

Beeldkwaliteitsplan Amstel III
Bullewijk en Paasheuvelweggebied

Februari 2021

Colofon

Beeldkwaliteitsplan Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied
Februari 2021
Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Context 7
1.3 Identiteit en eenheid 7
1.4 Openbare ruimte 9
1.5 Toetsing en kwaliteitsborging 9
1.6 Leeswijzer 11

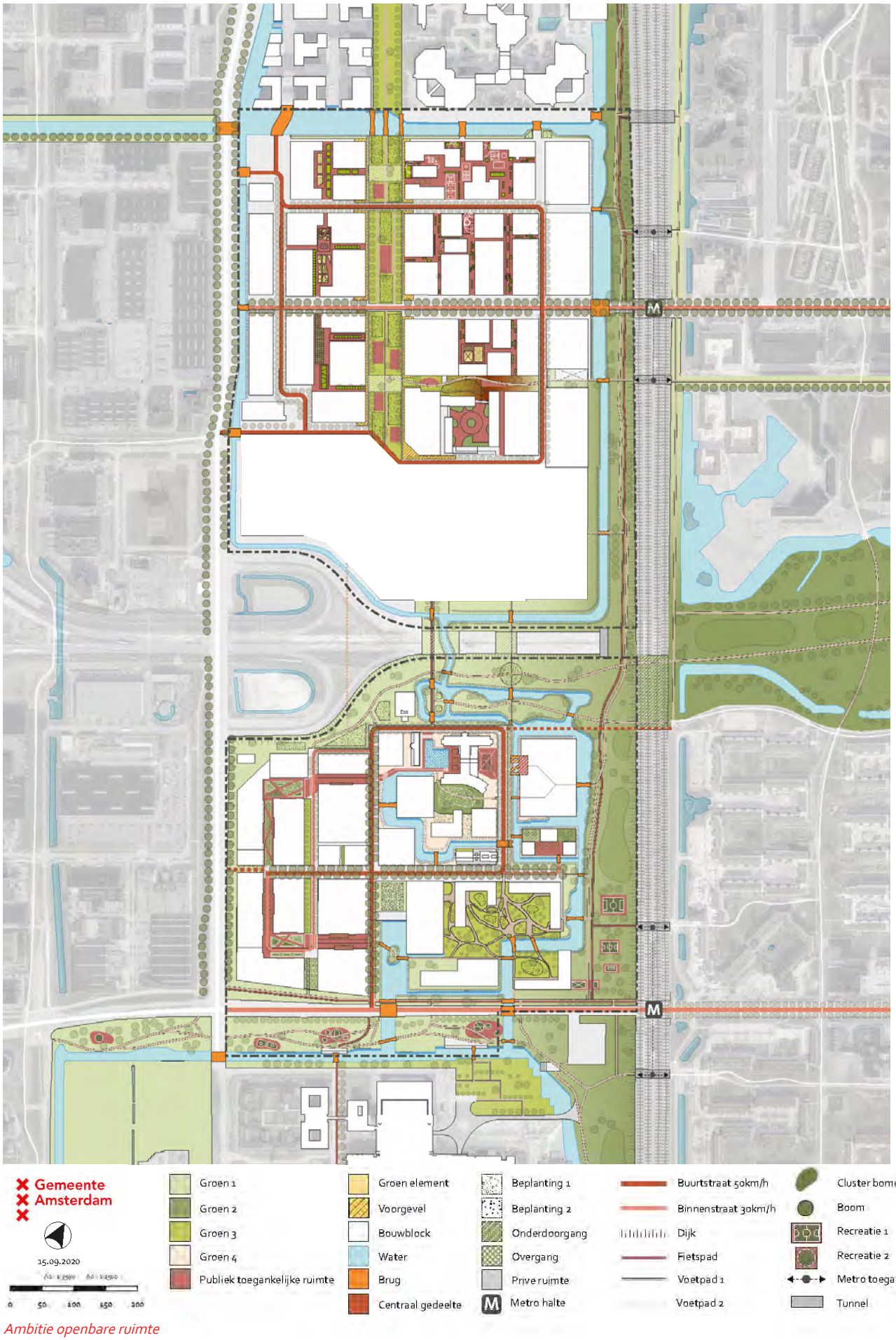
2. Beleid Amsterdam 12
2.1 Ambitieniveau 12
2.2 Welstandscriteria 12
2.3 Duurzaamheid 12

3. Beeldkwaliteit 15
3.1 Gebied Amstel III 15
3.2. Uitgangspunten in Amstel III 15

4. Mix-to-the-max | Hogehilgebied en Bullewijkpad | Beeldkwaliteit 21
4.1 Mix-to-the-max 21
4.2 Uitgangspunten Mix-to-the-max 21

5. Residentieel | Hessenbergweggebied | Beeldkwaliteit 25
5.1 Residentieel 25
5.2 Uitgangspunten Residentieel 25

6. Stadsdorp | Paasheuvelweggebied | Beeldkwaliteit 29
6.1 Stadsdorp 29
6.2 Uitgangspunten Stadsdorp 29



Ambitie openbare ruimte

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2017 is het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III vastgesteld door de Amsterdamse gemeenteraad. Met het aantrekken van de markt en groeiende vraag naar meer woon- en werkruimte in Amsterdam kregen erfpachters, ontwikkelaars en beleggers in versneld tempo belangstelling om in Amstel III te investeren. Verschillende stakeholders verzochten de gemeente om kaders te stellen en richting te geven aan de ontwikkeling. Het Ontwikkelperspectief is in samenwerking met verschillende betrokken partijen uit het gebied tot stand gekomen.

Amstel III staat voor een enorme ontwerpopgave. Het gebied verandert van eentonig en kwetsbaar kantorengebied naar een gemengde en toekomstbestendige stadswijk. Er wordt op grote schaal gesloopt, gebouwd en getransformeerd Tot 2040 worden circa 15.000 woningen toegevoegd. De openbare ruimte en het aanbod aan voorzieningen veranderen mee.

Gebiedsontwikkeling is een proces van de lange adem. Veertig jaar geleden is Amstel III ontworpen met de destijds heersende opvattingen over wonen, werken, architectuur en stedenbouw. De tijdsgeest is Amstel III al ruime tijd voorbij gesneld. De mogelijkheid om tijdig van koers te kunnen veranderen bepalen de slagingskansen van grootschalige gebiedstransformaties. Dit vraagt om een andere, meer flexibele manier van plannen. Het Ontwikkelperspectief biedt die benodigde flexibiliteit.

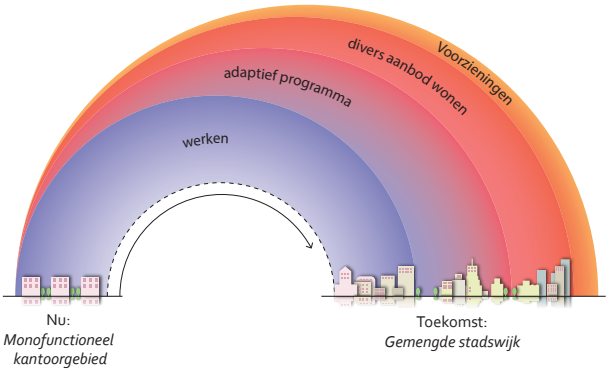
Het Ontwikkelperspectief beschrijft de ambities middels een set ruimtelijke en programmatische spelregels. Deze spelregels zijn gekoppeld aan drie thema's :

- De gezonde stad
- De verbonden stad
- De uitnodigende stad

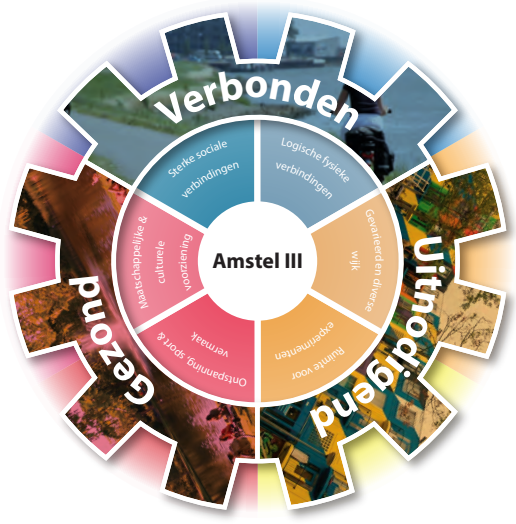
Het doel van de spelregels is om ontwikkelaars kaders te bieden waarbinnen zij kunnen ontwikkelen. Het Ontwikkelperspectief beschrijft de (stedenbouwkundige) voorwaarden per type openbare ruimte en waarborgt daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein. De spelregels uit het Ontwikkelperspectief zijn generiek van aard en zijn van toepassing op heel Amstel III. De spelregels hebben betrekking op:

- Beukmaat (korrel)
- Basishoogte (basement)
- Bouwhoogte
- Plinten
- Entrees
- Rooilijnen
- Parkeren

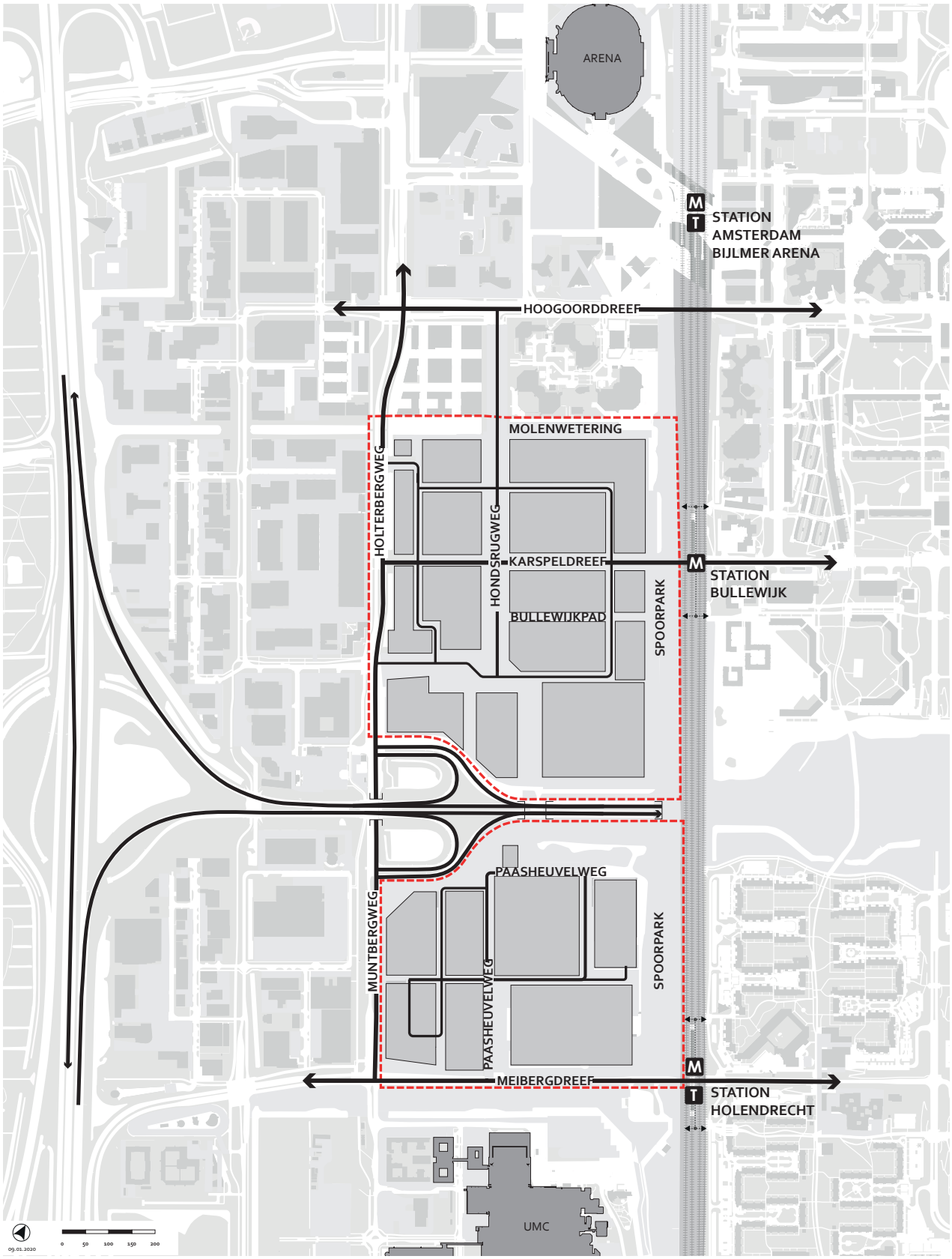
De kaders en spelregels uit het Ontwikkelperspectief zijn per buurt gespecifieerd in zogenoemde deelgebiedsvisies, het Hessenbergweggebied, het Bullewijkpad en het Paasheuvelweggebied. In deze deelgebiedsvisies worden de ruimtelijke- en programmatische kaders uit het overkoepelende Ontwikkelperspectief Amstel III verder uitgewerkt.



Van een monofunctioneel kantoorgebied naar een gemengde stadswijk



Drie ontwikkelpijlers ; de uitnodigende stadswijk, de verbonden stadswijk, de gezonde stadswijk



Infrastructuur en straatnamen Amstel III

Het hier gepresenteerde Beeldkwaliteitsplan borduurt voort op het Ontwikkelperspectief. Het Beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de beeldkwaliteit in Amstel III te borgen en te versterken. Er worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen geformuleerd, evenals uitspraken gedaan over de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte. , maar maakt dit ook specifiek naar deelgebied. Het beschrijft de toekomstige context waaraan getoetst wordt.

Het Beeldkwaliteitsplan stelt uitgangspunten die voor heel Amstel III gelden, maar maakt dit ook specifiek naar deelgebied. Het beschrijft de toekomstige context waaraan getoetst wordt. Als extra borging van de kwaliteit van de transformatie van Amstel III krijgt het Ontwikkelperspectief in 2021 een herziening.

1.2 Context

Amstel III als integraal onderdeel van Amsterdam en Zuidoost.
In het Ontwikkelperspectief zijn een aantal elementen geformuleerd die als basis dienen voor de transformatie van Amstel III. Deze elementen passen in de traditie van de Amsterdamse stedenbouw en daarmee wordt de essentie van de kracht van Amsterdam geborgd. Zo ontstaat een buurt met Amsterdamse kenmerken.

- levendig straatleven
- diversiteit
- ontworpen vanuit de menselijke maat
- duidelijk onderscheid openbaar privé
- gevoel van kleine schaal

Amstel III is ontwikkeld als een monofunctioneel en door infrastructuur omzoomd werkgebied. De verbinding met de (woon-)gebieden in Zuidoost was bij deze ontwikkeling duidelijk van onderschikt belang. Een belangrijk doel dat met de transformatie van Amstel III nagestreefd wordt, is dat het gebied zich vanaf nu zowel in ruimtelijke-, als sociaal-maatschappelijk zin, nadrukkelijk ontwikkelt van een min of meer losstaand gebied naar een integraal onderdeel van het stadsdeel Zuidoost. Bestaande 'harde overgangen' zoals de spoordijk, maar ook de grote mate van functionele scheiding tussen de bestaande woongebieden (Bijlmer en Gaasperdam), en Amstel III, zullen door functiemenging met wonen, door een integrale programmering van (onder andere maatschappelijke) voorzieningen en ook door ruimtelijke ingrepen in de tijd gaan vervagen.

Voor de identiteit van het gebied is het essentieel dat de nu bestaande structuren, die zich op landschappelijke schaal bevinden, afgemaakt en verder versterkt worden. Zij zijn nu de belangrijke dragers van de identiteit van de wijk, voor de connectie om omliggende plangebieden en voor de verbinding tussen Zuidoost en de Amstelscheg.

- Molenwetering
- Karspeldreef (auto)
- Bullewijkpad – Abcouderpad
- Gaasperdammerpad – Gaasperdammerpark
- Meidbergdreef

1.3 Identiteit en eenheid

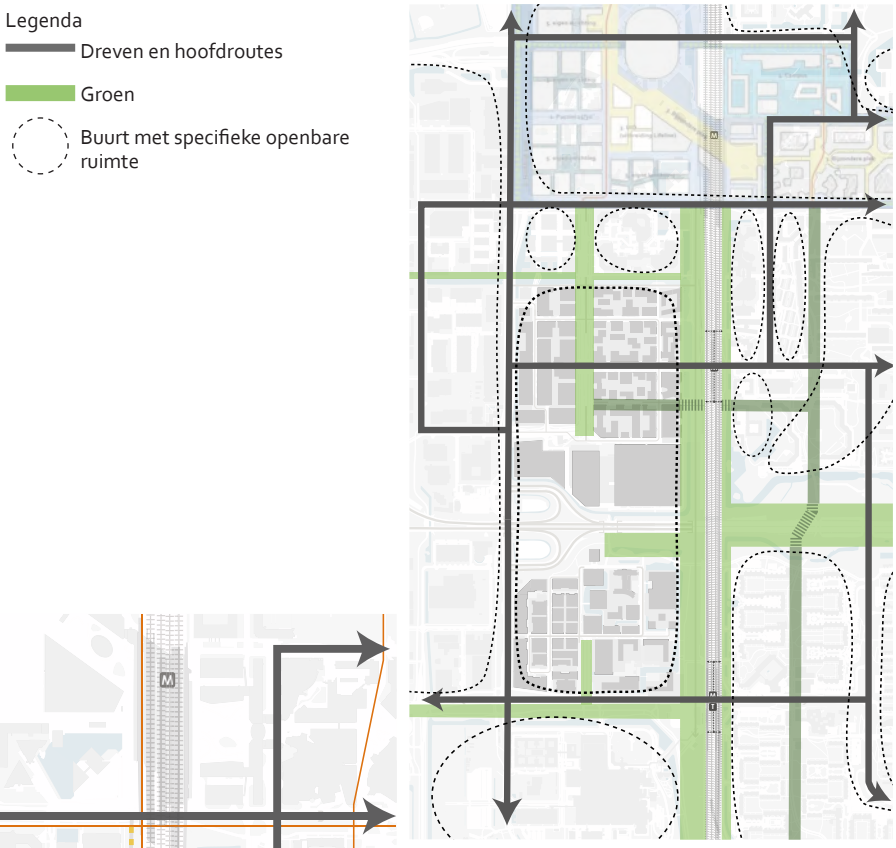
Amstel III vormt duidelijk een ruimtelijke eenheid. Deze eenheid zit in algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor heel Amstel III gelden. Binnen Amstel III wordt met verschillende typologieën openbare ruimte gewerkt, zoals hoofd- en buurtstraten. In heel Amstel III is de bebouwing grenzend aan deze verschillende typen openbare ruimte consistent wat basishoogte, korrelgrootte en rooilijnen betreft. Dit schept eenheid. Daarnaast zorgt de inrichting van de openbare ruimte, door een eenduidige beeldtaal en materiaalgebruik, voor verdere samenhang.

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt Amstel III onderverdeeld in gebieden met eigen karakters:

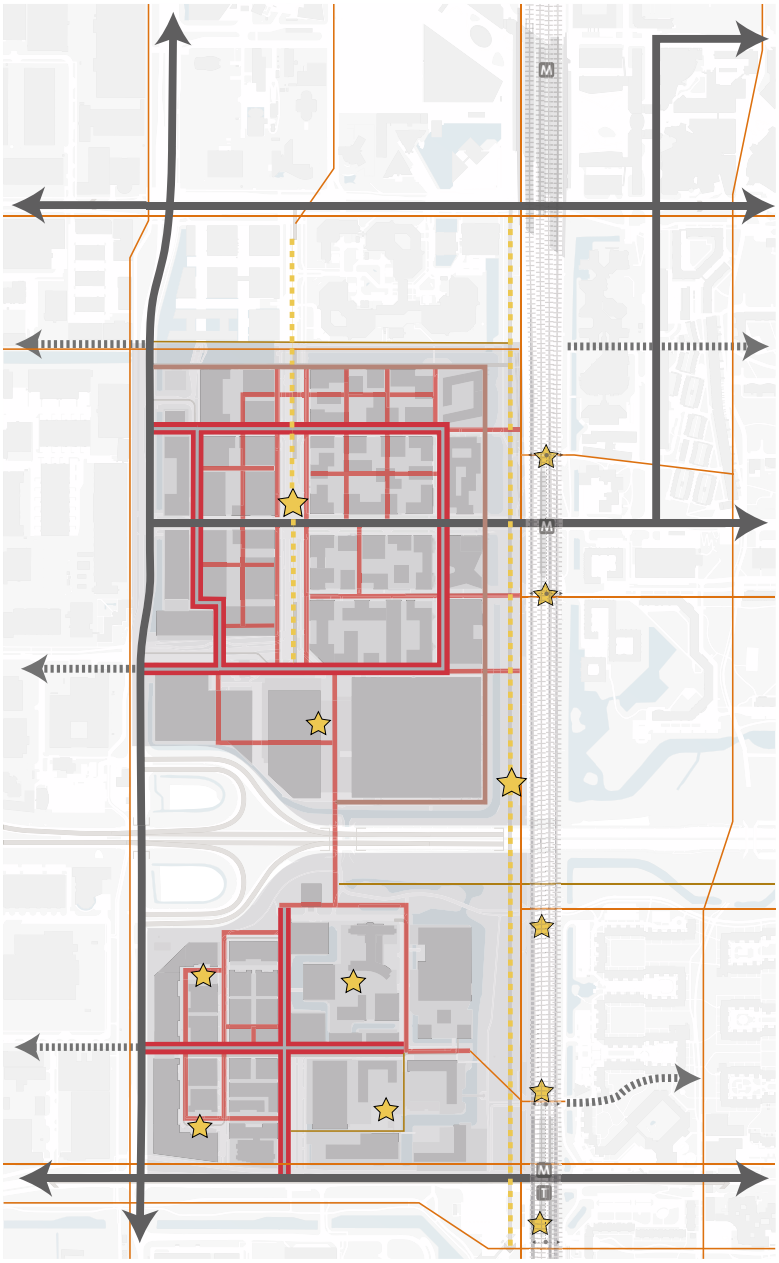
Karakter	Benaming
1)Mix-to-the-max	Hogehilgebied + Bullewijkpad
2)Residentieel	Hessenbergweggebied
3)Stadsdorp	Paasheuvelweggebied
4)….	Gebied rondom IKEA

De zone tussen de Hullenbergweg en de A9, het gebied rond IKEA, wordt in dit Beeldkwaliteitsplan niet meegenomen. In een later stadium van de planvorming wordt de visie op de beeldkwaliteit voor deze specifieke zone uitgewerkt en mogelijk toegevoegd aan dit document.

De snelweg A9 doorsnijdt het plangebied. De twee delen zijn met elkaar verbonden door de onderdoorgang onder de A9. Het gebied ten zuiden



Omgeving materalisering openbare ruimte



Materialisering openbare ruimte

van A9 staat bekend als het Paasheuvelweggebied. Het Paasheuvelweggebied wordt in dit Beeldkwaliteitsplan geduid als karakter Stadsdorp.

Ten noorden van de A9 ligt het gebied Bullewijk dat bestaat uit twee delen, onderling gescheiden door de Hondsrugweg. Ten westen van de Hondsrugweg ligt het Hessenbergweggebied. Het Hessenbergweggebied wordt in dit Beeldkwaliteitsplan geduid als karakter Residentieel.

Ten oosten van Hondsrugweg liggen het Hogehilgebied en Bullewijkpad. Beide gebieden worden met één karakter geduid: Mix-to-the-max.

De verschillende karakters hebben verschillende identiteiten en gewenste sferen . Vanuit de gewenste sferen wordt enerzijds gestuurd op het stedelijke karakter van heel Amstel III en anderzijds op de uiteenlopende kwaliteiten van de specifieke buurten. Op deze manier wordt de eenheid van Amstel III bewaard, terwijl de verschillende buurten in Amstel III ieder een duidelijke identiteit krijgen.

1.4 Openbare ruimte

De materialisering van de openbare ruimte vormt de herkenbare drager van de Amsterdamse beeldkwaliteit in alle deelgebieden binnen Amstel III. De openbare ruimte wordt conform Puccini hoogwaardig ingericht waarbij gebakken bestratingsmaterialen de kleur- en hoofdtoon voeren

Het profiel van de buurtstraat is ruim van opzet, brede stoepen die recht doen aan de maat en schaal van de opstallen en geprogrammeerde plinten. Waar de programmering van de plint en de straatbreedte het toelaat kan waterberging voor extreme buien als integrale ontwerpopgave langs de gevels mee ontworpen worden. Een ruime zone voor voorzieningen en fiets parkeren voor bezoekers tussen de bomen, tweerichtingsverkeer straat in gebakken materiaal met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Al met al een herkenbaar Amsterdamse straat, net zoals de andere (woon)straten en openbare ruimte in Amstel III.

Doorgaande- en verbindende lijnen, zoals de Karspeldreef, de as Spaklerweg / Holterbergweg / Muntbergweg en het Hondsrugpark, worden qua materialisering zoveel als mogelijk in afstemming met de aangrenzende buurten ingericht om zo de continuering en herkenbaarheid op de schaal van Zuidoost te garanderen. De semi-openbare buitenruimte wordt eveneens met hoogwaardige materialen ingericht. Bestratingsmaterialen zijn gebakken en in een kleurstelling die aansluit op de kleurstelling van de gevels. Zowel voor de inrichtingskwaliteit als de gekozen inrichtingsmiddelen geldt een duidelijke familiare band met Puccini als uitgangspunt.

In Amstel III wordt ondanks de hoge bebouwingsdichtheid een goede leefomgeving met voldoende licht, lucht en ruimte gecreëerd door in de verschillende deelgebieden parken, hoven, pockets en pleinen toe te voegen. Het Hondsrugpark, het Spoorpark, de hoven in het Hessenbergweggebied, de pleinen en pockets in het Hogehilgebied, het Bullewijkpad, een langzaam-verkeersroute met een sterke verblijfskwaliteit, en de kwadrantharten in het Paasheuvelweggebied zijn divers in gebruik en uitstraling en van zeer hoge kwaliteit om de leefbaarheid te garanderen.

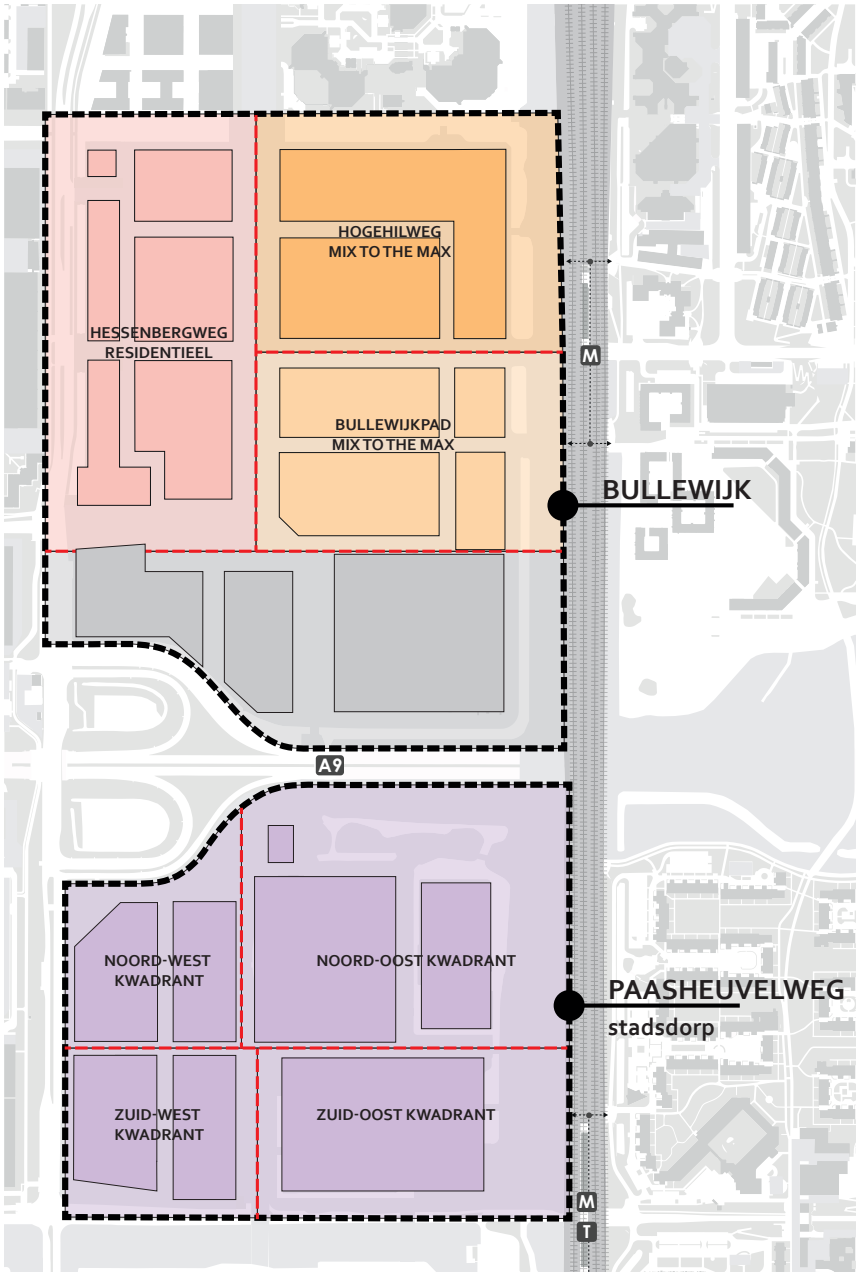
1.5 Toetsing en kwaliteitsborging

Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen worden plannen en initiatieven getoetst aan/door:

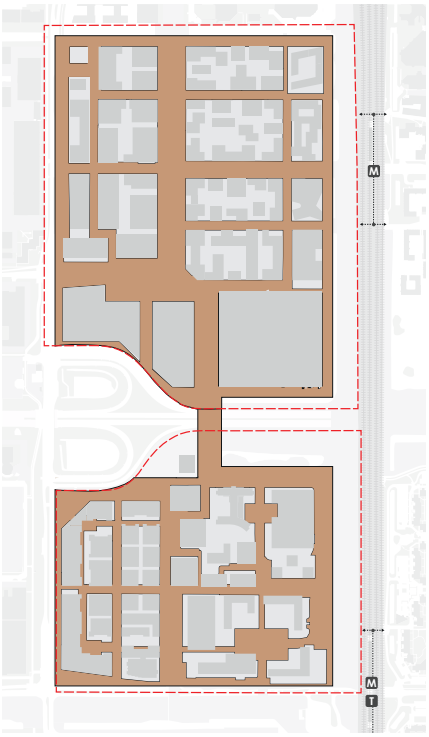
- Het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III (December 2017), en te zijner tijd aan Ontwikkelperspectief 2.0 (verwacht in 2020)
- Het supervisieteam
- Het welstandsbeleid

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2016 en de beschreven toekomstige context in dit Beeldkwaliteitsplan.

"city' meant two different things – one a physical place, the other a mentality compiled from perceptions, behaviours and beliefs."
Richard Sennett, Building and Dwelling: Ethics for the City



Deelgebieden en karakters Amstel III



Eenduidige inrichting van de openbare ruimte zorgt voor samenhang

1.6 Leeswijzer

Het Beeldkwaliteitsplan werkt met drie schaalniveaus: Amsterdam, Amstel III als geheel en naar deelgebied, aan de hand van drie karakters Mix-to-the-max, Residentieel en Stadsdorp.

In hoofdstuk 2 worden de gemeentelijke randvoorwaarden aan beeldkwaliteit beschreven en wordt kort ingegaan op de inpassing van de gemeentelijke duurzaamheidsambities in plan en ontwerp.

In hoofdstuk 3 wordt de beeldkwaliteit beschreven die, ongeacht het karakter of deelgebied, voor heel Amstel III gelden. Hoofdstuk 3 is als volgt opgebouwd:

Gebied: een verhalende omschrijving van de toekomstige beleving van Amstel III
Uitgangspunten: een heldere beschrijving en concrete opsomming van alle uitgangspunten

In de hoofdstukken 4, 5 en 6 worden de verschillende karakters van de gebieden beschreven. Er wordt in deze hoofdstukken ingegaan op de ruimtelijke structuur en uitgangspunten die specifiek voor het betreffende karakter van dat gebied van toepassing zijn. Deze hoofdstukken zijn net als hoofdstuk 3 onderverdeeld in Gebied en Uitgangspunten

Impressie buurtstraat



2. Beleid Amsterdam

2.1 Ambitieniveau

In de welstandsnota wordt Amstel III getypeerd als Transformatielocatie. Voor alle transformatiegebieden gelden verhoogde eisen ten aanzien van de welstand, namelijk niveau 'bijzonder'. Van welstandelijk bijzondere gebieden wordt verwacht dat het ontwerp een aanzienlijke bijdrage levert aan de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf én aan de omgeving. Gebieden van hoog welstandelijk niveau zijn doorgaans gebieden met een groot belang voor het aanzien van de stad of gebieden in transformatie. In transformatiegebieden wordt een grotere inspanning gevraagd om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een impuls te geven.

2.2 Welstandscriteria

De gemeente Amsterdam hanteert zes algemene welstandscriteria die gelden voor de hele stad. Deze algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele architectonische kwaliteitsprincipes. Deze principes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' (1985), van voormalig rijksbouwmeester prof. ir. Tjeerd Dijkstra.

De interpretatie van de algemene criteria is in de loop der tijd aangepast aan de opvattingen van deze tijd. De gemene deler van de zes criteria is zorgvuldigheid. In het ontwerp moet zorgvuldig worden omgegaan met stijlen, materialen, verhoudingen, licht, kleur en detaillering. En er wordt minstens zo zorgvuldig omgegaan met alles en iedereen wat beïnvloed wordt door het gebouw: de gebruiker, de omgeving en de sociaal-culturele context. Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer de zorgvuldigheid op eerdergenoemde vlakken is af te lezen.

Deze algemene criteria zijn in hoofdstuk 8 'Ruimtelijke systemen' van de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam (2016) nader gedefinieerd per gebied. Amstel III valt onder het ruimtelijke systeem kantoren en bedrijventerreinen. Deze criteria bieden onvoldoende houvast voor de beoordeling van de plannen voor de transformatie van dit gebied. Een nadere uitwerking van de algemene criteria die voor de ontwikkeling van Amstel III gelden, zijn daarom opgenomen in hoofdstuk 3 van dit Beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast wordt Gebiedstype 8e (Samengestelde woonblokken) uit de welstandsnota van toepassing. Dit is het ruimtelijk systeem uit de Welstandsnota van Amsterdam dat het meest aansluit bij het ruimtelijk systeem van Amstel III. Er is op dit moment nog geen ruimtelijk systeem in de welstandsnota dat past bij de vele transformatiegebieden die de stad nu in ontwikkeling heeft.

Voor transformatiegebieden wordt door de CRK voornamelijk gebruik gemaakt van de Algemene Criteria, waarbij voor het criterium 'Relatie bouwwerk en omgeving' uitgegaan wordt van de toekomstige context zoals omschreven in het BKP. De beschreven karakters in het BKP bieden de toekomstige context voor toetsing, een bouwwerk moet passen bij en reageren op de toekomstige context.

De criteria omschreven in 8e zijn zeer generiek van aard en zijn grotendeels van toepassing op Amstel III met de volgende uitzonderingen:

- Naast gesloten bouwblokken komen ook de ruimtelijke systemen van campus model en halfopen bouwblokken voor
- Gebouwen hebben op maaiveldniveau niet altijd een bewoond karakter, de plinten zijn afhankelijk van het type openbare ruimte waaraan deze grenst, ook gevuld met voorzieningen.

2.3 Duurzaamheid

Gebiedsontwikkeling en duurzaamheid zijn onlosmakelijk met elkaar verweven. De gemeente Amsterdam heeft hoge ambities ten aanzien duurzaamheid. De duurzaamheidseisen van de gemeente, waaronder de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050, worden als vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur geïntegreerd. Dit geldt onder meer voor zonnepanelen op daken en gevels. Het ontwikkelen van groen op daken is een belangrijk speerpunt. Amstel III transformeert naar een gemengd stedelijk milieu met hoge dichtheden. Groene daken dragen onder andere bij aan de leefbaarheid en de klimaatbestendigheid van de wijk.

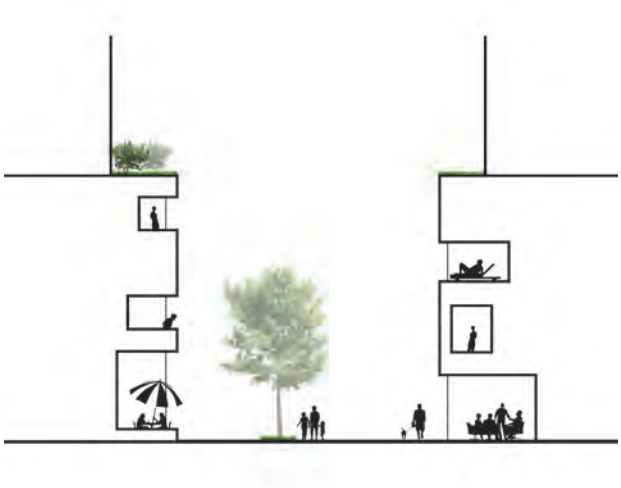
De ambities ten aanzien van duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen betekenen onvermijdelijk een uitbreiding van de benodigde ruimtes voor installaties en opslag. In het kader van de beeldkwaliteit is het van belang dat een dergelijke ruimtereservering vroegtijdig in het ontwerpproces wordt meegenomen, zodat er aan een optimale inpassing gewerkt kan worden. Technische voorzieningen vormen een integraal onderdeel van het daklandschap, sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw en worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Ontwerpers worden uitgedaagd om duurzaamheid aan te grijpen als kans voor het toevoegen van extra (beeld-)kwaliteit. Een lange levensduur- of hergebruik van gekozen materialen draagt bij de ambities ten aanzien van circulair bouwen en biedt kansen voor het toevoegen van (beeld)kwaliteit. Een mooie veroudering van gekozen materialen is een eis.

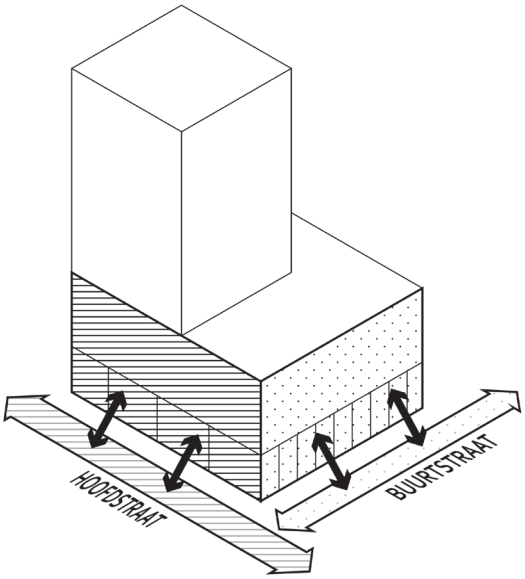


Kaft handout: Duurzaam bouwen Amsterdam, Mei 2019

"Make it nice where you are, and put the density on top" Jan Gehl



Menselijke maat op straatniveau



Gevels onderste lagen reageren op type openbare ruimte

kantoor *wonen*



Afleesbaarheid hoofdfuncties

3. Beeldkwaliteit

3.1 Gebied Amstel III

De naam Amstel III en de herinnering aan deze plek als monofunctioneel kantoorgebied is niets meer dan een herinnering. We zien in 2040 een volwaardig stuk stad, met een eigenzinnige identiteit. De wijk is overduidelijk een onderdeel van Amsterdam Zuidoost: divers, groen, stedelijk en multicultureel. Dankzij de gefaseerde transformatie is de buurt divers en kleurrijk. Dit geldt voor de gebouwen, die in uiteenlopende periodes gebouwd of getransformeerd zijn, maar geldt ook voor bewoners en gebruikers, die deze buurt, hún buurt, hebben omarmd.

In Amstel III is men niet vies gebleken van experiment. De gebouwen variëren in hoogte, materiaal en uitstraling. Initiatiefnemers zijn in een vroeg stadium geprikkeld om onalledaagse ideeën en ontwerpen een plek te geven binnen deze wijk. Spraakmakende afwijkingen geven kleur aan het gebied, zonder dat het een kakofonie wordt.

Gebruikers en bewoners van Amstel III waarderen de stedelijke kwaliteiten van de wijk, in combinatie met de uitstekende bereikbaarheid. De modal shift heeft doorgezet: in Amstel III zijn de voetganger en fietser de heersers van de openbare ruimte. De Hondsrugweg is de groene loper van de wijk geworden. Snijdend dwars door Bullewijk is dit dé plek voor ontmoeting.

Voor de dagelijkse boodschap of een lunch en borrel buiten de deur hoef je de wijk helemaal niet uit. Het nabij gelegen ArenAPoort is een volwaardig subcentrum in Amsterdam geworden, met een aantrekkingskracht die tot ruim over gemeentegrenzen reikt. Inmiddels is een fietsverbinding met de Amstelscheg gemaakt waar je je kan onttrekken aan de drukte van de stad.

De inmiddels 24 uur per dag rijdende metro brengt bewoners binnen 10 minuten naar de Nieuwmarkt. De e-bike is volledig ingebed. Met een beetje trapondersteuning en dankzij de verbeterde fietsverbindingen is het centrum binnen fietsbereik.

3.2. Uitgangspunten in Amstel III

De komende jaren transformeert Amstel III van een gebied waar alleen gewerkt wordt naar een levendige stadswijk waarin zowel gewoond, gewerkt als gerecreëerd wordt. Amstel III is een ruimtelijke eenheid, bestaande uit drie deelgebieden met elk een eigen karakter: Mix-to-the-max, Residentieel en Stadsdorp.

Buiten de verschillen tussen de deelgebieden zijn er eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit die gelden voor heel Amstel III.

Reageren op de context

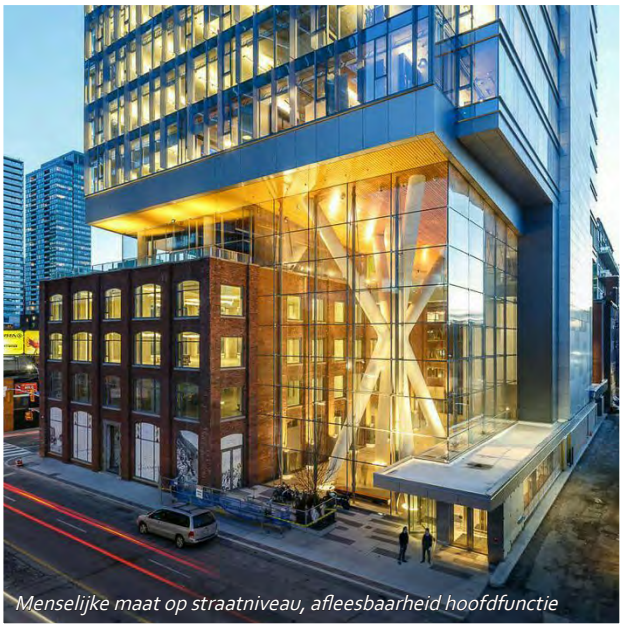
De belangrijkste beeldkwaliteitseis in Amstel III is regeren op de context. De gebouwen sluiten aan op het karakter van het deelgebied waarin ze liggen én de gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuren, de zogenoemde hiërarchie van hoofdwegen, buurtstraten, randen, paden en groene zone. De gevels van de onderste lagen van de gebouwen versterken het type openbare ruimte waar ze aan grenzen en gaan daar een relatie mee aan.

Afleesbaarheid hoofdfunctie

De verschillende hoofdfuncties van de gebouwen moeten goed afleesbaar zijn. Bij een woongebouw is het direct duidelijk dat er gewoond wordt. Deze gebouwen hebben duidelijk zichtbare balkons, terrassen en grote ramen. Bij een kantoorgebouw zie je direct dat er gewerkt wordt, dus ook voor kantoren geldt dat de gevels open en transparant zijn. Ook in gebouwen waar verschillende functies samenkomen is de afleesbaarheid helder.

Menselijke maat

Ondanks de hoge dichtheden in heel Amstel III is de menselijke maat op straatniveau duidelijk waarneembaar. Nieuw gebouwde én getransformeerde gebouwen hebben hun plinten geopend, zodat je de levendigheid op straat en achter de gevels ervaart. De plinten hebben een royale hoogte, passend bij het formaat van het gebouw. In deze plinten kunnen bedrijfjes, winkels, maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige kantoorruimtes en horeca worden gevestigd. Ook woningen zijn welkom in de plint.



Menselijke maat op straatniveau, afleesbaarheid hoofdfunctie



Bebouwing met diverse uitstraling, hoog en laag wisselen elkaar af



Menselijke maat op straatniveau



Leefbaarheid ondanks hoge dichtheid



Levendigheid in plint en openbare ruimte



Woon uitstraling door ruime balkons en terrassen



Menselijke maat op straatniveau



Onderkant balkons en lager gelegen daken zorgvuldig ontworpen



Frans balkon



Loggia's

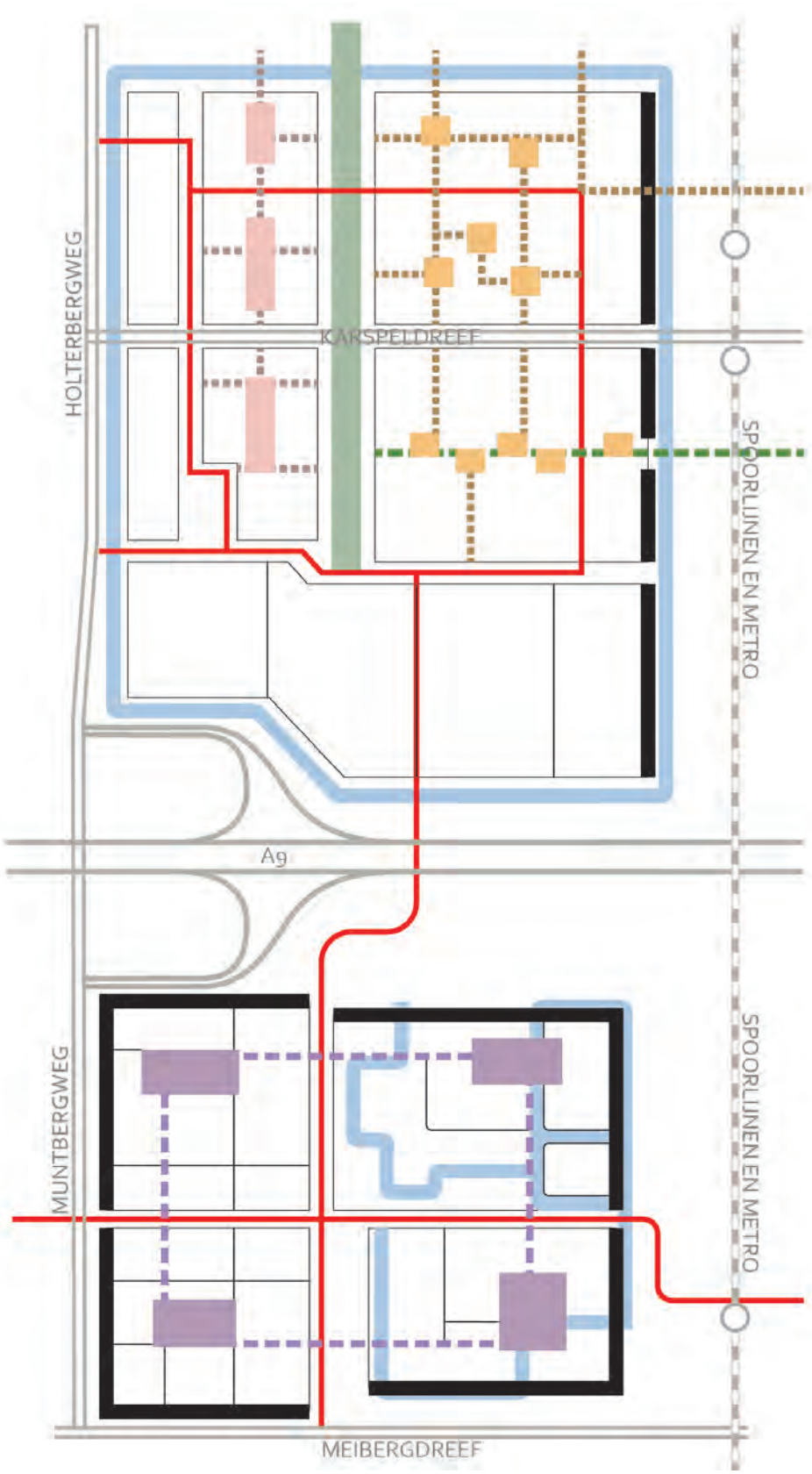
Specials

In Amstel III is ruimte voor verrassing en experiment. Gebouwen met een bijzondere functie of beeldbepalende objecten in de openbare ruimte kunnen afwijken van de hier genoemde beeldkwaliteitseisen en –criteria. Er valt bijvoorbeeld te denken aan een kerkgebouw of een schoolgebouw. Deze zogenaamde specials krijgen meer architecturale vrijheid. Het verbijzonderde karakter kan zich op verschillende manieren manifesteren in het ontwerp: bijvoorbeeld door een bijzondere sculpturaliteit of een bijzonder ontworpen gevel.

Transformatie of uitbreiding van een bestaand gebouw wordt eveneens aangemerkt als special. Voor deze gebouwen geldt dat de transformatie of verbouwing zoveel mogelijk in de geest van de in dit Beeldkwaliteitsplan gestelde criteria dient te gebeuren. Transformatieprojecten behoeven maatwerk.

Amstel III

- Gebouwen sluiten aan op de identiteit en sfeer van het karakter waartoe zij behoren
- Gebouwen reageren op de verschillende typen openbare ruimte waaraan deze grenzen, de hiërarchie van hoofdwegen, buurtstraten, randen, paden en groene zone.
- De gevels van de onderste lagen van de gebouwen versterken het type openbare ruimte waar ze aan grenzen en gaan daar een relatie mee aan.
- De gebouwen zijn ontworpen vanuit de menselijke maat op straatniveau.
- Leesbaarheid van de hoofdfunctie: de woongebouwen hebben een woonuitstraling en de kantoorgebouwen zijn te onderscheiden als kantoor.
- De gevels van de onderste lagen hebben een uitstraling die past bij de functie(s) in deze lagen.
- Representatieve en publieke functies richten zich naar de straat.
- Specials zijn qua functie of ontwerp verbijzonderde gebouwen. Hiervoor geldt meer architectonische vrijheid. Ook transformatieprojecten worden als special aangemerkt.
- Alle duurzaamheidsmaatregelen – o.a. natuur inclusief bouwen, duurzame energie en waterberging – worden geïntegreerd in het gebouw als vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur. De plinten hebben een royale hoogte, passend bij het formaat van het gebouw
- Eventuele uitbouwen en verbijzonderingen op maaiveldniveau zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en afgestemd op de openbare ruimte (pergola's/luifels). Luifels t.b.v. een beter windklimaat en/of als middel om de grote schaal van een gebouw te doorbreken zijn zorgvuldig geïntegreerd in het gebouw- en openbare ruimte ontwerp.
- Entrees parkeergarage, techniekruimten, expeditie, containerruimten, enz. spreiden over de gevel om lange aaneengesloten dichte gevel te voorkomen.
- Het dakvlak van lager gelegen gebouwen wordt behandeld als vijfde gevel en de onderzijde van de balkons en overstekken worden behandeld als zesde gevel. Deze worden met zorg ontworpen en gematerialiseerd.
- Buitenruimten en oplossingen voor te hoge geluidswaarden zijn geïntegreerd in het totaalbeeld van het gebouw.
- De toe te passen materialen zijn overwegend natuurlijke materialen en worden mooier naarmate ze verouderen.
- De publiek toegankelijke buitenruimte rondom de gebouwen, inclusief verlichting, wordt hoogwaardig ingericht. Hierbij gelden de gemeentelijke richtlijnen als referentiekader (Puccini). Er dient een duidelijke familiaire band te zijn in detaillering en materialisering



Legenda

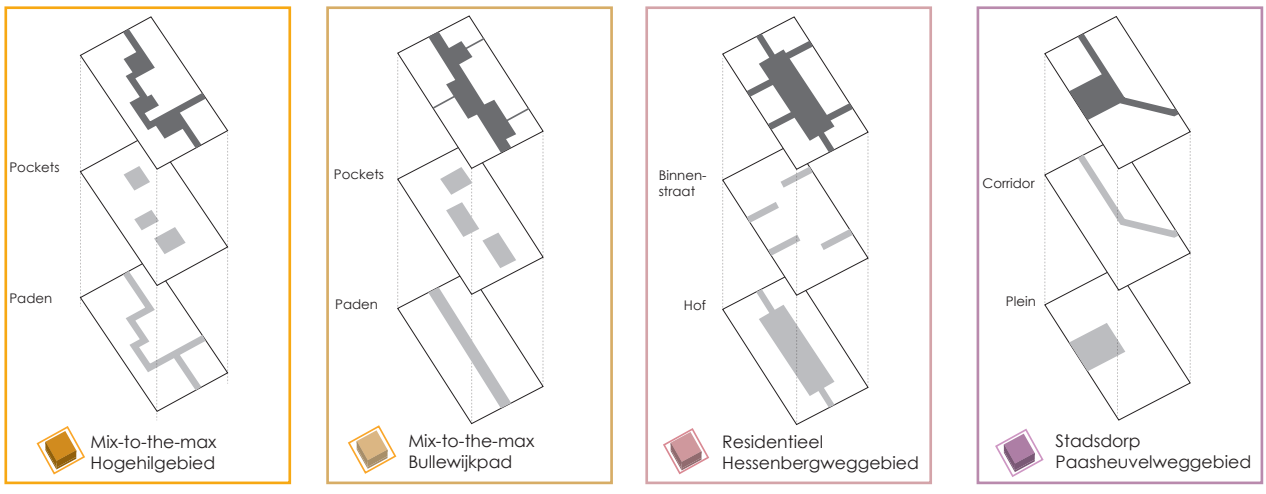
- Randen
- Gridstructuur
- Onsluitingswegen
- Buurtstraat
- Hondsrugpark
- Hoven
- Pleinen en Pockets
- Kwadrantharten
- Water
- Metro/spoorlijn

Schema typologien openbare ruimte

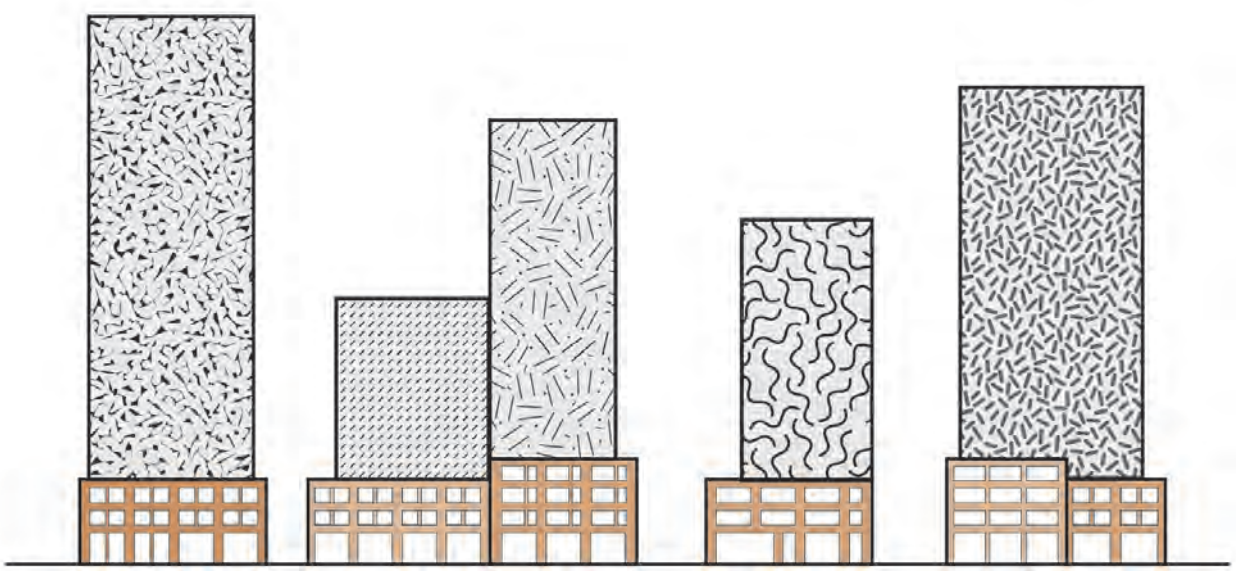


Schema buurten en wegen

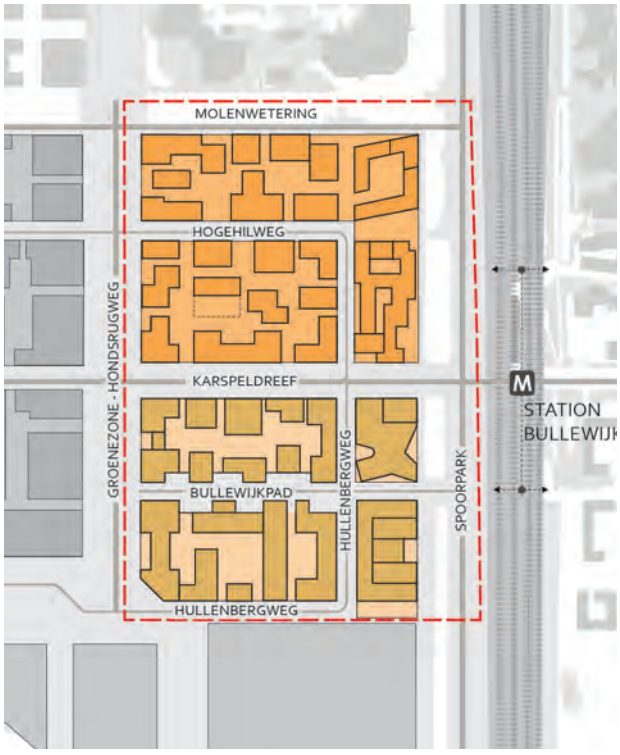
Karakters buurten



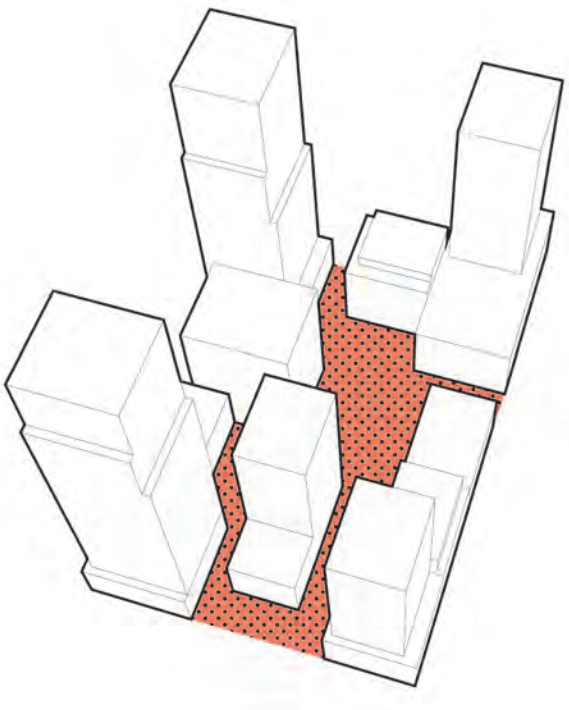
Ruimtelijke structuur deelgebieden



Schematisch aanzicht Mix-to-the-max



Schematische plattegrond Mix-to-the-max



Schematisch 3d-beeld Mix-to-the-max

4. Mix-to-the-max | Hogehilgebied en Bullewijkpad | Beeldkwaliteit

4.1 Mix-to-the-max

Station Bullewijk, we zijn thuis. De metro is voor veel buurtbewoners de levensader van de wijk: de snelle verbinder met de rest van de stad. De spoorlijn snijdt niet langer als een mes door Zuidoost, maar is een verbindend element geworden.

De alzijdig vormgegeven gebouwen in de spoorzone richten zich nadrukkelijker op het groene spoorpark. Ter hoogte van het station is een royale, open onderdoorgang gerealiseerd, die voor meer verbondenheid met Bijlmer-Centrum heeft gezorgd.

Vanaf het station is de landing in Bullewijk prettig. Het stationsplein is een goede verblijfsplek. Als je de metro uitstapt presenteert Bullewijk zich als een grootstedelijke wijk. De volumes zijn fors, maar uitnodigend. Je loopt niet tegen een muur van steen en glas op. Al dwalend door de paden en stegen word je verrast door de achterliggende intieme plekken of grotere pleinen met hoogwaardige groene accenten.

4.2 Uitgangspunten Mix-to-the-max

Door de nabijheid van ArenAPoort, Station Bijlmer Arena en de ligging aan de metrolijn vind je in dit karakter de hoogste dichtheid en -bouwhoogte van heel Amstel III. In Mix-to-the-max is sprake van grote mix aan functies. De hoge mate van verdichting en het mengen van werken, wonen en voorzieningen leveren een rijk stedelijk milieu op met een metropolitaans karakter. Een evenwichtige verdeling tussen bebouwd en onbebouwd en de ver doorgevoerde eenheid in inrichting van de openbare ruimte zorgt voor veel samenhang.

Hoge en lage gebouwen wisselen elkaar af. Vrijwel alle gevels grenzen aan (semi)-openbare ruimte, waardoor de gebouwen geen duidelijk te onderscheiden voor- en achterkanten hebben.
Er is een grote diversiteit in de uitstraling van de torens en deze zijn alzijdig vormgegeven. De basementen waar de torens op staan stralen eenheid uit. Er is een duidelijk onderscheid tussen de basement en opbouw. Woongevels met balkons, terrassen en grote ramen mixen moeiteloos met de transparante kantoorgevels waarachter duidelijk te zien is dat er gewerkt wordt.

Naast de opvallende mix is het de eenheid in de onderste lagen en openbare ruimte die dit gebied haar unieke karakter geeft. Verzorgde plinten die de menselijke schaal op straatniveau voelbaar maken zijn zodanig vormgegeven dat je de levendigheid van de achterliggende functies op straat en achter de gevels ervaart. De gebouwen in de straten volgen grotendeels de rooilijn en hier bevinden zich ook vrijwel alle entrees. Woongebouwen, de lobby van een kantoor, grondgebonden woningen in de buurtstraat, een koffiebar, sportschool, apotheek of buurtkamer; hier kan je alles naast elkaar vinden.

In de zone langs het spoor staan hybride gebouwcomplexen die zich naar alle kanten richten, dus ook naar het spoorpark. De gebouwen aan het park vormen vanuit de trein de entree van Amsterdam en hebben daardoor een sterk representatief karakter.

De zone ten noorden van de Karspeldreef, het Hogehilgebied, bestaat uit een ensemble van ensembles die verschoven ten opzichte van elkaar liggen. Er ontstaan op deze manier kleine ontmoetingsplekken en pleintjes in de publiektoegankelijke buitenruimte: zogenaamde pockets. Doorzichten door het gebied zijn essentieel voor het overzicht.

De Hogehilweg en Hullenbergweg zijn buurtstraten. Dankzij een groot aandeel woongebouwen en grondgebonden woningen stralen deze straten een echte woonsfeer uit. In de plinten vind je hier, naast woningen, alleen op bewoners gerichte functies. Er is een grote diversiteit in de uitstraling van de torens en deze zijn alzijdig vormgegeven. De basementen, de Amsterdamse laag, stralen meer eenheid uit in stenige materialen en vormen de doorgaande wanden van de straten. De torens liggen terug ten opzichte van de straatwanden.

De Karspeldreef is een hoofdstraat die begeleid wordt door gebouwen die in de rooilijn staan. Je ervaart hier een hoogstedelijk karakter. De korrel van de gebouwen aan de hoofdstraat is groter dan aan de buurtstraat. Ook zijn er aan een hoofdstraat grotere hoogtes mogelijk. De hoogtes van de afzonderlijke gebouwen variëren. Gebouwen aan de hoofdstraat oriënteren zich op de straat en stoepen.
In de plinten van deze gebouwen bevinden zich functies met een grotere aantrekkingskracht. De voorzieningen verzorgen niet alleen de direct omwonenden. De



Leefbaarheid in hoge dichtheid door open plekken



Sokkel met opbouw



Stenige sokkel met opbouw



Hoge torens op sokkels



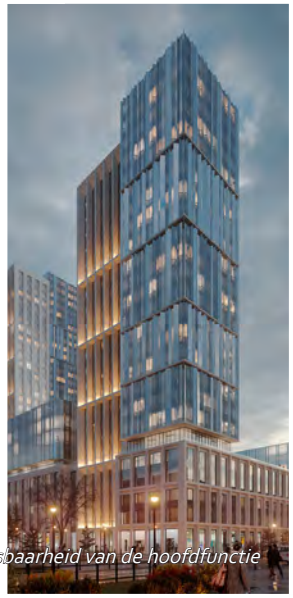
Leefbaarheid, ondanks hoge dichtheid plekken met voldoende licht, lucht en ruimte



Amsterdamse laag met opbouw



Torens met diverse uitstraling, leesbaarheid van de hoofdfunctie (kantoor/wonen)





Royale en open plinten



Royale en open plinten

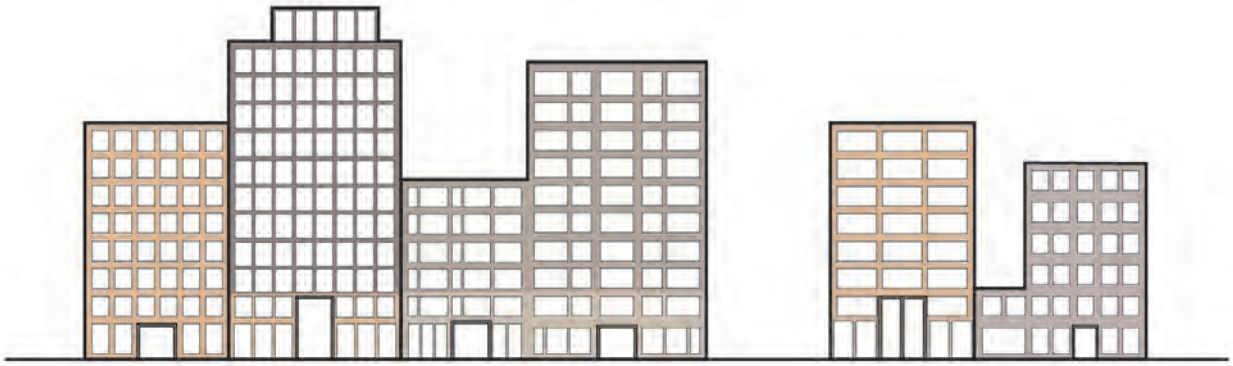
Referenties Mix-to-the-max

openbare ruimte is dusdanig ingericht dat het ook voor langzaam verkeer een prettig te doorkruisen straat is. Langs het Bullewijkpad staan gebouwen in een meer informele setting. Gebouwen verspringen ten opzichte van de rooilijn, waardoor groene pockets langs het pad ontstaan. Het Bullewijkpad is een langzaam-verkeersroute met een sterke verblijfskwaliteit. Ondanks de hoge dichtheid zijn er plekken op- en langs het pad waar je uit de wind en in de zon op een bankje kan zitten.
De hoogbouw kan direct landen op het maaiveld maar ondergaat een bewerking naar meer transparantie en verfijnde detaillering op het niveau van de plint om de plint te accentueren en menselijke schaal op maaiveld te versterken. De plinten zijn gevuld met woningen of met kleinschalige voorzieningen voor de buurt, zoals een koffietentje of een lunchroom.

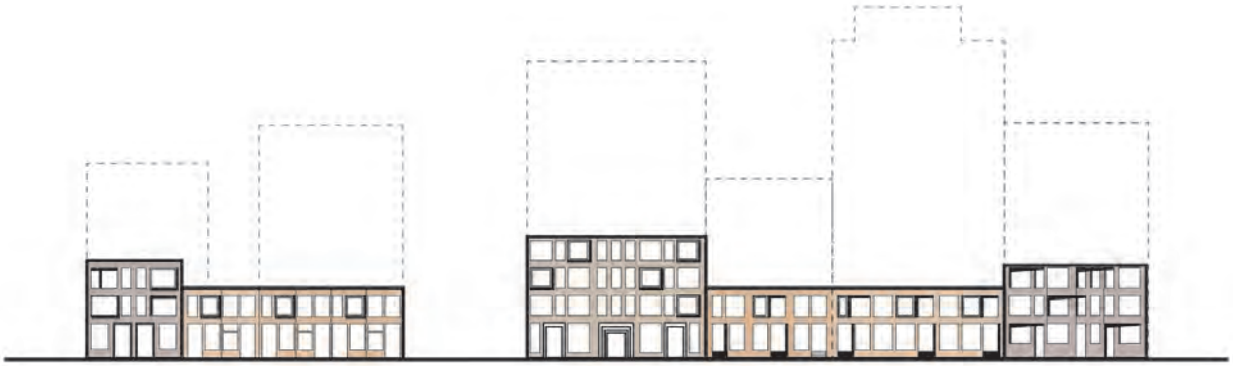
De ambitie is om van de Hondsrugweg een autoluwe parkzone te maken. Langs deze groene zone verspringen de gebouwen ten opzichte van de rooilijn. Dit is in contrast met de tegenoverliggende gebouwen die een meer formele wand vormen. De gebouwen aan de Hondsrugweg zijn sculpturaal, met een opvallend accent op de hoek met de Hullenbergweg. Hier is een duidelijke *cornerstone* als entree van het gebied beoogd. De gebouwen liggen direct aan de groene zone en maken gebruik van die kwaliteit: grote ramen en balkons voor de woningen aan de parkzijde, maar ook gemeenschappelijke- en groen ingerichte dakterrassen voor bewoners en gebruikers van kantoren.

Mix-to-the-max

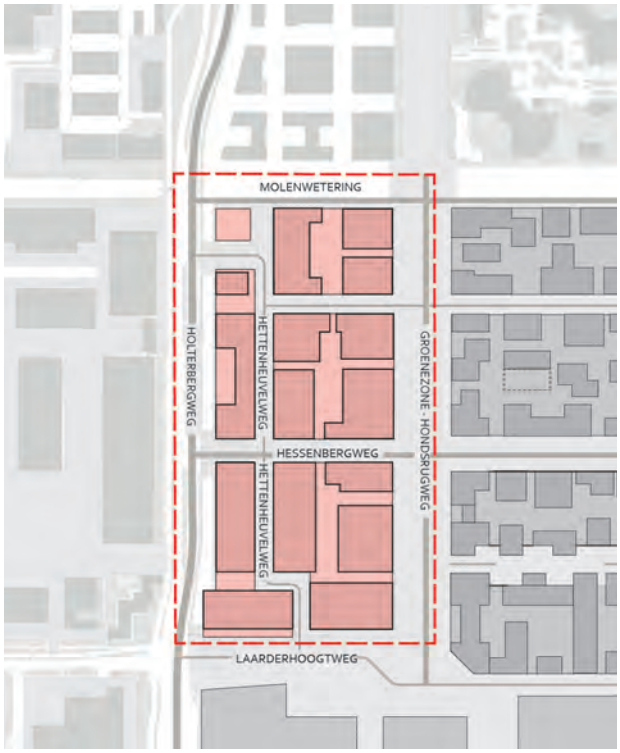
- Ruimtelijke structuur van pleinen en pockets verbonden door paden
- Grote mix van functies in hoge dichtheid
- Metroplolitaans karakter
- De sokkels van de gebouwen (de eerste 3 tot 5 lagen, de Amsterdamse laag) onderscheiden zich duidelijk van de bovenliggende volumes
- Er is een grote diversiteit in de uitstraling van de torens en deze zijn alzijdig vormgegeven. De sokkels stralen meer eenheid uit en vormen de doorgaande wanden van de straten.
- De sokkels van de verschillende gebouwen tonen zich door een sterke steenachtige articulatie.
- Royale en open plinten.
- Ritmiek en sprongen in positie van balkons zorgen voor openheid, luchtigheid en goede bezonning van de woningen.
- Balkons en dakterrassen worden zo gesitueerd en ingericht dat ze relaties aangaan met de straat en het binnenterrein.
- In verband met hoge dichtheid en schaarse daglichttoetreding wordt gebruik gemaakt van materialen met overwegend lichte kleuren of materialen die licht reflecteren.



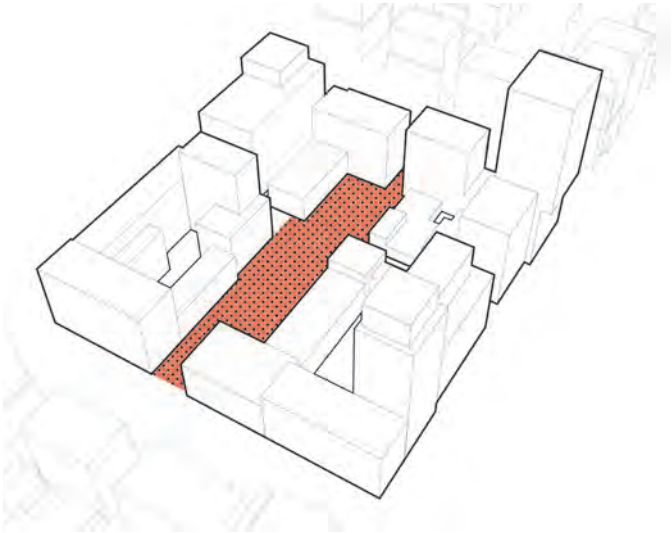
Schematisch aanzicht Hessenbergweggebied vanaf het Hondsrugpark



Schematisch aanzicht vanaf het hof



Schematische plattegrond Hessenbergweggebied



Schematisch 3d-beeld Hessenbergweggebied

5. Residentieel | Hessenbergweggebied | Beeldkwaliteit

5.1 Residentieel

Als nieuwe bewoner van het Hessenbergweggebied heb ik de e-bike in no-time omarmt. En heel eerlijk gezegd: dat had ik tien jaar geleden zelf ook niet verwacht. De verbinding met het centrum is snel en zonder al te veel oponthoud. Deze buurt biedt het beste van twee werelden: stedelijk wonen in rustige, groene omgeving, met Amsterdam en al haar prachtige grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik.

De groene hoven zijn autovrij. Ze zijn een oase van rust binnen het drukke Amstel III en dragen bij aan de biodiversiteit. In deze buurt laat ik met onbezorgd hart mijn jongste buitenspelen. De buurt is ontspannen, gemoedelijk. Ouders houden onderling een oogje in het zeil. Op zonnige dagen lijkt het leven zich buiten af te spelen. Kantoorgebruikers verlaten op deze dagen en masse hun werkplek, en zoeken hier naar een rustig lunchplekje. Juist op deze zomerdagen valt de verscheidenheid van deze buurt en haar inwoners en gebruikers extra op.

Mijn bezoek is ronduit verbaasd wanneer zij vanachter de hoge rand van steen en glas de rust en ruimte van het binnengebied ervaart. Hoogstedelijk wonen, maar zonder problemen de deuren naar ons zonnig balkon wagenwijd open kunnen zetten. Geluidsoverlast? Die is beperkt tot wat enthousiast spelende kinderen. Het is hier lekker wonen.

5.2 Uitgangspunten Residentieel

Het Hessenbergweggebied is een buurt met een residentiele uitstraling, waar gewoond en gewerkt wordt. De buurt is gevarieerd: zowel qua programma als wat doelgroepen én beleving betreft. De woningen reiken van sociale huur tot dure koop. Het Hessenbergweggebied is een hoogstedelijke buurt, waar ook een intieme uitstraling beleefd wordt. In de oost-west verbindingen is te zien dat het gebied is opgebouwd als een kom. Een kom met stedelijke randen en een rustiger binnengebied van groene hoven. In deze buurt ervaar je zowel de grootsheid van de stad als de intimiteit van het hof.

Sculpturale gebouwen met hoge- en lage delen waarin zowel gewoond als gewerkt wordt begrenzen de groene zone Hondsrugweg aan de oostzijde. Een dynamisch beeld dat versterkt wordt door de levendige plinten met diverse functies. De entrees voor de woongebouwen en de kantoren zijn rijk gedetailleerd en ogen als een *gesamt* kunstwerk. Er is op maaiveld een intensieve interactie met de openbare ruimte. Bewoners, bezoekers en kantoorgebruikers uit het gebied lopen door de groene zone, lunchen op het terras of doen een boodschap bij een buurtwinkel.

De bebouwing wordt minder groots richting de groene hoven in het binnengebied. De hoven zijn intieme buitenruimtes met bomen, gras en bloeiende beplanting. De verschillende binnenhoven vormen een eenheid qua inrichting.

De oost-west georiënteerde binnenstraten zijn de toegangen tot het hof en zijn autovrij. De buurtstraten door het gebied hebben het karakter van een klassieke Amsterdamse straat. In de plinten wordt voornamelijk gewoond met hier en daar een entree voor een kantoor, horeca, retail of een sociale functie. Er is goed zicht op de straat en vanaf de straat is er goed zicht op de woon- en werkruimtes boven de plinten, waardoor het zowel overdag als 's avonds een prettig verblijfsgebied is. Gebouwen met een entree aan het binnengebied hebben dankzij een verbijzondering of de toevoeging van ornamentiek een belangrijke signaalfunctie.

Dankzij de variatie tussen de kleinere volumes in het binnengebied en de grotere volumes daarachter ervaar je dit gebied als contrastrijk. De stilte en rust zijn in het hof voelbaar. Bewoners en kantoorgebruikers genieten van dit sterke contrast tussen stedelijke randen met veel reuring en het verstilde groen van de hoven.

Een rijke verfijning is te zien in de architectuur aan de hoven. Individuele woningen zijn hier, in tegenstelling tot de buitenranden van het gebied, duidelijk herkenbaar dankzij ornament en reliëf.
Entrees met hier en daar kleine private voorruimtes en voordeuren grenzen direct aan het hof. Er wordt gespeeld en buren ontmoeten elkaar op diverse plekken in het hof.


Intieme woonuitstraling aan het hof


Plastiek gevel en entree


Entrees benadrukken en ornamentiek in de gevels


Intieme woonuitstraling aan het hof


Ton-sur-ton


Woonuitstraling door balkons


Stevige, hoogstedelijke randen


Leefbaarheid, groene binnenhoven

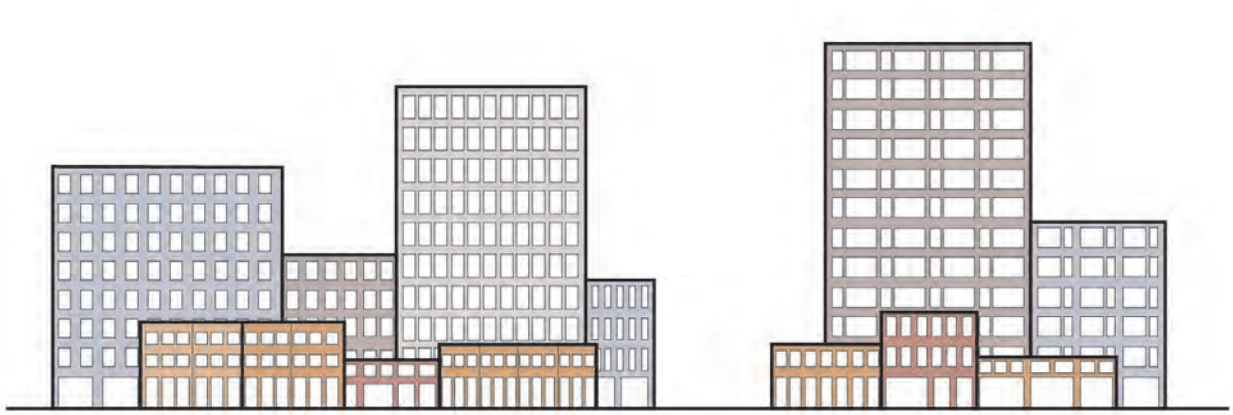

Stevige volumes aan het park


Ton-sur-ton, gebouwen stevig geaard op de grond

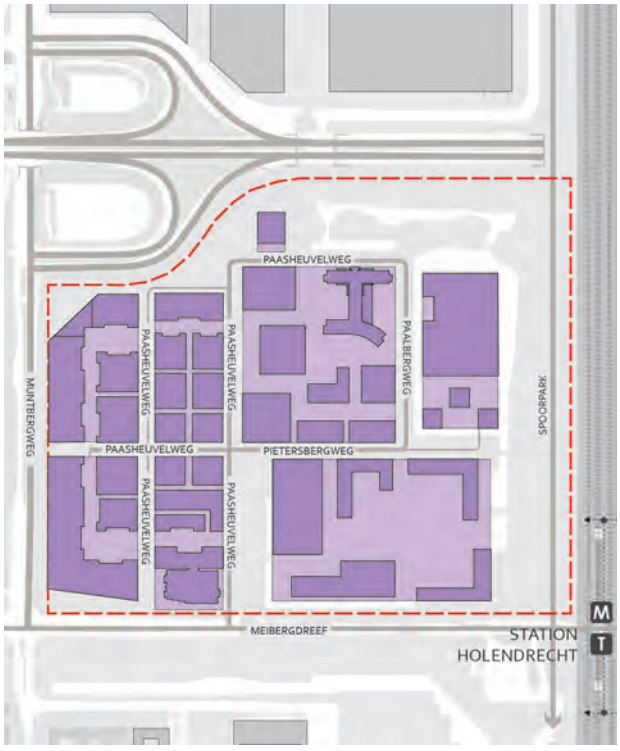
Referenties Residentieel

Residentieel

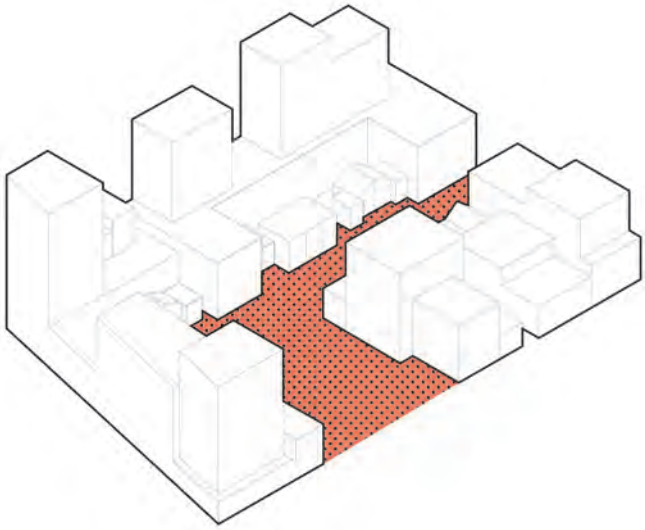
- Hoogstedelijke buurt met intieme, residentiele uitstraling
- Stedelijke randen en rustig binnengebied met groene hoven
- Individuele pand-afleesbaarheid. Ieder pand heeft een eigen karakter en is afleesbaar als individueel gebouw.
- Gebouwen landen zo veel mogelijk stevig geaard op de grond. Waar verschillende programma's gestapeld zijn, zal het bovenliggende deel duidelijk een relatie hebben met het maaiveld en haar voeten op de grond hebben.
- De entree van het gebouw is integraal onderdeel van het ontwerp en vormt een belangrijk onderdeel van het gebouw. De vormgeving van de entrees zijn passend bij het aangrenzende type openbare ruimte, aan de hoofdstraat en buurtstraat uitnodigend en verfijnd.
- Architecturale verfijning van de bebouwing aan het binnenhof. Ornament en reliëf (plastiek) versterken de individualiteit en herkenbaarheid van de woningen aan het binnenhof.
- Zorgvuldig vormgegeven overgang van openbaar naar privé aan het hof.
- Materiaalgebruik en -kleurstelling, ton-sur-ton, warme tonen.
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen.
- Buitenruimte van de hoven is coherent. De hoven worden familie van elkaar door terugkerende materialen. Kleurstelling is afgestemd op de architectuur.



Schematisch aanzicht Paasheuvelweggebied



Schematische plattegrond Paasheuvelweggebied



Schematisch 3d-beeld Paasheuvelweggebied

6. Stadsdorp | Paasheuvelweggebied | Beeldkwaliteit

6.1 Stadsdorp

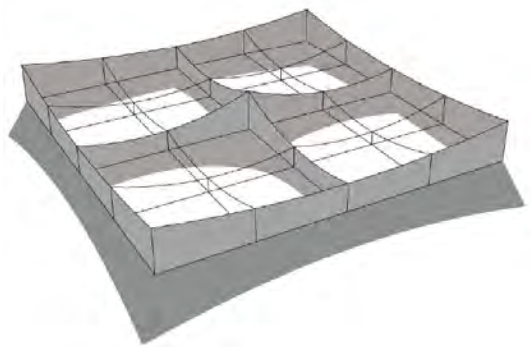
Een vitale oudere man loopt zijn dagelijks rondje door de buurt. Een mooie ronde van precies een kilometer, die nooit verveeld. Spelende kinderen, moeders druk kibbelend in een taal die hij niet verstaat, sportende jongelui, die al bootcampend gebruik maken van de verzorgde openbare ruimte in het Paasheuvelweggebied.

De gasten van een bruiloft met kleurig uitgedoste dames mengen zich hier met kleintjes van de kinderopvang en lunchende werknemers van het naastgelegen laboratoriumgebouw. Buren zitten gezamenlijk voor de deur aan picknicktafels Er wordt gegroet en kortstondige blikken van herkenning worden uitgewisseld. Het is hier net een dorp.

6.2 Uitgangspunten Stadsdorp

Het Paasheuvelweggebied maakt deel uit van de groene setting van het UAMC. De buurt is hier ook programmatisch mee verbonden door de vele groot- en kleinschalige bedrijven, start-ups en incubators gericht op *life science* en *health tech*.

Het Paasheuvelweggebied heeft een stads-dorp karakter. De buurt wordt aan vier zijden omsloten door duidelijke grenzen: aan de oostzijde het verhoogde spoortalud; aan de noordzijde de A9; aan de westelijke zijde de hoger gelegen Muntbergweg en de Meibergdreef aan de zuidzijde. De buurt heeft sterke stedelijke randen en stevige schaal gebouwen met een duidelijke programmamix van wonen en werken. De plinten verspringen in hoogte en reageren daarmee op de hoogte van de gebouwen. Het straatbeeld op ooghoogte is rijk door de verschillenden materialen, verzorgde entrees en interactie met de openbare ruimte. De ruimte tussen de gebouwen is duidelijk openbaar of privé.



Stedelijke randen versus stads-dorpse binnengebieden

De Meibergdreef is de hoofdstraat van Holendrecht. De kruising met de Paasheuvelweg vormt de entree van het Paasheuvelweg gebied. Het gebied heeft vanaf de Meibergdreef gezien een groene, parkachtige entree met duidelijke stedelijke volumes in de rooilijn. Langs de noordkant van de Meibergdreef is een stevige stedelijke rand ontstaan met buitenruimtes van laboratoria, studentenhuisvesting, horeca en een school. Er is sprake van een duidelijke overgang van het parklandschap rond het UAMC naar de nieuwe stadswijk.

Het Paasheuvelweggebied wordt begrensd door randen met hogere bebouwing die geleidelijk laag wordt richting het midden. De stads-dorp identiteit wordt bereikt door overkoepelende uitgangspunten, zoals een informeel publiek netwerk, sterk stedelijke randen en binnengebieden met een dorpser karakter.

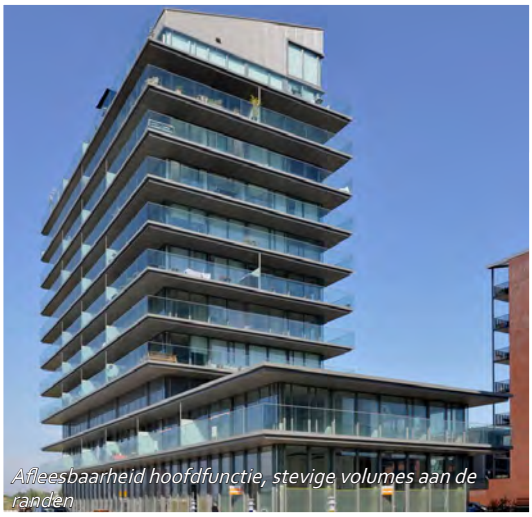
Naast de overkoepelende uitgangspunten is het de ambitie om per ontwerp en/of project de stads-dorpse identiteit vorm te geven. Bijvoorbeeld door, waar mogelijk, het toepassen van de *Small-Medium-Large* schaalmix. De *Small*-elementen zijn in principe hoofddrager van de dorpse kwaliteit. Dit kan vorm krijgen door dorps ogende volumes en/of vorm krijgen in expliciet uitnodigende architectuur. In de architectuur is veel aandacht besteed aan details en worden warme materialen toegepast, zoals hout en baksteen. De wanden aan de buitenzijde bestaan uit *Medium*- en *Large*-scale, waarin zowel wordt gewoond als gewerkt. Grote groene terrassen en openingen in de stedelijkheid bieden zicht op de binnenwereld.

Het Paasheuvelweggebied wordt doorkruist door stedelijke buurtstraten, in noord-zuid en oost-west richting: de Paasheuvelweg en de Pietersbergweg. Aan deze stedelijke straten is ruimte voor publiek toegankelijke voorzieningen in de plinten.

Het Paasheuvelweggebied wordt door deze twee stedelijke buurtstraten in vier kwadranten opgedeeld. Door de vier gebieden loopt een informele route, de zogenaamde corridor. Deze autoluwe ader is een aaneenrijging van publieke ruimte die een duidelijke eenheid kent, maar plaatselijk verschiet van kleur. De vier kwadranten van het Paasheuvelweg gebied hebben elk een verbijzonderd kwadranthart. Elk kwadrant heeft een eigen publieke ruimte die past bij


Kleine schaal aan de corridor met warme materialen


Stevige volumes aan de randen met koelere uitstraling


Afleesbaarheid hoofdfunctie, stevige volumes aan de randen


Corridor / kwadranthart


voordeurenwoningen aan de corridor


Schaalmix met kleine schaal en warme materialen in de corridor


Kleine schaal aan de corridor met warme materialen




Corridor met kleine schaal en verspringende rooilijn


Schaalmix


Schaalmix en groen aan kwadranthart

Referenties Stadsdorp

de aanwezige functies. Zo is er een modern kerkplein met een verbijzonderde mix van relatief kleinschalige- en grotere gebouwen op de achtergrond. Dit zorgt voor een dorps gevoel van gemeenschap en veiligheid

De kruising tussen twee stedelijke buurtstraten met bijbehorende functies geven bij een eerste bezoek direct een gevoel van maat en schaal van de buurt. Het Paasheuvelweg gebied wordt begrensd door stedelijke randen met hoogte-accenten. Ook het centrum van het gebied is stedelijk dankzij een hogere dichtheid per kavel. Een cluster van hogere gebouwen. De architectuur is divers en verzorgd. Dankzij set-backs en terrassen in dit compacte weefsel van hoogbouw is er een luchtigheid binnen deze hoge dichtheid. De grondgebonden woningen maken onderdeel uit van een ensemble van woon- werk torens.

Waar de buurtstraat stedelijk is, met veelal stevige volumes in de rooilijn en de groene ader vooral begeleid wordt door kleinere volumes, heeft de binnenstraat een rijkere mix van materialen, bouwhoogtes en verspringende rooilijnen. Mensen zitten op hun balkons en hebben zicht op de straat. Vrijwel alle gebouwen richten zich naar de straat. De hergebruikte en nieuwe panden hebben hun plinten geopend en het parkeren op maaiveld is veelal verdwenen tot ver achter de gevels, onder de grond en in parkeerhuizen.

De corridor is een herkenbare doorgaande route die de samenhang in het gebied versterkt In de 2 westelijke kwadranten is de corridor eenduidig, zowel in inrichting en materialisering als in uitstraling van de aangrenzende bebouwing. De wanden van de corridor in deze 2 kwadranten (Zuidwest en Noordwest) worden voornamelijk gevormd door kleine schaal bebouwing.

In het Noordoostkwadrant zal vanwege de bestaande structuur de corridor en kwadranthart een andere uitstraling hebben dan de westelijke kwadranten.

In het Zuidoostkwadrant (Comunity Campus) bevindt zich een door gebouwen omsloten semiopenbaar binnengebied (kwadranthart) met eigen karakter, een campus-achtige uitstraling door glooiend maaiveld met planten, grazige velden en bomen. Meanderende paden in plaats van één doorgaande corridor vormen de verbinding tussen de verschillende gebouwen. Voor de semiopenbare buitenruimte geldt een eigen (beeld)kwaliteit in aansluiting op de beoogde campusuitstraling.

Stadsdorp

- Stevige randen en stads-dorpse binnengebieden
- Schaalmix van *small, medium en large* volumes
- Op kavelniveau wordt een stads-dorp kwaliteit bereikt door een schaalmix met verbonden maar duidelijk van elkaar te onderscheiden volumes
- Kwadrantharten met elk een eigen identiteit verbonden door de autoluwe ader, de corridor
- De stedelijke buurtstraten en de randen (met meer *Medium* en *Large* volumes) kenmerken zich door meer gebruik van beton, natuursteen, staal en glas. De dorpse binnenstraten, de corridor en kwadrantharten zijn warmer in uitstraling dankzij het gebruik van vooral materialen als baksteen en hout.
- De kleinere schaal gebouwen langs de corridor reageren op de aangrenzende kleinere schaal gebouwen. Ondanks de verschillen die op grotere afstand kunnen optreden zullen de overgangen tussen ontwikkelingen daarmee als vanzelfsprekend ogen.
- De openbare ruimte vervult een grote rol in het verbinden van de contrasten in het stads-dorp. De corridor doet dit als autoluwe ader die een autonome inrichting ten opzichte van het bestaande grid heeft.
- De buurtstraten, het centrale kruis, heeft een stedelijke uitstraling. De openbare ruimte van de binnenstraten is informeler en dorpser met meer groen en verspringende rooilijnen.
- Inrichting van de kwadrantharten is locatie specifiek.
- Voorkomen moet worden dat gebouwen van verschillende schalen identiek worden uitgewerkt op het gebied van materiaal, kleur en detaillering.

Gemeente
Amsterdam

© Gemeente Amsterdam