FRED. ROESKESTRAAT 94

Overleg stedenbouw

5 April 2023

ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 STUDIO-A 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK NL59 RABO 0394 6127 44 KVK 30 183 613 LID BNA

GROUNDED ARCHITECTURE

INHOUD

Bouwenvelop

Studie structuur

BOUWENVELOP

Invulling bouwvolume

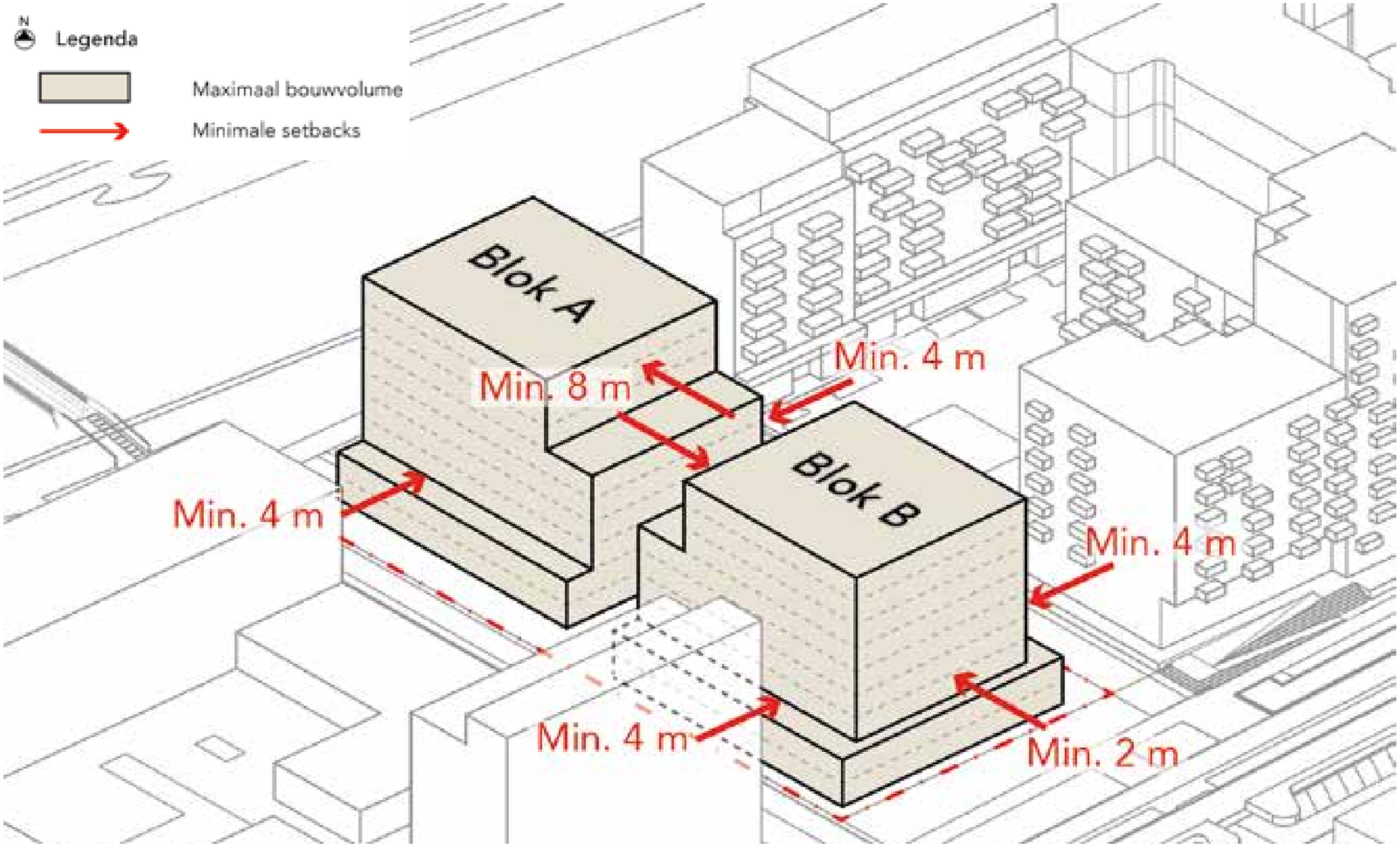
Juridisch planologisch
- Max. Bouwhoogte: 30 m +NAP
- Max. Bouwhoogte bij 10% totale oppervlak: 40m
- Max. Bebouwinspercentage: 60%
- Geluidsmaatregelen tpv. Geluidsbelaste gevel

Bouwkavel
- Max. BVO: 18.000 M²
- Max. BVO wonen: 17.500 m²
- BVO maatschappelijk:500-1000 m²
- Uitgifte oppervlak: 3.200m²
- Max. Footprint per gebouw: 1.400m²
- (Exclusief margestroken)

Kavelgrenzen & rooilijnen
- Rechthoekige footprint max. 35 X 40 m
- Inkepingen & smallere footprint zijn toegestaan
- Sprong tussen gebouwen minimaal 3.55 M
- Terugliggende rooilijn fred. Roeskestraat
- Trapsgewijze opbouw met verplichte setbacks

Setback 3e bouwlaag
- Blok A zuidzijde: 2 m
- Oost- en westzijde: 4 m

Setback 7e bouwlaag
- Blok A zuidzijde: 8 m
- Blok B noordzijde: 8 m



BOUWENVELOP

Invulling bouwvolume

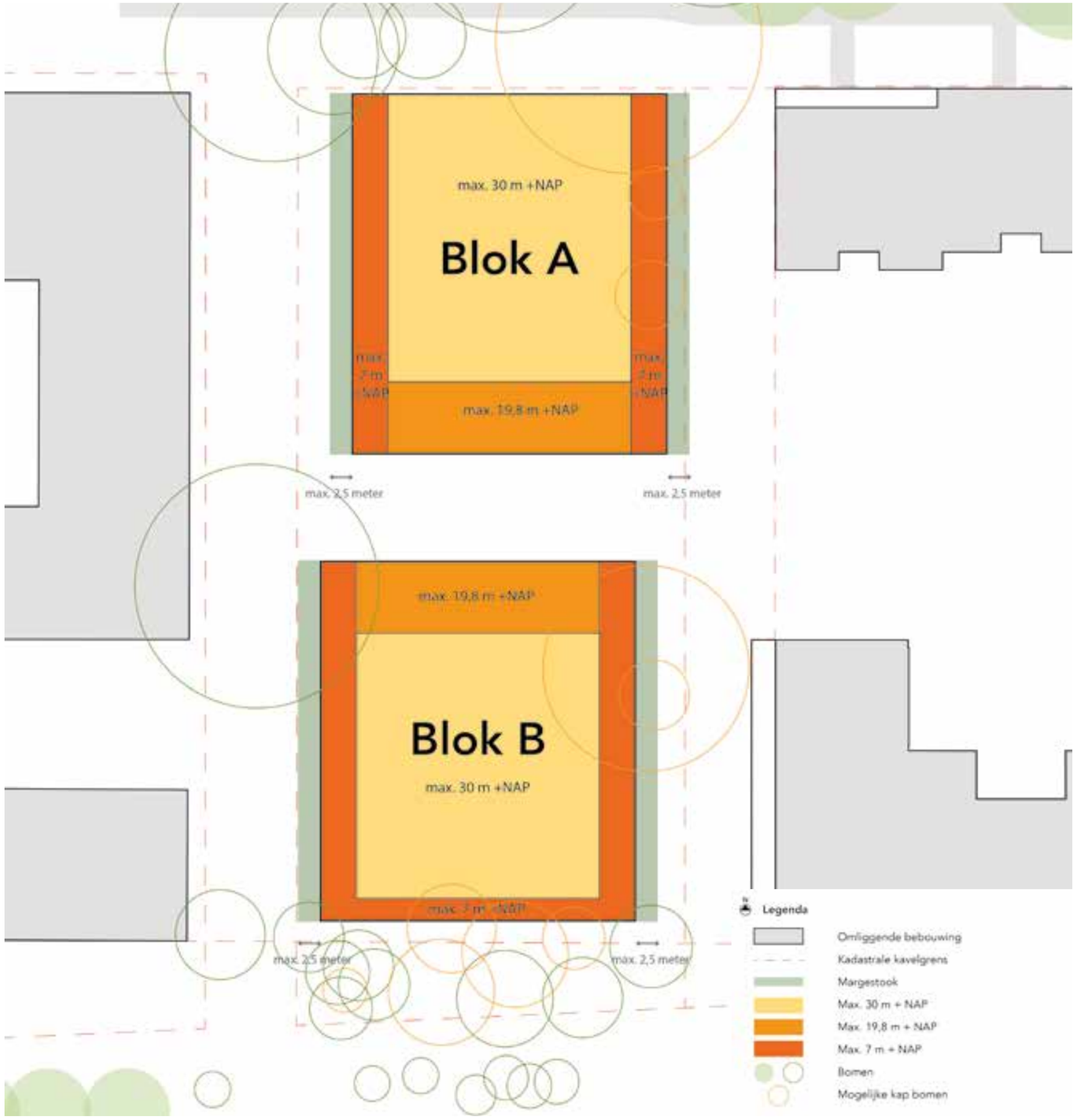
Bouwhoogte

- Tweelaagseplint Max. 7m hoog
- Eerste 6 bouwlagen bruto max. Hoogte van 19,8 m
- Max. Bouwhoogte 30m
- Alle bouwhoogen zijn exclusief dakranden, dakopbouwen en installaties !
- Bruto verdiepingshoogte van minimaal 3.2 m
- Beide bouwblokken hebben 9 lagen inclusief plint

Maaiveldhoogte (bijlage f)

- Maaiveldhoogte ca. 0,6m +NAP
- Aflopend richting zuider amstelkanaal

Bomen (bijlage j)



Figuur 16. Maximale bouwhoogtes t.o.v. NAP

BOUWENVELOP

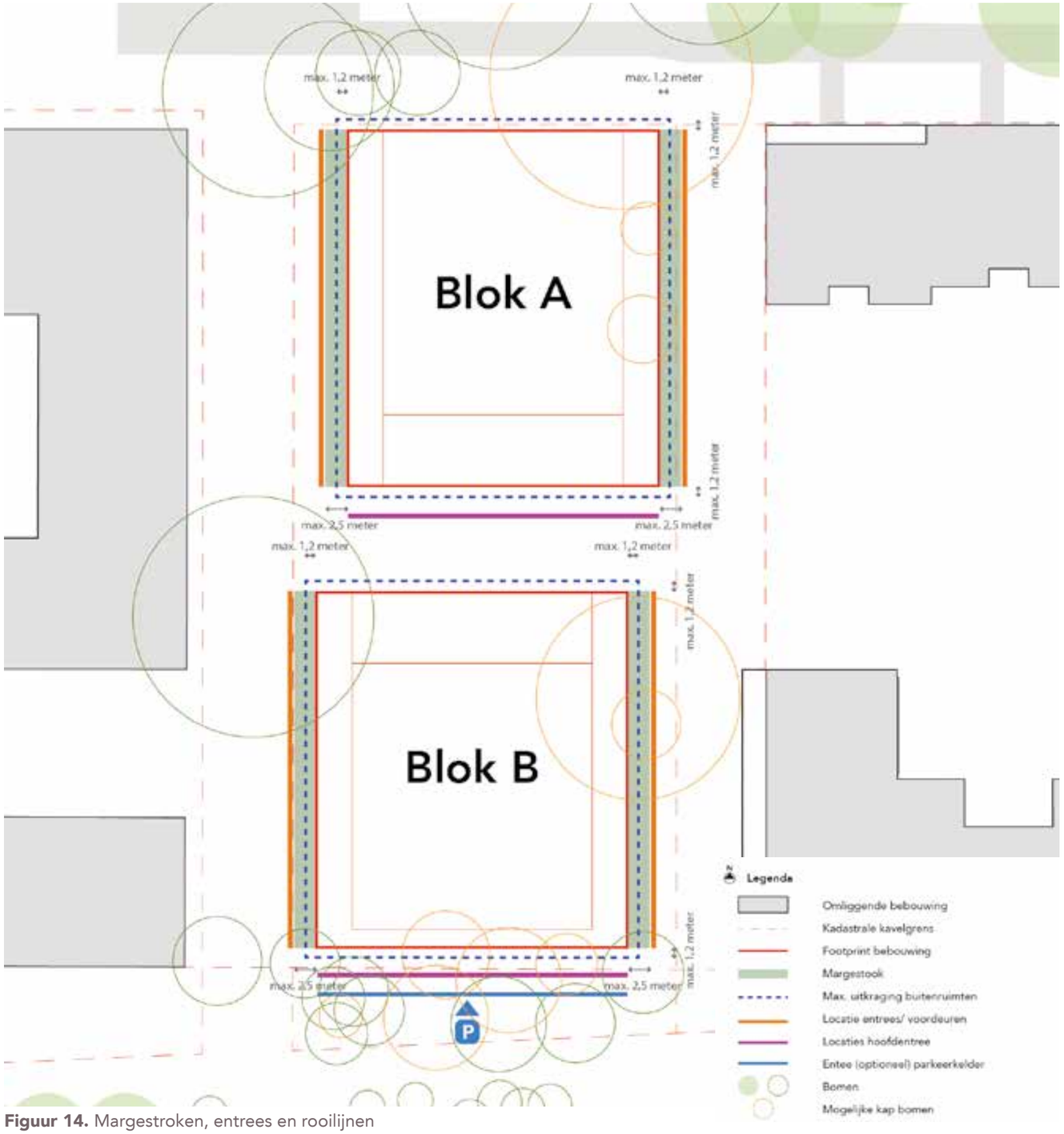
Aansluiting omgeving

Margestroken
- Max. 2.5 M breed
- Erfgrens is muurtje van 0.5 M breed en 0.5 M hoog binnen de contouren en is een integraal onderdeel van de architectuur

Uitkragingen & inkepingen
- Binnen volume inkepingen en terrassen mogelijk
- Entrees, terrassen, atrium t.B.V. Ontsluiting woningen
- Vanaf de derde laag zijn balkons mogelijk
- Balkons max. 1.2m buiten de rooilijn

Entrees
- Gebouwen hebben aan minimaal 3 zijden ingangen
- Hoofdingangen aan zuidzijde van blok a & b
- De entrees van woningen aan de oost & westzijde
- Entrees aan de noordzijde zijn mogelijk

Plint
- Tweelaagse architectonisch visuele plint
- Driekwart van de gevel is open en transparant
- Commerciele plint mogelijkheid om onder te verdelen in meerdere units
- Plint heeft onderscheidend karakter (paviljoen structuur)



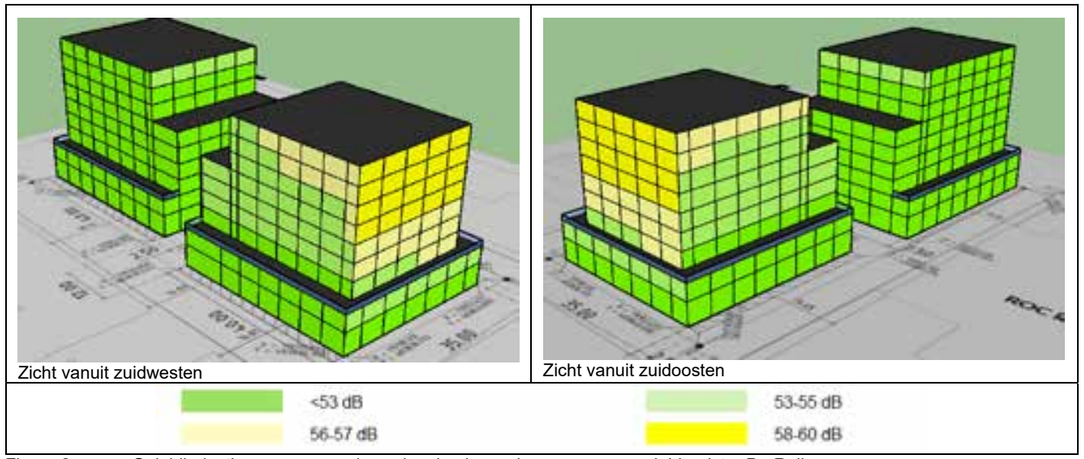
Figuur 14. Margestroken, entrees en rooilijnen

BOUWENVELOP

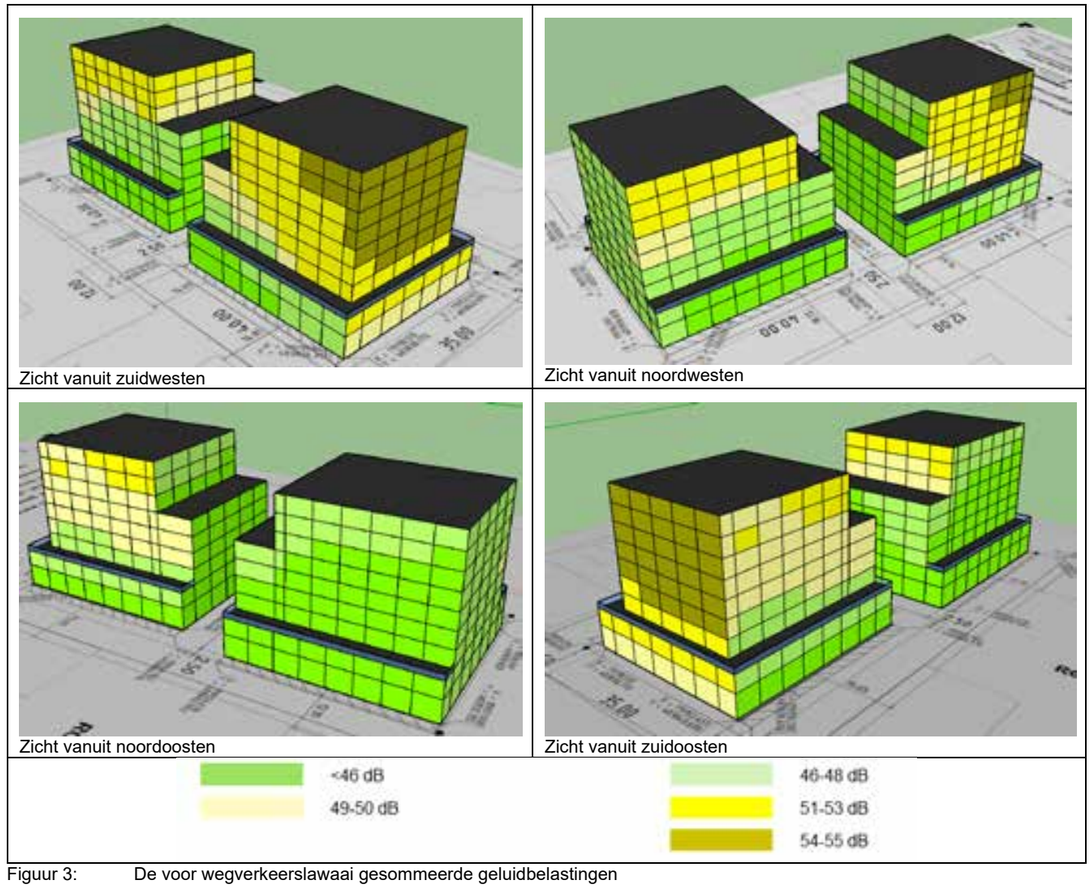
Geluidsonderzoek (bijlage B)

- Dove gevels zijn nodig aan zuid, west en oostzijde
- Afwijking mogelijk indien geluidsbelasting voldoet aan voorkeursgrenswaarde
- Advies: aanvragen omgevingsvergunning voor afwijken dove gevels

- Elke woning dient te beschikken over een geluidsluwe of stille gevel. Dit mag een kleiner deel van de gevel beslaan in de vorm van balkon, loggia of serre
- Max. Voorkeursgrenswaarde weg: 48 db
- Max. Voorkeursgrenswaarde spoor: 55 db



Figuur 2: Geluidbelastingen spoorweglawaai op basis van brongegevens geluidregister ProRail



Figuur 3: De voor wegverkeerslawaai gesommeerde geluidbelastingen

BOUWENVELOP

Invulling bouwvolume

Programma
- max. bvo: 18.000 m²
- bvo maatschappelijk: 500 m²
- aantal woningen: ca. 180
- max. woonprogramma max. 17.500 m² bvo
- (inclusief fiets parkeren en installaties)
- 100% sociaal
- bergingen inpandig ontsloten aan binnenzijde

Blok A
- seniorencomplex/-cluster
- begane grond Odensehuis met 2 woongroepen voor ieder 8 personen (zie PVE)
- ca. 90 woningen

Blok B
- ca. 90 woningen
- commerciele plint aan westzijde?

Blok A en B
- rolstoelwoningen n.t.b.

Vragen
- Hoe dient deze programmatabel geinterpreteerd te worden? Wenselijk programma, of wordt hier aan getoetst?
- Is er een min/max aantal woningen?
- Odensethuis is één woongroep
- Aantal BVO wonen is gebaseerd op invulling plint met maatschappelijke functie. Deze maatschappelijke functie is niet verplicht. Maximaal BVO wonen 18.000 m2 BVO? Waarvan maximaal 1.000 m2 BVO maatschappelijk?
- Rolstoelwoningen passen niet in de opgegeven metrages.

Woonprogramma Blok A

Blok A wordt een seniorencomplex/-cluster. Op de begane grond komt plek voor het Odensehuis. Dit bestaat uit twee woongroepen van ieder 8 personen. Blok A bestaat uit ca. 90 woningen.

Woningtype	Personen	Vloeroppervlak m² GO	Kamers	Percentage
Alleenstaand	Odensehuis	45 m² GO	2	25%
Alleenstaand/ samenwonend (klein gezin)	1 á 2 personen	60 m² GO	3	75%

Woonprogramma Blok B

Blok B is een woonblok voor alle doelgroepen en bestaat uit ca. 90 woningen.

Woningtype	Personen	Vloeroppervlak m² GO	Kamers	Percentage
Alleenstaand	1 á 2 personen	45 m² GO	2	25%
Alleenstaand/ klein gezin	1 á 2 personen	60 m² GO	3	50%
Gezin groot	3 of meer personen	75 - 90 m² GO	4	25%

Rolstoelwoningen (Blok A of Blok B)

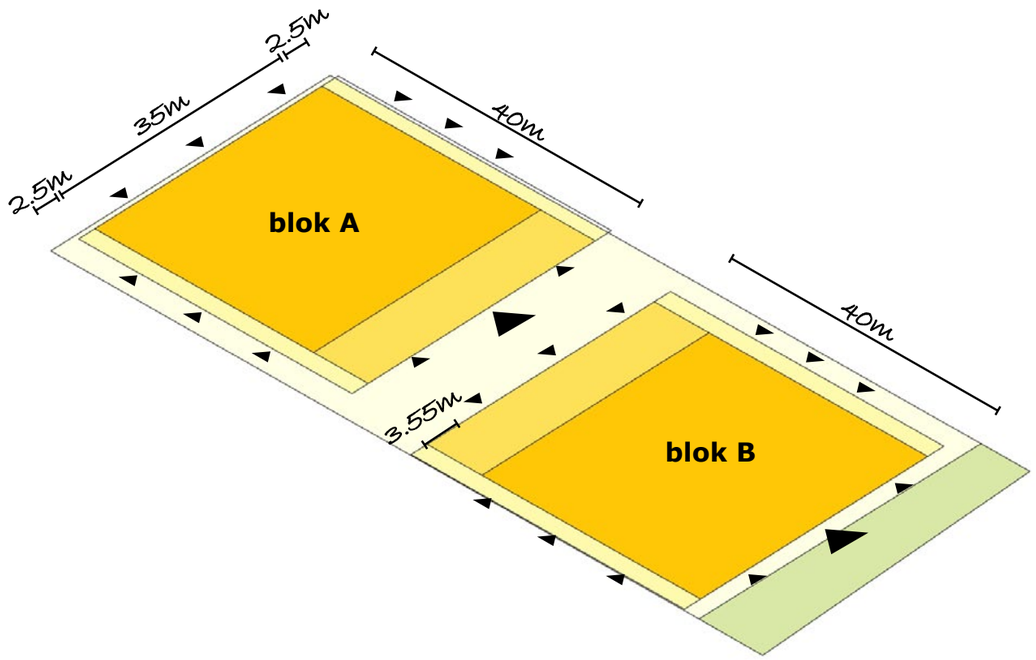
Woningtype	Personen	Vloeroppervlak m² GO	Kamers	Percentage
Rolstoelwoningen	1 á 2 personen	75 m² GO	3 á 4	5%

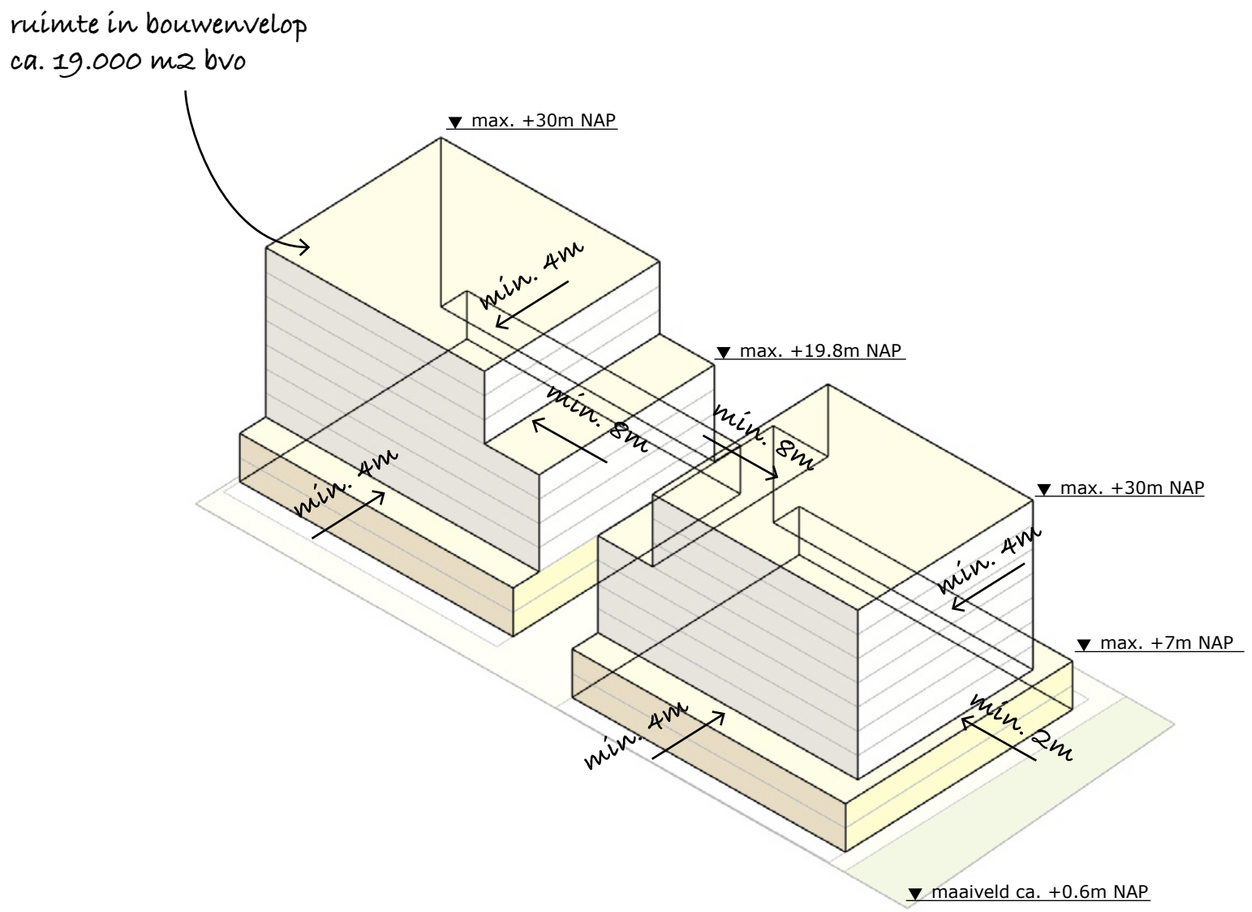
Rolstoelwoningen zijn nodig om te voorzien in de urgente vraag van deze doelgroep. Het advies van de gemeente is om 2 driekamerrolstoelwoningen en 1 vierkamerrolstoelwoning te realiseren. De rolstoelwoningen kunnen in zowel Blok A als Blok B gerealiseerd worden.

Tabel 1. Leidraad woonprogramma Blokken A en B

BOUWENVELOP

Uitgangspunten bouwvolume





Kavel

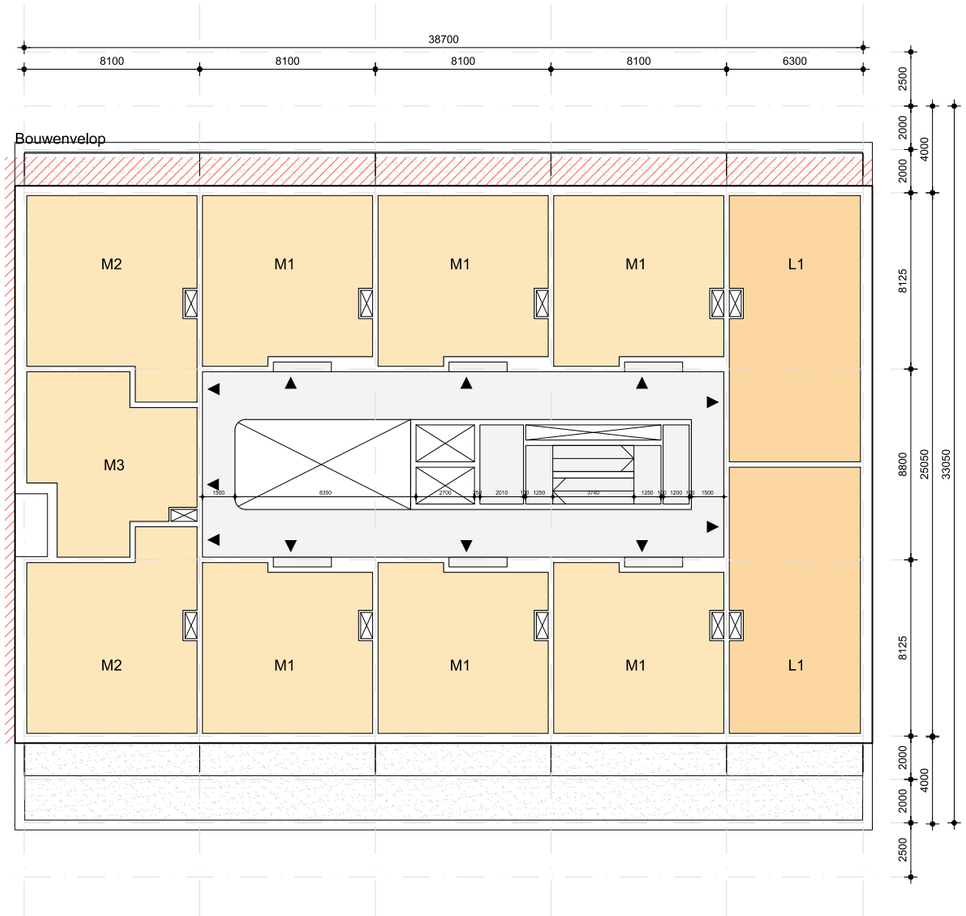
- Hoofdentrees aan zuidzijde blok a & b
- Woningentrees rondom wenselijk
- Margestroken max. 2.5 m
- Rechthoekige footprint max. 35 X 40 m
- Inkepingen & smallere footprint zijn toegestaan
- Sprong tussen gebouwen minimaal 3.55 m
- Terugliggende rooilijn fred. Roeskestraat

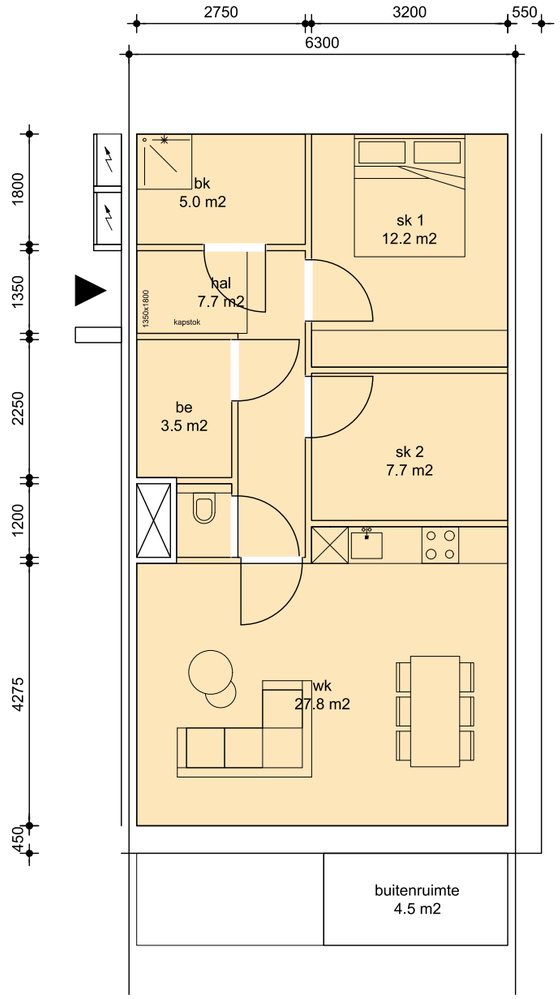
Volume

- Max. Bvo: 18.000 m^2
- Bvo maatschappelijk: 500 m^2
- Aantal woningen: ca. 180
- Max. Woonprogramma max. 17.500 m^2 bvo
- (Inclusief fiets parkeren en installaties)
- Bouwhoogte zijn exclusief installaties, glasbewassing, opbouwen, dak-randen, balustraden en daktuinen

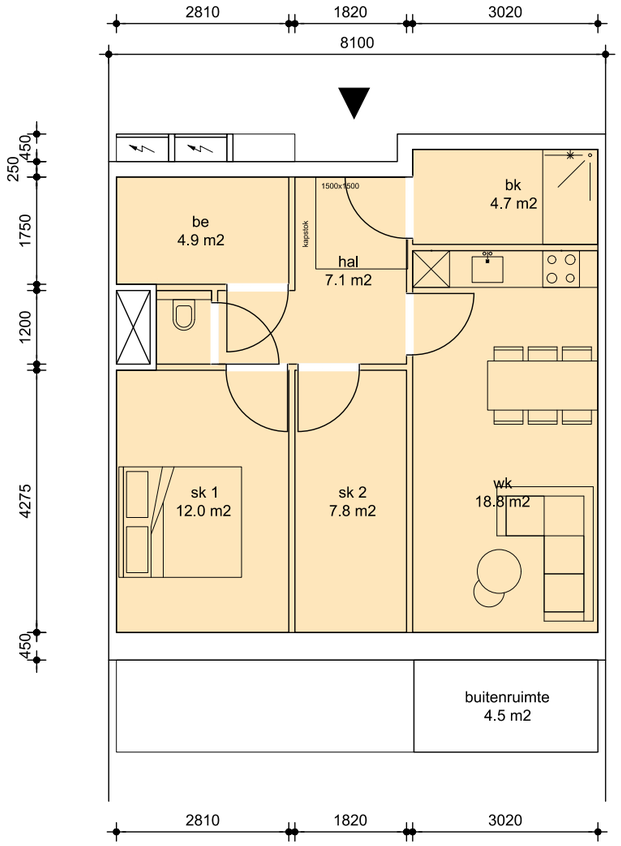
STUDIE STRUCTUUR

Opzet basis verdieping blok A





3 kamer appartement
67.3 m2



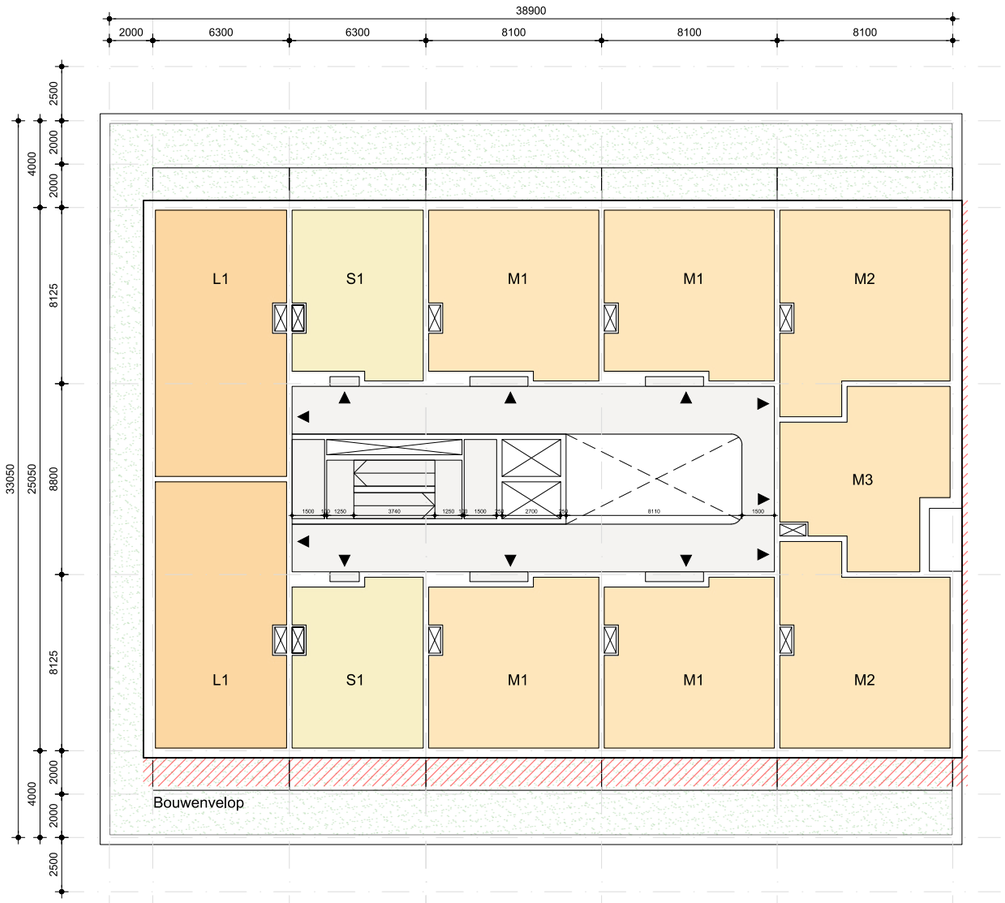
3 kamer appartement
58.7 m2

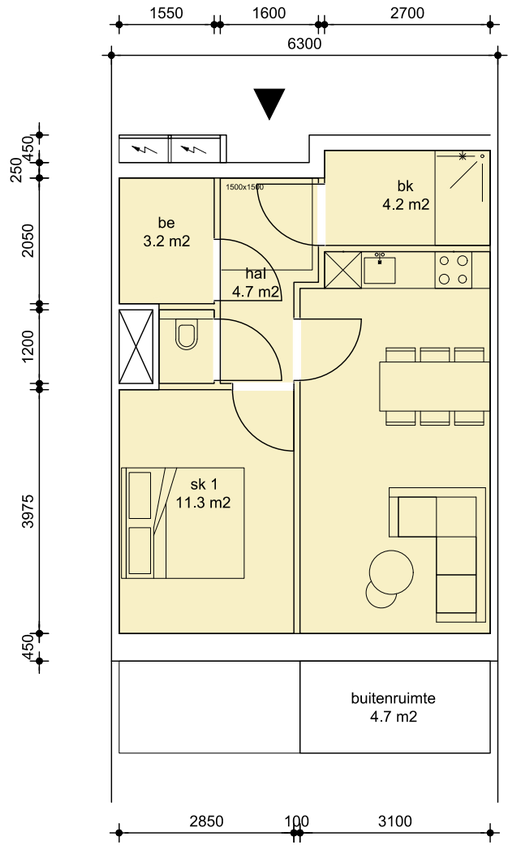
- type S (ca. 45m2)
- type M (ca. 60m2)
- type L (ca. 75m2 +)

Bouwenvelop

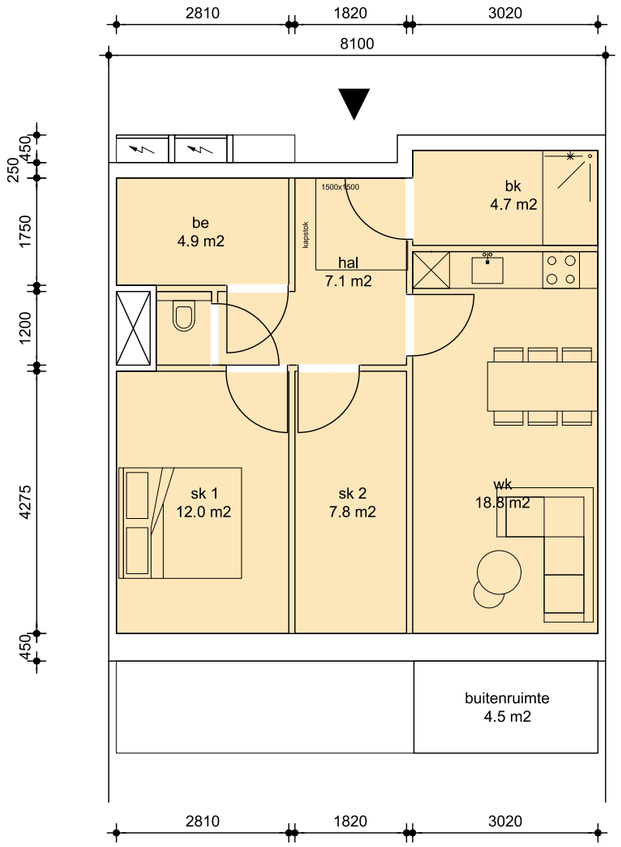
STUDIE STRUCTUUR

Opzet basis verdieping blok B





2 kamer appartement
45.2 m2



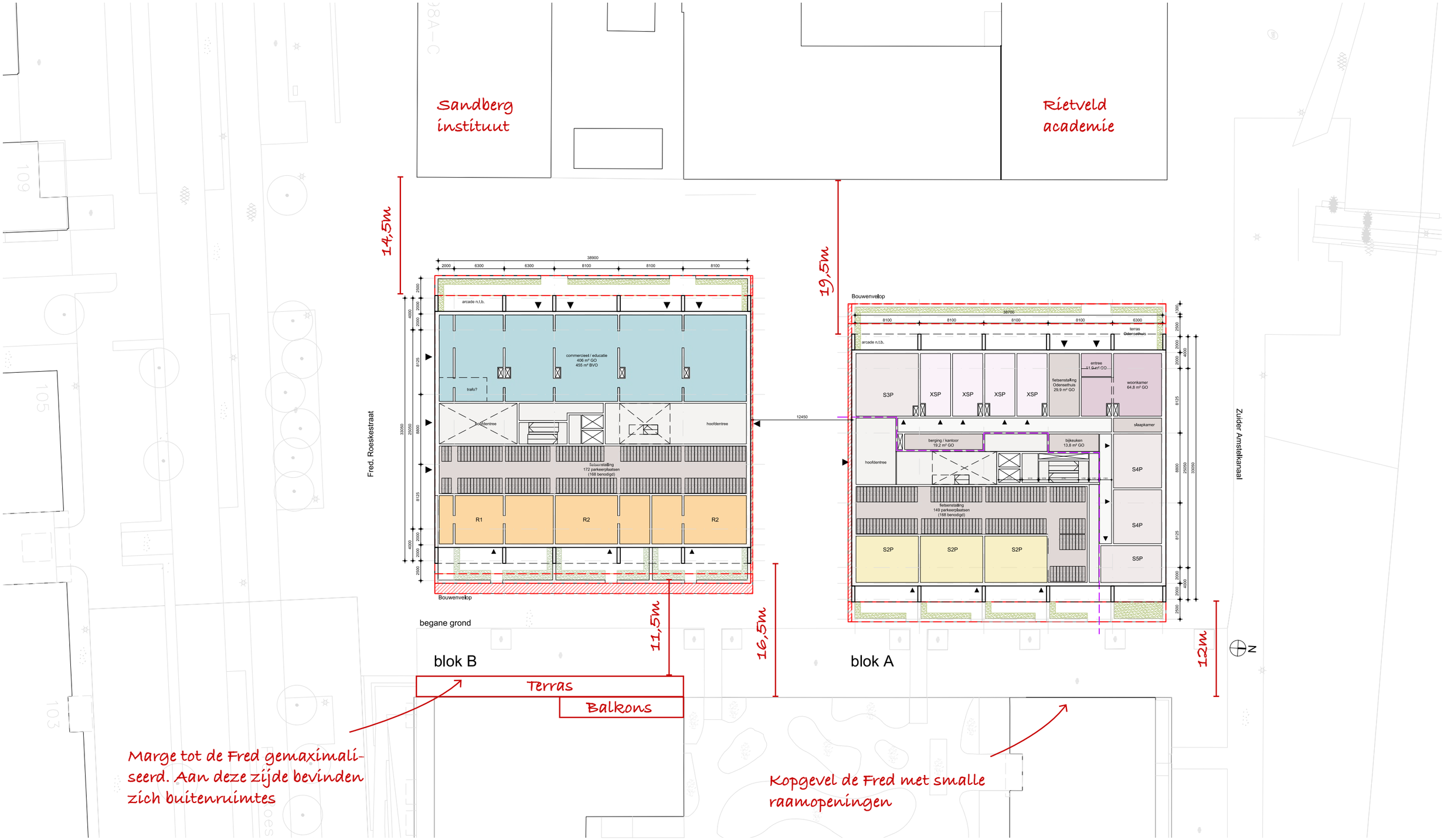
3 kamer appartement
58.7 m2

- type S (ca. 45m2)
- type M (ca. 60m2)
- type L (ca. 75m2 +)

Bouwenvelop

STUDIE STRUCTUUR

Situatie



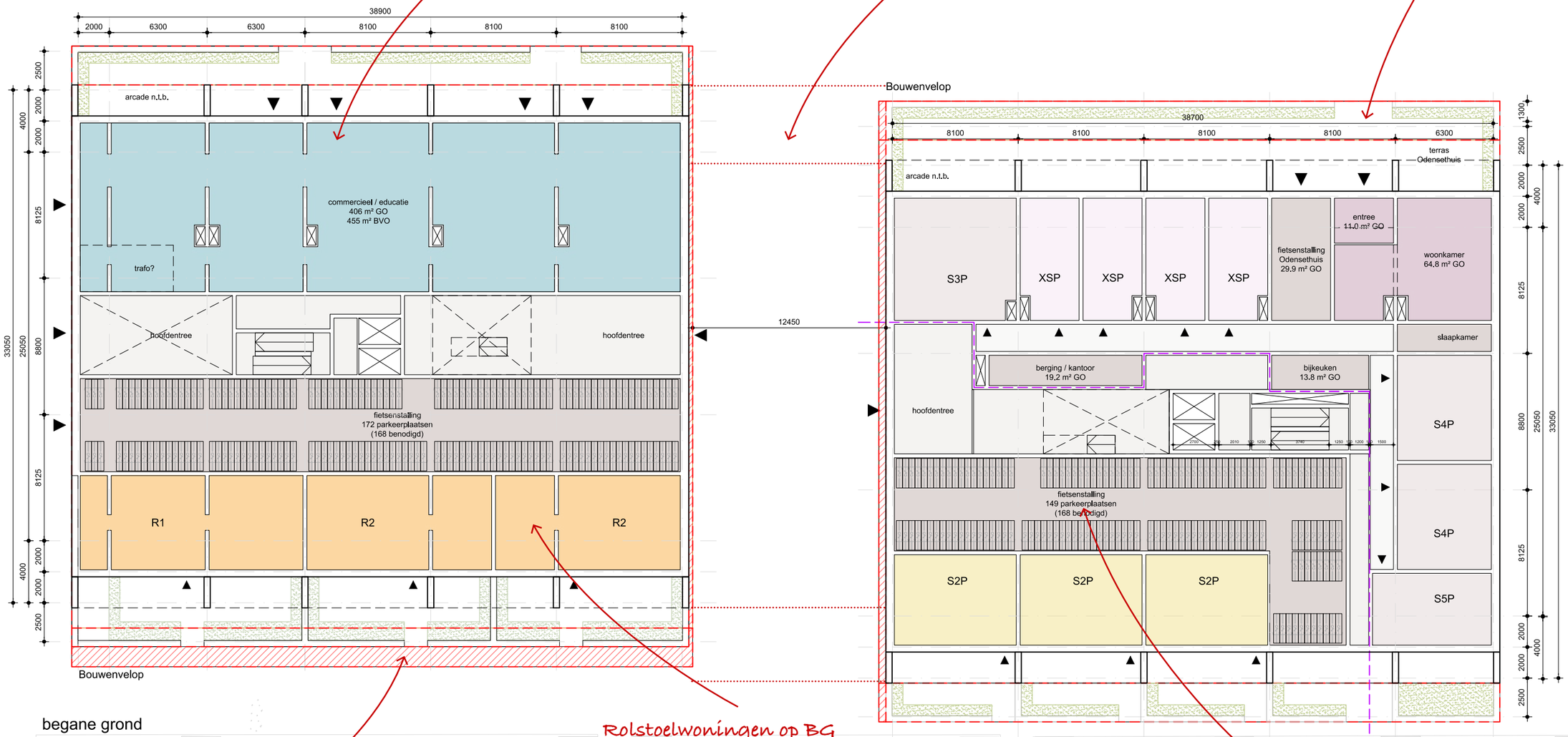
STUDIE STRUCTUUR

Begane grond

Commerciele ruimte 400 m2 BVO op BG

Marge tussen gebouw vergroot door ruimte in bouwenvelop: 4,7m ipv 3,5

~~Margestrook~~ uitvullen tot bouwenvelop tbv Odensethuis



begane grond

blok B

Overmaat in bouwenvelop
Gebouw nu naar westen geschoven

Rolstoelwoningen op BG ivm aanvullende eisen aan ontsluiting.

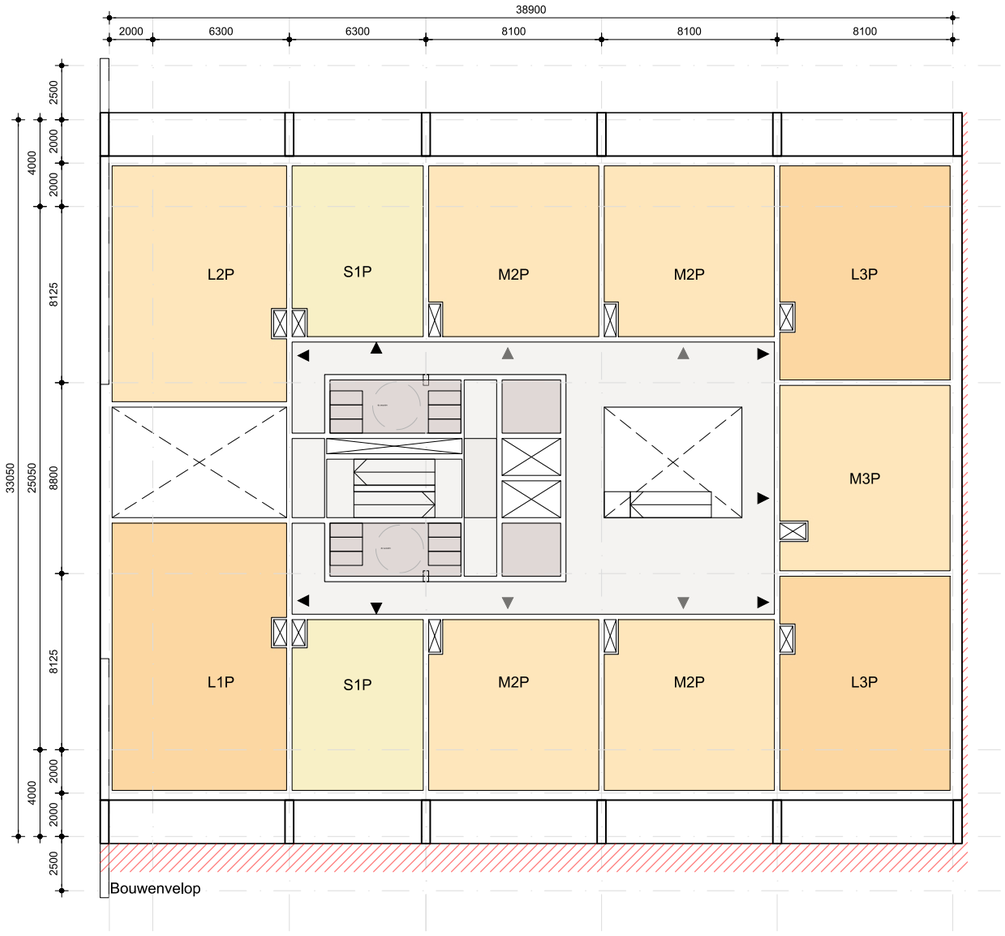
blok A

Lagere norm hanteren ivm ouderenwoningen

- type S (ca. 45m2)
- type M (ca. 60m2)
- type L (ca. 75m2 +)
- Odense type XS (ca. 30m2)
- Odense type S (ca. 45m2)
- Odense woonkamer
- Commercieel
- Fietsenstalling
- Verkeersruimte
- Bouwenvelop

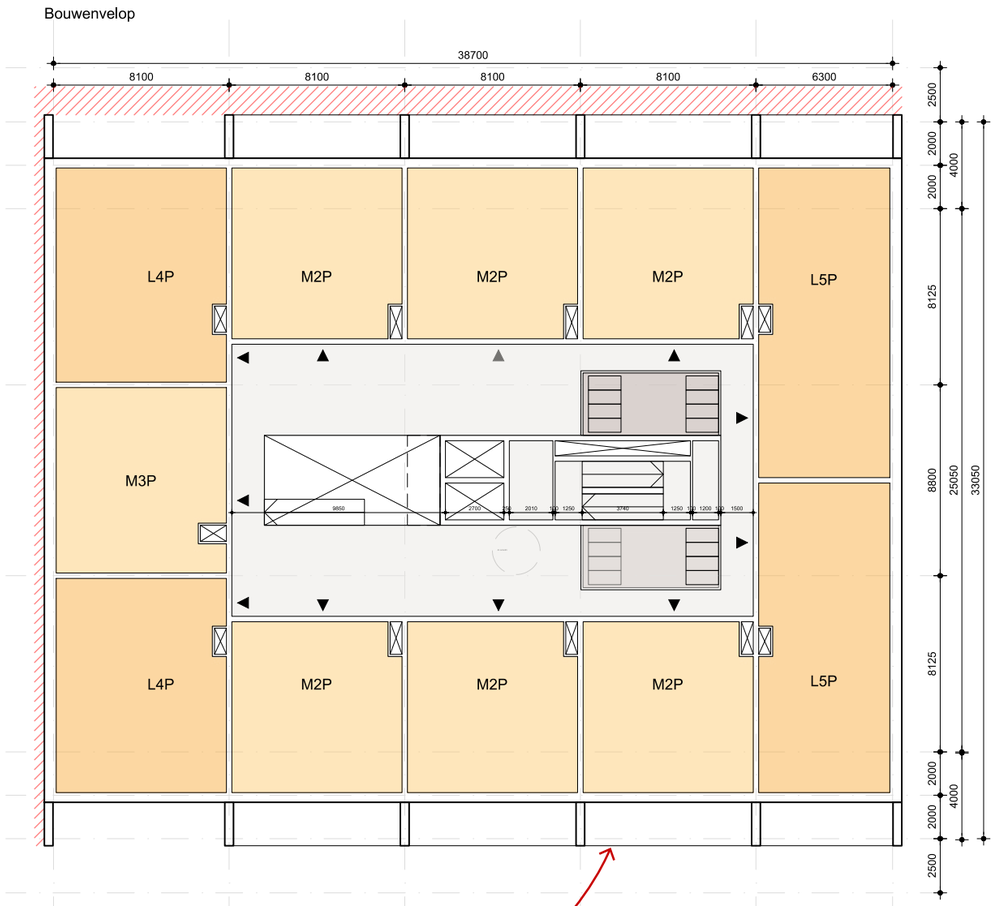
STUDIE STRUCTUUR

1E verdieping



1e verdieping

blok B



blok A

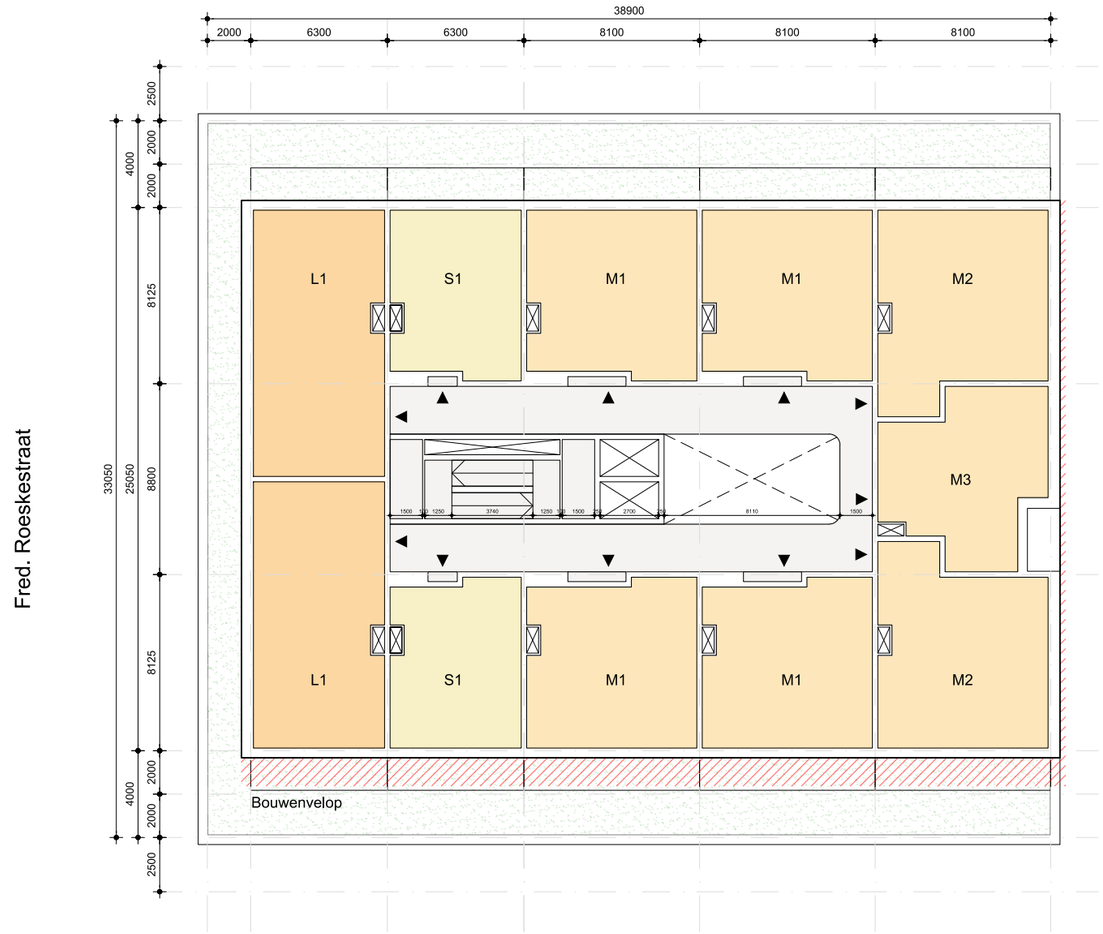
Buitenruimtes hangen in arcade

N

- type S (ca. 45m2)
- type M (ca. 60m2)
- type L (ca. 75m2 +)
- Odense type XS (ca. 30m2)
- Odense type S (ca. 45m2)
- Odense woonkamer
- Bouwenvelop

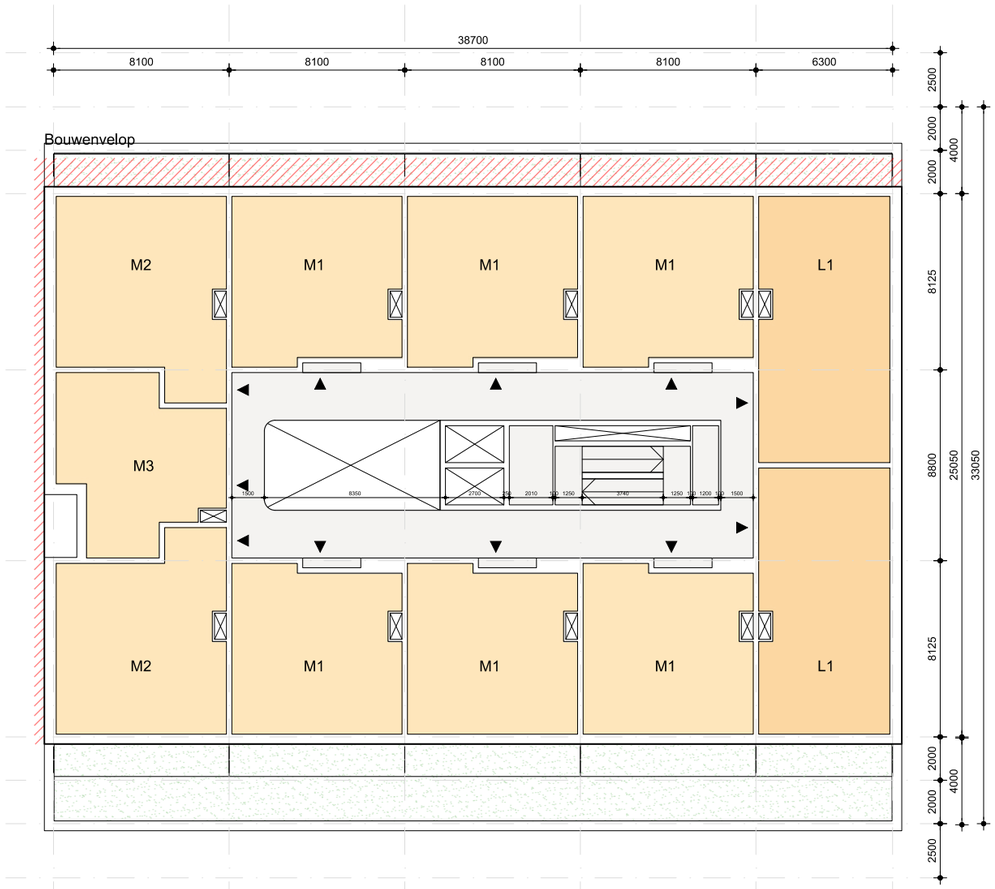
STUDIE STRUCTUUR

2E - 5E verdieping



2e - 5e verdieping

blok B



blok A

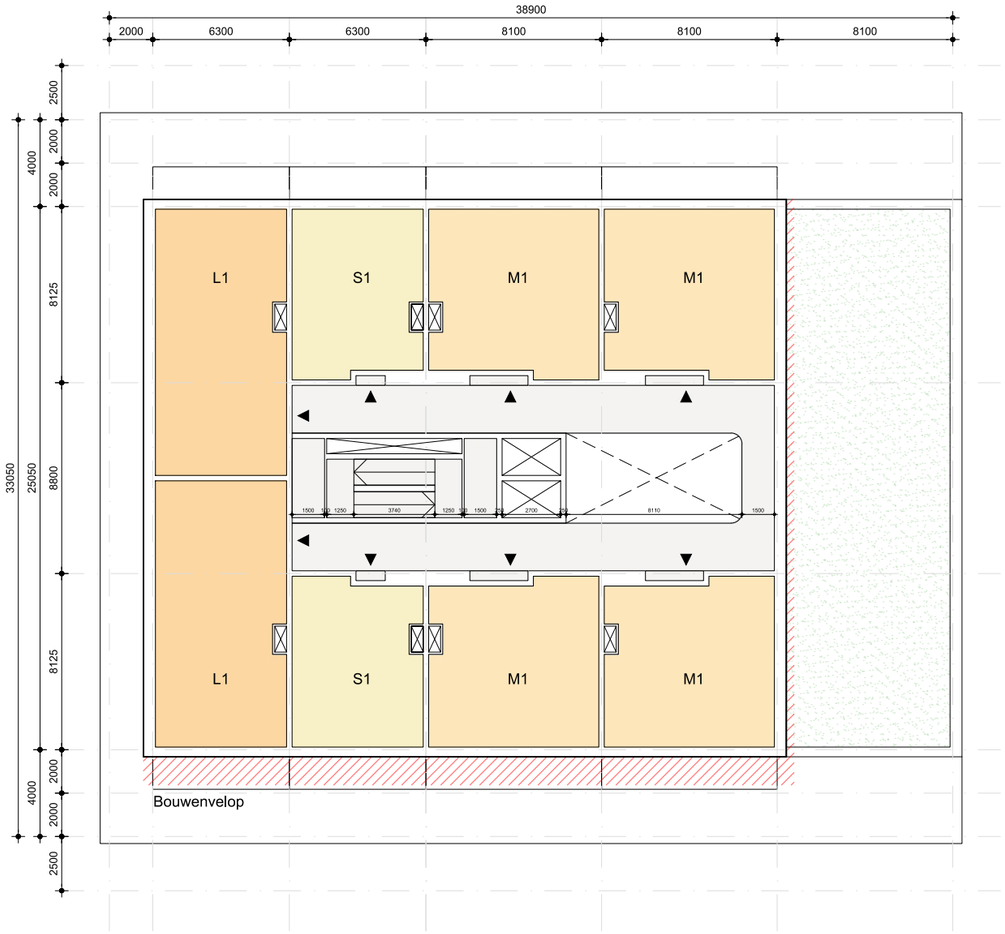
N

type S (ca. 45m2)
type M (ca. 60m2)
type L (ca. 75m2 +)

Bouwenvelop

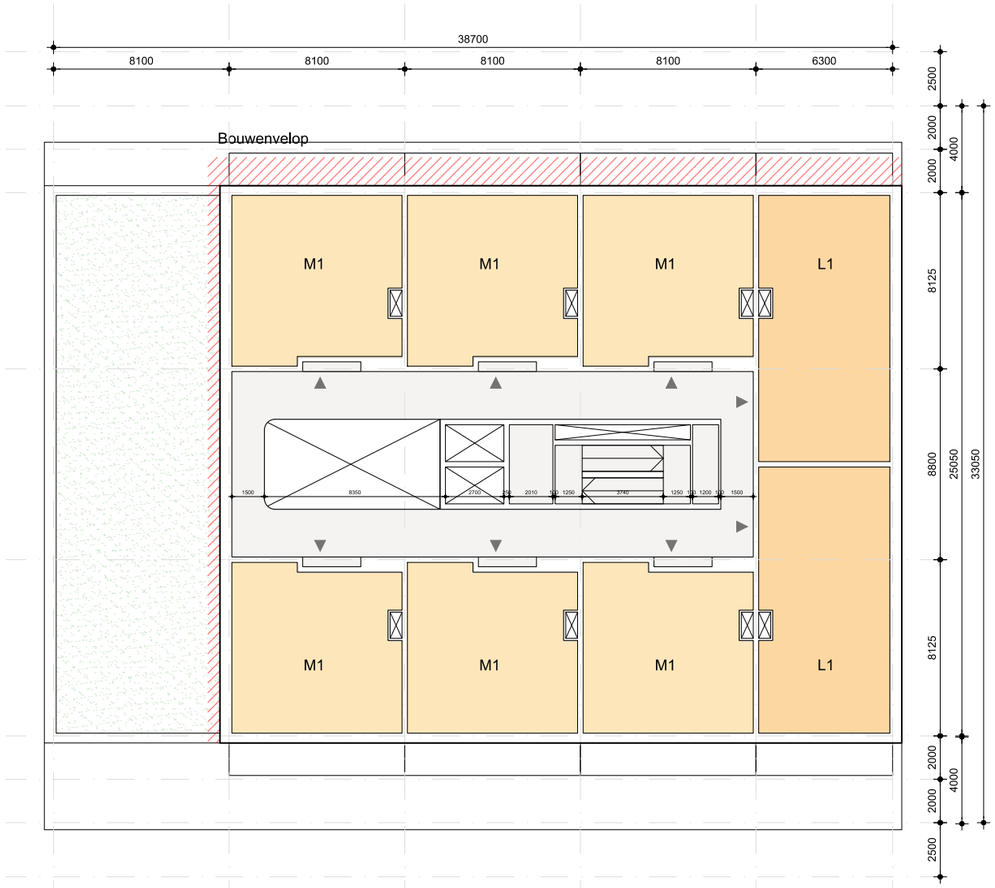
STUDIE STRUCTUUR

6E verdieping



6e verdieping

blok B



blok A

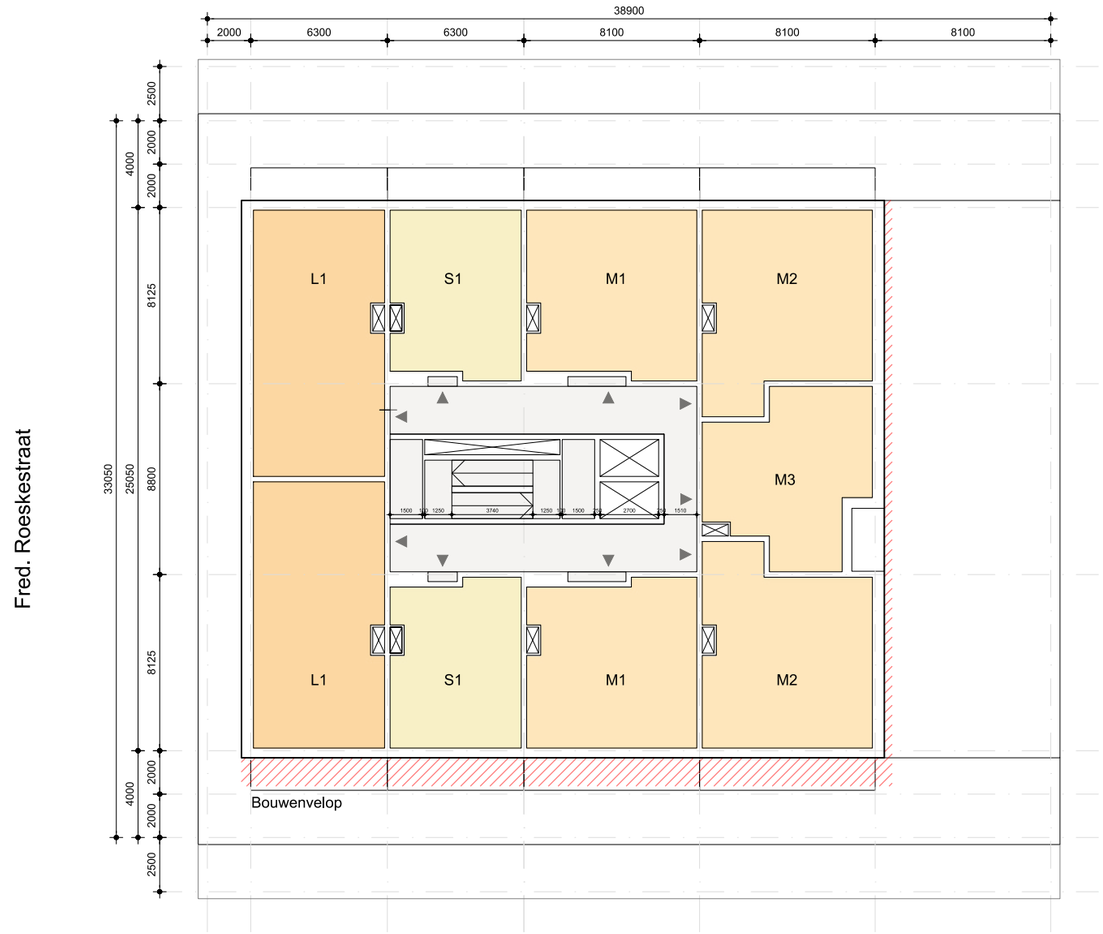
N

type S (ca. 45m2)
type M (ca. 60m2)
type L (ca. 75m2 +)

Bouwenvelop

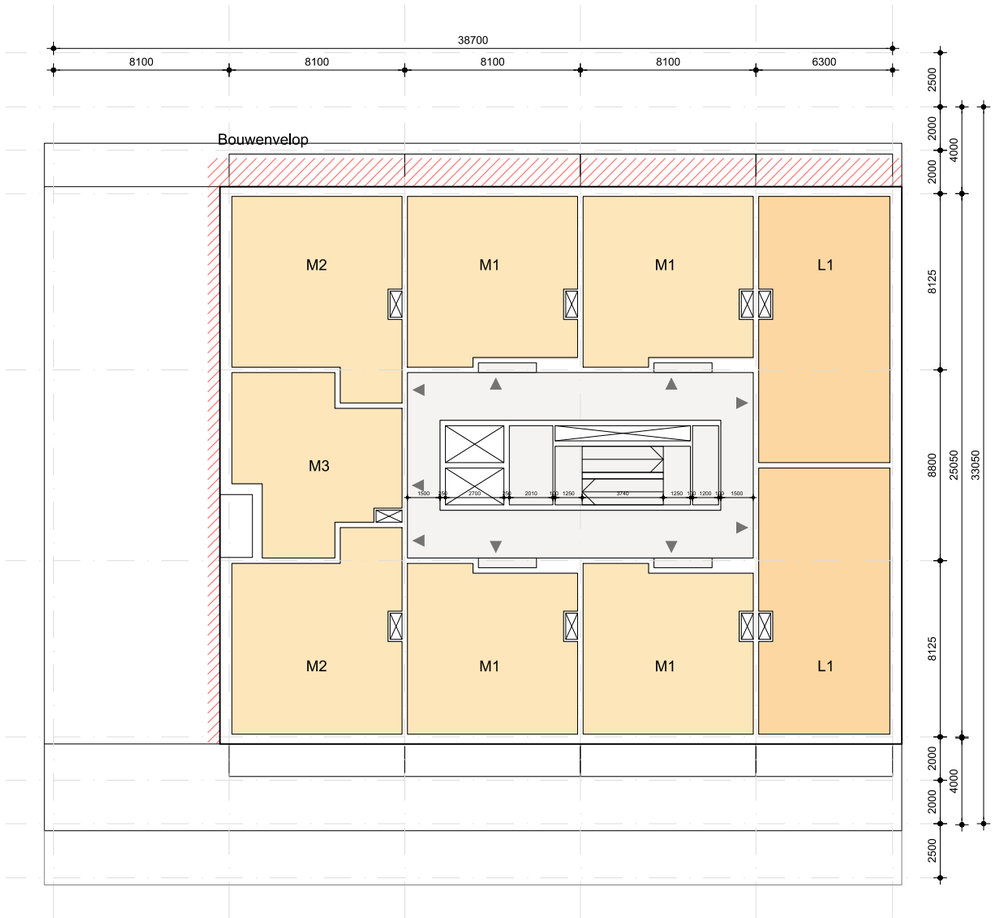
STUDIE STRUCTUUR

7E - 8E verdieping



7e - 8e verdieping

blok B



blok A

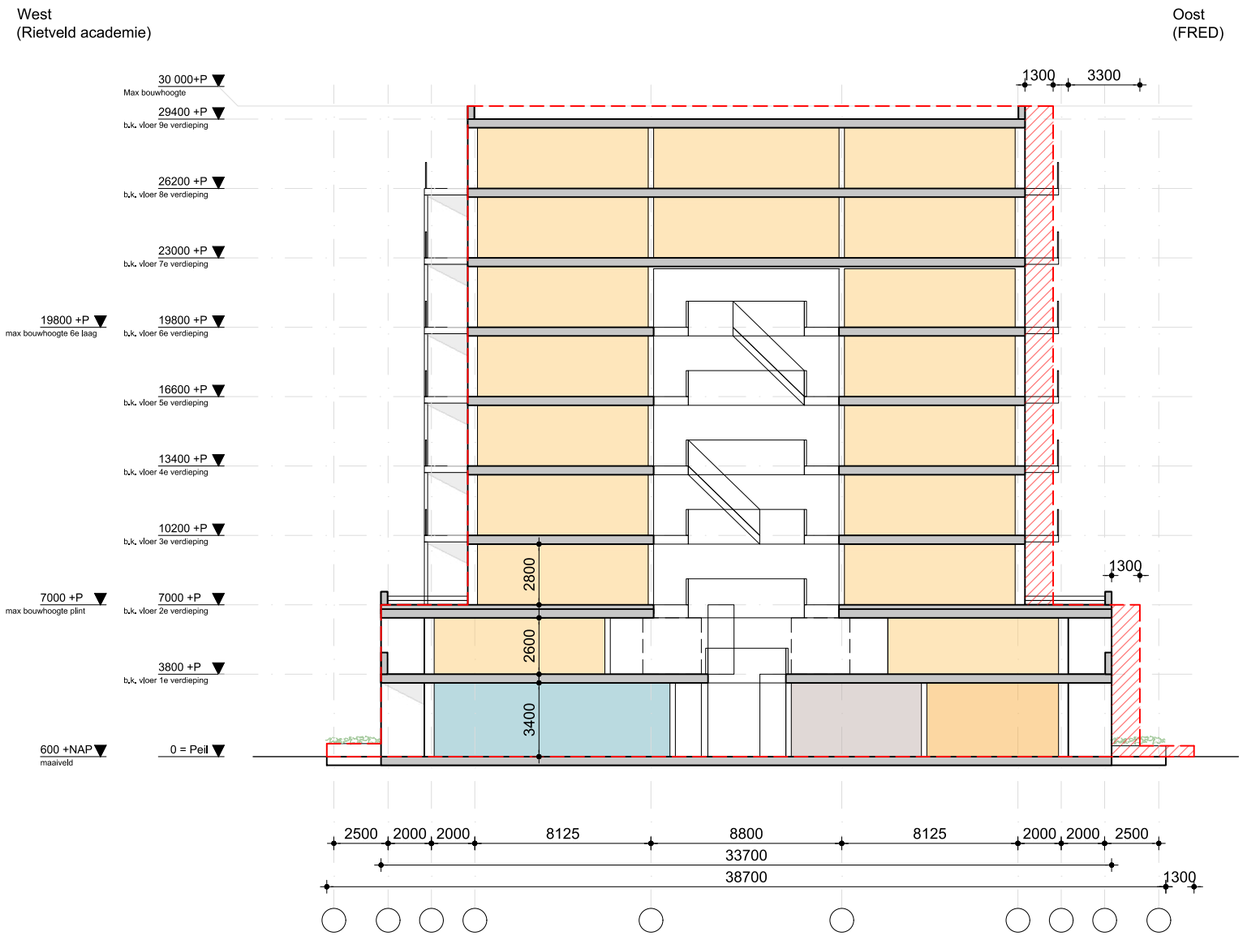
N

type S (ca. 45m2)
type M (ca. 60m2)
type L (ca. 75m2 +)

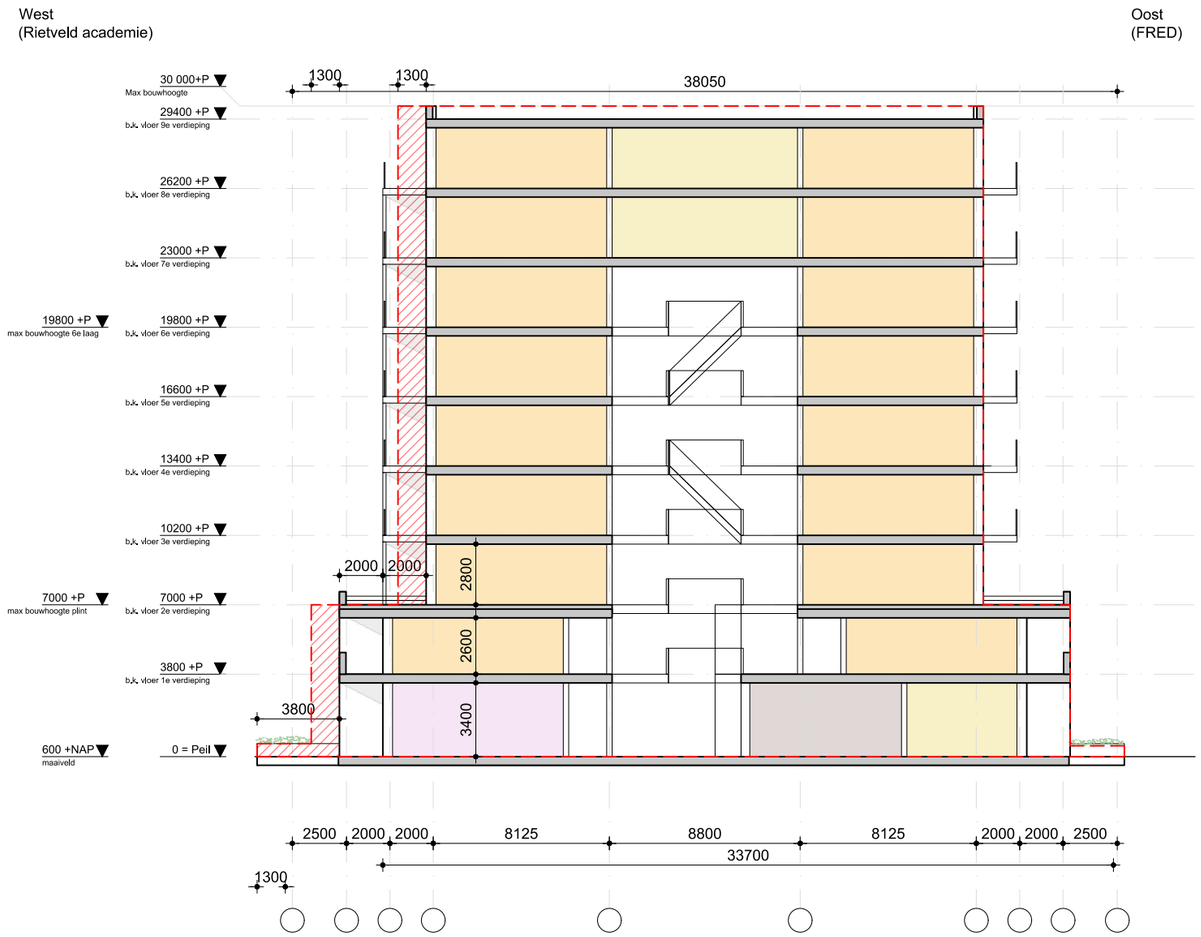
Bouwenvelop

STUDIE STRUCTUUR

Doorsnede



Blok B

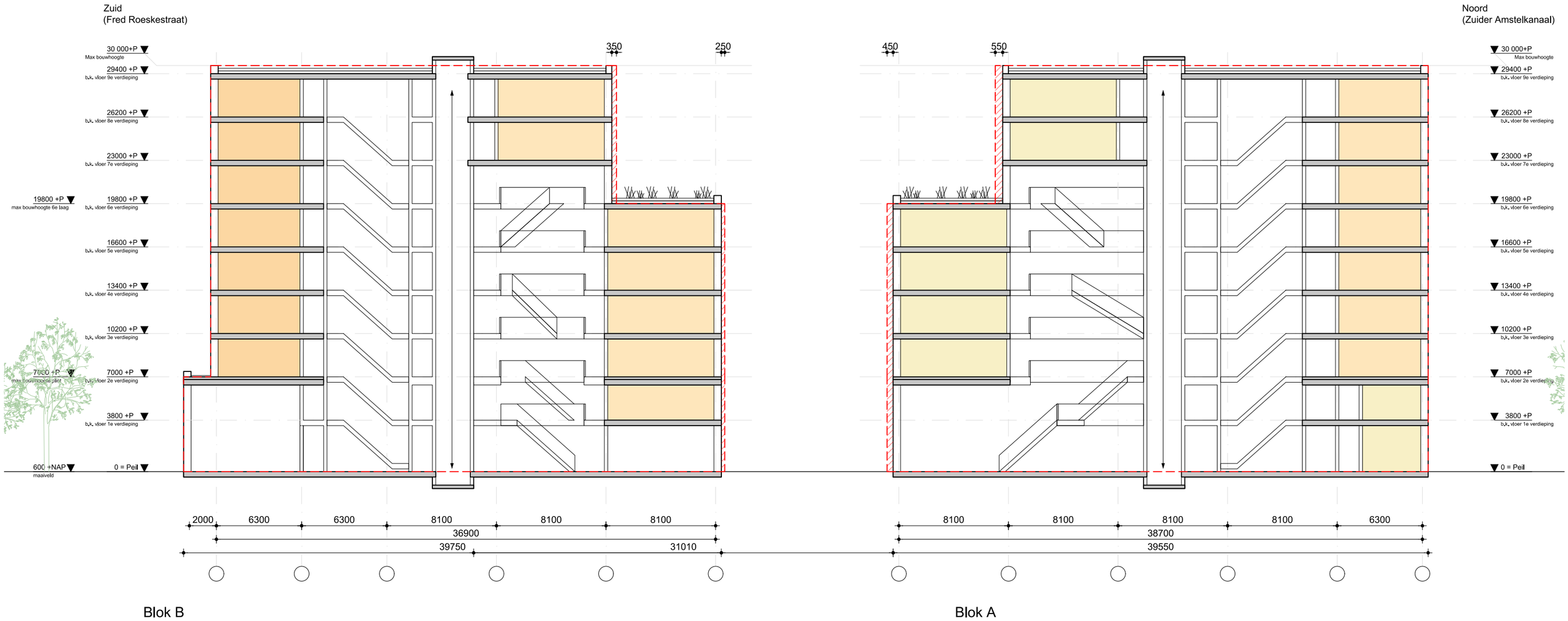


Blok A

- type S (ca. 45m2)
- type M (ca. 60m2)
- type L (ca. 75m2 +)
- Odense type XS (ca. 30m2)
- Odense type S (ca. 45m2)
- Odense woonkamer
- Commercieel
- Fietsenstalling
- Verkeersruimte
- Bouwenvelop

STUDIE STRUCTUUR

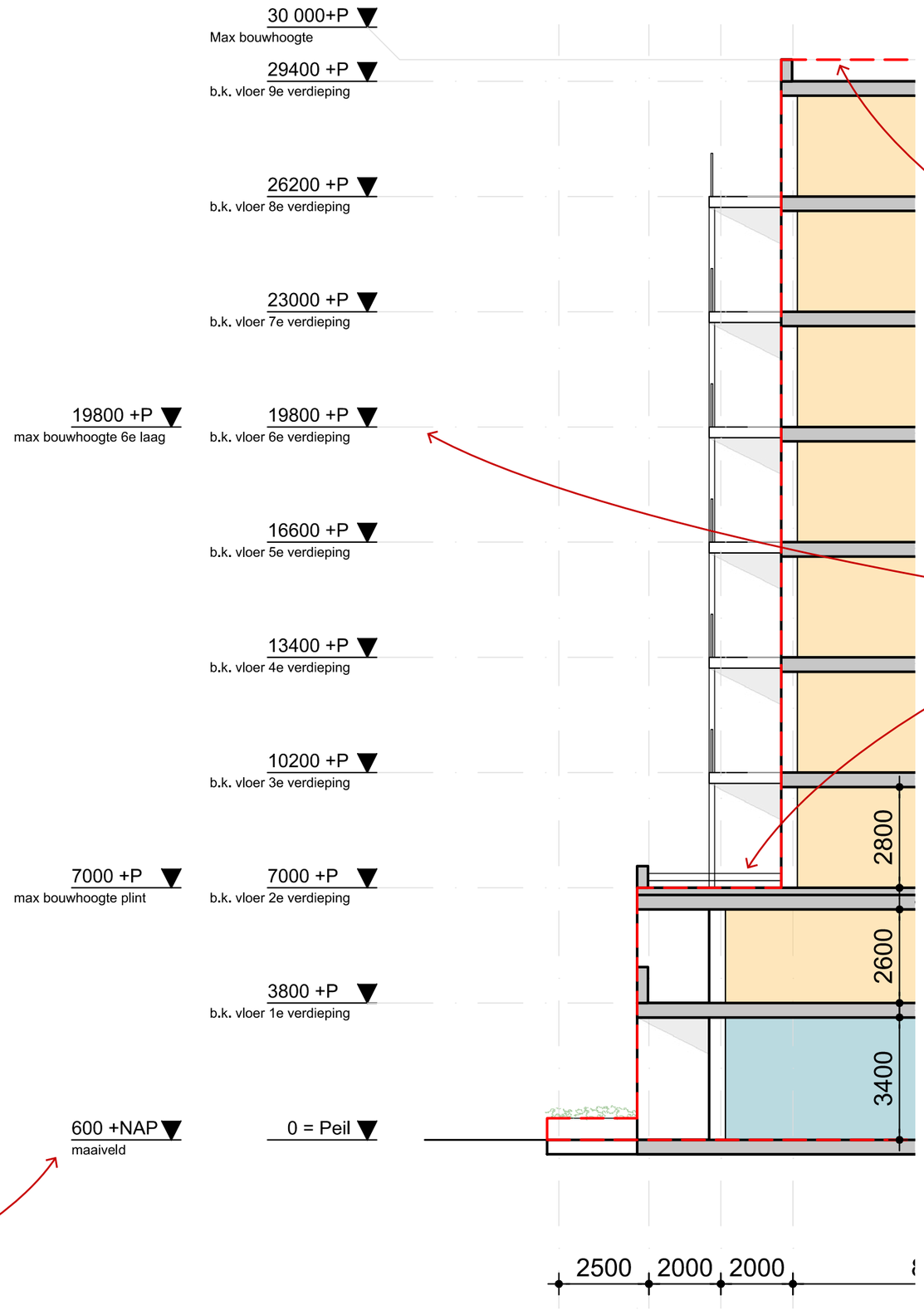
Doorsnede



- type S (ca. 45m2)
- type M (ca. 60m2)
- type L (ca. 75m2 +)
- Odense type XS (ca. 30m2)
- Odense type S (ca. 45m2)
- Odense woonkamer
- Commercieel
- Fietsenstalling
- Verkeersruimte
- Bouwenvelop

STUDIE STRUCTUUR

Bouwhoogtes



Maximale bouwhoogte wordt bepaald door bestemmingsplan Fred. Roeskestraat.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

max bouwhoogte = 30m +P

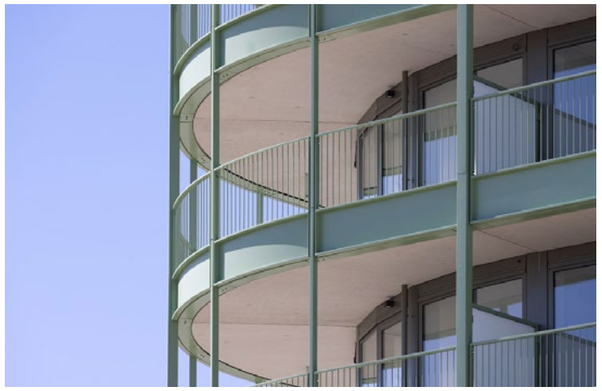
Maximale bouwhoogtes setbacks worden gemeten tov bk vloer dus excl:
-isolatie
-daktuin
-dakrand
-hekwerken
- etc

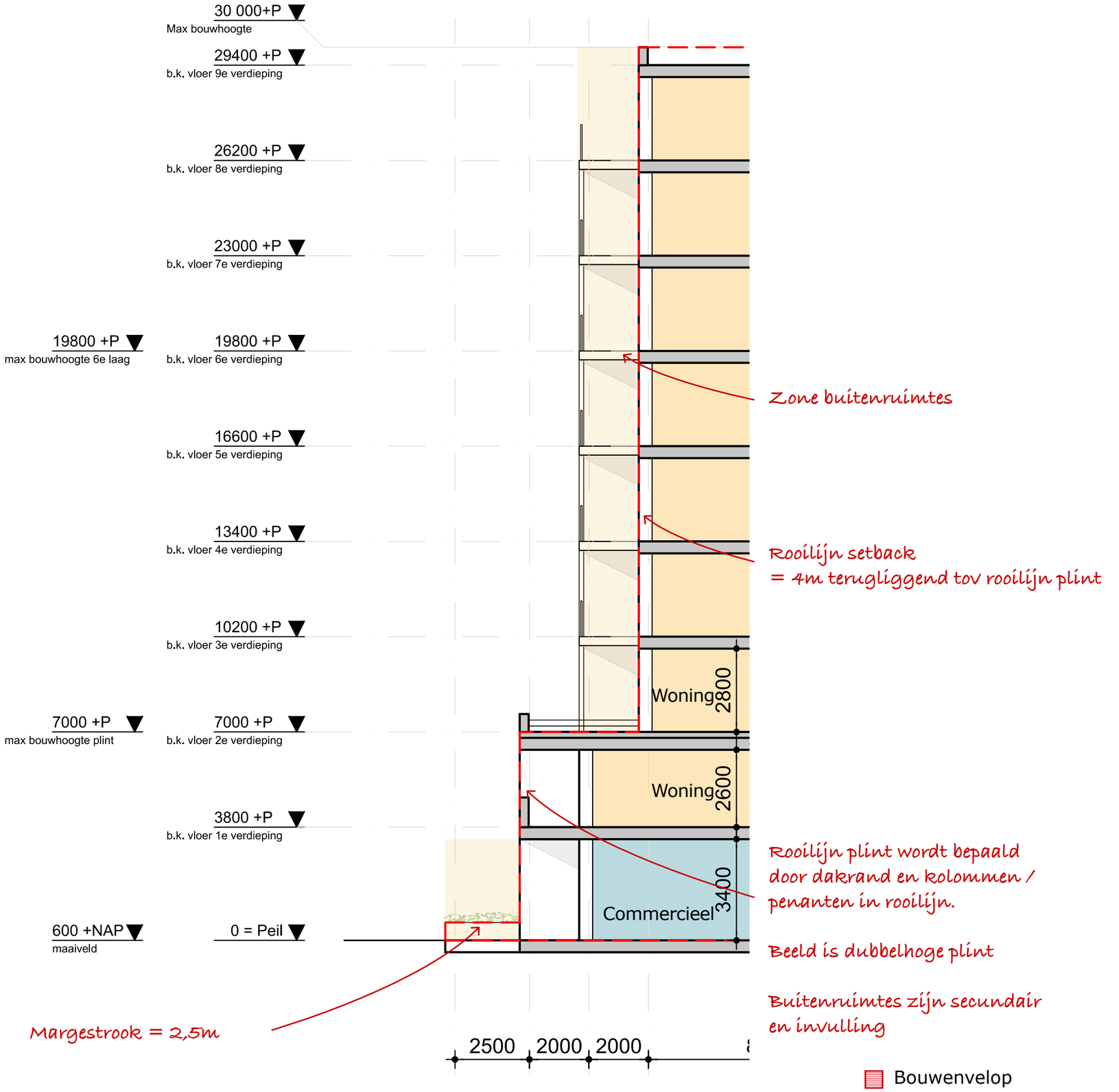
Alle bouwhoogtes uitgezet tov peil (= 600+NAP)

Bouwenvelop

STUDIE STRUCTUUR

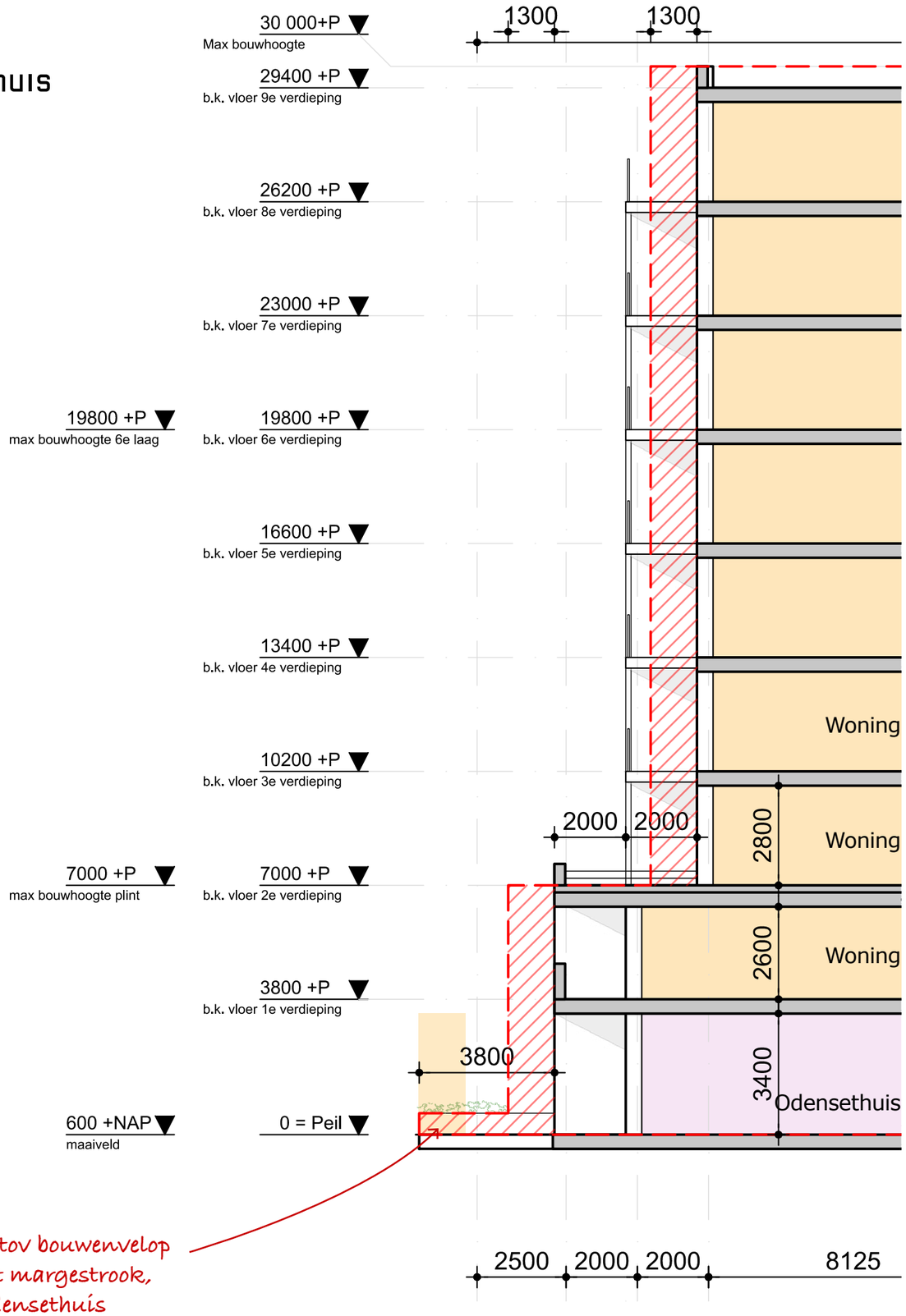
Plint, setback en buitenruimtes

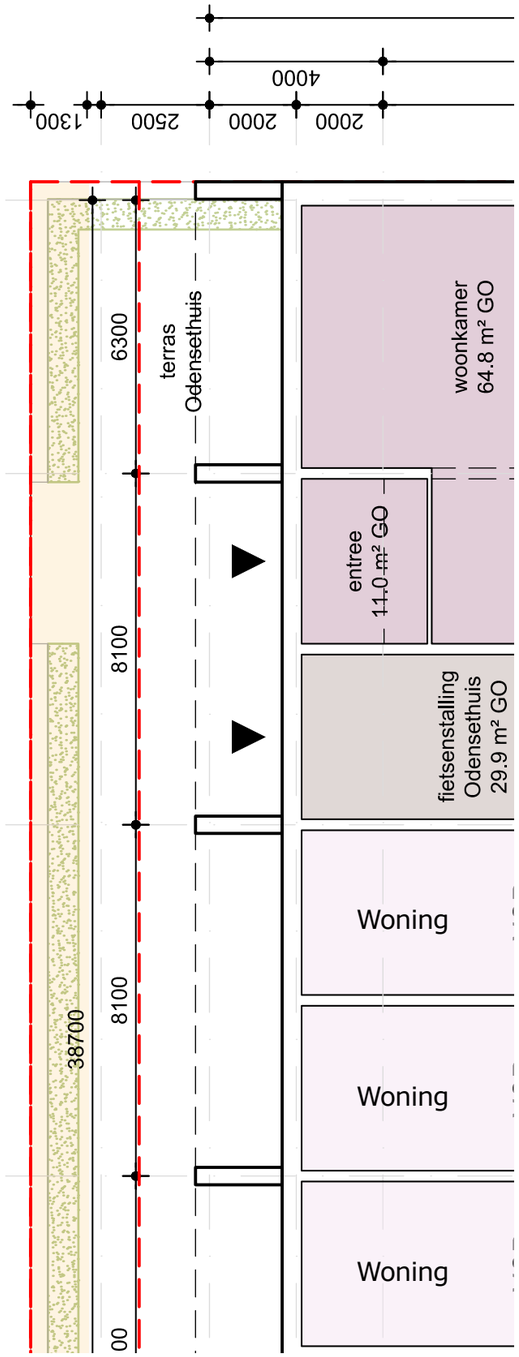




STUDIE STRUCTUUR

Margestrook blok A tpv Odensethuis



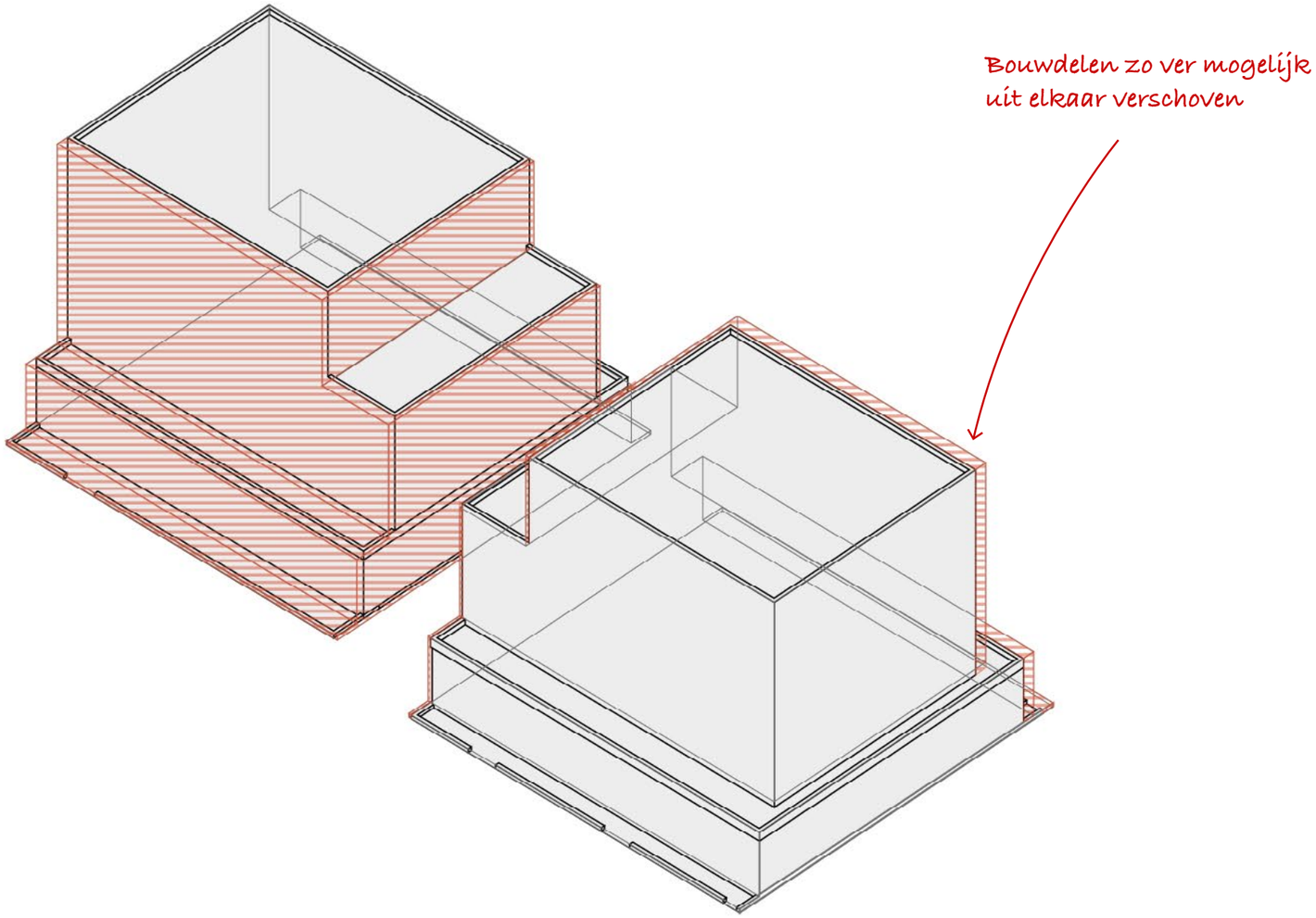


Extra ruimte tov bouwenvelop
uitvullen met margestrook,
terras van Odensethuis

Bouwenvelop

STUDIE STRUCTUUR

Volume in relatie tot bouwenvelop



BESPREEK PUNTEN

Bouwhoogtes tov peil

Wat is meetpunt voor max bouwhoogte setbacks?

Extra ruimte margestrook tbv Odensethuis in BG

Bouwen in rooilijnen

Doorlopende balkons als bris-soleil constructie

Kaders programma

275 Fred Roeskestraat Amsterdam
SO
Overleg stedenbouw

Opdrachtgever
Eigen Haard
Hillen & Roosen

Architect
Zecc architecten
Tractieweg 41 Studio A
3534 AP Utrecht

+31(0)30 273 1289
info@zecc.nl
www.zecc.nl

© Zecc Architecten 2023
Niets uit deze uitgave mag in welke vorm of op welke wijze dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van Zecc Architecten

Disclaimer
Deze presentatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en het doel waarvoor het beschikbaar is gesteld. Zecc architecten aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de juiste en/of volledige inhoud van deze presentatie en/of eventuele bijlagen. Als u niet de bedoelde geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan op de hoogte te brengen en de u toegezonden informatie uit uw systeem te verwijderen.