STEDENBOUWKUNDIGE PLAN KRONENBURG - UILENSTEDE

oktober 2020

Gemeente Amstelveen

NEXT

BOOM LANDSCAPE

INHOUDSOPGAVE

3 →
1/ IDENTITEIT EN POSITIONERING

3 →
2/ UILENSTEDE-KRONENBURG IN DE CONTEXT VAN DE STAD

4 →
3/ DE ESSENTIE VAN KRONENBURG - UILENSTEDE

12 →
4/ PLANKAART

17 →
5/ BEZONNINGSSTUDIE

19 →
6/ INRICHTINGSPLAN : BOOM LANDSCAPE

20 →
7 / BOUWENVELOPPEN

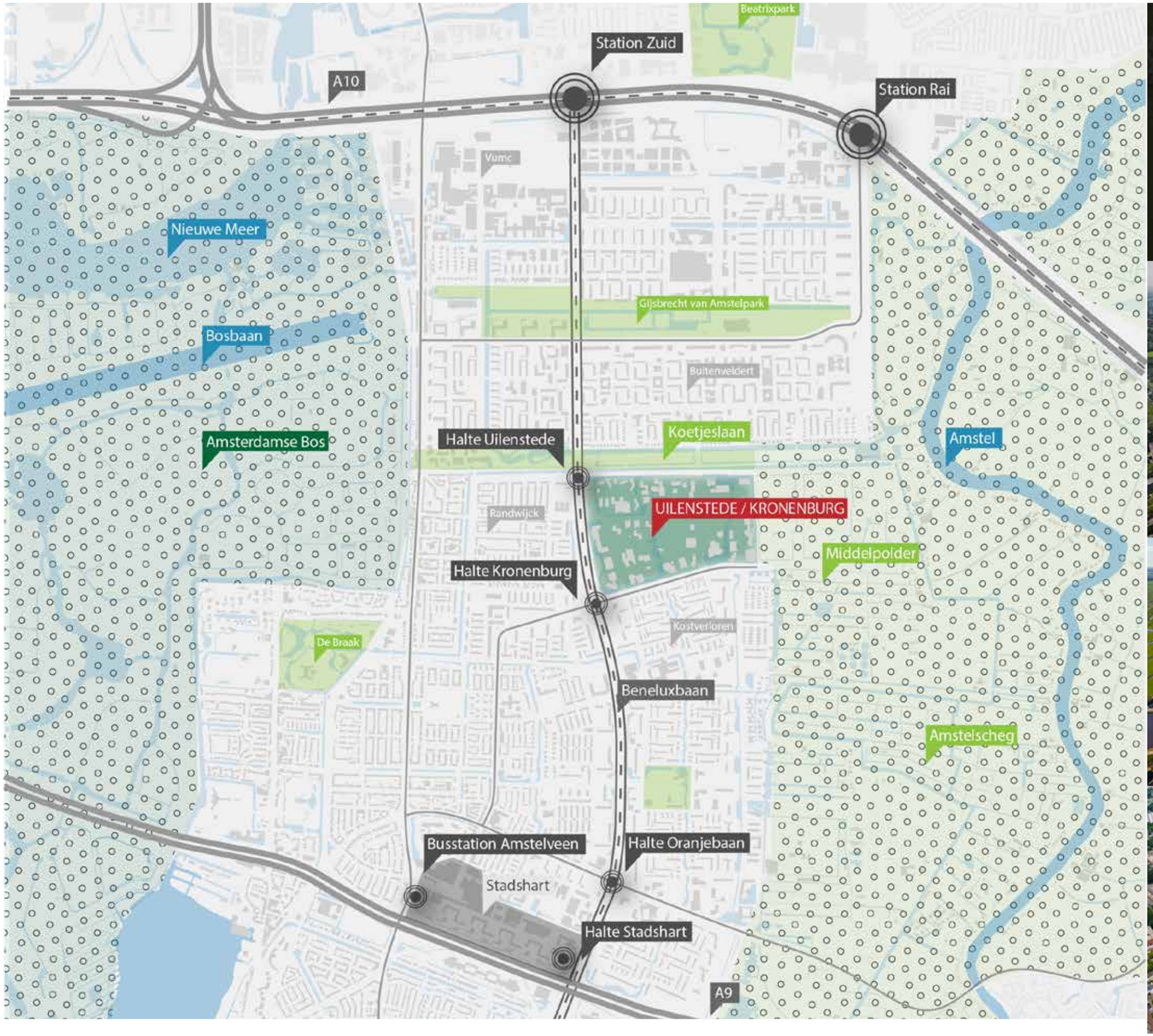


ONTWERP →

GEMEENTE AMSTELVEEN
Contactpersoon: Joppe Naftaniel
Laan Nieuwer-Amstel 1
1182 JR Amstelveen
T → 020 540 49 11
E → j.naftaniel@amstelveen.nl
W → https://www.amstelveen.nl/home

NEXT ARCHITECTS / AMSTERDAM
Contactpersoon: Marijn Schenk
Paul van Vlissingenstraat 2a
1096 BK Amsterdam
T → +31(0)20 463 0463
E → schenk@nextarchitects.com
W → www.nextarchitects.com

BOOM LANDSCAPE VOF
Contactpersoon: Jan Maas
KNSM-laan 293
1019 LE Amsterdam
T → +31(0)20 235 7404
E → info@boomlandscape.nl
W → https://boomlandscape.nl/


Beatrixpark
Station Zuid
A10
Station Rai
Vumc
Nieuwe Meer
Gijsbrecht van Amstelpark
Bosbaan
Buitenveldert
Amsterdamse Bos
Halte Uilenstede
Koetjeslaan
Amstel
Randwijck
UILENSTEDE / KRONENBURG
Middelpolder
Halte Kronenburg
Kostverloren
De Braak
Beneluxbaan
Amstelscheg
Busstation Amstelveen
Halte Oranjebaan
Stadshart
Halte Stadshart
A9




AEROPHOTO SCHIPHOL





1/ IDENTITEIT EN POSITIONERING

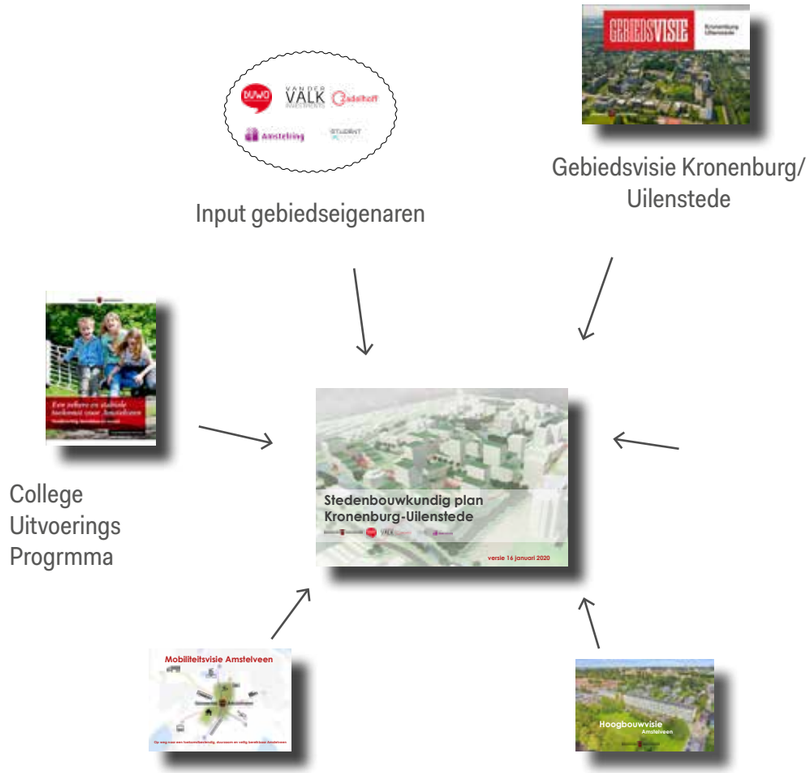
De ambitie is om van Kronenburg een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te maken en kansen te creëren om uit te groeien tot een volwaardige campus. Dankzij de ligging van Kronenburg, pal naast de bestaande campus Uilenstede zijn er unieke kansen om het gebied nieuw perspectief te bieden. Kronenburg en Uilenstede moeten één geheel worden. Dit wordt bereikt door het toevoegen van studentenhuisvesting, extended stay concepten, nieuwe kantoren en bijbehorende voorzieningen. Openbaar gebied wordt daarnaast beter toegankelijk en de verschillende clusters worden beter met elkaar verbonden.

De ambitie om Kronenburg-Uilenstede naar een levendige campus te transformeren vergt een open blik en nauwe samenwerking tussen de betrokken partijen om de kansen voor een duurzame transformatie te herkennen.

Een succesvolle transformatie vereist daarnaast het benutten van het potentieel dat al op de locatie aanwezig is, zoals groen en water, de goede doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsers, de aantrekkelijke positie ten opzichte van de stad Amsterdam, het openbaar vervoer en het aantrekkelijke vestigingsklimaat. Deze unieke kwaliteiten kunnen uitgroeien tot identiteitsdragers van de nieuwe campus.

Amstelveen is een groene stad en werd in 2014 verkozen tot groenste stad van Europa. Dankzij groene routes, parken en omliggende natuurgebieden is het groen overal in Amstelveen te ervaren. Amstelveen is aan de noordzijde, op de grens met Amsterdam, op haar smalst en de groene kwaliteit van het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg zijn daar dan ook altijd dichtbij. In dit ‘smalle’ stukje stad ligt ook Kronenburg-Uilenstede dat samen met de Kalfjeslaan als groene schakel tussen de natuurgebieden fungeert. Een unieke kwaliteit die de identiteit van het gebied sterk bepaald.

Naast de nabijheid van de natuur is het gebied ook goed ontsloten. Zowel de A9 als A10 liggen op steenworp afstand en de tramverbinding langs de Beneluxlaan zorgt voor een snelle, hoogwaardige ov-verbinding met Stadshart Amstelveen, station Amsterdam Zuid en het VUmc. Ook per fiets is de locatie goed ontsloten door de verschillende doorgaande fietspaden die het gebied doorkruizen en verbinden met de omgeving.



2/ KRONENBURG-UILENSTEDE IN DE CONTEXT VAN DE STAD

De financiële crisis die in 2009 begon zorgde voor een leegstand van kantoren in Kronenburg. Het gebied werd hierdoor minder aantrekkelijk als werkomgeving. Dit zette de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid van het gebied onder druk. Dit straalde ook uit naar de studentencampus Uilenstede. Uilenstede is de afgelopen jaren opgeknapt en de ruimtelijke kwaliteit is sterk verbeterd. Nu is Kronenburg aan de beurt.

Kronenburg heeft een nieuwe impuls nodig. Het gebied transformeren tot een dynamisch, gemengd stedelijk milieu stuitte tot op heden op regelgeving vanuit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Per januari 2018 is het LIB gewijzigd wat transformatie toch op gang kan brengen.

Deze ontwikkelingen vormde de aanleiding voor de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede met als doel het gebied een kwalitatieve impuls te geven. Deze potentiele impuls is vertaald naar een stedenbouwkundig raamwerk, wat de basis is geworden voor de gebiedsvisie. In mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amstelveen deze ‘Gebiedsvisie Kronenburg - Uilenstede’ vastgesteld. De visie verwoord de ambitie voor het gebied: ‘een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied dat uit kan groeien tot een volwaardige campus’. In voorliggend stedenbouwkundig plan is samen met gebiedseigenaren, aangevuld met gemeentelijk beleid als de hoogbouw- en de mobiliteitsvisie, invulling gegeven aan deze ambitie.

Het stedenbouwkundigplan schets het robuuste groen/blauwe raamwerk waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden die een bijdrage leveren aan de campusambitie.

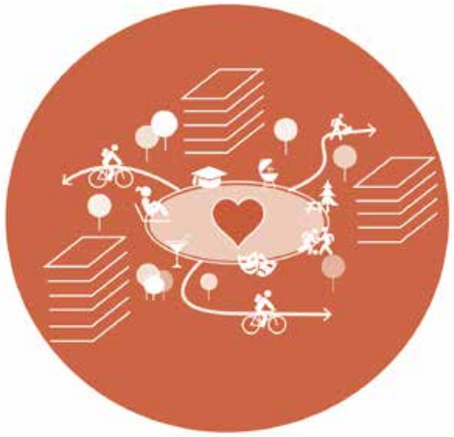
3/ DE ESSENTIE VAN KRONENBURG - UILENSTEDE

Kronenburg-Uilenstede is een gebied met vele kwaliteiten, deze zijn echter niet altijd goed te herkennen in de belevenis van bewoners en bezoekers. Het is daardoor van belang dat deze kernkwaliteiten versterkt worden. Daarmee komt de unieke identiteit van het gebied beter tot leven.

Dit stedenbouwkundigplan geeft antwoord op de vraag hoe het gebied tot een levendige campus kan worden getransformeerd. Het plan is opgebouwd aan de hand van een vijftal dragers, die de grondslag vormen voor de bouwenveloppen en het beeldkwaliteitsplan. Deze dragers worden hierna per drager toelelicht.



1. Groene, gemengde campus



2. Elk cluster een eigen hart



3. Geluidadaptief bouwen



4. Versterken bestaande kwaliteiten



5. Mobiel Kronenburg-Uilenstede

3.1/ EEN GROENE, GEMENGDE CAMPUS

In Kronenburg-Uilenstede is het inspirerend werken, gezellig wonen en rustig studeren, in een mooie groene, campus omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Deze ambitie, als benoemd in de gebiedvisie, vormt een belangrijke motivatie in de kaders waarmee de ontwikkeling van Kronenburg-Uilenstede gestuurd wordt.

Het stedenbouwkundig plan laat deze ambitie landen in een ruimtelijke opzet van een aantal clusters waar gewoond en gewerkt wordt. Hiermee wordt een vervolg gegeven aan de structuur zoals die op Uilenstede is geintroduceerd: elk cluster bestaat uit een aantal alzijdige gebouwen die los in het landschap staan.
Doormiddel van een groene, kwalitatieve, openbare route worden de clusters met elkaar en de omgeving verbonden. De doorzichten van-af de langzaamverkeersroute onthullen nooit alles in een keer, je wordt als het ware tussen de gebouwen door geleid en je voelt steeds dat er om de hoek weer iets nieuws staat te gebeuren. Het landschap loopt over eigendomsgrenzen heen tot aan de gebouwen en vormt het domein van de voetganger en fietser.







3.2/ ELK CLUSTER EEN ONDERSCHEIDEND HART

In de bouwenveloppen wordt de gebiedsvisie uitgewerkt. Onderdeel van de gebiedsvisie is de organisatie van het nieuwe bouwvolume in een aantal compacte clusters, waarbij elk cluster georganiseerd is om een hart dat bestemd is als ontmoetingsplek. Alle gebouwen rondom een cluster openen zich naar het hart met levendige plinten en functies die de identiteit van het clusterhart ondersteunen. Elk hart kent een eigen identiteit, zowel stedenbouwkundig als functioneel. Zo is er een cluster met een hart wat zich richt op sport en beweging en orienteerd het hart van een ander cluster zich meer op ontmoeten en studeren. Met deze aanpak is elk deel van Kronenburg-Uilenstede herkenbaar als een plek met een eigen sfeer en kwaliteit. Waar het gebied nu nog monofunctioneel is, voegen de clusters straks een dynamische, gemengd programma toe. Alle harten van de clusters zijn het domein van de voetgangers en fietsers. Incidenteel zal er gemotoriseerd verkeer in het gebied zijn, bijvoorbeeld ten behoeven van bevoorrading van de voorzieningen.





3.3/ GELUIDSADAPTIEF BOUWEN

Het advies van de GGD luidt dat studenten geen gezondheidsrisico's zullen ondervinden van het wonen op Kronenburg. Dat betekent natuurlijk niet dat er geen hinder kan optreden.

We weten al lange tijd dat maatregelen in de bebouwde omgeving geluid kunnen beperken. En dat de inrichting van de bebouwde omgeving van invloed is op de hinder die de mensen die er wonen of verblijven ervaren. Naast geluid spelen ook andere factoren een rol. Nieuwe benade-ringen als sound- en sensenscaping zijn gericht op het ontwerpen van gebieden die comfort geven aan gebruikers, zodat zij zich veilig en prettig voelen. Dat vermindert alertheid en stress en daarmee gezondheidsrisico's.

Lang is gedacht dat tegen geluid “van boven” niets te doen is. Recent onderzoek uit 2019 (Lug-ten) heeft uitgewezen dat dit onterecht is. Ook voor vliegtuiggeluid geldt dat een slimme in-richting van de bebouwde omgeving kan helpen de impact van het geluid te verminderen.

Deze inzichten zijn voor de gemeente reden geweest Lugten opdracht te geven advies uit te brengen over het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat in het planproces is ontwikkeld. Geko-zen is voor een aanpak in twee fasen.

Eerst is een geluidstresstest uitgevoerd op het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp. Hoe scoort het ontwerp met het oog op blootstelling aan vliegtuiggeluid en zijn er misschien verbeteringen mogelijk. Deze eerste ronde heeft geleid tot de conclusie dat de keuze voor clusters met een hoventypologie met relatief hoge bouwhoogten gunstig is vanuit het perspec-tief van vliegtuiggeluid. Wel zijn naar aanleiding van de stresstest een aantal aanpassingen doorgevoerd, met name om de reflectie van geluid tussen gebouwen te voorkomen. Ook zijn een aantal bouwvolumes in hoogte of vorm aangepast, om hinderlijke geluidsreflecties tussen gebouwen te verminderen.

In de tweede fase is gezocht naar de mogelijkheden om per cluster in de buitenruimte een zogenaamde “sweet spot” te realiseren, een plek waar het relatief stil is, maar die met het oog op zon en wind ook gunstig is gelegen, zodat iemand daar aangenaam kan vertoeven en de rust kan opzoeken. Hiervoor is het belangrijk dat de piekniveaus van passerende vliegtuigen zoveel mogelijk omlaag worden gebracht, maar in elk geval onder de grenswaarde van 65 dB (A) uitkomen. Een nadere studie van het ontwerp heeft uitgewezen dat zulke sweet spots in elk cluster kunnen worden gerealiseerd. De landschapsinrichting, en de plaatsing van geluid-producerend programma (zoals cafes, terrassen, ontmoetingsplekken), is vervolgens afge-stemd op de plekken van de sweet spots. De aanbevelingen daartoe zijn vertaald in het ste-denbouwkundig plan, het inrichtingsplan en/of in het beeldkwaliteitplan.







3.4/ BESTAANDE KWALITEITEN VERSTERKEN

Het gebied is rijk aan een grote variatie boomsoorten en mooie waterpartijen. Het geheel vormt een rijk ecosysteem met diverse flora en fauna. Deze mooie kwaliteiten worden vastgehouden en versterkt. De bomen worden opgenomen in het inrichtingsplan, de hoeveelheid water wordt uitgebreid en de beleving daarvan versterkt. Niet alleen door gebouwen met hun voeten in het water te plaatsen, maar ook door het water weer zichtbaar te maken vanaf de openbare weg/paden. Een groen/blauw raamwerk vormt zodoende een sterke robuuste structuur dat iets toevoegt aan de stad en de beleving van het gebied.



BESTAAND GROEN EN WATER





3.5/ MOBIEL KRONENBURG-UILENSTEDE

Een campus met zo min mogelijk 'blik' op straat. Zo omschrijft de gebiedsvisie het toekomstige landschap. Toch is bereikbaarheid een must voor het gebied.

De locatie is op dit moment goed ontsloten. De tramverbinding naar Amsterdam en Stadshart grenzen aan het gebied maar ook verschillende fietsroutes doorkruizen het gebied en verbinden het met de omgeving.

In het stedenbouwkundigplan is ook ruimte voor de auto. Via bestaande wegen is de onsluiting geregeld. Parkeren gebeurt op de kavels in gebouwde voorzieningen en slechts beperkt op maaiveld.
Wel is er op maaiveld ruimte voor een verhuiswagen e.d. en worden er ook een beperkt aantal openbare parkeerplaatsen aangelegd t.b.v. bezoekersparkeren.

Waar de straatprofielen nu nog door (brede) asfaltwegen en auto's wordt gedomineerd is er in de nieuwe profielen meer ruimte voor groen en worden de clusters zo beter met elkaar verbonden. De inrichting is passend bij de campusuitstraling: veel groen en een continue landschapsbeleving. De huidige weg Uilestede dient hierbij als referentie.

Fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost. Voor bezoekers komen er stallingsplaatsen op maaiveld. Hierbij wordt gerekend met een norm van 2m per fiets en 1 fiets perwoning of kamer waarvan 0,1 fietsenstalling perwoning of kamer aan bezoekers wordt toegerekend. Voor Extended Stay wordt een norm gehanteerd van 0,5 fietsplek per woning, eveneens inclusief 0,1 plek voor bezoekers.



1.1.



→ 0,9 INPANDIGE STALLINGSPLAATS PER KAMER T.B.V. BEWONER INCL. 0,1 PLEK VOOR BEZOEKERS

→ 0,5 INPANDIGE STALLINGSPLAATS PER EXTENDED STAY T.B.V. BEWONER INCL. 0,1 PLEK VOOR BEZOEKERS

→ 2M2 PER STALLINGSPLAATS



→ PARKEERNORM GEBIEDSVISIE VAN TOEPASSING

→ HUIDIGE PARKEERVAKKEN, GRENZEND AAN EEN CLUSTER WORDEN 1:1 TERUGGEBRACHT IN DE OPENBARE RUIMTE

→ OVERIGE PARKEERVRAAG WORDT OP KAVELS OPGELOST.



4/ RAAMWERK

De sterke clusterstructuur die ingezet is om Uilenstede te organiseren, wordt over de gehele campus doorgezet. Ieder cluster onderscheidt zich door een eigen stedenbouwkundige identiteit en organisatie.

Elk cluster heeft een hart, waar ontmoeting gestimuleerd wordt. De aanvullende functies (naast wonen en werken) worden in dit hart geaccommodeerd. De gebouwen binnen een cluster oriënteren zich naar het hart toe. Daarnaast heeft elk hart een eigen thema.

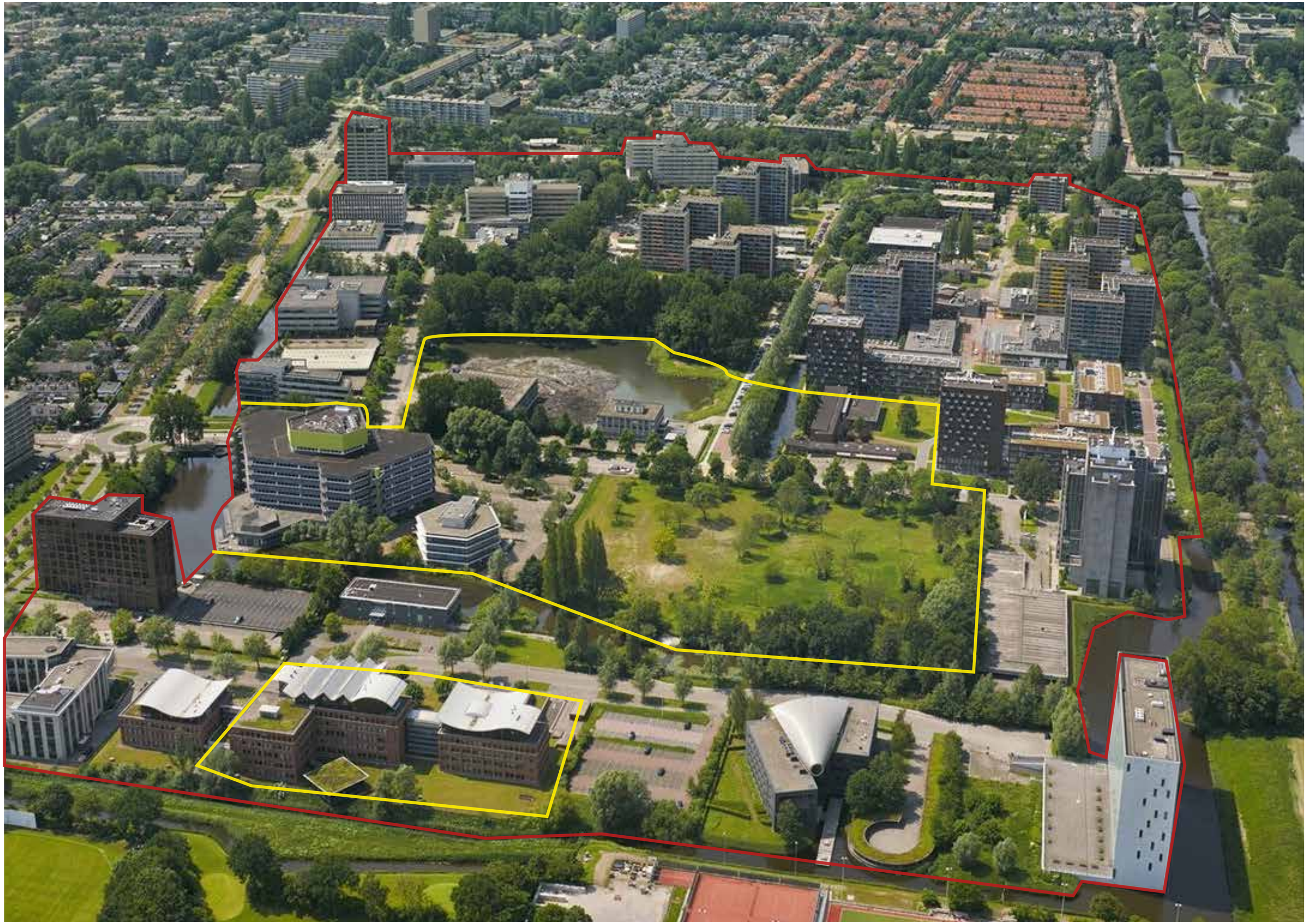
Langzaamverkeer is de hoofdgebruiker van de nieuwe campus. Dit betekent dat de hoofdroute die als een ring door alle clusterharten loopt een voetgangers en fietsroute is waar de auto te gast is (net als in het huidige Uilenstede). Daar waar deze route een autoweg kruist wordt de bestrating van de langzaamverkeersroute doorgezet.

De grote hoeveelheid water is een krachtige entiteit in het gebied, het karakteristieke beeld van gebouwen die in het water staan wordt doorgezet en is een identiteitsdrager van de nieuwe campus.

Voorwaarde voor slagen van deze transformatie is een goede functiemenging, waarbij wonen en werken meer worden verweven met aanvullende voorzieningen voor een leefbaar en aantrekkelijke woonwerkomgeving. Het creëren van transparante en publiek toegankelijke plinten zorgt voor levendigheid en activiteit op het maaiveld. Er ontstaat een werkelijke verbinding tussen de openbare ruimte binnen en buiten het gebouw, en de relatie met het landschap wordt versterkt.

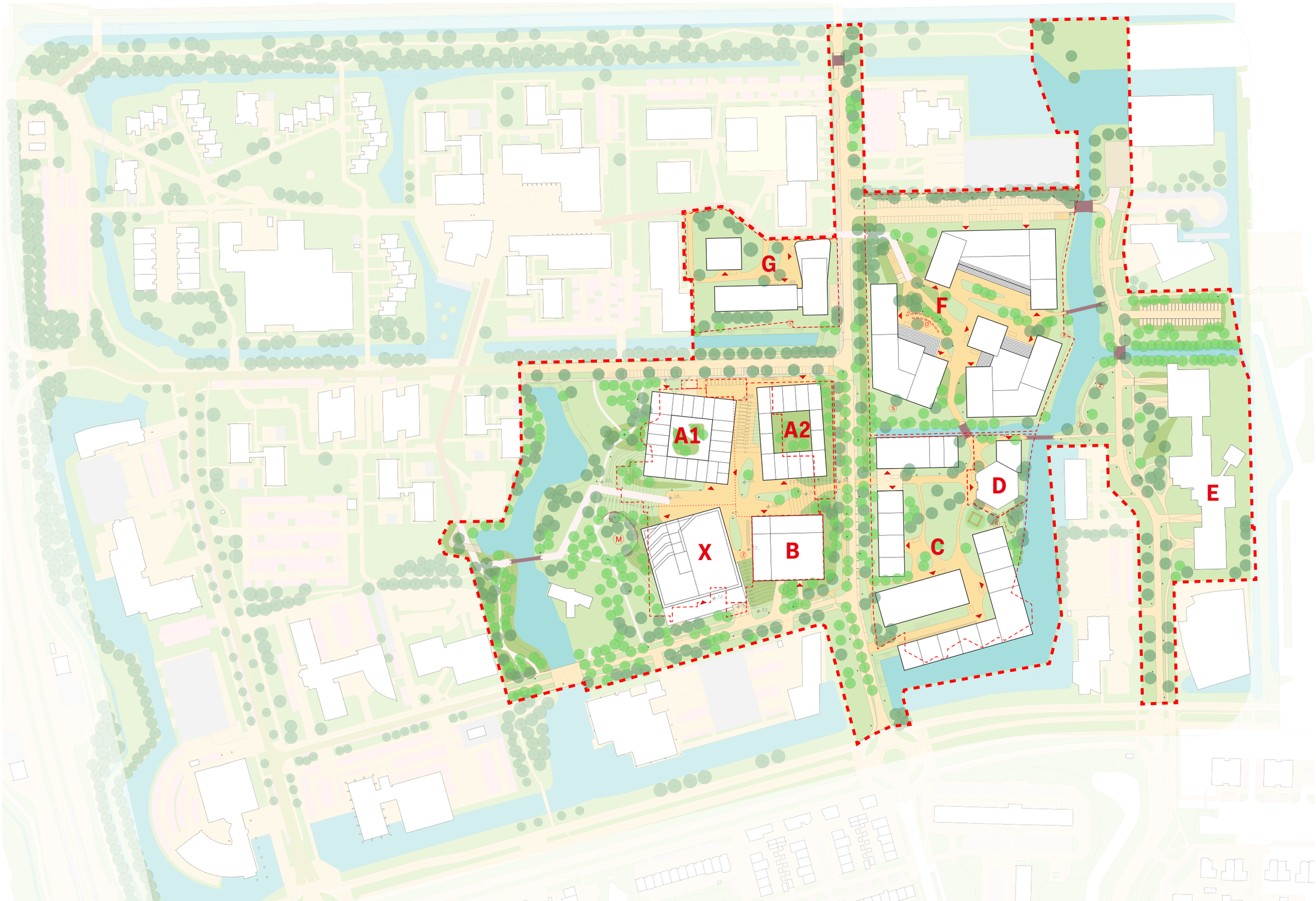
In het midden van het gebied is nu een groene zone met water en bomen. Dit gebied willen we versterken en meer regisseren als een romantisch park en centrum van de campus. Hierdoor ontstaat meer water met doorzichten over de campus in verschillende richtingen: een moment van ruimte, rust en overzicht.






Kronenburg -Uilenstede
Transformatiegebied

4/ PLANKAART

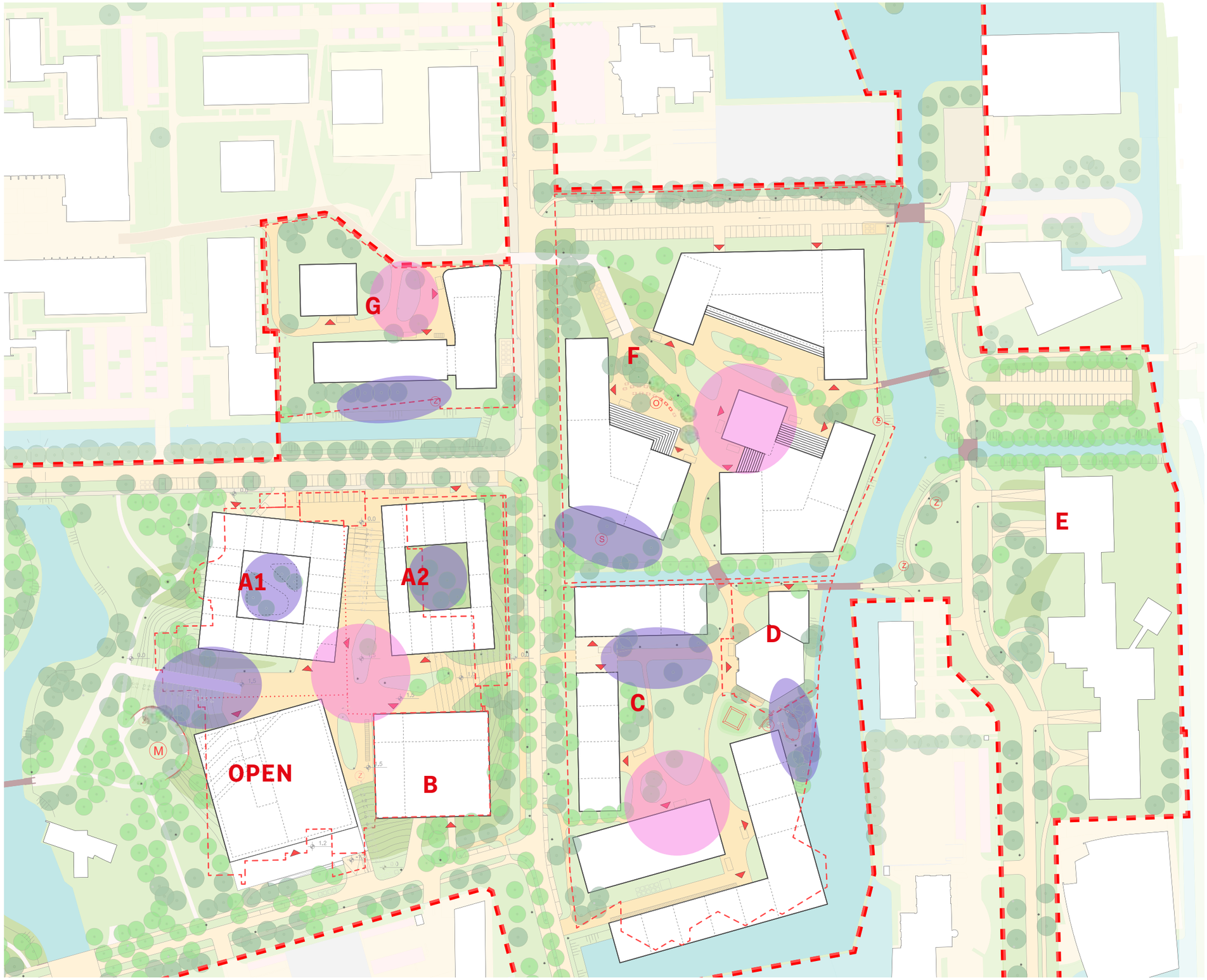


↑PLANKAART MET EXPLOITATIE GEBIEDEN.

4.1/ RUST EN REURING

RUST
sweetspots waar de condities van geluidsluwte, beperkte windhinder en zontoetreding aanleiding geven voor recreatief verblijf.

REURING
dynamische plekken waar loopstromen, voorzieningen en toegangen samenkomen, die aanleiding geven tot interactie en ontmoeting.



4.2/ VOORZIENINGEN

G
MEDISCH CLUSTER (UITBREIDING) 510 M2

F
STUDIE EN STILTEPLEKKEN: 900 M2
WASSERETTE: 185 M2
TOTAAL: 1085 M2

C
- **SWIMGYM: 750-1.000 M2**
- **FITNESS: 250-500 M2**
- **KOFFIEZAAK: 250 M2**
- **WASBAR: 200 M2**
- **HUISKAMER: 200 M2**
- **FLEXWERKPLEKKEN: 500 M2**
- **FIETSVERHUUR: 100 M2**
- **FIETSENMAKER: 50-100 M2**
- **KLIMHAL (BINNEN OF BUITEN GEBOUW): 1.000 - 1.500 M2**

TOTAAL: 4.535 M2

B
- **SUPERMARKT: 500-750 M2**
- **FOODCOURT: 500-750 M2**

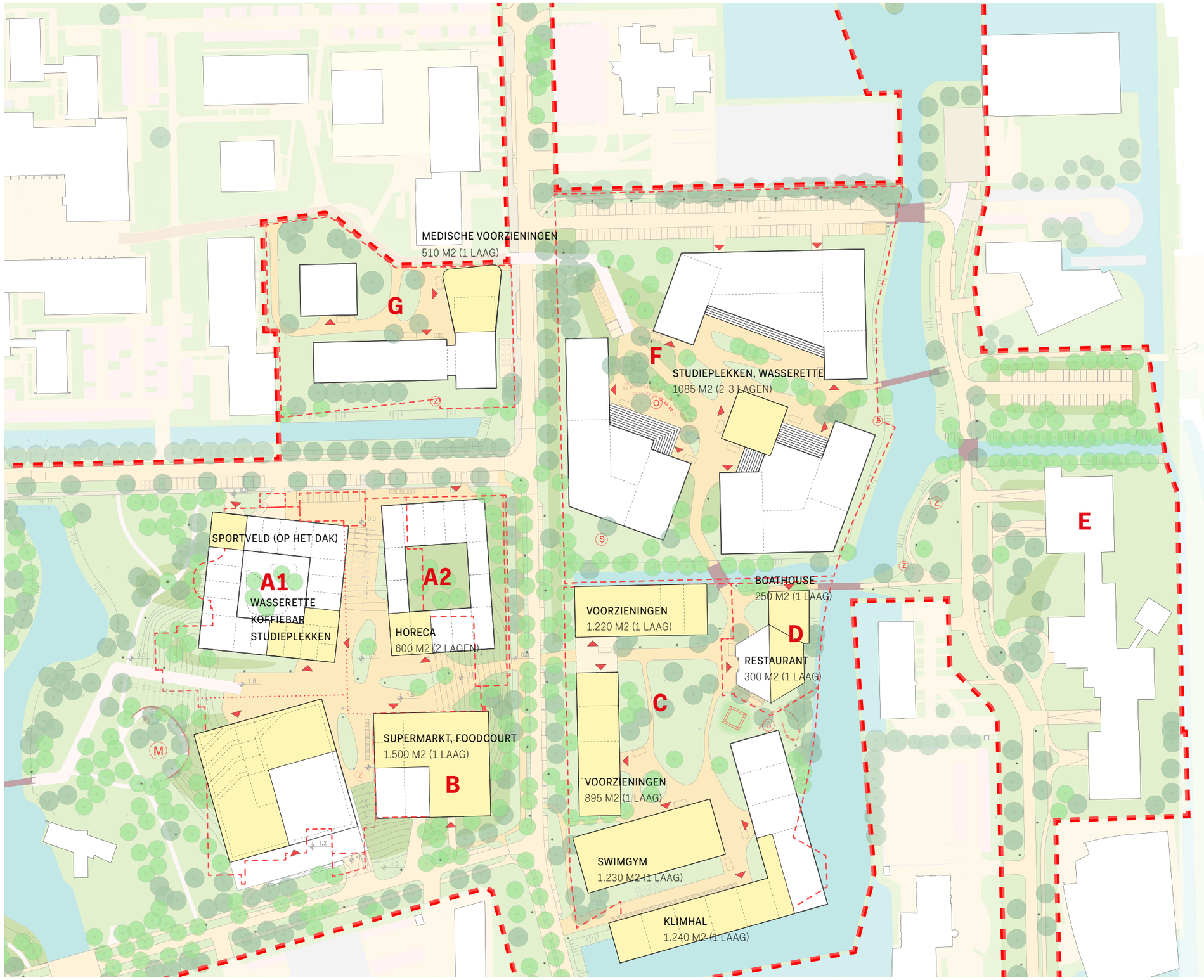
TOTAAL: 1.000 - 1.500 M2

A1
- **SPORTVELD (OP HET GEBOUW): 230 M2**
- **HORECA / COFFIEBAR: 150-180 M2**
- **STUDIEZAAL 170 M2**
- **WASSERETTE 15 M2**

TOTAAL: 595 M2

A2
- **HORECA: 500-600 M2**

TOTAAL: 600 M2



4.3/ FIETSPARKEREN

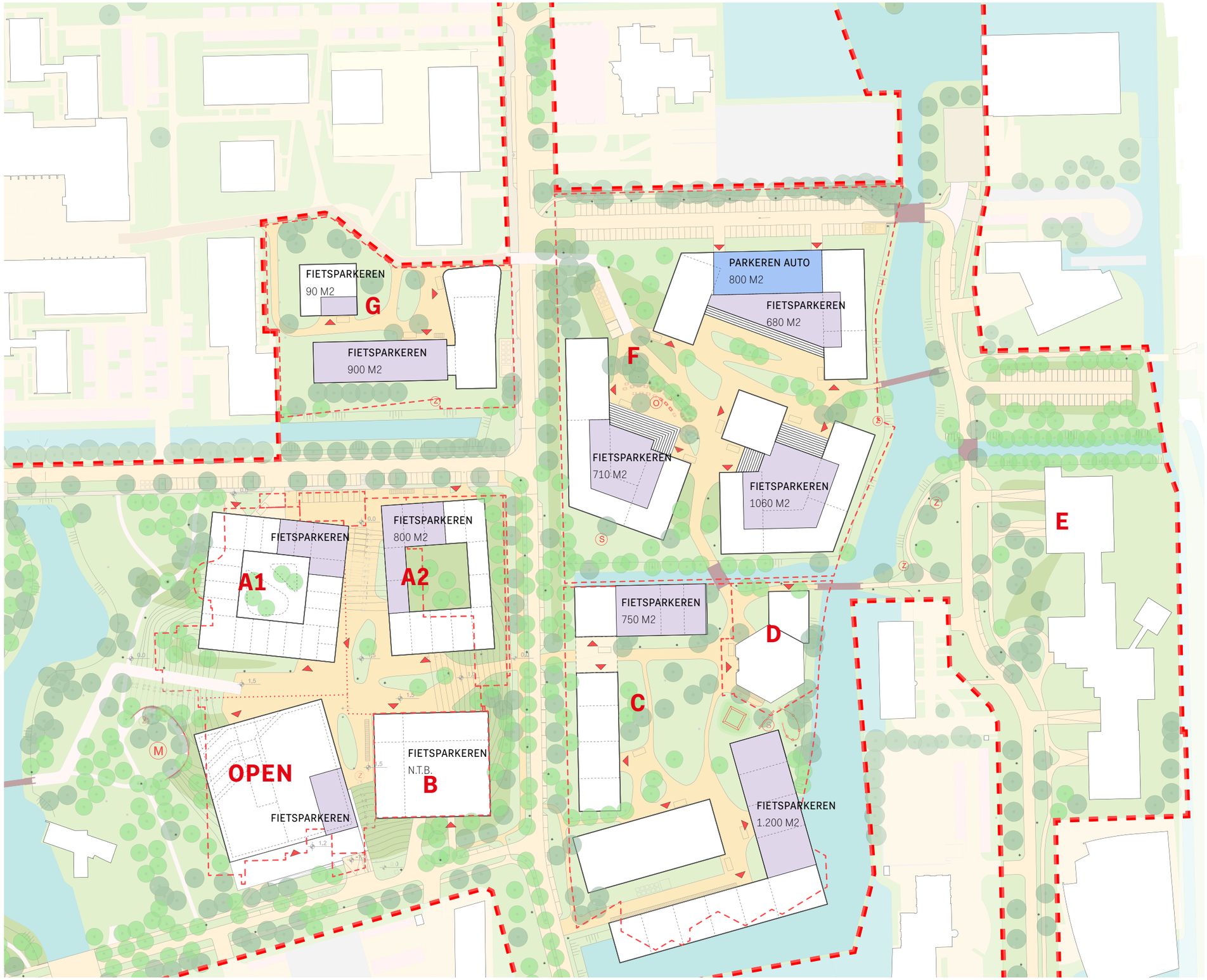
G
500 FIETSEN, 990 M2

F
1.225 FIETSEN, 2.450 M2
INPANDIG 32 PP AUTO, 800M2

C
975 FIETSEN, 1.950 M2

A2
400 FIETSEN, 800 M2

A1
504 FIETSEN



4.4/ HOOGTEACCENTEN

G
MAX. LIMIT LIB
400 STUDENTENKAMERS, 200 EXTENDED-STAY KAMERS

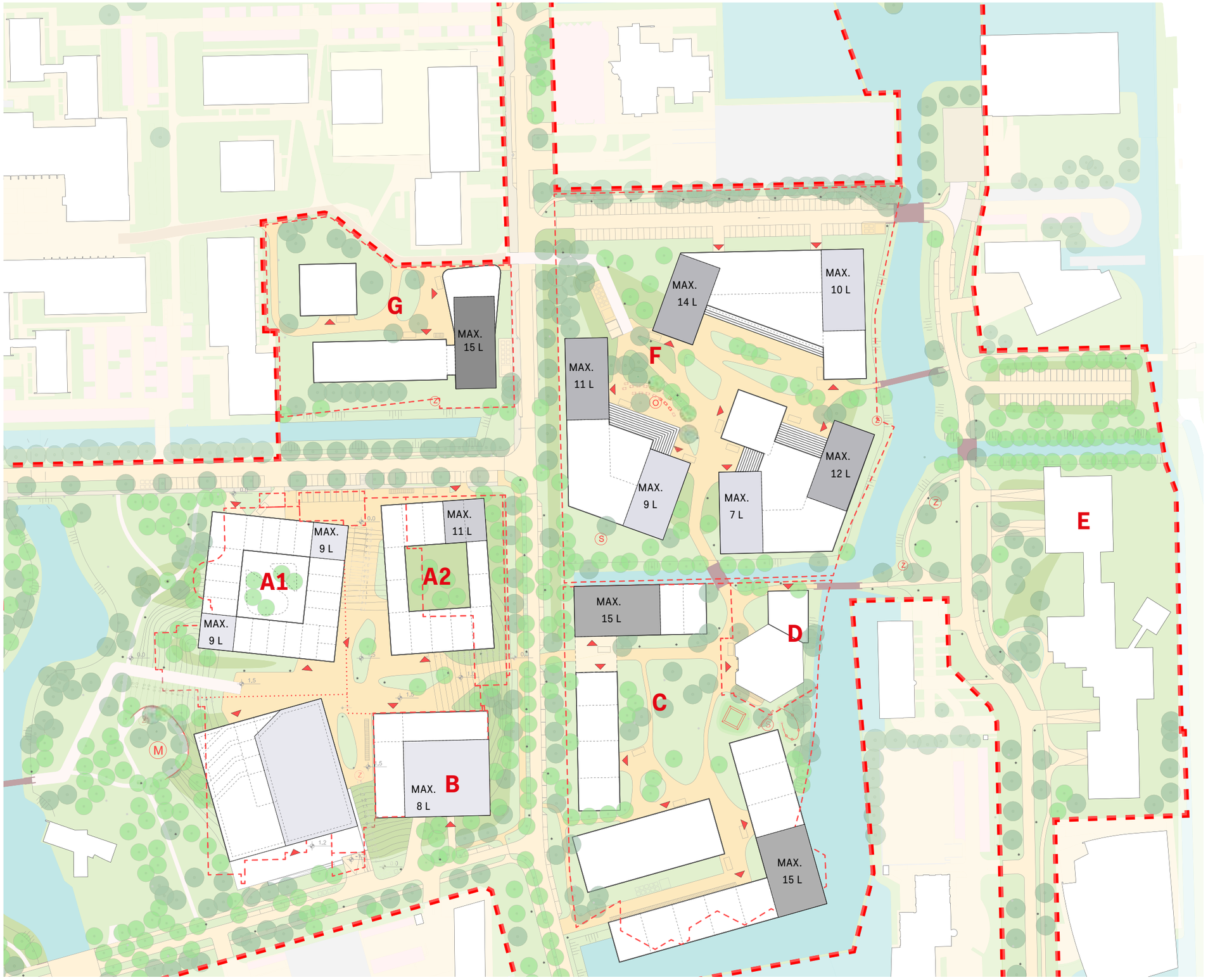
F
MAX. 14 LAGEN, MAX. 43.5 M
950 STUDENTENKAMERS, 550 EXTENDED-STAY KAMERS

C
MAX. 15 LAGEN, MAX. 48.0 M
750 STUDENTENKAMERS, 450 EXTENDED-STAY KAMERS

B
MAX. 8 LAGEN, MAX. 34.0 M
KANTOOR

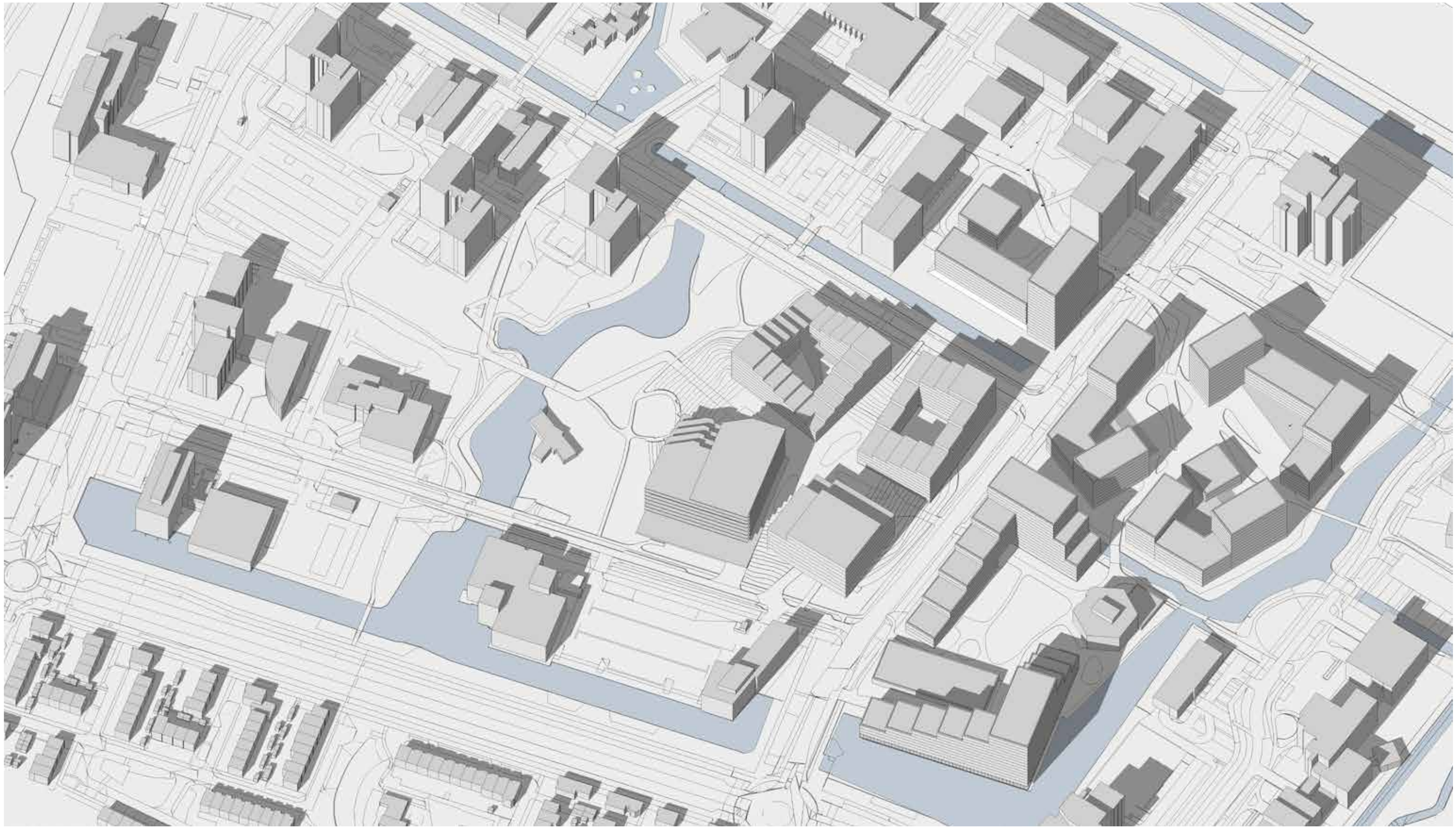
A1
MAX. 9 LAGEN, MAX. 28.0 M
520 EXTENDED-STAY KAMERS

A2
MAX. 11 LAGEN, MAX. 39.0 M
400 STUDENTENKAMERS



5/ BEZONNINGSSTUDIE

Bij dit stedenbouwkundig plan is de bezonning meegenomen als belangrijke factor voor de optimale positionering van de torens en hoogteaccenten binnen de clusters. Zo krijgt het hart van elk cluster zo veel mogelijk zon.



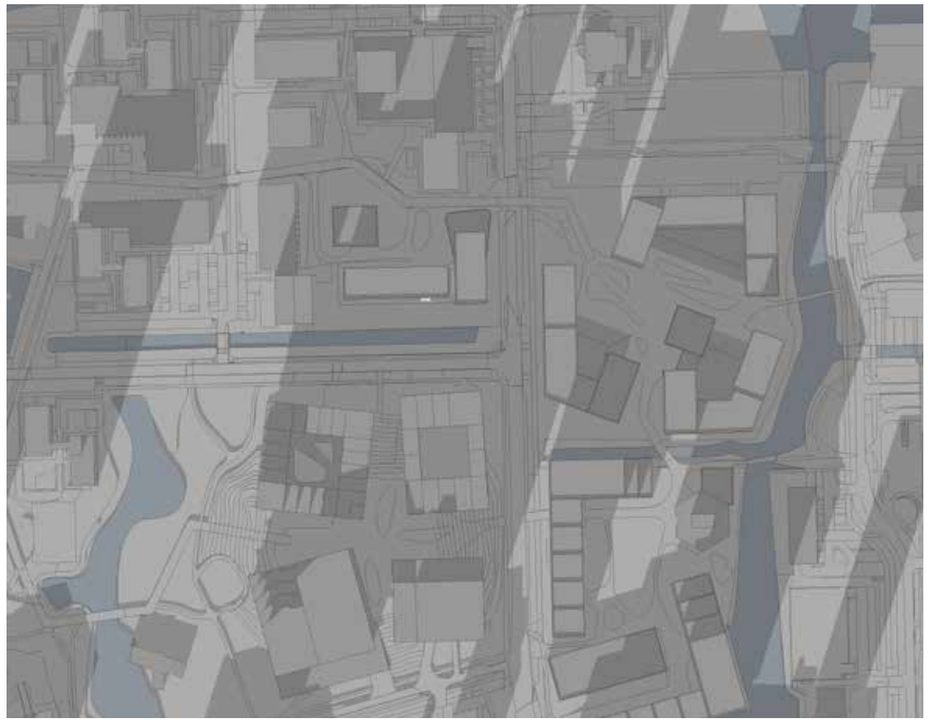
↑LENTE: 21 MAART 14.00 UUR



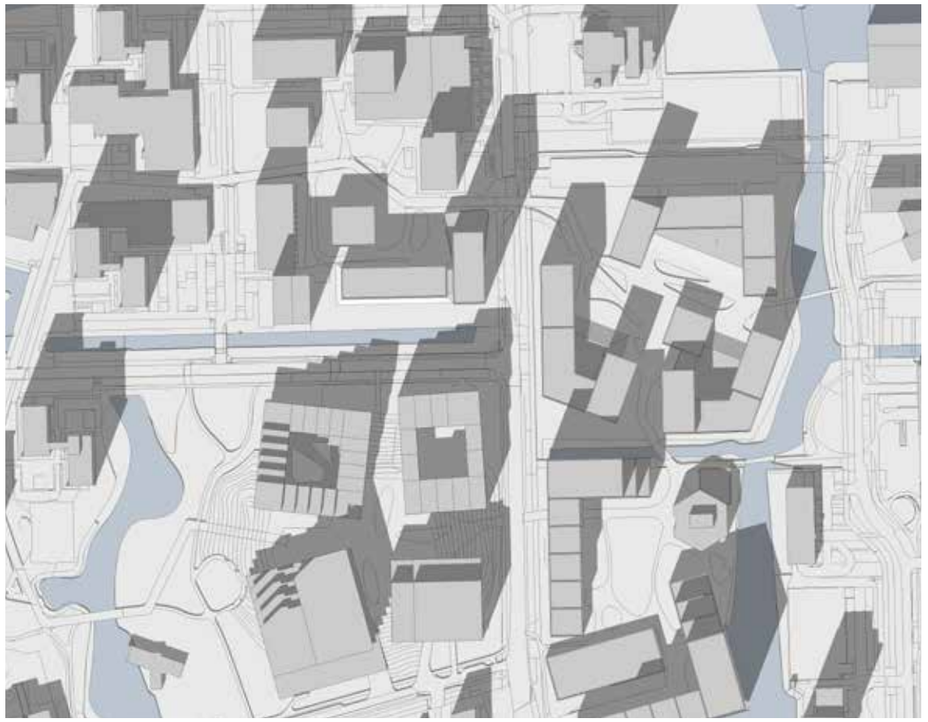
↑ZOMER: 21 JUNI 14.00 UUR



↑HERFST: 21 SEPTEMBER 14.00 UUR



↑WINTER: 21 DECEMBER 14.00 UUR



↑LENTE: 21 MAART 14.00 UUR

6/ INRICHTINGSPLAN : BOOM LANDSCAPE



Legenda

- Gras
- Vaste Planten
- Gebakken klinker dikformaat, keperverband
- Betontegel 30x30 cm
- Asfalt
- Valdempende ondergrond
- Water
- Projectgrens
- Ondergrondse afvalcontainer
- Verzamelplaats grofvuil
- Parkeerplaats mindervaliden
- Laad & losplek (verhuizingen/koerier etc.)
- Parkeerplatsen
- Fietsparkeren, makering op verharding
- Gebouw-entree
- Nieuwe boom
- Bestaande boom
- Oever
- Rijrichting
- Zitobject, bank
- Ontspanning: terras, koffie, spel
- Sport
- Meditatie
- Bestaande lichtmast
- Nieuwe lichtmast
- Bestaande brug
- Nieuwe brug
- var. Hoogtemaat t.o.v. aanliggende hoogte rijweg

BOOM LANDSCAPE AND URBAN DESIGN

Project number: 1911
Project: Kronenburg Uilenstede
Opdrachtgever: Gemeente Amstelveen
Status: Voorlopig ontwerp
Onderwerp Plankaart Openbare ruimte
Schaal: 1:1000
Formaat: A1
Datum: 17-06-2020
1911 200617 L101

0 10 30 50 80m

7/ ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BOUWENVELOPPEN

Het kader voor de nieuwe ontwikkeling wordt gevormd door de bouwenveloppen. Per cluster wordt de omvang, positie en hoogte aangegeven van de bouwvolumes. Voor elk bouwvolume zijn bouwregels opgesteld en richtlijnen voor de positionering van het programma, de invulling van de plinten. Naast de bouwregels die per cluster van toepassing zijn worden er tevens algemeen geldende bouwregels toegepast.

ALGEMEEN GELDENDE BOUWREGELS

1.FUNCTIES:
Het wordt een gemengd gebied met wonen en werken, aangevuld met functies die dit ondersteunen en ontmoeting en uitwisseling faciliteren. Elk cluster heeft een eigen thema waarbij het ondersteunende programma aansluit.

2.VERDIEPINGSHOOGTEN:
De begane grond vloeren hebben allen een verdiepingshoogte van minimaal 4,5 meter.

3.PLINTEN:
Er worden in de plinten van de gebouwen geen blinde gevels toegepast.

4. VLOERPEIL
Het vloerpeil en de maaiveldhoogte is gelijk aan de huidige hoogte van de openbare wegen. Alle hoogtematen worden gerelateerd aan deze maat.

VERKEER EN PARKEREN

1.PARKEREN:
Uitgangspunt is een autoluwe omgeving waar het langzaam verkeer hoofdgebruiker is.

2.FIETS PARKEREN:
Het fietsparkeren dient in de bouwvolumes te worden opgelost. Voor bezoekers van de voorzieningen zijn er plekken in de buitenruimte aanwezig.

OPENBARE RUIMTE

1.DOORGAANDE LANGZAAMVERKEERSROUTE:
De langzaamverkeersroute loopt steeds door het hart van het cluster. Een opstelplek voor laden/lossen en calamiteiten dient te worden geïntegreerd in het ontwerp, dicht bij de gebouwen.

2. RUST EN REURING
Voor dit gebied zijn plekken van rust en reuring van belang. Deze zijn aangegeven op de plankaart.
Rust : sweetspots waar de condities van geluidsluwte en zontoetreding aanleiding geven voor recreatief verblijf.
Reuring : dynamische plekken waar loopstromen, voorzieningen en toegangen samenkomen, die aanleiding geven tot interactie en ontmoeting.



7.1/ BOUWENVELOP G

KAVEL (KADASTRAAL):
06836

KAVELGROOTTE:
7324 M2

MAXIMAAL AANTAL STUDENTENWONINGEN:
400 STUDENTENKAMERS, 200 SHORT-STAY

VOORZIENINGEN:
500 M2 (MEDISCHE VOORZIENINGEN)

FIETSPARKEREN:
1.000 M2 (500 FIETSEN)

MAXIMALE FOOTPRINT:
3.545 M2

MAXIMALE BOUWHOOGTE:
48.0 M

MAXIMAAL BVO:
23.500 M2

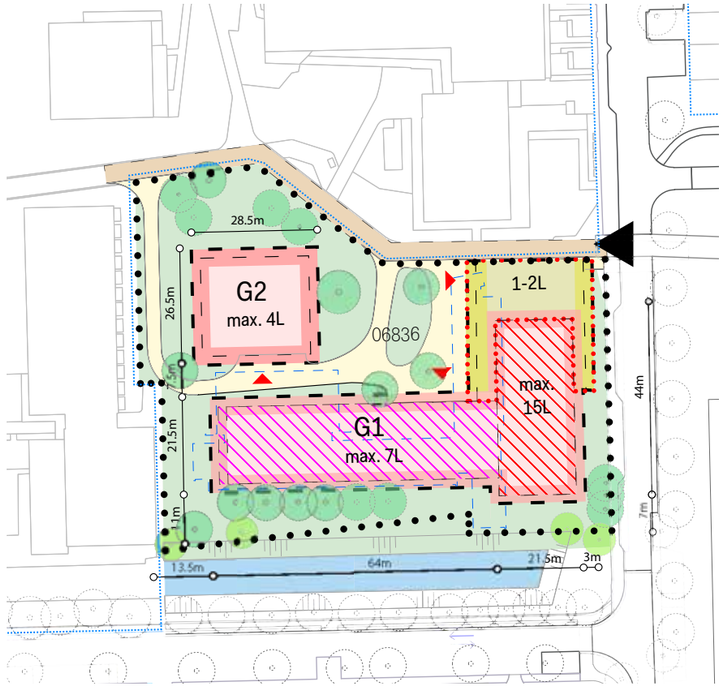
BOUWREGELS GEBOUW G1 EN G2

VOLUME VAN HET BOUWBLOK G1:
- Het gebouw is samengesteld uit 3 volumes : een middenlage woonvolume, een woontoren, en een plintvolume met voorzieningen aan het noorden van de toren.
- De 2 woonvolumes dienen visueel als 2 losse volumes te worden gelezen.
- Bebouwing wordt binnen het bouwvlak gebouwd.
- Per gebouwdeel is een maximale bouwhoogte aangegeven in de bouwenvelop.
- De toren heeft een maximale footprint van 945 m².
- Bij de 2 woonvolumes zijn balkons toegestaan vanaf de eerste verdieping, deze steken max 1.2 m uit buiten de gevellijn.
- De entrees van de bebouwing sluiten aan op de aangegeven ligging (zie envelop) en het inrichtingsplan.
- Waneer op de begane grond fietsparkeren wordt gerealiseerd, wordt het landschappelijk geïntegreerd.

VOLUME VAN HET BOUWBLOK G2:
- Dit gebouw wordt in samenhang met het andere lage gebouwtje in dit cluster ontworpen.
- Dit gebouw heeft een maximale footprint van 780m².
- Het gebouw heeft maximaal 4 lagen (max. 13.5m).
- Balkons zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping en steken max 1.2 m uit buiten de gevellijn.
- Er dient binnen de aangegeven bandbreedte van 4m gebouwd te worden.

ROOILIJN:
- Er mag niet buiten de rooilijn gebouwd worden.

MAAIVELD:
- De entrees van de woonfunctie zijn toegankelijk vanuit het hart van het cluster.



↑BOUWENVELOP

LEGENDA BOUWENVELOP

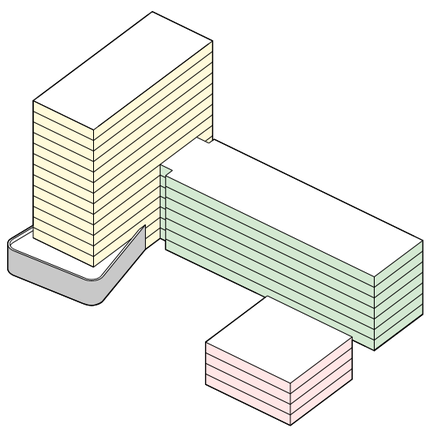
Algemeen
- Kavelgrens
- Plangebied
- Bestaande bebouwing

Functies
- Wonen
- Niet-wonen

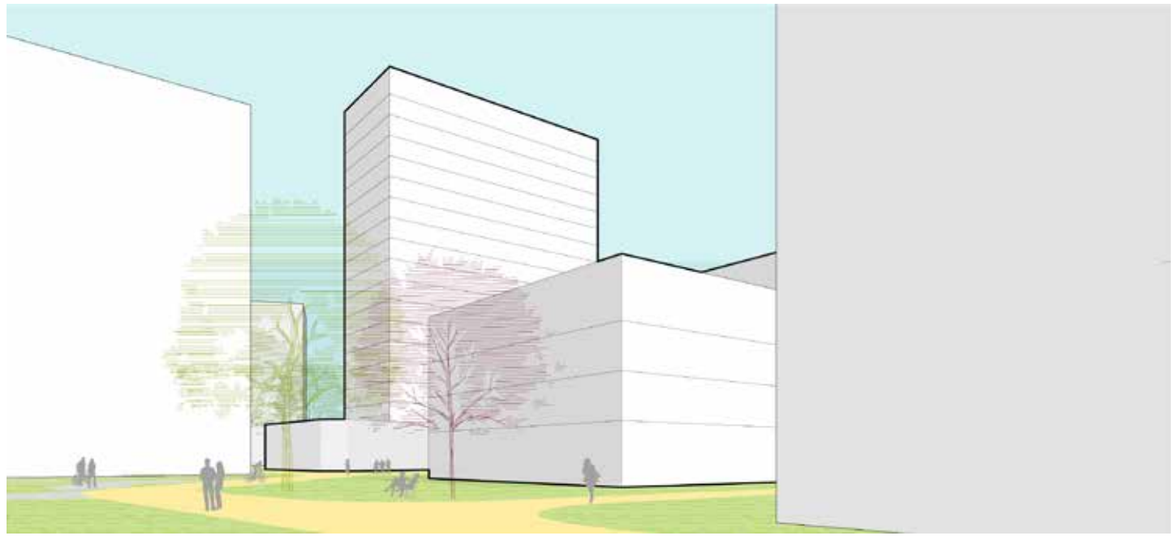
Ruimtelijk
- Maximale bouwgrens
- Grens bestaande bebouwing
- Bandbreedte binnengrens plintvolume 4m
- Bandbreedte binnengrens voorzieningen 4m
- Toren volume
- Middelhoog volume
- Zoekgebied footprint voorzieningen
- Binnenterrein

Bereikbaarheid
- Toegang binnenterrein
- Langzaamverkeersroute
- Zoekgebied parkeren maaiveld

Openbare ruimte
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Openbaar en gezamelijk terrein
- Water



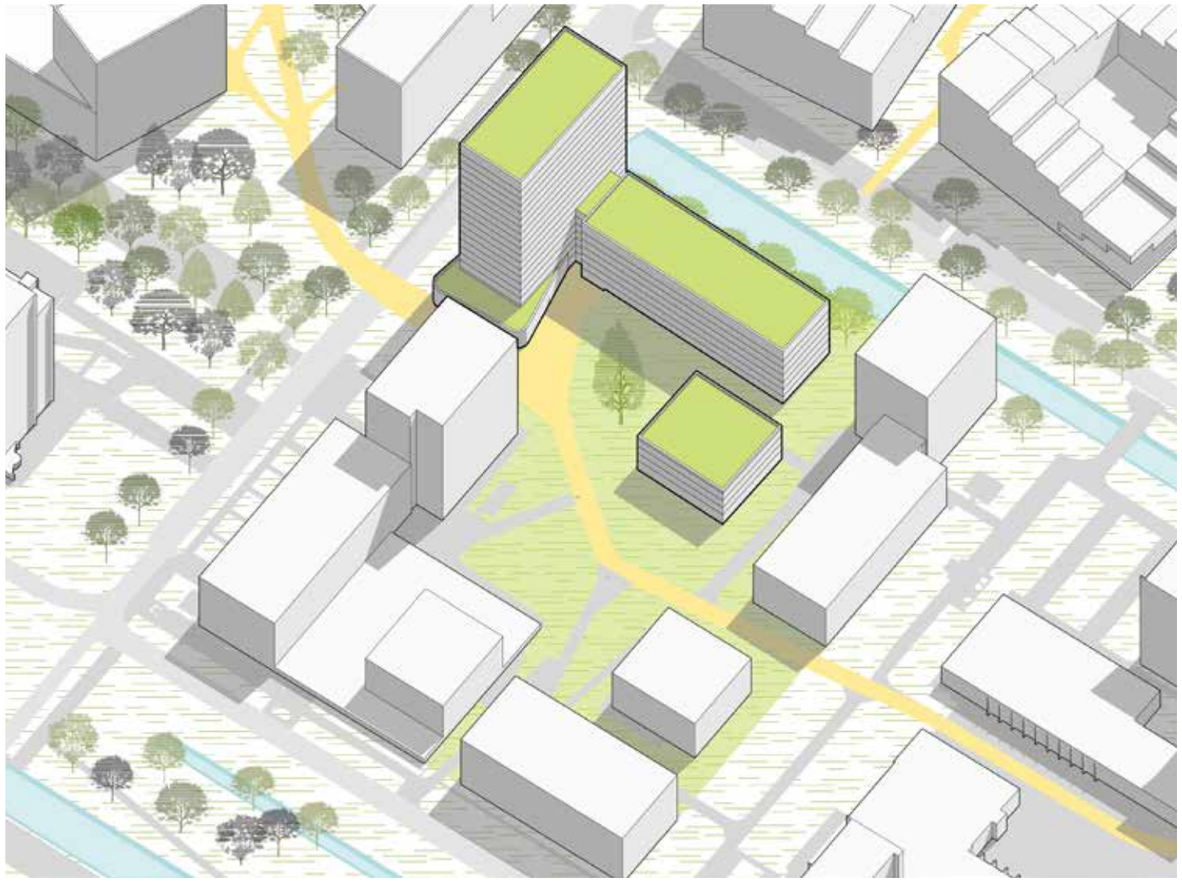
LEGENDA VOORBEELDUITWERKING
- Volume voorzieningen: 1-2 lagen, min. 6m hoog
- Lage woonvolume : max. 4 lagen, max 13.5m hoog
- Middenhoge woonvolume : max. 7 lagen, max. 22.5m hoog
- Toren : max. 15 lagen, max. 48m



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE VOGELVLUCHT

7.2/ BOUWENVELOP F

KAVEL (KADASTRAAL):
05239

KAVELGROOTTE:
23.492 M2

MAXIMAAL AANTAL STUDENTENWONINGEN:
950 STUDENTENKAMERS, 550 EXTENDED-STAY

VOORZIENINGEN:
1.085 M2 (STUDIEPLEKKEN EN WASSERETTE)

FIETSPARKEREN:
2.450 M2 (1.225 FIETSEN)

MAXIMALE FOOTPRINT:
10.780 M2

MAXIMALE BOUWHOOGTE:
43.5 M

MAXIMAAL BVO:
58.000 M2

BOUWREGELS GEBOUWEN F1 T/M F3

VOLUME VAN HET BOUWBLOK:
- Op dit kavel zijn 3 bouwblokken (F1 t/m F3) gecentreerd rondom een hof/hart.
- Elk bouwblok is opgebouwd uit U-vormig volume met in de oksel een lager bouwdeel tbv fietsparkeren.
- Elke 'U' is opgebouwd uit tenminste 3 volumes met elk afzonderlijk een eigen maximale bouwhoogte en een maximale footprint (zie bouwenvelop).
- De torens hebben allen dezelfde grootte qua footprint.
- Alle bebouwing wordt binnen het bouwvlak gebouwd.
- De lagere bouwdelen in de oksel van een 'U' zijn max 5 - 6 lagen, max. 16.5m - 19.5m hoog.
- Bij de 3 bouwblokken zijn balkons toegestaan vanaf de eerste verdieping, deze steken maximaal 1.2 m uit buiten de gevellijn.
- De entrees van de bebouwing sluiten aan op de aangegeven ligging (zie envelop) en het inrichtingsplan.

ROOILIJN:
- Er mag niet buiten de rooilijn gebouwd worden.

MAAIVELD:
- De entrees van de woonfunctie zijn toegankelijk vanuit het hart van het cluster.

BOUWREGELS GEBOUW F4

VOLUME VAN HET BOUWBLOK:
- In het hart is plaats voor 1 aanvullend bouwblok (F4), bestemd voor voorzieningen.
- F4 heeft met een maximale footprint van 650m2 en een maximale bouwhoogte van 10.5m

ROOILIJN:
- Er mag niet buiten de rooilijn gebouwd worden.



↑BOUWENVELOP

LEGENDA BOUWENVELOP

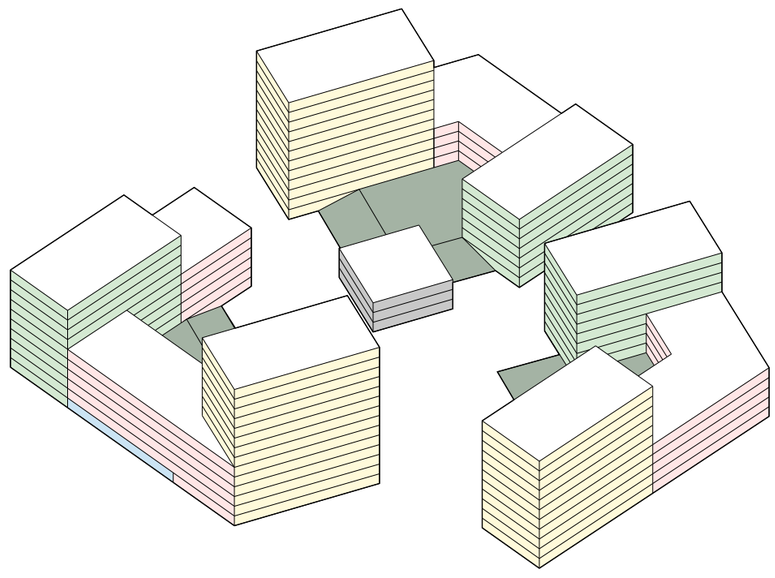
Algemeen
- Kavelgrens
- Plangebied
- Bestaande bebouwing

Functies
- Wonen
- Niet-wonen

Ruimtelijk
- Hof
- Maximale bouwgrens
- Bandbreedte binnengrens plintvolume 4m
- Bandbreedte binnengrens groendak 10 m
- Bandbreedte binnengrens paviljoen 4 m
- Zoekgebied toren
- Binnenterrein

Bereikbaarheid
- Toegang binnenterrein
- Langzaamverkeersroute
- Zoekgebied parkeren maaiveld

Openbare ruimte
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Openbaar en gezamelijk terrein
- Water



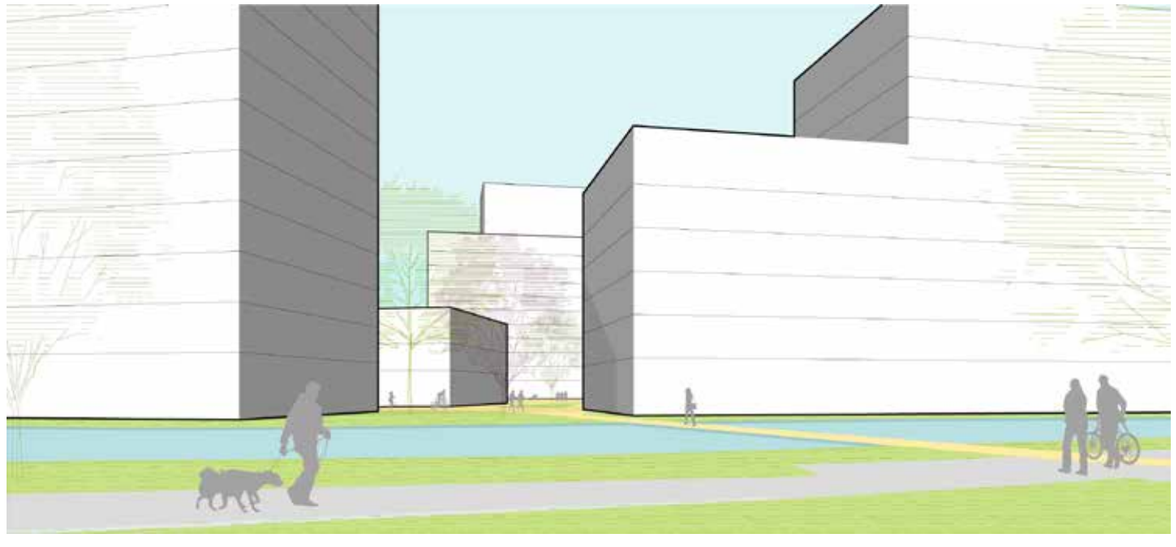
↑VOORBEELDUITWERKING

LEGENDA VOORBEELDUITWERKING

- Fietsparkeren, bedekt met groen dak, 1 laag max. 4.5m hoog
- Paviljoen : 2-3 lagen, max 10.5m hoog
- Parkeren op maaiveld
- Plint : 5-6 lagen, max 19.5m hoog
- Middenbouw : 7-10 lagen, max. 31.5m hoog
- Toren : max. 14 lagen, max. 43.5m hoog



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE VOGELVLUCHT

7.3/ BOUWENVELOP C

KAVEL (KADASTRAAL):
06642

KAVELGROOTTE:
13.829 M2

MAXIMAAL AANTAL STUDENTENWONINGEN:
750 STUDENTENKAMERS, 450 SHORT-STAY

VOORZIENINGEN:
4.535 M2 (SWIMGYM, FITNESS, KLIMHAL : BINNEN OF BUITEN GEBOUW, KOFFIEZAAK, WASBAR, HUISKAMER, FLEXWERKPLEKKEN, FIETSVERHUUR, FIETSENMAKER)

FIETSPARKEREN:
1.950 M2 (975 FIETSEN)

MAXIMALE FOOTPRINT:
8.160 M2

MAXIMALE BOUWHOOGTE:
48.0 M

MAXIMAAL TE BOUWEN OPPERVLAK:
57.500 M2

BOUWREGELS GEBOUWEN C1 T/M C3

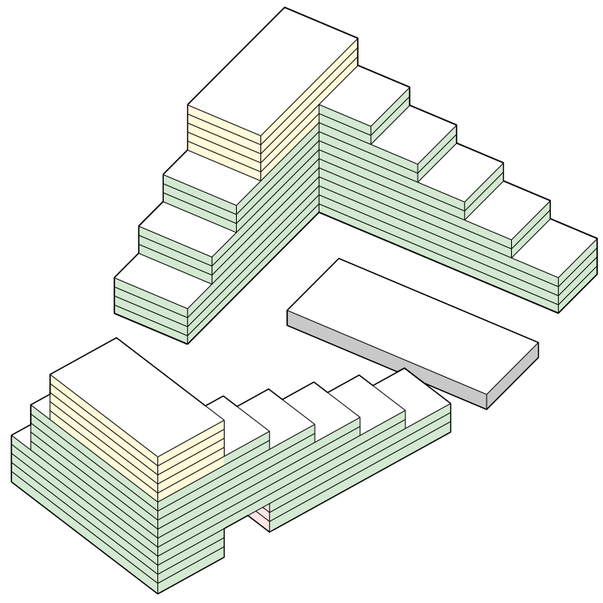
VOLUME VAN HET BOUWBLOK:
- Dit perceel kent een drietal bouwvlakken (C1 t/m C3)
- C1 heeft een maximale footprint van 2.860 m².
- C2 heeft een maximale footprint van 3.300m².
- C3 heeft een maximale footprint van 2.000m² en een maximale bouwhoogte van 4.5m, uitgezonderd sport en spel voorzieningen op het dak.
- Elk gebouwdeel heeft een maximale bouwhoogte, zie envelop.
- Bouwvlakken C1 en C3 bestaan uit 'L' vormige gebouwen met een trappend volume en een hoogteaccent in de oksel van de L.
- Het accent van C1 heeft een footprint van maximaal 975m2. Het accent van C2 heeft een footprint van maximaal 1050m2.
- Het trappende volume kent minimaal 4 'treden' en start buiten de footprint van het hoogteaccent
- Alle bebouwing wordt binnen het bouwvlak gebouwd.
- De noordgevel van C1 en zuidgevel C2 grenst aan het water.
- Gebouw C1 heeft een poort richting cluster D met een hoogte van min 3 lagen en een minimale breedte van 14m, door deze poort loopt de langzaam verkeersroute die de clusters met elkaar verbindt.
- De gevels binnen de poortruimtes zijn niet blind uitgevoerd.
- De entrees van de bebouwing sluiten aan op de aangegeven ligging (zie envelop) en het inrichtingsplan.

ROOILIJN:
- Er mag niet buiten de rooilijn gebouwd worden.

MAAIVELD:
- De entrees van de woonfunctie zijn toegankelijk vanuit het hart van het cluster.



↑ BOUWENVELOP



↑ VOORBEELDUITWERKING

LEGENDA BOUWENVELOP

Algemeen
- Kavelgrens
- Plangebied
- Bestaande bebouwing

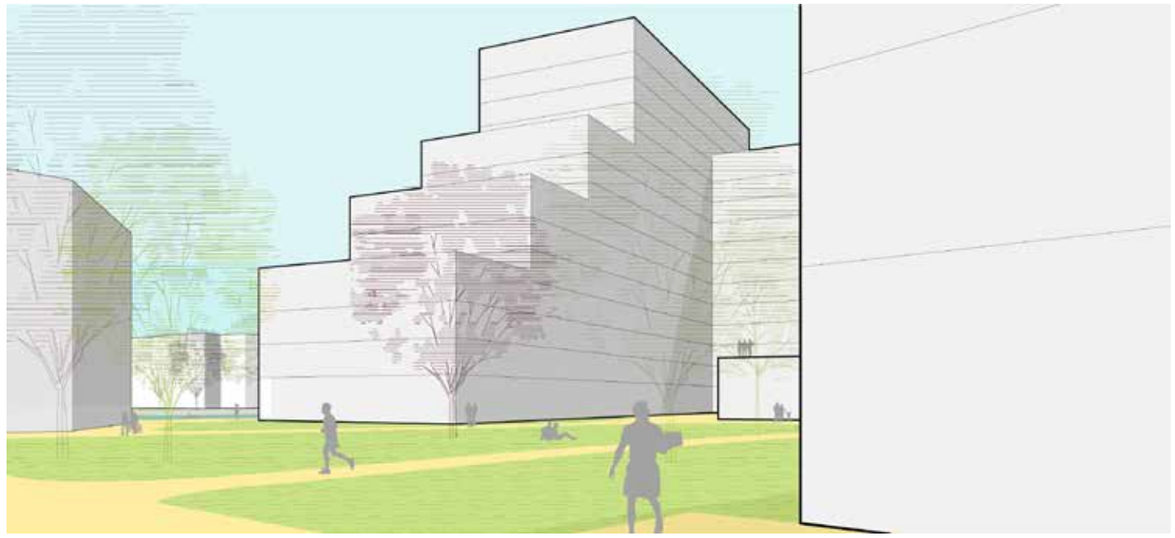
Functies
- Wonen
- Niet-wonen

Ruimtelijk
- Hof
- Maximale bouwgrens
- Bandbreedte binnengrens bouwblok 4m.
- Bandbreedte binnengrens paviljoen 4m.
- Bandbreedte binnengrens paviljoen 10m.
- Zoekgebied kopvolume
- Max 4-5 lagen
- Onderdoorgang
- Gevel aan het water
- Binnenterrein
- Zoekgebied inrichtingselement

Bereikbaarheid
- Toegang binnenterrein
- Langzaamverkeersroute

Openbare ruimte
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Openbaar en gezamelijk terrein
- Water

LEGENDA VOORBEELDUITWERKING
- Paviljoen : 1 laag, max 4.5 m hoog, uitgezonderd sport en spel voorzieningen op het dak
- Poort : min 3 lagen, min. 10.5 m hoog
- Trappen volume : max. 12 lagen, max. 37.5 m hoog
- Kop : max. 15 lagen, max. 48 m hoog



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE VOGELVLUCHT

7.4/ BOUWENVELOP A2

KAVEL (KADASTRAAL):
05305, 05306, 05096

KAVELGROOTTE:
NTB

MAXIMAAL AANTAL STUDENTENWONINGEN:
400 STUDENTENKAMERS

VOORZIENINGEN:
600 M2 HORECA

FIETSPARKEREN:
800 M2 (400 FIETSEN)

MAXIMALE FOOTPRINT:
3.310 M2

MAXIMALE BOUWHOOGTE:
39 M

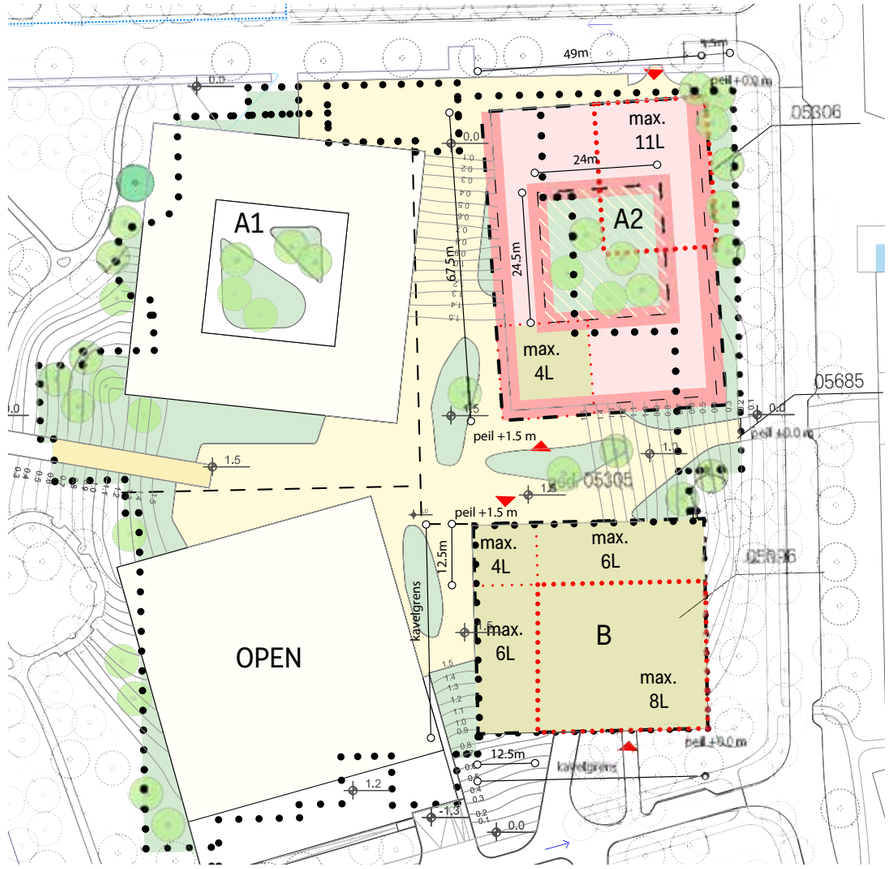
MAXIMAAL TE BOUWEN OPPERVLAK:
17.500 M2

BOUWREGELS GEBOUWEN A2

VOLUME VAN HET BOUWBLOK:
- Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 36 m.
- Het gebouw heeft een maximale footprint van 3.310 m2.
- Het gebouw opent richting het centrale hart.
- Het gebouw heeft een rechthoekige vorm met een open binnenplaats
- Het gebouw staat, net als omliggende gebouwen op een half verdiepte (parkeer)laag.
- Verschil in maaiveldhoogte wordt in plinten opgelost.
- Het gebouw heeft een trappend volume met een hoogteaccent in de noordoosthoek en het laagste punt in de zuidwest hoek.
- De entrees van de bebouwing sluiten aan op de aangegeven ligging (zie envelop) en het inrichtingsplan.

ROOILIJN:
- Er mag niet buiten de rooilijn gebouwd worden.

MAAIVELD:
- Er dienen actieve plinten te ontstaan.



↑BOUWENVELOP

LEGENDA BOUWENVELOP

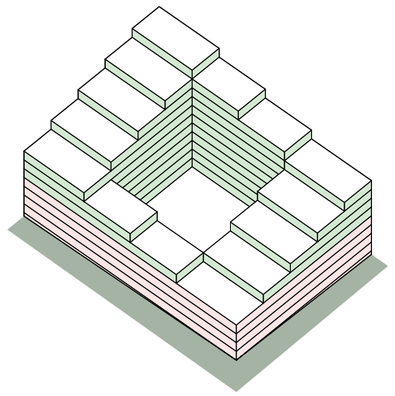
Algemeen
- Kavelgrens
- Plangebied
- Bestaande bebouwing

Functies
- Wonen
- Niet-wonen

Ruimtelijk
- Maximale bouwgrens
- Zoekgebied binnenplaats
- Bandbreedte gevelgrens bouwblok 4m.
- Zoekgebied hoogste punt
- Zoekgebied laagste punt
- Binnenterrein

Bereikbaarheid
- Langzaamverkeersroute
- Zoekgebied parkeren maaiveld

Openbare ruimte
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Openbaar en gezamelijk terrein
- Water

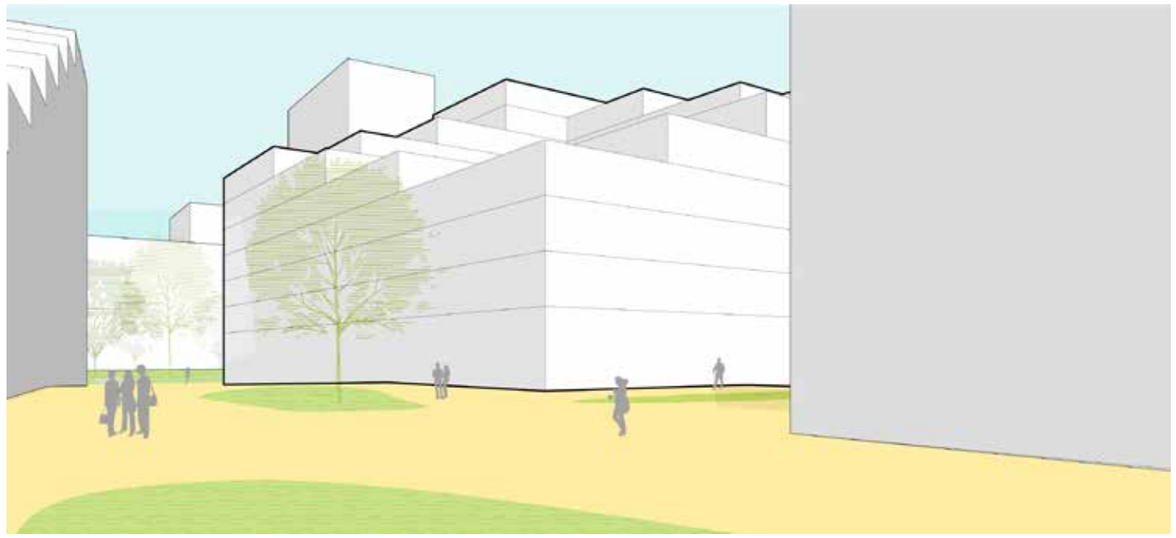


↑VOORBEELDUITWERKING

LEGENDA VOORBEELDUITWERKING
- Gebouw 1.5 m verhoogt, aansluitend op de binnenterrein cluster
- Plint volume : max. 4 lagen, max. 15m hoog
- Trappen volume : max. 11 lagen, max. 39m hoog



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE VOGELVLUCHT

7.5/ BOUWENVELOP B

KAVEL (KADASTRAAL):
05096

KAVELGROOTTE:
2.280 M2

VOORZIENINGEN:
1.500 M2 (SUPERMARKT, FOODCOURT)

MAXIMALE FOOTPRINT:
2.280 M2

MAXIMALE BOUWHOOGTE:
34 M

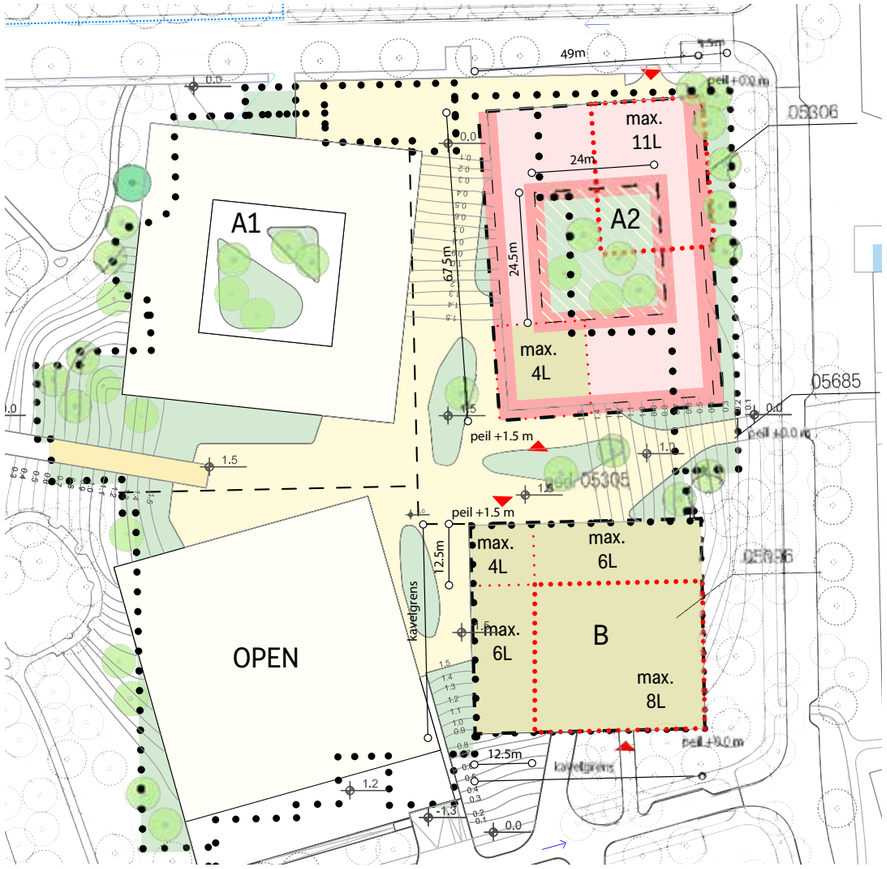
MAXIMAAL TE BOUWEN OPPERVLAK:
14.000 M2

BOUWREGELS GEBOUW B

VOLUME VAN HET BOUWBLOK:
- Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 34m.
- Het gebouw heeft een maximale footprint van 2280 m2.
- Het gebouw opent zich naar de noordoost hoek richting centrale hart.
- Het gebouw heeft een vierkante vorm
- Het gebouw staat, net als omliggende gebouwen op een half verdiepte (parkeer)laag.
- Verschil in maaiveldhoogte wordt in plinten opgelost.
- Het gebouw heeft een trappend volume met een hoogteaccent in de zuidwesthoek en het laagste punt in de noordoosthoek.
- De entrees van de bebouwing sluiten aan op de aangegeven ligging (zie envelop) en het inrichtingsplan

ROOILIJN:
- Er mag niet buiten de rooilijn gebouwd worden.

MAAIVELD:
- Er dienen actieve plinten te ontstaan.



↑BOUWENVELOP

LEGENDA BOUWENVELOP

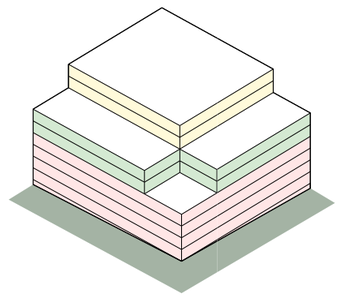
Algemeen
- Kavelgrens
- Plangebied
- Bestaande bebouwing

Functies
- Wonen
- Niet-wonen

Ruimtelijk
- Maximale bouwgrens
- Zoekgebied binnenplaats
- Bandbreedte gevelgrens bouwblok 4m.
- Zoekgebied hoogste punt
- Zoekgebied laagste punt
- Binnenterrein

Bereikbaarheid
- Langzaamverkeersroute
- Zoekgebied parkeren maaiveld

Openbare ruimte
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Openbaar en gezamelijk terrein
- Water

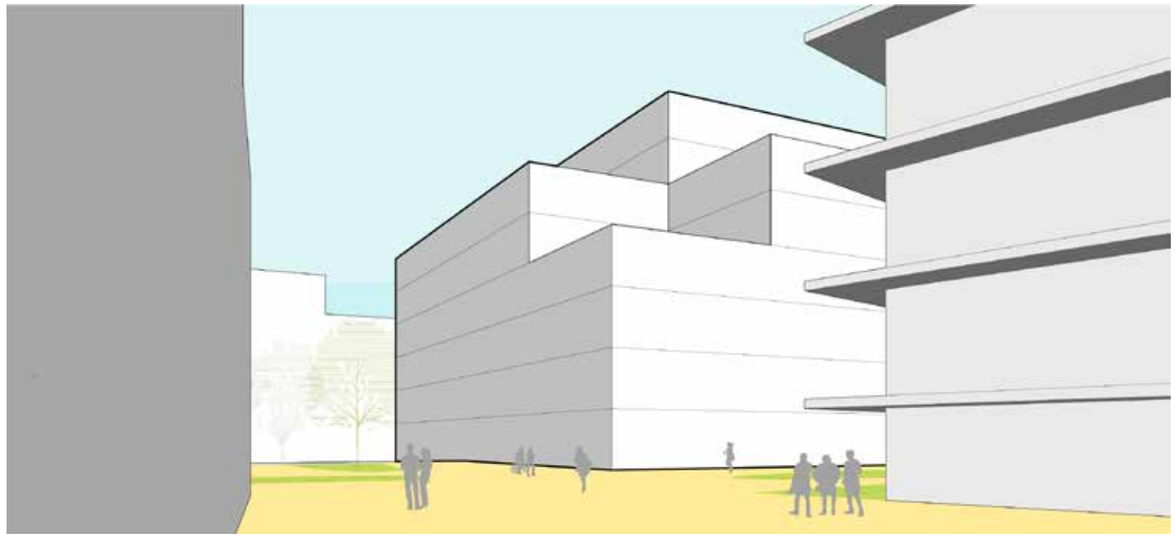


↑VOORBEELDUITWERKING

LEGENDA VOORBEELDUITWERKING
- Gebouw 1.5 m verhoogt, aansluitend op de binnenterrein cluster
- Plintvolume : max. 4 lagen
- Middenhoge volume : max. 6 lagen
- Hoogte accent : max. 8 lagen, max. 34.0 m hoog



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE PERSPECTIEF



↑IMPRESSIE VOGELVLUCHT