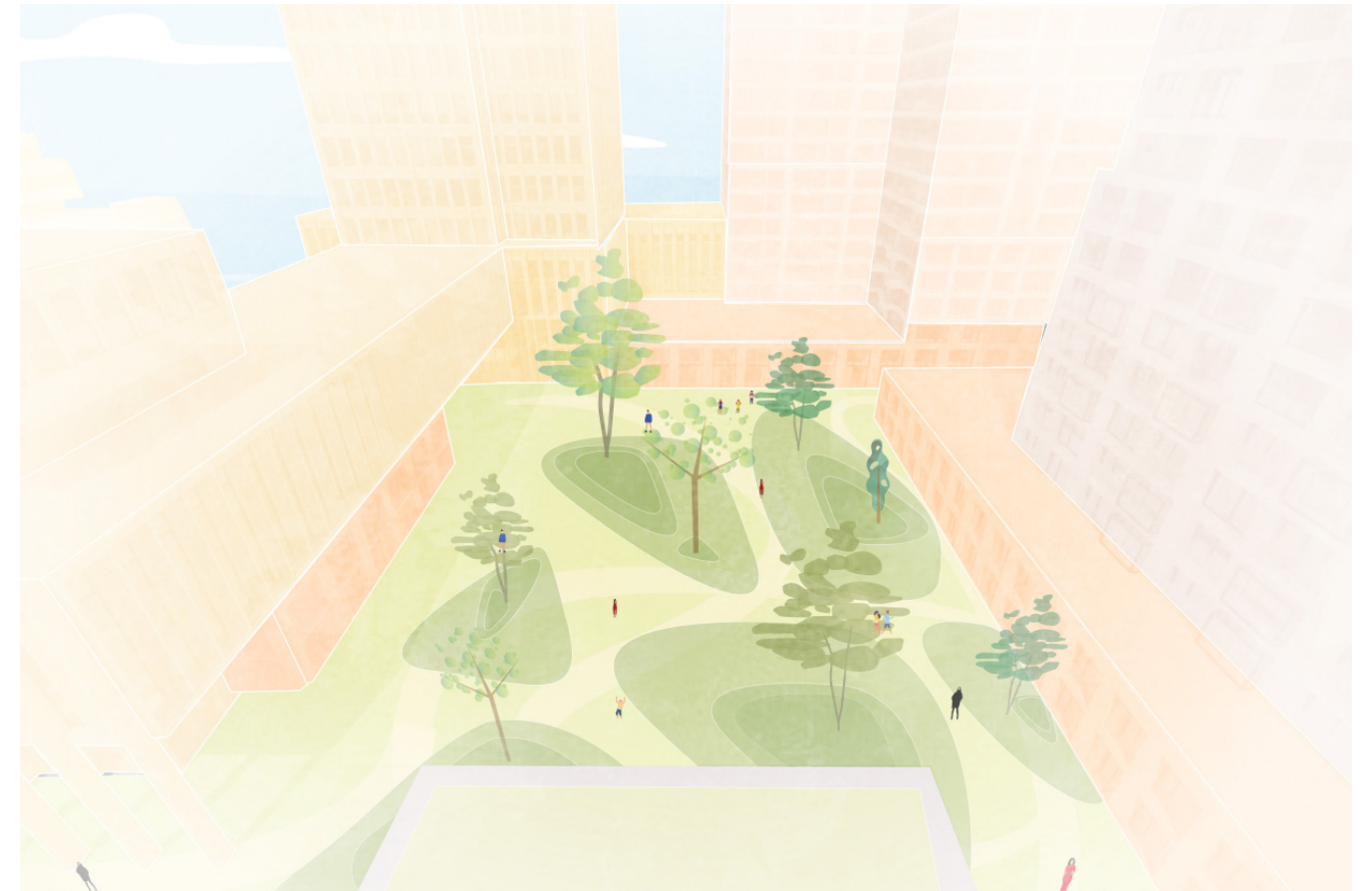
DE COURTYARD

De Courtyard is een ruimtelijk besloten openbare hof waaraan vooral wordt gewoond. Het is het meest omsloten deel van het plan. De entrees van woningen, een kleine voortuin en een grote collectieve tuin zijn omsloten door het duidelijke kader van de lage plint.

In de tuin bevinden zich geen publieke functies. Deze is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De verbinding naar buiten wordt enkel op de hoeken gemaakt, waarmee het besloten karakter wordt benadrukt.



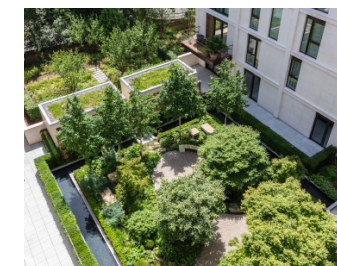
Bovenaanzicht van de Courtyard



Voetgangerspsectief van de Courtyard

Referenties

De inrichting is gericht op verblijf voor bewoners. De invulling van het collectieve deel is overwegend groen met diverse zit- en speelmogelijkheden. Langs de gevel bevindt zich een strook die de toegankelijkheid en de privacy organiseert. Afstand makend op plekken met individuele woningen, toegankelijk op plekken met collectieve entrees voor woningen en services.



Landschap referenties van de Courtyard



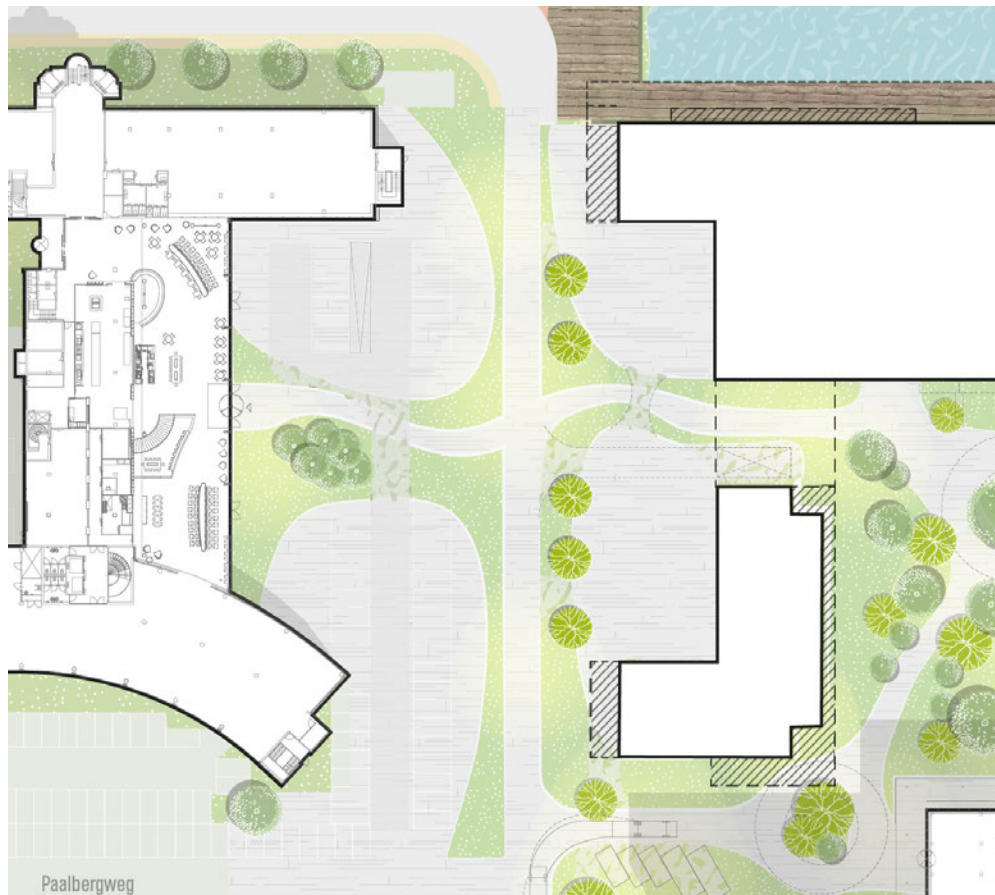
Locatie van het Plein

HET PLEIN

Het Plein is het tweede hof. Gekaderd door de vorm van het bestaande kantoorgebouw Rosalyn en de daaraan spiegelbeeldige vorm van de Paalbergweg 1. Het Plein is open in de noord-zuidrichting en legt daar de verbinding tussen het eiland en het AMC. Deze ruimte is meer stedelijk, op werken en op publiek gebruik gericht dan de Courtyard.



Voetgangsperspectief van het Plein



Paalbergweg

Bovenaanzicht van het Plein

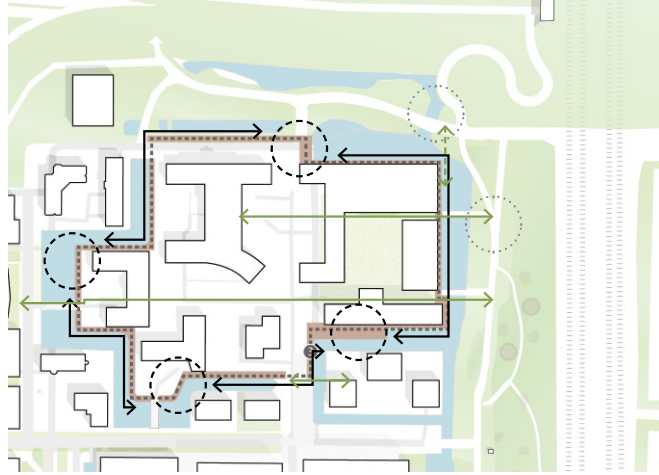
Referenties

De inrichting is gericht op de stedelijke functie en meervoudig gebruik. Terrassen voor horeca, toegangen tot voorzieningen en kantoren en ruimtereserveringen voor het voorrijden bepalen dat de ruimte als basis een pleinbestrating heeft. Met een strategische inrichting van zitranden, compact groen, een beperkt aantal bomen en bijzondere inrichtingsobjecten wordt de sfeer van een businessplein binnen een campus bereikt.



Referenties m.b.t. de stedenbouwkundige inrichting van het Plein





Concept en locatie van de Boardwalk

DE BOARDWALK

De Boardwalk is een wandelpad dat rondom aan de binnenzijde van het volledige eiland wordt aangelegd. Het karakter en de uitvoering ervan verandert mee met de plek waar de boardwalk zich bevindt. De plek en het meewisselende perspectief geeft daarvoor steeds aanleiding tot bijzondere oplossingen. Langs de Paalbergweg 1 is de boardwalk rondom ca. 5 meter breed. Deze wordt ook deels overkluisd door de bovengelegen volumes. Functies van gebouwen worden ook aan de boardwalk ontsloten. Op de oostrand is de Boardwalk een kade, aangelegd op het dak van de parkeergarage. Aan de noordrand is de Boardwalk een combinatie van 2 meter kade en 3 meter galerij boven het water.

Stop punten



A Spoorpark zijde

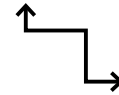


B Boardwalk zijde

Beweging



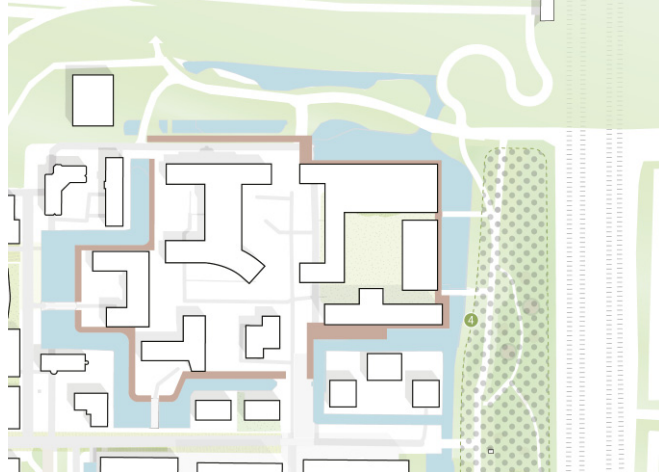
C Bruggetjes



D Boardwalk zijde



Vogelvlucht perspectief van de boardwalk met waterloop in relatie tot Paasheuvel Island (NOK) en het kavel Paalbergweg 1



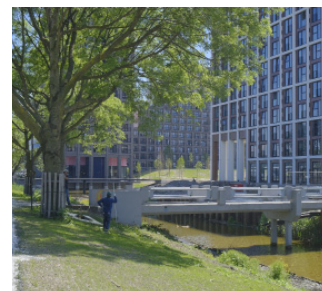
Locatie van het spoorpark

SPOORPARK

Het Spoorpark groeit uit tot een belangrijke doorgaande langzaamverkeersas in het systeem van Amsterdam. Tevens groeit het belang ervan als belangrijke recreatie en verblijfsplek voor alle bewoners van Paasheuvelvillage. Alle bebouwing aan het Spoorpark bestaat in dit gebied inmiddels uit grootschalige woningbouw. Paalbergweg 1 is hierin het sluitstuk. Het staat op enige afstand van het Spoorpark, in het water en omzoomd door de Boardwalk. Op maaiveld worden de verbindingen vanuit de hof middels bruggen gerealiseerd. De forse maatvoering van bebouwing van gevelwanden en van openbare ruimte zijn op elkaar afgestemd en passen in het stedenbouwkundige ritme dat daarvoor van AMC tot Bijlmer Arena is gepland. De zichtbaarheid is extra groot, als entreegebouw voor het gebied Paasheuvelvillage, fietsend vanaf de brug over de Gaasperdammertunnel naar het zuiden. En als kopgevel richting het Gaasperdammerpark.



Beeldkwaliteit van het spoorpark



Spoorpark in relatie tot Paasheuvel Village, met in het bijzonder het volume op Paalbergweg 1



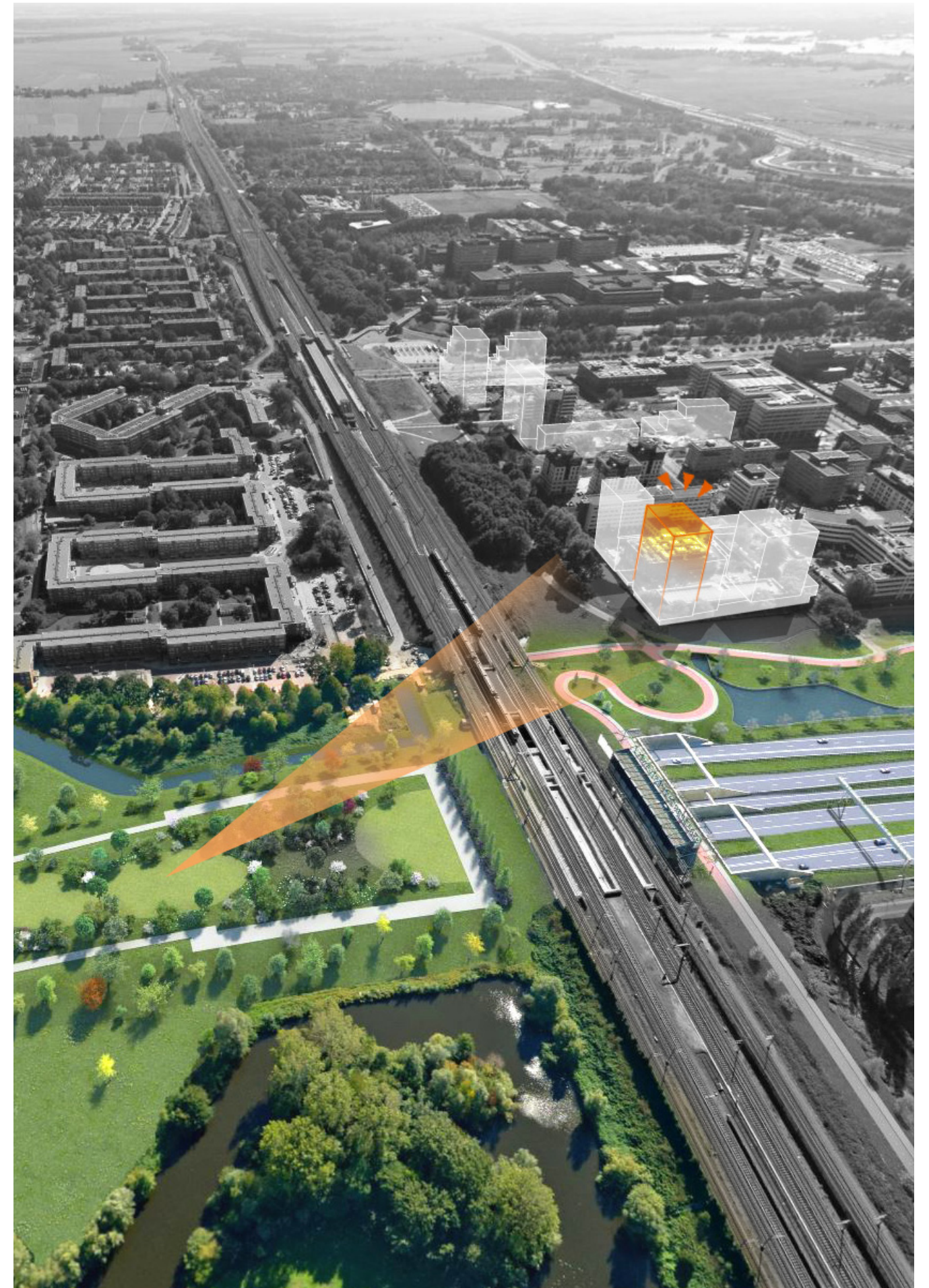
Locatie van het Gaasperdammer park

GAASPERDAMMERPARK

Vanuit het Gaasperdammerpark werkt de hoek van De Paalbergweg 1 als een cornerstone en de gebiedsmarker in de skyline van Zuidoost. In de uitwerking van de beeldkwaliteit zetten we in op een herkenbaar gebaar op de grote schaal. Langs de zichtlijn door het Spoorpark vanaf Station Bijlmer Arena naar het zuiden is dit skylinegebbaar minder in het oog springend. Het wordt ingekaderd in de reeks van hoge bebouwing langs het Spoorpark.



Beeldkwaliteit van het Gaasperdammerpark

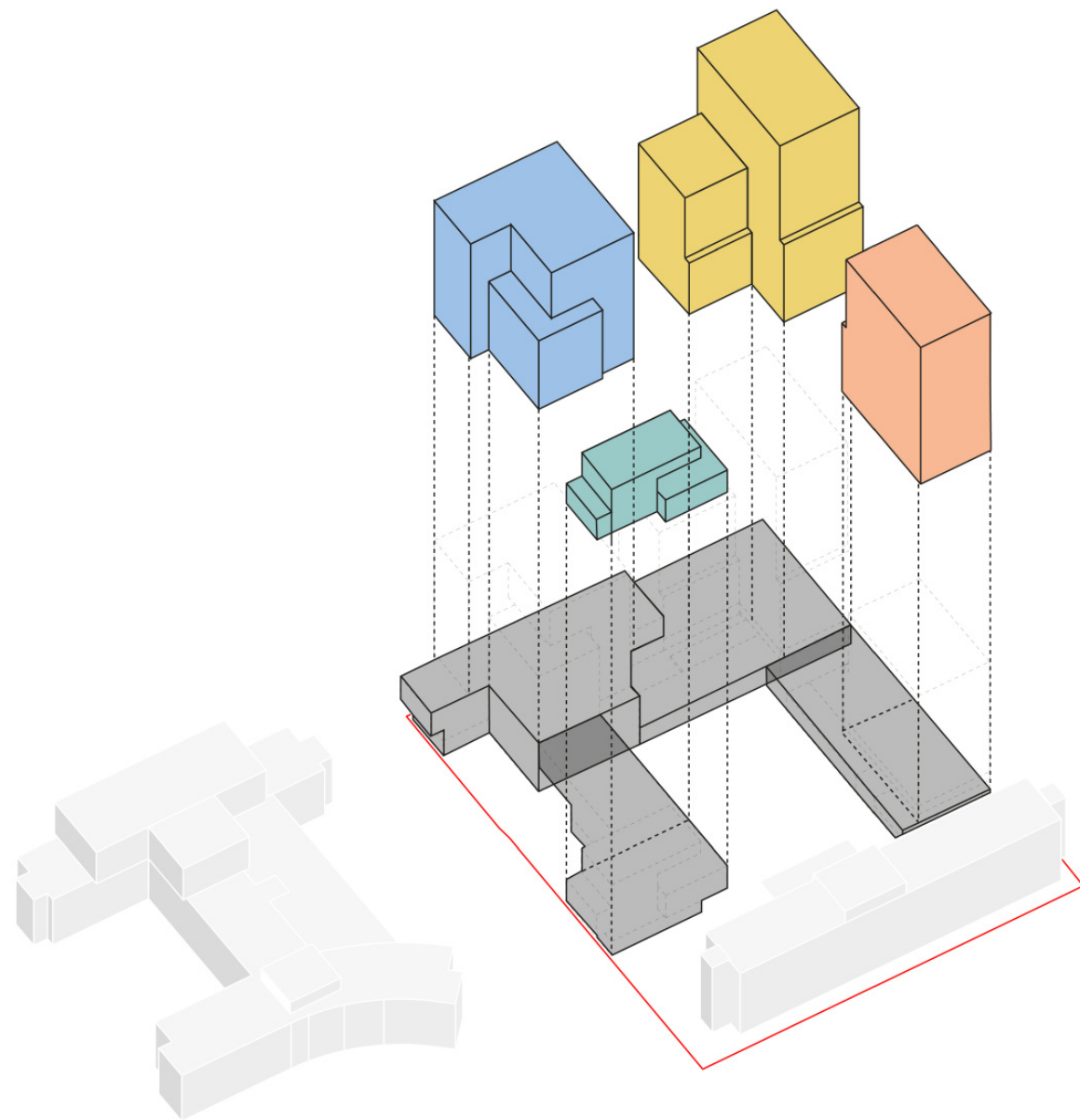


Gaasperdammerpark in relatie tot Paasheuvel Village, met in het bijzonder het volume op Paalbergweg 1

4. Bouwblok

Dit hoofdstuk illustreert het onderliggende concept van het bouwblok als ensemble en maakt het programma op de begane grond inzichtelijk.

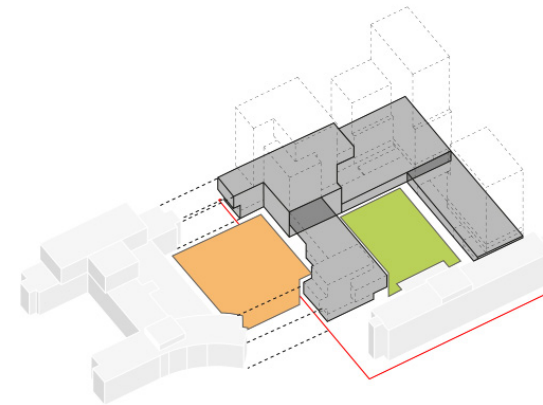




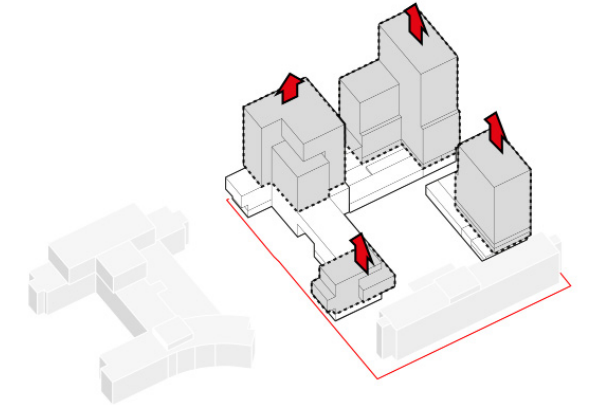
geëxplodeerde isometrie van het gebouw/ensemble met daarin de plint en de hoger gelegen volumes

Het bouwblok is opgebouwd uit vier verschillende volumes op een plint. De plint definieert samen met de omliggende bebouwing de openbare ruimte en creëert zo twee hoven: de Courtyard en het Plein. Hierop worden de hoger gelegen volumes geplaatst: twee woongebouwen, een kantoorgebouw en een kleiner volume (met hoogte accent) in het zuidwesten. Alle volumes kragen over aan A9 en spoorpark zijde, en geven hiermee een robuust

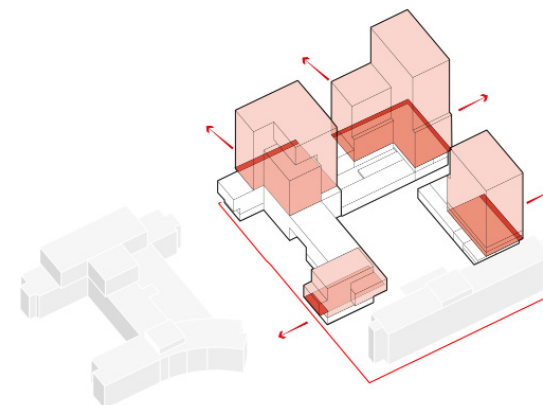
gebaar af aan de omgeving. Daarentegen springen de volumes juist terug aan de Courtyard zijde om aan te sluiten op de menselijke maat. Door middel van het terugspringen van de gevels tussen de woongebouwen, sluiten deze volumes met eenzelfde programma visueel op elkaar aan en vormen hiermee een eenheid.



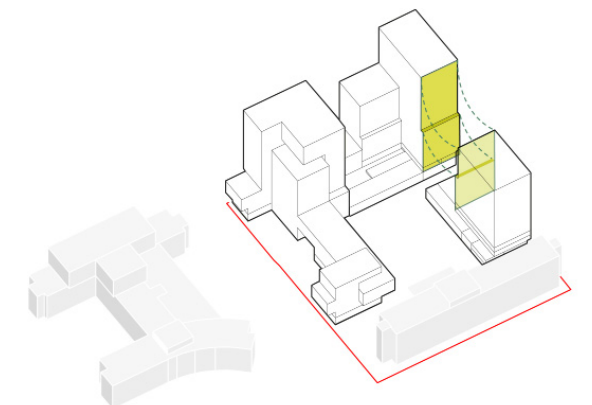
Cambridge Plint: aaneenschakeling van binnenstedelijke hoven



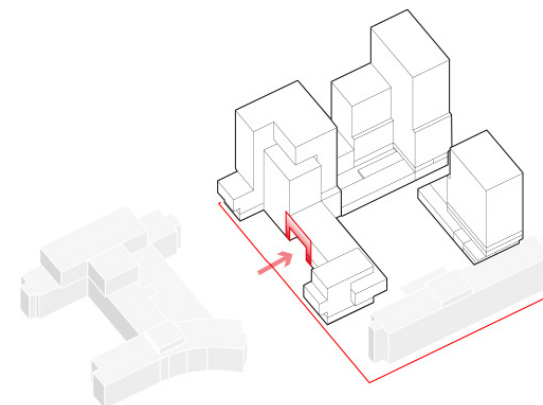
Corner Stone: volumes met verschillende hoogten



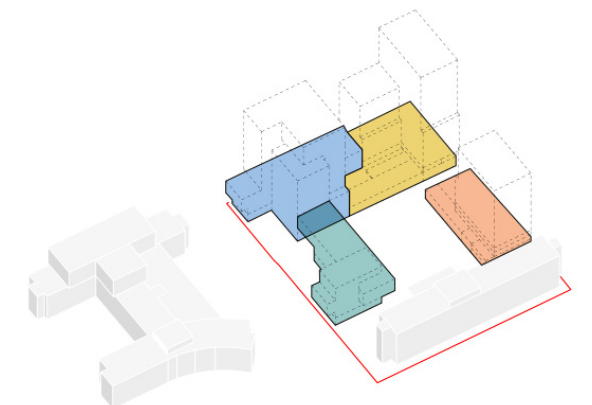
Overkragende volumes: Eenheid in verscheidenheid



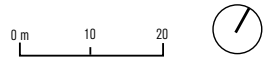
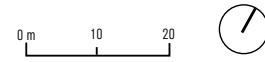
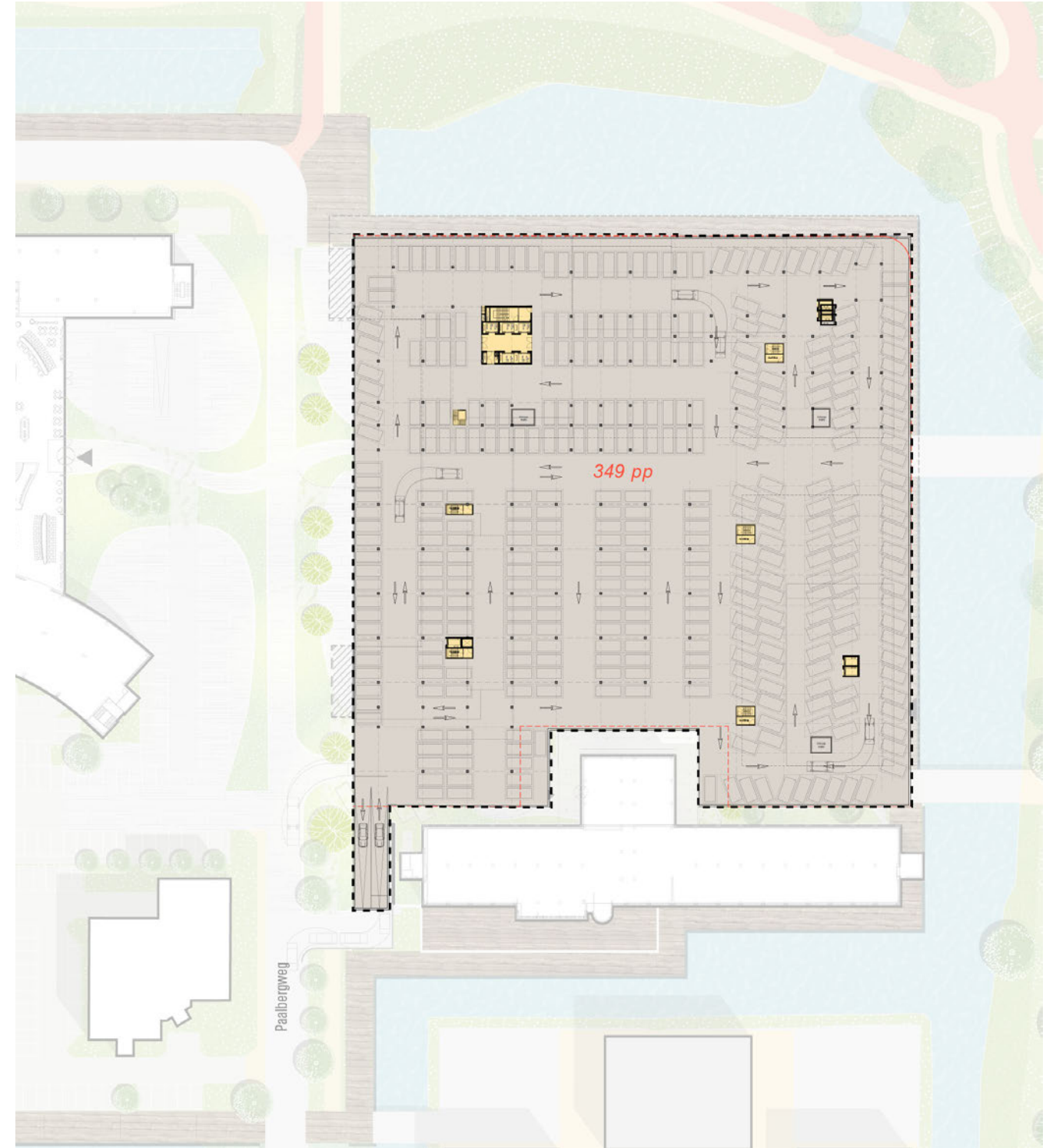
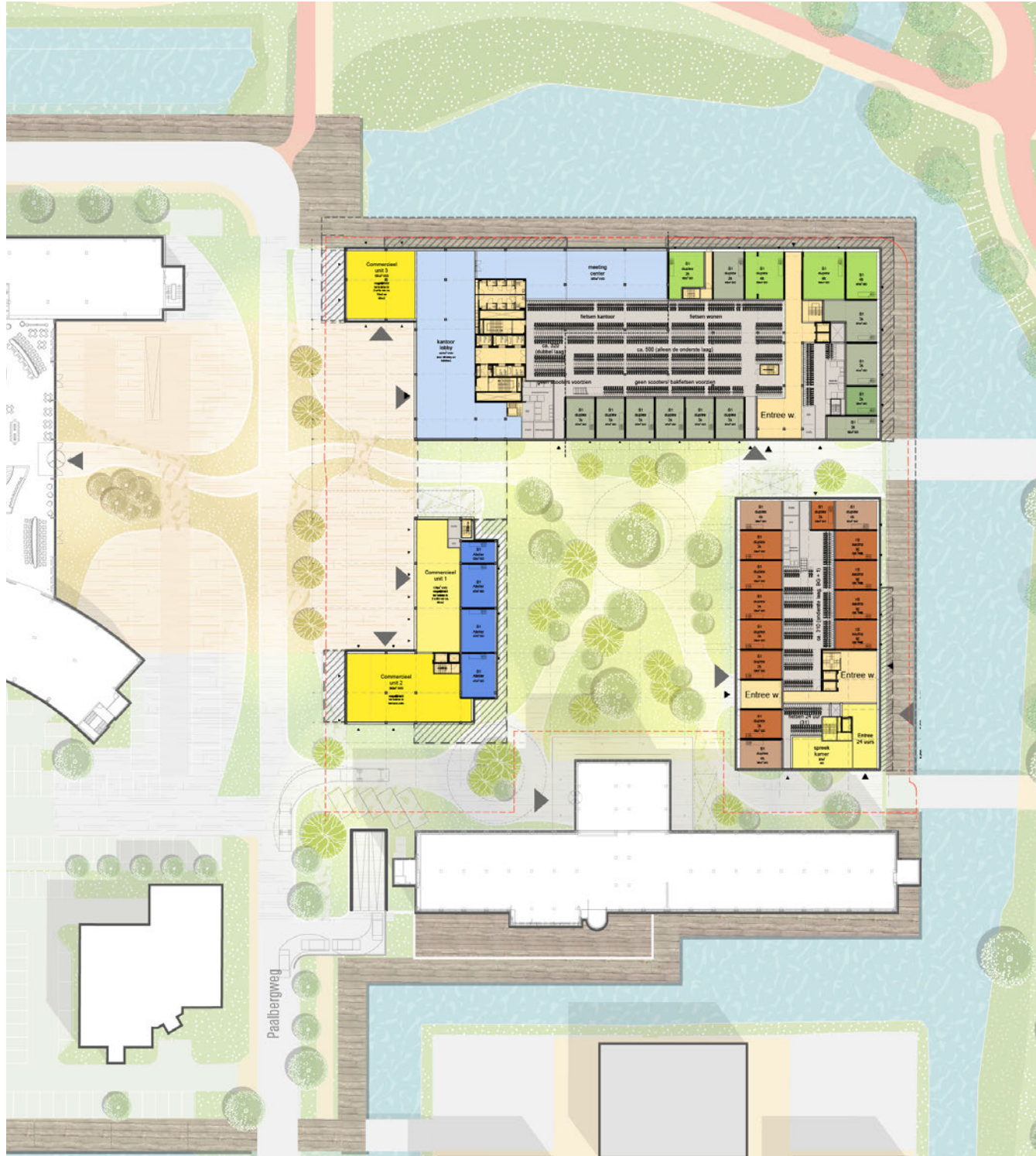
Terugspringende volumes: relatie onderling



Poort: Programmatische relatie met omliggende bebouwing



4 Programma: Veelheid aan functies

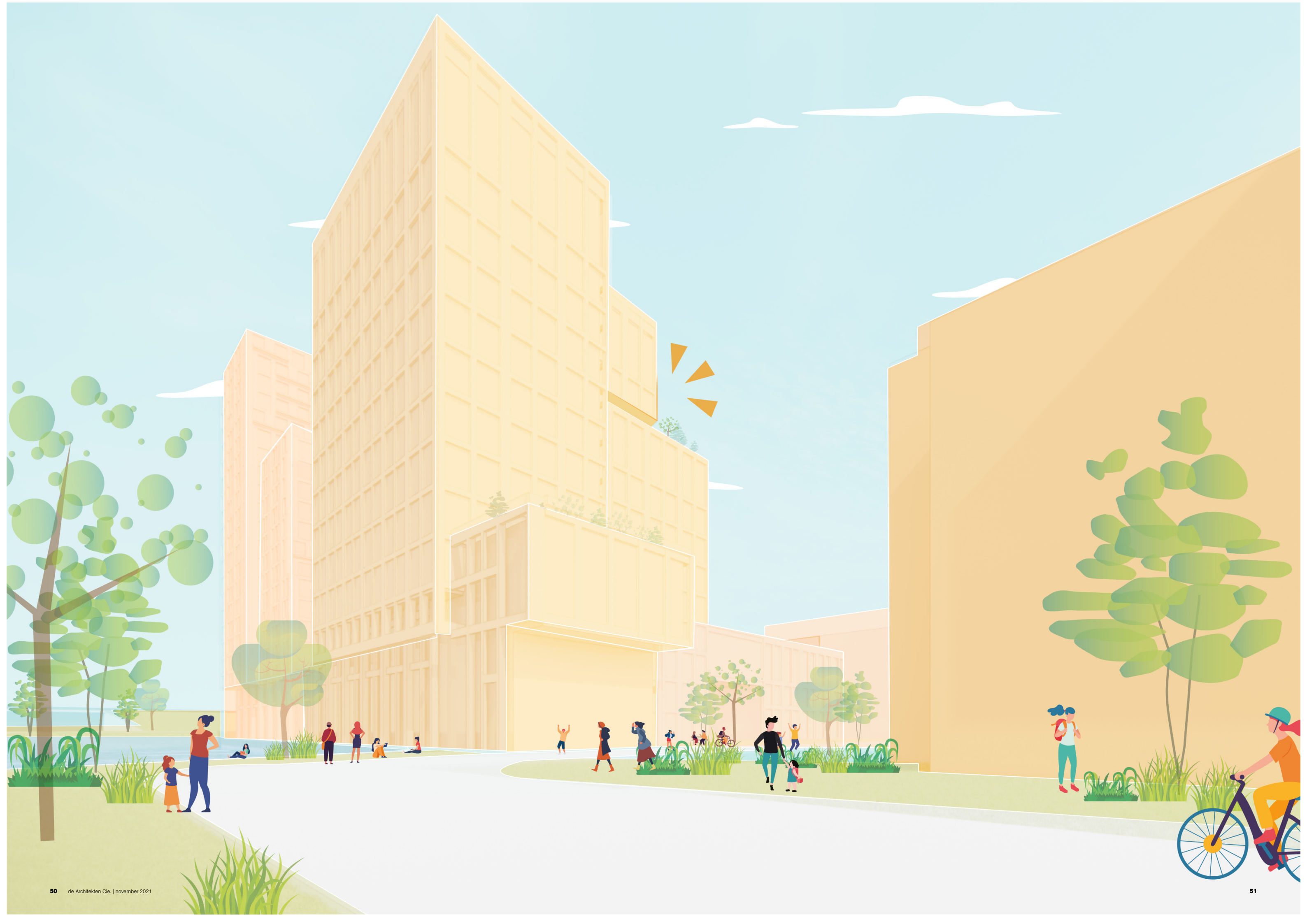


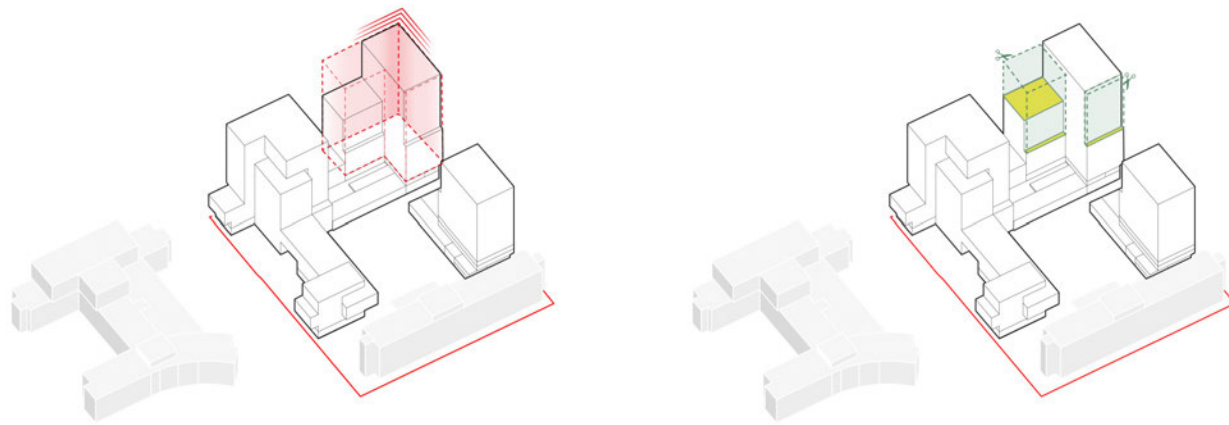
Programma

- Wonen (Duplex)
- Ateliers
- Kantoor
- 24-uurs opvang
- Commercieel
- Fietsparkeren
- Techniek

5. Bouwblok delen

Dit hoofdstuk illustreert de volumetrische en programmatische onderverdeling van het bouwblok in verschillende delen. Te weten; het woongebouw middel/vrij, het sociale woongebouw, het grote kantoorvolume, het kleine kantoorvolume en de respectievelijk daarbij behorende plinten. Ook geeft het een overzicht van het programma.



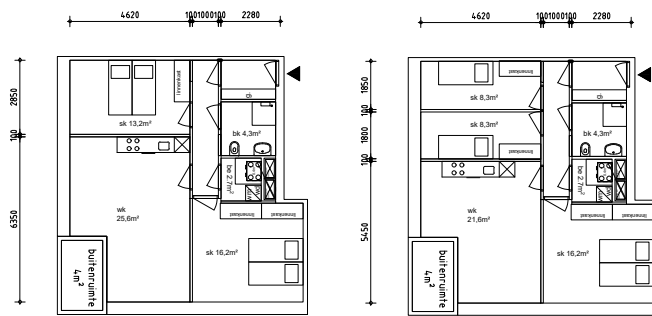


Corner Stone + overkragend volume aan de A9 en het spoorpark

Terugspringende volumes en daktuinen aan het courtyard



Typische plattegrond



Indicatie van een 3k woning (72m2 GO) - 1:200

Indicatie van een 4k woning (72m2 GO) - 1:200



Doorsnede

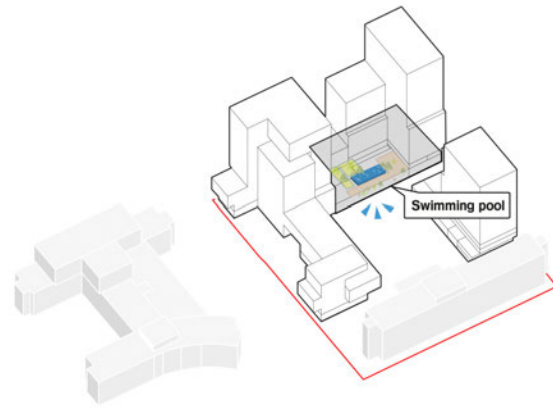


Visualisatie

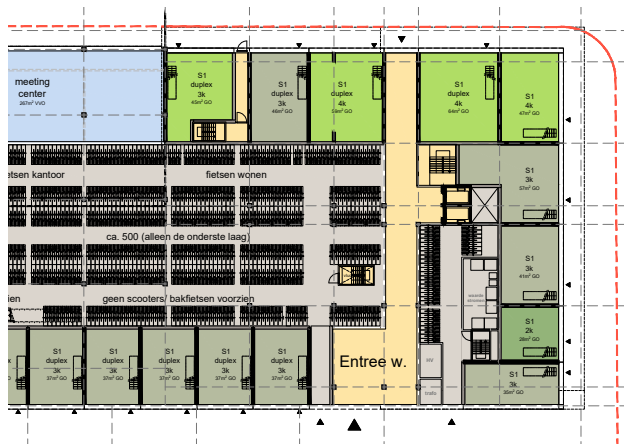
Woongebouw midden/vrij

Het woongebouw midden-vrij bestaat uit woningen in het middendure segment en in de vrije sector. Het blok markeert de hoek. Zowel van de Paasheuvelvillage, van het Noord-oostkwadrant op het eiland én van de Paalbergweg 1. Het volume is aan de buitenzijde een heldere vorm. Een éénduidige hoekvorm met een gladde buitengevel. Het hoogste punt is de buitenhoek. Met ca. 70m vormt het een landmark. Aan de hofzijde is het volume horizontaal geleed. De horizontaliteit van de plint krijgt daarbij een vervolg in de stedenbouwkundige geleiding. Kwaliteit in de plattegrond van de woningen aan de buitenrand wordt bereikt door het maken van terugliggende beglaasde buitenruimtes. De buitenruimte wordt daarmee maximaal bruikbaar en de woningen krijgen in de woonkamer een overhoekse oriëntatie. Woningen aan de luwe en goed bezonde binnenhof hebben uitkragende balkons. De maat van de woning en de uitdrukking van een gebouw waarin gewoond wordt is hier maximaal afleesbaar.





Daktuin + buitenzwembad - 1:500



Begane grond - 1:500

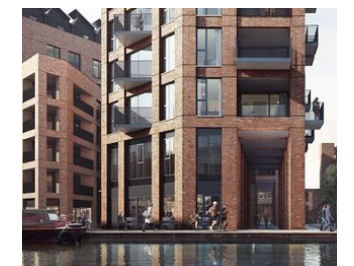


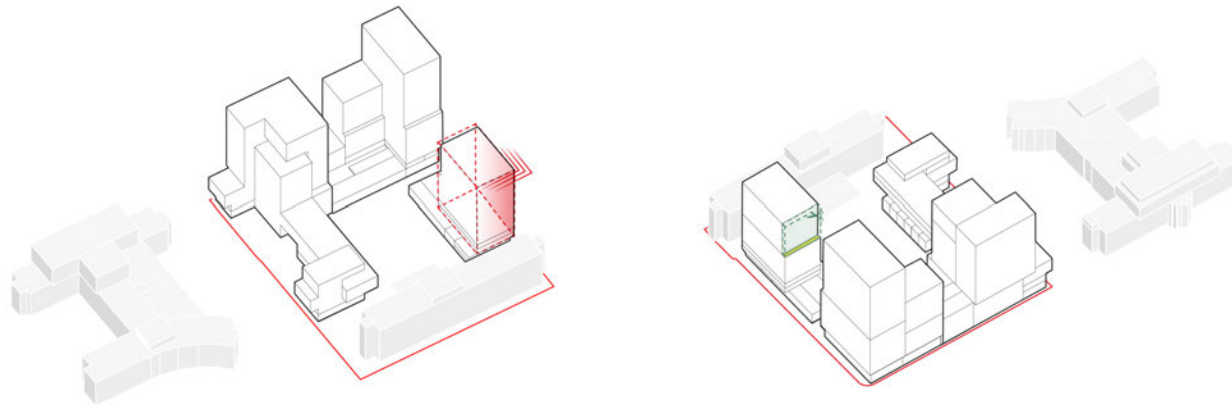
Doorsnede



Visualisatie

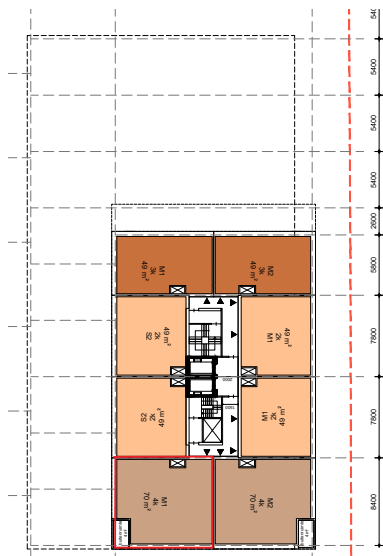
Plint woongebouw midden/vrij
 In de plint zijn vier functies opgenomen. De hoofd-entree van het erboven gelegen woongebouw, woningen aan de boardwalk, woningen in de hof en de toegang tot utilitaire ruimten waaronder het fiets-parkeren. De hoofdentree is royaal in maat en middels een doorsteek ook van twee zijden bereikbaar. De woningen aan de boardwalk en aan de hof zijn gedacht als grote duplexwoningen zodat de leefruimte op maaiveld gemaakt kan worden en slapen op de verdieping plaatsvindt. Op het dak van de plint en in de voet van het opgaande volume is een buitenzwembad met gym voorzien.



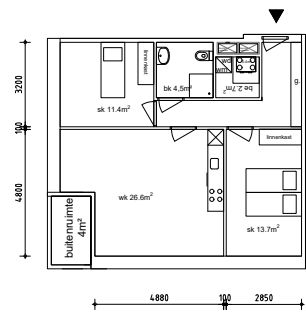


Stedenbouwkundig gebaar en overkraging van volume aan de het spoorpark

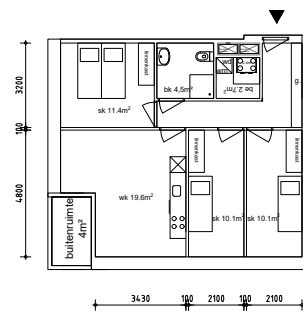
4 Terugspringing volume met daktuinen aan de Courtyard



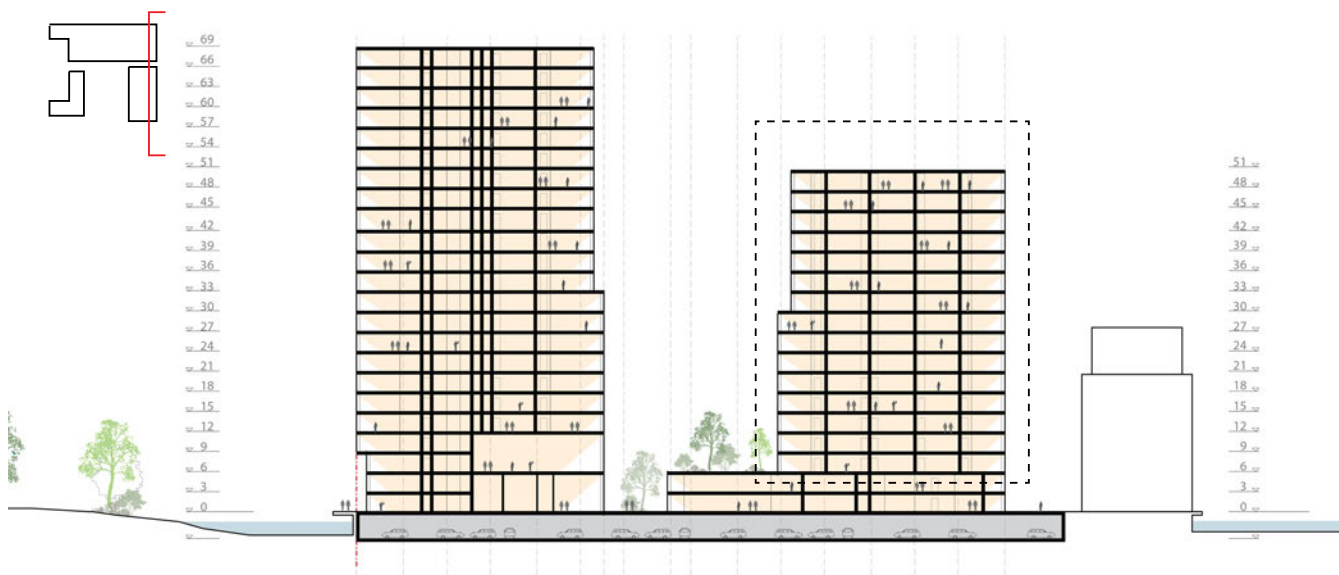
Typische plattegrond - 1:500



Indicatie van een 3k woning (70m2 G.O) - 1:200



Indicatie van een 4k woning (70m2 G.O) - 1:200



Doorsnede

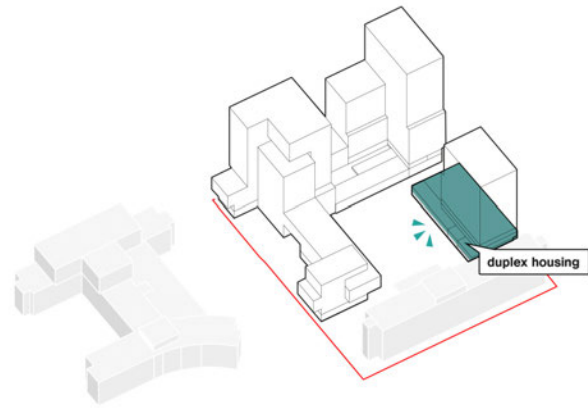


Visualisatie

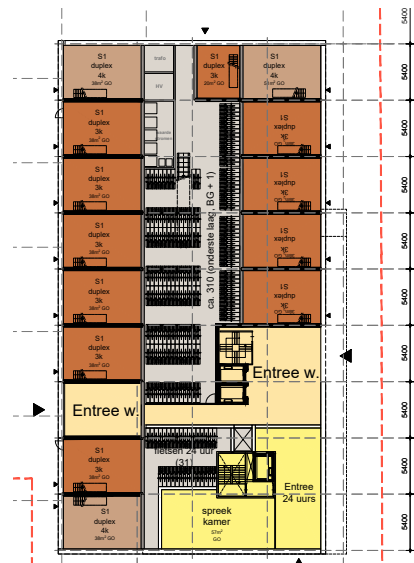
Woongebouw sociaal

Dit woongebouw bevat de sociale woningen en op de derde en vierde verdieping een 24 uren opvang. Het volume begrenst aan de buitenzijde het grotere blok. Aan de binnenzijde begrenst het als wand op hoogte het ondergelegen hof. De architectuur volgt het principe van het hoekvolume. Aan de buitenzijde éénduidige en helder als vorm met een gladde buitengevel. De grotere woningen zijn voorzien van balkons op de hoeken voor een panoramische woonervaring. Aan de hofzijde krijgt de horizontaliteit van de plint een vervolg in het opgaande volume. Net als in het hoekgebouw is hier op de helft van de hoogte een geleiding aangebracht in de architectuur en is de maat van de woningen en de uitdrukking als woongebouw hier sterker leesbaar dan aan de buitenrand.

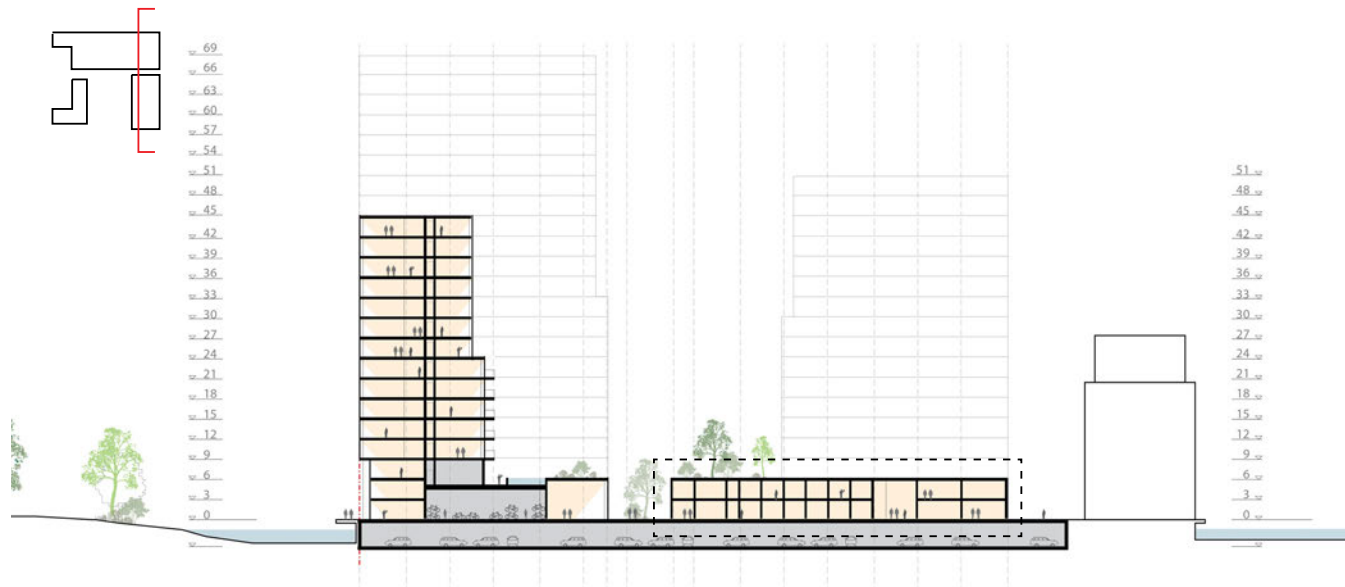




Maatschappelijk programma: 24 uurs opvang, met daktuin



Begane grond - 1:500

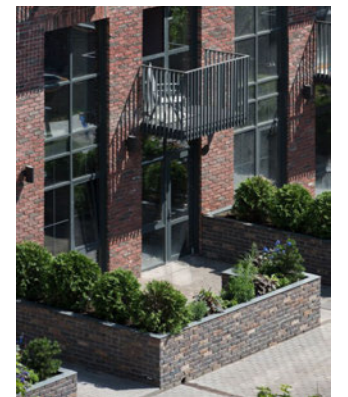
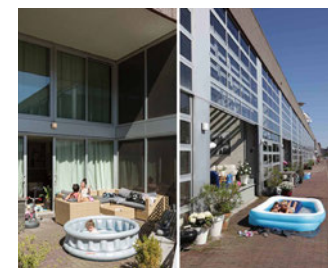


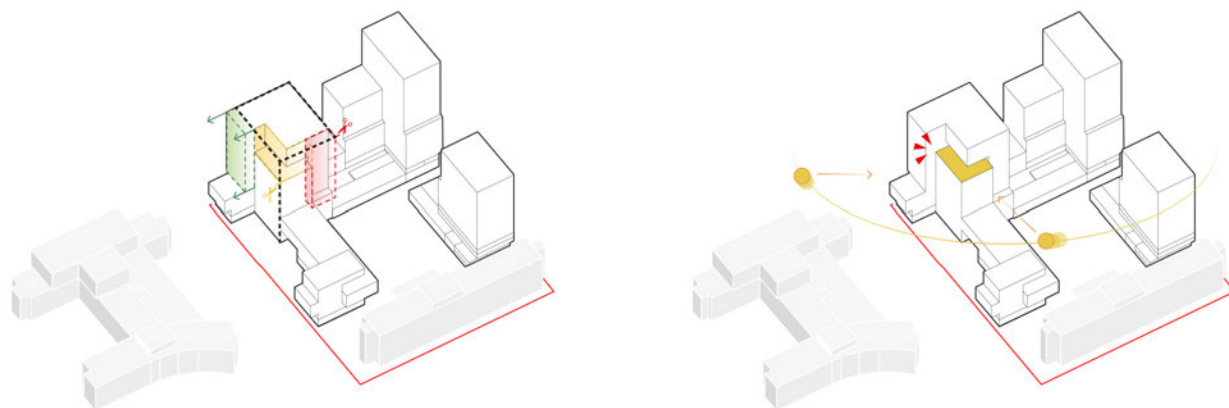
Doorsnede



Visualisatie

Plint woongebouw sociaal
 De plint bevat voornamelijk woningen met een oriëntatie op de courtyard om zo de identiteit hiervan als woonhof te versterken. Er zijn in totaal vier functies opgenomen. De hoofdentree van het erboven gelegen woongebouw, veertien woningen (duplex), de hoofdentree voor de bovengelegen 24 uurs opvang en de toegang tot utilitaire ruimten waaronder het fietsparkeren. De hoofdentree is royaal in maat en middels een doorsteek ook van twee zijden bereikbaar. De woningen sluiten middels een smalle privaat ingerichte overgangszone direct aan op het hof en de boardwalk.



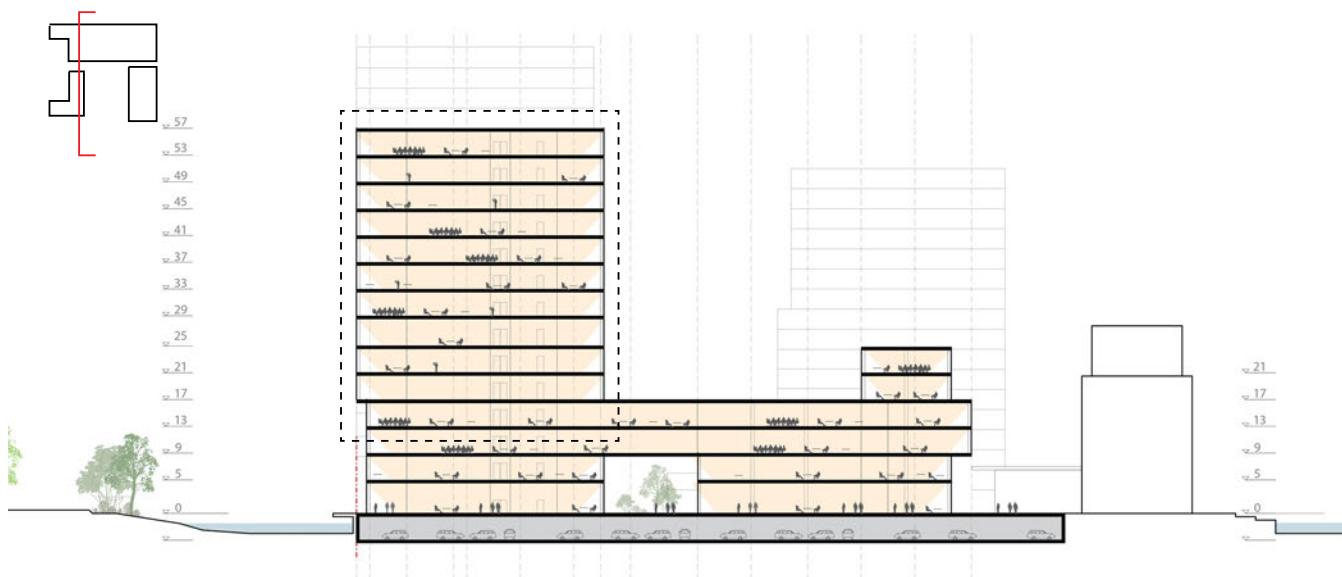


Volumetrische aansluiting op de plint

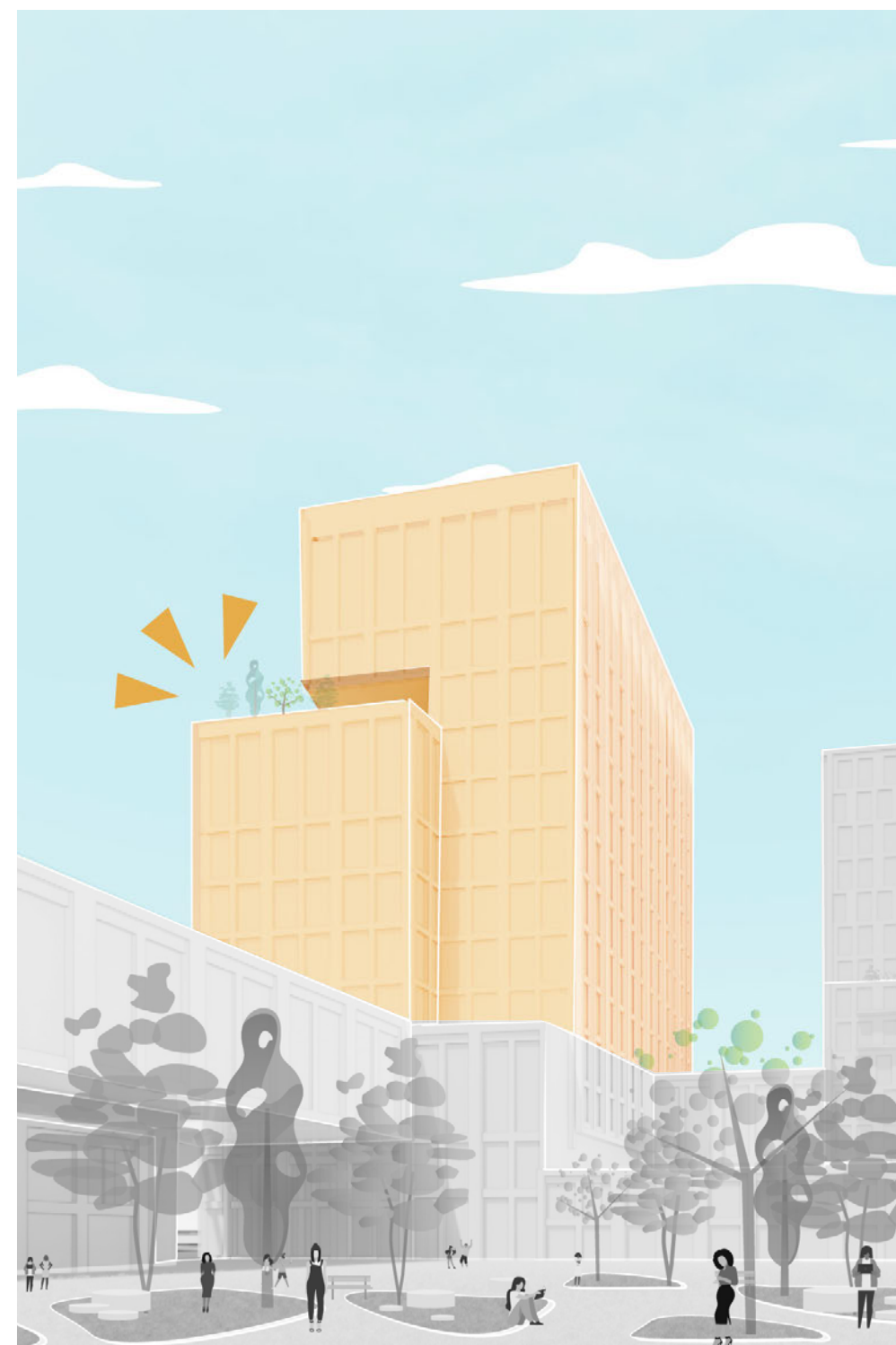
Skylobby en dakterras



Typische plattegrond - 1:500



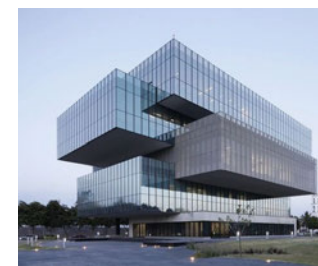
Doorsnede

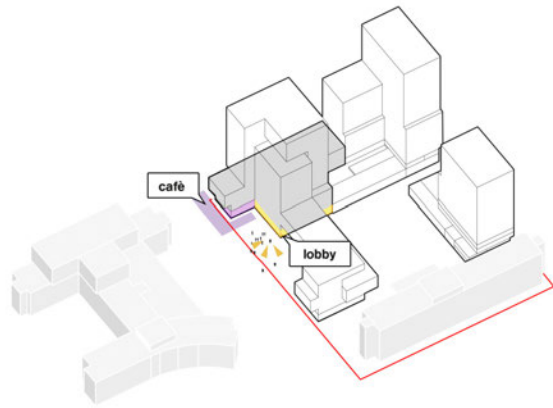


Visualisatie

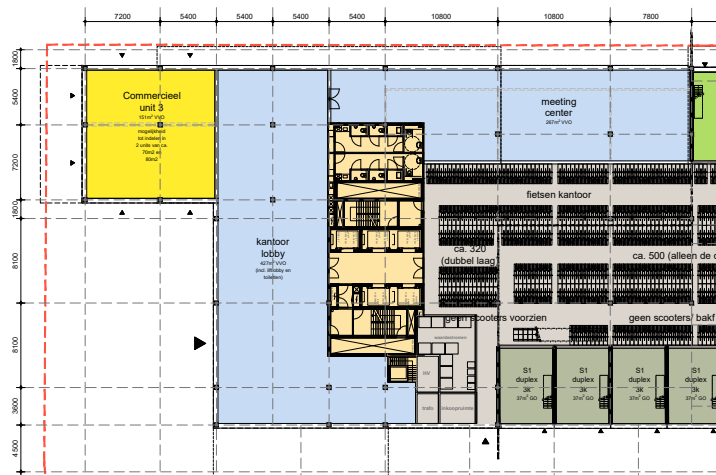
Kantoorgebouw L/XL

Het kantoorvolume werkt op drie zijdes. Aan de buitenzijde doet het mee in de grote maat en leesbaarheid van de formele wand die ingezet wordt vanuit het woongebouw op de hoek. Aan de hofzijde ligt het kantoor terug en is het weinig nadrukkelijk aanwezig. Aan het Plein, op de AMC-as en komend vanuit westelijke richting is het kantoor maximaal expressief. De geleding van de architectuur is hier diverser en fijner. De geleding van volumes is hier ook spannender. Dakterrassen, de kroon en de stapeling op de plint trekken de aandacht naar de toegang onder in de plint.

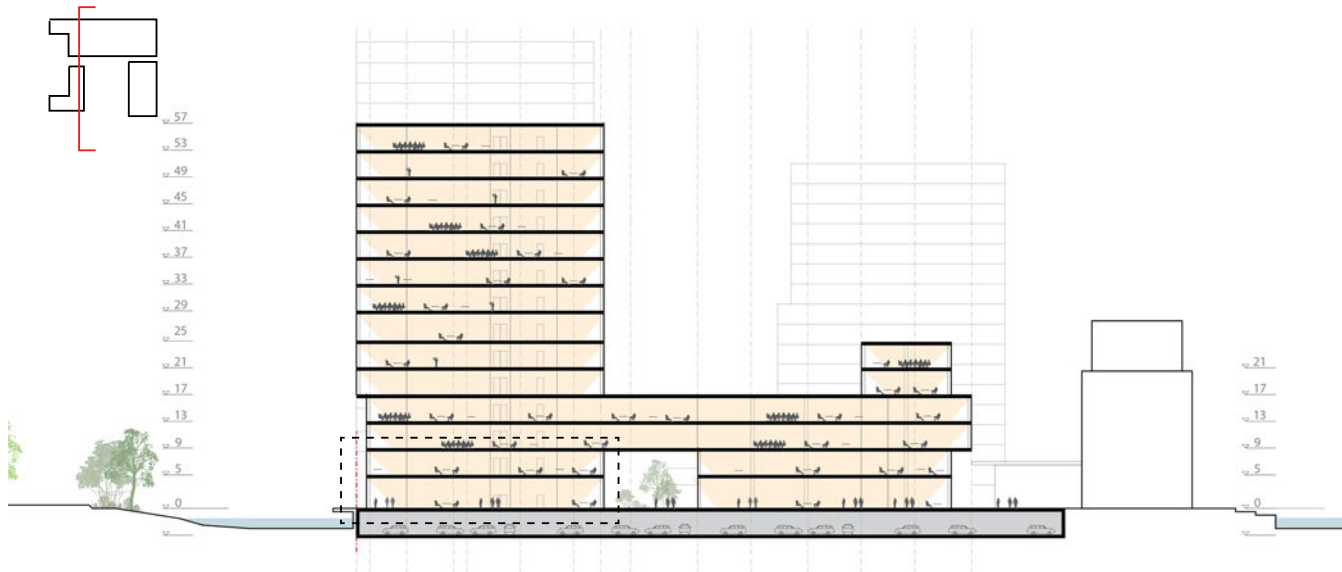




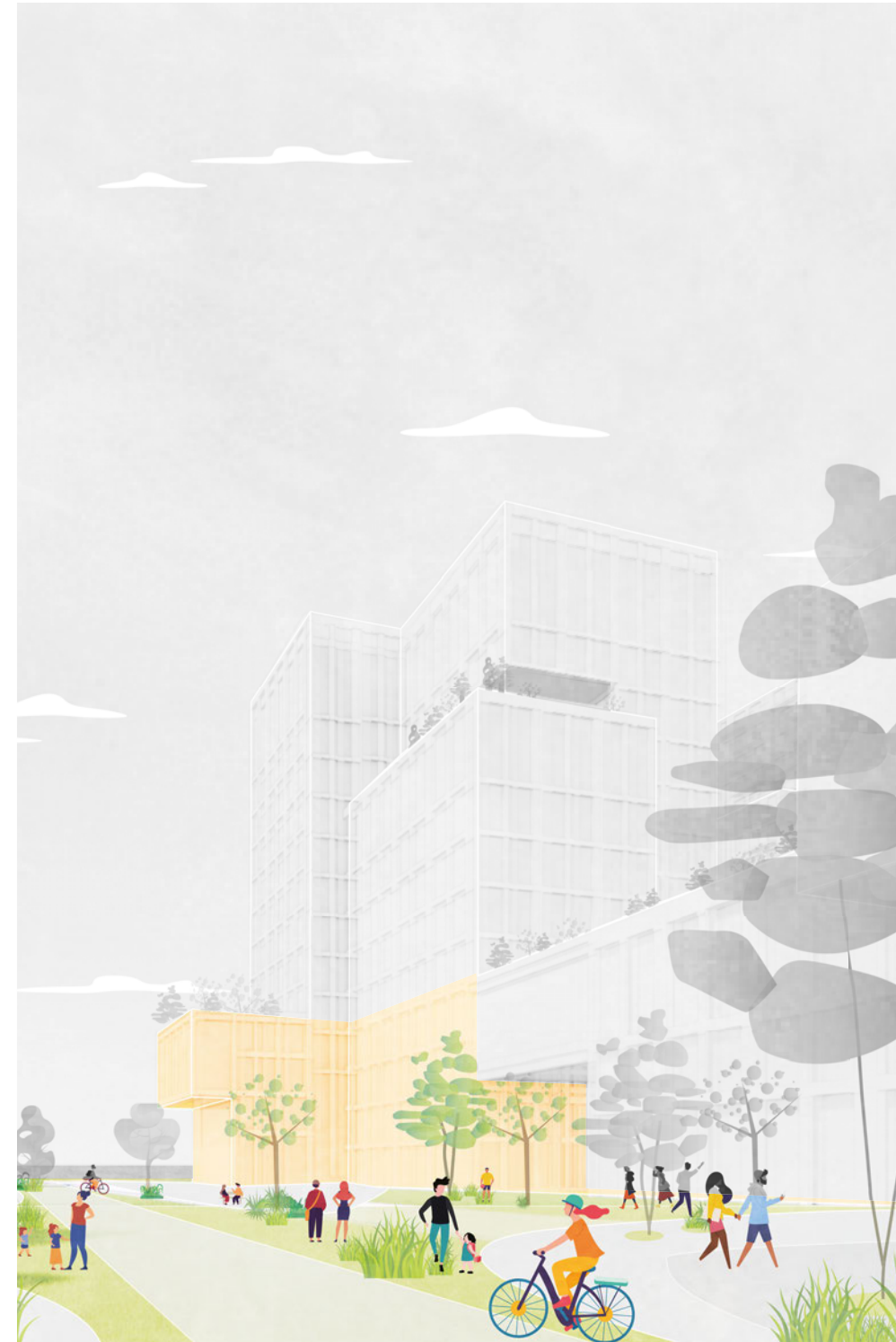
Publieke functies in de plint



Begane grond - 1:500



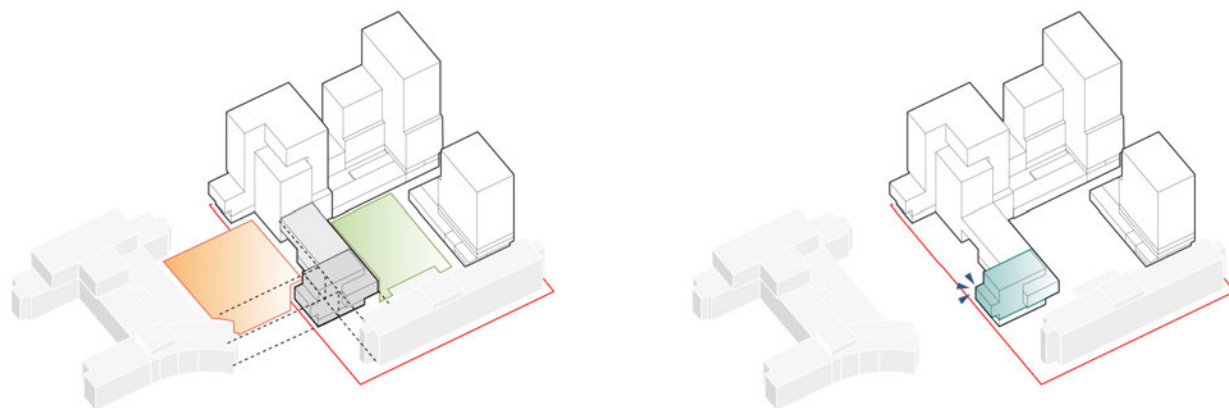
Doorsnede



Visualisatie

Plint kantoorgebouw L/XL
 De plint bevat rondom stedelijke functies voor kantoor en/of commerciële gebruikers. De vorm en hoogte van de plint en de passages aan de Pleinzijde zijn nauwkeurig ontwikkeld om de ruimte vast te leggen. Aan de noordzijde is de plint een helder volume dat als podium het bovengelegen kantoor draagt.



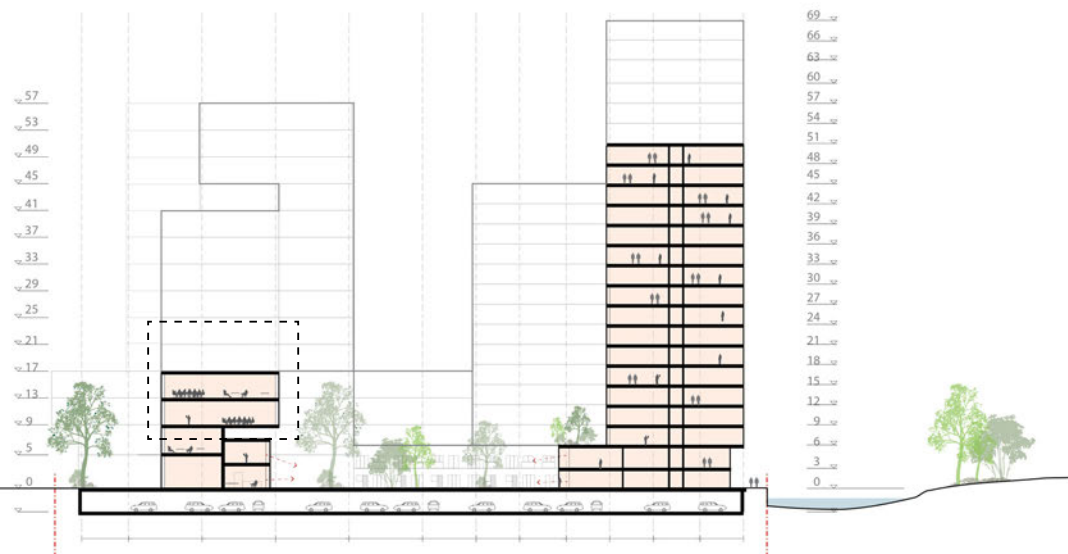
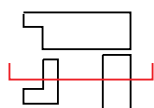


Volume definiëert de openbare ruimte: De courtyard en Het Plein.

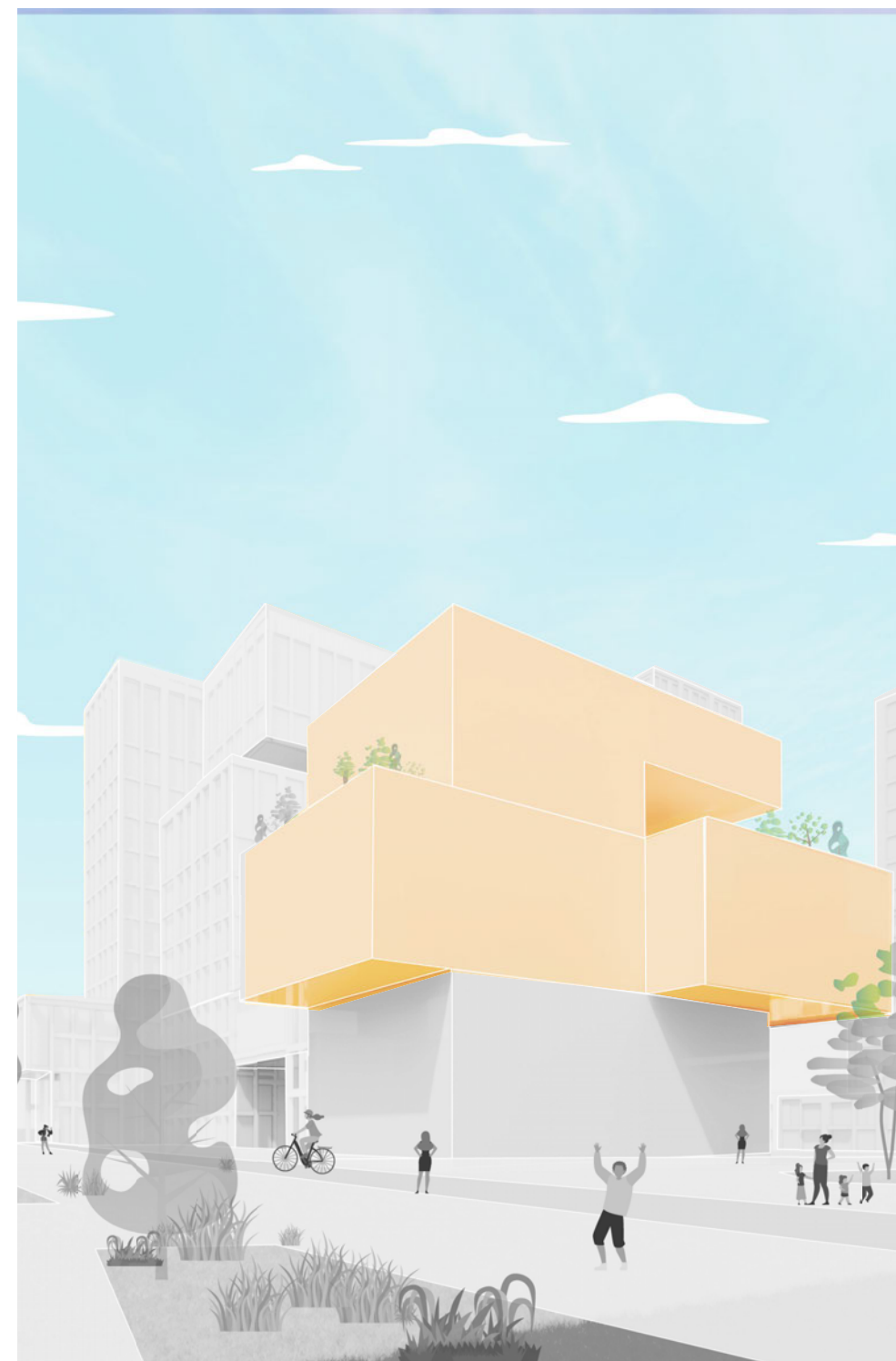
Stedenbouwkundig accent



Typische plattegrond - 1:500



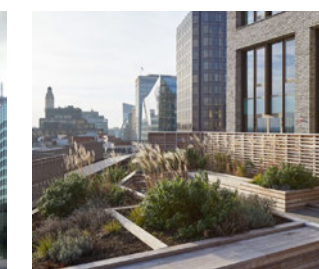
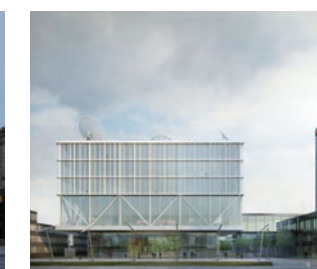
Doorsnede

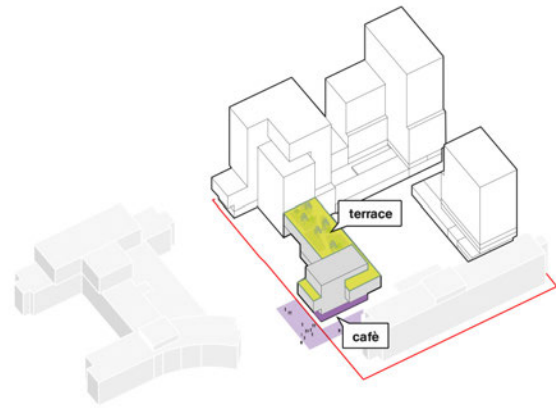


Visualisatie

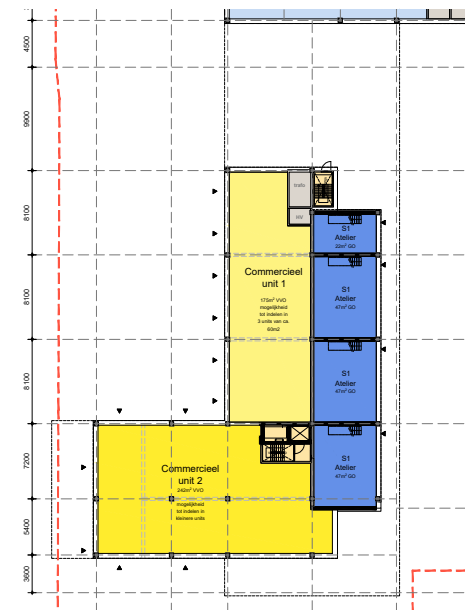
Kantoorgebouw S/M

Het kleine kantoorgebouw functioneert binnen het ensemble als een special in Small formaat. Ruimtelijk begrenst het volume het Plein. Het begeleidt met zijn vorm en oriëntatie de oostwest-as over het Noordoostkwadrant en de entree tot de hof. In de architectonische uitwerking is voor dit bouwdeel een uitzondering en verbijzondering voortkomend uit de basisarchitectuur voorzien.

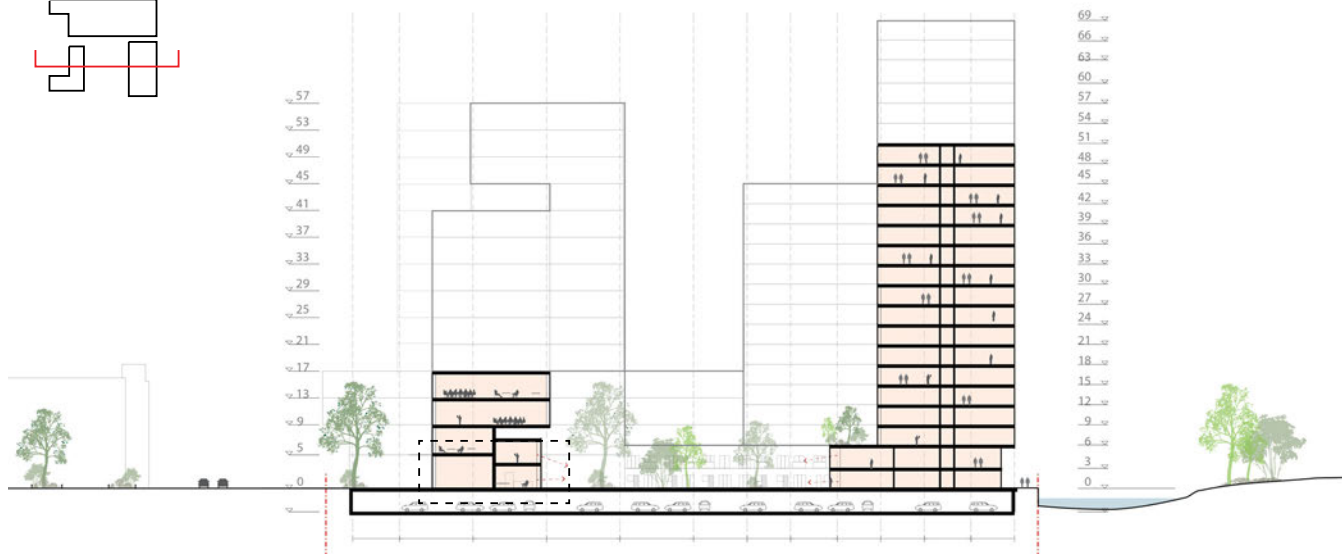
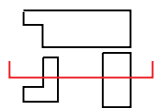




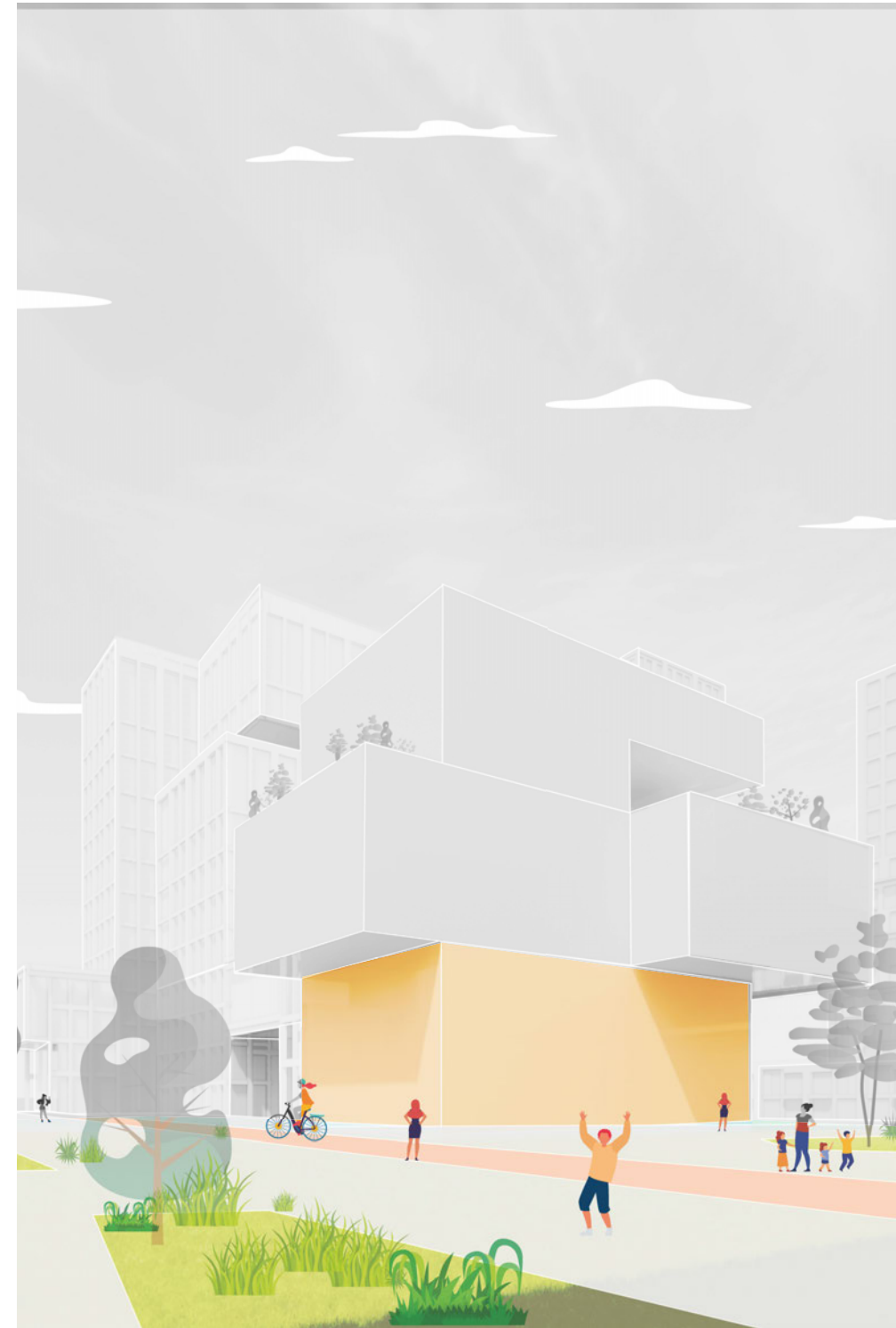
Publieke functie + dakterras



Begane grond



Doorsnede

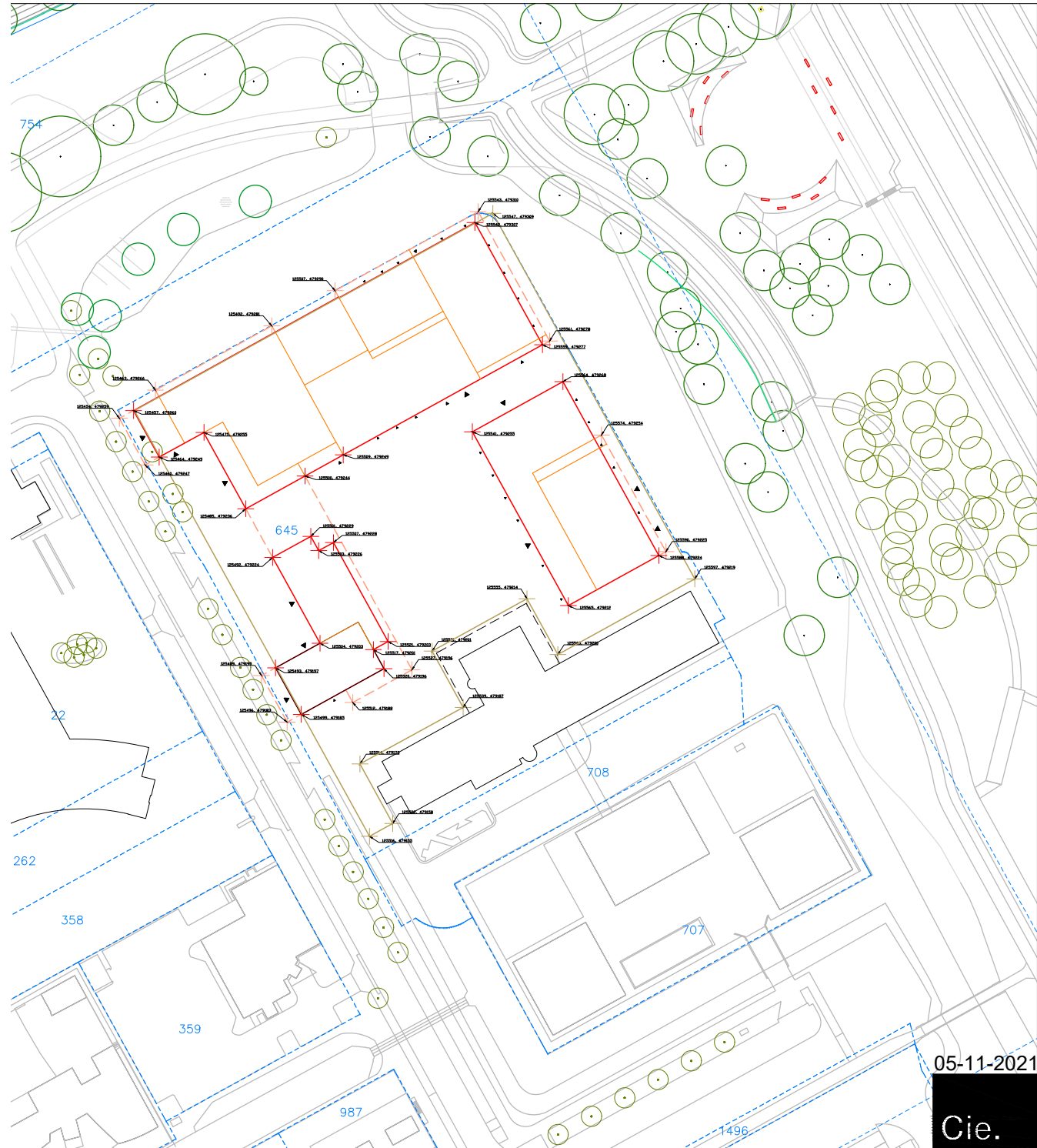


Visualisatie

Plint kantoorgebouw S/M

De plint bevat rondom stedelijke functies voor publiek- en commerciële gebruikers. Vanaf de zuidzijde gezien doet de plint van het kleine kantoorgebouw, in ruimtelijke zin, wat het volume erbovenop ook doet. Het begeleidt met zijn vorm en oriëntatie de oostwest-as over het Noord-oostkwadrant en de entree tot de hof. Vanuit het Plein gezien legt de vorm deze ruimte vast. De vorm en hoogte van de plint is hiertoe nauwkeurig ontwikkeld. Aan de oostzijde van de plint bevinden zich vier ateliers die qua programma en schaal aansluiten op de menselijke maat van het woonhof.

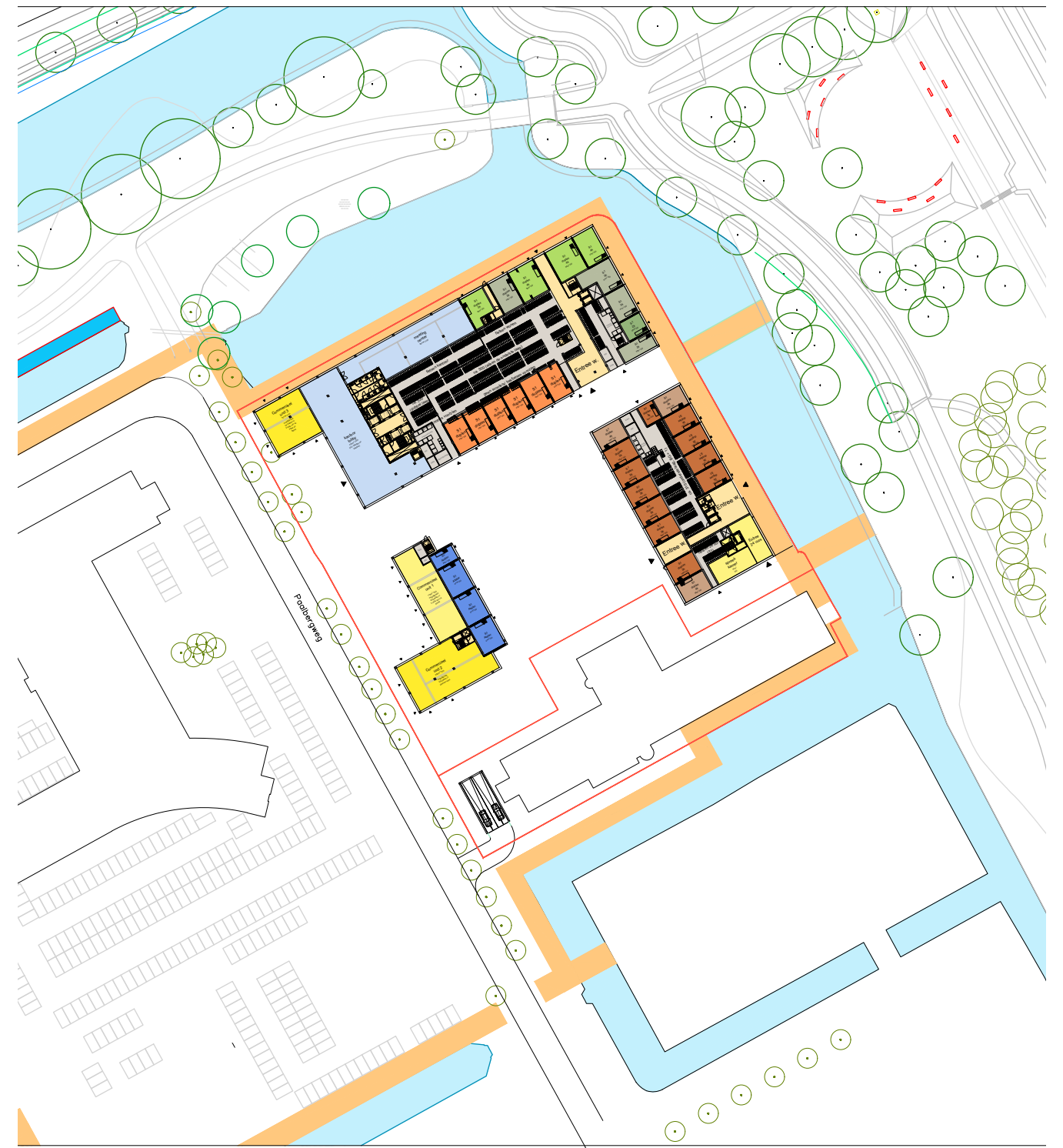




05-11-2021

Cie.

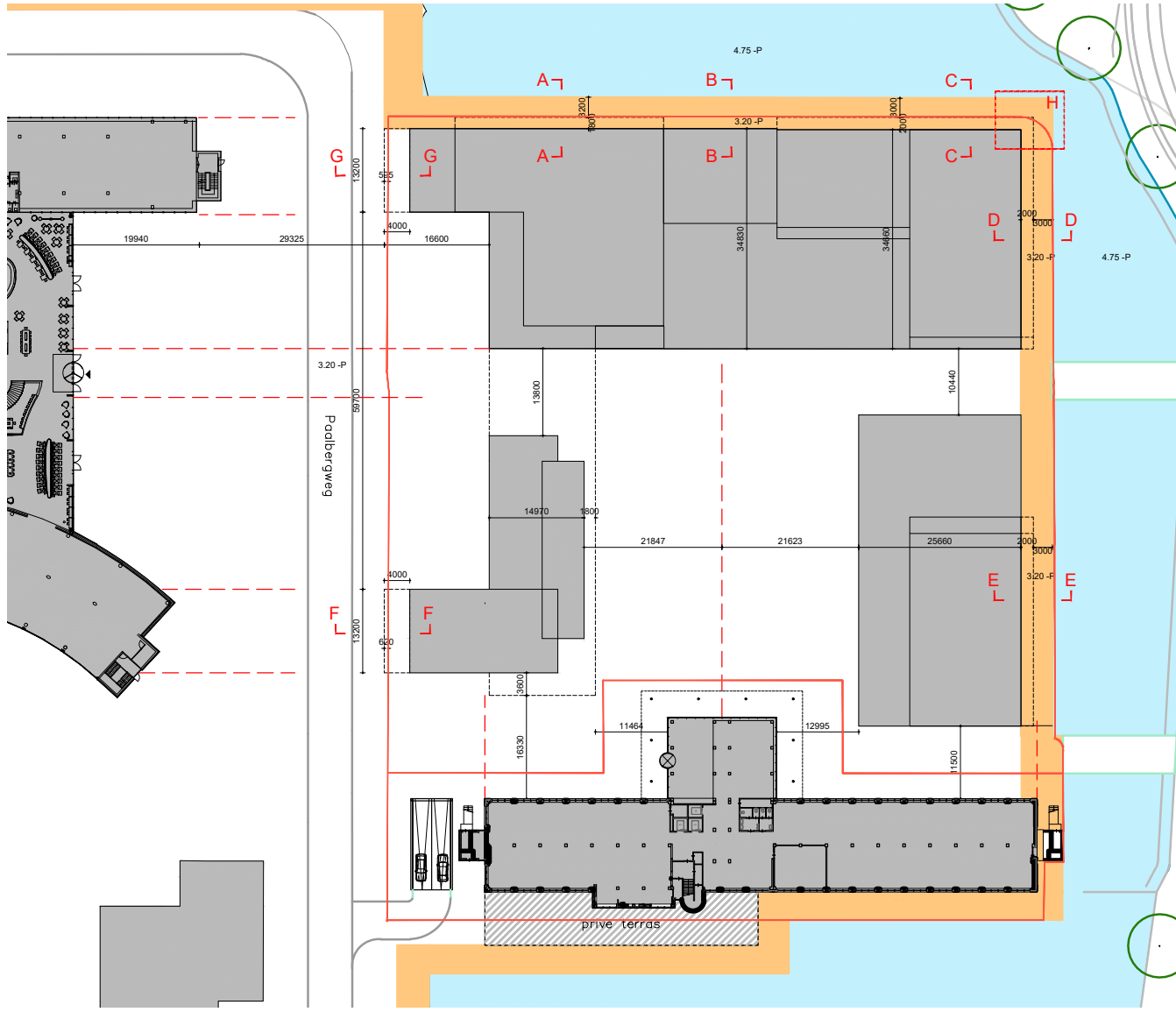
Situatie op RD (Rijks Driehoeks) coördinaten - 1:1000



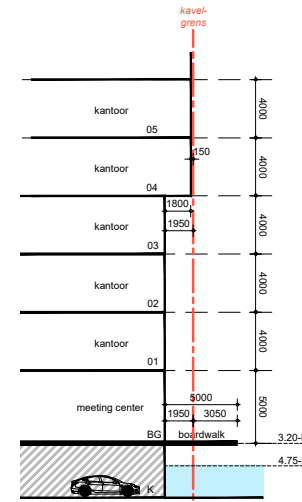
Begane grond op RD (Rijks Driehoeks) coördinaten - 1:1000

Programma

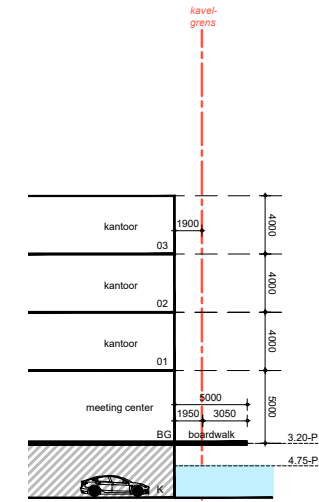
- Duplex Wonen
- Ateliers
- Kantoor
- 24-uurs opvang
- Commercieel
- Fietsparkeren
- Techniek



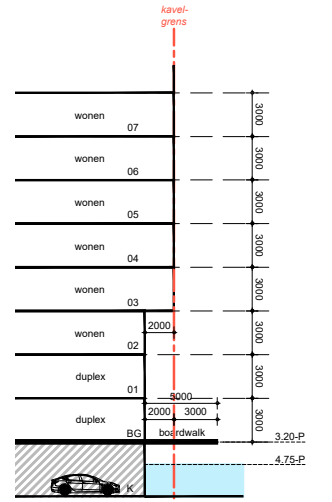
Overzicht doorsneden



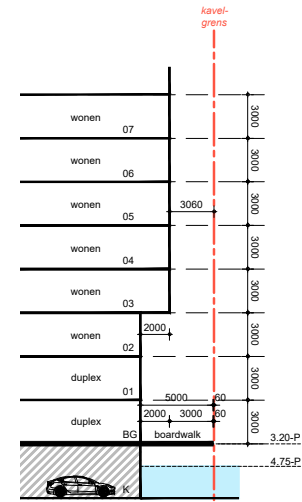
Doorsnede A - A



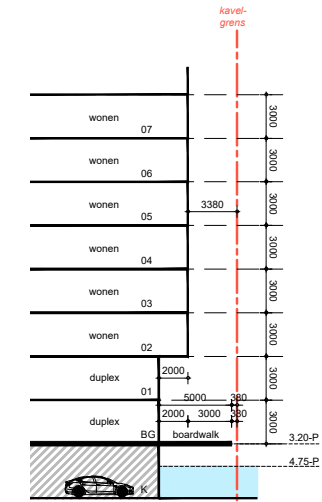
Doorsnede B - B



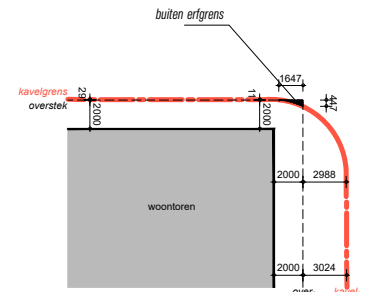
Doorsnede C - C



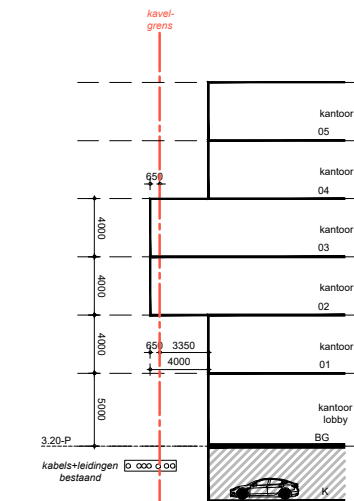
Doorsnede D - D



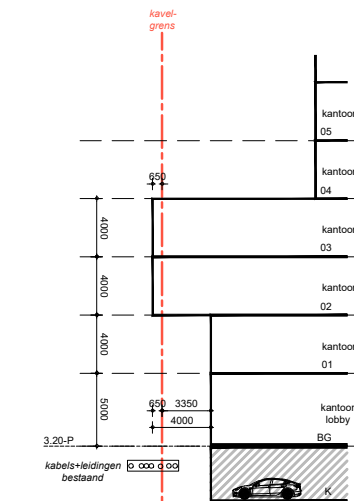
Doorsnede E - E



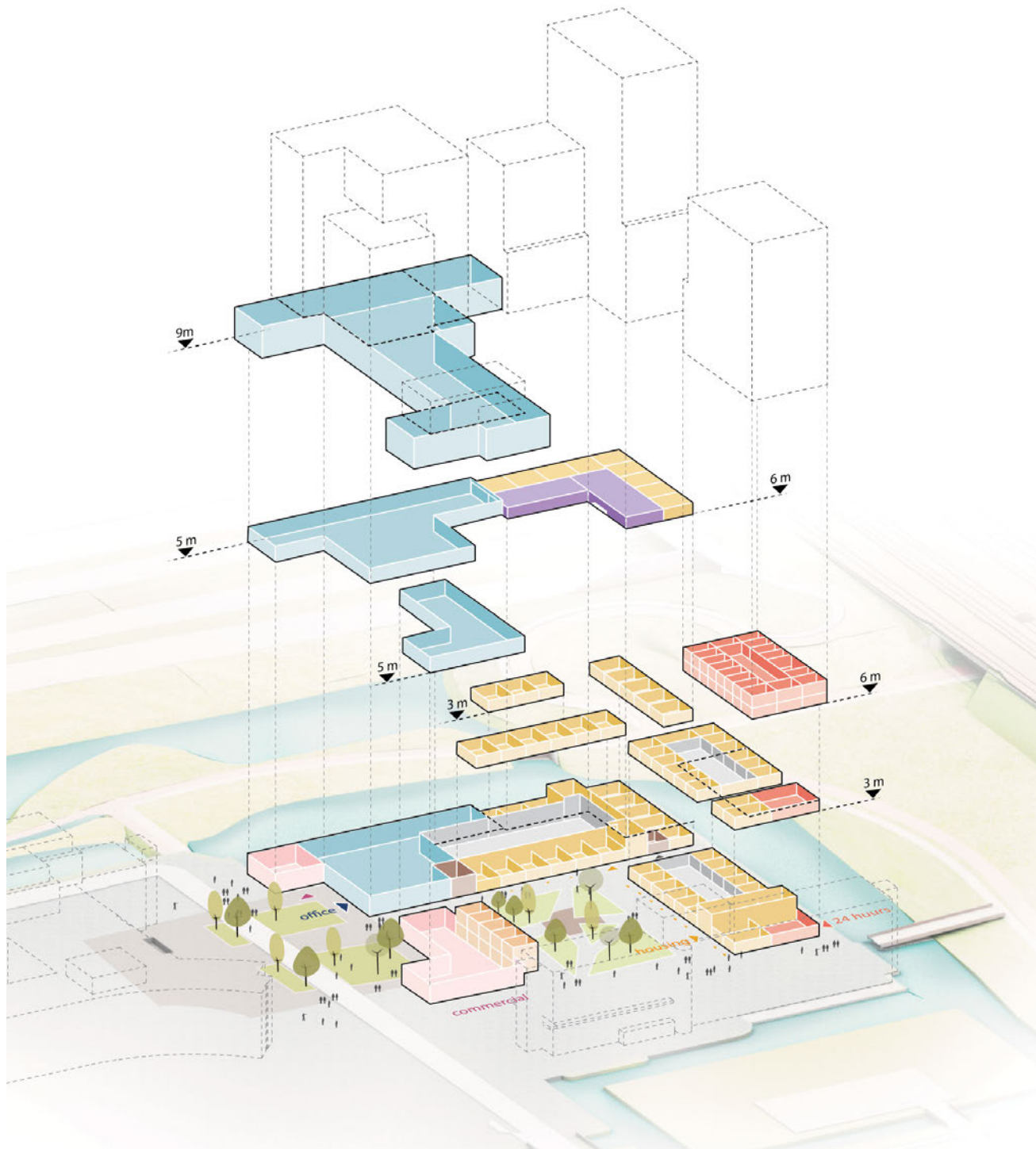
Doorsnede H



Doorsnede F - F



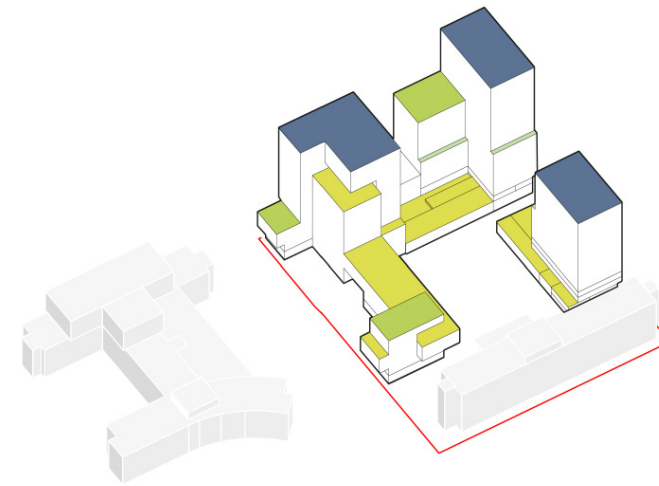
Doorsnede G - G



Isometrie van de plintlagen met daarin de verschillende functies

Functies

- Wonen
- Kantoor
- 24-uurs opvang
- Commercieel
- Fietsparkeren
- Fitness
- Techniek
- Atelier



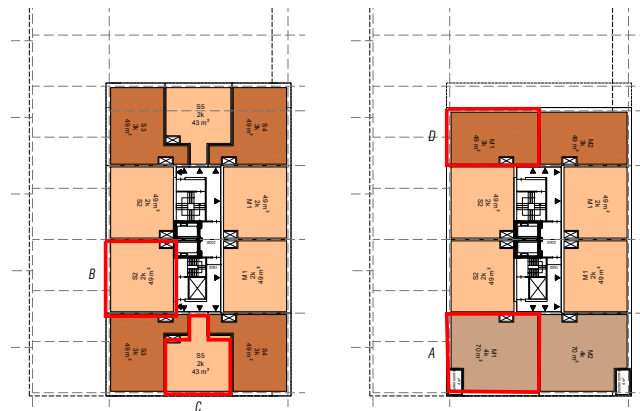
Bestemming van de daken indicatief



Bestemmingen

- Groen dak
- Daktuin
- Groen balkon
- Groen dak met PV panelen





Verdieping 2-9

Verdieping 10-16

Concept plattegronden appartementen

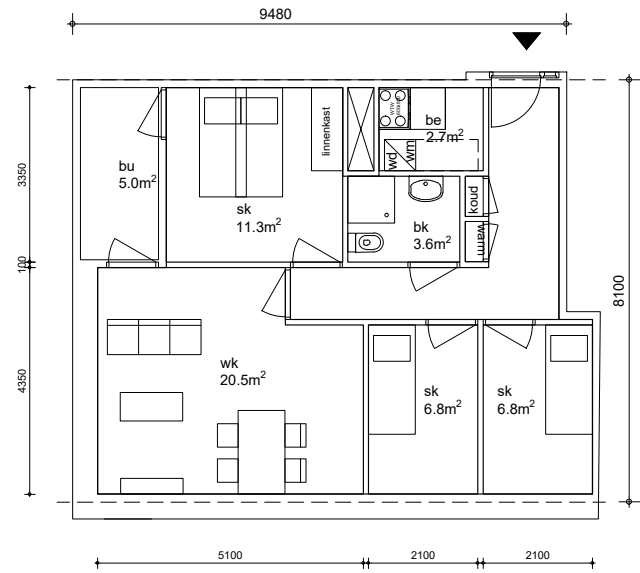
De pagina schetsen een mogelijke indeling van enkele in dit SO opgenomen woningen. De uiteindelijke indeling als ook ruimtelijke kwaliteit moet in de volgende ontwerpfases nader worden onderzocht.



Verdieping 4-7

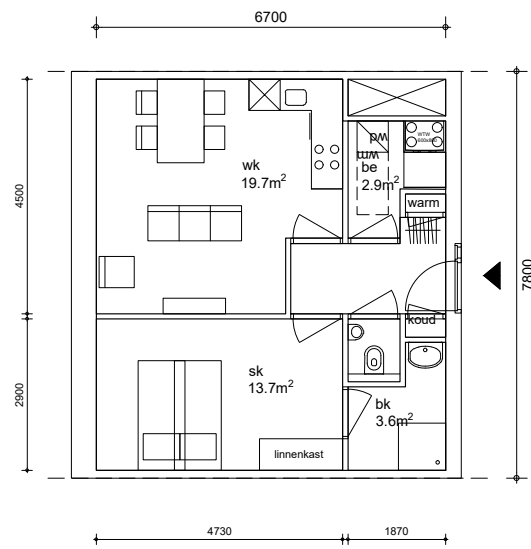


Verdieping 8-10



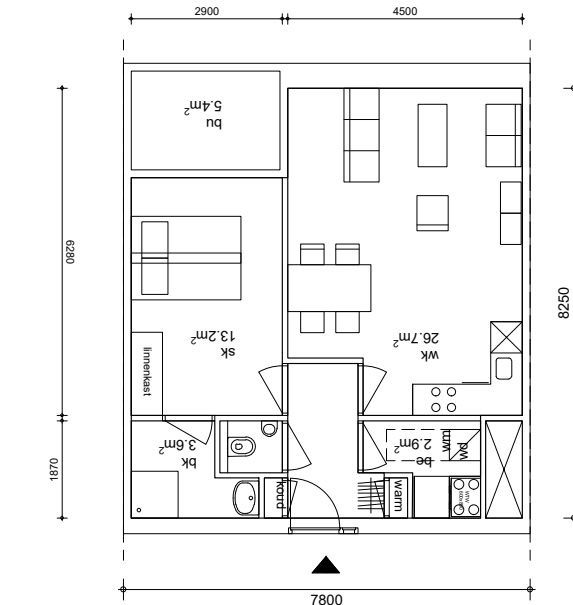
4k / 70m² GO

Appartement type A - 1:100



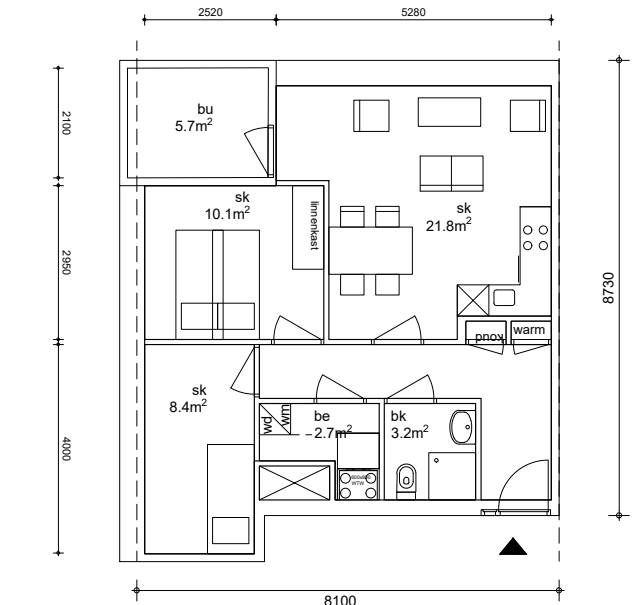
2k / 49m² GO

Appartement type B - 1:100



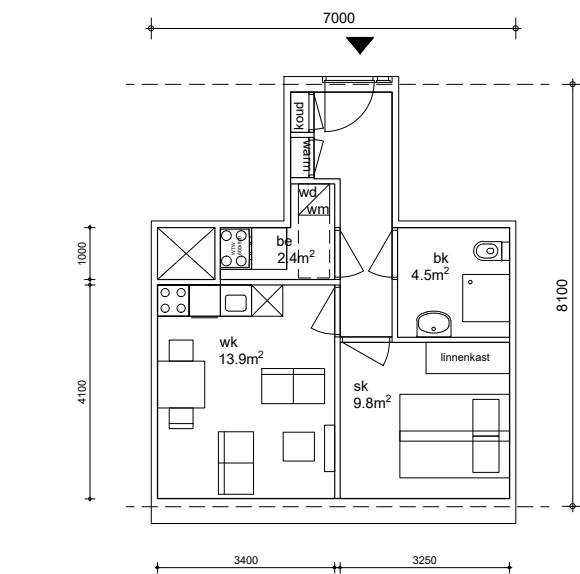
2k / 55m² GO

Appartement type E - 1:100



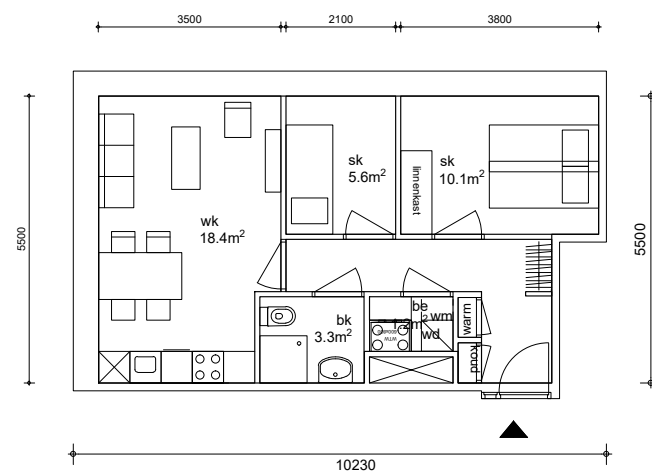
3k / 58m² GO

Appartement type F - 1:100



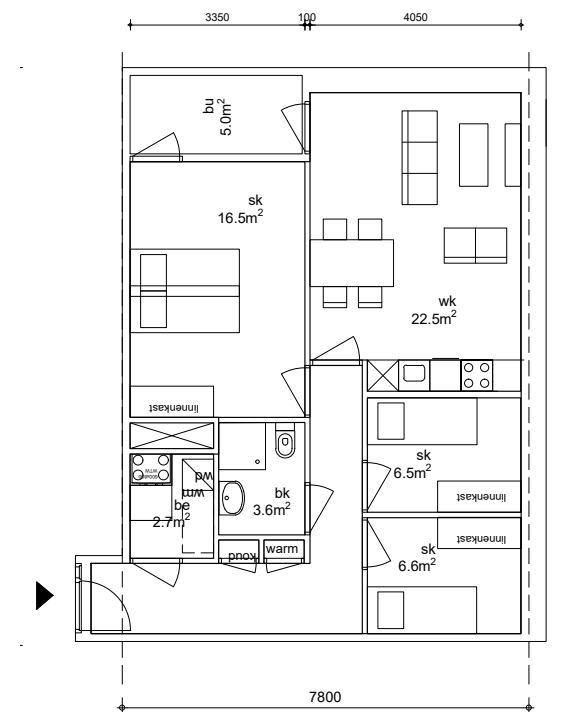
2k / 43m² GO

Appartement type C - 1:100



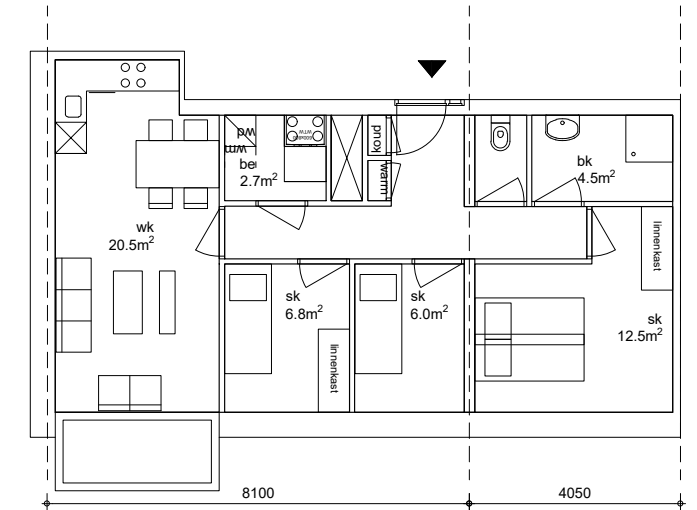
3k / 49m² GO

Appartement type D - 1:100



4k / 73m² GO

Appartement type G - 1:100

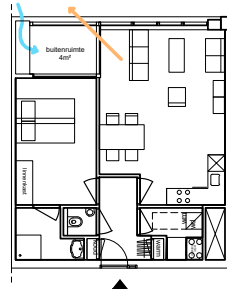


4k / 68m² GO

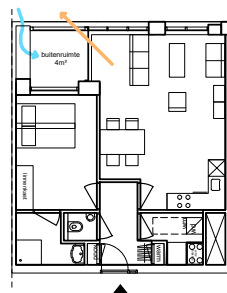
Appartement type H - 1:100



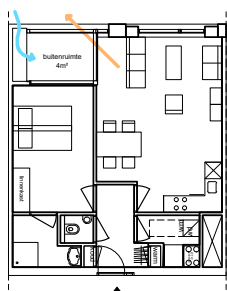
Appartement type E - Hoekraam, volledig beglaasde pui, hoge interieure kwaliteit



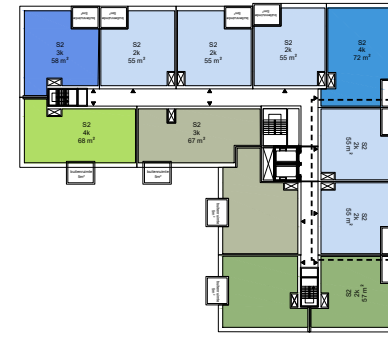
Appartement type E - Hoekraam, Pui onderbroken uit de hoek, hoge interieure kwaliteit



Appartement type E - Hoekraam, pui onderbroken nabij de hoek - lage interieure kwaliteit

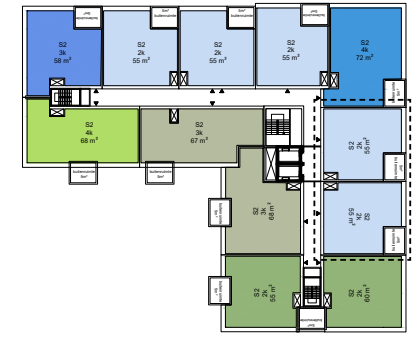


OPTIE GECOMBINEERDE LOGGIA'S

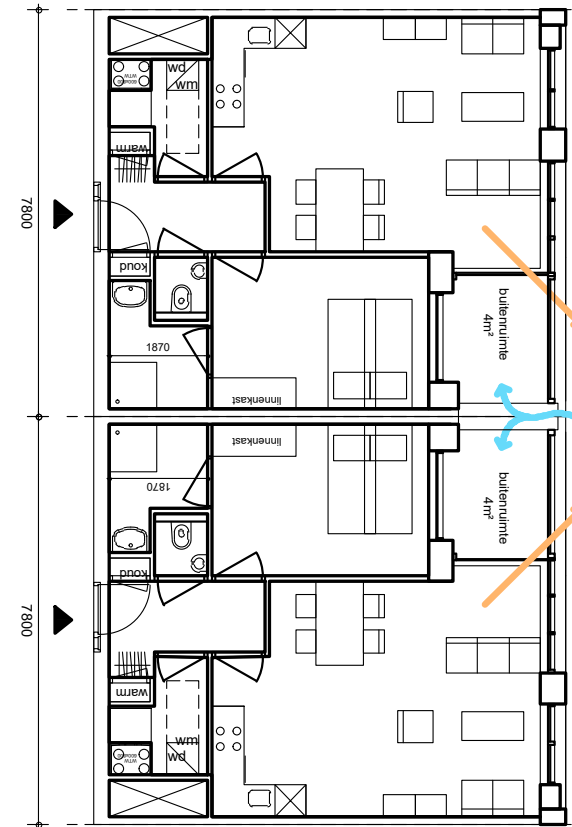


Verdieping 4-7

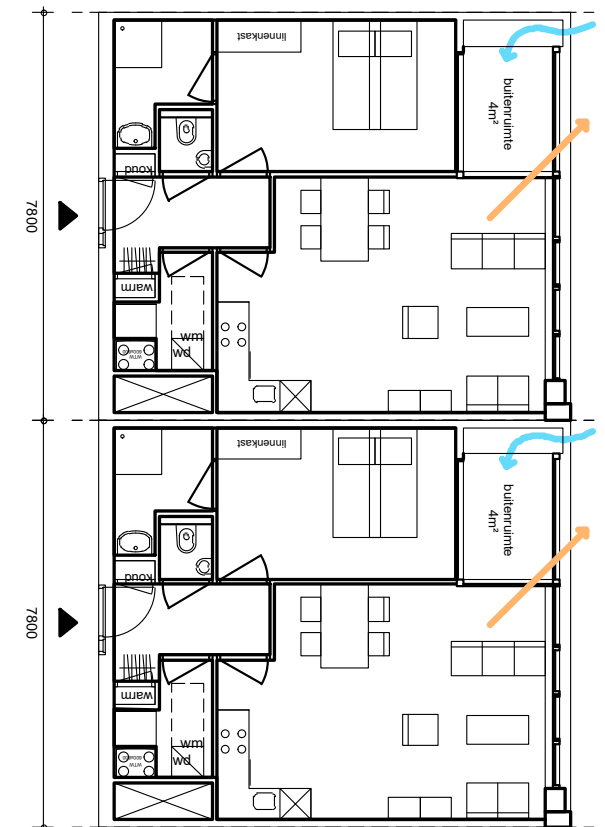
OPTIE ENKELVOUDIGE LOGGIA'S



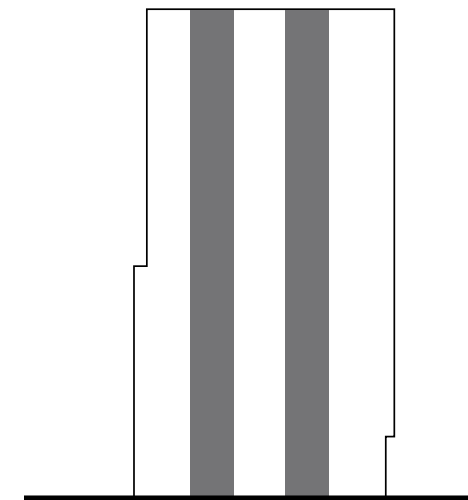
Verdieping 8-10



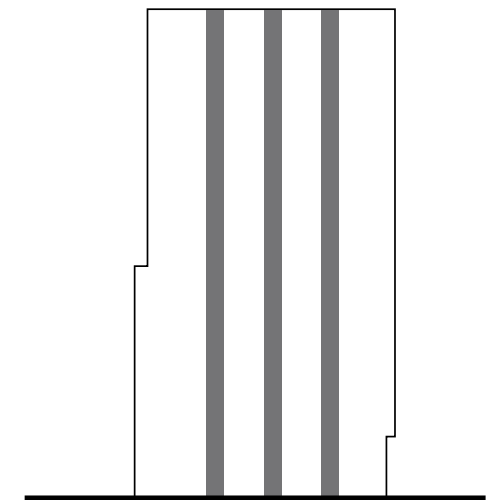
Appartementen - 1:100



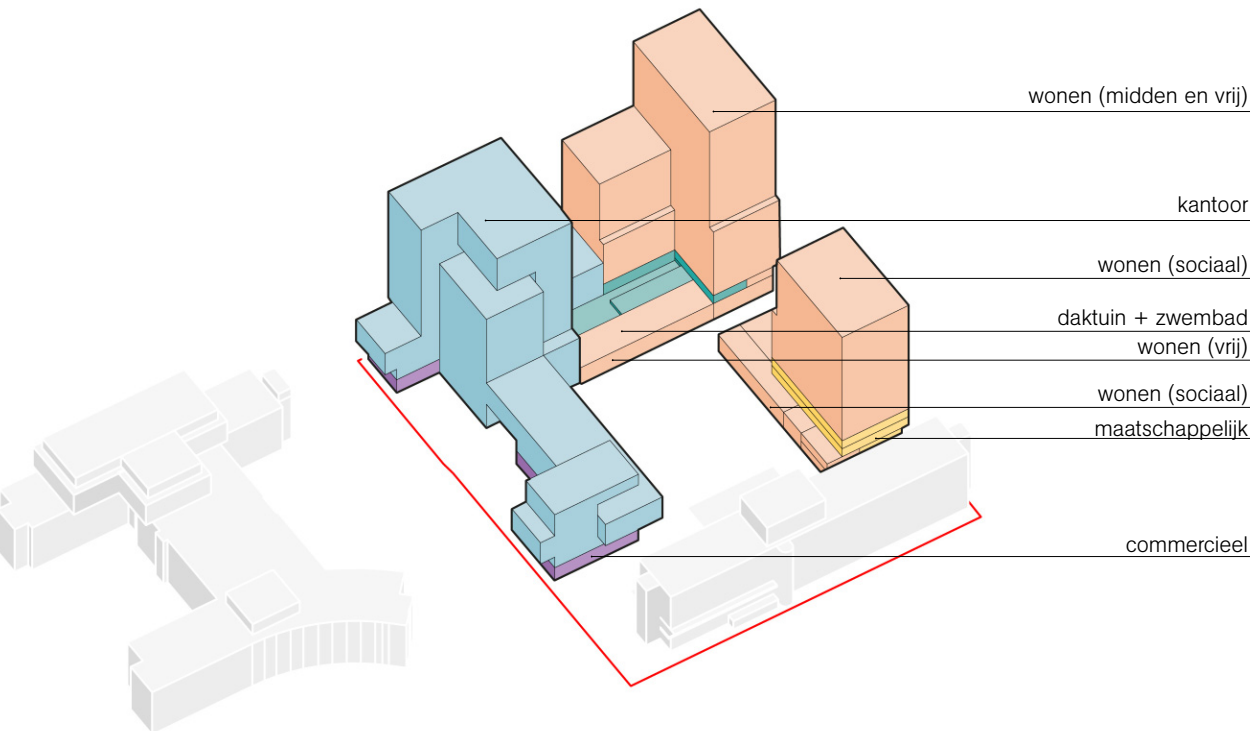
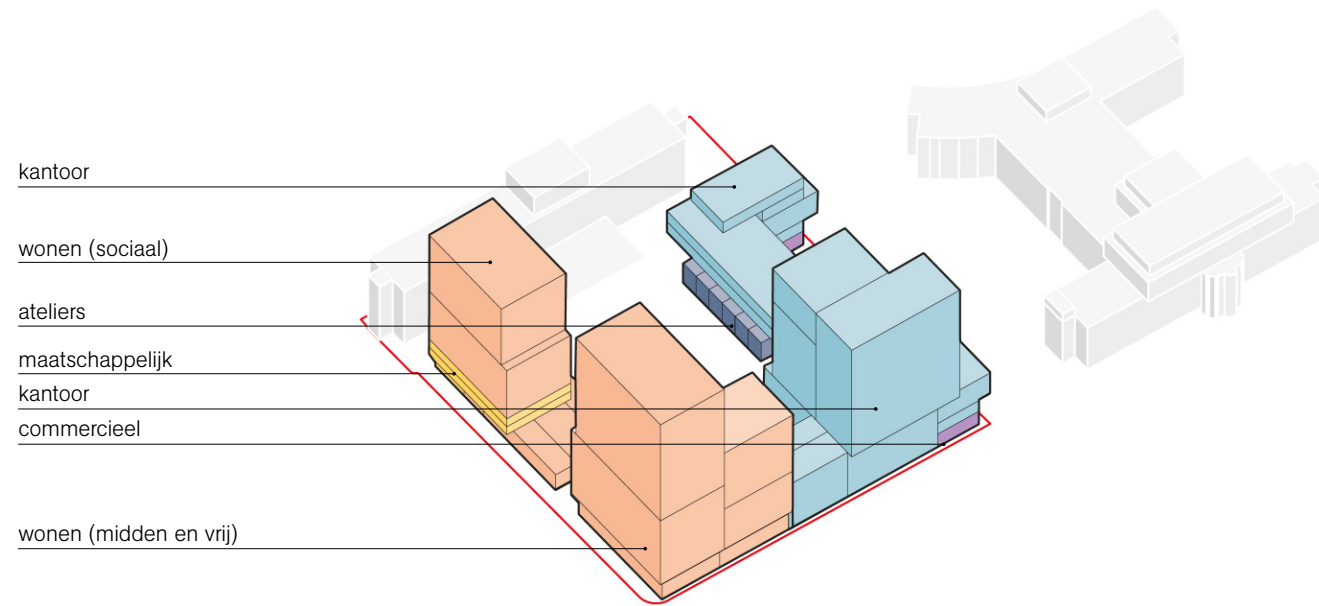
Appartementen - 1:100



Gevel concept, geschakelde buitenruimte



Gevel concept, enkelvoudige buitenruimte



Invultabel programma Amstel III

Totaal programma	m2/ aantal
Grootte kavel (Paalbergweg 1)	11321
Grootte footprint nieuw gebouw	5043
Huidige programma totaal (inclusief KPN)	11980
Nieuwe programma totaal (bvo bovengronds)	52359
Nieuw programma ondergronds (bvo)	10414
programma wonen (bvo)	30838
programma kantoren (bvo)	19204
overig bebouwd programma (bvo)*	2317
programma begane grond (bvo)*	3272

* programma exclusief parkeren, toegangen of utiliteitsruimtes

Totaal programma	m2/ aantal
huidig groen (exclusief KPN plot)	2161
toekomstig groen (exclusief KPN plot en groene daken)	1867
huidig water (inclusief KPN plot)	913
nieuw water (water elders gecompenseerd)	1163
huidig aantal autoparkeerplaatsen	358
nieuw aantal autoparkeerplaatsen	349
nieuw autoparkeren (bvo)	10218
aantal fietsparkeerplaatsen	1315
aantal scooter/bromfiets parkeerplaatsen	0
bvo fiets/scooter/bromfiets parkeren	1643
containerruimte/afval (gbo)	73

Woonprogramma (366 appartementen)

	sociaal	middeldure huur	vrije huur	totaal
gemiddelde oppervlakte gbo	53,0	56,6	65,4	
aantal woningen < 70 m² gbo	102	111	82	295
aantal woningen 70-85 m² gbo	28	12	26	66
aantal woningen > 85 m² gbo	0	0	5	5
aantal 1 kamer woningen	0	0	0	0
aantal 2 kamer woningen	64	92	41	197
aantal 3 kamer woningen	49	19	53	121
aantal 4 kamer woningen	17	12	19	48
aantal 5 kamer woningen	0	0	0	0
aantal 6 of groter kamer woningen	0	0	0	0
# app	130	123	113	366
verdeling %	0.355	0.336	0.309	

Voorzieningen

	soort functie*	functie (indien bekend) **	grootte m2 bvo
Voorziening 1	commerciële voorziening		213
Voorziening 2	commerciële voorziening		287
Voorziening 3	commerciële voorziening		170
Voorziening 4	maatschappelijke voorziening		1645

* Kies uit: detailhandel/horeca/maatschappelijke voorziening/commerciële voorziening/bedrijf/onbekend

** Is het een school, een supermarkt, buurtkamer, café of iets anders?

Toelichting fietsparkeren volgens de norm (zone 3)

	aantal	BVO	norm per app/ per 100m2 BVO	benodigd aantal plekken	plekken op onderste niveau t.b.v. wonen
Appartementen < 50m2	109		2	218	218
Appartementen 50m2 < 75 m2	251		3	753	502
Appartementen 75m2 < 100m2	6		4	24	12
Kantoren		19204	1.45	278	n.v.t.
Voorzieningen 1-3*		670	5	34	n.v.t.
Voorziening 4, 24 uursopvang*		1645		32	n.v.t.
Totaal **				1339	732

* Voorlopige aanname, later nader te detaileren

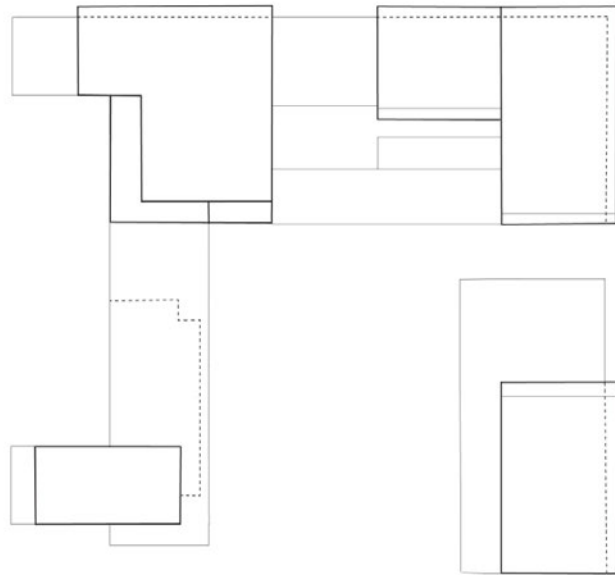
Toelichting autoparkeren (dagsituatie / is maatgevend)

	bestaande plekken t.b.v. KPN/PBW 3	B norm kantoren nieuwbouw
Te realiseren parkeerplekken in kelder PBW 1-3	349	
Parkeren t.b.v. bestaand kantoor PBW 3	100	
Parkeren t.b.v. nieuw kantoor PBW 1		160
Parkeren t.b.v. voorzieningen 1-4 a 2500m2 BVO		20
Parkeren dagsituatie kantoren en voorzieningen		280
Beschikbaar voor bewoners en bezoekersparkeren		69
CROW aanwezigheidspercentage middag bezoekers a 20%		7
Beschikbare plekken t.b.v parkeren bij de 364 woningen in de dagsituatie*		62

* Dit komt overeen met 39% van het maximum van een A locatie, of met 35% van het maximum van een B locatie, na toepassing van de aanwezigheidspercentages

6. Beeldkwaliteit

Dit hoofdstuk illustreert een suggestie van architectuur en interpretatie van het Beeldkwaliteitsplan Amstel III.

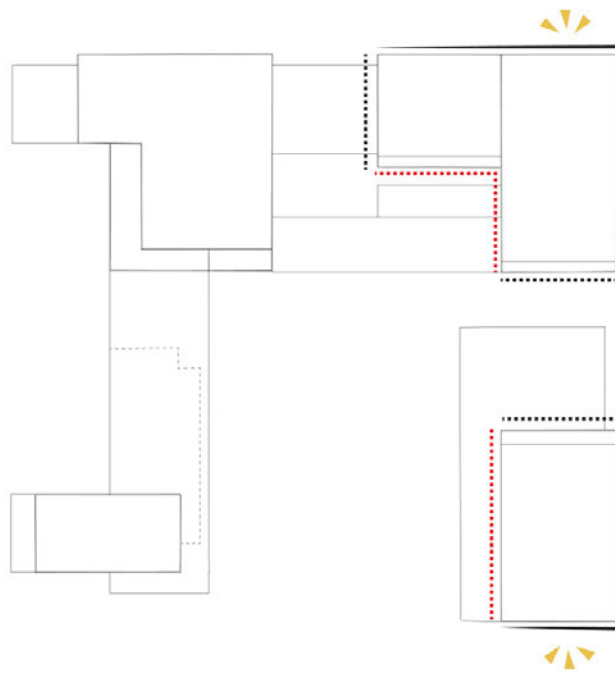


Eenheid in de gevel: het blok als één ensemble met één samenhangende beeldtaal (coherent en weinig contrast)

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit voor de architectuur en materialisering is een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige taal die is ontwikkeld. Ze volgt en versterkt deze en ze kleurt deze nader in.

Het blok voor de Paalbergweg is herkenbaar als één ensemble met één samenhangende beeldtaal. Het blok is opgebouwd uit meerdere verweven bouwdelen. Eén plint die vier gebouwen draagt, te weten twee grote woongebouwen, één groot en één klein kantoorgebouw. Ook het gerenoveerde KPN gebouw en het bestaande kantoor Rosalyn worden geïntegreerd in de de nieuwe beeldtaal, zoals ze ook in de stedenbouw onderdeel zijn van de gevormde hoven.



Deze beoogde beeldtaal is rijk in subtiele verschillen. In structuur, maatvoering, architectuur en materialisering tussen bouwdelen maken we wel leesbare verschillen. Deze volgen het bereikte onderscheid in gebouwen, functies en stedenbouwkundige geleidingen. De beeldtaal is echter niet contrastrijk of druk. Eerder is er sprake van het ton-sur-ton verglijden van de beeldtaal tussen op elkaar aansluitende bouwdelen.

Verbijzondering in de verschillende gevels d.m.v. subtiele verschillen

1. Buitengevel; formeel en helder
2. Hoeken; landmarks
3. Tussengevels; samenhangende architectuur in de tussenruimtes
4. Hofgevels; horizontaal, menselijke maat



Stedenbouwkundig gecomponeerde subblokken
5. De in de stedenbouw gecomponeerde subblokken zijn afzonderlijk te articulerende eenheden

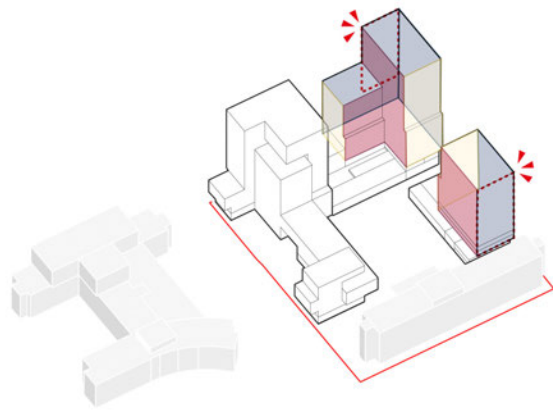
De bouwdelen reageren in hun beeldtaal op de rol en zichtbaarheid die ze in het totaalbeeld hebben. Ter illustratie zijn de opgaande volumes van de woongebouwen nader uitgewerkt. Het ensemble is daarbij één doorgaand architectonisch geheel. Er is geen sprake van afzonderlijke architecturen tussen gebouwen.

1. Richting het Gaaspedammerpark en het Spoorpark is sprake van een eenduidige heldere formele buitenrand.
2. De noordhoek en de zuidhoek van beide woongebouwen hebben een landmarkuitstraling en worden verbijzonderd.
3. De gevels tussen beide woongebouwen en tussen woongebouw en kantoor horen bij elkaar en vormen een ruimte.

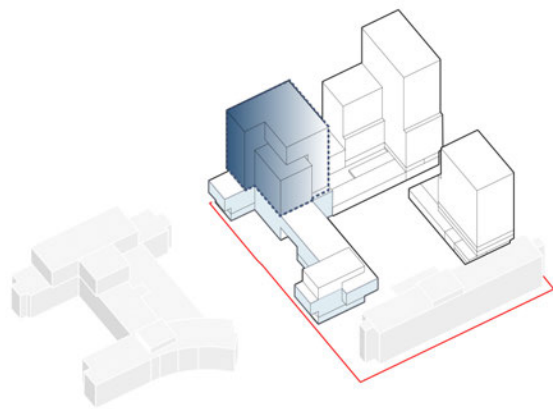
4. In de opgaande gevels aan de hofzijde is de woonfunctie maximaal leesbaar in de gevels, de architectonische geleiding volgt de horizontale belijning welke is ingegeven door de lage plintranen in de hof.

5. De in de stedenbouw gecomponeerde subblokken zijn afzonderlijk te articulerende eenheden. De subblokken ontlenuen hun articulatie aan hun situering. Deze is vooral ingegeven door hun visuele positie.

De impact van stedenbouwfysische omstandigheden (wind, geluid, uitzicht, type buitenruimte) wordt in het VO nader uitgewerkt. Zichtbare veranderingen, voortkomend uit de stedenbouwfysica, vallen in de architectuur zo veel mogelijk samen met de gewenste geleiding van de huidige subblokken.



Gevel conceptschema woongebouw



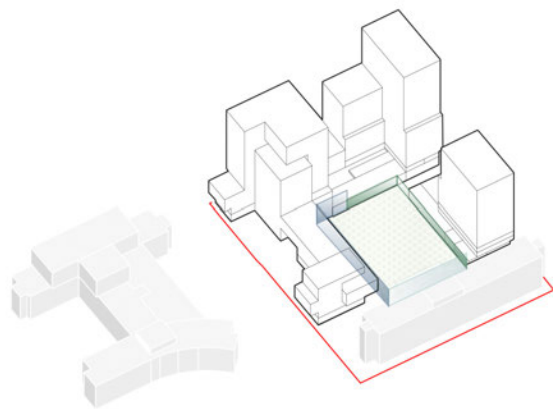
Gevel conceptschema kantoorgebouw



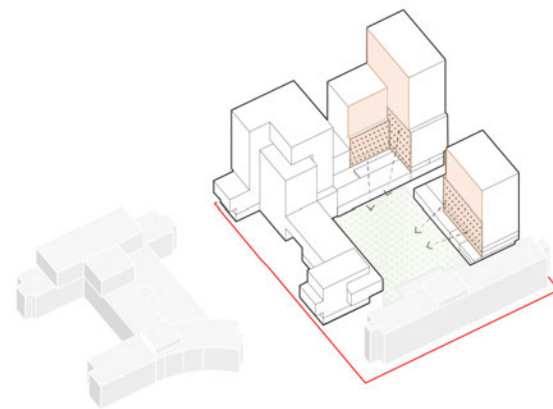
Suggestie van de beeldtaal vanaf de A9



Suggestie van de beeldtaal vanuit de Courtyard



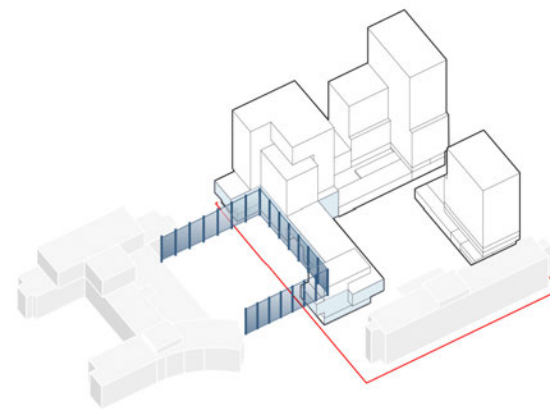
Gevel met menselijke maat in de plint, aan de Courtyard zijde



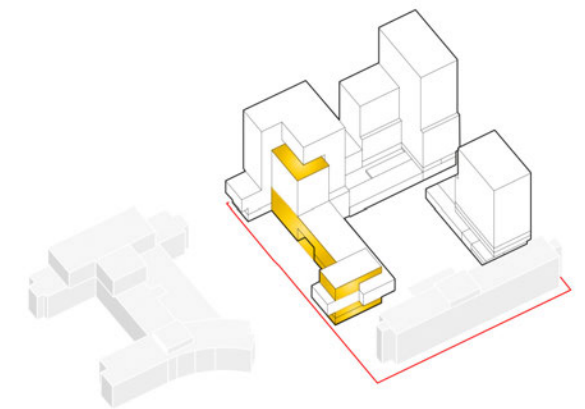
Expressieve gevel in de hoger gelegen volumes aan de Courtyard zijde



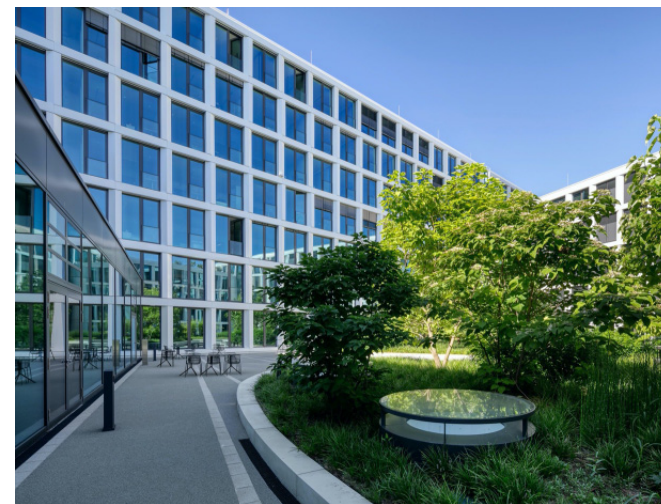
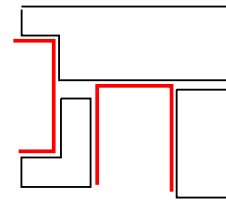
Suggestie van de beeldtaal vanaf het Plein



Commerciële gevels aan de Plein zijde - Office Plaza

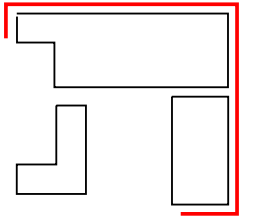


Iconische gevel - Light house effect



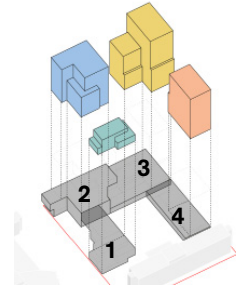
Menselijke maat

De binnenzijdes van de blokken combineren de grote en de kleine korrel. De grote korrel is in de tweede lijn zichtbaar in het decor van de kleinere schaal van de plintbebouwing. De menselijke maat, een warme uitstraling en verfijndere materialisering kenmerkt de plinten. de inrichting is gericht op verblijf.



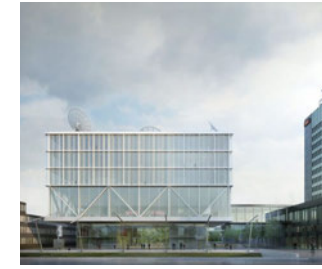
Heldere buitenrand

De buitenrand werkt stedenbouwkundig, op de schaal van de stad als een helder en herkenbaar krachtig gebaar. Op de schaal van gebied, buurt en voetganger overbrugt de beeldtaal van de plint in de buitenrand dit grote gebaar. De voetganger landt bij de plint op een plek die eerder onderdeel uitmaakt van de intiemere binnenwereld dan van het grootse gebaar erboven. De plint van de buitenrand zorgt ervoor dat dit ook een aantrekkelijke verblijfsplek wordt.



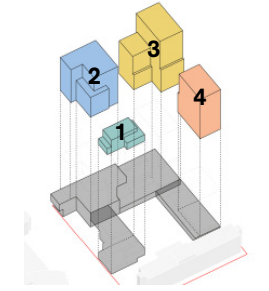
1. Plint kantoorgebouw S/M

Nadruk op voordeuren en op de kleinste schaal van werken en voorzieningen, Interieurs op de begane grond maken deel uit van de openbare ruimte.



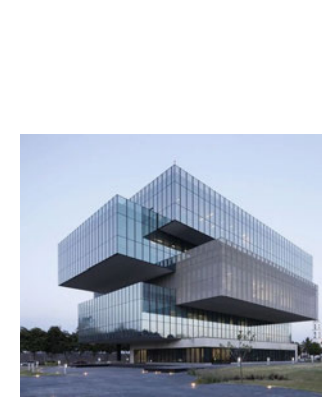
1. Kantoorgebouw S/M

De opgaande architectuur is de special in de totale campus en binnen het ensemble. Het is vanaf elke plek goed zichtbaar en een scharnierpunt. De uitwerking is expressief, iconisch, komt als een logische apotheose voort uit de plint en de overige architectuur in het ensemble



2. Plint kantoorgebouw L/XL

Uitstraling van stedelijk werken en ontmoeten binnen het gebouw. Nadruk in beeld op het hoge deel van de plint welke de entree markeert en inleidt en waarin collectieve functies zoals meetingrooms, communicatiezones en eten en drinken voor interactie zorgen

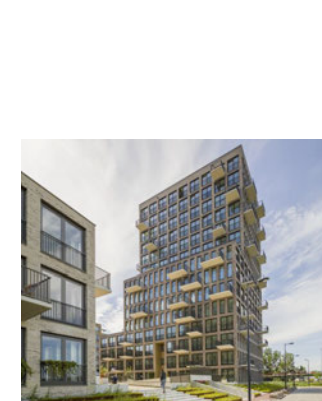
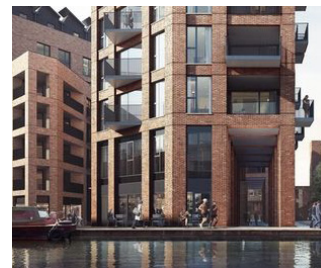
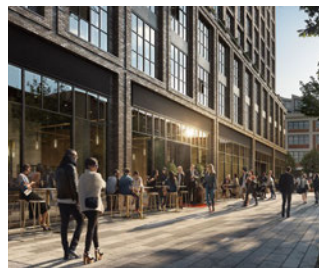


2. Kantoorgebouw L/XL

Het kantoorgebouw hoort in de beeldtaal bij de stevige rand met duidelijk afleesbare kantoorfunctie. Aan de buitenrand is één duidelijk blok afleesbaar. Aan de pleinzijde wordt in dezelfde architectuur een geleiding in de blokken aangebracht die de ruimte aan de pleinzijde mede vormt

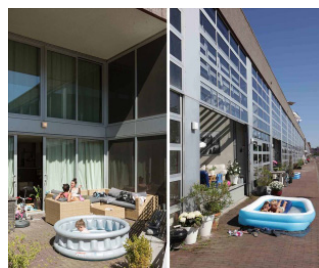
3+4 Plint woongebouw vrij/midden en sociaal

Aan de hofzijde wordt op meerdere lagen gewoond aan het maaiveld. De uitstraling van het wonen op maaiveld wordt versterkt door bewoners van de hofwoningen bezit te laten nemen van de openbare ruimte vóór hun woning. Woningen aan de boardwalk hebben en kleinere privézone die om een precieze uitwerking vraagt in de compacte ruimte



3. Woongebouw midden/vrij

In de buitenrand leest het gebouw als een éénvoudig blok met een éénvoudige materialisering. Op de hoek staat een iconisch opgaand volume, ondersteund door een meer ingetogen deel van hetzelfde gebouw. Aan de binnenzijde "onspan" de architectuur van de buitenrand. Ingrenen als geleiding, balkonzones en kleur- en materiaalverschuivingen in het vlak van de hofgevel zorgen voor een zachter beeld

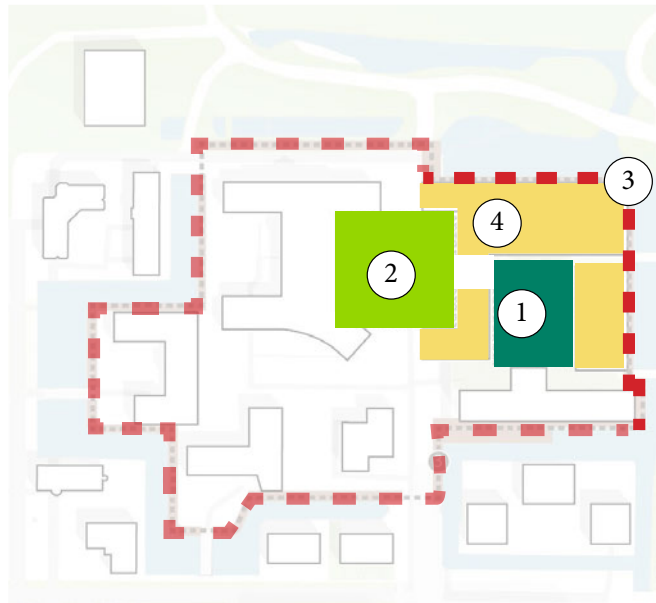


4. Woongebouw sociaal

Het sociale blok is het meest heldere volume binnen het ensemble. Aan de binnenzijde volgt de architectuur de regels van het ontspannen beeld van het woongebouw midden/vrij. In de buitenrand sluit het aan op het ingetogen deel dat de iconische hoek ondersteunt.

7. Landschap

Dit hoofdstuk illustreert het landschapsonwerp.



Het landschapontwerp voor de buitenruimtes van de voorgestelde ontwikkeling zet in op onderscheidende en intensief bruikbare en goed functionerende plekken. De nieuwe bebouwingsconfiguratie kadert enerzijds de groene coartyard terwijl het anderzijds, aan de zijde van de Paalbergweg, tezamen met het Rosalyngebouw het kantoorplein vormt.

- DE COURTYARD
- HET PLEIN
- DE BOARDWALK
- HET DAKLANDSCHAP

De buitenzijde van de ontwikkeling, grenzend aan het water wordt voorzien van een riante boardwalk welke onderdeel wordt van een openbare route langs het gehele Paalbergweg-eiland. Op de nieuwe gebouwen krijgen alle daken een bruikbare en aantrekkelijke invulling.

Multifunctioneel landschapontwerp

Verschillende factoren oefenen grote druk uit op onze leefomgeving: van veranderende klimatologische omstandigheden, het verbeteren van de biodiversiteit, tot het herdefiniëren van de orga-

nisatie van stedelijke en landelijke gebieden. Om te voldoen aan de veranderingen die deze elementen met zich meebrengen, moeten we afstappen van monofunctionele omgevingen en

onze buitenruimte veranderen in complexe hybriden: landschappelijke ervaringen verenigd met intelligent functionerende systemen. Voor de Paalbergweg zijn daarom buitenruimtes ontwik-

kelt en ontworpen die invulling geven aan onderstaande relevante thema's en tegelijkertijd krachtige onderscheidende plekken creëren.



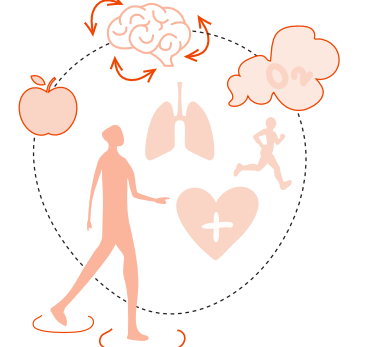
Rainproof

De nieuwe landschapsinrichting met meer groen en betere opvang, gebruik en afvoer van regenwater draagt bij aan een klimaatbestendige inrichting van het gebied.



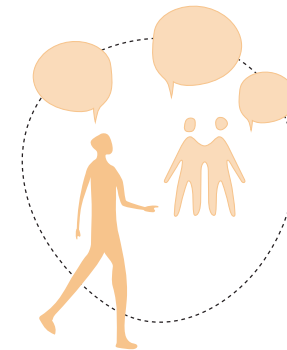
Biodivers en natuurinclusief

Aanplant van divers en gelaagd groen op maaiveld, en op de diverse daken zorgt voor een aantrekkelijke biotoop voor insecten, vlinders en vogels. Het verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld.



Gezonde omgeving

Meer gevarieerd groen, sport- en ontspanningsaanleidingen en buitenwerk- en ontmoetingsplekken zorgen voor een gezonde woon- en werkomgeving die bijdraagt aan de productiviteit.



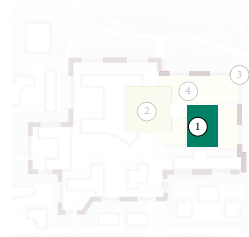
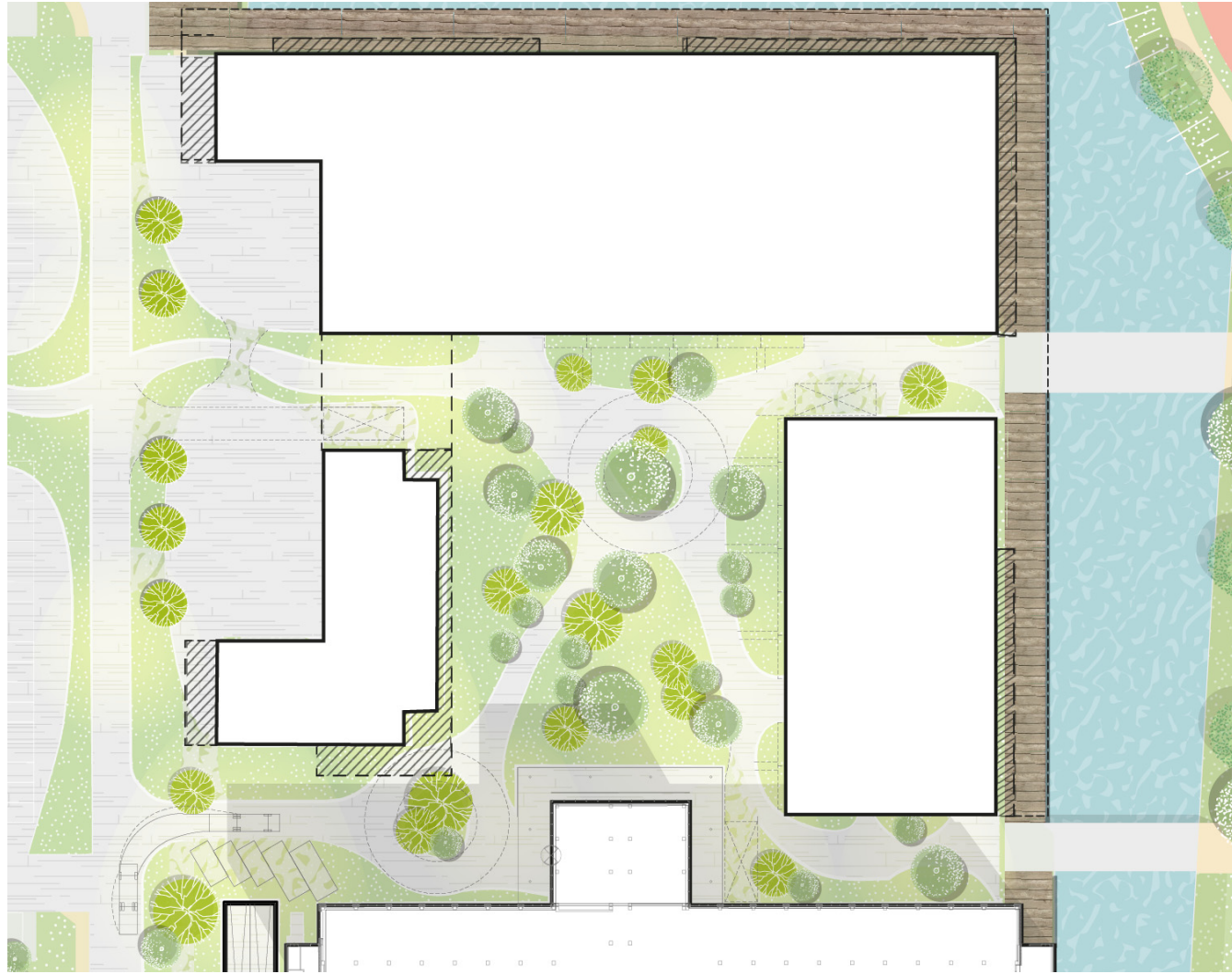
Sociaal netwerk

Een netwerk van nieuwe routes en divers geprogrammeerde ontmoetingsplekken stimuleren de sociale interactie tussen bedrijven, werknemers, bewoners en bezoekers.

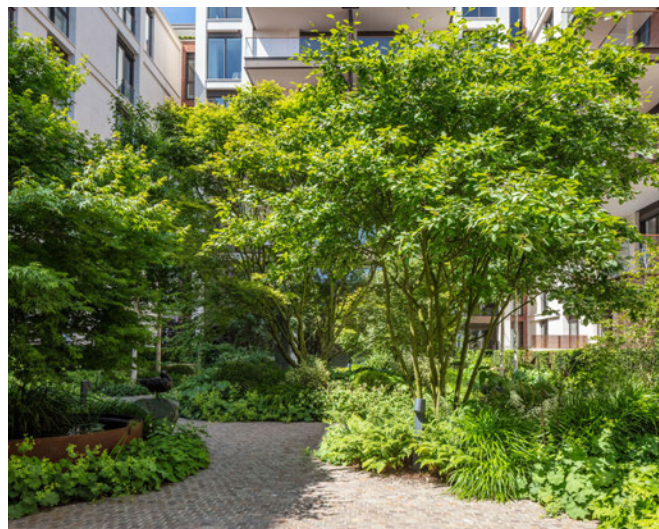


Lokale Identiteit

De voorgestelde ingrepen dragen bij aan een groene & gezonde uitstraling die het Paalbergweggebied een herkenbare en onderscheidende identiteit verleent.



1 3 6 10 15



De Courtyard

De Courtyard bevindt zich tussen de nieuwe bouwvolumes en het bestaande KPN-gebouw. Deze grotendeels omsloten ruimte is ontworpen als een weelderige groene oase en zal functioneren als een collectieve tuin voor de omliggende woningen en appartementen. Een slingerend padenstelsel door de tuin zorgt er voor

dat alle aangrenzende functies goed bereikbaar zijn en verbindt de tuin middels twee bruggen met het spoorpark. Verbredingen in het padenstelsel vormen pleinen en plekken die ontmoeting en verblijf stimuleren. Grenzend aan de duplex woningen zijn kleine privéterrassen voor deze woningen opgenomen in het groen.



ARUM ITALICUM
aronskelk



HELLEBORUS FOETIDUS
kerstroos



Toegankelijkheid

De courtyard is primair ingericht als groene verblijfsruimte voor aanwonenden. Het padenstelsel is echter zo ontworpen dat ook gemotoriseerd verkeer zoals hulpdiensten, onderhoudsvoertuigen, technische dienst en eventueel een verhuisservice op de momenten dat dit nodig is alle noodzakelijke bestemmingen goed kan bereiken.

Specifieke opbouw

De groene oase ligt bovenop de ondergrondse parkeergarage en vraagt daarmee een specifieke opbouw.

Het gehele dak van de parkeergarage wordt uitgevoerd met een waterrententie laag die regenwater zal vasthouden en kan afgeven aan de bovenliggende beplanting. De totale opbouwhoogte van het (dak)tuinpakket bedraagt minimaal 80cm zodat er een goed functionerende vegetatie met voldoende doorwortelbare ruimte ontstaat.

De beplanting bestaat uit een kruidlaag, een struiklaag in diverse hoogtes en een bomenlaag. Het verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld.



OSMUNDA REGALIS
koningsvaren



HEDYCHUM DENSIFLORUM
siergember



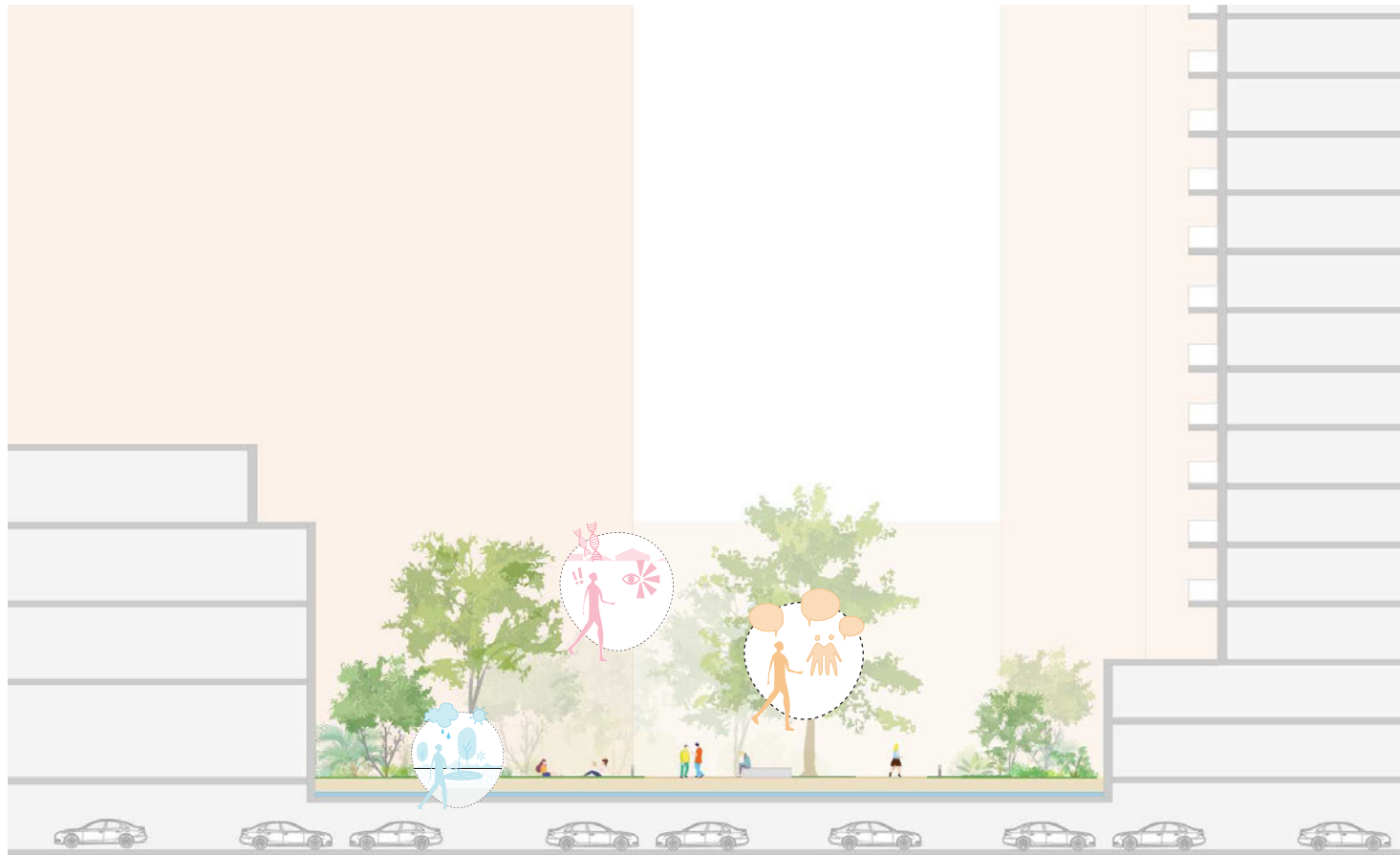
TETRAPANAX PAPHYRIFER
rijstpapierplant



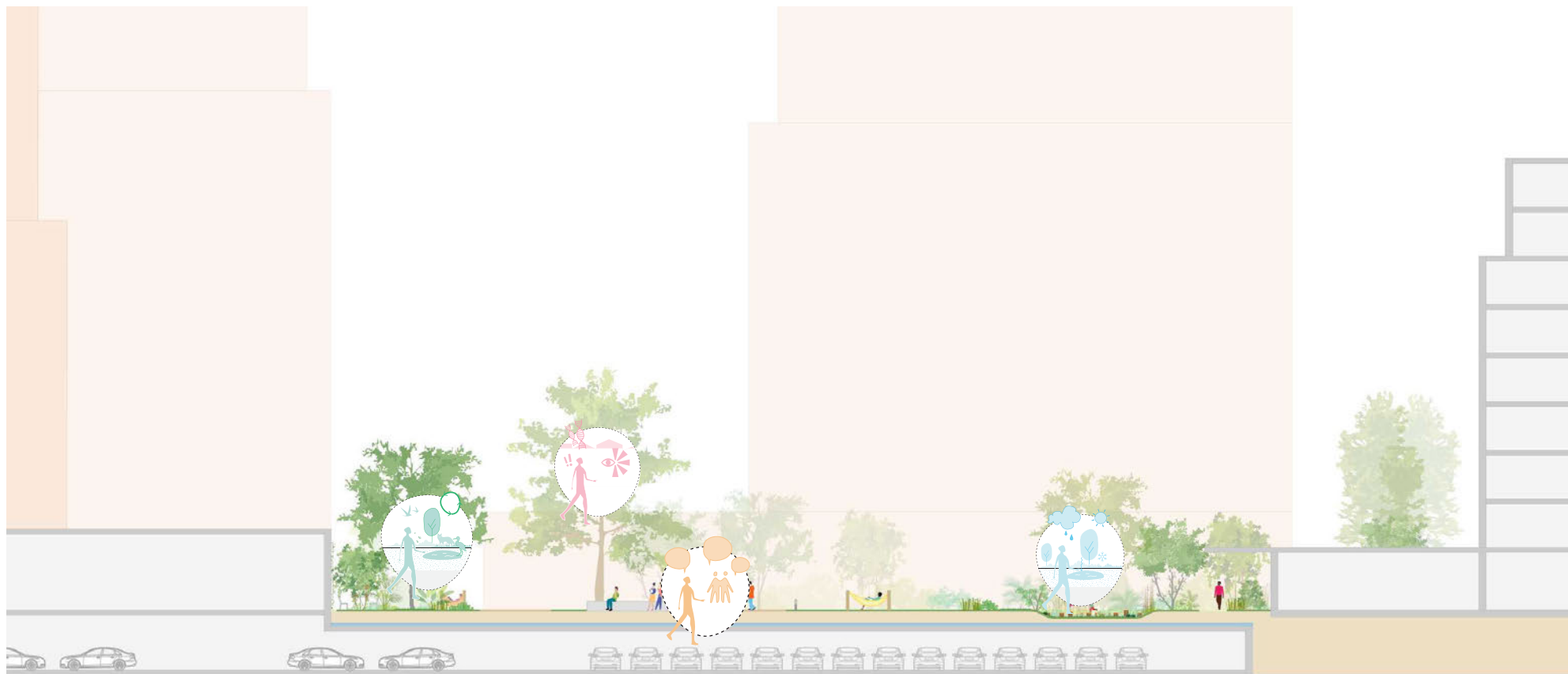
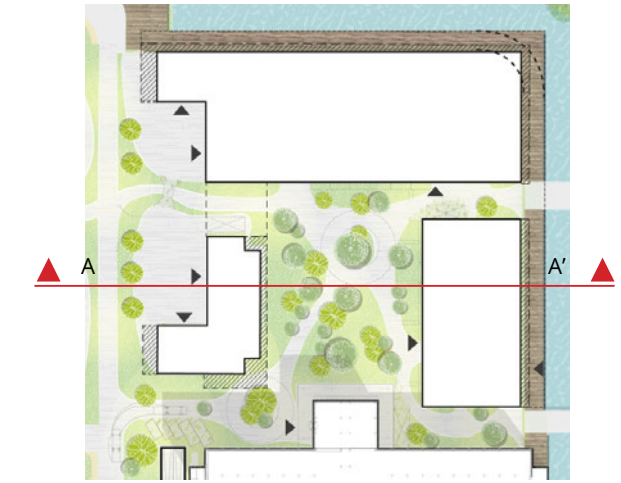
HYDRANGAEA QUERCIFOLIA
'SNOWQUEEN'/eikenbladige hortensia



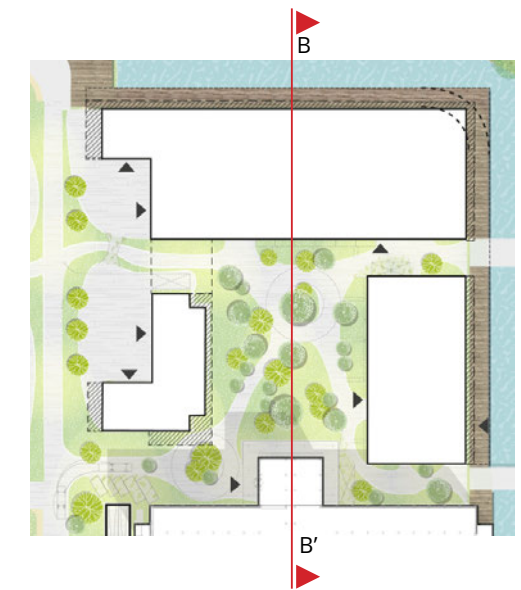
SORBUS AUCUPARIA
'ASPLENIFOLIA' / Iijsterbes



Doorsnede A-A'(oost-west)

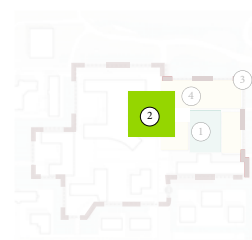
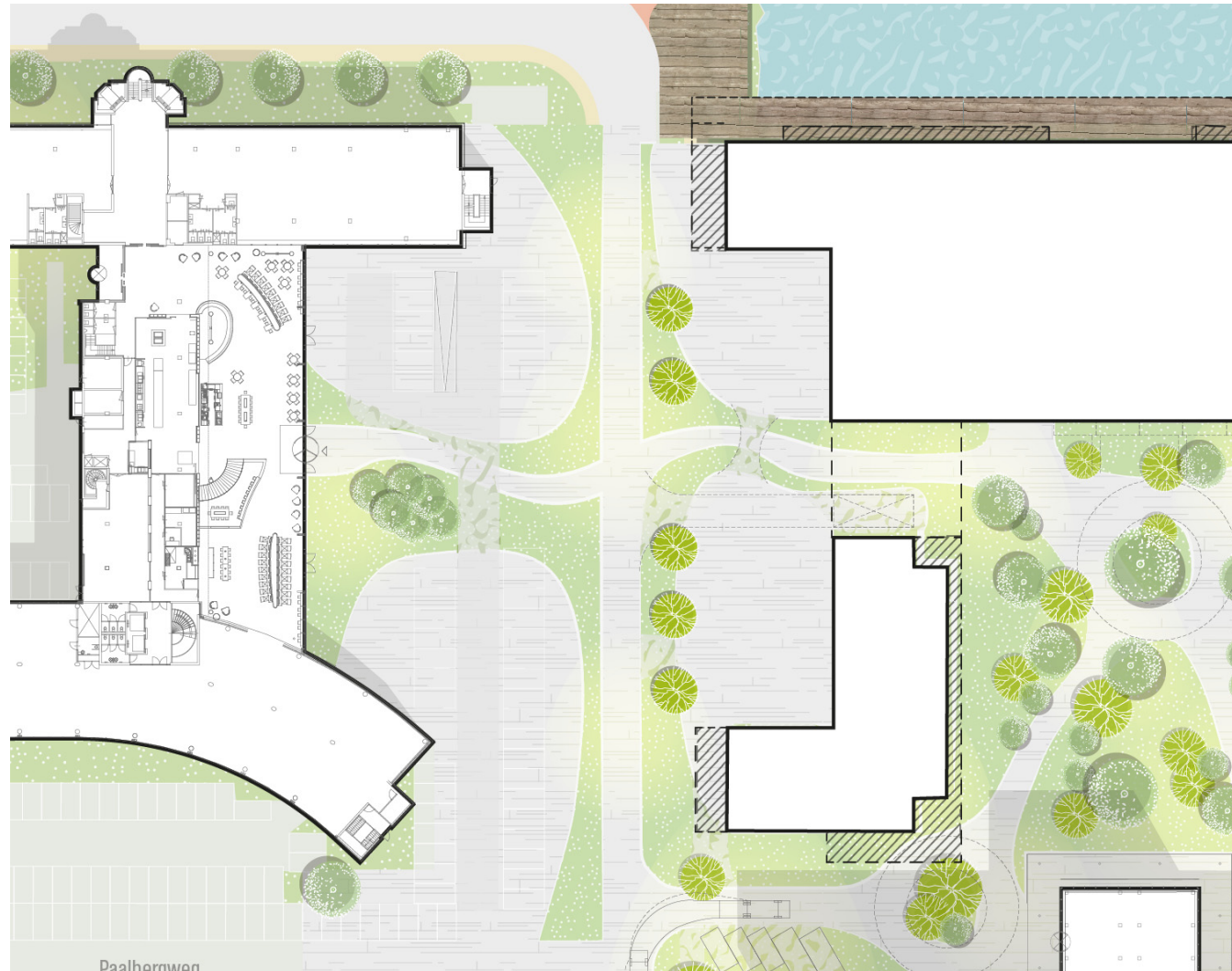


Doorsnede B-B'(noord-zuid)



De courtyard, een groene oase omringd met woonprogramma



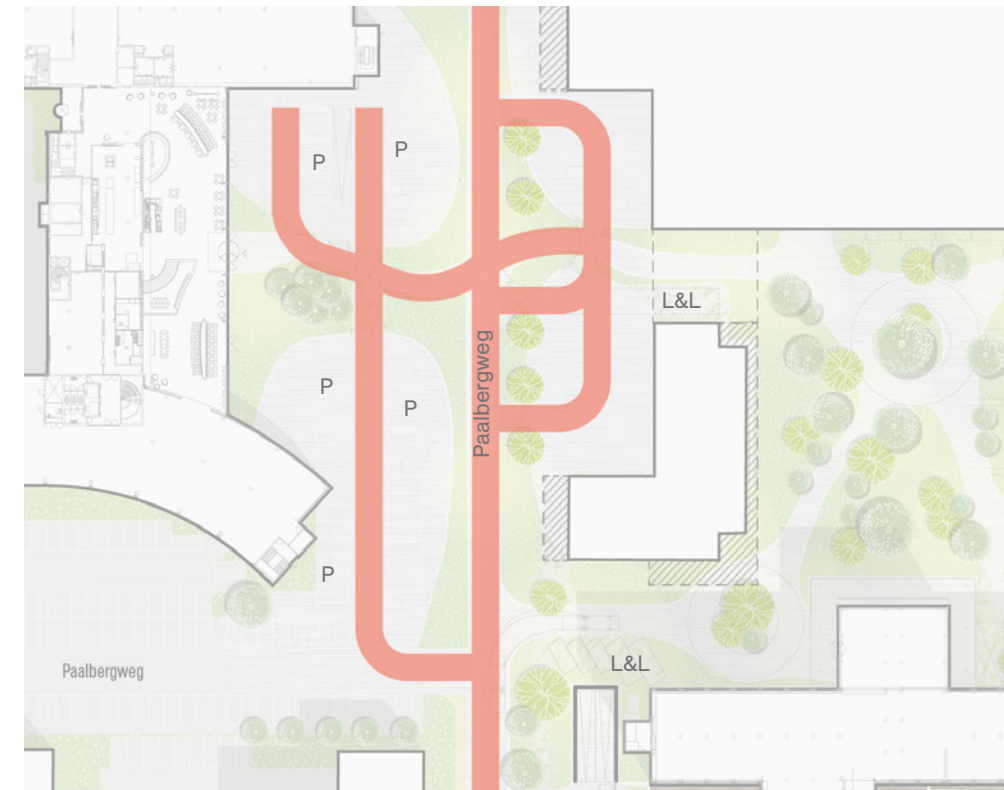
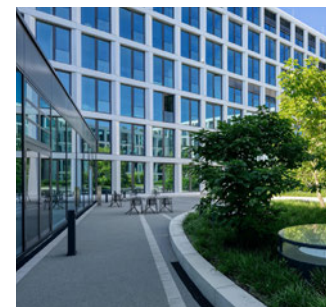
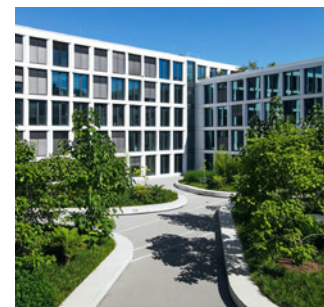


Het Plein

Het plein ligt aan weerszijden van de Paalbergweg tussen het bestaande Rosalyngebouw en de nieuwe ontwikkeling. Deze ruimte wordt ingericht als een representatief kantoor- en voorzieningenplein.

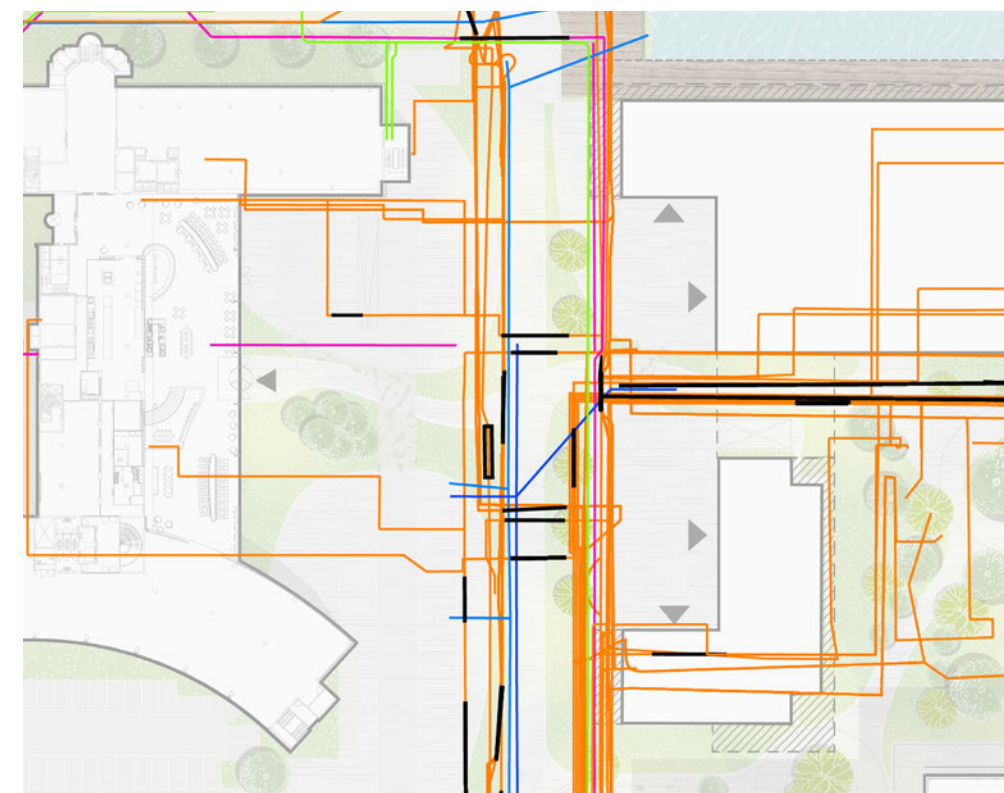
De inrichting bestaat uit groene 'eilanden' die het plein een aantrekkelijk en zacht karakter geven. De

groeneilanden vormen tezamen met twee tinten verharding een grafisch patroon wat zowel vanaf maaiveld als vanuit de hoger gelegen kantoorverdiepingen een dynamisch beeld oplevert. Banken en verhoogde plantvakranden nodigen uit om de pleinruimte te gebruiken als verlengstuk van de aangrenzende functies.



Toegankelijkheid

De groeneilanden op het plein zijn zodanig gesitueerd dat alle entree's van de aangrenzende gebouwen ook bereikbaar zijn voor hulpdiensten of ander voertuigen. Aan de westzijde van de Paalbergweg faciliteert het plein ook de toegang naar het maaiveldparkeren op het voorterrein van Rosalyn en de toegang naar de hellingbaan van de bestaande ondergrondse parkeergarage.

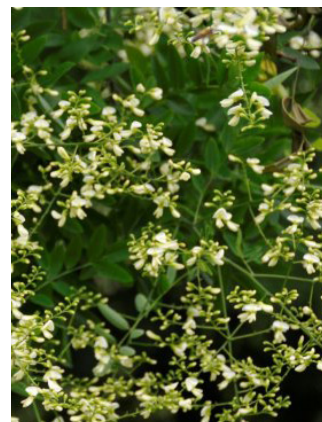
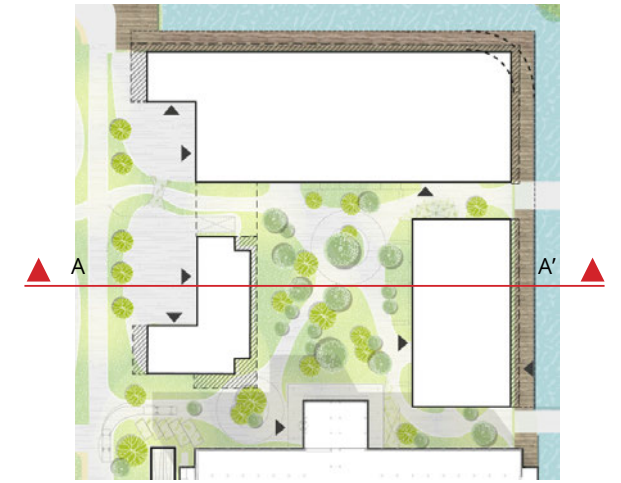


Ondergrondse infra

Aan weerszijden van de Paalbergweg liggen momenteel veel ondergrondse kabels en leidingen. De leidingen in noord-zuidrichting en de leidingen die naar Rosalyn leiden zullen gehandhaafd blijven. De nieuwe groen eilanden en de positie van de nieuwe bomen is zodanig gekozen dat dit niet tot conflicten leidt met de ondergrondse infra.



Doorsnede A-A'(oost-west)



STYPHNOLOBIUM JAPONICUM
honingboom



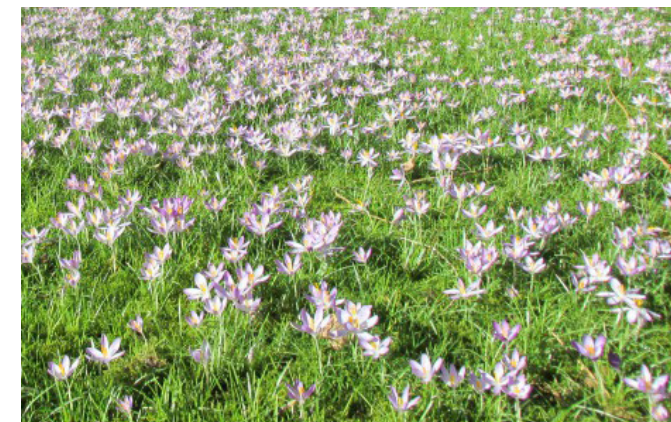
GALANTHUS
sneeuwkllokje

Bepanting

De groeninrichting van het plein bestaat uit laag bloerijk gras, meerstammige struiken en bomen. In het gras worden tevens voorjaarsbollen geplant zoals sneeuwkllokjes, crocussen, tulpen etc. Deze vroeg in het jaar bloei ende planten zorgen voor nectar voor insecten op momenten dat dit nog niet veel voorradig is. In de boom en struiklaag worden de soorten ook geselecteerd op dracht voor insecten en vlinders waardoor het kantoer- en voorzieningplein met zijn groeninrichting ook bijdraagt aan het verhogen van de biodiversiteit in het gebied.



TULIPA HYBRIDIA
tulip



CROCUS TOMMASINIANUS
boerenkrokus



NARCISSUS
narcis

Een representatief kantoor- en voorzieningenplein aan de Paalbergweg



Integratie ontwerp TIOR

De herinrichting van de rijbaan van de Paalbergweg wordt uitgevoerd volgens het plan van de gemeente Amsterdam zoals dit is vastgelegd in het TIOR Pietersbergweg - Paalbergweg. Het ontwerp van het kantoor- en voorzieningenplein aan weerszijde van de Paalbergweg loopt door tot aan de trottoirbanden

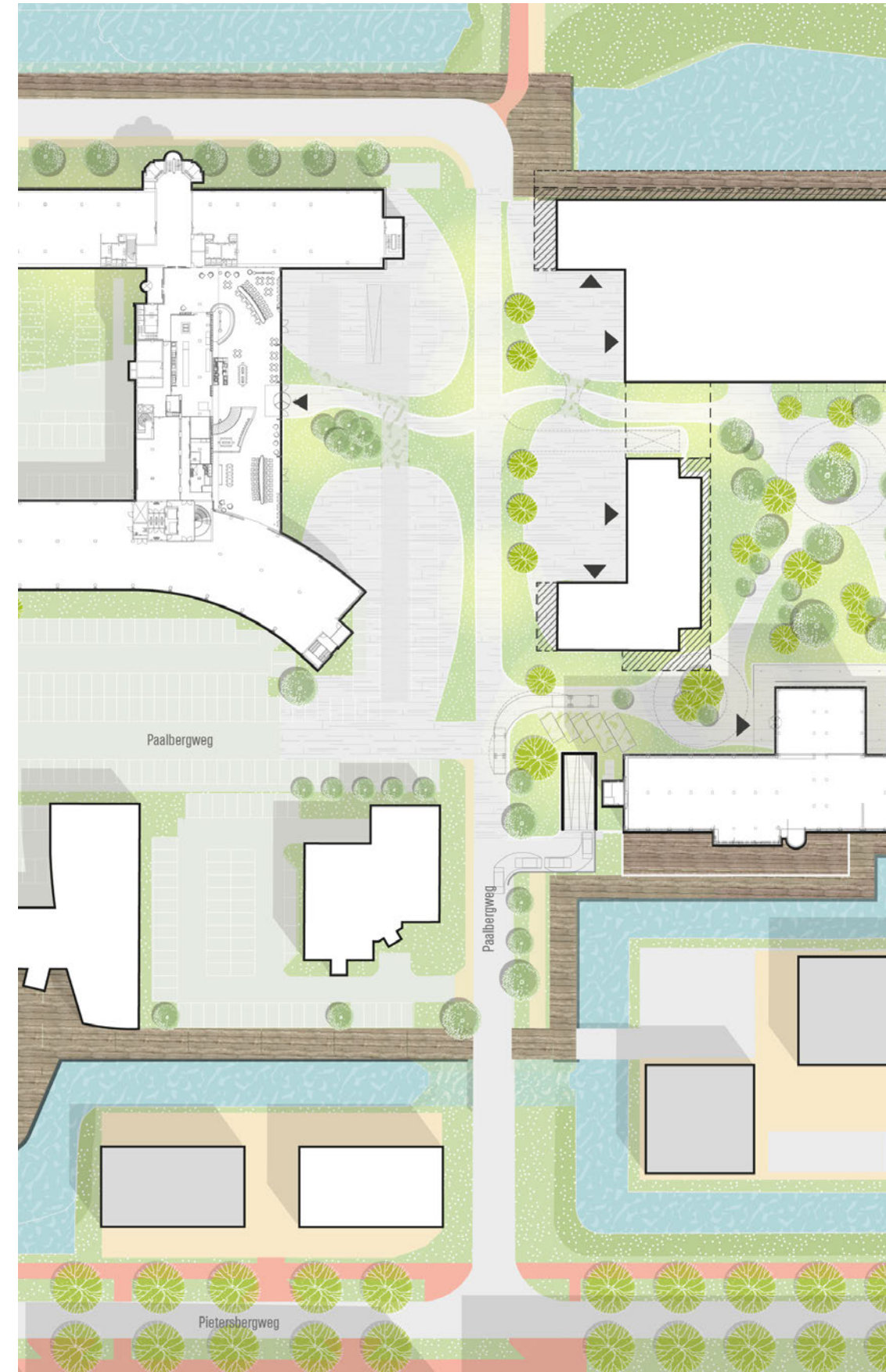
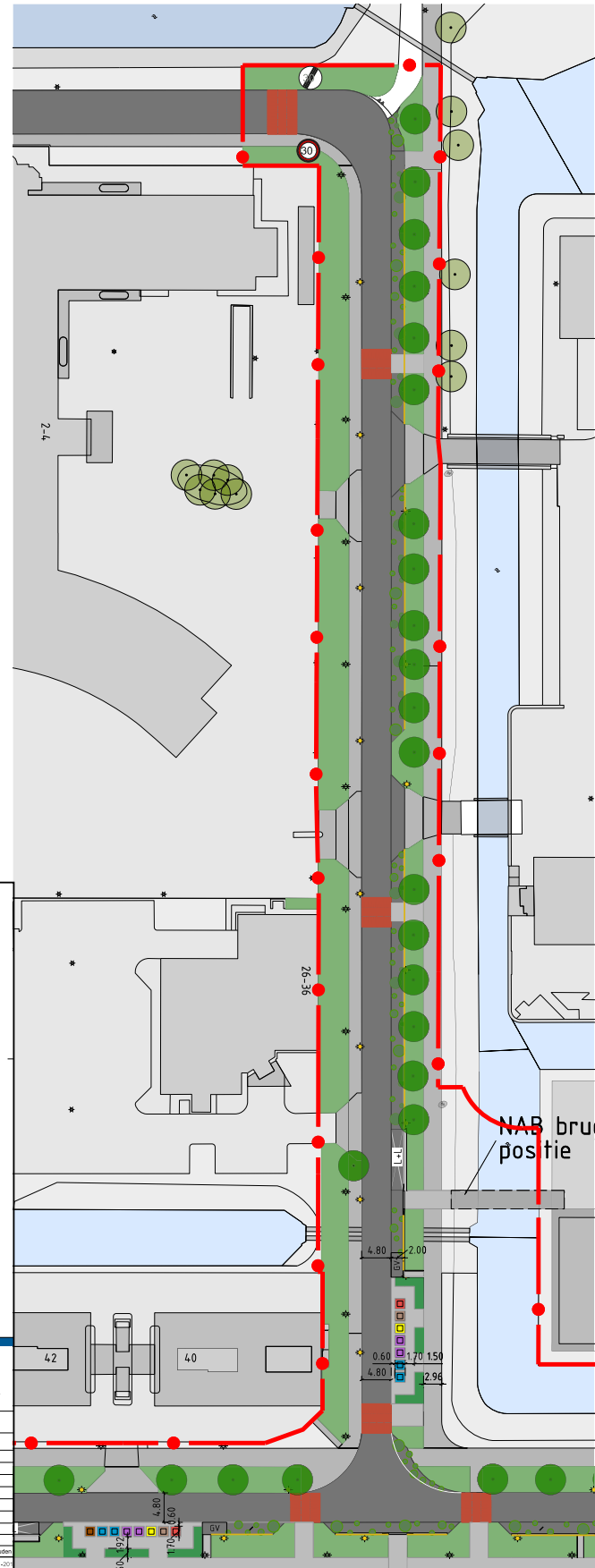
van het TIOR plan. De positie van twee verkeersdrempels in het TIOR plan zou mogelijk geoptimaliseerd kunnen worden waardoor deze drempels naast snelheidsremmer tevens kunnen functioneren als een logische gelijkvloerse oversteekplek voor de pleingebruikers.

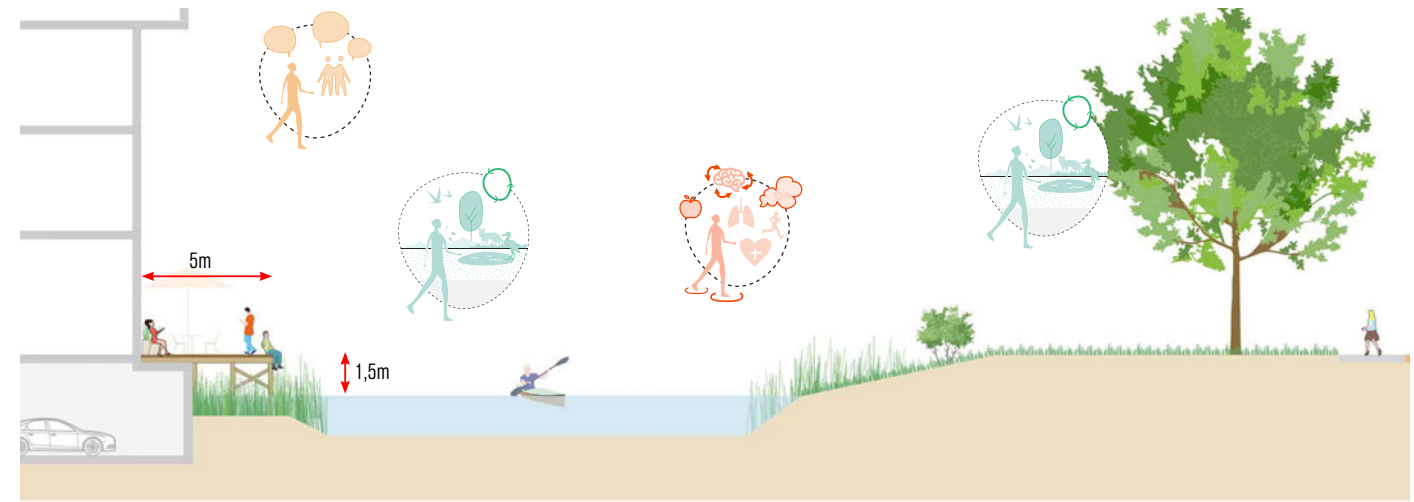
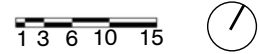
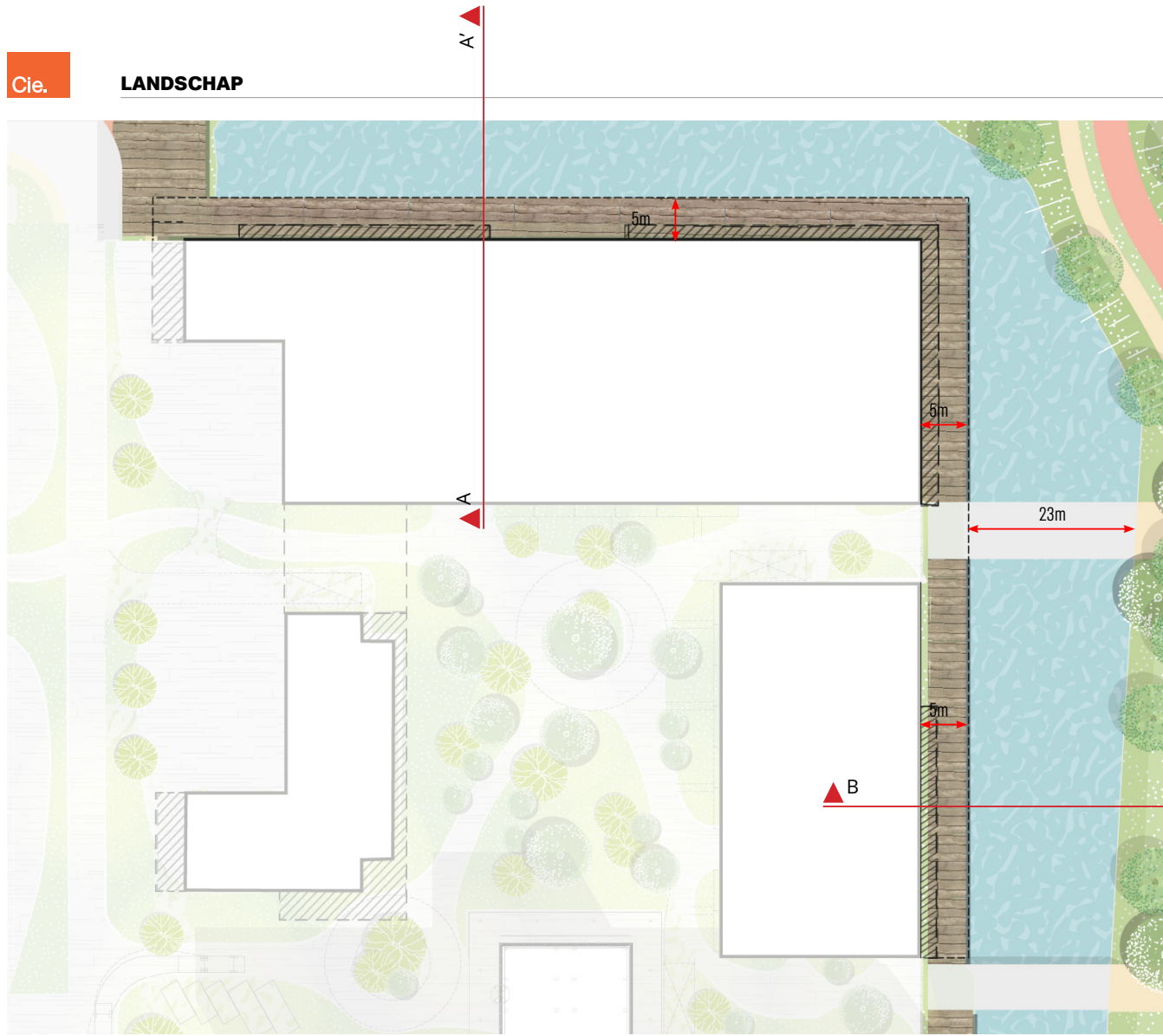
- plangrens
- TIOR beijing op bestaand asfalt
- trottoirband geel (niet parkeren)
- laden lossen
- drempel
- inritband
- verlaagde band
- fietsniet
- haag: soort: Beuk hoogte 0.80/1.00 m kluit (paal-draad aanbrengen)
- doorgetrokken lijn, kleur wit (thermoplast)
- bestaande boom
- grafafval nader af te stemmen
- perscontainer
- rest afvalcontainer
- glas afvalcontainer
- papier afvalcontainer
- KFF afvalcontainer
- textiel afvalcontainer

✗ Gemeente Amsterdam
✗ Ruimte & Duurzaamheid

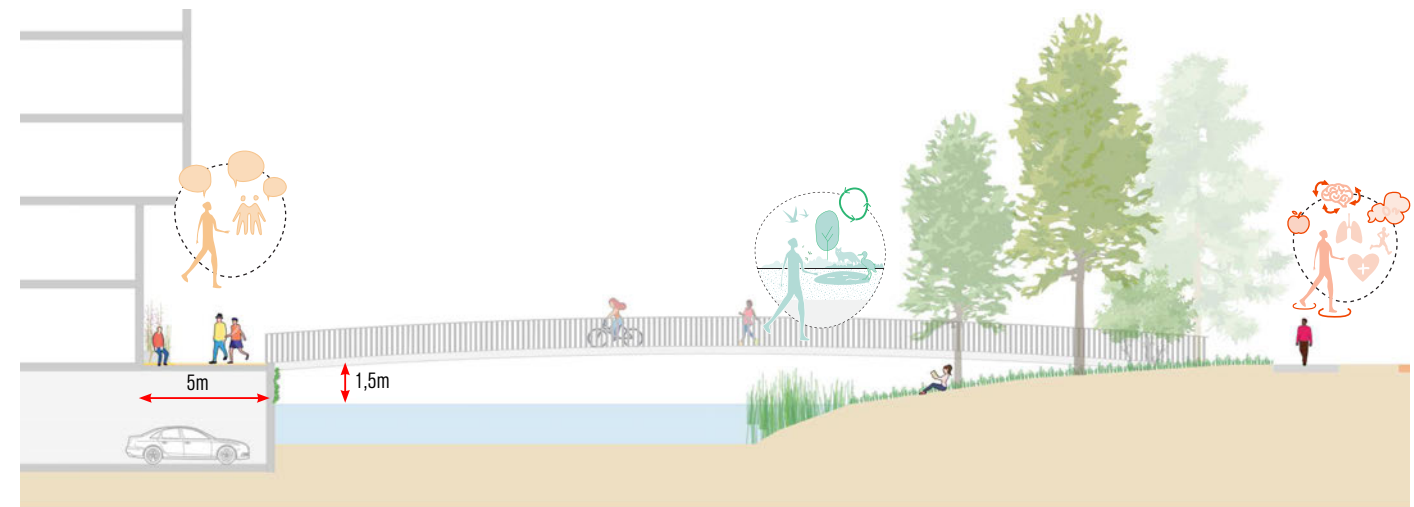
TIOR Pietersbergweg

Product	Openbare Ruimte		
Variant			
Status	Concept	Datum	21 11 2019
Opdracht		Revisie	
Ontwerper	R. van Westen	Schaal	1:500
Tekenaar	D. Stumbrake	Formaat	A1
Projectnr.			
Bestand	TIOR Pietersbergweg		
Model	TIOR-01 Openbare Ruimte Blak 1		
© Gemeente Amsterdam - Autostraten voorbehouden			
Draaier door: NLCS-standaard Datum: 08-11-2019			

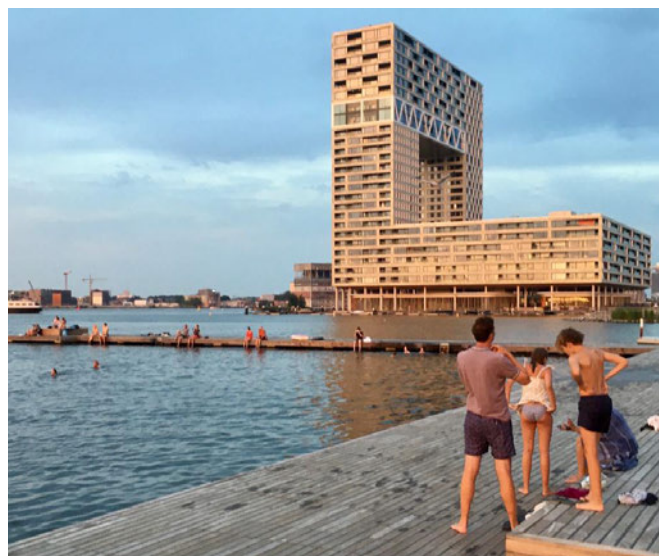




Doorsnede A-A'(noord zijde)



Doorsnede B-B'(oost zijde)

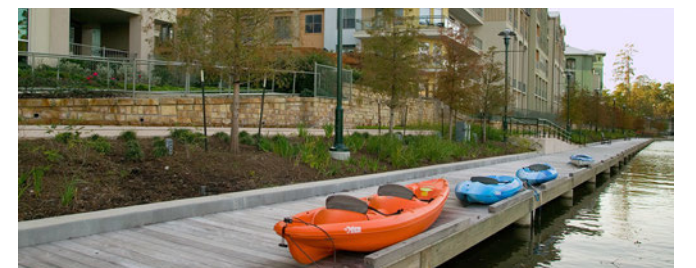


De Boardwalk

Het totale Paalbergweg eiland wordt op termijn voorzien van een wandelroute langs het water; 'De Boardwalk'. Aan de noord en oostzijde van de nieuwe ontwikkeling wordt hier al invulling aangegeven door de aanleg van een vijf meter brede boardwalk langs het water.



De Boardwalk ontsluit woning entrees en de toegang van het meetingcenter. Tevens biedt de boardwalk gebruikers van het gebied de mogelijkheid om te water te gaan voor een frisse duik of een kano-rondje.





51

Aandacht voor alle daken

Naast het dak van de ondergrondse parkeergarage worden ook de overige daken van de nieuwe ontwikkeling ingezet voor waterretentie. Hierdoor zal regenwater bij kleine en grote buien worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd zodat dit niet tot wateroverlast of overbelaste riolering zal leiden.

De hoogste daken worden naast de waterretentie ook ingezet om gebouwgerelateerde daktechniek een plek te geven. De overige daken worden ingericht als extensief natuurdak of gebruiks dak.

overzicht functies daken

1. waterretentie + techniek
2. waterretentie + extensief natuurdak
3. waterretentie + kantoorterras
4. waterretentie + kantoorterras met intensieve plantvakken
5. waterretentie + fitness en buitenzwembad met intensieve plantvakken
6. waterretentie + balkons met geïntegreerde plantenbakken



1 3 6 10 15



Dakinrichting woongebouw midden/vrij

Het dak van woongebouw midden/vrij krijgt een bijzondere recreatieve en sportieve invulling. In dit dak wordt een 25 meter lang buitenzwembad aangelegd. Grenzend aan dit dakterras met zwembad wordt een fitnesscentrum voorzien in de toren. Ook deze functie zal gebruik kunnen maken van het dakterras voor sportieve buitenactiviteiten.

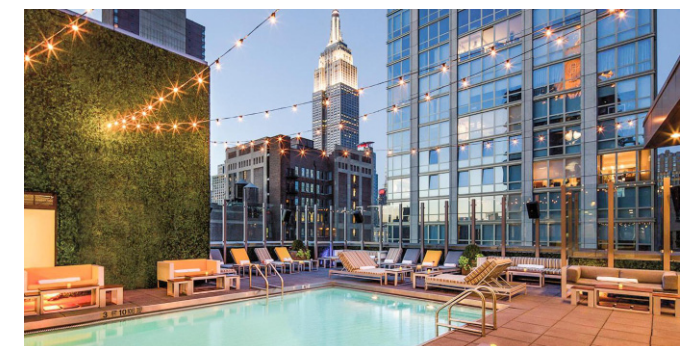
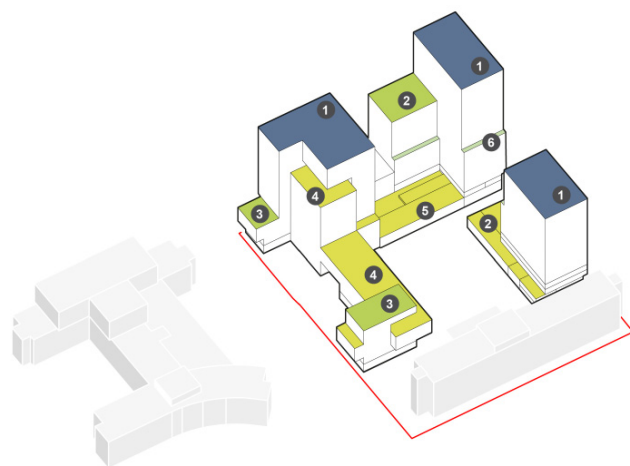


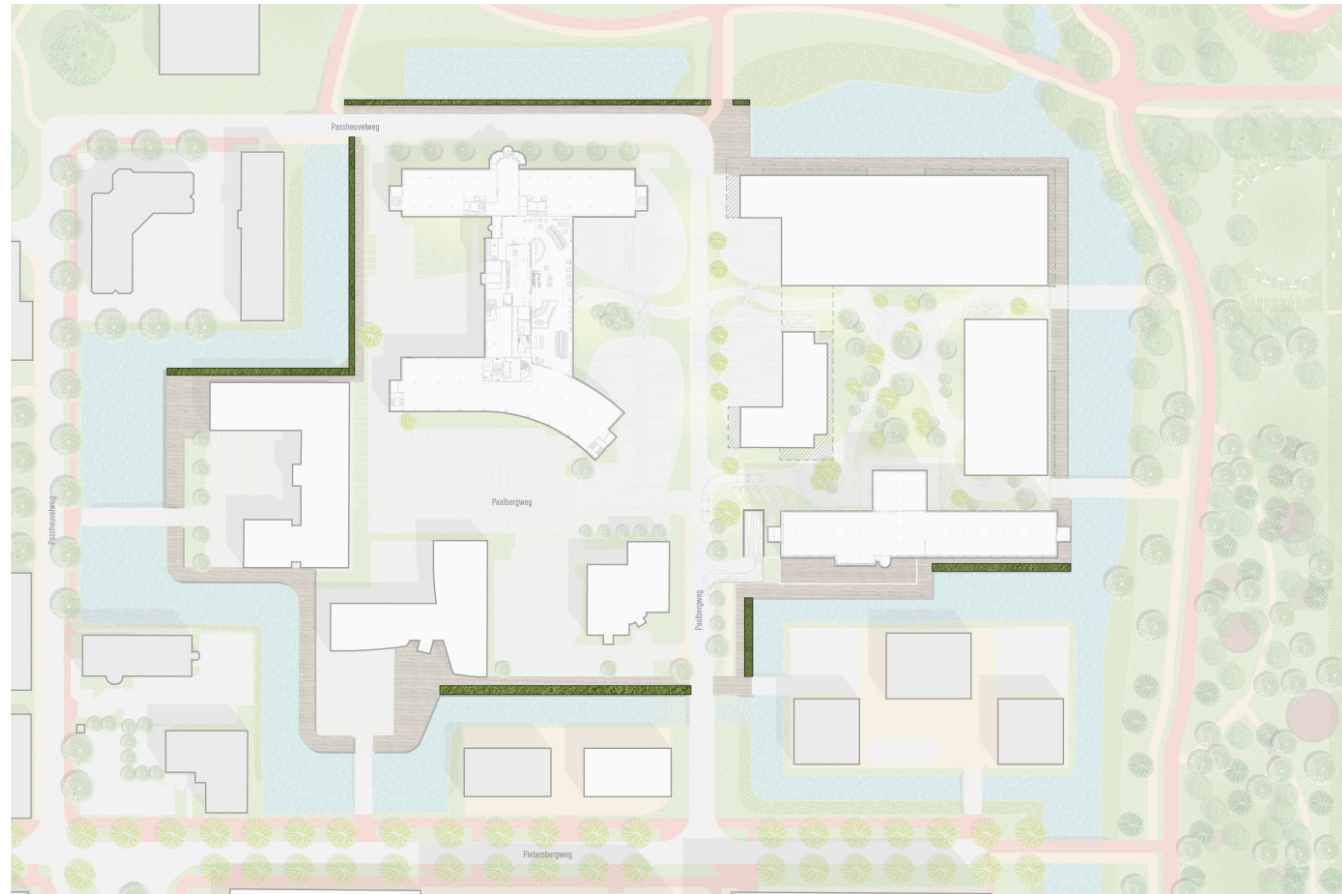
1 3 6 10 15



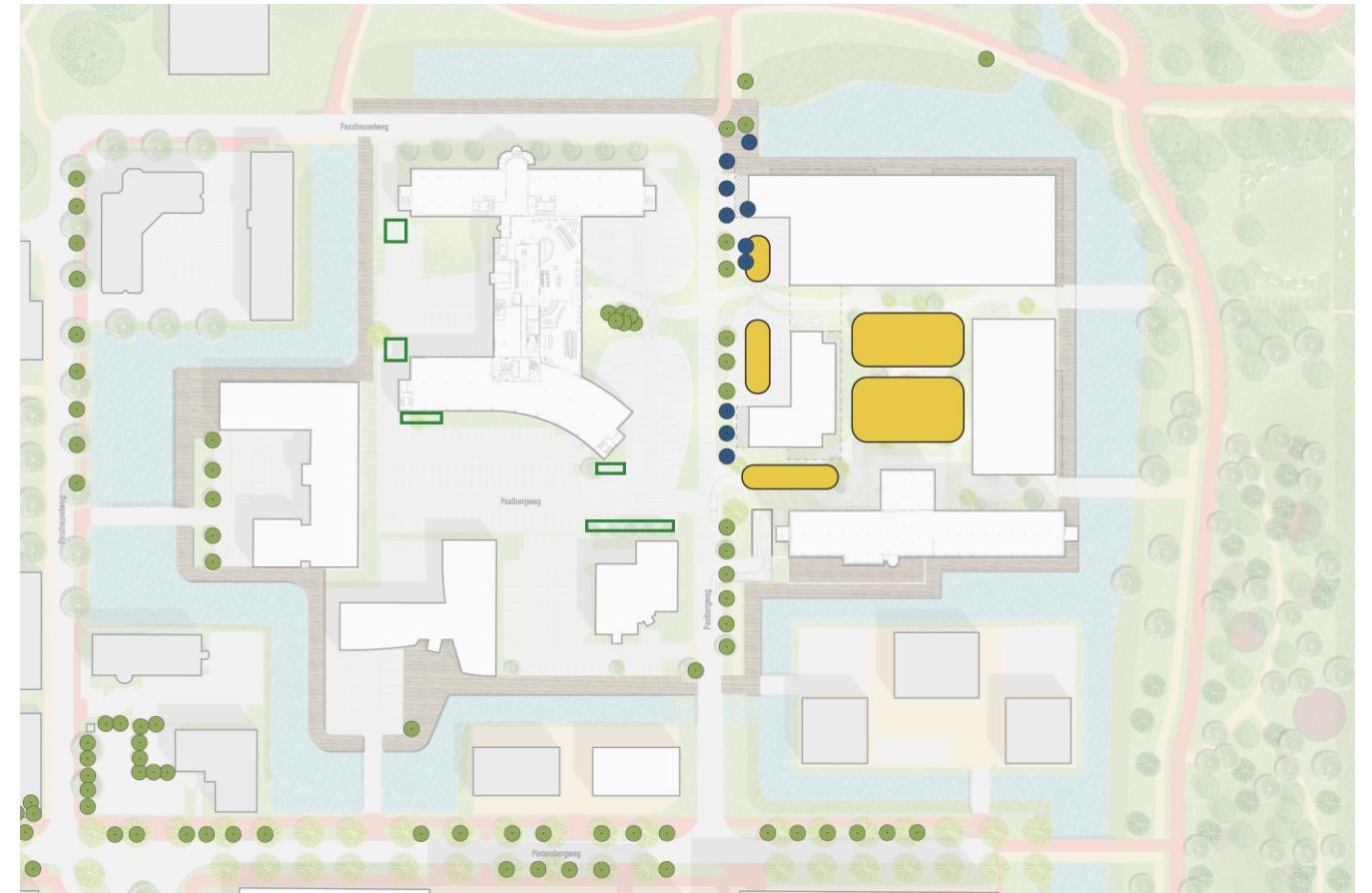
Dakinrichting kantoorvolume

Het dak grenzend aan de kantoorvolumen krijgt een inrichting als verlengstuk van het kantoor. Een vaste inrichting met verhoogde plantvakken met diverse grote struiken zorgt voor een aangenaam en behagelijk klimaat. Een losse inrichting uit tafels, stoelen en buitenwerkplekken maakt het een welkome uitloop van het kantoor.





Indicatie van mogelijke wadi's



- Bestaande bomen, behouden
- Bestaande bomen, te verwijderen
- Beplantingszone
(bovenop parkeergarage)
- Bomen zichtbaar op Google
(niet zichtbaar op de
onderlegger van Gemeente)



Wadi's

Om wateroverlast in de toekomst te kunnen beperken is het maken van wadi's een belangrijk ingreep. Wadi's kunnen worden ingezet langs de eilandrand om die zodoende te versterken.



Bestaande bomen

Bestaande bomen worden in het nieuwe plan zoveel mogelijk geïntegreerd. Daar waar het echter niet mogelijk is ze te behouden worden ze verwijderd. Dit is voornamelijk op plekken waar het nieuwe volume komt te staan.

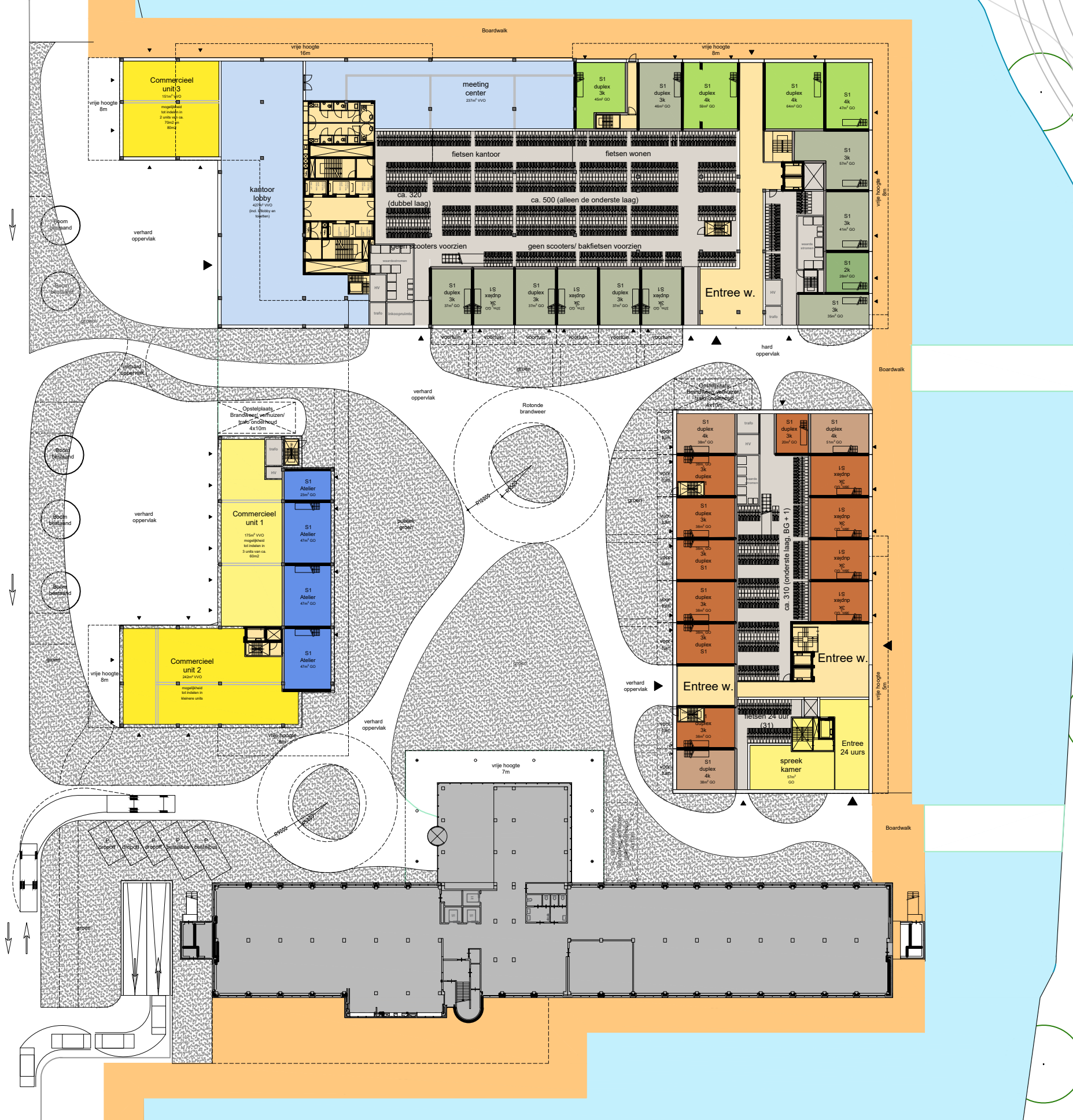
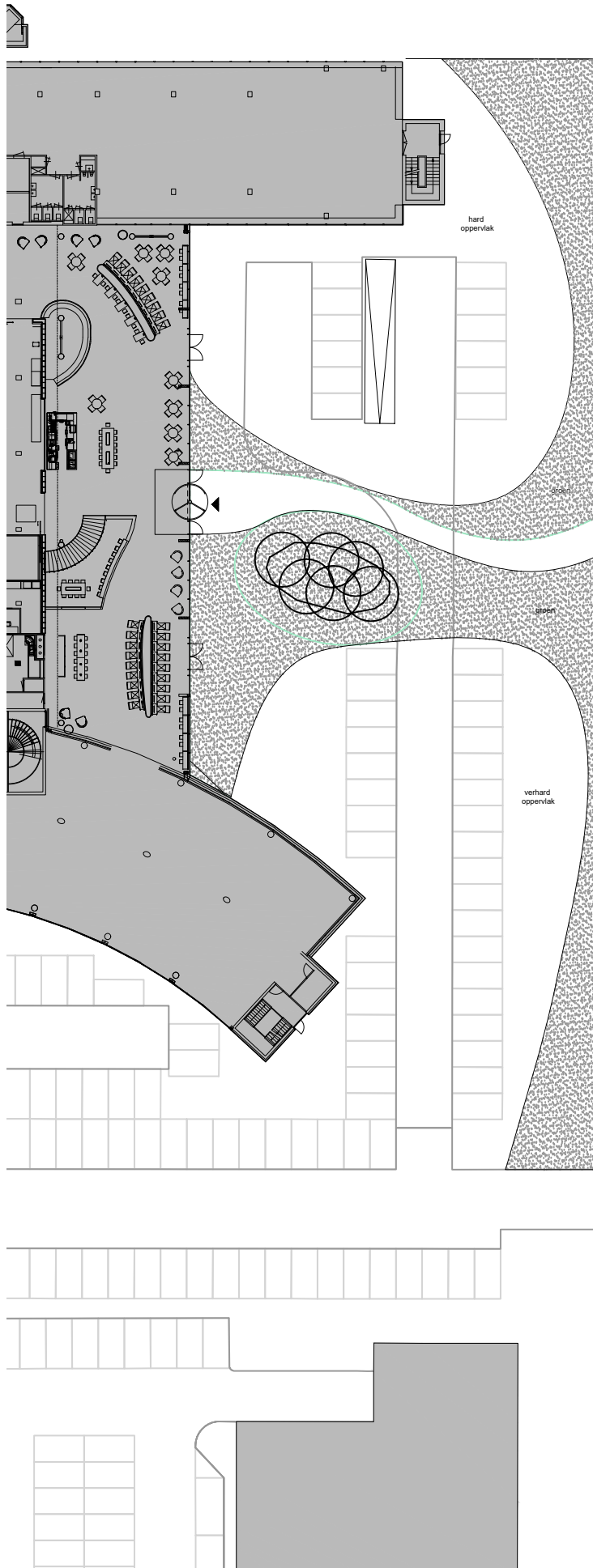


8. Thema's

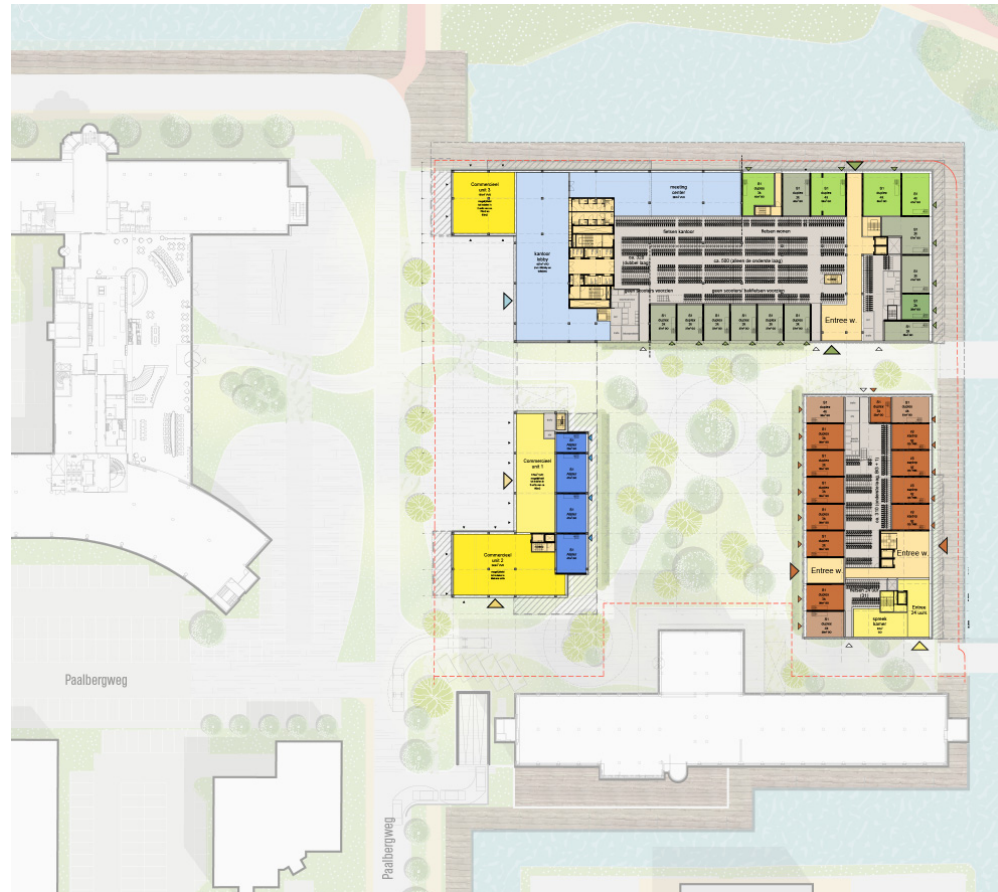
Dit hoofdstuk bevat de overige thema's zoals wind, zon, geluid, routing, watercompensatie, plattegronden en een variant op de parkeerkelder entree.

Circulatieplan

Dit thema bevat een circulatieplan dat inzicht geeft in het functioneren en het gebruik van het gebouw.

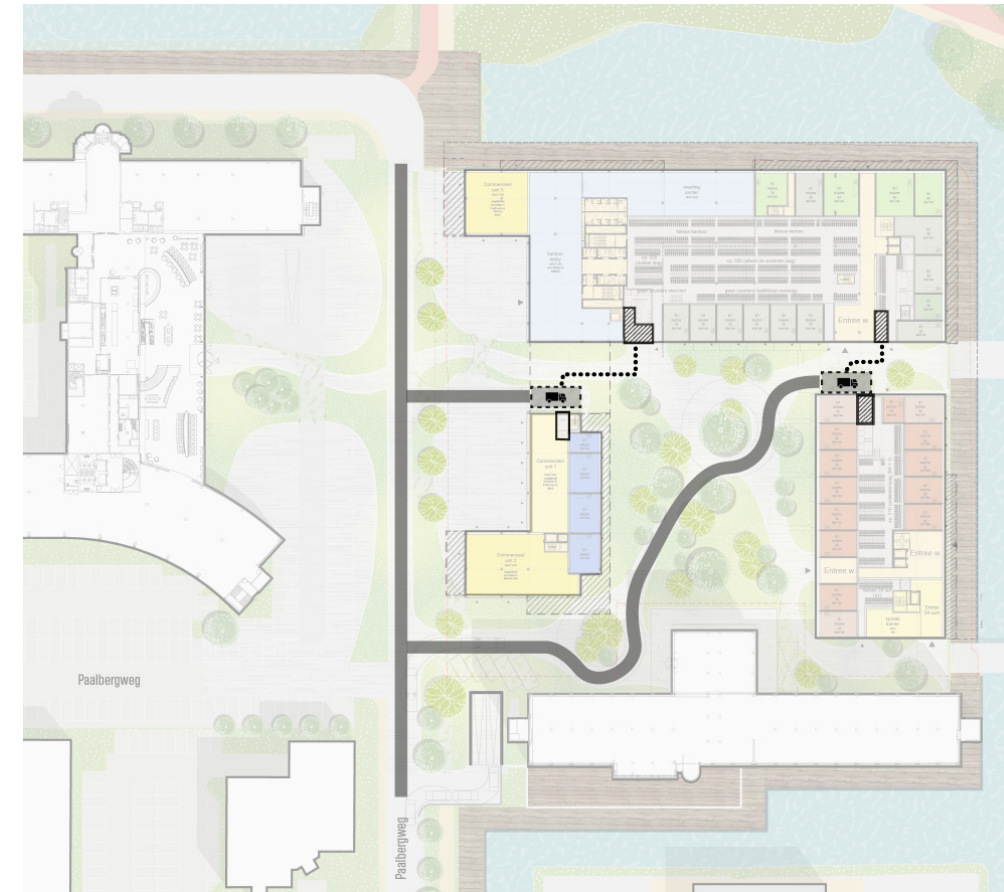
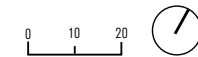


Circulatieplan
 Dit thema bevat een circulatieplan dat inzicht geeft in het functioneren en het gebruik van het gebouw.
 Op de volgende pagina's is het programma in relatie tot het gebruik in verschillende illustraties weergegeven. Hiernaast bevindt zich een gedetailleerd masterplan waarop de verschillende illustraties zijn gebaseerd.



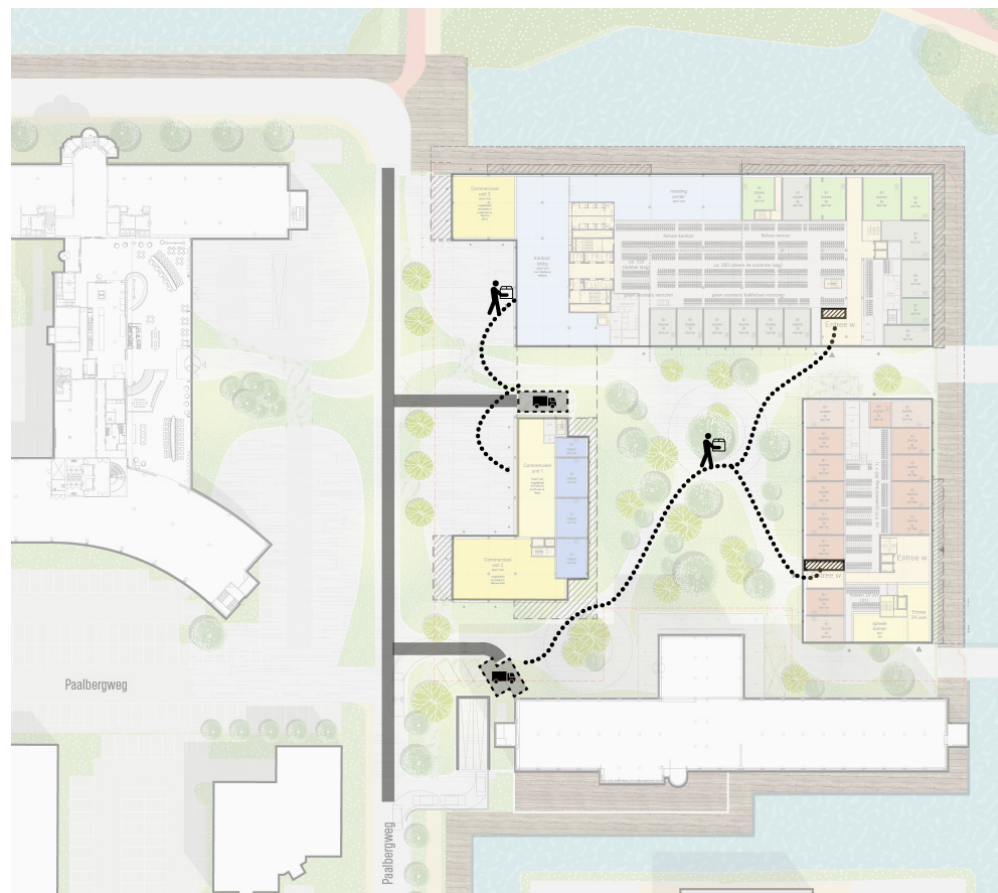
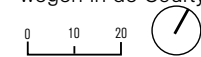
ILLUSTRATIE 1: PROGRAMMA EN ENTREES

Het woonprogramma ligt aan de Courtyard en de Boardwalk. Het publieke programma ligt aan het plein. De entrees sluiten hier op aan. Het kantoor en de commerciële functies hebben een ontsluiting aan het plein. De woontorens en grondgebonden woningen aan de Courtyard en boardwalk.



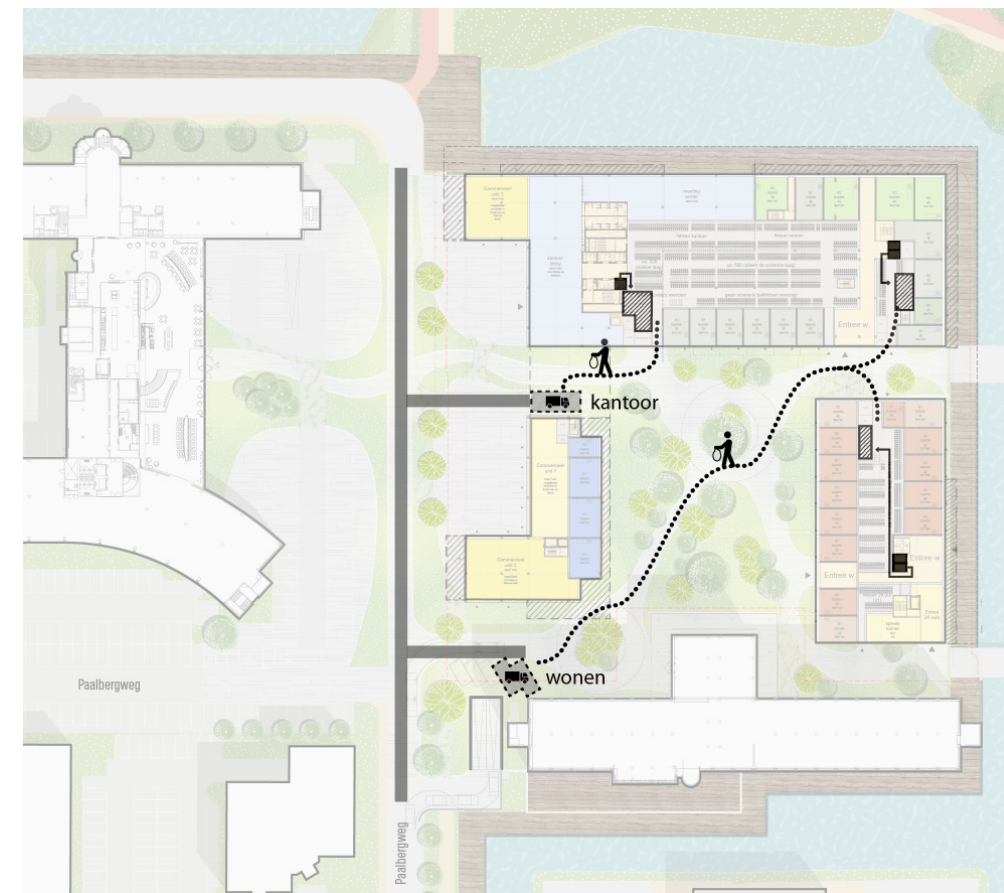
Technische ruimte en onderhoud

De technische ruimtes die nodig zijn in de gevel (trafo's/ inkoopstation) zijn zoveel mogelijk opgesplitst in kleine eenheden om geen grote gesloten vlakken te krijgen in de gevel en zodoende het woongenot in de Courtyard te verhogen. De locaties van de technische ruimtes zijn zo gekozen dat ze gemakkelijk bereikbaar zijn met een busje over de verharde voetgangerswegen in de Courtyard.



Bevoorrading/ Pakketservice

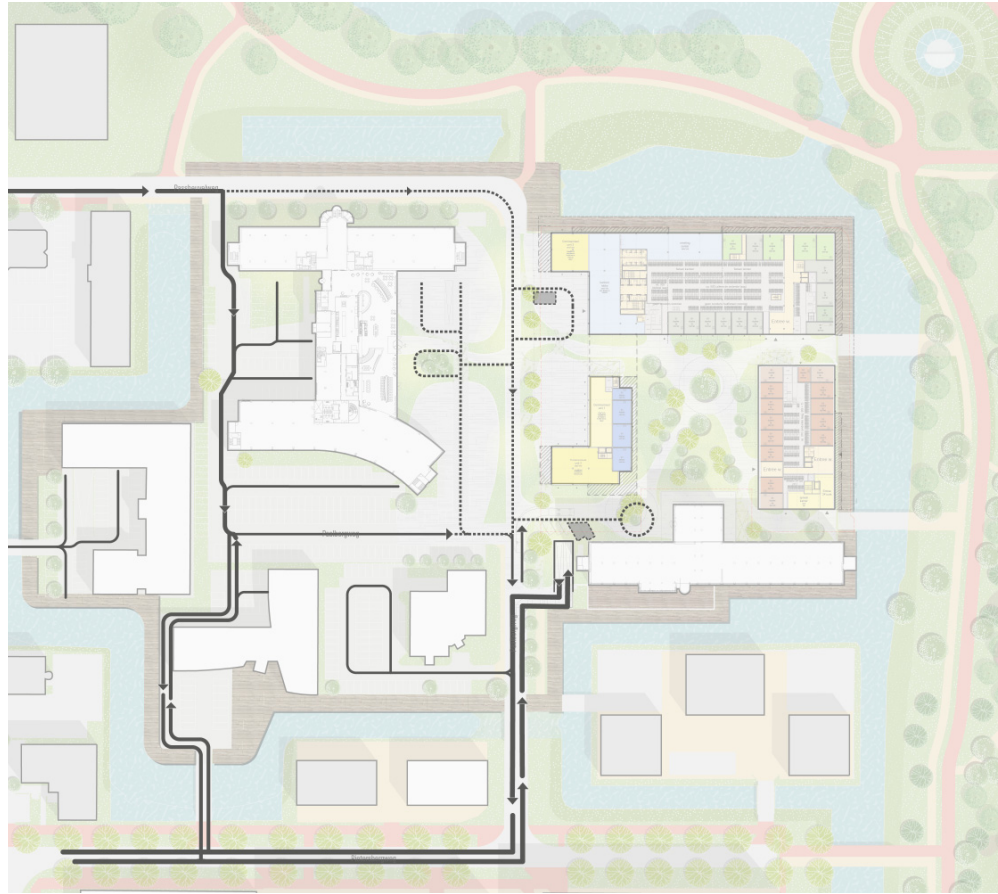
De bevoorrading-opstelplaats van het kantoor bevindt zich ten noorden van het kleine volume in de passage. Zo staan er overdag zo min mogelijk auto's geparkeerd in het zicht op het plein. Bevoorrading vindt plaats via de lobby van het kantoor. De opstelplaats voor de pakketservice voor de beide woongebouwen is gesitueerd ten noorden van de parkeergarage entree. Vanuit hier lopen de bezorgers met de post naar de beide gebouwen en deponeren de pakketjes in een centraal pakketdepot in de lobby's van de woongebouwen. Hier kunnen de bewoners met een sleutel hun pakketje ophalen. De courtyard wordt hiermee dus vrij gehouden van onnodig gemotoriseerd verkeer.



Waardestromen

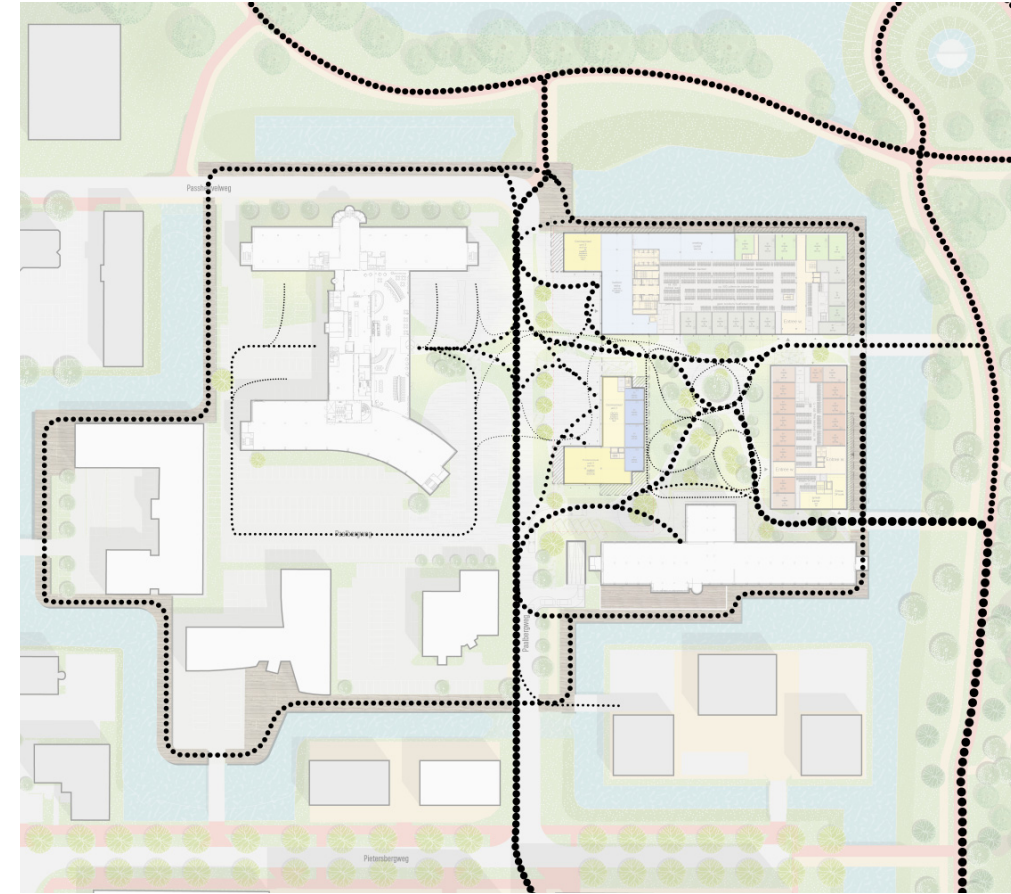
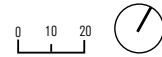
De bewoners van beide woontorens en de duplex woningen in de plint deponeren het afval in de containers langs de Paalbergweg. Een locatie daarvoor moet in de nabije toekomst nog worden bepaald. Afval dat niet in deze ondergrondse containers kan worden gedeponerd wordt in een inpandige afval container-ruimte in de plint opgeslagen. Afhankelijk van de vuilnisdienst worden deze dan om de zoveel tijd opgehaald en geleegd. Daarbij worden de containers 's-Morgens aan de straat gezet zodat er geen gemotoriseerd verkeer in de Courtyard hoeft te komen. Waardestromen van het kantoor worden opgehaald middels de parkeerplaats ten noorden van het kleine volume in de passage. Hierdoor staat er wederom geen auto in het zicht geparkeerd op het plein.





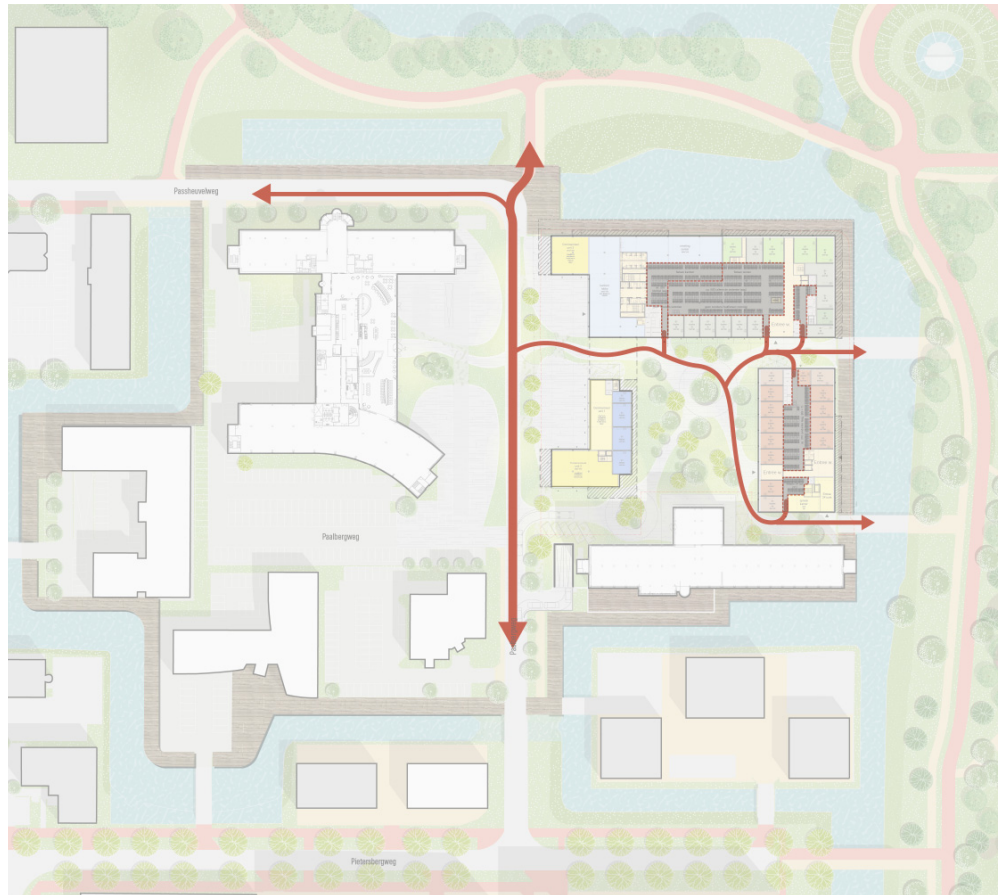
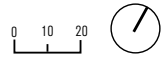
Routing auto en entrees Parkeergarage

Legenda
 — hoge intensiteit
 — medium intensiteit
 lage intensiteit



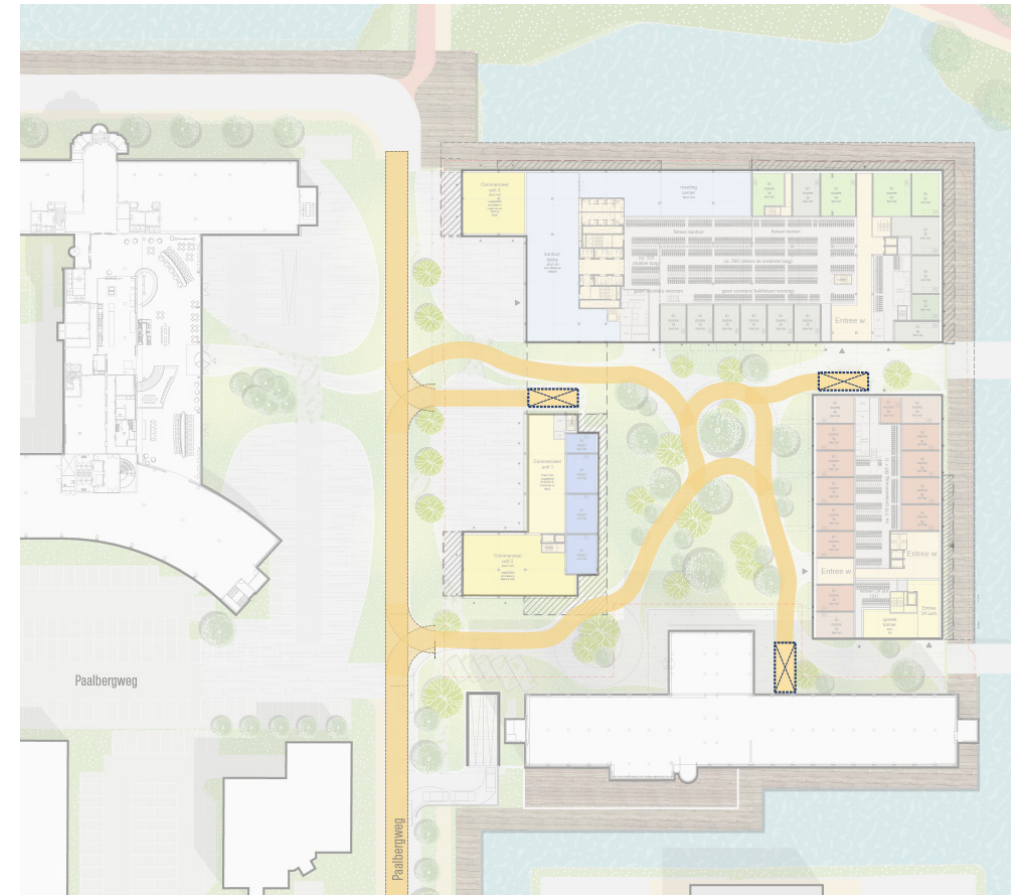
Routing Voetgangers

Legenda
 ●●● hoge intensiteit
 medium intensiteit
 lage intensiteit



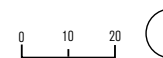
Routing fiets en entrees fiets parkeren

Legenda
 — hoge intensiteit
 — medium intensiteit
 — lage intensiteit



EMERGENCY

Voor de hulpdiensten zijn er drie opstelplaatsen opgenomen van 4x10m in de nabijheid van de hoofdentrees van de kantoor- woontorens. Hulpdiensten kunnen zowel vanuit de noord als zuid richting aanrijden om zodoende te bereikbaarheid in geval van nood te versterken.



Circulariteit

Dit thema bevat de visie op circulariteit vo de camus en de nieuwbouw



Renovatie, hergebruik en materiaalefficiëntie, gebouw Rosalyn binnen de Campus



Urban mining; Kozijnen geoogst uit gedemonteerd kantoorpand



Circulair; dezelfde kozijnen verwerkt in Cinci - ABN Amro, Zuidas

Sloop en hergebruikcyclus

Paalberweg 1 wordt gerealiseerd op een bestaande locatie. Het datacenter, de huidige parkeergarage, bestaande bomen, twee bruggen, bestrating en ondergrondse infra worden verwijderd. De doelstelling is om dit circulair te oogsten met behulp van een circulair sloopbestek dat aangeboden wordt aan meerdere de/remontage bedrijven, waarbij de vrijkomende materialen zo veel mogelijk een hoogwaardige herbestemming vinden via de daarvoor beschikbare databases waaronder Madaster.

Daarmee gaat Dutch-Re voor de nieuwbouw voort op de circulaire weg die ze voor de Campus heeft gekozen. Het bestaande gebouw Rosalyn is middels een upgrade met een houten sèrre klaargemaakt voor een tweede leven met een nieuw energieconcept. Met het zo veel mogelijk behouden en hergebruiken van het bestaande gebouw en de bestaande gevels is aan veel principes van circulariteit voldaan. Wat is echt nodig om te maken? En als het nodig is hoe doen we het dan zo dat de impact op schaarse bronnen en nieuwe materialen laag is.

Na Rosalyn (2019) wordt gebouw Marie (KPN) nu gerenoveerd en behouden. Er is ook hier gekozen voor het maximaal hergebruik van het gebouwcasco, installaties en van de bestaande gevels. Deze zijn verbeterd waar noodzakelijk door het beperkt toevoegen van nieuwe gevelbekledingen (extra isolatie, nieuwe kozijnen, nieuwe esthetische afwerking en waterkering op de gevel), en behouden waar de levensduur dat toelaat.

Ontwerp en materialen

Bij het ontwerpen van de nieuwe gebouwen onderzoeken we welke vrijkomende delen bij de demontage ingezet kunnen worden voor het eigen project, dit wordt bij het opstellen van het sloopbestek als vraag al uitgezet.

De omvang en schaal van het project is van een formaat waarin her-te-gebruiken materialen en elementen voor casco's en gevels in een realistische bouwstroom nog nauwelijks voorhanden zijn.

De verwachting is dat het project grotendeels uit elementen(casco's, gevels) en modulaire producten (installaties, badkamers, inbouwpakketten voor woningen) wordt opgebouwd in een montage-bouwsysteem. Bij de selectie van producten en elementen hiervoor is de MPG-score een belangrijke tool in combinatie met een slimme detaillering die de losmaakbaarheid en re-montage eenvoudig mogelijk maakt. Beide worden in het ontwerptraject methodisch afgewogen.

Kansen voor de toepassing van bouwmaterialen uit donorgebouwen zien we in de aanleg van het landschap, in losse deelprojecten zoals entreehallen en in de inrichtingspakketten van de commerciële ruimten.



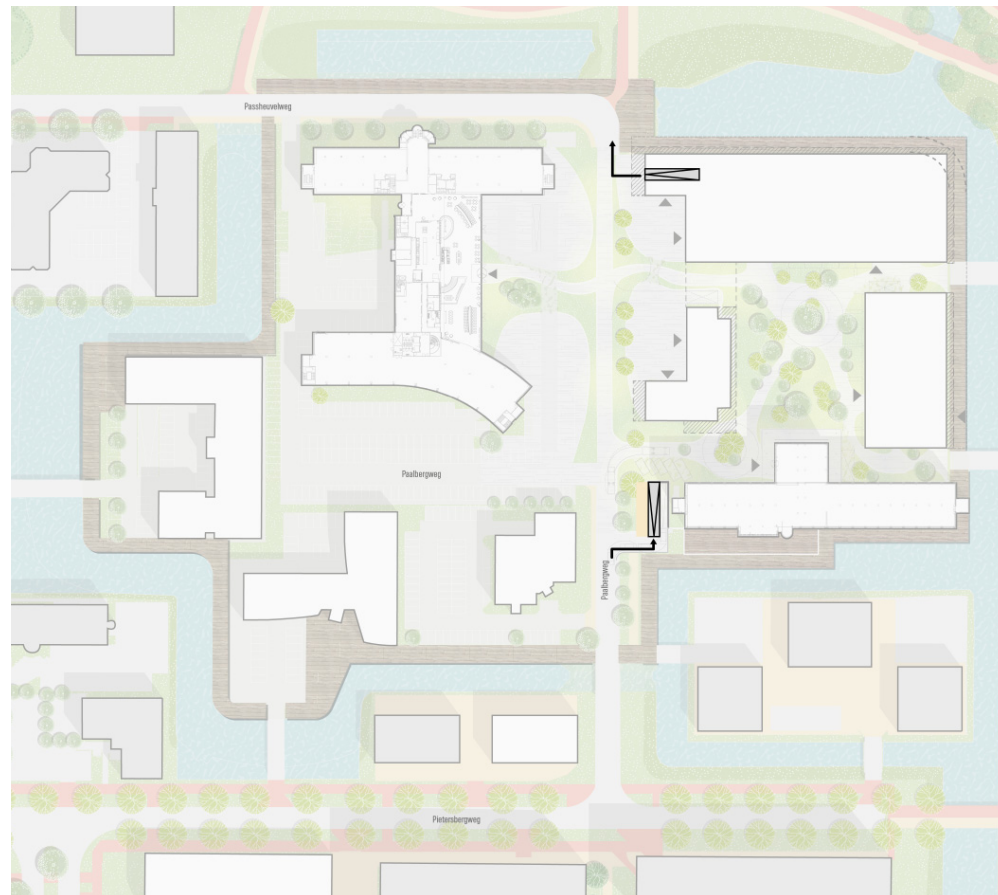
Prefab montagebouw, remonteabel ontworpen

Entree parkeerkelder

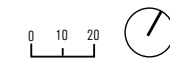
Dit thema bevat een variant op de entree van de parkeerkelder waarbij de entree zich aan de zuidzijde van het volume bevindt, maar de uitrit aan de noordzijde.



Variant 1: Zuid in/ uit (deze variant is in alle tekeningen van dit SO opgenomen)



Variant 2: Zuid in/ Noord uit



In het document beoordeling opties in- en uitgangen parkeergarage Paalbergweg 1, d.d. 2021 van de gemeente Amsterdam zijn verschillende parkeeren- tree mogelijkheden onderzocht. Hieruit blijkt dat 'zuid in/ noord uit' en 'zuid in/uit', de beste verkeers- kundige inpassing hebben. Beide mogelijkheden worden in de VO fase nog verder onderzocht. Aangezien zuid in/uit de beste inpassing heeft en deze oplossing eveneens de voorkeur heeft, moet hier worden gekeken hoe de overlast verder kan worden beperkt.

Beoordeling opties in en uitgangen parkeergarage Paalberg 1

Juni 2021

Uitgangspunten:

- Ondergronds parkeren, aantal plaatsen nader te bepalen
- Gemengd bezoekers en bewoners
- Laden en lossen via parkeergarage: kan dat ook via de parkeergage, dat is wel wenselijk.
- Combinatie mogelijkheden toekomstige ontwikkelingen

	Directheid (vanaf krp Paasheuvel- Pietersbergweg)	Inpassing OR	Beperken overlast omgeving	Variatie mogelijkheden
Noord in/uit	- (ca 450m)	-	+	• In/uitrit in gebouw
Zuid in/uit	+ (ca 300m)	+	-	• In/uitrit haaks op rijbaan • In/uitrit parallel aan een zijde • In/uitrit parallel aan weerszijden • In/uitrit op rijbaan, serviceverkeer "voegt uit" om in plangebied te komen
Midden in/uit	o (ca 350m)	--	--	• In/uitrit haaks uit gebouw
Noord-in, zuid uit	o (ca 450/300m)	-	+	• Inrit in gebouw, uitrit haaks
Zuid in, noord uit	o (ca300/450m)	o	+	• Inrit gebouw, uitrit uit

Directheid: Afstand die parkeerders afleggen. Wenselijk is om dit beperkt te houden, want kortere afstand door de wijk, resulteert over het algemeen in minder verkeersshinder en ongeduld bij parkeerders

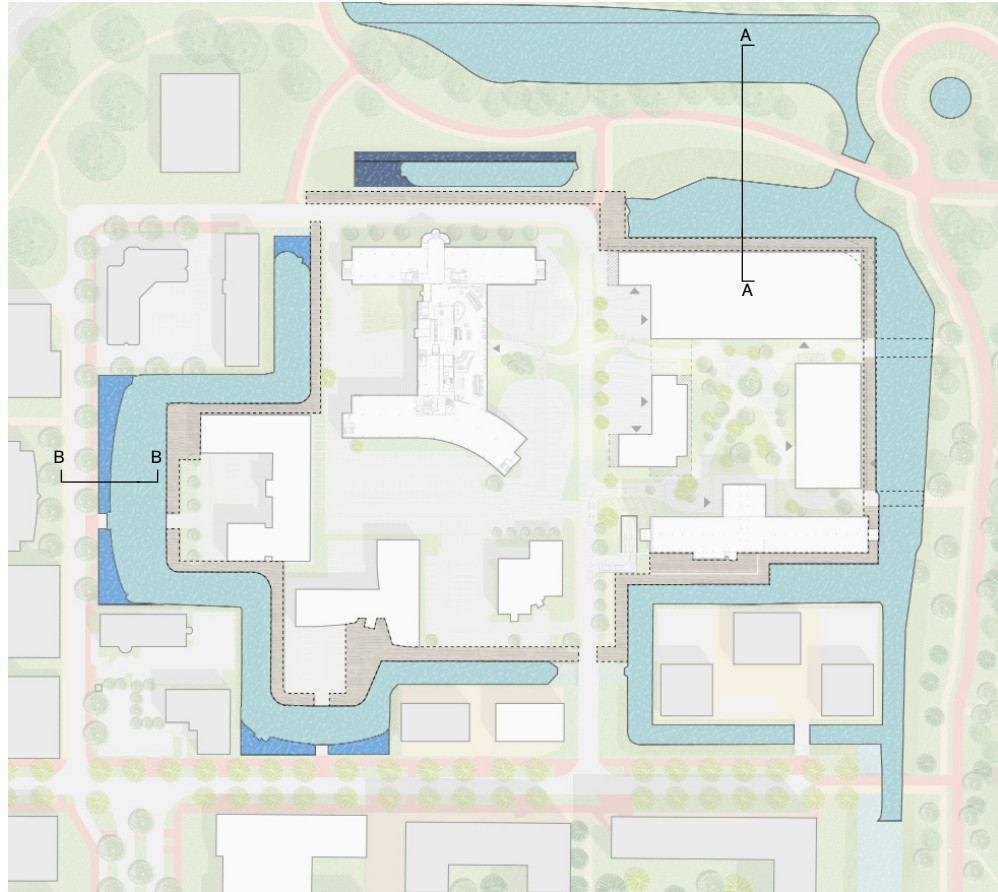
Inpassing OR: In hoeverre wordt met parkeer in/uitrit afbreuk gedaan op de kwaliteit van de openbare ruimte?

Overlast: In hoeverre is het aannemelijk dat omwonenden maar ook andere weggebruikers zoals toeleveranciers hinder ondervinden van de locatie van de parkeer inrit?

Fragment uit het document ter beoordeling opties in- en uitgangen van de gemeente Amsterdam, d.d. 2021

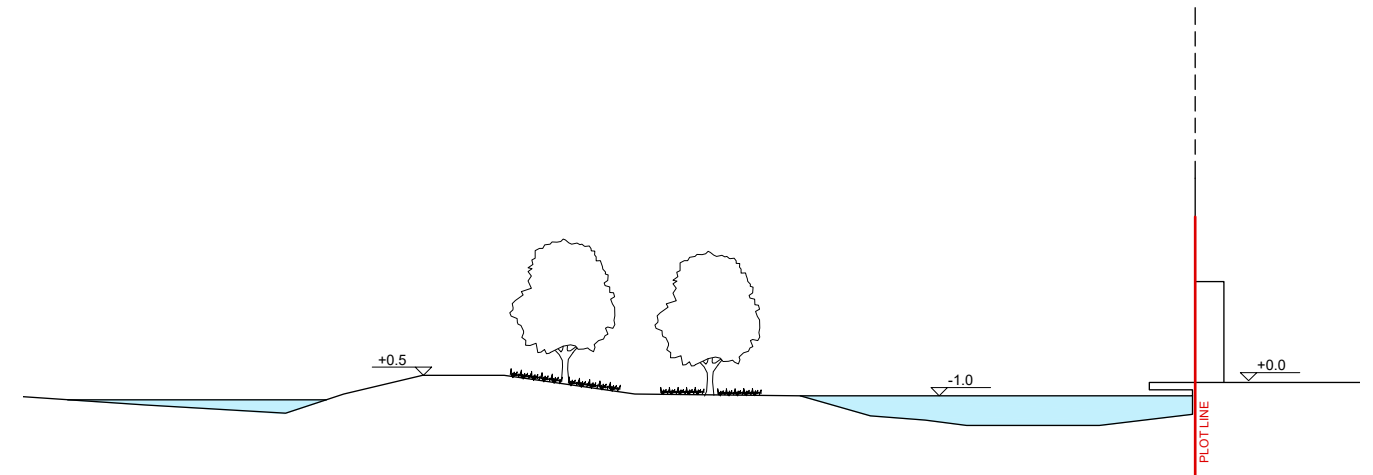
Watercompensatie

Dit thema bevat een illustratie van de watercompensatie. Al het water dat op het huidige kavel wordt drooggelegd wordt elders ingezet om de eilandrand te versterken.

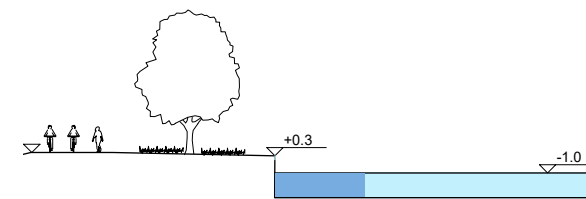


- Legenda**
- Bestaand water
 - Compensatie (1163 m2)
 - Mogelijke overcompensatie

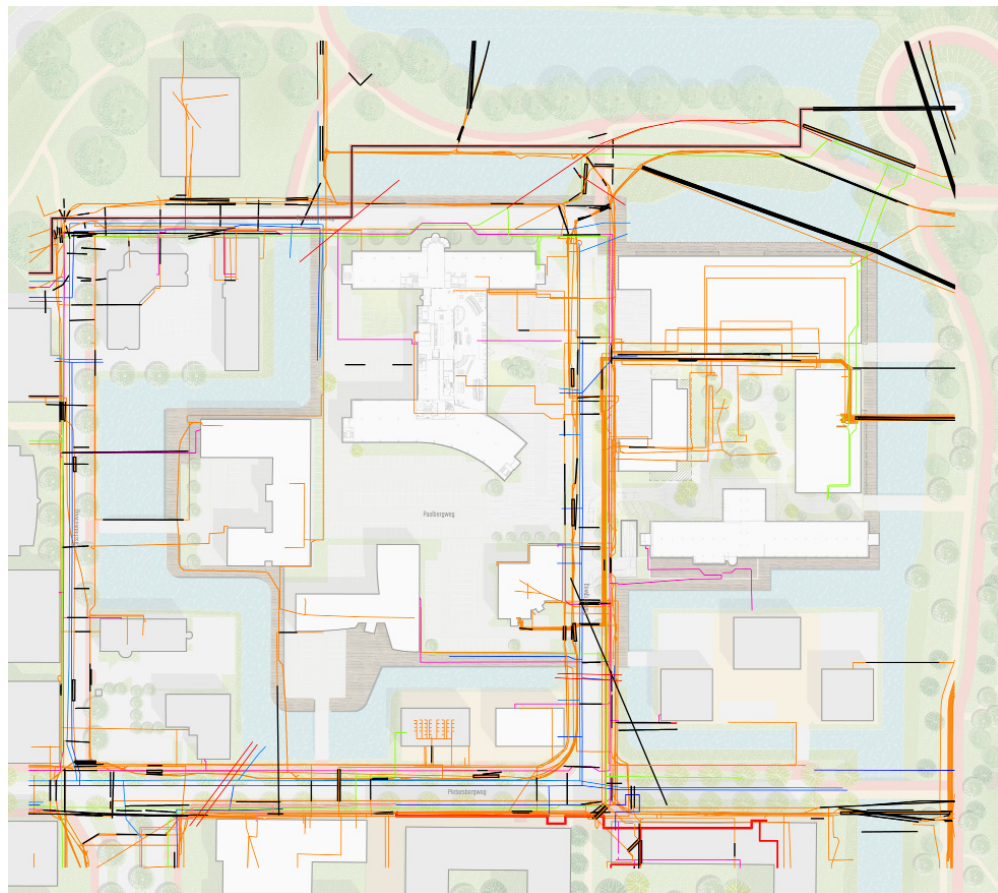
Overzicht watercompensatie



Doorsnede AA



Doorsnede B-B



Overzicht bestaande kabels en leidingen



De eilandrand wordt zoveel mogelijk versterkt door middel van de watercompensatie. Het water dat wordt drooggelegd op het kavel Paalbergweg 1 wordt ingezet op de plaatsen waar nu geen of weinig water te vinden is. Daar waar bestaande kabels en leidingen liggen, kunnen wadi's worden gemaakt, maar wordt er geen compensatie toegepast.



Referenties van de boardwalk langs het water



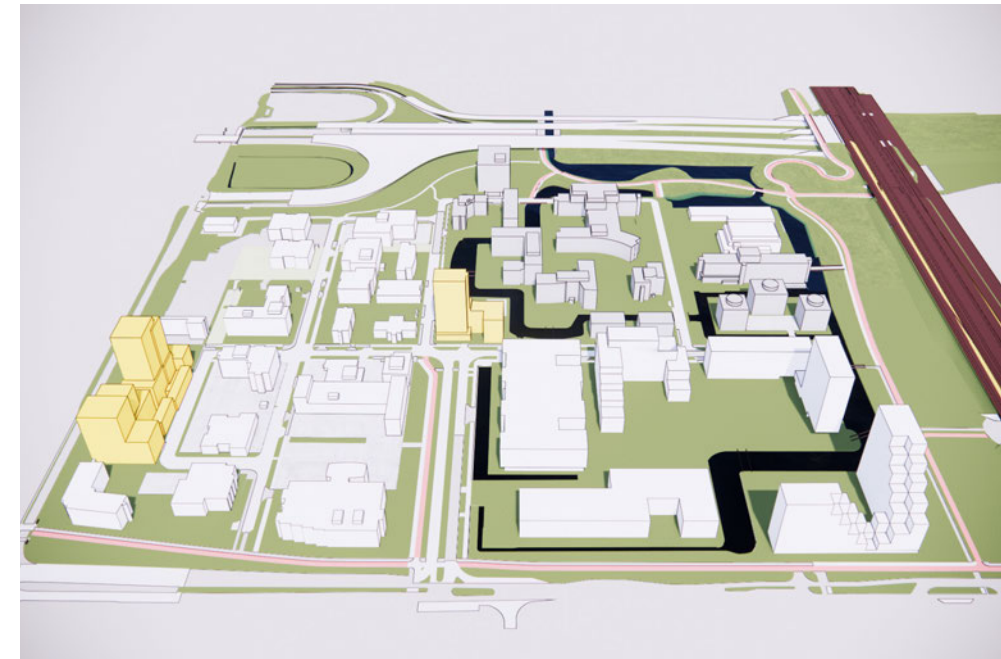
Wind

Dit thema bevat een quickscan die is uitgevoerd om windhinder op te sporen. Het bestaat uit 3 berekeningen te weten: Bestaande situatie, bestaande situatie + Paalbergweg 1 en toekomstige situatie. De informatie wordt als input gebruikt tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp in de VO fase.

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) een indicatief onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing aan de Paalbergweg 1-3 te Amsterdam. Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat bij van de geplande bebouwing en directe omgeving. Het windklimaat is vastgesteld voor zowel de situatie met de bestaande omgevingsbebouwing als met de geplande omgevingsbebouwing. Ter vergelijking is ook het windklimaat in de huidige bebouwingssituatie op zowel de planlocatie als in de omgeving, onderzocht.

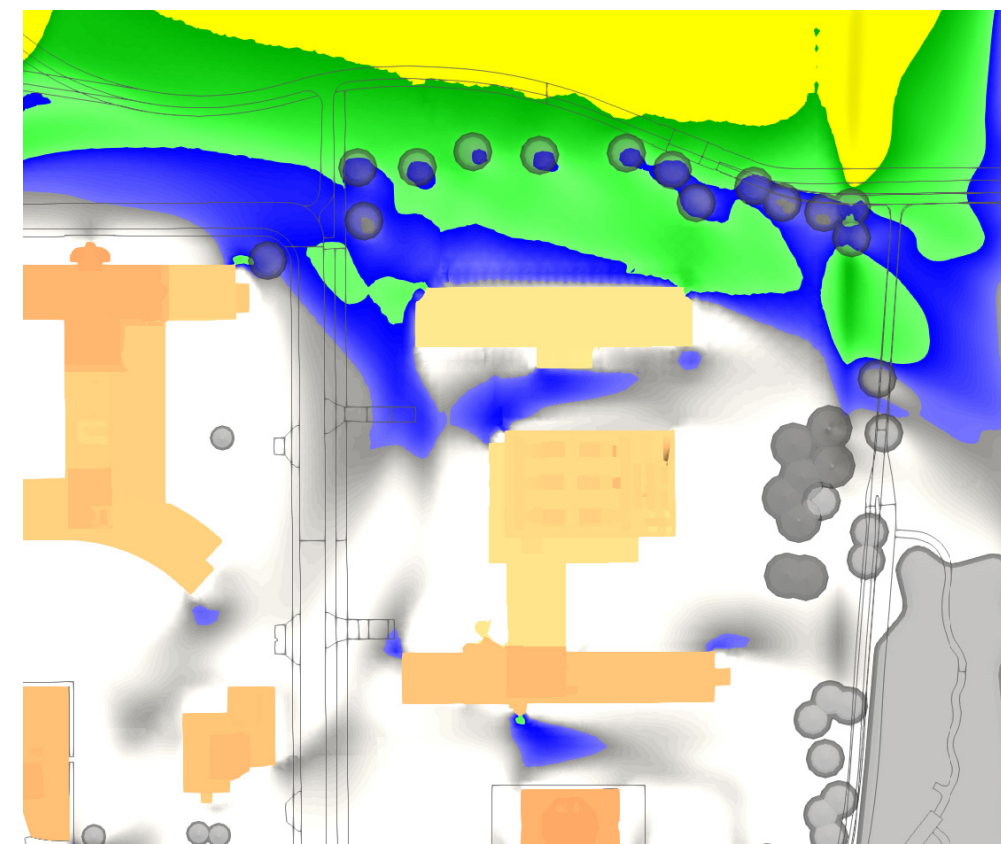
Voor de opzet van het onderzoek is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Met een 3D-model zijn bij 12 windrichtingen de windsnelheden berekend. Voor de vertaling van de rekenresultaten naar de werkelijke situatie wordt gebruik gemaakt van een locatie specifieke windroos volgens de NPR 6097:2006 Toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland. Het windcomfort wordt beoordeeld aan de hand van de hinderkans en de activiteit 'doorlopen', 'slenteren' of eventueel 'langdurig zitten'.

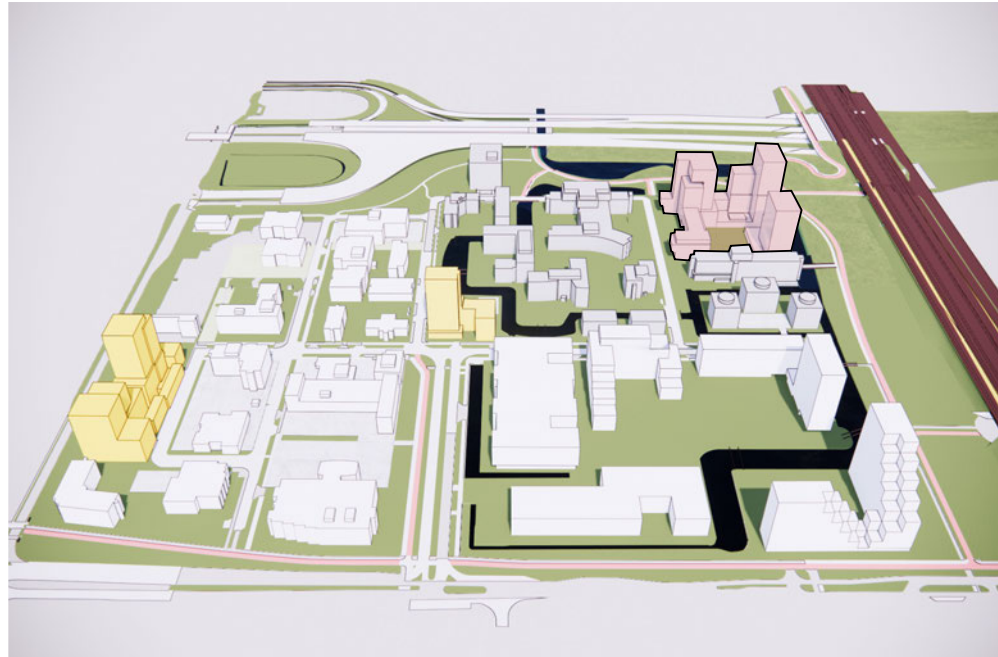
De gemeente Amsterdam heeft criteria geformuleerd voor de beoordeling van het windklimaat in het document "windklimaat Amstel III". Hierin wordt bij voorkeur een goed windklimaat voor de betreffende functie van het gebied geëist, terwijl een slecht windklimaat vermeden dient te worden en niet acceptabel is. Een matig windklimaat voor de betreffende activiteit kan worden toegestaan. In de resultaatafbeeldingen kan dit vertaald worden naar grijs/blauw en eventueel groen bij windgevoelige functies als gebouwentrees en grijs/blauw/groen en eventueel geel op het trottoir en fietspad.



Huidige bebouwingssituatie

Op dit moment heerst een als goed te beoordelen windklimaat op en rond de planlocatie. Door de open ligging van de A9/Gaasperdammerweg is ten noordwesten van het plangebied plaatselijk sprake van een matig windklimaat voor de activiteit 'doorlopen' (kleur geel).





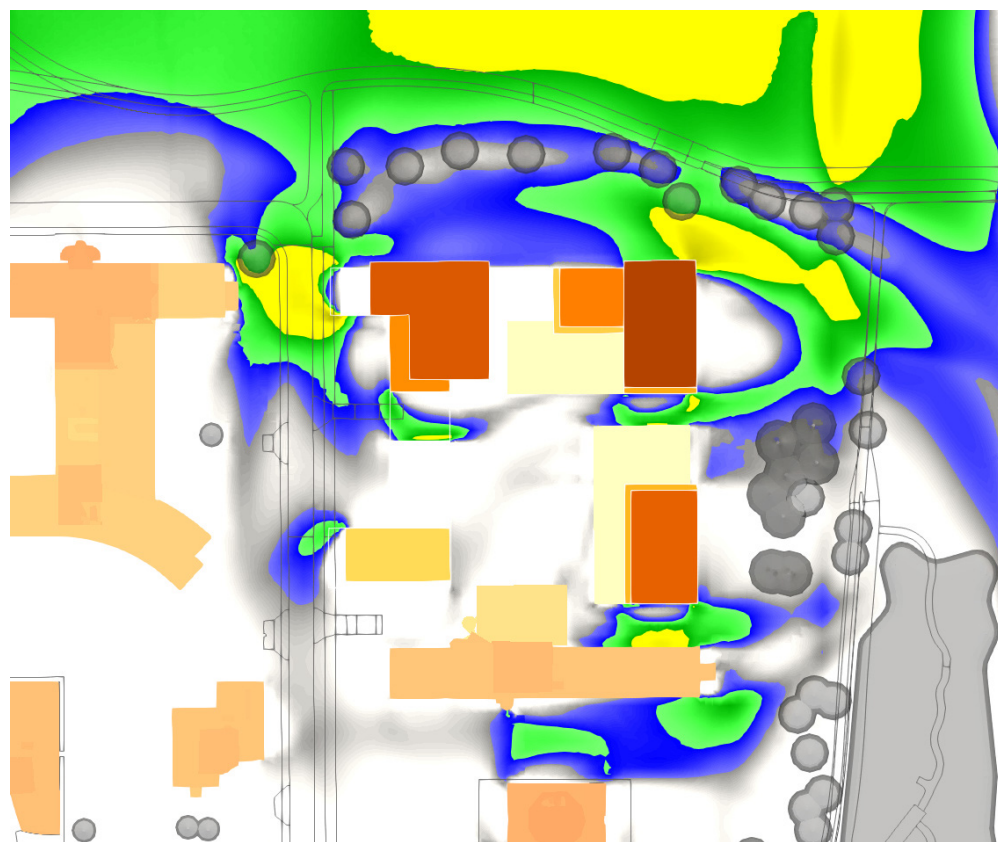
Geplande bebouwingssituatie met huidige omgevingsbebouwing

Ten gevolge van de geplande hoogbouw is op een paar plaatsen aan de voet van de hoogbouw een als matig te beoordelen windklimaat te verwachten voor de activiteit doorlopen. Dit zijn de met geel aangegeven gebieden in de resultaatbeelding. Zolang op deze plaatsen geen windgevoelige functies zijn, voldoet het windklimaat nog aan de Amstel III criteria. Waar mogelijk is wel een verbetering van de windsituatie op deze plaatsen gewenst.

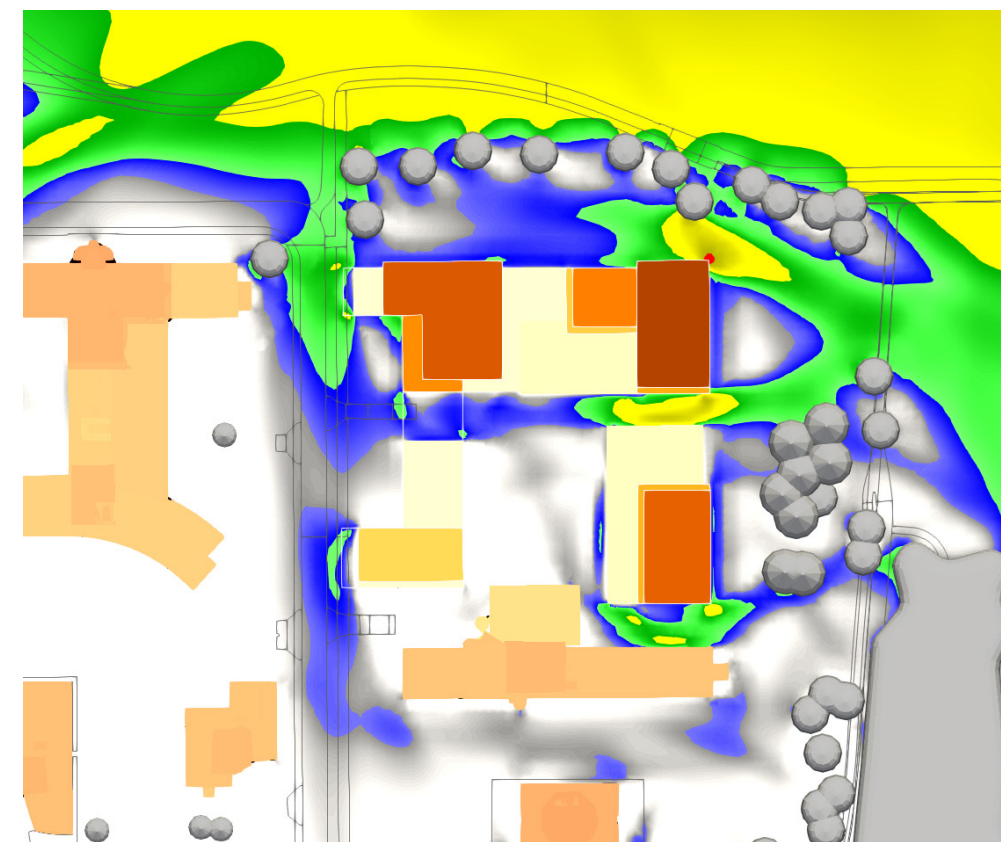


Geplande bebouwingssituatie met toekomstige omgevingsbebouwing

De geplande hoogbouw in de omgeving heeft een duidelijk effect op het windklimaat bij de geplande bebouwing aan de Paalbergweg 1-3. Bij de kantoren is sprake van een verbetering van het windklimaat ten opzichte van de situatie met de huidige omgevingsbebouwing. Bij de noordelijke woontoren neemt de hinderkans toe, waardoor in de doorgang tussen de woontorens sprake is van een matig windklimaat voor doorlopen. Op de hoek van de woontoren is op de boardwalk een matig tot zeer plaatselijk slecht (rood) windklimaat te verwachten. Een beoordeling slecht is volgens de Amstel III criteria niet toelaatbaar. Hier staat echter tegenover dat de boardwalk geen hoofdroute is en bij ongunstige weersomstandigheden gemedend kan worden. Bij de verdere planontwikkeling is nader onderzoek nodig om de windklimaatssituatie bij met name de kopzijden van de woontorens te verbeteren. Het kan zijn dat hiervoor de bouwmassa moet worden aangepast.



hinderkans	loop	slenter
≥20	slecht	slecht
10-20	matig	slecht
5-10	goed	matig
2,5-5	goed	goed
0-2,5	goed	goed



hinderkans	loop	slenter
≥20	slecht	slecht
10-20	matig	slecht
5-10	goed	matig
2,5-5	goed	goed
0-2,5	goed	goed

Geluid

Dit thema bevat een quickscan die is uitgevoerd om de geluidsbelasting op de gevels te bepalen. Het wordt als input gebruikt tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp in het VO. Wat in ieder geval nog waard is om verder te onderzoeken is om het geluidsscherp dat nu langs het spoor nabij Our Domain is geplaatst, voort te zetten tot aan het Gaasperdammer park.

**CAUBERG
HUYGEN**

Quickscan SO
Paalberg Island Amsterdam
05559-55188
20-08-2021

Wet Geluidhinder
In de Wet Geluidhinder worden voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai 'voorkeursgrenswaarden' en maximale ontheffingswaarden gegeven:

	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Wegverkeer	48 dB	63 dB
Wegverkeer (rijkswegen A2, A9)	48 dB	53 dB
Railverkeer	55 dB	68 dB

LUW (groene lijn in plattegronden) **HOGERE WAARDE** (gele/oranje lijn in plattegronden) **DOOF** (rode lijn in plattegronden)

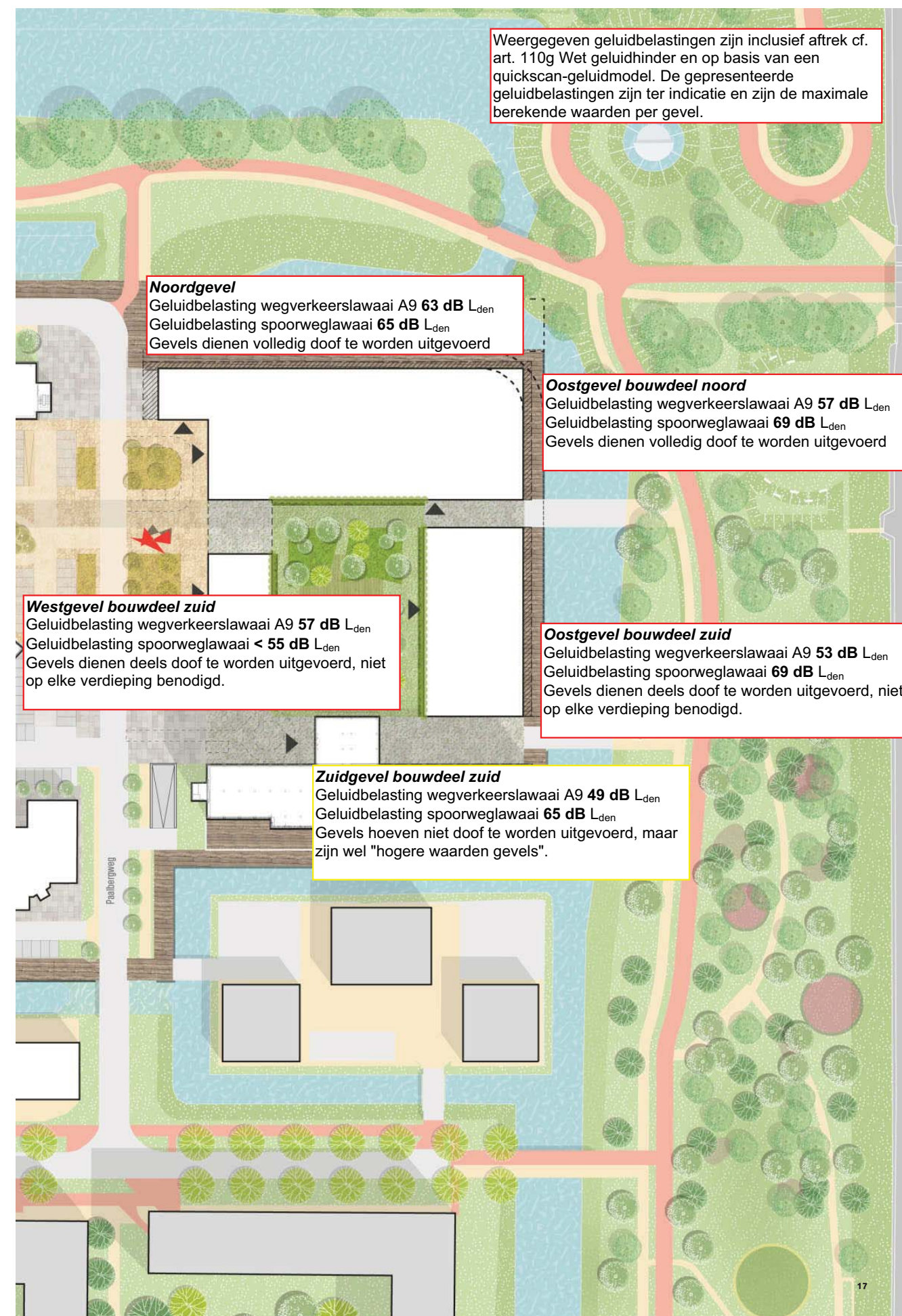
Bij geluidbelastingen lager dan de voorkeursgrenswaarde zijn **geen aanvullende maatregelen benodigd** (groene lijn in plattegronden).

Bij geluidbelastingen tussen de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde is het aanvragen van een hogere waarde benodigd (gele/oranje lijn in plattegronden).
Hogere waarden worden per woning verleend. De gemeente Amsterdam vraagt dat elke woning waarvoor een hogere waarde verleend wordt, eveneens een stille (luwe) zijde dient te hebben. Wanneer deze niet 'van nature' aanwezig is, dient deze met maatregelen gerealiseerd te worden.

Bij geluidbelastingen boven de maximale ontheffingswaarde is een dove gevel benodigd. Hierbij mogen in principe geen te openen delen in de gevel aanwezig zijn. Er zullen maatregelen getroffen moeten worden om te ontdoven (i.v.m. het creëren van een geluidluwe zijde en spuiventilatie).
- Maatregelen nodig om te 'ontdoven' en verblijfsruimtes aan gevel te kunnen leggen.

Alle 'bronnen' (weg/spoor) dienen apart getoetst te worden en voor alle bronnen dient 'voldaan' te worden.

Maatregelen nodig om voor elke woning met een hogere waarde ook een luwe zijde te realiseren.

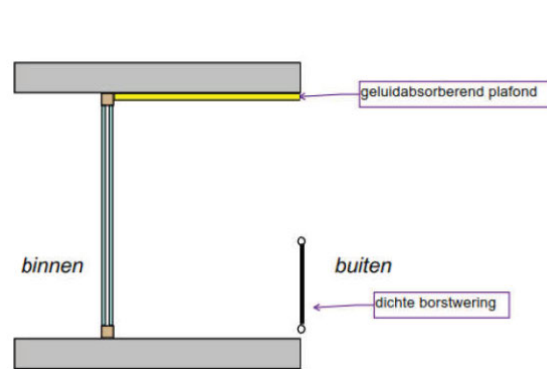


Maatregelen ontvoren en realiseren stille zijden Geluidbeleid Amsterdam

Elke woning waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd dient te beschikken over een stille zijde.

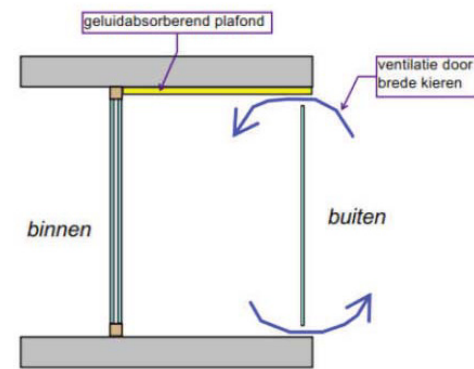
Om de stille zijde te realiseren is één van de volgende maatregelen benodigd (haalbaarheid dient verder onderzocht te worden bij dergelijke geluidbelastingen)

Oplossing 1: Balkon met dichte borstwering van ca. 1,20 m hoog
+ geluid-absorberend plafond.



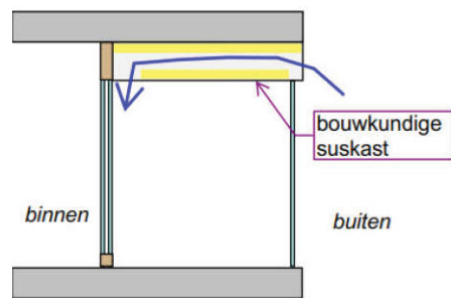
Oplossing geschikt tot overschrijdingen van ca. 3 dB

Oplossing 2: Volledig verglaasd balkon
+ geluid-absorberend plafond.



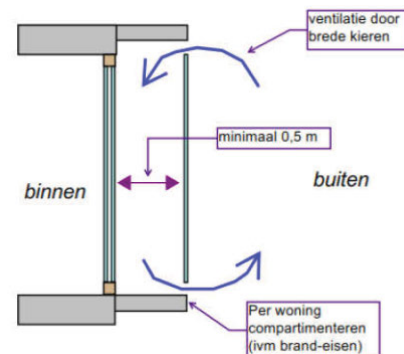
Oplossing geschikt tot overschrijdingen van ca. 8 dB,
afhankelijk van uitwerking balkon en benodigde
permanente opening (achtergelegen VR)

Oplossing 3: Volledig verglaasd balkon
+ bouwkundige suskast

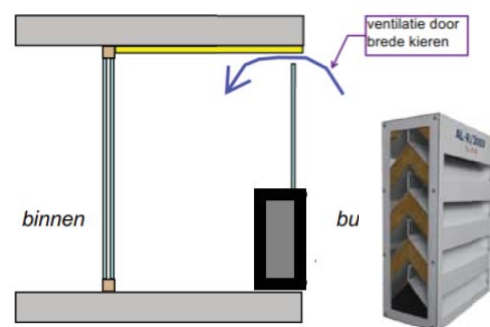


Oplossing geschikt tot overschrijdingen van ca. 10 dB,
afhankelijk van benodigde permanente opening
(achtergelegen VR)

Oplossing 4: Gebouwgebonden scherm,
voor de gehele woning langs.

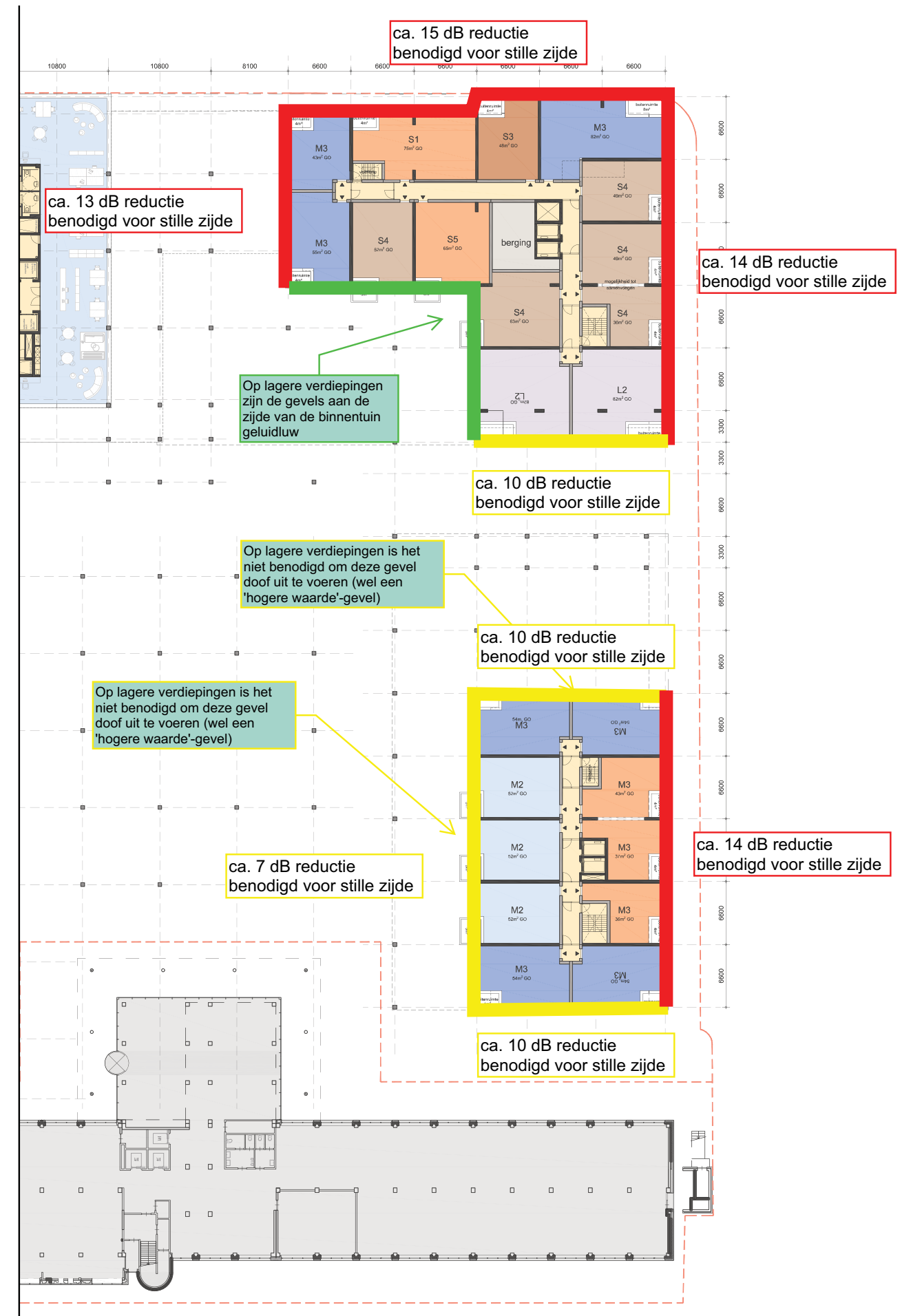


Oplossing geschikt tot overschrijdingen van ca. 6 dB,
afhankelijk van benodigde permanente opening
(achtergelegen VR)

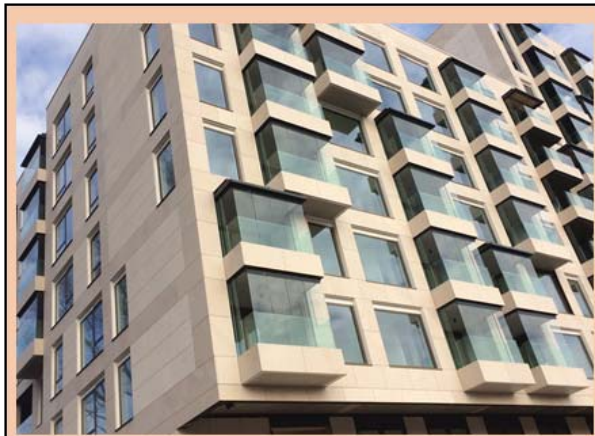


Om hogere geluidreducties te realiseren (tot 15 dB) is het toepassen van geluiddempende roosters benodigd, eventueel in combinatie met permanente openingen aan de bovenzijde, of i.c.m. een bouwkundige suskast (ter uitwerking).

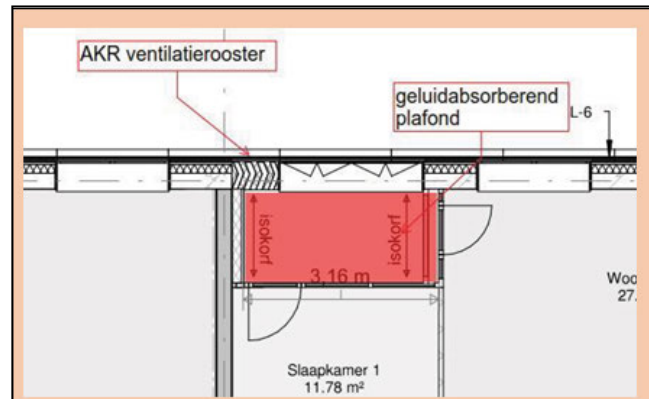
In voorbeeldafbeelding is demper over de volledige breedte toegepast, alternatief kan ook gekozen worden om de demper over de volledige hoogte toe te passen.



Voorbeelden mogelijke oplossingen onderbreken dove gevel



Project:	De Fred 020 (Fred. Roeskestraat Amsterdam)
Oplossingsrichting:	Verglaasd balkon
Oplossing voor wat?	Onderbreking van dove gevel (59 dB door A10)
Mag deze oplossing anno 2021 bij dove gevels in A'dam?	Ja
Mag deze oplossing anno 2021 voor geluidluwe gevel?	Ja



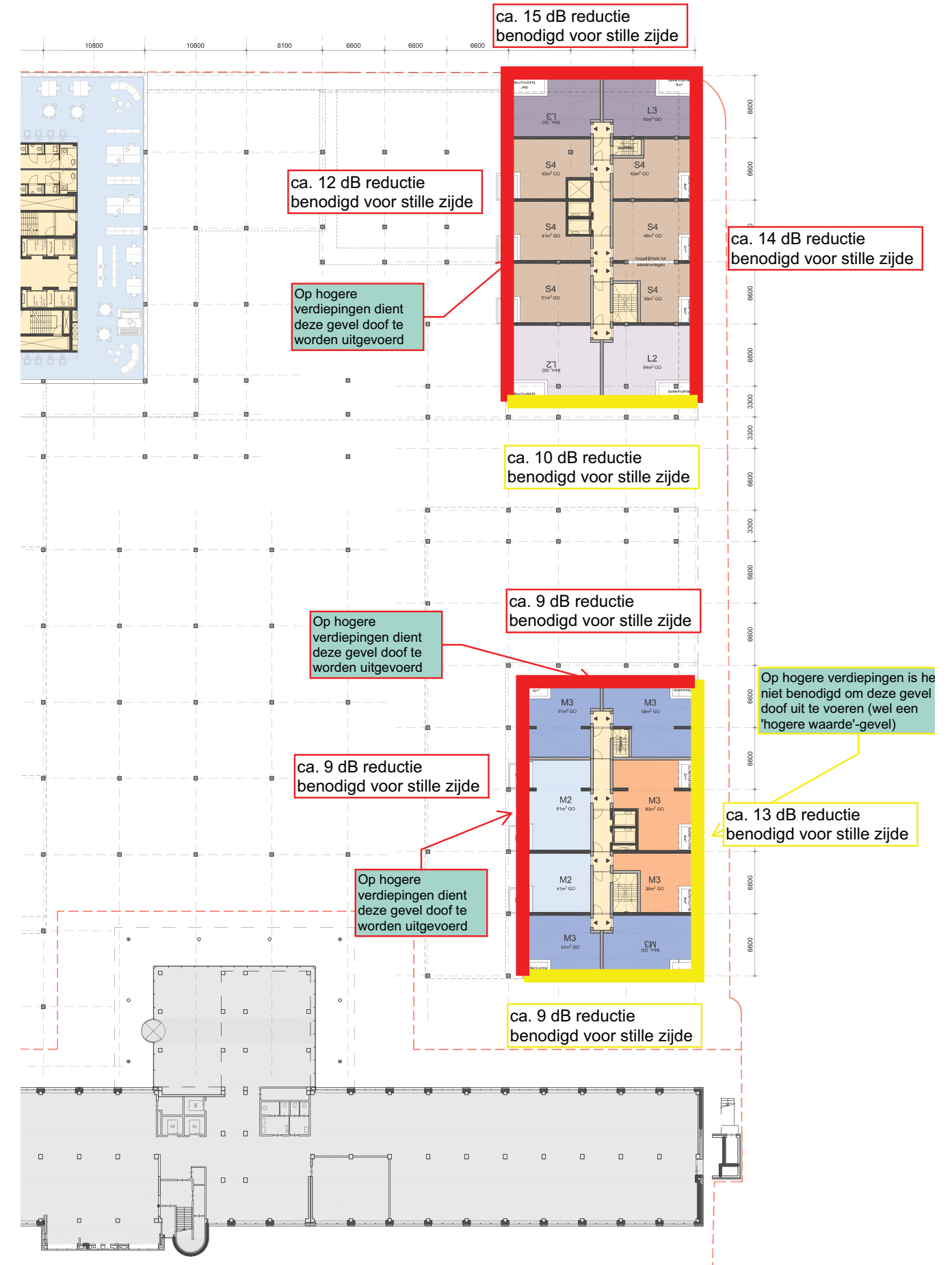
Project:	Delflandplein (locatie kantoor De Nijs, Amsterdam)
Oplossingsrichting:	Verglaasd balkon met geluiddempend gevelrooster
Oplossing voor wat?	Onderbreking van dove gevel
Mag deze oplossing anno 2021 bij dove gevels in A'dam?	Ja
Mag deze oplossing anno 2021 voor geluidluwe gevel?	Ja



Project:	Blok 0 Houthaven (Amsterdam)
Oplossingsrichting:	Vliesgevel
Oplossing voor wat?	Afscherming woninggevel tegen Westpoortgeluid (57 dB(A))
Mag deze oplossing anno 2021 bij dove gevels in A'dam?	Ja
Mag deze oplossing anno 2021 voor geluidluwe gevel?	Ja

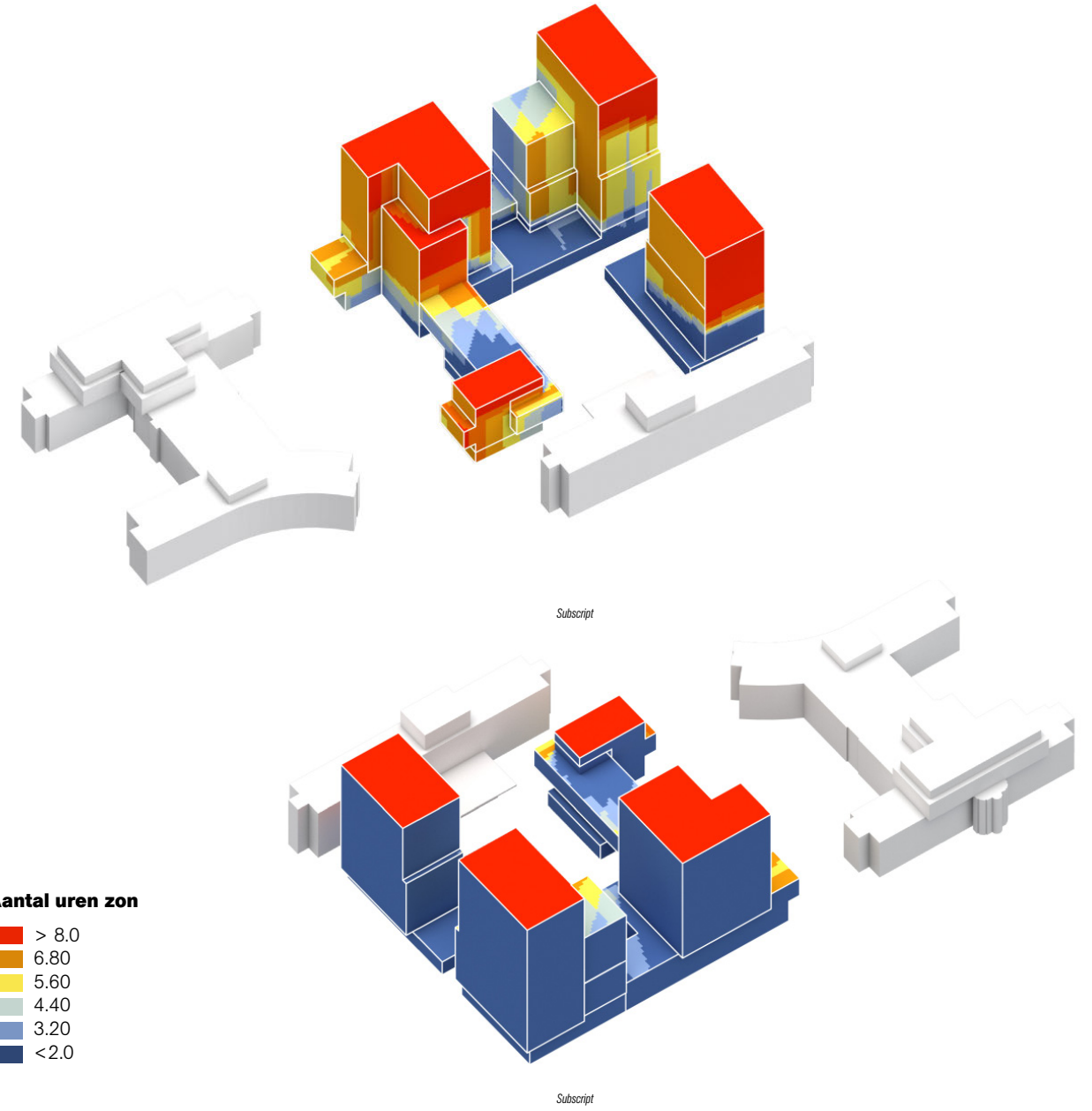
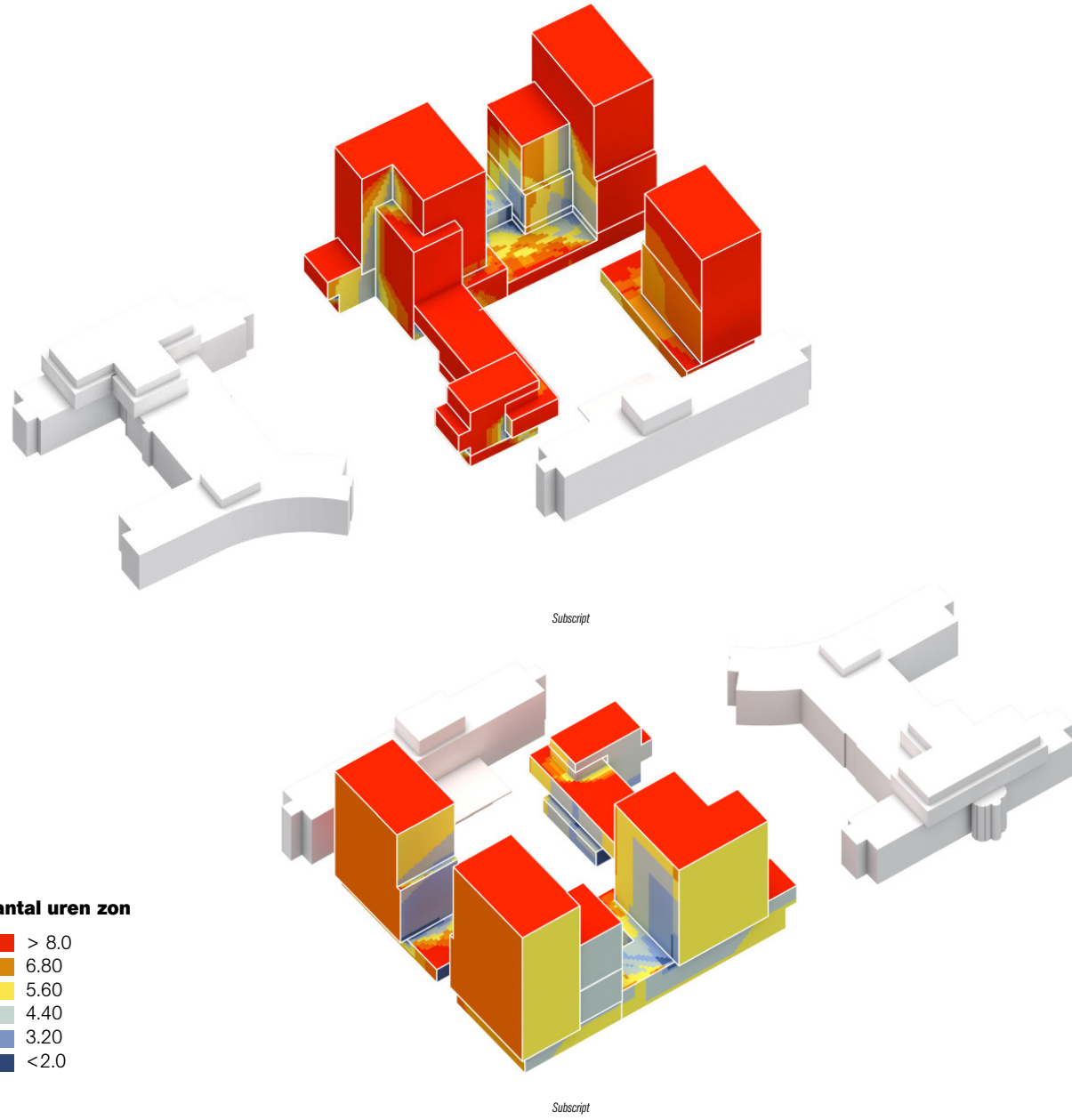


Uit: "Hogere waarde beleid Tilburg"
CH niet betrokken bij project



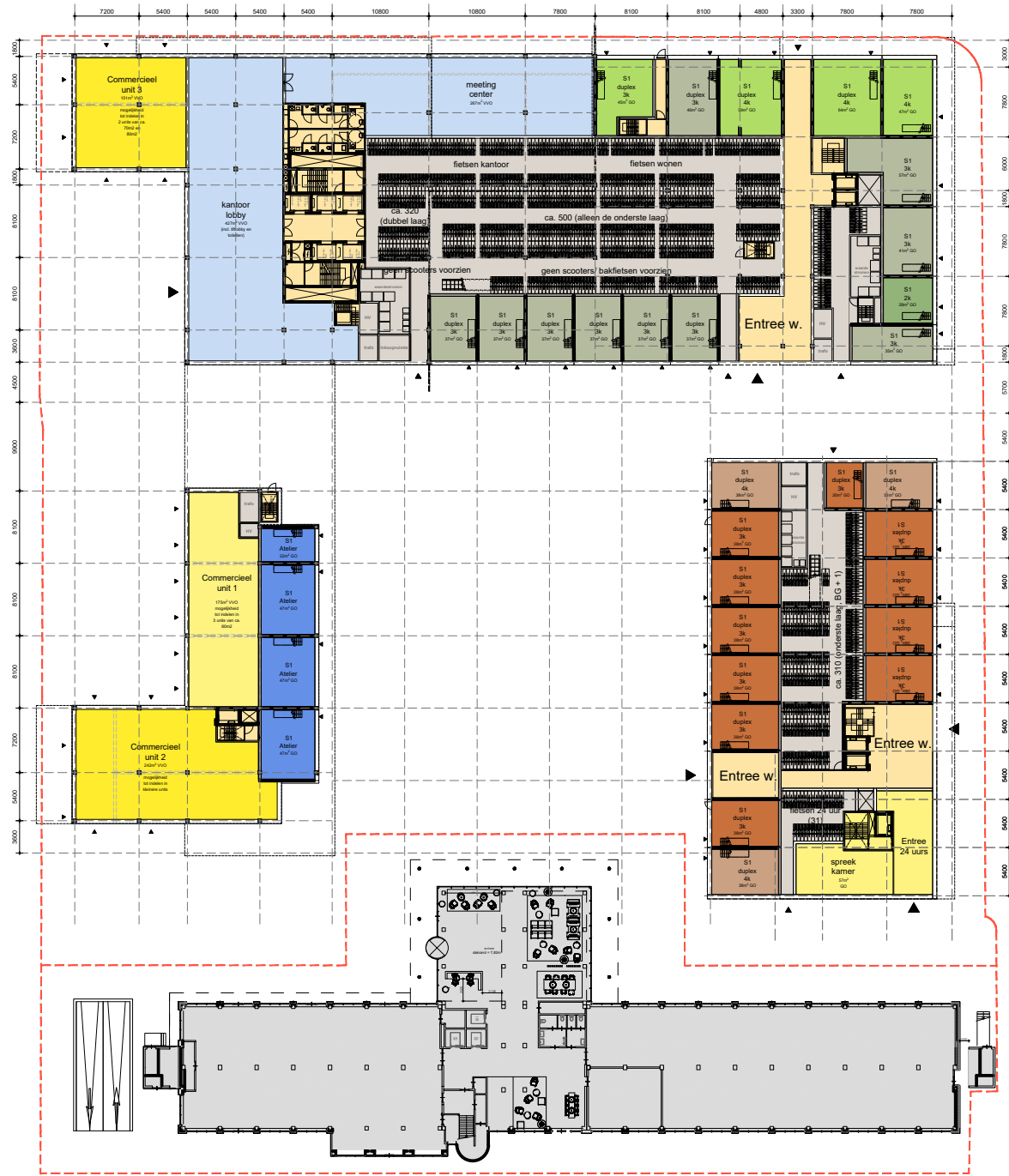
Bezonning

Dit thema bevat een quickscan die is uitgevoerd om de bezonning te bestuderen. Er is een test uitgevoerd op zowel de kortste als langste dag van het jaar. De informatie wordt als input gebruikt tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp in de VO fase.

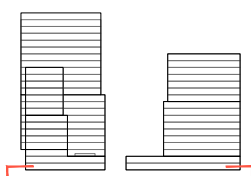


Plattegronden en doorsnedes

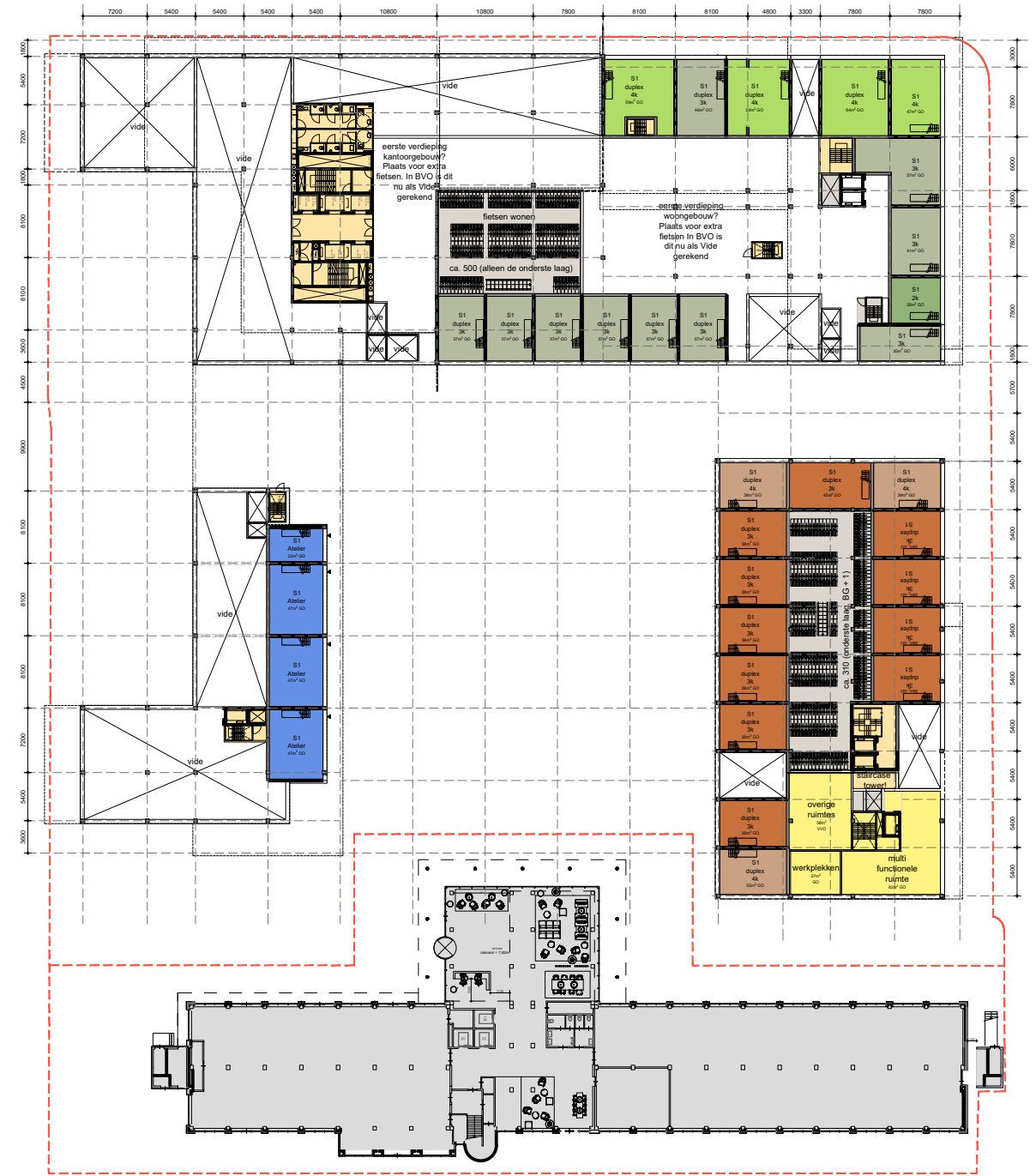
Dit thema bevat een overzicht van
de plattegronden en doorsnedes.



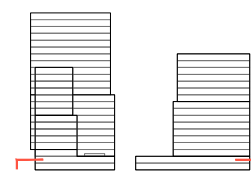
Begane grond (Poli=0) · 1:500

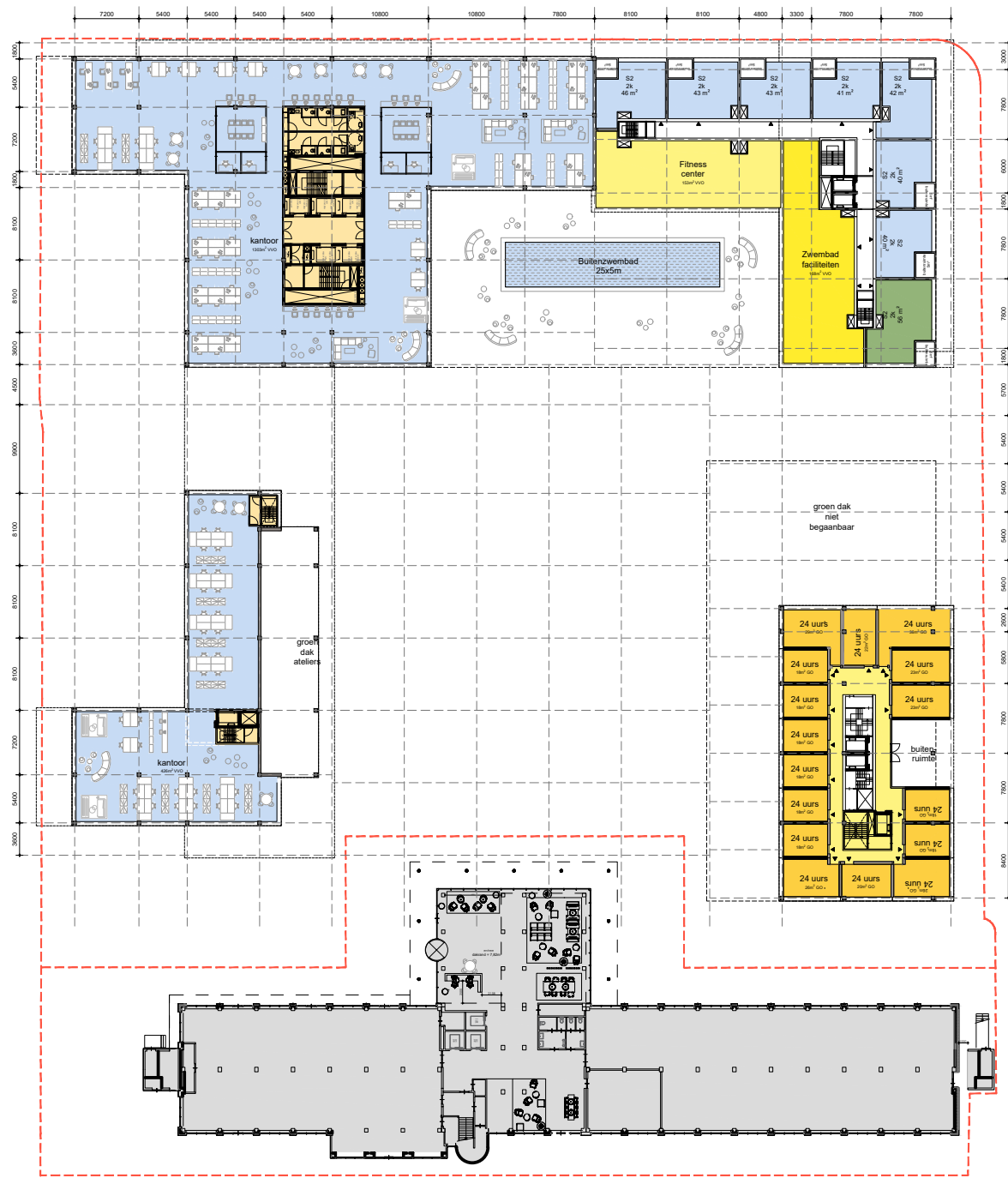


sociaal	2k	3k	4k
	2k	3k	4k
	2k	3k	4k
midden	2k	3k	4k
	2k	3k	4k
	2k	3k	4k
vrij	2k	3k	4k
	2k	3k	4k
	2k	3k	4k

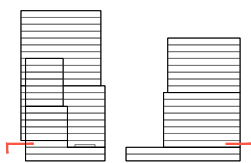


Verdieping 1, (3m+) · 1:500

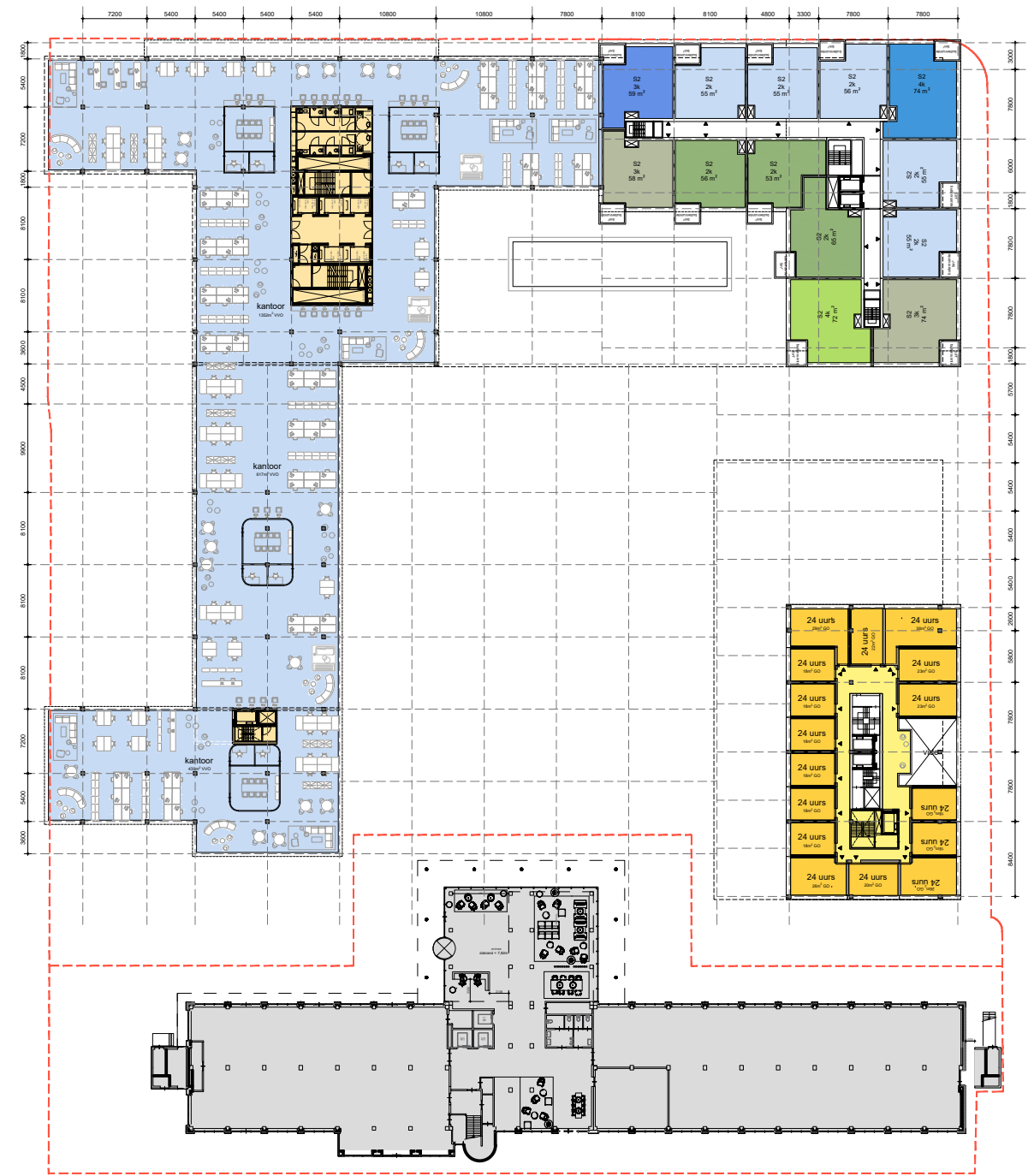




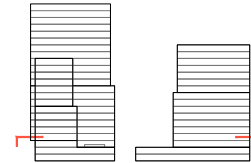
Verdieping 2 (9m+) · 1:500

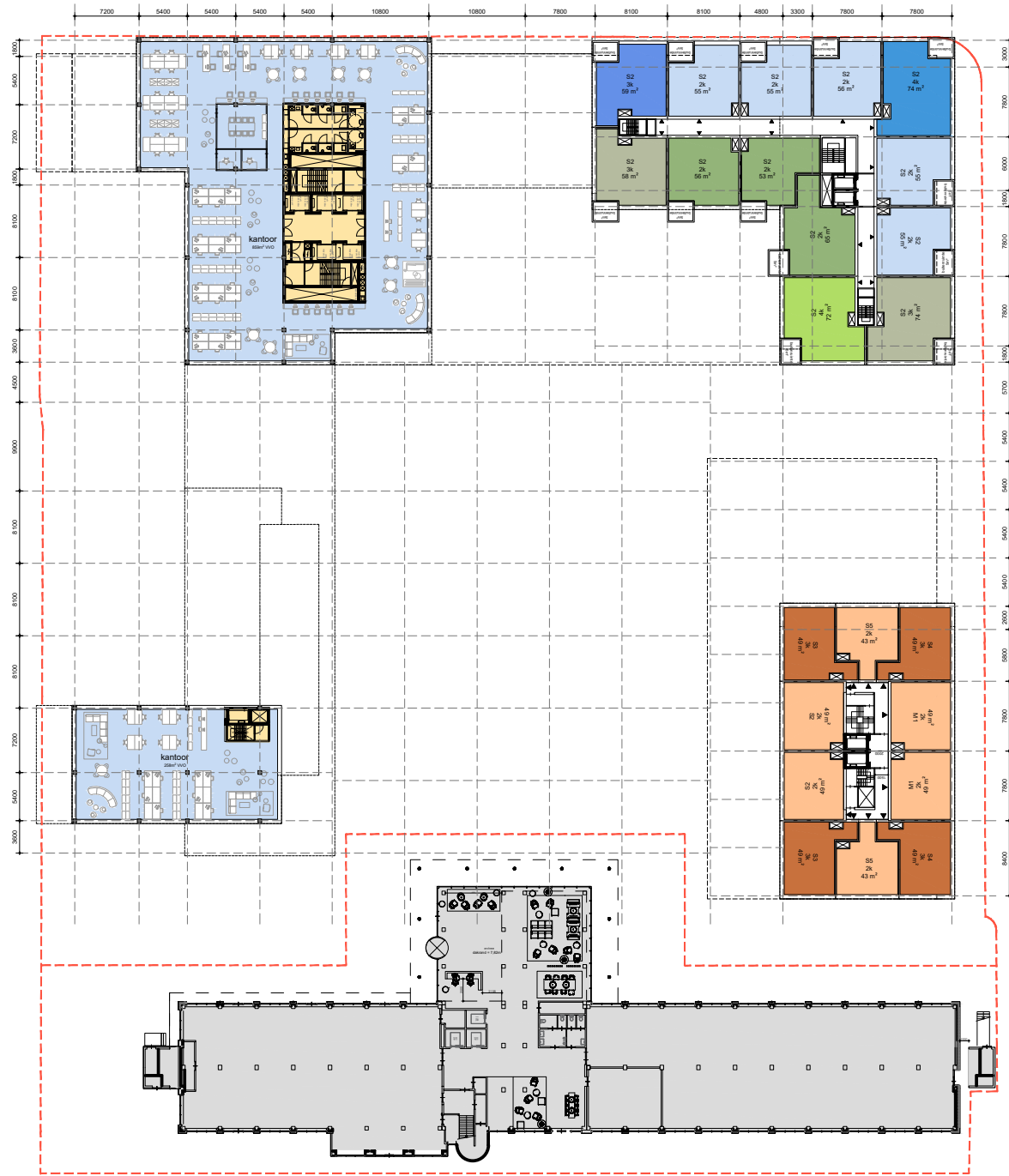


sociaal	2k	3k	4k
midden	2k	3k	4k
vrij	2k	3k	4k

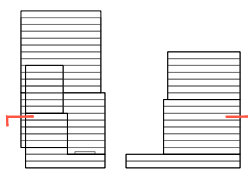


Verdieping 3, (9m+) · 1:500

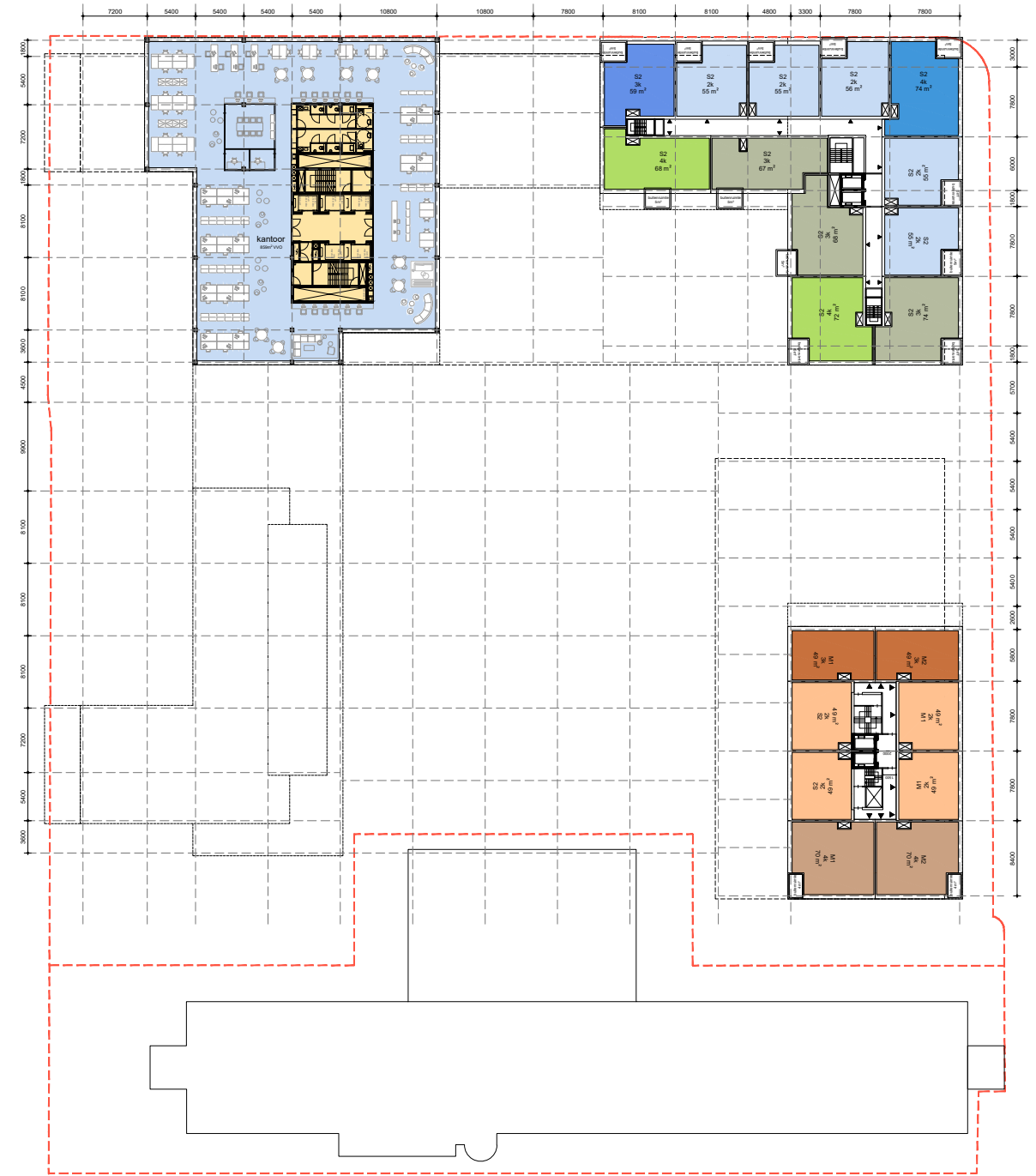




Verdieping 4 - 7 - 1:500

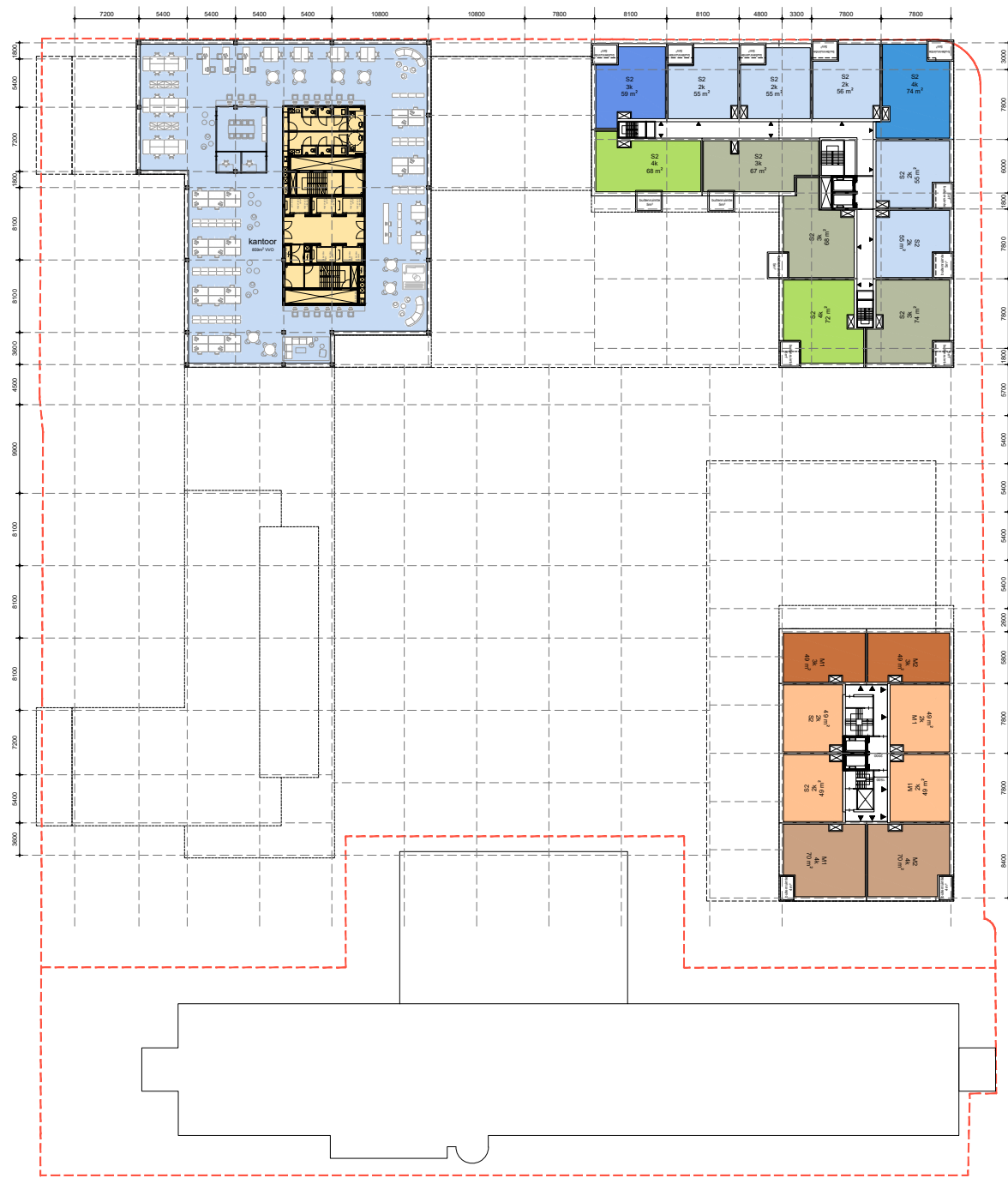


sociaal	2k	3k	4k
	2k	3k	4k
	2k	3k	4k

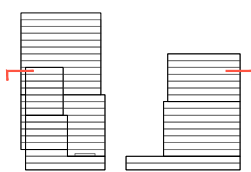


Verdieping 8 - 10 - 1:500

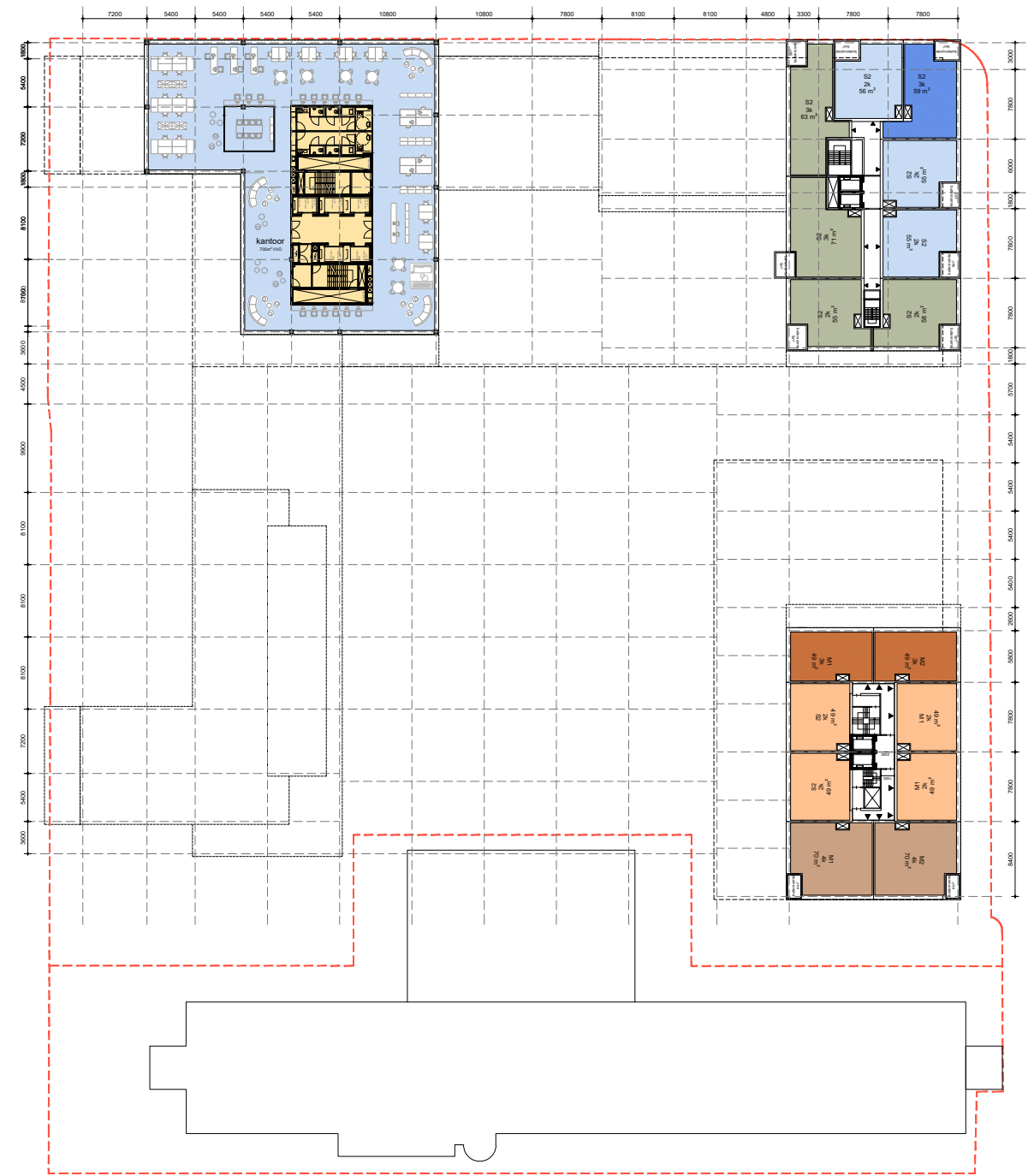




Verdieping 11 - 14 - 1:500



sociaal	2k	3k	4k
	2k	3k	4k
	2k	3k	4k

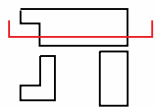


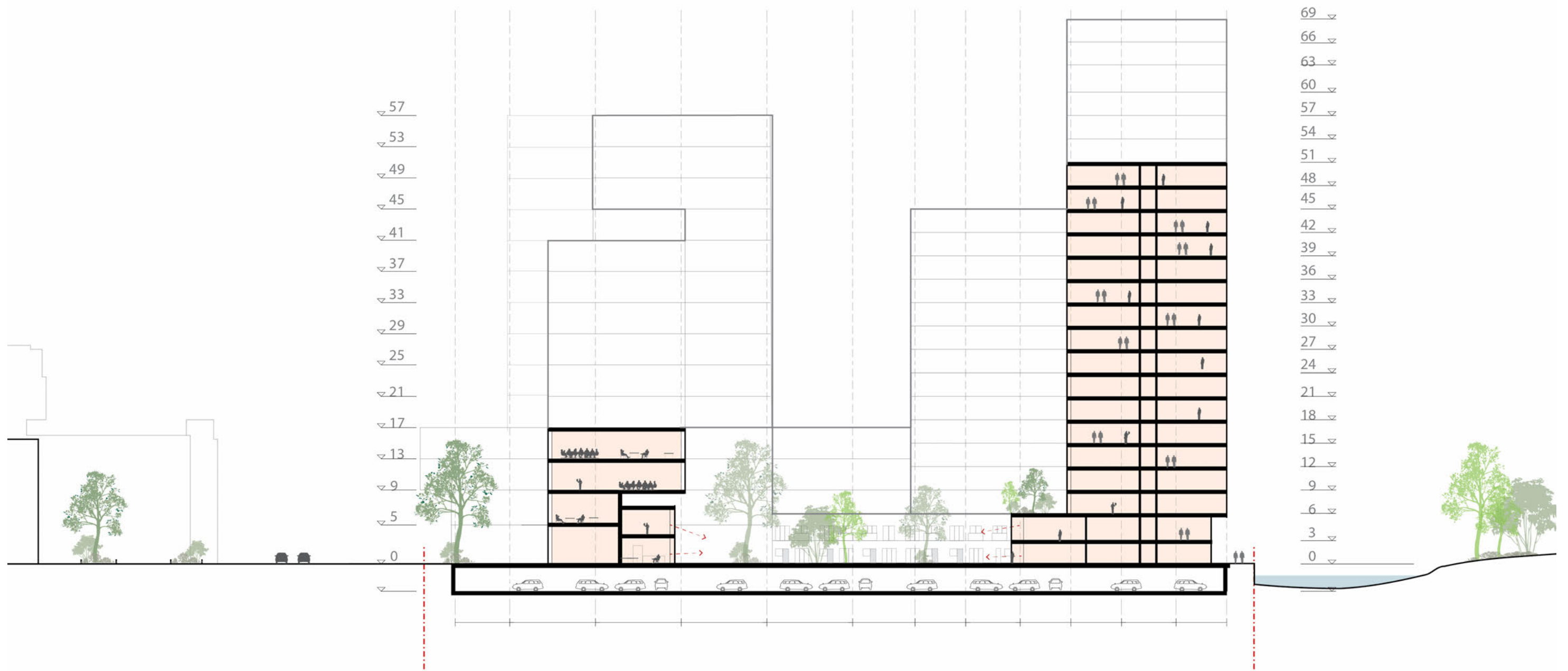
Verdieping 15 - 17 - 1:500



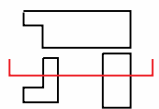


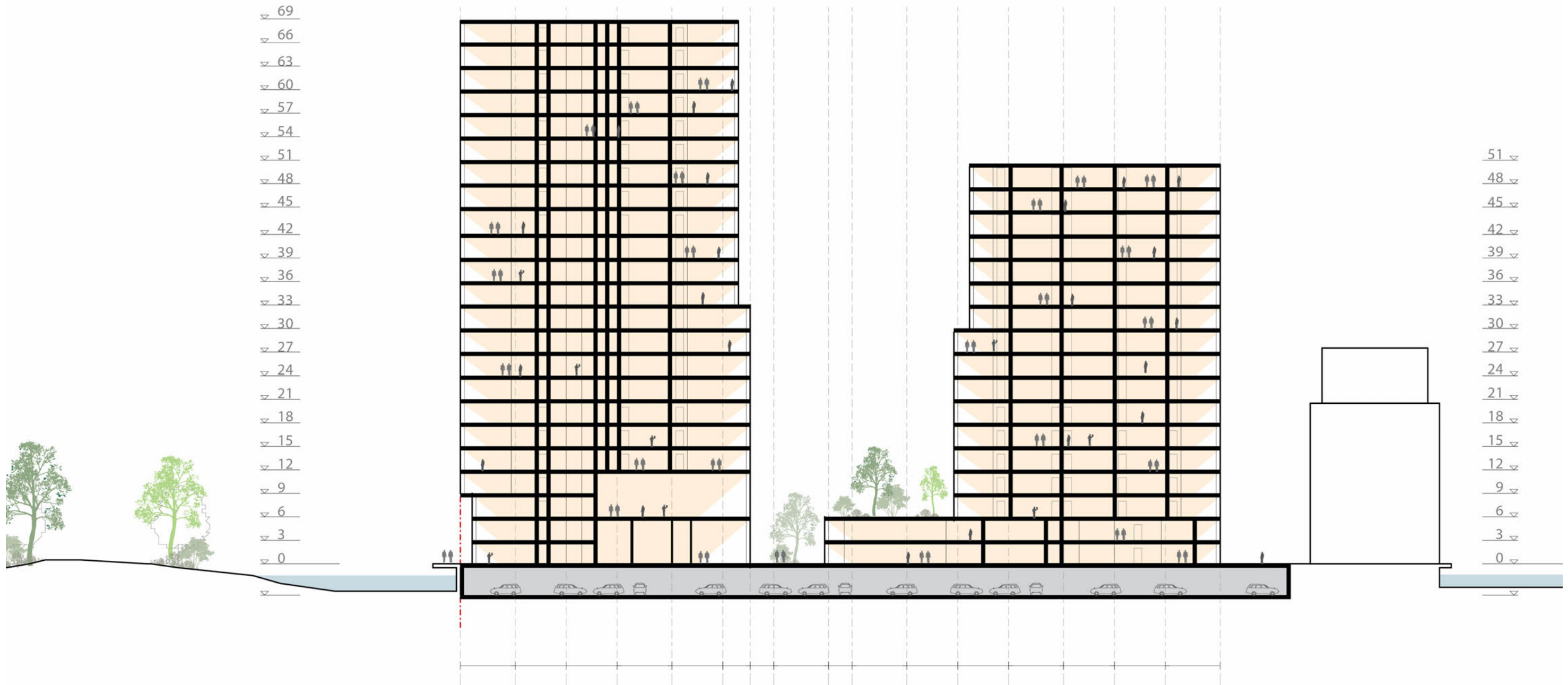
Doorsnede AA - 1:350



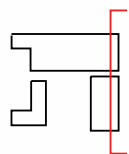


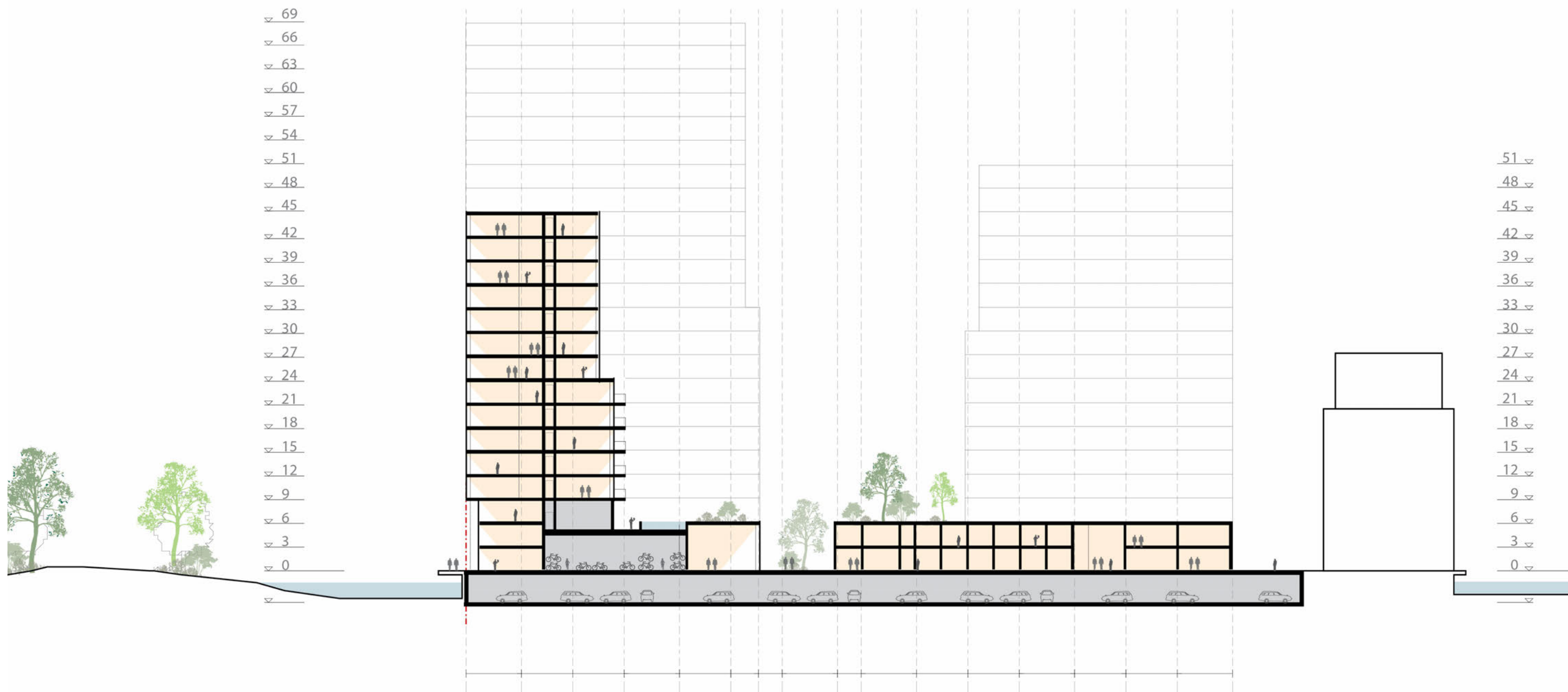
Doorsnede B-B - 1:350



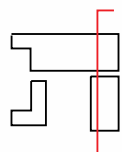


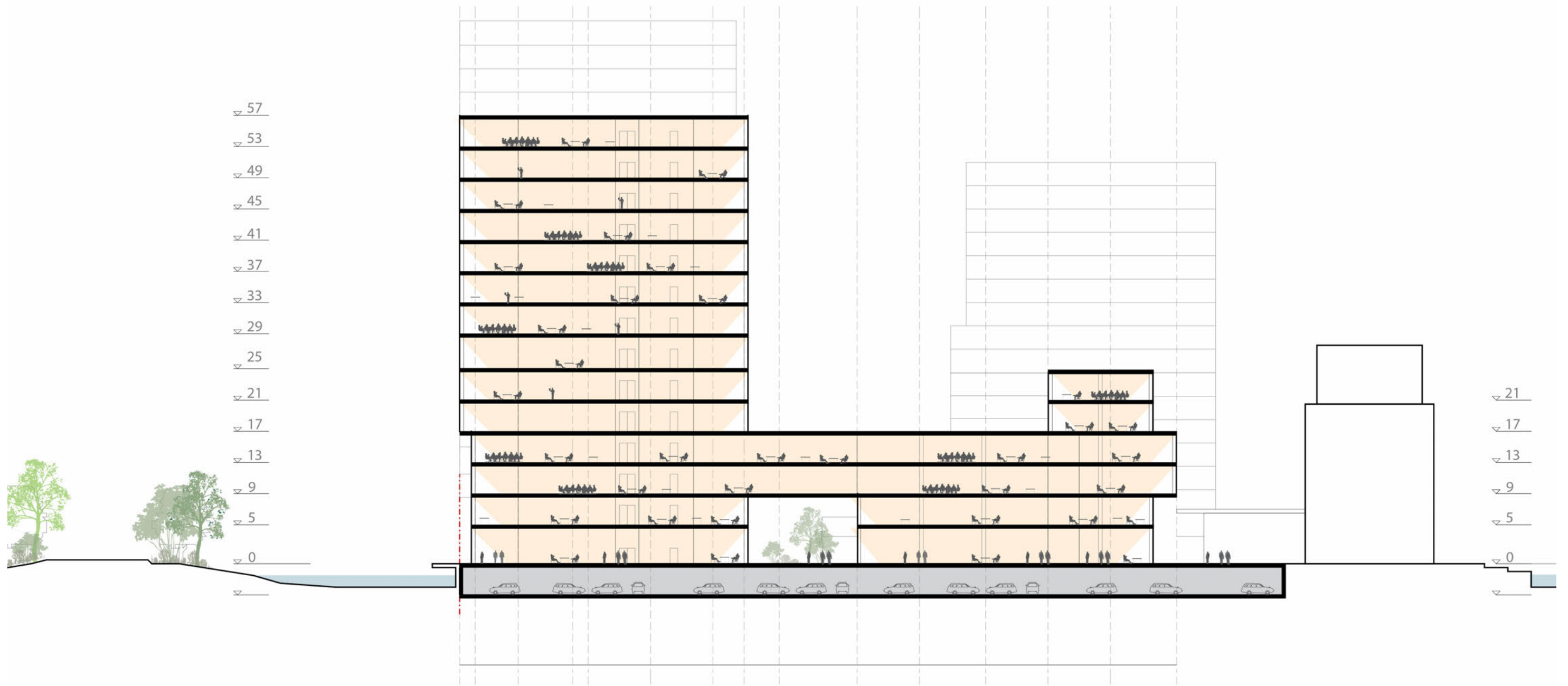
Doorsnede C-C - 1:350



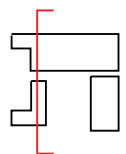


Doorsnede D-D - 1:350





Doorsnede E-E - 1:350



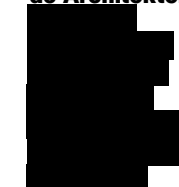


Colofon

Masterplan Paalbergweg 1
gemaakt door de Architecten Cie., in samenwerking met DutchRE, consultants en de gemeente Amsterdam.

Opdrachtgever:
DutchRE

de Architecten Cie:



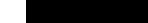
Felixx (Landschap)



Peutz (Wind)



Cauberg-Huygen (Geluid)



Datum:
september 2021

de Architecten Cie. b.v.
Klaprozenweg 75A
1033 NN Amsterdam
Postbus 576 1000 AN
Amsterdam

T +31(0)20 5309 300

arch@cie.nl
www.cie.nl