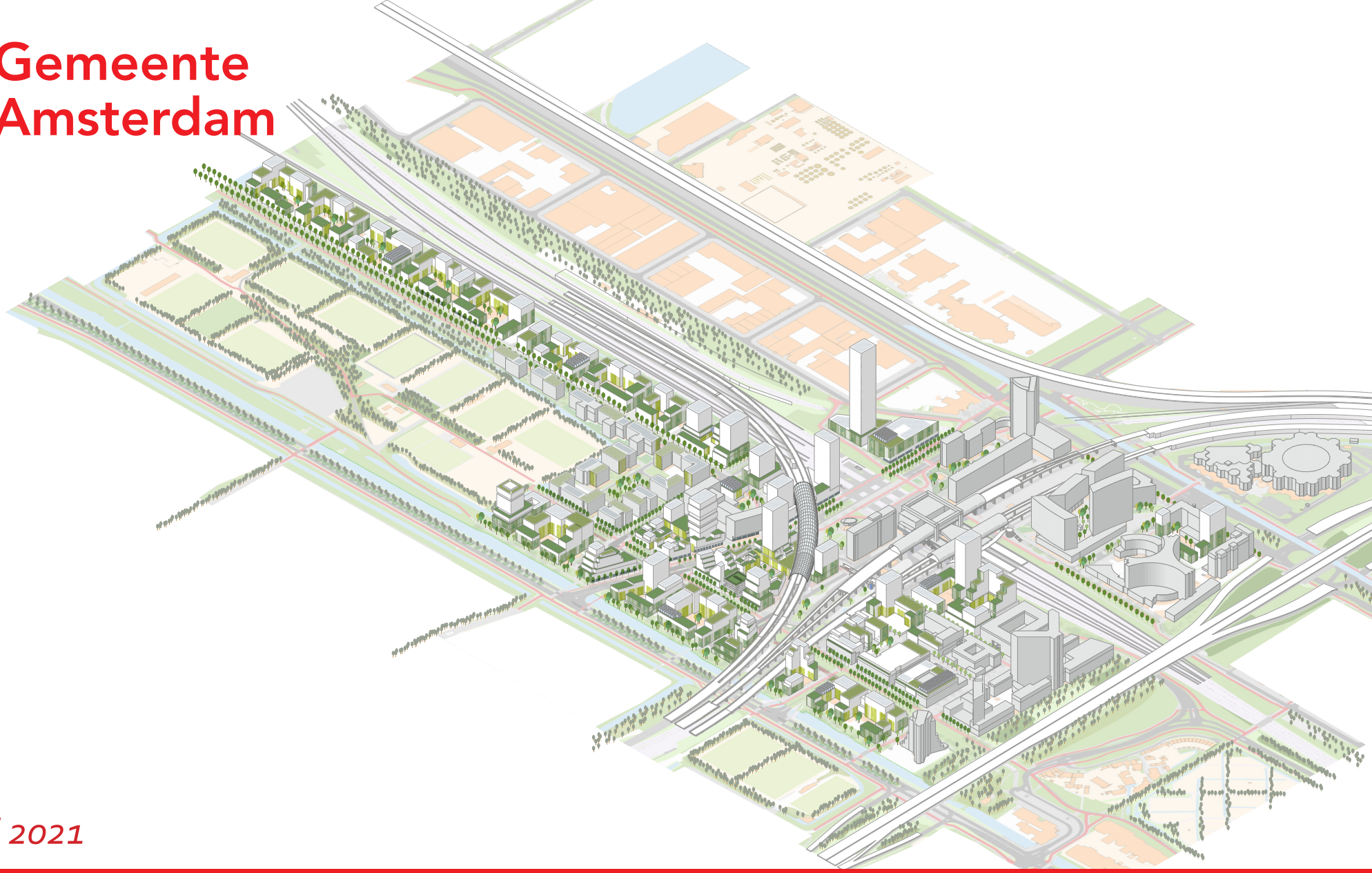
Gemeente Amsterdam



Definitief
18 januari 2021

Beeldkwaliteitplan
Sloterdijk-Centrum

OPBOUW BEELDKWALITEITPLAN

AMBITIES

1 Bestemming Sloterdijk-Centrum	2 Sloterdijk-Centrum, daar voel ik me thuis	3 Sloterdijk-Centrum, de groene schakel tussen stad en landschap
Positioneren	Vermengen	Vergroenen
Integreren	Differentiëren	Verduurzamen
Programmeren	Verdichten	Verbinden

PRINCIPES

1 Ontwerp met het DNA van Sloterdijk	2 Ontwerp met toegevoegde waarde voor de buurt en de bewoners	3 Ontwerp met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid
Identiteit & tijdlagen	Meerwaarde voor straat en buurt	Volume & opbouw
Samenhang & contrast	Ordening & kwaliteiten openbare ruimte	Organisatie & Orientatie
Herkenbaarheid & expressie	Interactie met de openbare ruimte	Groen & verblijfsruimte

BUURTEN

1 Station Sloterdijk	2 Centrale Stationsbuurt	3 Stationsbuurt Noord	4 Stationsbuurt Oost	5 Haarlemmervaart-buurt	6 Barajasplantsoen	7 Naritalaan
	Poreus weefsel van straten en pleinen	Gegroepeerde ensembles	Gridstructuur	Vervlochten kamstructuur	Palazzino's	Hoven langs Naritalaan
	Sloterdijkblokken	Afwisseling othogonale en vloeiende vormen	Gesloten bouwblokken met openingen	Vertrappende bouwvolmes	Eenheid in vorm, kleur en materiaal	Formele en informele omslotenheid
	Oriëntatie op straat en stad	Groene binnenterreinen als ontmoetingsplaats	Overgangen openbaar - privé	Oriëntatie op Haarlemmertrekvaart	Alzijdige oriëntatie	Oriëntatie op Naritalaan

INHOUDSOPGAVE

3 Inleiding

4 Context
4 Doelstellingen
4 Supervisie
4 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
5 Beleidskaders

7 Sloterdijk-Centrum Ambities
7 Ambitie 1: Bestemming Sloterdijk
8 Ambitie 2: Sloterdijk daar voel ik me thuis
9 Ambitie 3: Groene schakel tussen stad en landschap

11 Sloterdijk-Centrum Principes
11 Principe 1: Ontwerp met het DNA van Sloterdijk
12 Principe 2: Ontwerp met toegevoegde waarde voor de buurt en de bewoners
13 Principe 3: Ontwerpen met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid

15 Buurten van Sloterdijk-Centrum
15 Indeling en typering buurten
17 Buurt 1: Centrale Stationsbuurt
19 Buurt 2: Stationsbuurt Noord
21 Buurt 3: Stationsbuurt Oost
23 Buurt 4: Haarlemmertrekvaart
25 Buurt 5: Barajasplantsoen
27 Buurt 6: Naritalaan

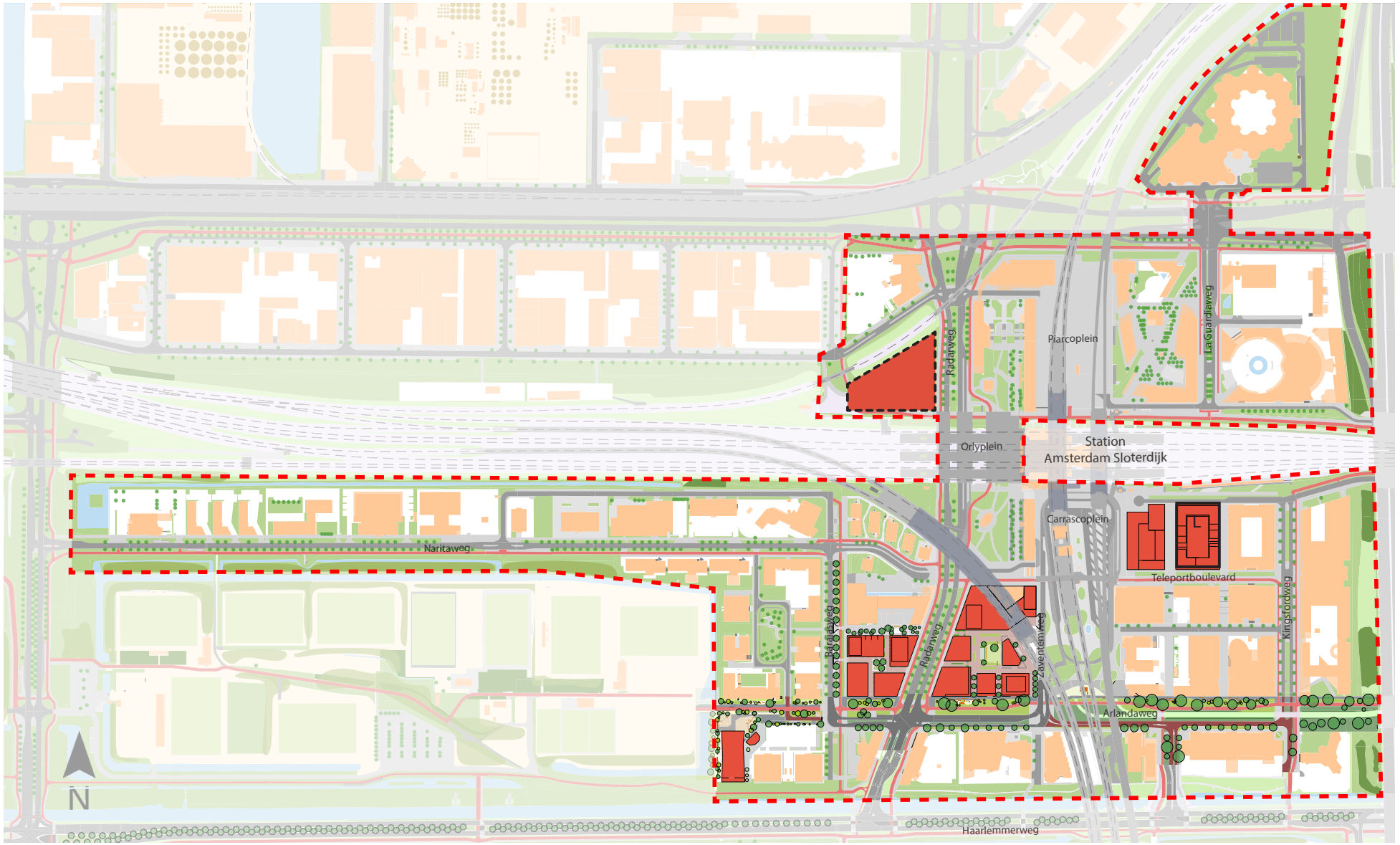
28 Bijlage
28 DNA van Sloterdijk-Centrum

INLEIDING

Het plangebied Sloterdijk-Centrum transformeert zich de komende jaren van monofunctioneel kantorengebied tot een levendig en hoog stedelijk centrummilieu. De beoogde ruimtelijke kwaliteit van de transformaties en nieuwbouw ontwikkelingen worden door de gemeente Amsterdam beschreven in dit Beeldkwaliteitplan. Het Beeldkwaliteitplan heeft een aantal doelstellingen: Het beschrijft het gewenste stedenbouwkundige en architectonische beeld; het definieert de samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte; het vormt een toetsingskader voor de ontwerpfasen voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning en het document inspireert en stimuleert de creativiteit en vindingrijkheid van ontwikkelaars en architecten. Aan hen de opgave om, met het DNA van Sloterdijk-Centrum, zorgvuldig ingepaste gebouwen te ontwerpen die van toegevoegde waarde zijn voor de bewoners en bezoekers van Sloterdijk-Centrum.

Dit Beeldkwaliteitplan omvat geen limitatieve opsommingen met richtlijnen of gedetailleerde ontwerpoplossingen. In plaats van het opleggen van specifieke architectonische ontwerpmiddelen, beschrijft het Beeldkwaliteitplan juist de doelstellingen om het gewenste beeld voor Sloterdijk-Centrum te bereiken. Dit biedt enerzijds flexibiliteit aan de ontwikkelaars en architecten om te komen met hoogwaardige en innovatie ontwerpen, anderzijds biedt het de Supervisor voldoende houvast om gedurende een lange periode te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk één wordt beschreven hoe het Beeldkwaliteitplan als instrumentarium dient voor het Supervisieoverleg en hoe het Beeldkwaliteitplan zich verhoudt tot de geldende ruimtelijke kaders in Sloterdijk-Centrum. Hoofdstuk twee formuleert drie stevige ambities die aangeven wat de gemeente Amsterdam met de ontwikkeling en transformatie van Sloterdijk-Centrum wil bereiken. Vervolgens worden in hoofdstuk drie de leidende principes beschreven waaraan alle vastgoed ontwikkelingen minimaal dienen te voldoen. Deze principes zijn niet vrijblijvend, ze vormen een fundamenteel beoordelingscriterium en sturingsmiddel voor het Supervisieoverleg. In het verlengde van de principes wordt in hoofdstuk vier worden een zevental buurten getypeerd. De vastgoed ontwikkelingen versterken deze gedifferentieerde karakteristieken. Het knooppunt van infrastructuur en modaliteiten rondom OV Station Amsterdam Sloterdijk vormt een separate buurt die gekoppeld is aan de vernieuwing van het OV station. Deze wordt nader wordt uitgewerkt.


Piarcoplein
Radarweg
La Guardiaweg
Orlyplein
Station
Amsterdam Sloterdijk
Carrascoplein
Teleportboulevard
Kingsfordweg
Naritaweg
Barajasweg
Radarweg
Zaventemweg
Arlandaweg
Haarlemmerweg
N

BEELDKWALITEITPLAN & SUPERVISIE

Rol Supervisor

Voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit is voor Sloterdijk-Centrum een door de gemeente Amsterdam een Supervisor aangesteld. De rol van supervisor is meervoudig; de begeleiding en beoordeling van bouwprojecten (SO/VO/DO) in het plangebied Sloterdijk-Centrum; de borging van, en actieve sturing op, ruimtelijke kwaliteit; het inspireren en stimuleren van ontwerpers en opdrachtgevers; het doen van ontwerpvoorstellen in geval van een ontwerpimpasse; advisering bij architectenselectie (indien van toepassing); stroomlijnen van het proces richting besluitvorming en behandeling in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (zie toelichting hierna). De Supervisor wordt inhoudelijke en procesmatig ondersteund in het Supervisieoverleg. De procedures en samenstelling van het Supervisieoverleg zijn beschreven in het 'Protocol Supervisie Sloterdijk-Centrum'.

Cie. Ruimtelijke Kwaliteit

Het plangebied Sloterdijk-Centrum valt onder subcommissie 3 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam. Momenteel is Sloterdijk-Centrum formeel aangemerkt als ruimtelijk systeem 'Kantoren en bedrijven' met een welstandsniveau 'gewoon, transformatie kantoren welstandsvrij'. Zie Welstandnota Schoonheid van Amsterdam 2016 , kaartbijlage ruimtelijke systemen en kaartbijlage welstandniveaus. Om de ambities zoals geformuleerd in de 'Visie Sloterdijk-Centrum 2040' (zie toelichting hierna) waar te maken, is een wijziging van het ruimtelijk systeem noodzakelijk.

CONTEXT

Beleidkaders

Het Beeldkwaliteitplan opereert in relatie tot verschillende documenten met betrekking tot Sloterdijk-Centrum die ruimtelijke kaders en uitwerkingen bevatten. Hieronder worden deze kaders beschreven en aangegeven hoe het Beeldkwaliteitplan zich hier toe verhoudt.

<u>Investeringsbesluit</u>
Het Investeringsbesluit bevat de ruimtelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling en transformatie van Sloterdijk-Centrum. Ook dit Beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van het Investeringsbesluit

<u>Visie Sloterdijk-Centrum 2040</u>
In de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 wordt de integrale ontwikkeling op lange termijn geschetst. Deze is vertaald naar principes voor mobiliteit, openbare ruimte, stedenbouw en duurzaamheid. De relevante ontwikkelrichtingen voor dit Beeldkwaliteitplan zijn overgenomen. Tevens behandelt de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 de programmatische onderdelen en ruimtelijke randvoorwaarden. Onder andere de rooilijnen en dichtheden zijn per buurt gedefinieerd. De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 is onderdeel van het Investeringsbesluit.

<u>Bestemmingsplannen Sloterdijk-Centrum (2013) en Barajasbuurt (2020)</u>
In het plangebied Sloterdijk-Centrum zijn verschillende grotere bestemmingsplannen, zoals Bestemmingsplan Sloterdijk-Centrum (vigerend) en Bestemmingsplan Barajasbuurt (in procedure). Daarnaast worden of zijn er een aantal bestemmingsplannen op kavelniveau opgesteld. In de bestemmingsplannenzijn de harde ruimtelijke kaders gedefinieerd in bestemmingsvlakken en bijbehorende regels. Deze vormen de basis voor de programmering en volumeopbouw van de gebouwen. Dit is met name van belang bij transformaties.

<u>Bouwenveloppen</u>
Voor sommige kavels zijn aanvullende bouwenveloppen opgesteld ten behoeve van tenders of directe gunningen. Ze geven aanvullende uitgangspunten en randvoorwaarden. De randvoorwaarden in bouwenveloppen zijn verstrekkender dan in de bestemmingsplannen. De principes uit dit Beeldkwaliteitplan maken onderdeel uit van de bouwenveloppen en tenders.

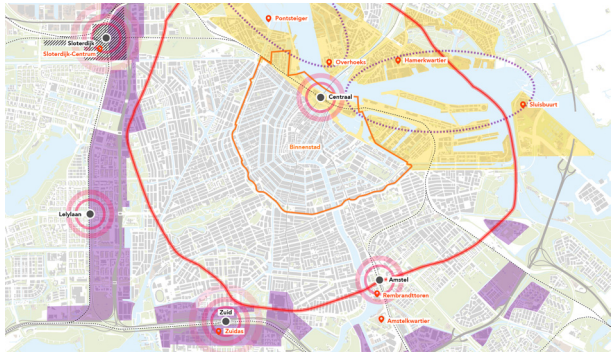
<u>Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum</u>
De openbare ruimte wordt ontworpen volgens die zijn gedefinieerd in het Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum. Puccini rood en de in voorbereiding zijnde Puccini groen zijn hierin de belangrijkste kaders. Binnen deze algemene kaders wordt binnen de ontwerpen voor de openbare ruimte gestreefd naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit als mede het versterken van de identiteit van Sloterdijk-Centrum. Het Beeldkwaliteitplan beschrijft de relatie en interactie tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

AMBITIES

1 Bestemming Sloterdijk-Centrum	2 Sloterdijk-Centrum, daar voel ik me thuis	3 Sloterdijk-Centrum, de groene schakel tussen stad en landschap
Positioneren	Vermengen	Vergroenen
Integreren	Differentiëren	Verduurzamen
Programmeren	Verdichten	Verbinden

AMBITIE 1: Bestemming Sloterdijk-Centrum

'Er wordt ingezet op de modernisering van het infraknooppunt, het integreren van het infraknooppunt met een stedelijk stadscentrum en een stevige positionering van de eigen identiteit van Sloterdijk-Centrum'



Afbeelding: Sloterdijk-Centrum tov ander e deelcentra

Positioneren

De ambities voor Sloterdijk-Centrum zijn hoog. Het plangebied moet uitgroeien tot een volwaardig (deel-) centrumgebied van de Metropoolregio Amsterdam. Rondom de grote NS-stations kent Amsterdam deelcentra met een sterke eigen identiteit. De traditionele binnenstad richt zich cultuurhistorie en de vrijetijdseconomie, de Zuidas vormt het 'central-business district', en Bijlmer-Arena richt zich op sport en grootschalig entertainment. Sloterdijk hoort in dit rijtje thuis en onderscheidt zich als uiterst goed bereikbare plek met een prettige mix tussen het rauwe van de haven en het fijne van de stad. Infrastructuur is van oudsher dé identiteit van Sloterdijk- Centrum. In het verleden is dit veelvuldig benaderd als een nadeel. Wat velen zich nog te weinig beseffen, is dat de aanwezigheid van het OV station Amsterdam Sloterdijk, als multimodaal infrastructureel knooppunt, juist de kracht van Sloterdijk is. Hiermee neemt Sloterdijk-Centrum geheel unieke positie in ten opzichte van de andere deelcentra.



Afbeelding: Impressie Lycka

Integreren

Met de multimodale mobiliteit als kracht van het gebied, is het OV station Amsterdam Sloterdijk van cruciaal belang. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een toekomstbestendig station dat werkt als gestroomlijnde overstapmachine. Een vernieuwd station, duurzaam ontwikkeld met veel voorzieningen, zal van grote betekenis zijn voor Sloterdijk-Centrum en het transformatiegebied Haven-Stad. De opgave voor Sloterdijk-Centrum reikt verder dan louter het uitbreiden en moderniseren van de infrastructuur. Er wordt ingezet op de integratie van infrastructuur met gebiedsontwikkeling in de gedachte van 'Transport Oriented Development'. Dit betekent dat het openbaar vervoerssysteem de ruggengraat en aanjager vormt van de stedelijke ontwikkeling. De koppeling van trein-, metro-, bus-, fiets- en voetverkeer moet zorgen voor de beste connectiviteit op regio- en buurtniveau.



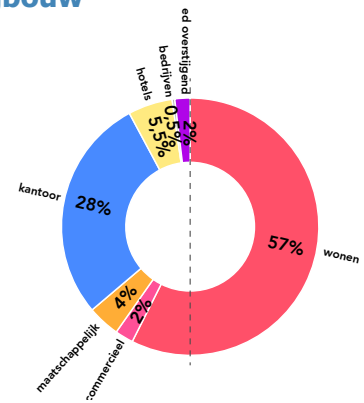
Afbeelding: Orlyplein

Programmeren

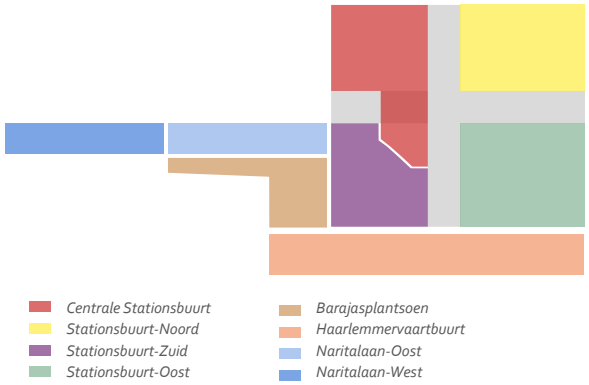
Er wordt door de gemeente Amsterdam ingezet op het verdichten met een divers hoog stedelijk programma gekoppeld aan infrastructuur. Daarbij wordt door de gemeente Amsterdam worden op het vinden van de juiste balans tussen 'het knooppunt' en het aansluitende "stedelijk gebied" als geheel. Dus niet alleen de overstapmachine vraagt aandacht, het is tegelijkertijd van belang om ruimte te geven aan wonen, innoveren, productie en belangrijke maatschappelijke functies. Met het bewust programmeren van de verschillende buurten, ontstaat de gewenste evenwichtige mix tussen wonen, werken en recreëren dat past bij een volwaardig deelcentrum van de stad. In combinatie met de nabijheid van omliggende steden als Haarlem en Zaanstad, komt het metropolitaanse wonen en werken het meest tot uiting in Sloterdijk-Centrum. Sloterdijk-Centrum is een bestemming om trots op te zijn.

AMBITIE 2: Sloterdijk-Centrum, daar voel ik me thuis

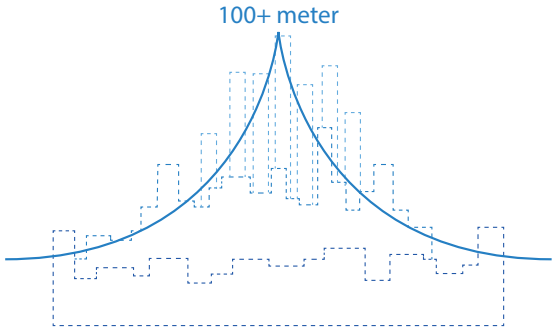
'Er wordt ingezet op het vermengen van functies, te differentiëren in 8 onderscheidende buurten en zorgvuldig te verdichten met hoogbouw'



Afbeelding: Gewenste mengvorm



Afbeelding: Buurten



Afbeelding: Tentvorm

Vermengen

Om te komen tot de juiste programmering ligt de focus in Sloterdijk-Centrum de komende jaren op het toevoegen van de woonfunctie in combinatie met maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen in de plint. Dit gebeurt op twee manieren: nieuwbouw (het uitgeven van kavels) en transformatie (vergroten van bestaande bouw of sloop-nieuwbouw). Voor de woningen ligt de focus op studenten, starters, expats en jonge gezinnen. Hier moeten ook de (maatschappelijke) voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte op aansluiten. Tegelijkertijd wordt er een perspectief geboden voor bestaande en nieuwe kantoren. Want ook voor kantooreigenaren en huurders zijn functiemenging in de directe omgeving, bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer en hoge kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker. Een gebalanceerde mix van werken, wonen en verblijfsactiviteiten die zich vertaalt zich in een continue levendigheid op straatniveau en vormt het draagvlak voor actieve functies in de plinten.

Differentiëren

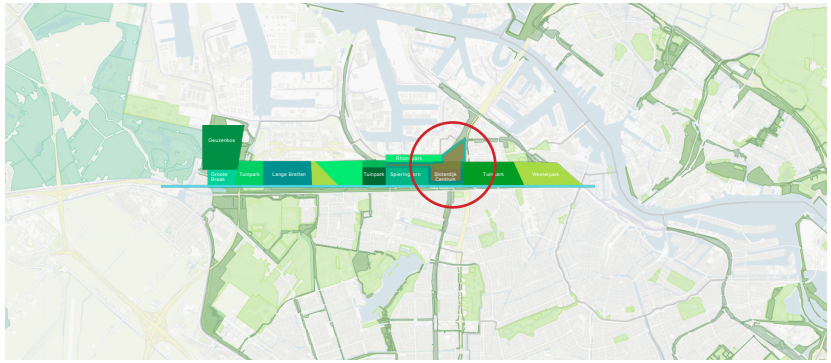
Om de huidige monocultuur van kantoren en hotels te doorbreken, groeit Sloterdijk-Centrum uit tot een samenhangend centrumgebied dat is opgebouwd uit gedifferentieerde buurten. Elke buurt heeft zijn eigen karakteristieken. Die komen door verschillen in de stedenbouwkundige structuren, de opbouw en ordening van volumes van de blokken en de manier waarop de gebouwen op de straat zijn georiënteerd. Ook programmatisch zijn er verschillen. De kantoren worden hoofdzakelijk geclusterd rondom en aan de noordzijde de mobiliteitsknoop. Het aandeel kantoren neemt vanaf de zuidkant van het de mobiliteitsknoop verder af. Hier wordt ingezet op een rand van woonbuurten die, in verschillende configuraties, telkens op een andere wijze profiteren van de aanwezige groenstructuren. Door in te zetten op de karakteristieke buurten van Sloterdijk-Centrum, ervaart de bewoner en bezoeker de interessante contrasten tussen rustige, kleinschalige groene parkjes en de levendige, doorgaande, hoog stedelijke stadsstraten.

Verdichten

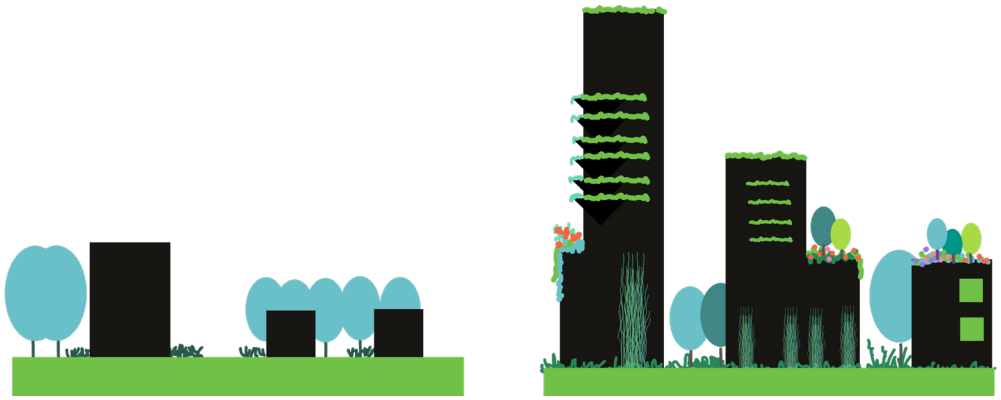
De transformatie naar hoog stedelijk centrumgebied betekent verdichting. De verdichting werkt toe naar een gewenst hoogbouwsilhouet. De dichtheid en de hoogte van de torens loopt richting het de mobiliteitsknoop. Hierdoor ontstaat een zogenoemde 'tentvorm'. Er wordt een ordening gemaakt in een drietal zones met elk eigen organiserende principes. Deze zijn beschreven in de onderbouwing hoogbouw (onderdeel van de Visie Sloterdijk -Centrum 2040). Om te komen tot een herkenbaar stadsbeeld of skyline, dragen individuele gebouwen bij aan de compositie van het beeld voor 'het grotere geheel'. De verdichtingsopgave stopt niet bij het ordenen en componeren van en stadssilhouet met torens. Misschien nog wel belangrijker is de aandacht en zorg voor het basement, een verdikking van 'the intermediate level', de Amsterdamse laag die de hoogbouw laat landen. Het vormt de overgang van het leven met het 'ogen op de stad' en de 'ogen op straat'. Deze symbiose moet samengaan met het versterken van de herkenbaarheid van het gebied. "zie je dat gebouw daar; zie je dat station daar? Dat is Sloterdijk-Centrum, daar woon ik, daar voel ik me thuis!"

AMBITIE 3: Sloterdijk-Centrum, de groene schakel tussen stad en landschap

'Er wordt ingezet op het vergroenen en verduurzamen van de openbare ruimte em de gebouwen en deze te verbinden van het landschap'



Afbeelding: Ligging Brettenzone



Afbeelding: Vergroening en verduurzaming gebouwen

Vergroenen

Sloterdijk-Centrum ligt op een bijzondere positie in het metropolitane landschap. Midden in een van de waardevolle groene scheggen van de gemeente Amsterdam vormt Sloterdijk-Centrum een vreemde 'stenige' uitzondering. Door stevig in te zetten op de vergroening wordt Sloterdijk-Centrum volwaardig onderdeel van de groene as van verschillende groene deelgebieden die de Brettenscheg kenmerkt. Het versterken van het areaal aan groen wordt in Sloterdijk-Centrum bereikt via het 'Groene Grid' een netwerk van groene lanen, lineaire parken, groenstroken en pocketparks in de openbare ruimte. Het grid maakt onderdeel uit van de hiërarchische opbouw van de openbare ruimte. Het substantieel toevoegen van groen zorgt voor een prettige, klimaat adaptieve openbare ruimte en draagt bij aan de waardevermeerdering van het vastgoed. Aan het vastgoed vindt de verdere vergroening vindt plaats door de 'groene Jas'; het op het toepassen van kwalitatief hoogwaardig groen op en aan gebouwen.

Verduurzamen

Er worden hoge ambities gesteld voor de gebouwen in Sloterdijk-Centrum op het gebied van duurzaamheid, water en groen. Het toepassen van groen op en aan gebouwen levert niet alleen een bijdrage aan de herkenbaarheid en identiteit, maar ook wezenlijke en substantiële bijdrage aan het leefklimaat in het gebied. Ook de openbare ruimte in Sloterdijk-Centrum wordt duurzaam uitgevoerd. Bij alle ontwerpen wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen, energie en circulariteit. In het gebied is gestart met de realisatie van toekomstbestendige straten. Dit betekent dat het groen een hoofdrol krijgt bij het vergroten van de biodiversiteit en waterberging, het verbeteren van het windklimaat, luchtzuivering en temperatuurdemping

Verbinden

De direct nabijheid van omliggende groengebieden en ecologische verbindingen maken Sloterdijk-Centrum aantrekkelijk. Om die kwaliteit beleefbaar en toegankelijk te maken, wordt er naast de doorgaande fietsroutes, een thematisch wandelnetwerk ontwikkeld die de verschillende sferen in de openbare ruimte en verblijfsplekken met elkaar verbinden. Dit draagt bij aan de verankering van het gebied in zowel in de landschappelijke onderlegger als het stedelijke weefsel van de stad. Daarmee wordt Sloterdijk-Centrum op alle schaalniveaus een groene schakel tussen stad en landschap.

PRINCIPES

1 Ontwerp met het DNA van Sloterdijk	2 Ontwerp met toegevoegde waarde voor de buurt en de bewoners	3 Ontwerp met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid
Identiteit & tijdlagen	Meerwaarde voor straat en buurt	Volume & opbouw
Samenhang & contrast	Ordening & kwaliteiten openbare ruimte	Organisatie & Orientatie
Herkenbaarheid & expressie	Interactie met de openbare ruimte	Groen & verblijfsruimte

PRINCIPE 1: Ontwerp gebouwen met het DNA van Sloterdijk

'Voeg een nieuwe tijdlaag toe aan de contrastrijke identiteit van Sloterdijk-Centrum met herkenbare gebouwen in onderlinge samenhang'



Afbeelding: Tijdlagen



Afbeelding: Herkenbare gebouwen

Identiteit & tijdlagen

De pragmatische en fragmentarische ontwikkeling van het plangebied Sloterdijk-Centrum heeft ertoe geleid tot een grote diversiteit aan gebouwvormen en gebouwstijlen. De geldende modernistische en functionalistische opvattingen uit de verschillende decennia zijn duidelijk herkenbaar in het plangebied. De verschillende gevelordeningen (horizontale banden, verticale geleding, neutrale gritstructuren) in combinatie toegepaste materialen (baksteen, natuursteen, spiegelend glas) kenmerken de verschillende tijdslagen Sloterdijk-Centrum. De tijdslagen liggen niet braaf naast elkaar, maar juist door en naast elkaar. Die contrastrijke afwisselingen van tijdsperioden, de robuuste gebouwen, de verschillende patronen, kleuren en materialen, dat maakt het gebied aangenaam en gelaagd. De infrastructuur en de contrastrijke bebouwing geeft het gebied een eigenstandige en unieke identiteit: een eigen DNA. Met de transformatie poetsen wordt het verleden niet weggepoetst, we bouwen er juist op voort. Het is aan de ontwikkelaars en architecten om een nieuw tijdlaag toe te voegen aan het plangebied Sloterdijk-Centrum.

Samenhang & contrast

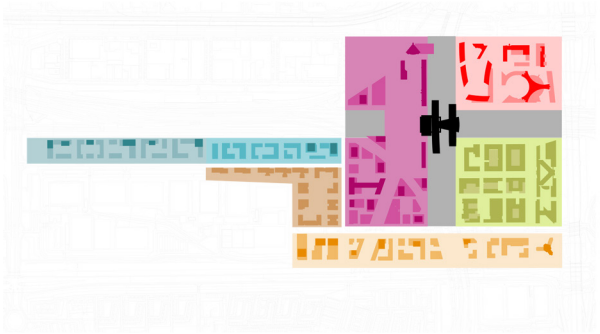
Het maken van contrasten is echter geen doel op zich. Het accommoderen van verschillende architectuur opvattingen in directe nabijheid van elkaar vraagt om een goed evenwicht tussen samenhang en variatie. De samenhang van Sloterdijk-Centrum wordt op stedenbouwkundige niveau bereikt door stevig stedelijk weefsel (structuur) met een robuuste groene invulling. De architectuur van bestaande en nieuwe gebouwen vertonen verwantschap met elkaar door een opbouw in een of meerdere gebouwdelen, met middelgrote en grote korrels die passen bij de bestaande bebouwing. Meerdere architecten werken aan de verschillende korrels en/of gebouwdelen. Zo ontstaat een gevarieerd en geparceleerd beeld. Het is aan de ontwikkelaars en architecten om samen de Supervisor per locatie te komen tot een goede mix van samenhang en contrasten. De (in aanbouw zijnde) ontwerpen in de Centrale Stationsbuurt geven een goed beeld van evenwicht tussen samenhang en contrast.

Herkenbaarheid & expressie

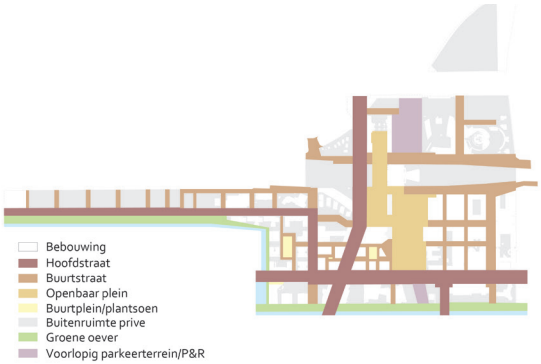
Om gebouwen goed in te passen in het geheel, is de functionele afleesbaarheid van de te ontwerpen van belang. Elk gebouw en gebouwdeel krijgt zijn eigen karakteristiek en architectonische expressie door materiaalgebruik, raamritmes, detailleringen, toegevoegde elementen. Alle architectonische eenheden zijn als zodanig herkenbaar; plinten, geveldelen en dakbeëindigingen. Gebouwen zijn herkenbaar. De functie van het gebouw is afleesbaar aan zijn verschijningsvorm en de architectonische expressie.

PRINCIPE 2: Ontwerp gebouwen met toegevoegde waarde voor de buurt en de bewoners

'Draag bij aan een heldere positionering van het gebouw in het stedelijk weefsel en complementeer de openbare ruimte met functies en vormgeving'



Afbeelding: Typologische indeling



Afbeelding: Hierachie Openbare ruimte



Afbeelding: Interactie

Dienstbaarheid aan buurt

Met een goed doordacht ontwerp dient het te ontwerpen gebouw een heldere positie in te nemen in het stedelijk weefsel van Sloterdijk-Centrum. Zowel functioneel als ruimtelijk geeft het gebouw een toegevoegde waarde op straat- en buurtniveau. De gebouwen zijn daarmee van meerwaarde aan de openbare ruimte. Aangegeven dient te worden hoe het gebouw acteert in de directe en wijdere context. Er dient aantoonbaar ingezet te worden op de best mogelijke inpassing in de context en het creëren van het microklimaat. Met name bij hoogbouw is windhinder in relatie tot de beoogde gebruikskwaliteit van de buitenruimte een zeer belangrijk aandachtspunt. Alle 'levendige' functies binnen de gebouwen dienen zoveel mogelijk georiënteerd te worden op de straat.

Ordening & kwaliteiten openbare ruimte

De openbare ruimte kent een hiërarchische opbouw van primaire hoofdstraten en secundaire buurtstraten. Daarbinnen ligt een netwerk van kleinere en grotere hoven en pocketparkjes. De ontwerpen van de gebouwen dienen aan te sluiten bij deze gedefinieerde sferen van de straten. Gebouwen aan de hoofdstraten versterken de sfeer van hoogstedelijkheid en allure. Gebouwen aan buurtstraten daarentegen bieden comfort en behagelijkheid.

Interactie met de openbare ruimte

Gebouwen worden zodanig ontworpen dat er een zo best mogelijke functionele en visuele relatie ontstaat met de openbare ruimte. De gebouwen leveren daarbij een bijdrage aan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt daarbij gezien als een verlengstuk van de gebruiksruimte van de bewoners. De openbare ruimte nodigt uit om naar buiten te gaan, te spelen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De overgang tussen privé – openbaar, van zowel de woon- als de werkgebouwen, is hierbij een cruciaal ontwerpopgave. De overgang tussen binnen en buiten in de onderbouw (en met name de plint) kan op verschillende manieren worden vormgegeven door middel van margestroken, groene zones, 'opgedikte gevel', balkons, serre's en loggia's. De margestroken worden integraal met de gebouwen ontworpen.

PRINCIPE 3: Ontwerp gebouwen met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid

'Een goed doordachte opbouw, organisatie en vormgeving van het gebouw zorgt voor een vanzelfsprekende architectonische en verblijfskwaliteit'



Afbeelding: Gebouwdelen



Afbeelding : Organisatie



Afbeelding: Groen & verblijfsruimte

Volume & opbouw

De overgang van een gebouw van bovenbouw naar onderbouw ('the intermediate level') is een andere cruciale ontwerpopgave. Deze overgang wordt vormgegeven door middel van set-backs van de gevel. Dit om een menselijke maat te introduceren, het beeld op het maaiveld te verzachten en de windhinder te beperken. De bovenbouw maakt zich zodoende expressief los van de onderbouw. De bovenbouw profiteert en refereert aan de panoramische weidsheid. De gevelopbouw is kwalitatief hoogwaardig en kent een helder afleesbaar architectonisch ritme (van verschillende afstanden) . Hoogbouw in de vorm van torens zijn niet dominant in het straatbeeld aanwezig doordat ze terug liggen ten opzichte van de rooilijn. De positionering van de torens wordt mede bepaald vanuit straatperspectieven en grotere afstand. De gebouwen hebben een bijzondere dakbeëindigingen van één of meerdere lagen. Dit kunnen terug gelegen verdiepingen zijn of een afzonderlijk vormgegeven beëindiging. Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.

Organisatie & Orientatie

Gebouwen moeten dusdanig zijn georganiseerd dat ze zich op vanzelfsprekende wijze voegen naar de aangrenzende openbare ruimte. De entrees worden op strategische plekken in het gebouw of bouwblok geplaatst ten dienste van het stedelijk weefsel.
Er worden zoveel mogelijk voordeuren aan straat gesitueerd. Entrees zijn herkenbaar en verbijzonderd onderdeel van de plint. Ook de toegang tot een openbaar toegankelijke of semi-privé binnenruimte verloopt vanuit de entreehal. Technische ruimten op maaiveldniveau zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw, vormen geen beperking voor het functioneren van de plint, en hebben geen nadelige invloed op de ernaast gelegen functies. Grote aaneengesloten dichte delen van de plinten moeten worden voorkomen. Voorzieningen voor (toegang tot) het parkeren en het laden en lossen zijn hoogwaardig en bescheiden vormgegeven en maken op een vanzelfsprekende wijze onderdeel uit van het gebouw.

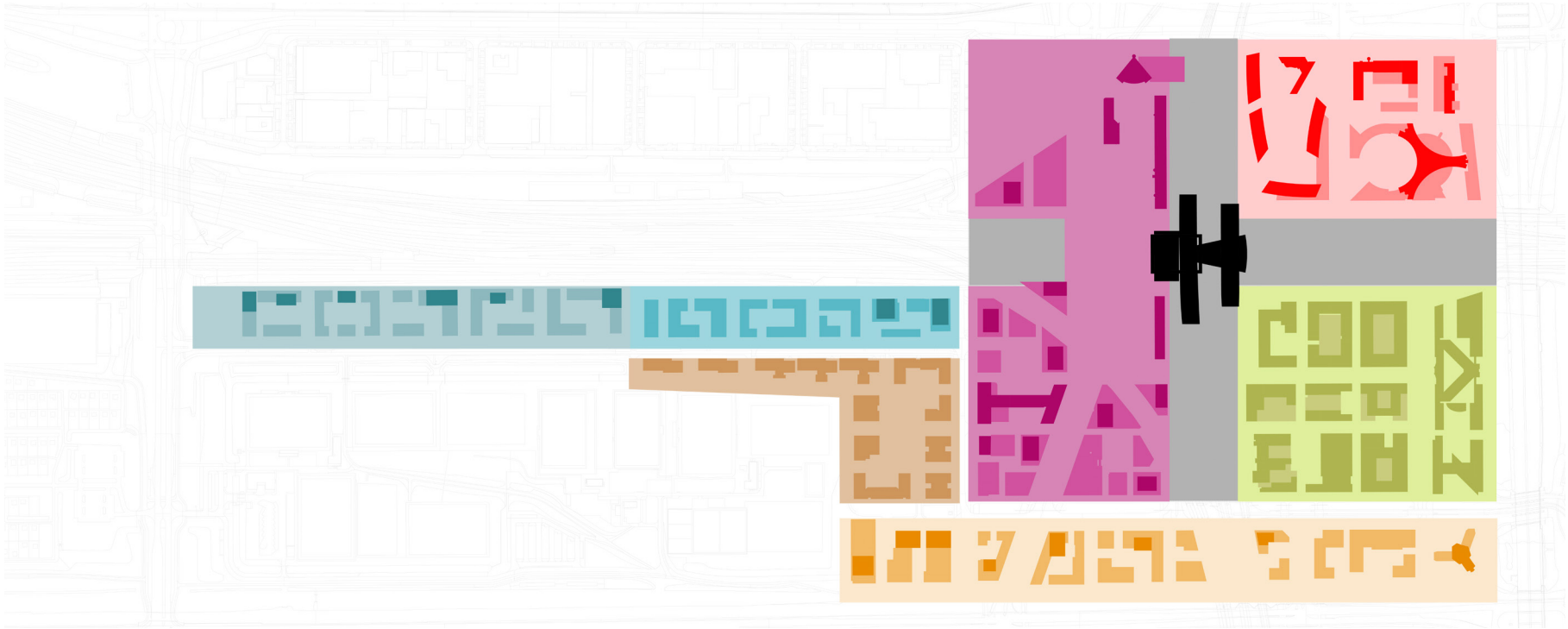
Groen & verblijfsruimte

Gebouwen zijn voorzien van intensief en hoogwaardig groen in de vorm van daktuinen, verticaal groen, gevelbeplanting en individuele/collectieve groene buitenruimtes. Het toepassen van groen wordt zoveel mogelijk geclusterd en robuust vormgegeven. Duurzaamheidsmaatregelen zijn onderdeel integraal onderdeel van het gebouwconcept en de architectonische expressie. Zonnepanelen worden op daken en gevels geplaatst en zijn integraal onderdeel van het gebouw. Binnenterreinen zijn bij voorkeur (semi-)openbaar toegankelijk. Buitenruimten op de verdiepingen zijn royaal, hebben een open uitstraling en versterken de plasticiteit in de gevel. Onderkanten van buitenruimten worden mee ontworpen in het gebouwconcept. Het daklandschap is integraal deel van de bouwopgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Het daklandschap dient altijd aanvullend op de primaire dakfunctie (beschutting) benut te worden als: buitenruimte, groen of regenwaterbuffer. Onder het daklandschap vallen ook de daktuinen in de binnenterreinen van de bouwblokken.

BUURTEN

1 Station Sloterdijk	2 Centrale Stationsbuurt	3 Stationsbuurt Noord	4 Stationsbuurt Oost	5 Haarlemmervaart-buurt	6 Barajasplantsoen	7 Naritalaan
	Poreus weefsel van straten en pleinen	Gegroepeerde ensembles	Gridstructuur	Vervlochten kamstructuur	Palazzino's	Hoven langs Naritalaan
	Sloterdijkblokken	Afwisseling othogonale en vloeiende vormen	Gesloten bouwblokken met openingen	Vertrappende bouwvolmes	Eenheid in vorm, kleur en materiaal	Formele en informele omslotenheid
	Oriëntatie op straat en stad	Groene binnenterreinen als ontmoetingsplaats	Overgangen openbaar - privé	Oriëntatie op Haarlemmertrekvaart	Alzijdige oriëntatie	Oriëntatie op Naritalaan

TYPOLOGISCHE EN PROGRAMMATISCHE INDELING BUURTEN



Sloterdijk-Centrum wordt gekenmerkt door een achttal buurten. In dit Beeldkwaliteitplan zijn de buurten op basis van typologische en programmatische kenmerken, gegroepeerd in zes buurten. Elke buurt kan getypeerd door een intrinsieke hoofdkarakteristiek. De nieuw te ontwikkelen gebouwen in de buurten dienen aan te sluiten bij de kenmerken van de gedefinieerde hoofdkarakteristiek. Voor elke buurt zijn een aantal hoofdregels opgesteld waarop stevig zal worden gestuurd. Deze worden aangevuld met meer specifiekere, richtlijnen ter verduidelijking van de opbouw van het gewenste beeld. Per buurt worden de leidende principes beschreven waarop wordt gestuurd.

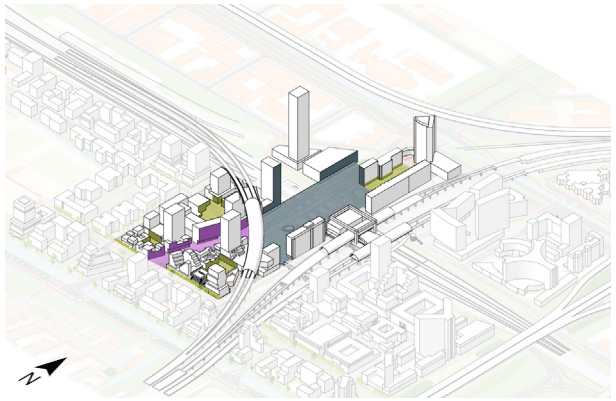
De buurten worden als volgt gekarakteriseerd:

Stationsbuurt	'Stedelijke en infrastructurele verbinder'
Centrale Stationsbuurt:	'Poreus weefsel'
Stationsbuurt Noord:	'Gegroepeerde ensembles'
Stationsbuurt Oost:	'Hoekig grid'
Haarlemmervaartbuurt:	'Vervlochten kamstructuur'
Barajasplantsoen:	'Palazzino's'
Naritalaan:	'Opgelijnde hoven'

Centrale Stationsbuurt



Centrale Stationsbuurt



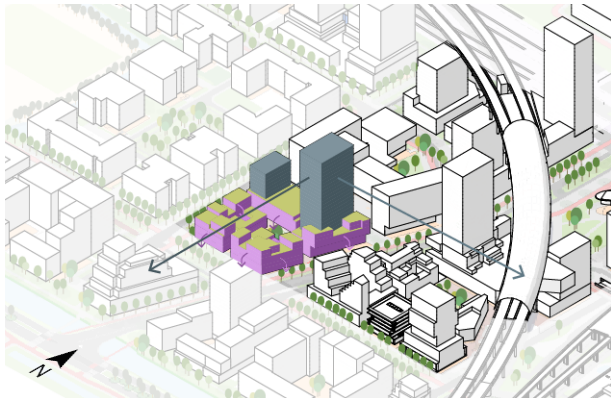
Versterk het poreuse weefsel

Het centrale stationsgebied verknoopt de werelden van 'vervoer' naar 'werken, verblijven en wonen' en vice versa. Tevens vormt de buurt, via de radarweg, een belangrijke nood-zuid verbinding ten weerszijden van het spoor. Het hoog stedelijke karakter komt uiting in hoge dichtheiden, grote mate van functiemenging, grote contrasten in schaal en typologieën. De buurt wordt geordend door een reeks van lineaire en pleinachtige ruimte die tezamen een poreus stedelijk weefsel vormen. De afwisseling tussen hoge dynamiek en lage dynamiek maakt deze buurt interessant. De Radarweg voelt als hoog stedelijke boulevard, terwijl letterlijk om de hoek intieme pocketparks liggen in de N- en O-kavels. Het zijn de bouwblokken en individuele gebouwen die deze structuur moeten dit organiseren.



Sloterdijkblokken

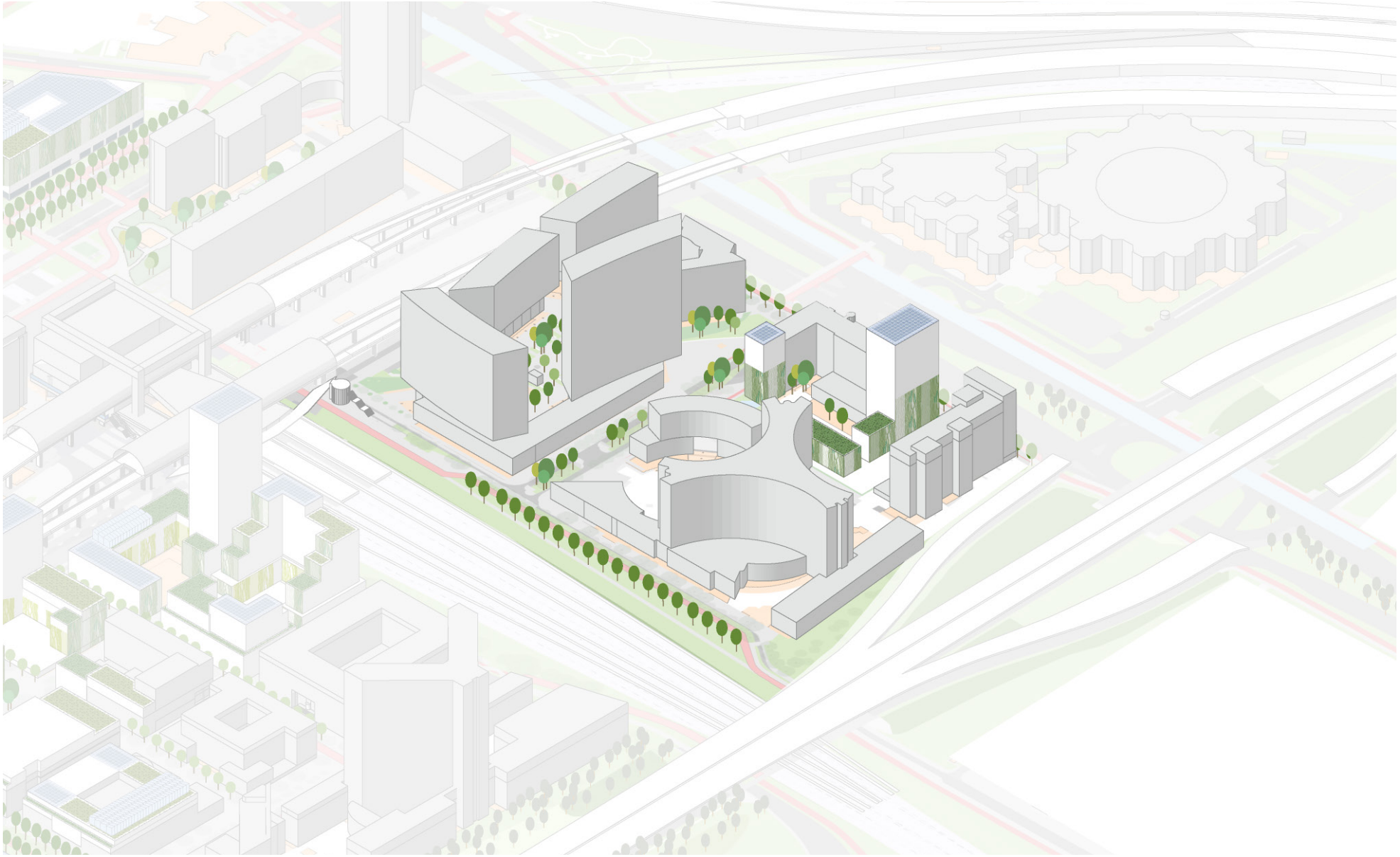
Door de grote differentiatie aan lineaire en pleinachtige ruimte reageert elke gevel in deze buurt op een andere wijze op de ruimte waar deze aan grenst. De gebouwen definiëren de ruimte waaraan ze direct staan. Een straat is een straat, een plein is plein. De reeds in aanbouw zijnde 'Sloterdijkblokken' zijn hier een goed voorbeeld van. De gebouwen zijn samengesteld uit verschillende gebouwdelen en kennen een duidelijke onderbouw en bovenbouw. De overgang wordt vormgeven door middel van set-backs en een andere architectonische en typologische vormgeving van de gevels. En door het inzetten van veel groen.



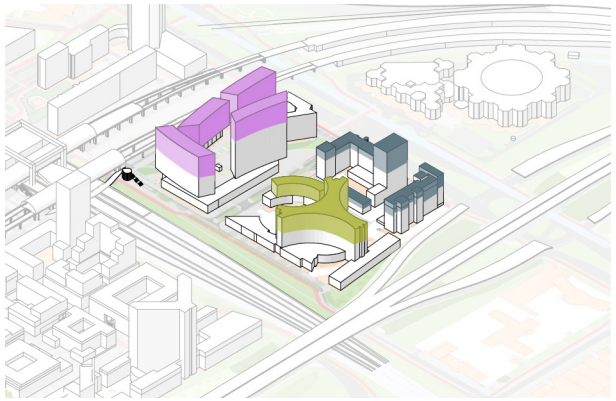
Orienteer op straat en stad

De overgang tussen hoogbouw en laagbouw betekent dat gebouwen in deze buurt in staat moeten zijn zich zowel op de stad te oriënteren (met loftachtige ruimten met weidse uitzichten) als op de straat (loodsachtige ruimte die een sterke relatie hebben met de menselijke maat en schaal). Gevelindelingen gaan op eenzelfde manier om met deze symbiose. Gevels aan grote ruimten maken gebruik van de weidsheid en het uitzicht. Gevels aan kleine ruimte verstreken de intimiteit en geborgenheid. Dat betekent dat elke gevel anders benaderd en behandeld wordt.

Stationsbuurt Noord

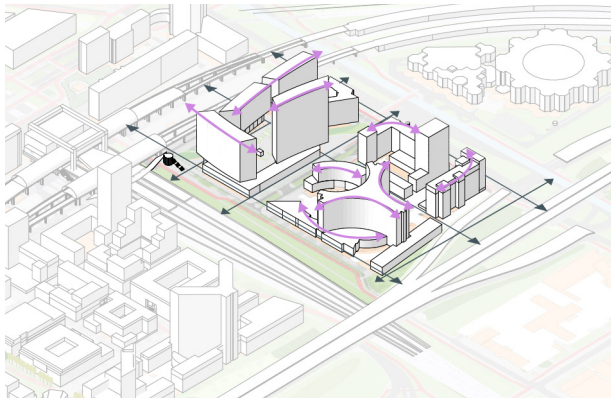


Stationsbuurt Noord



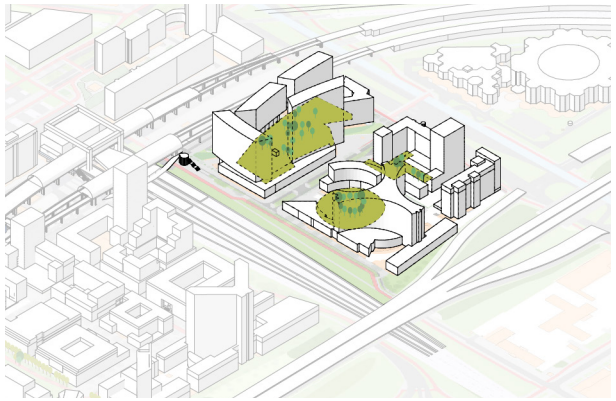
Gegroepeerde ensembles

Stationsbuurt-Noord is het zaken- en uitgangsgebied van Sloterdijk-Centrum. De buurt kent een heldere structuur die bestaat vier gegroepeerde ensembles van gebouwen (The Edge, The Bright Offices, The Ven, en de kavel aan de Gatwickstraat). Elk ensemble vormt een eigen eenheid en heeft zijn eigen kenmerkende architectuur. De ensembles zijn telkens opgebouwd uit meerdere gebouwen met zoveel mogelijk separate entrees. De ensembles moeten in staat om op middellange en lange termijn te transformeren naar een gemengde woon-werk buurt. De architectuur houdt rekening met mogelijk transformaties naar woonfuncties.



Afwisseling orthogonale en vloeiende vormen

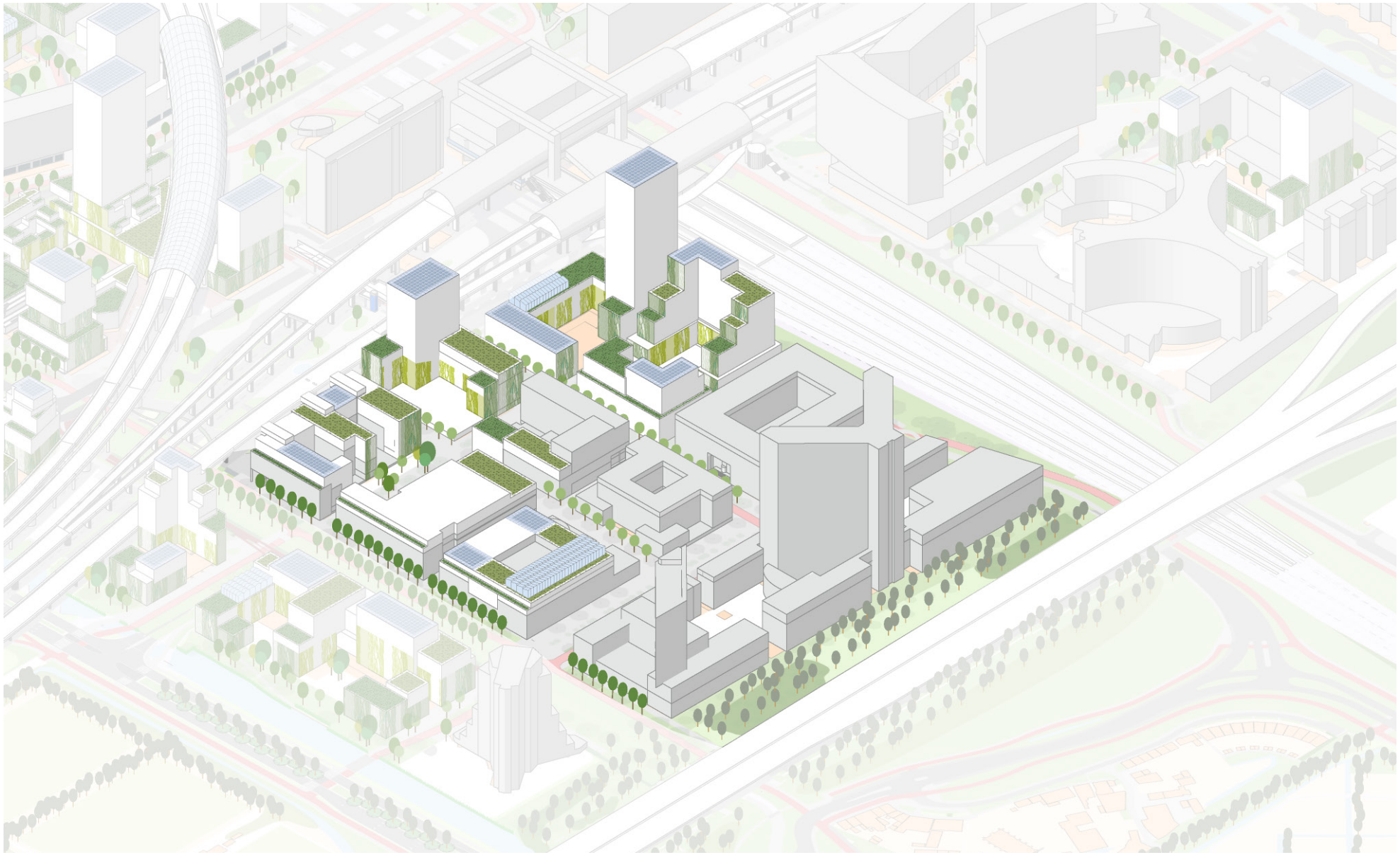
Waar overige delen van Sloterdijk-Centrum een sterk orthogonale opbouw kennen, kenmerkt de bestaande bebouwing van de The Bright Offices en The Ven zich door een afwisseling van orthogonale en vloeiende structureren. Nieuwe ensembles bouwen voort op deze afwisseling tussen orthogonaliteit en vloeiende vormgeving. Dit komt zowel in uiting van de stedenbouwkundige configuratie als in de architectonische vormgeving.



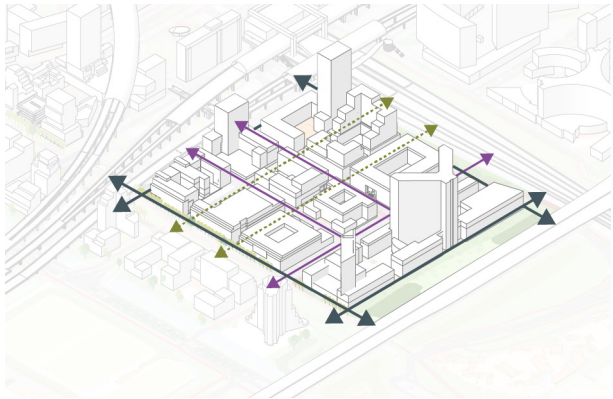
Groene binnenterrein als ontmoetingsplaats

De ensembles generen hun eigen interne ruimtelijke kwaliteit door groene binnenterreinen die dienen als ontmoetingsplaats. De binnenterreinen bieden rust, comfort en stilte tegenover de drukte eromheen. De gebouwen zijn georiënteerd op deze binnenruimte door het situeren van meerdere entrees aan de binnenruimte. Het maken van een goede verblijfskwaliteit (met functies, vergroening, voldoende zicht en beschutting) is cruciaal voor het functioneren van de binnenterreinen. Goede, openbare verbindingen, tussen de binnenterreinen en de verbinden straten zorgen voor verschillende looproutes door het gebied. De binnenterrein vormen een ontmoetingsplaats op verschillende momenten van de dag. De gebouwen oriënteren zich zowel op de omliggende straten als de binnenterreinen.

Stationsbuurt Oost

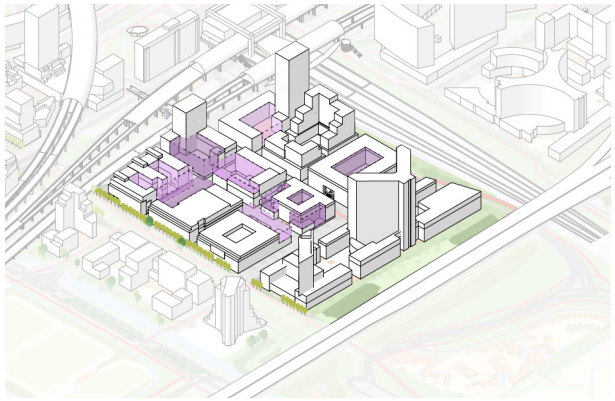


Stationsbuurt Oost



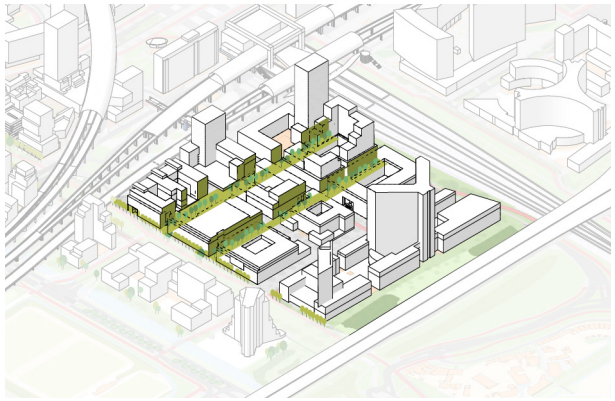
Gridstructuur

De Stationsbuurt Oost is opgebouwd uit een heldere gridstructuur. De buitenranden van het grid worden gevormd door het Carascoplein, de sporen, de rijksweg A10 en de Arlandaweg. Hoogteaccenten liggen allen langs deze buitenranden. De buurt wordt opgedeeld door twee voetgangersstraten in noord-zuid richting. In oost-west richting liggen een fietsstraat en een expeditiestraat. Transformaties of nieuwe gebouwen voegen zich in het reeds gedefinieerde grid en ordening van de hoogbouw.



Gesloten bouwblokken met openingen

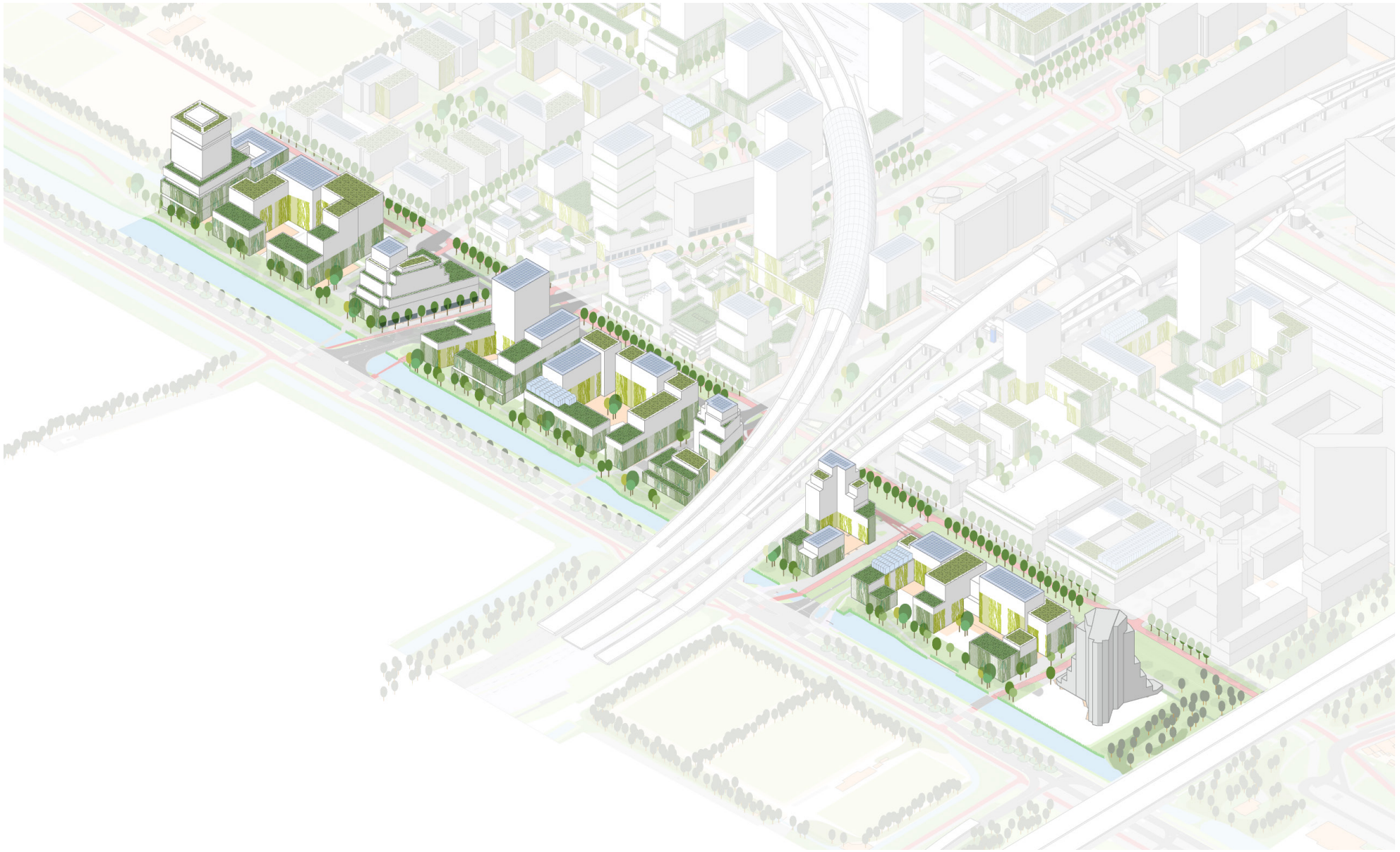
Gesloten bouwblokken complementeren het grid. Zowel de bestaande als nieuwe gebouwen hebben op diverse wijze openingen of 'alteraties' aan de basisvorm. Daarmee ontstaat een prettige mix van half-open bouwblokken, U-blokken, omsloten en half-open binnenterreinen. Dat maakt het gebied niet hard, maar het verzacht de strenge gridstructuur. De blokken hebben een basis van circa 20 meter. Hoogbouw voegt zich naar het gewenste hoogbouwsilhouet.



Overgangen openbaar prive

Door het samenspel van een rigide structuur met een speelse, afwissende invulling, zijn de overgangen van privé naar openbaar van belang. Onprettige achterkanten en ongedefinieerde ruimten moeten worden voorkomen. Groen is een belangrijk middel om de overgang tussen privé en openbaar vorm te geven. Op deze manier ontstaat een visuele relatie tussen de binnenterreinen, hoven en open hoeken

Haarlemmervaartbuurt

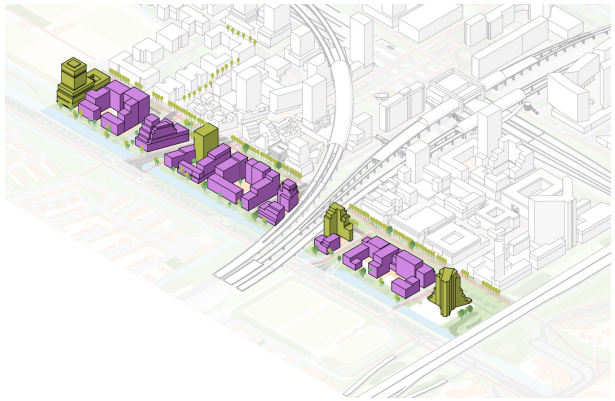


Haarlemmervaartbuurt



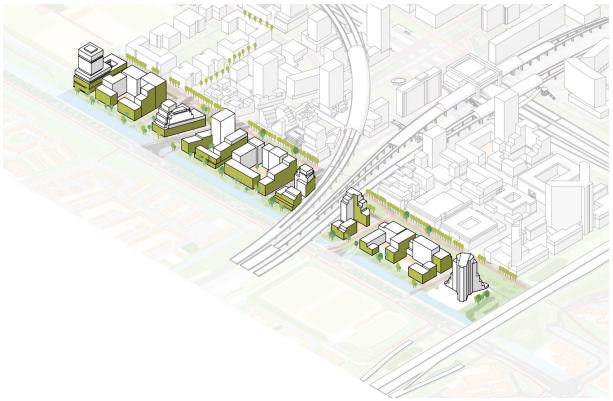
Vervlochten kamstructuur

De Haarlemmervaartbuurt vormt de overgang van Nieuw-West naar Sloterdijk-Centrum. De ecologische betekenis en ruimtelijke kwaliteit van de Haarlemmertrekvaart bepalen het karakter van de buurt. De Haarlemmertrekvaart maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, daarnaast is de Arlandaweg een belangrijke groene hoofdstraat in Sloterdijk-Centrum. De groenblauwe kwaliteiten van beide openbare ruimten worden als twee kamstructuren met elkaar vervlochten in de tussenstraten en de gebouwen. Zo wordt de groene kwaliteit van de Haarlemmertrekvaart opgedikt tot een zone dat volwaardig onderdeel uitmaakt van de Brettenzone.



Vertrappende bouwvolmes

De buurt is opgebouwd met een hoge bebouwingwand met geringe openingen aan de Arlandaweg die getrapt afloopt richting het zuiden. Langs de Arlandaweg liggen enkele hoogteaccenten die een markeringsfunctie hebben volgens de ordeningsprincipes van hoogbouw in Sloterdijk-Centrum. Aan de zuidzijde hebben de blokken grotere openingen van tenminste 10 meter breed. Door het toevoegen van groen op en aan de gebouw, vormen vertrappende bouwvolumes een interessante voorgrond voor het decor van het hoogstedelijke hoogbouwsilhouet rondom de mobiliteitsknoop.



Oriëntatie op Haarlemmervaart

Alle gebouwen oriënteren zich op een eigen wijze op de omringende groene openbare ruimte. Langs de Arlandaweg liggen collectieve entrees en in combinatie met levendige functies in de plint. De overgangen van privé naar openbaar zijn hier formeel van aard. In de tussenstraten en aan de zuidzijde zijn zoveel mogelijk individuele entrees gesitueerd. Dieptewerking in de gevel en een stevige toepassing van groen aan de gevels zorgen voor informele overgangen van privé naar openbaar aan deze zijden van de blokken. De binnenterreinen van de bouwblokken zijn semi-openbaar en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.

Barajasplantsoen



Barajasplantsoen



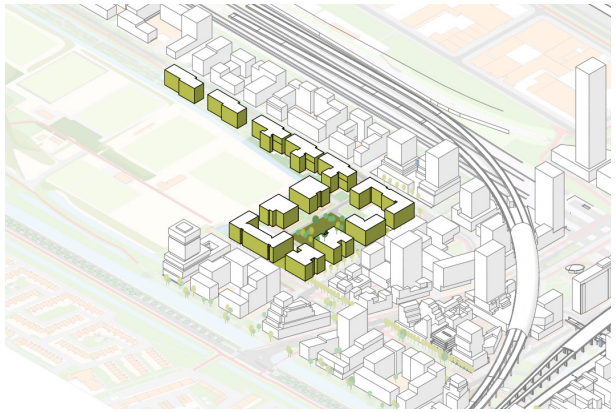
Palazzino’s

Het Barajasplantsoen onderscheid zich van de hoogstedelijkheid van de rest van Sloterdijk-Centrum. De lossere opbouw van stedelijke paviljoens zorgen voor een prettige verstilling en rust in een dynamisch gebied. De collectiviteit wordt benadrukt door een kwalitatief hoogwaardige groene inrichting van zowel het openbaar gebied als de privé ruimten rondom de gebouwen.



Eenheid in vorm, kleur en materiaal

Onderdeel van de sterke identiteit en het prettige karakter van deze buurt is de eenvormigheid in vorm, kleur en materiaal gebruik. Gebouwen hebben overwegend dezelfde bouwhoogte en kenmerken zich door een scharkering van lichte gevelmaterialen en houtkleurige kozijnen en accenten. Gebouwtransformatie of nieuwe gebouwen sluiten stedenbouwkundig en architectonisch aan bij de bestaande bebouwing



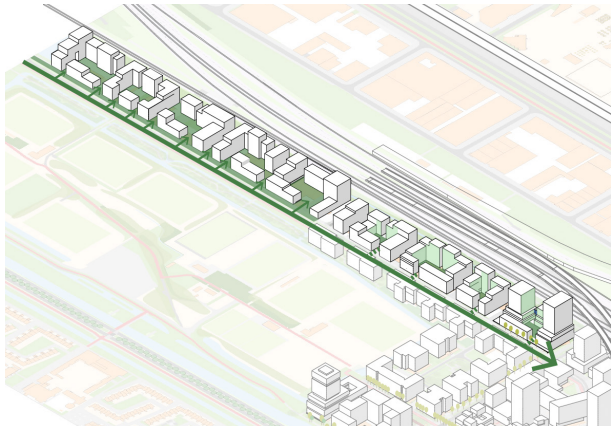
Alzijdige oriëntatie

De hoofdkarakterisering van paviljoens impliceert een alzijdigheid. Alle bebouwing oriënteert en profiteert van de omliggende openbare ruimte zoals bijvoorbeeld het park Spieringhorn en de Barajaslaan. Entrees worden zoveel mogelijk aan het Barajasplantsoen en de Naritalaan gesitueerd. Waar mogelijk ook aan de Barajasweg.

Naritalaan

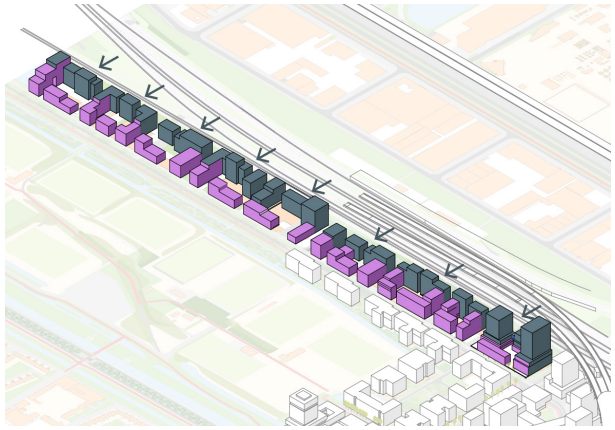


Naritalaan



Opgelijnde noven

De lommerrijke Naritalaan vormt de groene in- en uitgeleide van Sloterdijk-Centrum naar de Brettenzone en het landschap. De Naritalaan heeft in zijn huidige vorm (als Naritaweg) al een hoge ruimtelijke kwaliteiten. Deze kwaliteiten worden versterkt door de ontwikkeling van de kavels in deze buurt in de vorm van een reeks opgelijnde hoven. De opzet van de hoven kent een tweedeling.
In het oostelijk deel van de buurt worden de hoven via twee zijden ontsloten (de Naritalaan en de Plesostraat) ontsloten. In het westelijk deel worden de hoven enkel ontsloten via de Naritalaan. In beide delen zorgen groene tussenstraten voor voldoende ruimte tussen de hoven. De hoven worden elk als herkenbare eenheden vormgeven, waarbij de hoven voldoende onderscheidend van elkaar zijn. De indeling in gebouwdelen de vormgeving per gebouw deel zorgt dat de individuele hoven ook gevarieerd zijn.



Formele en informele omslotenheid

De tweedeling van de hoven in deze buurt komt ook tot uiting in de ordeningen van de gebouwen rondom de binnenterreinen. Het oostelijke deel kent een meer formeler, geslotener en stedelijk van karakter. In het westelijke deel is de opzet informeler, opener en is er meer interactie met het park Spieringhorn. Alle hoven hebben allen een hogere en dichtere bebouwingswand aan de noordzijde. Openingen rondom de hoven voorzien de binnenterreinen van voldoende licht en lucht. De openingen aan de noordzijde worden gecombineerd met geluidswerende voorzieningen. Deze voorzieningen worden integraal mee ontworpen en vormen geen belemmering in het straatbeeld. Aan de zuidzijde loopt de bouwhoogte af en zijn de openingen richting de Naritalaan groter.



Oriëntatie op Naritalaan

Het oostelijk deel van de buurt kent de meest gangbare opzet van een hovenstructuur. Een sterke oriëntatie met entrees rondom aan de buitenzijde en de binnenzijde als rustig en groen verblijfsgebied. Het westelijk deel oriënteert zich met entrees op de Naritalaan en de tussenstraten. De binnenzijde is opener en groener. Alle binnenterreinen liggen op private gronden, maar hebben een semi-openbaar karakter.

BIJLAGE : DNA VAN SLOTERDIJK-CENTRUM

Het plangebied Sloterdijk-Centrum vindt zijn oorsprong door de Sloterdam langs het IJ. De strategische ligging aan de westzijde van de stad heeft ervoor gezorgd dat infrastructuur tot op de dag van vandaag (beeld-) bepalend is voor Sloterdijk-Centrum. Dat begon met de aanleg van Haarlemmertrekvaart en jaagpad in 1631. Vervolgens vertrok in 1839 de eerste trein van Nederland uit Sloterdijk (en niet uit Amsterdam). Begin van de 19e eeuw werd (via Admiraal de Ruyterweg) de elektrische tram naar Haarlem/Zandvoort aangelegd, dat is thans lijn 12. Met de komst van de Rijksweg A10 en het Westelijk Havengebied in 1956 verloor het dorp zijn landelijke karakter. Alleen de Petruskerk, het kerkhof en een aantal huizen bleven bestaan. De strategische ligging bleef echter. In de jaren '80 werd het nieuwe OV station Amsterdam Sloterdijk aangelegd (samen met Duivendrecht en station RAI). Het station werd op twee niveaus op kruispunt van spoorwegen, in combinatie met de ringlijn van de metro, aangelegd. De goede bereikbaarheid was een uitstekende conditie voor de grootschalige ontwikkeling van het gebied als nevencentrum van de stad. Woningbouw was vanwege de haven toen niet mogelijk. Daarom werd ingezet op toen opkomende en veelbelovende telecomsector. Het gebied kreeg de naam 'Teleport'. Door de komst van het internet was de focus op telematica achterhaald en werd 'Teleport' een 'gewoon' kantorengebied.

Door de insteek als kantorengebied is Sloterdijk-Centrum ook conjunctuurgevoelig. Het gebied kenmerkt zich in de periode van eind 20ste eeuw en begin 21ste eeuw van perioden van groei en stagnatie. In periode van groei werden kavels ad hoc uitgegeven. In periode van stagnatie werd gezocht naar middelen om de leegstand tegen te gaan, zoals de transformatie van kantoren naar hotels. De beschikbare kavels in het gebied zijn nooit volledig uitgegeven. De pragmatische en fragmentarische ontwikkeling van het plangebied Sloterdijk-Centrum heeft ertoe geleid tot een grote diversiteit aan gebouwvormen en gebouwstijlen. De geldende modernistische en functionalistische opvattingen uit de verschillende decennia zijn duidelijk herkenbaar in het plangebied en krijgen ook steeds meer cultuurhistorische waardering. De verschillende gevelordeningen (horizontale banden, verticale geleding, neutrale gritstructuren) in combinatie toegepaste materialen (baksteen, natuursteen, spiegelend glas) kenmerken de verschillende tijdslagen Sloterdijk-Centrum. De tijdslagen liggen niet braaf naast elkaar, maar juist door en naast elkaar. Die contrastrijke afwisselingen van tijdsperioden, de robuuste gebouwen, de verschillende patronen, kleuren en materialen, dat maakt het gebied aangenaam en gelaagd. De infrastructuur en de contrastrijke bebouwing geeft het gebied een eigenstandige en unieke identiteit: een eigen DNA.







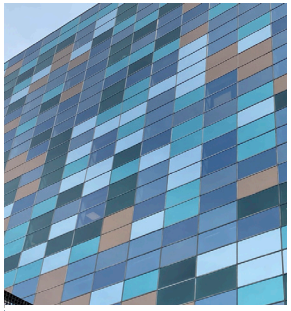




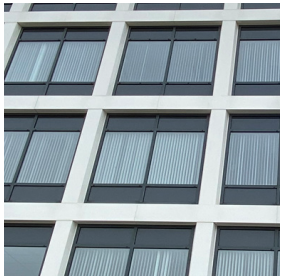


BIJLAGE : DNA VAN SLOTERDIJK-CENTRUM

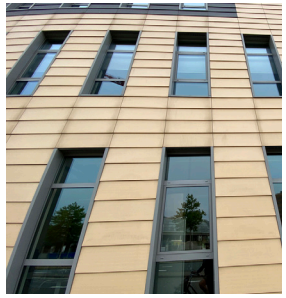




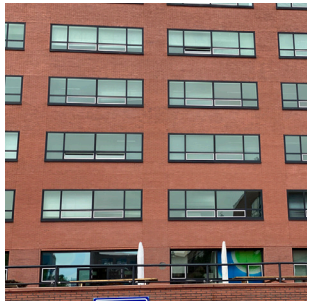









Colofon

Opdrachtgever:	Projectgroep Sloterdijk-Centrum
Auteur:	Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
	Jaap Brouwer, Max Tuinman, Eric Claassen i.s.m. Don Murphy
Redactie:	Projectmanagementbureau, gemeente Amsterdam
	Jean-Pierre Longayroux
Versie:	Definitief ,18 januari 2021

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend