BSMP

Gemeente Amsterdam



Beeldkwaliteitsplan winkelcentrum Buikslotermeerplein

Van winkelcentrum naar stedelijk centrum

MORE Architecture iov Gemeente Amsterdam

Status: Definitief

12 mei 2025

MORE

Inhoud

Introductie	**3**
1. Context en achtergrond	**4**
2. Identiteit stedelijk centrum Buikslotermeerplein	**8**
3. Principes	**11**
4.1 Schaalniveau - Het gebied	**15**
4.2 Schaalniveau - De Ontwikkelkavel	**18**
4.3 Schaalniveau - De ervaring op ooghoogte	**25**
5. Tijdelijkheid	**37**
6. Proces	**39**

Introductie

Amsterdam Noord is volop in ontwikkeling. Het stadsdeel heeft inmiddels ruim 100.000 inwoners en groeit de komende jaren door. Rondom het metrostation Noord wordt verdicht, waarbij het Buikslotermeerplein uit moet groeien tot het bruisende stadshart van Noord.

Het Buikslotermeerplein bestaat nu voornamelijk uit het Winkelcentrum Boven 't Y. Dit winkelcentrum wordt gekenmerkt door een mix van kleine en grotere winkels en uiteraard de markt. Het winkelcentrum is door de jaren heen een ontmoetingsplek voor de Noordelingen geworden.

In de verdichtingsopgave voor het CAN-gebied (Centrum Amsterdam Noord) transformeert het bestaande monofunctionele winkelcentrum naar een levendig stedelijk centrum. De stedenbouwkundige opzet van het huidige winkelcentrum vormt de basis voor de transformatie, daardoor blijft het winkelcentrum in de toekomst nog steeds herkenbaar op het Buikslotermeerplein. Naast winkelen wordt hier in de toekomst ook gewoond, gesport, gerecreëerd en gewerkt. Binnen de bestaande contouren van het huidige winkelcentrum worden woningen en voorzieningen toegevoegd en ontstaat er een hoogstedelijk milieu met betaalbare woningen en een goede leefkwaliteit. Een nieuw stadshart wat toegankelijk is voor iedereen en waarin de Noorderlingen elkaar nog steeds opzoeken.

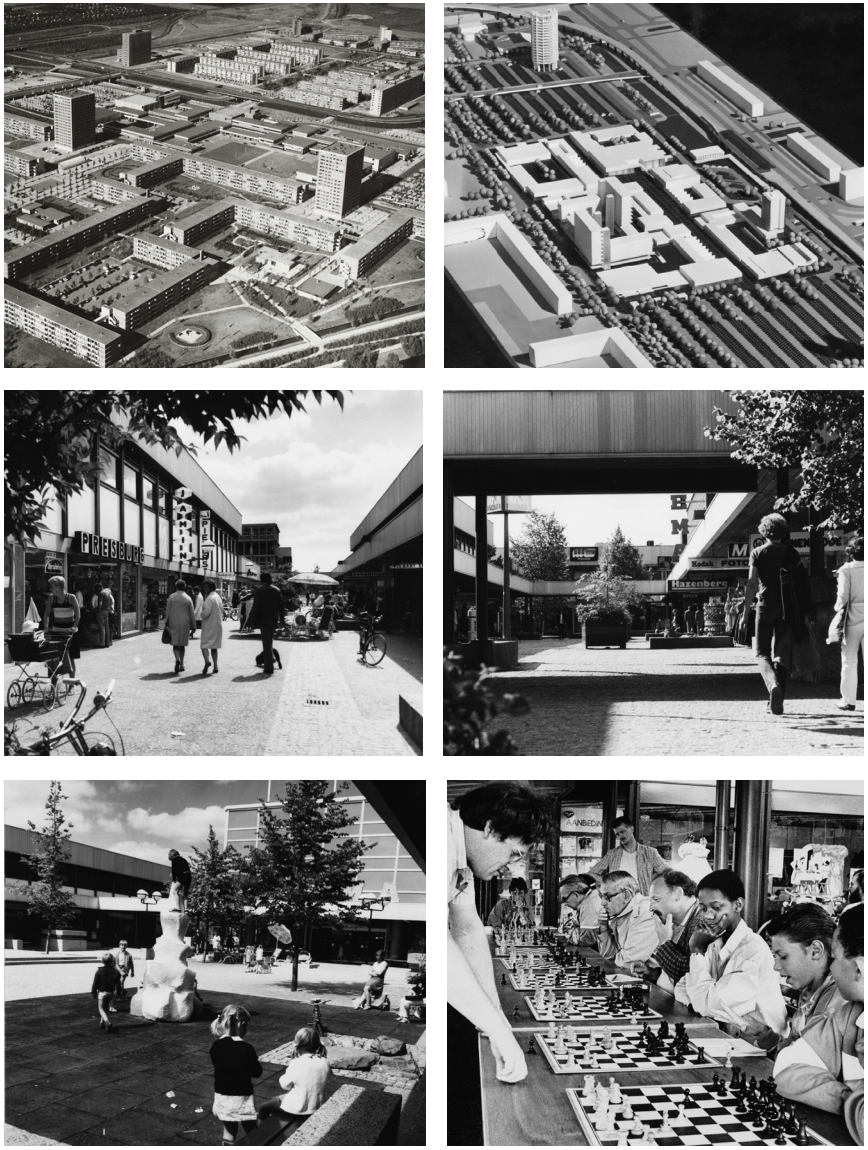
1. Context en achtergrond

CONTEXT EN ACHTERGROND

Context
Met de komst van de Noord-Zuidlijn en de groei van de stad ontstaat rondom het Station Noord een nieuw stedelijk stadshart, het Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN). Het Buikslotermeerplein is onderdeel van deze ontwikkeling. Ten noorden van het Buikslotermeerplein ligt de wijk De Kleine Wereld, aan de zuidzijde grenst het Buikslotermeerplein aan het Plan van Gool.

Winkelcentrum Boven 't Y
Het winkelcentrum Boven 't Y is ontworpen door architect Rein Fledderus en opende haar deuren in 1970. Het winkelcentrum is in ruimtelijke opzet geinspireerd op de Amerikaanse mall en vergelijkbaar met andere winkelcentra uit diezelfde periode. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het winkelcentrum Overvecht in Utrecht en de eerder genoemde Lijnbaan in Rotterdam. Deze winkelcentra worden gekenmerkt door een opzet in blokken die logistieke hoven omsluiten, royaal opgezette autovrije winkelstraten en parkeervoorzieningen aan de randen van het winkelcentrum.

Het winkelcentrum Boven 't Y is mede ontstaan door een samenwerking tussen institutionele partijen en kleinere winkeliers van de Hagedoornweg. Deze bijzondere samenwerking heeft zich vertaald in een mix van kleine en grote winkels. De winkels zijn georganiseerd in verschillende blokken rondom een logistiek hof. Het winkelcentrum bestaat uit een oost-west hoofdwinkelstraat en noord-zuid georienteerde aanloopstraten. Daar waar de straten elkaar kruisen ontstaan verschillende pleinen. Het winkelcentrum werd door een royale luifel horizontaal geleed. Op het maaiveld was er ruimte voor vergroening. Met grote parkeervelden aan de oost- en westzijde was het winkelcentrum voor bezoekers uit de wijde omgeving met de auto goed bereikbaar. Het winkelgebied is altijd autovrij geweest. Door de geschiedenis heen is het winkelcentrum een ontmoetingsplek geweest voor de Noordelingen, die het winkelcentrum de bijnaam 'Het Grote' hebben gegeven. De bestaande levendige openbare ruimte vormt een unieke conditie die kansen biedt om hier een bijzonder stuk stad van te maken.



v.l.n.r. luchtfoto van De Kleine Wereld, winkelcentrum Boven 't Y en het Plan van Gool (1972), Maquette winkelcentrum (1966), Verschillende verschijningsvormen (1971), Horizontale geleding en ruimte voor groen (1971), Ruimte voor spel en ontmoeten op het Hema-plein (1971), Ruimte voor tijdelijke evenementen (1971)

CONTEXT EN ACHTERGROND

Plan van Gool
Het Plan van Gool bestaat uit tien flats van vijf bouwlagen die zijn gepositioneerd in een grote groene omgeving. Het project is ontworpen door Frans van Gool, eveneens de architect van het winkelgebied de Lijnbaan in Rotterdam. Het Plan van Gool wordt gekenmerkt door één architectuurtaal waarin dieptewerking, repetitie van elementen en ritmiek een belangrijke rol spelen. Met aandacht voor vernieuwende vormgeving, innovatieve woningplattegronden en voor het gebruik van collectieve ruimtes is het Plan van Gool een waardevolle inspiratiebron voor de transformatie van het winkelcentrum.

Transformatie
De wens om van het Buikslotermeerplein een dynamische en levendig stadshart te maken leeft al langer. Geen eenvoudige opgave leert de geschiedenis. Veel intiatieven kozen voor een grootschalige benadering en werden geconfronteerd met het versnipperd eigendom.

Om de transformatie van het Buikslotermeerplein toch van de grond te krijgen hebben de gemeente en verschillende intiatiefnemers samenwerkt aan een set ruimtelijke spelregels: de Vuistregels. Deze bottom-up benadering heeft voor nieuw elan en kansen in het gebied gezorgd. De Vuistregels dragen bij aan het in gang zetten en begeleiden van de transformatie van het huidige winkelcentrum tot een gemengd stedelijk centrum.



v.l.n.r. Dieptewerking, repetitie en ritmiek in het Plan van Gool (1968), Winkelcentrum met erkers en glazen luifel zorgt voor versobering op het maaiveld (1992), hoofdstraat t.p.v. McDonalds (2022), aanloopstraat t.p.v. Blokker (2022), aanloopstraat t.p.v. WE (2022), logistiekhof t.p.v. de Opgang (2022)

AANPAK MET VUISTREGELS

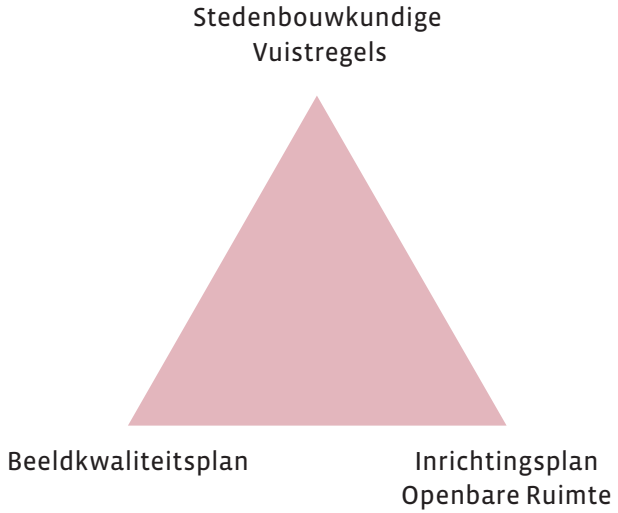
De transformatie van het huidige winkelcentrum is een meerjarige ontwikkeling. Om deze transformatie in goede banen te leiden is door de gemeente Amsterdam en initiatiefnemers in een proces van co-creatie gewerkt aan een set van breed gedragen Vuistregels. Aan de hand van de principes Verrijken, Vergroenen en Verbinden beschrijven de Vuistregels het kwalitatief ruimtelijk kader waarbinnen het huidige winkelcentrum kan transformeren van monofunctioneel winkelgebied tot een stadshart voor Amsterdam Noord. Samen met de bijbehorende kansenkaart zijn de Vuistregels het ruimtelijke deel van het ontwikkelkader voor de transformatie van het huidige winkelcentrum op het Buikslotermeerplein. Op 11 december 2024 zijn de Vuistregels vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

De Vuistregels gaan uit van de huidige stedenbouwkundige structuur van verschillende blokken, logistieke hoven, straten en pleinen. Deze bestaande ‘levendige laag’ blijft behouden en wordt verrijkt en geïntensiveerd met additioneel programma (gebieds volume maximaal 276.000 m² BVO). Hierdoor ontstaat een rijke gelaagdheid die past bij het unieke karakter van deze binnenstedelijke transformatieopgave. De mix van kleine en grotere winkels vertaalt zich in de transformatie ook naar kleinere en grotere ontwikkelkavels. Hierdoor blijft een stuk DNA van het huidige winkelcentrum behouden.

De Vuistregels sturen onder andere op een heldere straatwand, een stedelijke plint met een hoogte varierend tussen de 11,1m en 14,4m. Op de stedelijke plint kunnen hogere accenten ontstaan. Om in de winkelstraat een aangenaam verblijfsklimaat te borgen is voor hogere accenten een setback verplicht. Daarnaast zorgen verschillende afstandsregels voor voldoende privacy en uitzicht in hoge accenten. Om de woonkwaliteit te borgen is een maximale diagonaal voor een hoog accent vastgesteld en zijn minimaal 50% van het totaal aantal woningen meerzijdig georiënteerd. Daktuinen worden royaal vergroend, bufferen van water, versterken de biodiversiteit en stimuleren ontmoetingen tussen de bewoners. De Vuistregels beschrijven dus de ruimtelijke kant van de transformatie van het huidige winkelcentrum. Maar de Vuistregels alleen maken nog geen goed nieuw stuk stad. Daarvoor is er naast de Vuistregels een Beeldkwaliteitsplan en een Inrichtingsplan Openbare Ruimte. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de kwalitatieve aspecten van de verschijningsvorm van de nieuwe ontwikkelingen. Het Inrichtingsplan Openbare Ruimte gaat in op de vormgeving van de openbare ruimte. Deze dynamsiche driehoeks relatie borgt de transformatie van huidige winkelcentrum naar een kwalitatief hoogwaardig stedelijk centrum.



Vuistregels ontstaan in een proces van co-creatie, Stadsgesprek oktober 2022



2. Identiteit stedelijk centrum Buikslotermeerplein

Identiteit

Het doel van dit Beeldkwaliteitsplan is het vormgeven van een hoogstedelijk transformatiegebied, met een kwalitatief hoogwaardig ontworpen woon-, werk- en verblijfsmilieu waarin de mens als gebruiker centraal staat. De transformatie bouwt voort op de bestaande laag van het huidige winkelcentrum. Hierdoor ontstaat dynamisch en gemengd milieu wat over de tijd voordurend in verandering is. Het huidige winkelcentrum wordt gekenmerkt door verschillende maten van ontwikkelkavels, verschillende ontwikkelsnelheden, verschillende programma's en een constant veranderende omgeving. Er ontstaat dus een gevarieerd beeld, waarin voor een bepaalde tijd bestaande bebouwing wordt afgewisseld met nieuwbouw. Het Beeldkwaliteitsplan omarmt deze unieke conditie door in hoge mate te sturen op een rijkdom aan verschillende gebouwen.

De samenhang wordt geborgd door de stevige principes uit de Vuistregels. Hiermee wordt gezorgd voor een eenduidige plinthoogte, het winkelgebied op ooghoogte en eenduidige volumes voor de bebouwing boven de plint. Verder blijft het gebied herkenbaar door vast te houden aan het bestaande opzet van het winkelcentrum. Het Inrichtingsplan Openbare Ruimte legt de nadruk op de verbinding met de omliggende buurten.

Bij de transformatie van het huidige winkelcentrum komen in het Beeldkwaliteitsplan veel verschillende schaalniveaus samen. Enerzijds gaat het over de verschijningsvorm van een heel gebied en anderzijds over de architectonische ambities voor bijvoorbeeld woonentrees, winkelplinten en buitenruimtes op hoogte. Dit Beeldkwaliteitsplan maakt onderscheid in drie schalen:

- **Het gebied**
- **De ontwikkelkavel**
- **De ervaring op ooghoogte**

De transformatie van het huidige winkelcentrum zal de komende jaren vorm krijgen. Het beeldkwaliteitsplan houdt daarmee rekening door te sturen op hoofdlijnen en biedt architecten en ontwerpers ruimte en verantwoordelijkheid om 'hun eigen' gebouw vorm te geven. Tegelijkertijd worden er richtlijnen opgesteld die gezien de lange tijdsspanne van de transformatie de kwaliteit van elke ontwikkeling als onderdeel van de gehele transformatie borgen. Het Beeldkwaliteitsplan is van toepassing op zowel nieuwe gebouwen als de transformatie van bestaande winkelpanden.

Net als de Vuistregels is dit Beeldkwaliteitsplan in co-creatie tot stand gekomen. Om verschillende aspecten uit het Beeldkwaliteitsplan samen te bespreken is er in oktober 2024 een excursie naar Den Haag en Amsterdam georganiseerd. In verschillende sessies met betrokken architecten in het gebied is er gewerkt aan de aanscherping en verfijning van dit Beeldkwaliteitsplan. Een Beeldkwaliteitsplan dat inspireert en de initiatiefnemers, architecten en ontwerpers uitdaagt gebouwen te ontwerpen met elk hun eigen unieke zeggingskracht.



Excursie beeldkwaliteit in Den Haag en Amsterdam

Ambitie Buikslotermeerplein



Het gebied - Diversiteit in verschijningsvorm **P. 12**

Divers spectrum aan architectonische verschijningsvormen





De ontwikkelkavel - Architectonische eenheid **P. 13**

Elke ontwikkeling is herkenbaar als één architectonische eenheid





De ervaring op ooghoogte - Goed vormgegeven **P. 14**

Goed vormgegeven plinten met oog voor een heldere organisatie, tactiliteit, materiaalgebruik en aansluiting op de openbare ruimte



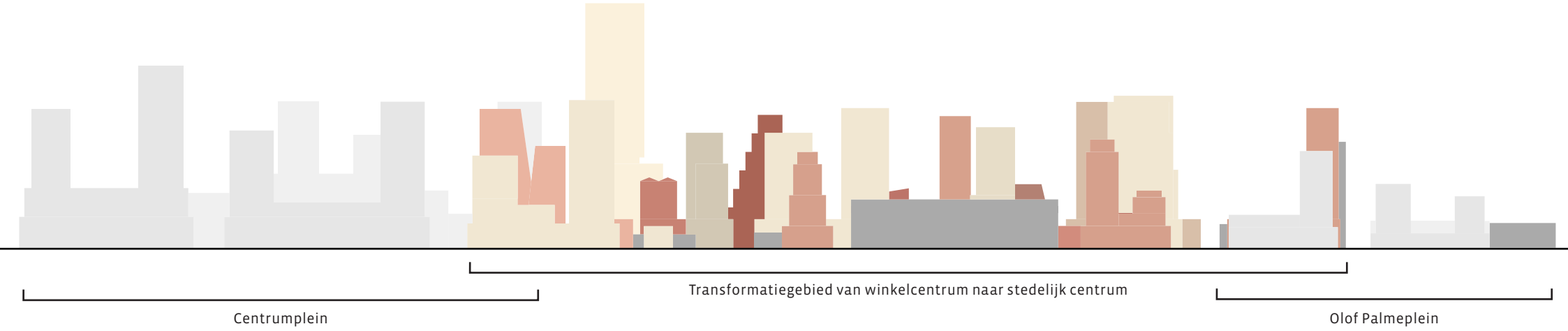

3. Principes

HET GEBIED - DIVERSITEIT IN VERSCHIJNINGSVORM

Het eindbeeld van de transformatie van het huidige winkelcentrum voorziet in een hoge mate van verscheidenheid in ontwikkelkavels, ontwikkelsnelheid, programma en context. Elk initiatief heeft dus een eigen unieke ontwerpopgave. Dit komt in het plangebied tot uiting in een divers spectrum aan architectonische verschijningsvormen. Door middel van een breed kleurenpalet blijft het winkelcentrum zowel tijdens als na de transformatie als entiteit herkenbaar voor de (nieuwe) Noordeling. De architecten en ontwerpers worden uitgedaagd gebouwen te ontwerpen die elk een eigen herkenbare verschijningsvorm hebben.

Thema's

- Verschijningsvorm p. 16
- Kleur p. 17

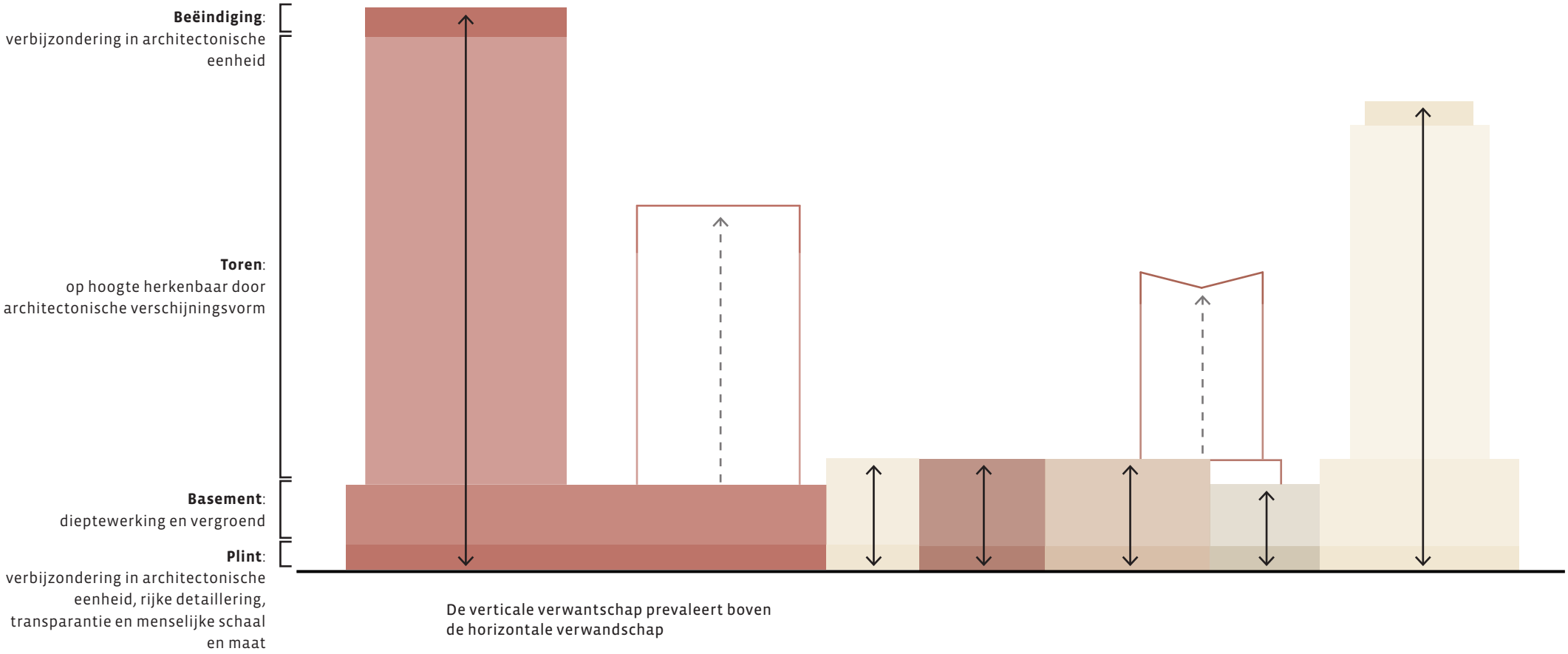


DE ONTWIKKELKAVEL - ARCHITECTONISCHE EENHEID

Elke ontwikkeling is herkenbaar als één architectonische eenheid. In nuance verschillen de plint, het basement, een hoog accent en de beëindiging van een hoog accent op subtiele wijze van elkaar. Elke ontwikkeling zet in op zorgvuldige materiaalkeuzes, dieptewerking in de gevel en nauwkeurige detaillering. De architecten en ontwerpers worden uitgedaagd om hun gebouw onderscheidend vorm te geven.

Thema's

- Bouwvolume p. 19-20
- Materiaal p. 21
- Gevel p. 22-23-24

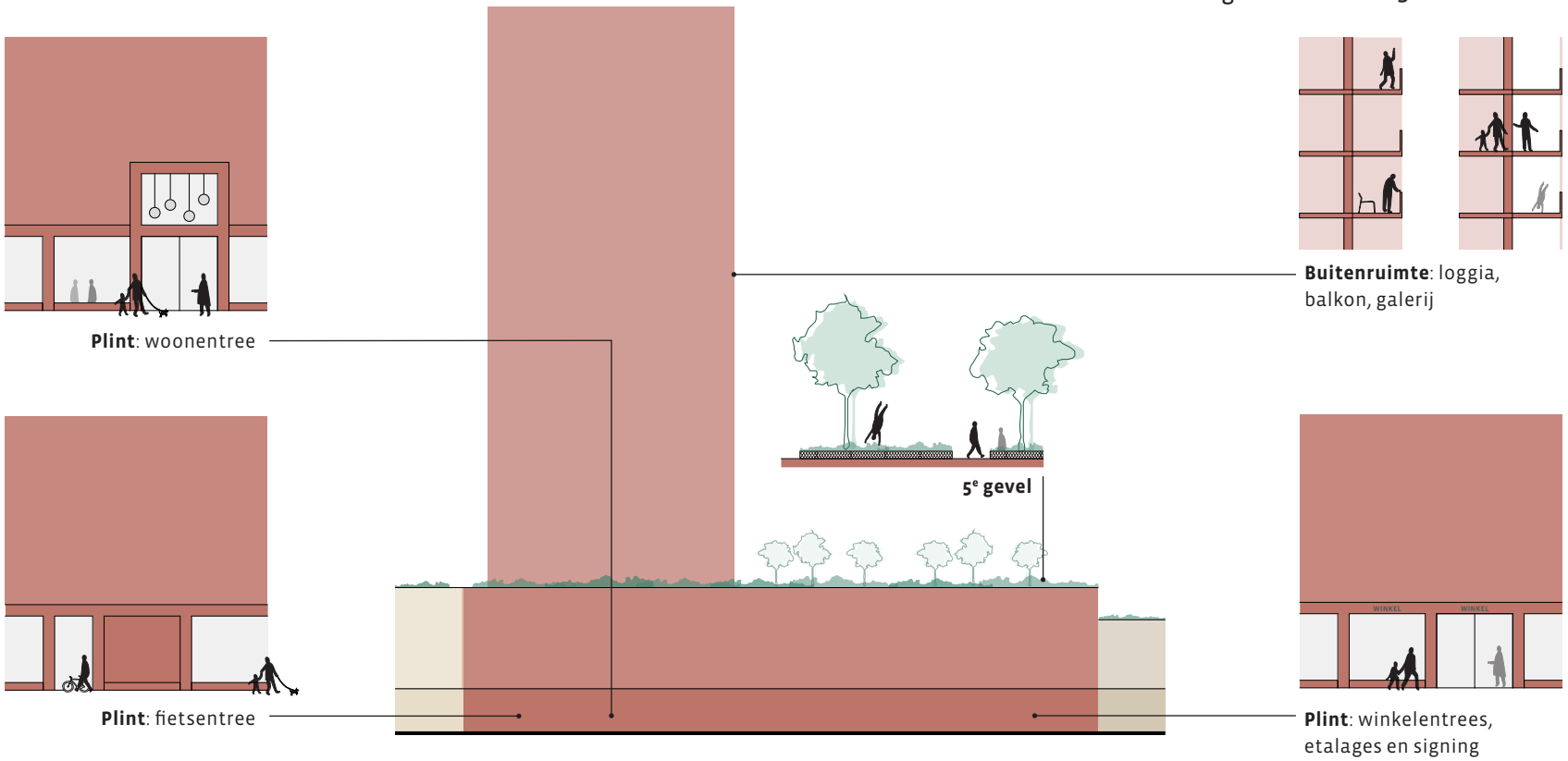


DE ERVARING OP OOGHOOGTE - GOED VORMGEGEVEN

Het ontwerp en de uitstraling van de begane grond zijn een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave. Dit zijn immers de plekken waar gebruikers in aanraking komen met het gebouw. Goed vormgegeven plinten met oog voor een heldere organisatie, tactiliteit, materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering zijn daarom belangrijk. De stad op ooghoogte reikt verder dan de beleving op de begane grond, denk hierbij aan balkons of collectieve daktuinen. De architecten en ontwerpers worden uitgedaagd om daar waar gebruikers de gebouwen benaderen en aanraken hun ontwerpkracht extra te laten spreken.

Thema's

- Thuiskomen p. 26-27-28
- Buitenruimte p. 29
- 5e Gevel p. 30
- Winkelen P. 31-32
- Binnenhof p. 33
- Hemelwaterafvoer p. 34
- PV-panelen p. 35
- Techniek en logistiek P. 36



4.1 Schaalniveau - Het gebied

VERSCHIJNINGSVORM

Ambitie

Bij de transformatie van het huidige winkelcentrum zijn verschillende initiatiefnemers en architecten betrokken. Ingegeven door verschillende kavelgroottes, programma's en door de Vuistregels is elk initiatief een opzichzelfstaande ontwerpopgave. Dit vraagt om specifieke oplossingen. Met de betrokkenheid van verschillende architecten, met elk hun eigen ontwerpopvattingen en ideeën ontstaat een rijkdom aan verschijningsvormen van de verschillende gebouwen. Het is daarom wenselijk dat een breed scala van architectenbureau's werkt aan de transformatie van het huidige winkelcentrum. Dit draagt bij aan het vomrgeven van een dynamisch centrumgebied. Dit beeldkwaliteitsplan biedt ruimte aan een breed spectrum aan verschijningsvormen en roept de verschillende initiatiefnemers en architecten op van deze ruimte gebruik te maken!

Door in te zetten op maximale diversiteit is elk gebouw afzonderlijk afleesbaar. Bewoners kunnen hun eigen woontoren op afstand herkennen door die specifieke verschijningsvorm. Om te voorkomen dat het huidige winkelcentrum transformeert tot een ongedefinieerde mengelmoes van verschillende verschijningsvorm zijn er een aantal regels.

Referentie



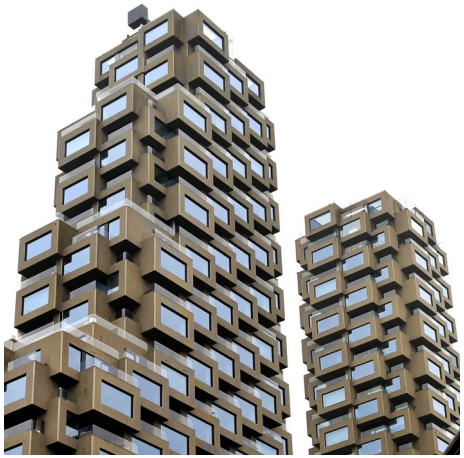
Elke ontwikkeling heeft één herkenbare verschijningsvorm die haar onderscheidt van andere ontwikkelingen

Regel

- Elke ontwikkeling heeft één duidelijk herkenbare verschijningsvorm die haar onderscheidt van andere ontwikkeingen.
- Bestaat een ontwikkeling uit twee hoge accenten dan zijn deze onderdeel van dezelfde architectonische eenheid.
- Om de rijkdom aan verschillende verschijningsvormen te stimuleren is de betrokkenheid van verschillende architectenbureau's bij de transformatie van het huidige winkelcentrum wenselijk.
- Bij de start van de planvorming worden intiatiefnemers uitgedaagd om een architectenselectie te organiseren.



Elke ontwikkeling heeft één herkenbare verschijningsvorm, ook bij meerdere hoge accenten.
Koschuch Architects, Brick Twins, Rotterdam

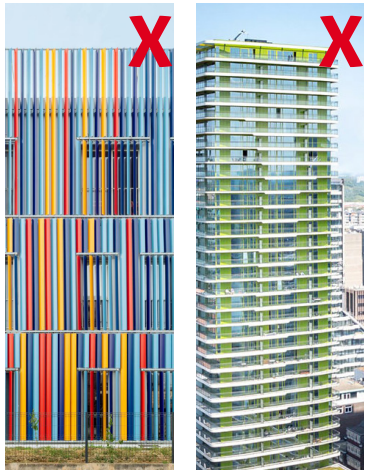


Meerdere hoge accenten binnen één ontwikkeling hebben dezelfde architectonische uitstraling
OMA. Norra Tornen, Kopenhagen

KLEUR

Ambitie

Zorgvuldig en consequent kleurgebruik zorgt op gebouwniveau voor heldere afleesbare gebouwvolumes. Om de afleesbaarheid van de gebouwen te versterken zijn de verschillende gevelelementen in kleur gelijkwaardig of lichter dan de kleur van het gevelmateriaal. Hierdoor wordt eerst het gebouwvolume ‘gelezen’, en daarna pas gevelopeningen en andere gebouwonderdelen. De gebouwen zijn herkenbaar door hun verschijningsvorm en niet door expressief kleurgebruik.



Regel

- Consequent kleurgebruik is het uitgangspunt.
- Elke ontwikkeling heeft één hoofdkleur (van plint tot hoogste dakrand).
- Elke hoofdkleur kan worden ondersteund door een sub kleur(en).
- Binnen een ontwikkeling zijn grote contrasten in kleuren niet wenselijk.
- Elke ontwikkeling verschilt in kleurtoon ten opzichte van zijn buren.
- Harde verzadigde kleuren zijn uitgesloten.
- De kleur van de gevelelementen (kozijnen, hekwerken, suskasten, dakranden etc) is gelijkwaardig aan of lichter dan de kleur van de gevel.
- Bij toepassing van kunstofkozijnen zit de kleur in het kunststof, dus geen coating of folie.

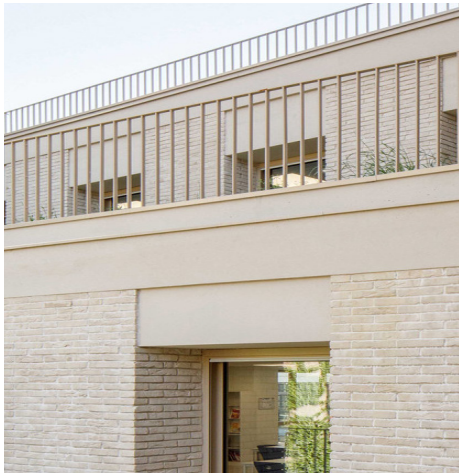
Referentie



Elke ontwikkeling wordt gekenmerkt door consequent kleurgebruik.



Gevelelementen gelijkwaardig aan hoofdkleur zorgt voor een helder afleesbaar gebouwvolume
Croydon Housing, Mikhail Riches, Londen



Consequent kleurgebruik in de verschillende onderdelen van de gevel
Bien-Urbain Architects, Notre Dame des Oiseaux, Parijs

4.2 Schaalniveau - De ontwikkelkavel

BOUWVOLUME - VERWANTSCHAP

Ambitie

Zowel in verschijningsvorm, kleur en materiaal verschillen de gebouwen ten opzichte van elkaar. Dit levert een dynamisch en divers aanzicht op. Tegelijkertijd is elk gebouw herkenbaar als één architectonische eenheid. De verticale verwantschap van een gebouw gaat boven de verwantschap tussen naastgelegen gebouwen.

Referentie



Verticale verwantschap door kleur, materiaal en architectonische eenheid
West 40th Street, New York

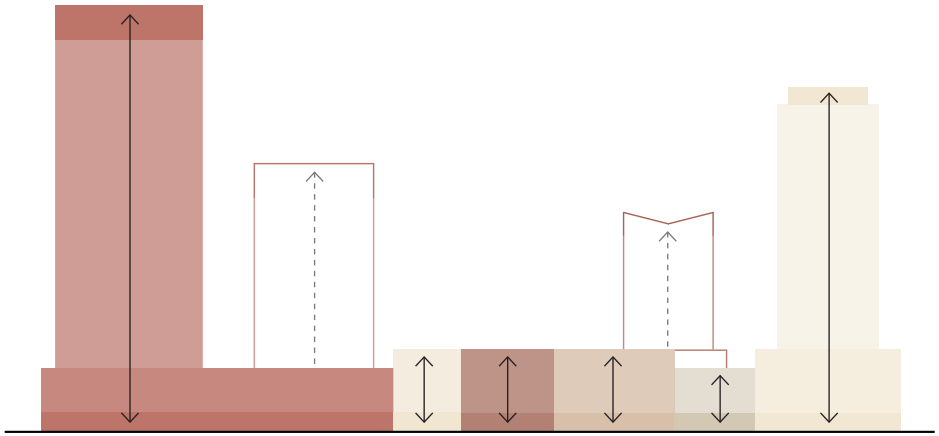


Consquente ontwerpkeuzes accentueren de verticale verwantschap van elk gebouw
Barcode Architects, The Muse en Casa Nova, Rotterdam

Regel

- De verticale verwantschap van een gebouw gaat boven de verwantschap tussen de buren.

Diagram



De verticale verwandschap prevaleert boven de horizontale verwandschap

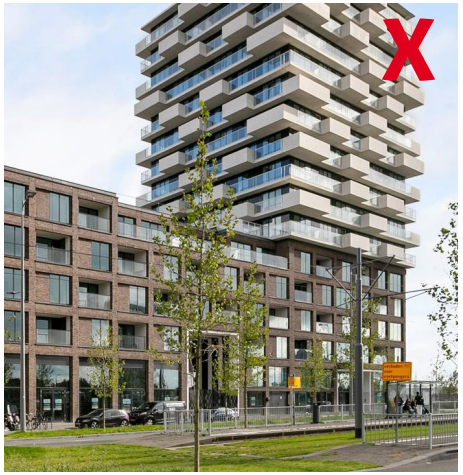
BOUWVOLUME - OPBOUW GEBOUW

Ambitie

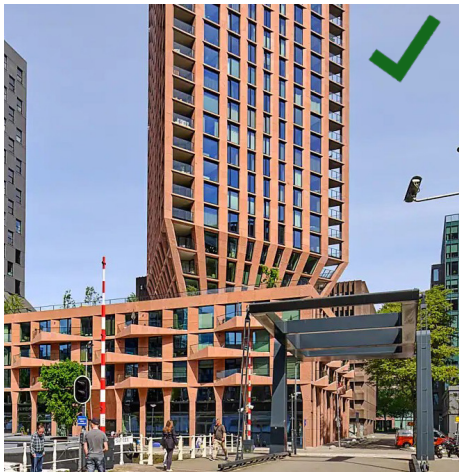
Om ervoor te zorgen dat gebouwen stevig verankerd worden op het maaiveld gaat elke ontwikkeling uit van één architectonische verschijningsvorm die consequent wordt uitgewerkt. Elke ontwikkeling is dus herkenbaar als één architectonische eenheid. Dit hoeft niet te betekenen dat alle gevels gelijk aan elkaar zijn vormgegeven.

Binnen de architectonische eenheid ontstaan nuance verschillen tussen de begane grond, het basement, een hoog accent en de beëindiging. De begane grond is de plek waar gebruikers in aanraking komen met het gebouw en vraagt dus om extra aandacht. Het zichtbaar maken van de menselijke schaal op het maaiveld niveau is dus belangrijk.

Referentie



Duidelijke tweedeling in kleur, materiaal en architectonische uiting tussen de plint en de toren
Barcode, Imagine, Rotterdam

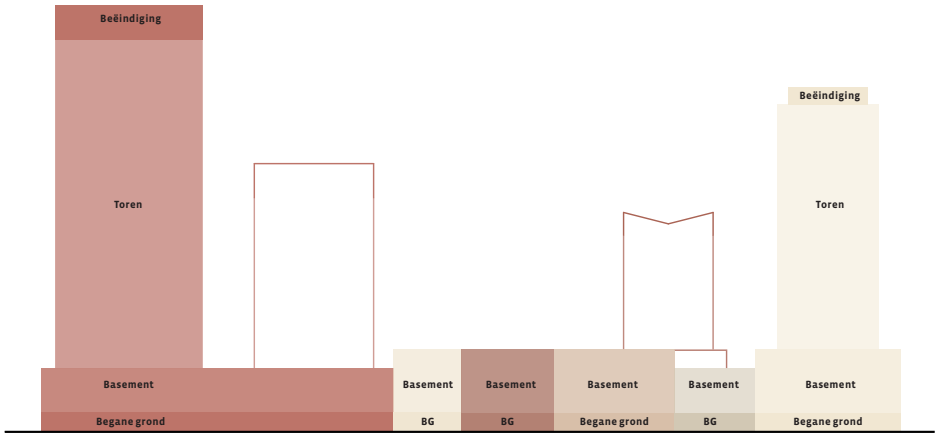


Herkenbare opdeling plint, basement, toren in een een materiaal en kleur
Barcode, Casa Nova, Rotterdam

Regel

- Elke ontwikkeling is herkenbaar als architectonische eenheid.
- De begane grond is een verbijzondering binnen de architectonische eenheid.
- De begane grond is robuust vormgegeven voor dagelijks gebruik.
- De gebouwen landen stevig op het maaiveld en gaan niet visueel ‘zweven’. Daarom worden grote glazen vlakken vermeden (zie regel 2.8 uit de vuistregels).
- In de begane grond en het basement wordt ingezet op maximale dieptewerking van de gevel.
- Het basement wordt afgerond met een, vanaf de straat zichtbaar groendak.
- Elk hoog accent krijgt een heldere en subtiele beëindiging van het volume en is een verbijzondering binnen de architectonische eenheid.

Diagram

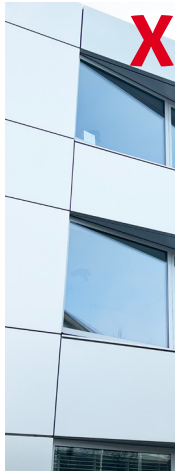


Opbouw volume

MATERIAAL

Ambitie

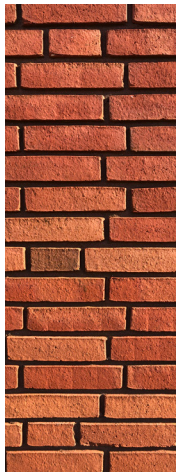
De transformatie van het huidige winkelcentrum is een meerjarig proces waarin tegelijkertijd ook een materiaaltransitie plaats zal vinden. Om die reden is besloten niet specifiek op één of meerdere materialen te sturen. De initiatiefnemer en architect zijn vrij in de materiaalkeuze voor het gebouw. Echter wordt er wel ingezet op materialen die op lange termijn hun kwaliteit behouden. Dit vraagt naast zorgvuldige detaillering ook om materialen die bestand zijn tegen intensief gebruik (zeker op plintniveau). Daarnaast stuurt dit Beeldkwaliteitsplan op materialen met een duidelijke textuur. Dit zorgt voor afleesbaarheid van materialiteit in de gevel, schaduwwerking en versterking van de identiteit van een gebouw. Het hergebruik en/of toepassen van biobased materialen wordt aangemoedigd.

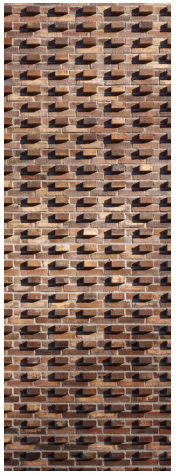


Regel

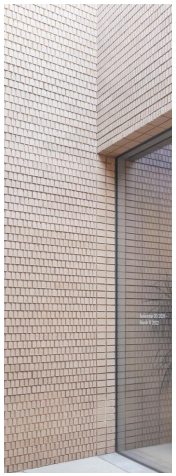
- Elke ontwikkeling heeft één hoofdmateriaal.
- Gekozen wordt voor materialen die op een mooie manier verouderen en hun kwaliteit behouden.
- Reliëf in materiaal is het uitgangspunt in materiaalgebruik en materiaal keuze. Textuur in de toepassing van het materiaal kan bijvoorbeeld ontstaan door diep voegwerk, of het toepassen van reliëf, patronen, zetwerk of ornamentering in het materiaal.
- Het materiaalpalet per gebouw is eenvoudig, met circa 3 hoofdmaterialen voor een samenhangend resultaat.
- Het toepassen van duurzame en biobased materialen wordt aangemoedigd.
- Bij metselwerkgevels worden verschillende metselverbanden met elkaar gecombineerd.
- Groene gevels zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- Het gebruik van plaatmateriaal in grote gladde vlakken is niet wenselijk.

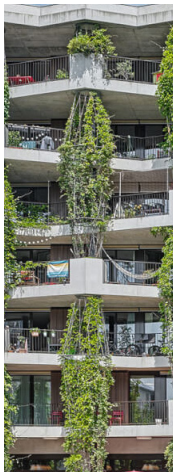
Referentie





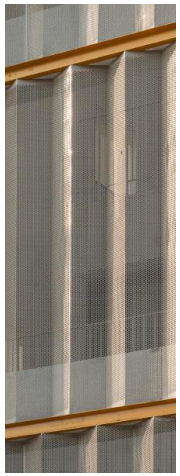
Divers gebruik van bakstenen







Groene gevel onderdeel van architectonische eenheid





Dieptewerking in in materiaal







Natuurlijke materialen dragen bij aan wooncomfort

GEVEL - RITMIEK

Ambitie

Ritmiek en repetitie van terugkerende elementen die samen een visueel aantrekkelijke gevel vormen zijn de ambitie. Hierbij wordt uitgegaan van de menselijke schaal en maat. Bij grote geveloppervlaktes wordt voorkomen dat ritmiek en repetitie leiden tot pover gevelontwerp. Gevelopeningen worden ingegeven door het achterliggende programma. In het gevelontwerp wordt zorgvuldig gestudeerd op de overgang van het woonprogramma naar het commerciële programma, zonder daarbij de architectonische eenheid uit het oog te verliezen.

Regel

- Er wordt gebruik gemaakt van herhalende elementen, zoals gelijkmatig verdeelde ramen, verticale en horizontale scheidingselementen of buitenruimten, om visuele harmonie te creëren. Dit kan zowel streng als speels worden ontworpen.
- Gevels hebben een aanzienlijke dieptewerking.
- De gevels aan grenzend aan het binnenhof zijn ook zorgvuldig vormgegeven en doen in uitstraling niet onder voor de gevels aan de (winkel)straatzijde.
- Ook blinde gevels zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- De plint en het basement worden voorzien van houten, aluminium of stalen kozijnen, deuren en/of puien. Kunststof is niet toegestaan.
- Wachtgevels worden zorgvuldig afgewerkt.

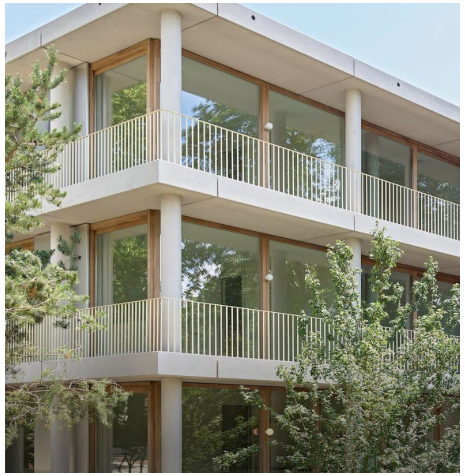
Referentie



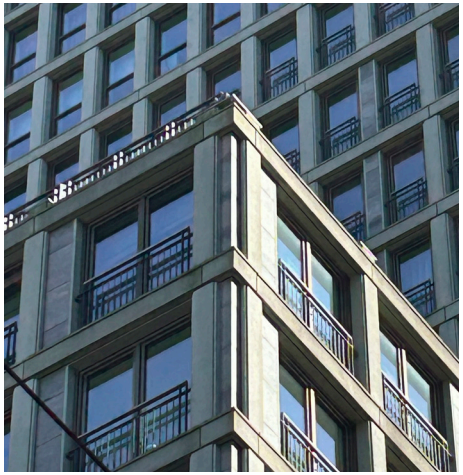
Royale dieptewerking in gevel
Baas Arquitectura, Pallars 180, Barcelona



Lichte structuur en speelse ritmiek
Keywow Architecture, Richgreen, Taichung



Herhalende elementen zorgen voor een helder gevelaanzicht
Dyvik Kahlen Architects, Building with 34 Columns, Arnhem



Herhalende elementen op verschillende manieren toegepast
RAPP+RAPP, De Kroon, Den Haag

GEVEL - OPENINGEN

Ambitie

Gevelopeningen zorgen voor extra dieptewerking in de gevel en dragen bij aan de schaduwwerking van het gebouw gedurende de dag. Daarom zijn gevelopeningen voorzien van diepe neggen. Dit creëert niet alleen op gebouwniveau, maar ook stedenbouwkundig samenhang en herkenbaarheid. Elke gevelopening is zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven door bijvoorbeeld een latei, rollaag of andere verbijzondering.

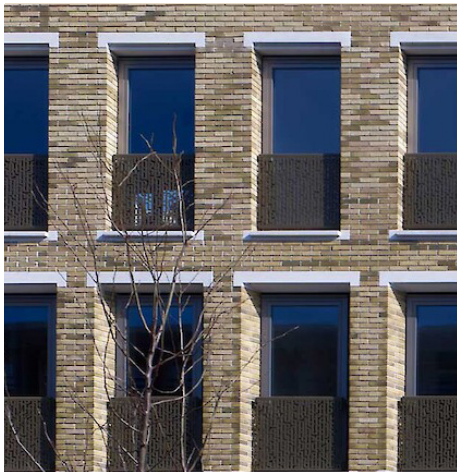
Regel

- Gebouwen worden gekenmerkt door diepe neggen. Dit creëert ritme, afleesbaarheid, expressie en schaduwwerking.
- De neggen hebben een minimale diepte van 160 mm.
- Diepe neggen bevinden zich in de plint en het basement. In volumes daarboven kan worden afgeweken van de minimale diepte.
- Elke gevelopening wordt zorgvuldig ontworpen, bijvoorbeeld voorzien van een latei of rollaag.

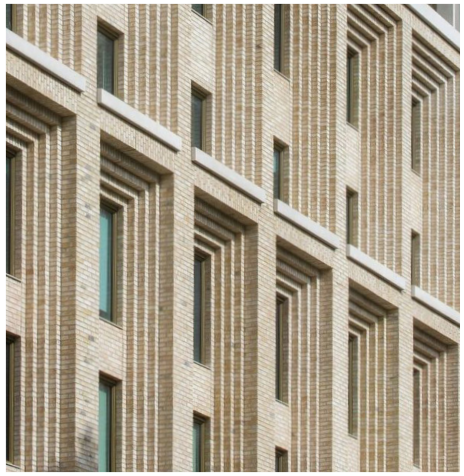
Referentie



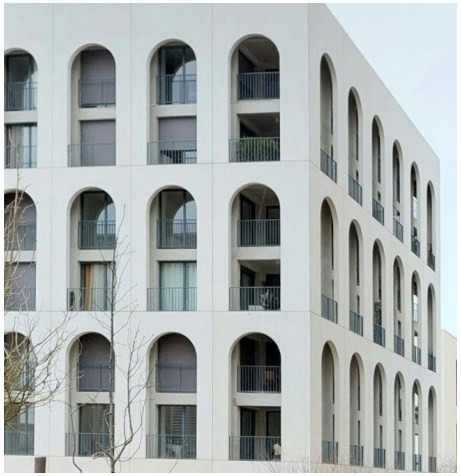
Royaal verdiepte neggen
DZH, Rio de Janeiro, Almere



Latei als krachting en eenvoudig element in gevelontwerp
Office Winhov, Kolenkit, Amsterdam



Relief werking zorgt voor diepte in de gevel
Maccreanor Lavington, Garden Walls Student Residential, Londen



Verdiepte gevelopeningen gecombineerd met buitenruimtes als onderdeel van het volume
LAN, Amédée Saint Germain, Bordeaux

GEVEL - BEËINDIGING

Ambitie

Om te voorkomen dat gebouwen ‘zomaar’ overgaan in de lucht wordt er per gebouwvolume gezorgd voor een heldere beëindiging. Dit kan zijn in de vorm van een rollaag, een groenvoorziening of een verbijzondering van de dakrand. Zeker bij hoge accenten is de beëindiging van het torenvolume belangrijk. De initiatiefnemer en architect zijn vrij in de wijze waarop de toren wordt beëindigd, zolang de beëindiging past binnen de architectonische eenheid.

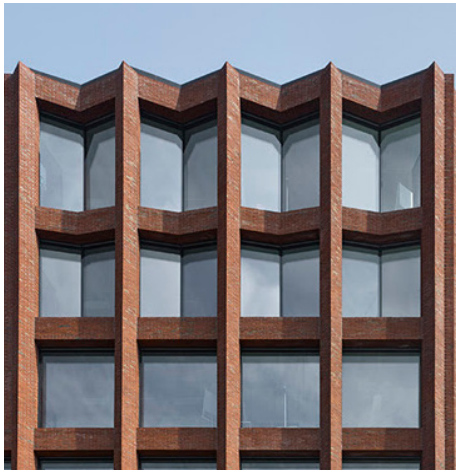
Regel

- Elk gebouwvolume kent een duidelijke beëindiging
- Bij hoge accenten is de beëindiging duidelijk herkenbaar.

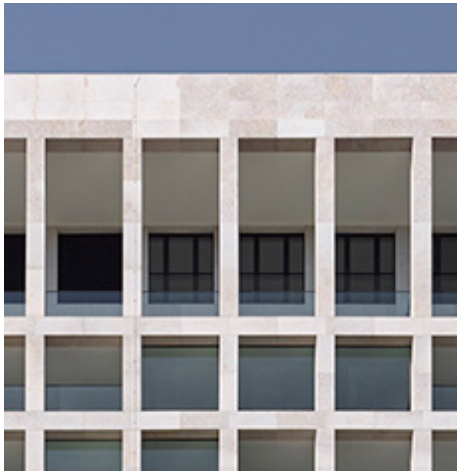
Referentie



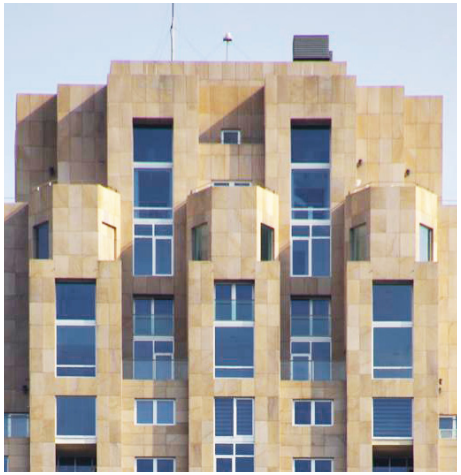
Verbijzondering en terugspringing tpv gevel beëindiging
Office Winhov, Pillows Grand Boutique Hotel, Amsterdam



Subtiele verbijzondering passend in de gevel architectuur
Max Dudler, Drägerwerk, Lübeck



Dubbele hoogte tpv gevel beëindiging
Max Dudler, Scheldehof, Antwerpen



Vertrappen van de gevel tpv gevel beëindiging
Alvaro Siza, New Orleansm Rotterdam

4.3 Schaalniveau - De ervaring op ooghoogte

THUISKOMEN - WOONENTREE

Ambitie

Entrees van gebouwen zijn belangrijke plekken in een stedelijke weefsel. De entree van een woongebouw is de enige plek waar alle bewoners van hetzelfde gebouw gebruik van maken. Het vormt de overgang tussen buiten en binnen en deze dient nauwkeurig te worden onderzocht en ontworpen. Voor woonentrees is van toepassing dat deze gemakkelijk en van een afstand herkenbaar zijn. De woonentree vraagt daarom om een verbijzondering binnen het architectonische eenheid van het gebouw en ten opzicht van de plint.

Regel

- De woonentree bevindt zich aan de hoofdwinkelroute, de aanloopstraat of aan een plein.
- De woonentree bevindt zich op een logische plek in de programmatische ordening van het gebouw.
- De woonentree is herkenbaar binnen de architectonische eenheid.
- De woonentree is royaal in maat en schaal en mag dubbelhoog zijn.
- De woonentree is transparant vormgegeven.
- De woonentree wordt gekenmerkt door een extra zorgvuldige en hoogwaardige afwerking. Niet alleen aan de buitenzijde, maar ook aan de binnenzijde.
- De woonentree is drempelloos en stimuleert ontmoeting.
- Is de gedeelde woonentree ook te bereiken via het binnenhof dan geldt ook dat er helder zicht op het binnenhof is.
- De woonentree ligt minimaal 500mm verdiept ten opzicht van de rooilijn.
- Postbussen worden in de woonentree of in een aparte ruimte opgelost en niet aan de straatzijde.
- De woonentree biedt ruimte voor een kunstobject.
- De woonentree is goed verlicht, ook 's nachts.
- De verlichting is niet hard wit (6000K), maar warmer en dus aangenamer van kleurtoon.

Referentie



Woonentree verbijzondering in architectonische eenheid
Caruso St. John, Europa Allee, Zürich



Helder afleesbare woonentree in architectonische eenheid
Maccreanor Lavington, Television Centre H1 & H2, Londen



Transparantie van entree zorgt voor een aangename overgang tussen binnen en buiten
Atelier Kempe Thill, Moerwijk Housing, Den Haag



Hoogwaardig vormgegeven interieur en inpandige postkasten
Sergison Bates Architects, Cadix Harbour Building, Antwerpen

THUISKOMEN - FIETSENTREE

Ambitie

Toekomstige bewoners komen niet alleen te voet thuis, maar ook met de fiets. Sterker nog een groot deel van de bewoners zal met enige regelmaat zijn fiets uit de fietsparkeervoorzieningen pakken. Dit vraagt om een hoogwaardige vormgeving van die fietsparkeervoorziening.

Regel

- De fietsentree is zowel verkeers- als sociaalveilig ingepast in het ontwerp en zijn context.
- De fietsentree bevindt zich op een logische plek in de programmatische ordening van het gebouw.
- De fietsentree is onderdeel van de architectonische eenheid.
- De fietsentree is royaal in maat en schaal.
- De fietsentree is drempelloos.
- De fietsparkeervoorziening is, daar waar mogelijk, voorzien van daglicht.
- Om te voorkomen dat een gevelwand alleen maar bestaat uit zicht op fietsenrekken zijn grote transparante geveloppervlaktes niet wenselijk.
- Als de fietsparkeervoorziening zich ook op de 1e verdieping bevindt is dit op een subtiele manier afleesbaar binnen het gevelontwerp.
- De fietsentree is goed verlicht, ook ’s nachts.
- De verlichting is niet hard wit (meer dan 4000K), maar warmer en dus aangenamer van kleurtoon.

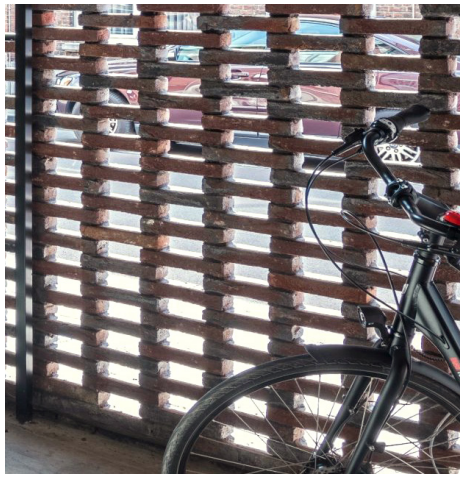
Referentie



Hoogwaardig vormgegeven fietsparkeervoorziening
Christ & Gantenbein, UK House Lobby, Londen



Fietsparkeervoorziening in hoogwaardige materialen en voorzien van daglicht
Tengbom, Bicycle Parking, Uppsala



Braziliaans metselwerk zorgt voor daglicht in Fietsenparkeervoorziening
Leuven

THUISKOMEN - AUTOPARKEREN

Ambitie

De entree voor autoparkeervoorzieningen zijn vaak dominant in het gevel ontwerp. Daarom wordt de entree zorgvuldig ingepast binnen de architectonische eenheid. De entree ligt verdiept in het volume om te voorkomen dat voertuigen stilstaan op de stoep of straat. Afgesloten worden de parkeervoorzieningen met speedgates die verbijzonderd worden uitgevoerd. De parkeervoorziening wordt voorzien van voldoende licht, idealiter ook daglicht. Vanaf de straatzijde zijn de geparkeerde auto's (bij een parkeervoorziening op hoogte) niet zichtbaar.

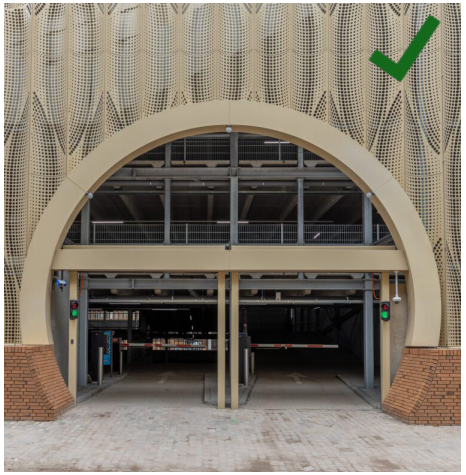
Regel

- De entree van de parkeervoorziening is onderdeel van de architectonische eenheid.
- De entree ligt minimaal 4m verdiept in de gevel.
- De entree van de parkeervoorziening wordt ter hoogte van de gevel afgesloten.
- Grote gesloten geveloppervlaktes dienen te worden voorkomen.
- Als de parkeervoorziening zich ook op de 1e verdieping bevindt is dit op een subtiele manier afleesbaar binnen het gevelontwerp.
- De entree is goed verlicht, ook 's nachts.
- De verlichting is niet hard wit (meer dan 4000K), maar warmer en dus aangenamer van kleurtoon.

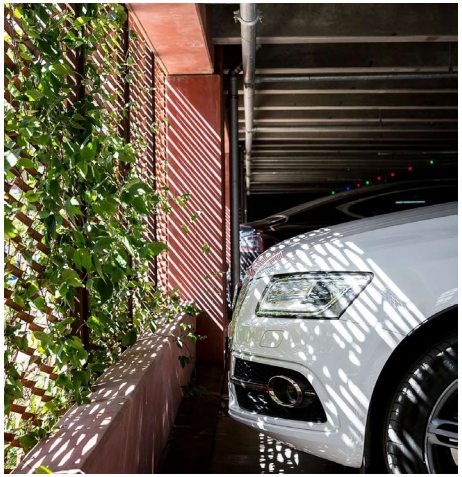
Referentie



Entree parkeervoorziening vlak in gevel
E2A Architects, Europa Allee, Zürich



Verdiepte entree parkeervoorziening
Korth Tielens, Parkeerhuis Waalsprong, Nijmegen



Parkeervoorziening voorzien van groen, daglicht en natuurlijke ventilatie
JAJA Architects, Park 'n' Play, Kopenhagen

PRIVATE BUITENRUIMTE

Ambitie

Goede buitenruimte op hoogte is van wezenlijke betekenis voor het wooncomfort. Daarom wordt er ingezet op buitenruimtes (balkons, loggia's) die onderdeel zijn van het architectonisch volume en sluiten aan in de geometrie en materialisering van het gebouw. Dit geldt ook voor de onderzijde van de balkons. In de positionering van buitenruimtes wordt rekening gehouden met uitzicht en privacy in relatie tot de gebouwen in de context.

Regel

- De buitenruimtes, zoals balkons, terrassen en galerijen, maken integraal deel uit van het architectonische volume.
- De uitwerking (vormgeving, materiaal en kleur) van buitenruimtes sluit aan bij de architectonische eenheid van het gebouw.
- De positie van buitenruimtes wordt ingegeven door uitzicht en privacy.
- De materialisering van buitenruimtes behoudt over de jaren een hoge kwaliteit.
- De detaillering van de buitenruimtes is hoogwaardig.
- De onderzijden van balkons en galerijen zijn zorgvuldig mee ontworpen.
- Balkons in het basement kunnen deels inpanding en deels uitpandig zijn.
- Balkons in het basement kragen maximaal 600mm uit over de rooilijn.
- Hekwerken en balustrades zijn onderdeel van de ontwerpopgave en vormen een subtiele verbijzondering in het gevelontwerp. Balkonhekken bieden diepte ritme en privacy. Hierbij moet worden voorkomen dat balkonhekken met matten oid kunnen worden dichtgezet.
- Rekening houdend met wind dragen hekwerken en balustrades op hoogte bij aan de verblijfskwaliteit van de buitenruimtes in hoge accenten.
- Het windklimaat ter plaatse van de buitenruimtes moet prettig zijn.

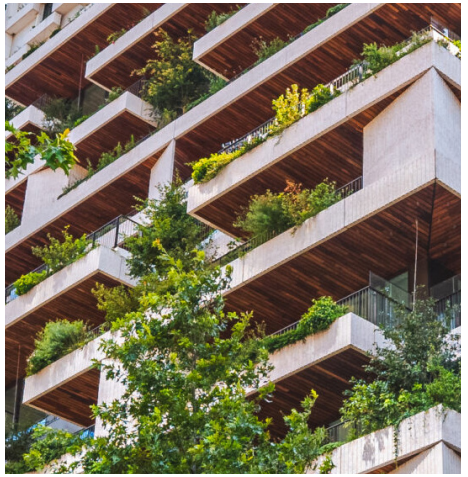
Referentie



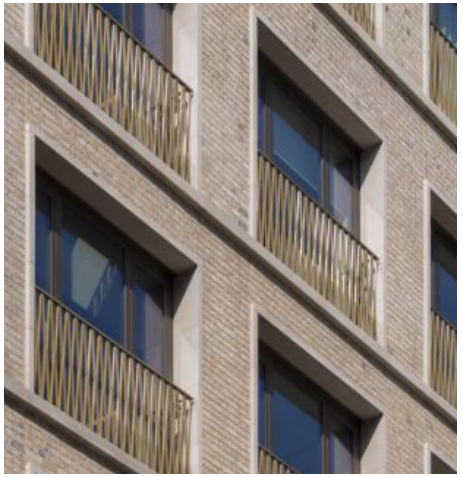
Hoogwaardige buitenruimte zorgt voor diepte werking en is van het onderdeel architectonisch volume
KorthTielens, Tuinhuis, Almere



Buitenruimte is een aangename plek om te verblijven en ontmoeten
Motorlab, Evergreen Turley, Mannheim



Onderzijde balkons vormgegeven met hoogwaardige en warme materialen
Stefano Boeri / MVSA, Wonderwoods, Utrecht



Verbijzondering hekwerk buitenruimte
Maccreanor Lavington, Bart's Square, Londen

5E GEVEL

Ambitie

Een groot deel van de toekomstige bewoners wonen in torens en kijken uit over een verschillende daken. Het dak, ofwel de 5e gevel is een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave. Een groen dak draagt immers niet alleen bij aan een prettig uitzicht, maar ook aan een aangenaam leefklimaat met ruimte voor biodiversiteit, natuur inclusieve voorzieningen en het opvangen en bufferen van regenwater. Dit geldt niet alleen voor gedeelde daktuinen, maar ook voor de groenvoorzieningen langs de setbacks tpv van de stedelijke plint.

Regel

- Het dakontwerp is een integraal onderdeel van de ontwerpopgave.
- Alle daken hebben een natuurwaarde en zetten in op biodiversiteit.
- Alle daken boven de 25m worden minimaal uitgevoerd met een lichtgewicht sedumdak. Dit is ook van toepassing op de daken waarop techniek wordt gepositioneerd. Collectieve daktuinen vormen hierop een uitzondering.
- Collectieve daktuinen zijn zorgvuldig mee ontworpen om de gemeenschappelijke uitstraling te versterken.
- Collectieve daktuinen hebben het hele jaar een weelderig en groen karakter.
- Collectieve daktuinen bieden de mogelijkheid tot spel, verblijf en ontmoeten.
- Collectieve daktuinen zijn voor alle bewoners van hetzelfde gebouw te bereiken.
- Gebouw gebonden groenvoorzieningen (bijvoorbeeld tpv de setback) zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- Natuurinclusieve voorzieningen zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- Installaties van ondergelegen functies worden op het dak gegroepeerd en afgewerkt met een materiaal passend en uitgevoerd binnen de architectonische eenheid.

Referentie



Collectieve daktuin omgeven door hoogbouw
Ilot Culturel, TVK, Parijs



Wonen aan een collectieve daktuin op hoogte
Bureau Massa, De Groene Kaap, Rotterdam



Gebouw gebonden groen onderdeel van architectonische eenheid
Ramser Schmid Architekten, Wohnturm Suurstoffi, Rotkreuz



Gebouw gebonden groenvoorziening sluit in materiaal en kleur aan bij die van het gebouw
Caruso St. John, St. Pancras Campus, Londen

WINKELEN - WINKELENTREES EN ETALAGES

Ambitie

Niet alleen de vormgeving van de woonentrees, maar ook die van de winkelentrees en de etalages vraagt om de nodige zorgvuldigheid en menselijke maat. Het commerciële programma betreft immers een groot deel van de plint. Het doel is daarom een sterke ruimtelijk-programmatische interactie tussen plint en openbare ruimte te creëren waarin het commerciële programma goed tot zijn recht komt. Tegelijkertijd is het niet wenselijk dat de branchering de architectuur van het gebouw domineert, omdat de transformatie uitgaat van mixed-use gebouwen.

De winkelentrees vallen op in een reeks van etalages en behoeven verder geen specifieke verbijzondering. De plint wordt robuust vormgegeven en kan zodoende 'tegen een stootje' in het alledaagse gebruik.

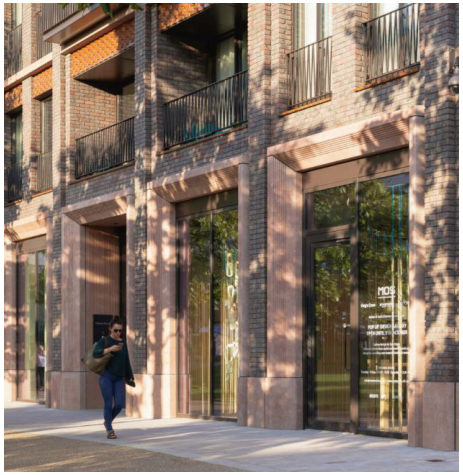
Regel

- De branchering is ondergeschikt aan het ontwerp van het mixed-use gebouw. In deze mixed-use gebouwen ontstaat geen duidelijke scheiding tussen het winkel- en woonprogramma.
- De winkelentree bevindt zich altijd aan de winkelstraat zijde.
- De winkelentree bevindt zich op een logische plek in het stedelijk weefsel.
- De winkelentree bevindt zich op een logische plek in de programmatische ordening van het gebouw.
- De winkelentree is herkenbaar binnen de architectonische eenheid gevormd door de etalages.
- Een dubbelhoge winkelentree is aan de winkelstraten niet wenselijk, aan pleinen kan dit worden voorgesteld, mits daarbij de menselijke schaal niet verloren gaat.
- Een dubbelhoge entree is onderdeel van het ritme van de gevel en vormt hierin geen specifieke verbijzondering.
- De winkelentree is drempelloos.
- De winkelentree en etalages zijn transparant vormgegeven (zie vuistregels, regel 2.8).
- De etalages zijn dusdanig vormgegeven dat dicht plakken met stickers niet nodig is. Gevelreclame is per intiatief een apart bespreekpunt.
- Voor een gevoel van veiligheid zijn de winkelentree en etalages goed verlicht, ook 's nachts. Het toepassen van rolluiken is niet wenselijk.
- De verlichting is niet hard wit (6000K), maar warmer en dus aangenamer van kleurtoon.

Referentie



Etalages onderscheiden zich in dezelfde vormentaal als de bovenliggende verdiepingen
EGM Architecten, Karnemelkstraat, Breda



Verbijzondering van plint binnen de architectonische eenheid
Maccreanor Lavington, Kings Cross R5, Londen



Overgang van binnen naar buiten dmv zitplaatsen
JJA, Elephant Grounds, Hong Kong



Open plint zorgt ook 's avonds voor levendigheid op straatniveau
Davis Baker Architects, Spoonbar, Healdsburg

*WINKELEN - RECLAME-UITING**

Ambitie

De beleving op straatniveau is belangrijk in het creëren van een aangename ervaring voor de gebruiker. Reclame-uitingen en signing spelen daarbij een belangrijke rol in de uitstraling van de plint. Daarom zijn reclame-uitingen en signing altijd ondergeschikt aan het ontwerp van de plint en domineren het straatbeeld niet.

Referentie



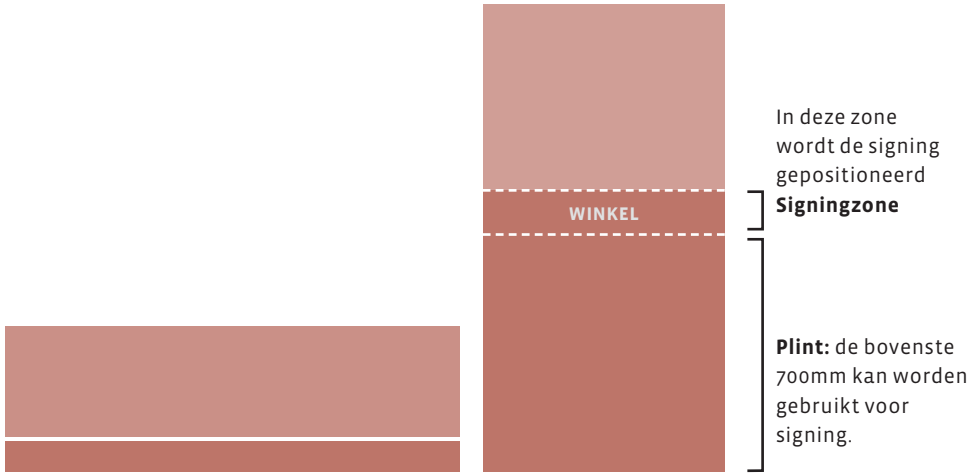
Continuiteit in positionering signing
Studio Caspar, Neuer Wall 69, Hamburg

Regel

- *De signing wordt parallel op de gevel gemonteerd (zie diagram voor precieze hoogte).*
- *Haakse signing is niet toegestaan.*
- *De hoogte van de signing is maximaal 600mm.*
- *De signing krijgt één duidelijke kleurstelling.*
- *Transparantie in de etalages is belangrijk, daarom is mogen deze niet worden beplakt.*
- *Reclame-uitingen op de gevel zijn niet toegestaan.*
- *Lichtbakken in de plint zijn niet toegestaan.*
- *De signing voor de woongebouwen is vrij.*

**** wordt nader uitgewerkt en besproken met de CV en sluit aan bij hoofdstuk Gevelreclame (pagina 88) uit De Schoonheid van Amsterdam***

Diagram



Signing is onderdeel van het plint ontwerp

In het bovenste deel (700mm) van de plint wordt in de ontwerpfase rekening gehouden met de positie voor signing

BINNENHOF

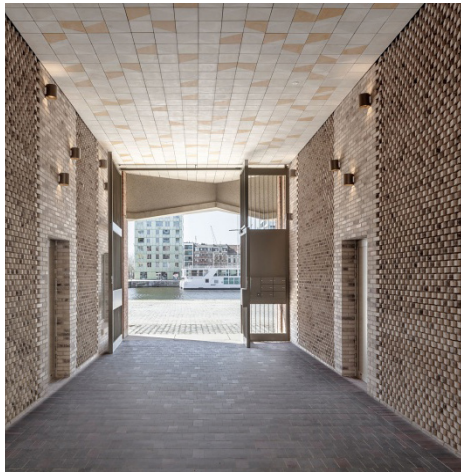
Ambitie

De logistieke functie van de binnenhoven blijft ook in de toekomst behouden. Naast de logistieke functie bieden de binnenhoven ook ruimte voor de technische ontsluiting van de gebouwen. Daarnaast worden de binnenhoven ook gebruikt als route naar de gedeelde woonentree of fietsenberging. Deze route, moet ook in de avond als veilig worden ervaren. Krappe passages naar het binnenhof worden waar mogelijk vermeden. Indien dit niet mogelijk is worden deze kwalitatief hoogwaardig vormgegeven. Tot slot wordt er ook gewoond aan het binnenhof. Het uitzicht van die woningen wordt nu gedomineerd door verharde bestrating, dit moet in de toekomst anders.

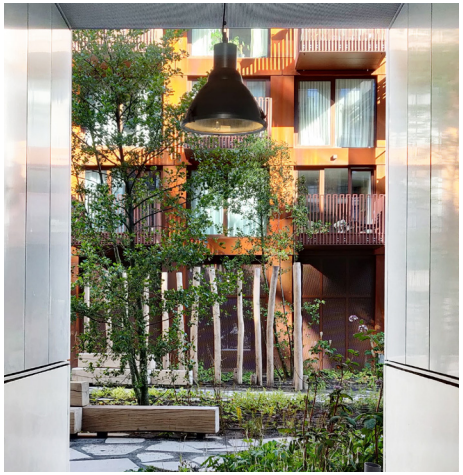
Regel

- Inpandige logistieke functies zijn onderdeel van de architectonische eenheid en zorgvuldig mee ontworpen.
- Het binnenhof wordt waar mogelijk (tijdelijk) vergroend.
- De binnenhoven worden 's nachts afgesloten. Een standaard hekwerk voldoet niet.
- De hekwerken zijn zorgvuldig meeontworpen. De kleurstelling en materialisatie sluit aan bij gebouw.
- Passages zijn zorgvuldig vormgegeven en zijn zichtbaar onderdeel van de architectonische eenheid van het gebouw.

Referentie



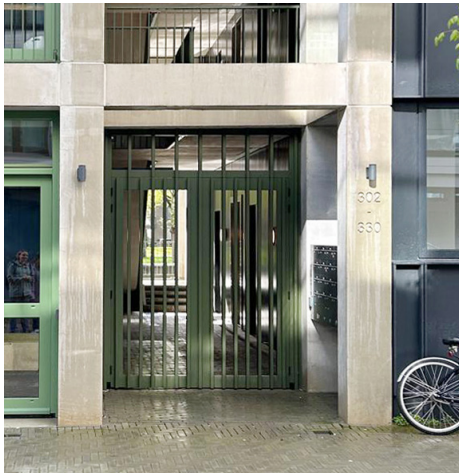
Passage vormgegeven met hoogwaardige materialen
Sergison Bates, Antwerp Harbour Building, Antwerpen



Passage ontworpen met een heldere 'bestemming'
Oostenburg Kavel 4/5, Amsterdam



Verbijzondering hekwerk
Metadecor, Garden Store Louise, Brussel



Verdiept en fraai vormgegeven hekwerk tpv passage
Stadswerf Oostenburg, Amsterdam

HEMELWATERAFVOER

Ambitie

De vergroende daktuinen dragen bij aan het bufferen en vertraagd afvoeren van regenwater. Een helder doordacht afwateringsysteem draagt daaraan bij. Dit is niet alleen technische opgave, maar ook een ontwerpopgave.

Regel

- De afwatering van een daktuin gaat intern middels een UV-afvoersysteem.
- De HWA's mogen zichtbaar zijn zolang deze zijn geïntegreerd in het gevel ontwerp.
- De HWA's zijn van een kwalitatief hoogwaardig materiaal.
- De HWA's vanaf balkons worden achter de gevel weggewerkt.
- De HWA's zijn geen losse elementen tegen de gevel.
- In PVC uitgevoerde HWA's zijn uitgesloten.

Referentie



PVC Hemelwaterafvoer voor de gevel



Hemelwaterafvoer van balkon is zichtbaar



Hemelwaterafvoer vlak in de gevel

PV-PANELEN

Ambitie

Te vaak domineren PV-panelen de verschijningsvorm van een gebouw. De integratie van PV-panelen in het ontwerp vraagt dus om zorgvuldigheid. Vanaf straatniveau zijn de PV-panelen zo min mogelijk zichtbaar. PV-panelen worden zoveel mogelijk geplaatst op de hoogste daken. Daar waar de PV-panelen op daken zichtbaar zijn, wordt het dak vergroend.

Regel

- PV-panelen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- PV-panelen zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf het maaiveld en worden bijvoorkeur horizontaal geplaatst.
- De bovenzijde van PV-panelen zijn lager dan de dakrand.
- Ook op daken waar PV-panelen worden geplaatst wordt ingezet op vergroenen van het betreffende dak.
- Het Beeldkwaliteitsplan sluit aan bij het hoofdstuk Zonnepanelen en -collectoren (pagina 78) uit De Schoonheid van Amsterdam.

Referentie



Hard dakoppervlak met PV-panelen
Tago Architects, EWE&Bursagaz HQ, Bursa



Vergroend dak met PV-panelen 'verzacht' het dakvlak
Bauder, Clapham Park, Londen

TECHNIEK EN EXPEDITIE

Ambitie

Het huidige winkelcentrum blijf ook in de toekomst een plek waar gewinkeld kan worden. Dat betekent ook dat deze winkels moeten worden bevoorraad. Het inpassen van voorzieningen voor het laden en lossen zijn onderdeel van de ontwerpopgave. Dit geldt ook voor de inpassing van technische ruimtes in het ontwerp.

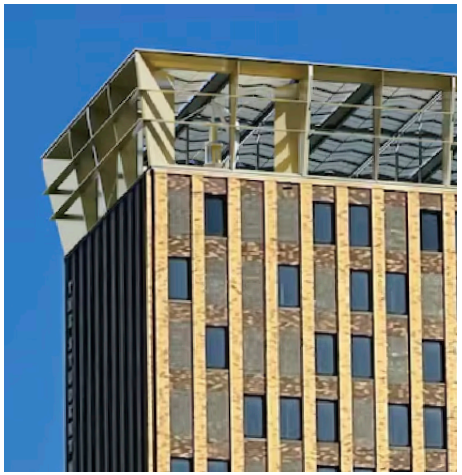
Regel

- Techniekruimtes en expeditie voorzieningen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- Techniekruimtes aan de hoofd- en aanloopstraten worden waar mogelijk vermeden.
- Als techniekruimtes zich aan de hoofd- en/of aanloopstraten bevinden worden deze op subtiele wijze ingepast in het ontwerp.
- Grote gesloten geveloppervlaktes ter plaatse van techniekruimtes en expeditie voorzieningen dienen te worden voorkomen.
- Techniekruimtes op hoogte zijn vanaf de straat niet zichtbaar en zijn waar mogelijk weggewerkt achter de gevel beëindiging.
- Techniekruimtes op hoogte zijn vanaf de straat niet zichtbaar.
- Een powernest is mogelijk, mits helder ingepast in de architectonische eenheid.
- Afvalcontainers voor commercieel programma bevinden zich inpandig.
- Ventilatie roosters zijn waar noodzakelijk onderdeel van de gevel architectuur.

Referentie



Inpassing techniek op groendak
Michael van Valkenburgh Associates, ASLA, Washington



Powernest mist zorgvuldig vormgegeven is mogelijk
The Social Hub, Eindhoven



Grote gesloten vlakken en logitieke entree geen onderdeel architecttonische eenheid
Faro Architecten, Winkelcentrum Westlede, Tiel



Expeditie onderdeel van de architectuur
Moke Architecten, Winkelcentrum de Gaard, Utrecht

5. Tijdelijkheid

TIJDELIJKHEID

Ambitie

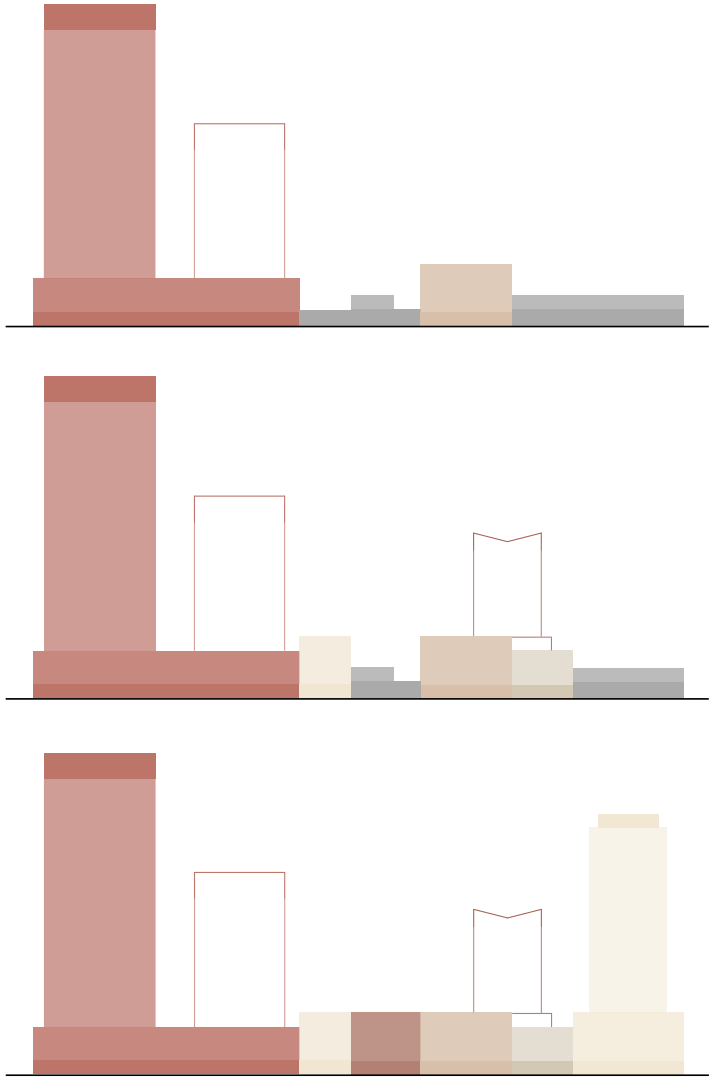
In verschillende ontwikkelsnelheden ontstaan nieuwe gebouwen, met nieuwe gebruikers, nieuwe programma's met elk een eigen architectonische verschijningsvorm. De transformatie van het huidige winkelcentrum kent geen gedefinieerd eindbeeld en verandert dus met elk nieuw opgeleverd gebouw. Naast oude winkelpanden ontstaan nieuwe mixed-use gebouwen. Een hoogstedelijke dynamiek zorgt ervoor dat het huidige winkelcentrum de komende jaren constant zal veranderen. Hierbij is het van belang dat elk opgeleverd gebouw verleidt om een volgend stuk bestaand winkelcentrum te transformeren. Het nieuwe stadshart ontstaat dus op organische wijze en is een optelsom van verschillende ontwikkelingen.

De transformatie van het huidige winkelcentrum is een periode van constante verandering. Het handhaven van de kwaliteit in het gebied gedurende deze periode is van belang, voor zowel de bezoekers en toekomstige bewoners, alsook voor de ondernemers en de gebiedseigenaren. Daarom zijn in de Vuistregels regels opgenomen betreffend wachtgevels en het afdichten en ondersteunen van de luifel. Een wachtgevel is zorgvuldig vormgegeven, is integraal meeontworpen in het gevelontwerp en heeft in de tijdelijke situatie, dus ook een representatief karakter. Naast grote nieuwbouw ontwikkelingen blijven de gebruikelijke kleine wijzingen in het huidige winkelcentrum doorlopen.

Regel

- Wachtgevels worden zorgvuldig ontworpen en zijn onderdeel van de architectonische verschijningsvorm.
- De afdichting en ondersteuning van de luifel wordt op een nette manier vormgegeven in samenwerking met de betrokken eigenaar.

Diagram



Organische transformatie van het huidige winkelcentrum

6. Proces

PROCES

Het supervisieteam toetst het plan bij SO, VO, DO en bouwaanvraag aan de Vuistregels en Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor supervisie. Na akkoord van supervisie kan het plan door naar de volgende fase. Na goedkeuring van het VO wordt het plan, voorzien van supervisieadvies, bij de Commissie Omgevings Kwaliteit (COK) ingebracht. Hierdoor kunnen eventuele opmerkingen van de COK in de volgende fase meegenomen worden. COK toetst hierbij aan de criteria uit de welstandsnota. Behandeling van de uiteindelijke bouwaanvraag bij de COK is enkel mogelijk met een positief supervisieadvies.

Het supervisieteam komt maandelijks bijeen en bestaat uit de supervisor van het Buikslotermeerplein, de senior stedenbouwkundige en wanneer nodig de hoofdontwerper openbare ruimte. Agenderen is op verzoek mogelijk.

Wanneer	Supervisieteam toetst op:	COK toetst op:
SO	Vuistregels Beeldkwaliteitsplan	
VO	Vuistregels Beeldkwaliteitsplan	Welstandsnota
DO	Vuistregels Beeldkwaliteitsplan	Welstandnota
Bouwaanvraag	Vuistregels Beeldkwaliteitsplan	

MORE

MORE Architecture, 2025
i.o.v. Gemeente Amsterdam

Team:
Daan Roggeveen, Ties Kweekel

more@more-architecture.com
www.more-architecture.com