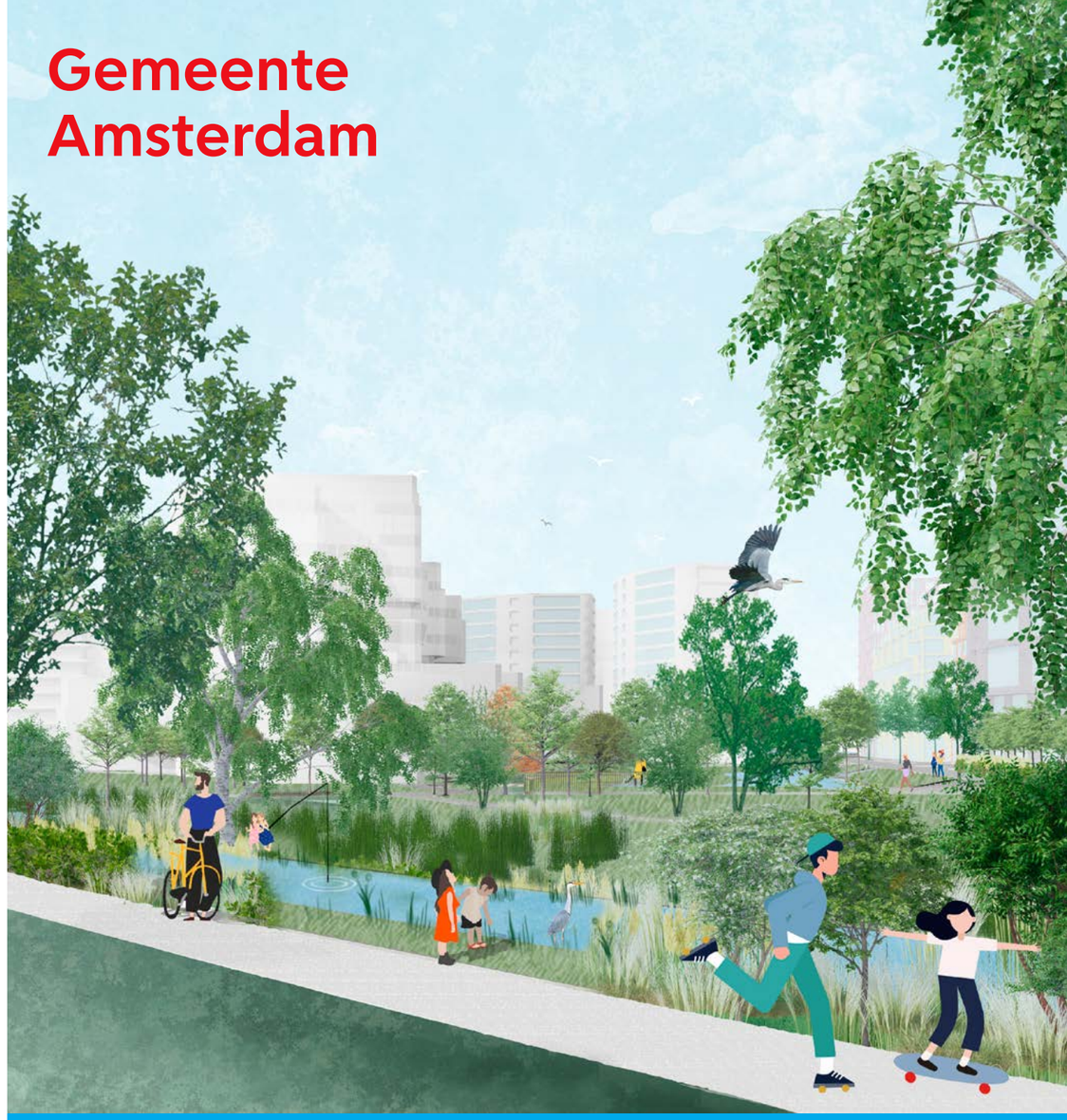
Bijlage 2:

Concept Investeringsnota Nieuwe Meer Oost Schinkelkwartier

Concept Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Meer Oost

Gemeente Amsterdam



Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Meer Oost Schinkelkwartier

Spelregels voor het bouwen en de beeldkwaliteit

Concept

Juli 2025
Planteam Nieuwe Meer Oost

Inhoud

1.	**Sturen op ruimtelijke kwaliteit**	**3**
2.	**Bouwstenen voor het ontwerp**	**4**
3.	**Gebouwtypologieën**	**6**
4.	**Blokkenstad - specifiek**	**7**
5.	**Losse gebouwen in het park - specifiek**	**14**
6.	**Blokkenstad en losse gebouwen in het park - algemeen**	**18**
7.	**Datacenter**	**22**

1. Sturen op ruimtelijke kwaliteit

In Nieuwe Meer Oost hanteren we verschillende kaders om de ruimtelijke kwaliteit in bouwplannen te borgen. Het formele toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Amsterdam is de welstandnota. Binnen deze welstandnota is voor Nieuwe Meer Oost specifiek het ruimtelijk systeem Woongebieden na 1985 en gebiedstype samengestelde woonblokken (8e) van toepassing. Het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Meer Oost is daarop een aanvulling, dat de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) kan hanteren om bouwplannen in Nieuwe Meer Oost te beoordelen en adviezen over uit te brengen.

Het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Meer Oost is het product van een samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van de bouwenveloppen en de projectnota Schinkelkwartier. In het beeldkwaliteitsplan zijn doelen en spelregels voor bouwen en beeldkwaliteit opgenomen. Met verschillende doelen geven we aan wát we belangrijk vinden en met spelregels voor het bouwen en de beeldkwaliteit leggen we uit hóe je aan deze doelen invulling kan geven. Daarmee vormt het beeldkwaliteitsplan een kader om te sturen op de gewenste kwaliteit en samenhang van bebouwing en biedt het houvast voor het uitwerken van toekomstige bouwplannen.

De afzonderlijke buurten van Schinkelkwartier krijgen een eigen karakter en een specifiek daarop afgestemd programma. Dit programma borduurt voort op de kernkwaliteiten van het specifieke deelgebied, maar is ook goed afgestemd op het programma in de andere deelgebieden van Schinkelkwartier. De som der delen leidt uiteindelijk tot de complete stadswijk Schinkelkwartier, stevig verankerd in Amsterdam met de Oeverlanden als recreatief achterland.

De gebiedsontwikkeling Schinkelkwartier verloopt geleidelijk, waarbij we initiatieven van ontwikkelende partijen willen faciliteren.
De gemeente is voor de herontwikkeling afhankelijk van partijen met grondposities in het gebied, die bereid zijn om te investeren in de herontwikkeling van hun kavel. Een groot gedeelte van de grond is namelijk in erfpacht uitgegeven. Per deelgebied bieden we op maat toegesneden ontwikkelruimte om initiatieven te kunnen faciliteren. Om regie te houden op de gebiedsontwikkeling en samenhang tussen de ontwikkelingen van deelgebieden maken we niet alleen plannen per deelgebied maar werken we ook aan bovenplanse maatregelen en gebiedsbrede planproducten.

2. Bouwstenen voor het ontwerp

We hebben in de projectnota Schinkelkwartier een stip op de verre horizon gezet om van daaruit met betrokken partijen te kijken hoe we lopende initiatieven in het ontwerp een plek kunnen geven. Dat mogelijke eindbeeld is ook het vertrekpunt geweest om de bouwstenen voor het ontwerp van Nieuwe Meer Oost te bepalen.

Royale samengestelde bouwblokken

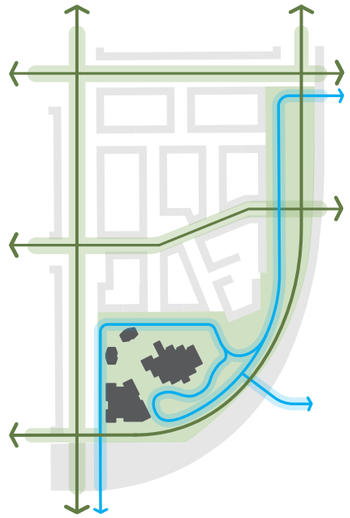
Om het geluid afkomstig van snelwegen en spoor af te schermen en de hoogtebeperkingen door vliegverkeer het hoofd te bieden, hebben we een gebouwtypologie ontwikkeld die zonder extreme hoogte toch een hoge dichtheid oplevert. Daarmee gaan we uiterst efficiënt met de ruimte om. De openbare verkeersruimte wordt beperkt zodat er ruimte overblijft voor royale samengestelde bouwblokken. Dit zijn grote blokken waarin verschillende panden samen een stedenbouwkundige eenheid vormen: een ‘blokkenstad’.



Groene binnenterreinen

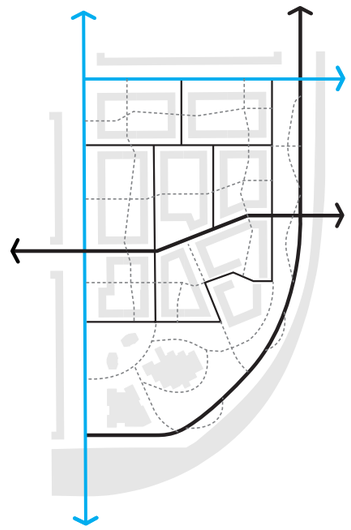
Binnen de samengestelde bouwblokken ontstaan geluidluwe binnenterreinen. We kiezen voor halfgesloten bouwblokken zodat de binnenterreinen doorwaadbaar zijn. Op deze manier ontstaat extra ruimte voor een groene inrichting en aantrekkelijke verblijfsplekken in het gebied, ter compensatie van de geringe openbare verkeersruimte als gevolg van de bebouwing in hoge dichtheid. De binnenterreinen zijn in erfpacht uitgegeven maar wel publiek toegankelijk.





Een robuuste water- en groenstructuur

We ontwikkelen een robuuste water- en groenstructuur om het gebied beter in te bedden in de bredere context en aan te sluiten op structuren in de omgeving. De water- en groenstructuur vormt een landschappelijke onderlegger voor de herontwikkeling van het gebied. Via de buurtstraten staat het landschap in directe verbinding met de groene binnenterreinen. In het landschap, langs het spoor en de A4, komt een uitgestrekt buurtpark. In het park staat het bestaande hoofdkantoor van IBM en is langs de Johan Huizingalaan, ondergeschikt aan het landschap, ruimte voor een drietal nieuwe losse gebouwen in een vrije compositie.



Een netwerk van hoofdroutes, straten en paden

De verschillende plekken in Nieuwe Meer Oost zijn goed verbonden met de stad, met de andere buurten in Schinkelkwartier en met elkaar. In de buurt komt een hiërarchisch netwerk van hoofdroutes, belangrijke langzaam verkeerroutes, buurtstraten en informele paden die de groene binnenterreinen ontsluiten. De Johan Huizingalaan en de Henk Sneevlietweg vormen de hoofdroutes aan de randen van het gebied. Belangrijke langzaam verkeerroutes zijn de Nieuwe Sloterweg en de noord-zuid verbinding langs het spoor.

3. Gebouwtypologieën

In de verkaveling van Nieuwe Meer Oost komen drie typologieën van bebouwing voor: de ‘blokkenstad’, ‘losse gebouwen in het park’ en het ‘datacenter’.

Blokkenstad

In de blokkenstad wordt de samenhang gevormd door de bebouwing. Deze bebouwing laat zich typeren als een ensemble van royaal bemeten en halfgesloten blokken die het unieke karakter van Nieuwe Meer Oost bepalen. De blokken bestaan uit individuele panden met gemengde functies die bijdragen aan een levendig straatbeeld. De groene binnenterreinen van deze blokken bieden de gewenste ruimte voor verblijf en ontspanning.



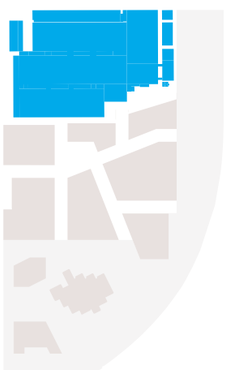
Losse gebouwen in het park

Als tegenhanger van de blokkenstad komt er in het zuidelijk deel van de buurt een uitgestrekt park met losse, alzijdig georiënteerde gebouwen. Het bestaande hoofdkantoor van IBM vormt samen met drie losse gebouwen een vrije compositie aan de Johan Huizingalaan. In het park is de openbare ruimte het bindende element. Hier is het landschap 'de baas' en zijn de gebouwen zijn 'te gast'. De gebouwen hebben publiekstrekkende functies met eigen entrees zodat ze direct vanuit de openbare ruimte toegankelijk zijn. De COK zal erop toezien dat de monumentale waarde van het voormalig hoofdkantoor van IBM bij de herontwikkeling wordt gerespecteerd.



Datacenter

In tegenstelling tot de projectnota Schinkelkwartier gaan we in de investeringsnota uit van handhaving en uitbreiding conform het vastgestelde wijzigingsplan voor het datacenter. Samen met de eigenaar Global Switch werken we aan de handhaving en uitbreiding van het datacenter. Daarbij willen we de functionaliteit van een groeiend bedrijf waarborgen en het complex zorgvuldig inpassen in een buurt waar steeds meer mensen wonen en verblijven.



4. Blokkenstad - specifiek

Rooilijn



Bouwblokken hebben een vaste rooilijn aan de openbare ruimte. Gebouwen binnen een blok zijn zo veel mogelijk aaneengesloten.

Wooncomplex Fayna Town -Kyiv, Ukraine
Bron: landezine-award.com

Doelen

- Continue straten met begeleidende bebouwing creëren.
- Heldere overgangen tussen openbaar en privé realiseren.
- De ruimtelijke samenhang versterken.
- Stedelijkheid vergroten.
- Een prettige, geluidsluwe en hoogwaardige leefomgeving creëren.
- De verblijfskwaliteit van binnenterreinen waarborgen.

Spelregels

- Bouwblokken hebben een vaste rooilijn aan de openbare ruimte.
- Gebouwen binnen het bouwblok zijn zo veel mogelijk aaneengesloten.
- Aan de binnenzijde van bouwblokken is een flexibele rooilijn mogelijk. Incidenteel kan het volume van een bouwblok worden uitgebreid tot maximaal de helft van het binnenterrein.
- De bouwblokken hebben gesloten hoeken. Voor de begane grond is een open hoek mogelijk als dat extra interactie met de directe omgeving oplevert.
- Doorgangen in bouwblokken zijn mogelijk om een publieke verbinding tussen de straat en een binnenterrein te creëren.

Bouwhoogte en setbacks

Hoogteaccenten komen uitsluitend voor op locaties waar ze de ruimtelijke samenhang en oriëntatie versterken. De basishoogte van het blok prevaleert boven de verbijzondering van het betreffende accent.

Carlsberg City District, Copenhagen
Foto: Andreas Raun Rosendahl



Een setback van 1 tot 2 lagen die minimaal 2 meter achter de gevel ligt.

88 woningen Rue Danton, Pantin
Foto: Schnepp Renou



Doelen
- De ruimtelijke samenhang versterken.
- Verdichten met relatief lage bebouwing.
- Een prettig woon- en leefklimaat waarborgen.
- Schaduwwerking en windhinder in de buitenruimte beperken.
- De schaal van het gebouw aansluiten op een menselijke maat.
- Een afwisselend straatbeeld creëren.
- Het verblijfsklimaat in de buitenruimte verbeteren.

Spelregels
- Langs de buitenranden van de buurt is een basishoogte mogelijk van maximaal 7 lagen.
- Aan de parkrand is een basishoogte van 6 lagen mogelijk.
- In de buurt zelf houden we een basishoogte aan van maximaal 5 lagen.
- Een setback met losse opbouwen is mogelijk van 1 tot 2 lagen, die minimaal 2 meter achter de gevel liggen. Door opbouwen op verschillende gebouwen los van elkaar te houden ontstaat ondanks de hoge dichtheid toch een luchtig beeld.
- Het is mogelijk om losse opbouwen incidenteel in de rooilijn te situeren om zo extra plasticiteit in de gevel aan te brengen.
- Binnen het ensemble van een blok is incidenteel een hoogteaccent mogelijk. Accenten komen uitsluitend voor op locaties waar ze de ruimtelijke samenhang en oriëntatie versterken. De basishoogte en daarmee eenheid van het blok prevaleert boven de verbijzondering van het betreffende accent.
- Hoogteaccenten zijn elegant qua schaal en volumeopbouw. De maximale gebouwbreedte is bij voorkeur 20 meter.

Gebouwdiepte, oriëntatie en verdiepingshoogte



Een royale verdiepingshoogte biedt extra kwaliteit en gebruiksmogelijkheden.

Lofty Penthouse in Holloway, London
Foto: Anna Stathaki

Doelen
- Goede bezonningscondities creëren.
- Een geluidsluw woon- en leefklimaat waarborgen.
- Extra kwaliteit en gebruiksmogelijkheden toevoegen.

Spelregels
- We hanteren 16 meter als richtlijn voor de maximale gebouwdiepte. Om daglichttoetreding te waarborgen, adviseren we om de gebouwdiepte zorgvuldig af te stemmen op de woninggrootte. Hoe kleiner de woningen, hoe geringer de gebouwdiepte.
- Gebouwen worden zo ontworpen dat enkelzijdig op het noorden georiënteerde woningen tot een minimum beperkt blijven. Op locaties waar de geluidgrenswaarde wordt overschreden houden we de gebouwdiepte beperkt, zodat woningen een tweezijdige oriëntatie en een geluidsluwe gevel hebben.
- Op de begane grond van de bouwblokken streven we naar een bruto hoogte van minimaal 4,5 meter zodat deze verdieping geschikt is voor uiteenlopende voorzieningen en publieke functies. De overige verdiepingen hebben bij voorkeur een bruto verdiepingshoogte van 3,4 meter of meer. Deze hoogte biedt extra kwaliteit en gebruiksmogelijkheden.

Individuele panden en ontsluiting

Bouwblokken zijn samengesteld uit individuele panden met een eigen ontsluiting. De voorgevel van ieder pand kent een heldere indeling met zelfstandig geaccentueerde voet, middenstuk en beëindiging.

Grootstadsblok Cadix, Antwerp
Foto: Stijn Bollaert



Woningen worden bij voorkeur ontsloten via een kleinschalige ontsluiting. De ontsluiting is genereus in hoogte en breedte.

La foret Busso, Ville du Pre-Saint-Gervais
Bron: compagniedupaysage.com



Doelen
- Flexibele panden die onafhankelijk van elkaar gebouwd en/of getransformeerd kunnen worden.
- Een afwisselend en levendig straatbeeld creëren dat aansluit op de menselijke maat.
- Een sociaal veilige leefomgeving realiseren.
- Ruimte creëren voor ontmoeting en sociale interactie.

Spelregels
- Bouwblokken zijn samengesteld uit individuele panden met een eigen ontsluiting.
- Elk pand heeft een architectonische indeling van de voorgevel met een zelfstandig geaccentueerde voet (de plint), middenstuk en beëindiging (met setbacks van 1 tot 2 lagen).
- Aan de openbare ruimte vormen panden een doorlopend geheel met subtiele variaties in breedte, hoogte, vormgeving en materialisatie.
- Langs hoofdroutes vormen panden een doorlopend geheel met een breedte die varieert tussen de 16 en 64 meter.
- Langs buurtstraten varieert de breedte van een pand tussen de 16 en 48 meter.
- Woningen worden bij voorkeur ontsloten via een kleinschalige ontsluiting zoals een portieketage, zodat er veel voordeuren aan de straat liggen en het aantal woningen per portiek beperkt is.
- Lange galerij- of corridorontsluitingen zijn ongewenst. Bij eventuele toepassing wordt de lengte van dergelijke ontsluitingen zoveel mogelijk beperkt.
- De schaal van een pand sluit aan op het gebruik en de functie en het gebruik van de aangrenzende openbare ruimte.
- Verkeersruimten zijn genereus in hoogte en breedte. Aan het einde van corridors wordt bij voorkeur een raam toegepast.
- Aan verkeersruimten liggen gemeenschappelijke ruimtes die betekenis hebben voor de bewoners, werknemers en bezoekers.

Plint



De plint heeft een transparant en uitnodigend karakter. Denk hierbij aan veel ramen en (publiek-strekkende) functies met een eigen toegang.

Residence du Point-du-Jour, Parijs
Bron: Bernard F. Dubor, Fernand Pouillon

Doelen
- Een afwisselend en levendig straatbeeld creëren dat aansluit op de menselijke maat.
- De interactie tussen bebouwing en openbare ruimte vergroten.
- Een stad op ooghoogte ontwikkelen die past bij een gemengde buurt waar veel mensen wandelen en verblijven.
- Een sociaal veilige leefomgeving realiseren.
- Ruimte creëren voor ontmoeting en sociale interactie.
- Onderdoorgangen of openingen in een bouwblok optimaal benutten.

Spelregels
- Iedere functie heeft zoveel mogelijk een eigen entree.
- Gebouwen die een markante positie innemen binnen het plan hebben bij voorkeur een plint die architectonisch gezien twee lagen bestrijkt.
- Gezamenlijke entrees zijn duidelijk zichtbaar, royaal gedimensioneerd en desgewenst twee lagen hoog.
- De plint heeft een transparant en uitnodigend karakter. Denk hierbij aan veel ramen en (publiekstrekkende) functies met een eigen toegang.
- Verbindingen tussen de straat en een binnenterrein worden bij voorkeur begeleid met entrees van bijvoorbeeld kleinschalige buurtvoorzieningen of woningen.

Gevel en expressie

Balkons en loggia's maken integraal onderdeel uit van de architectuur.

Cruquius, Amsterdam
Bron: geurst-schulze.nl



Architectonische differentiatie is mogelijk maar voegt zich binnen de eenheid van het blok.

Kopblok Houthaven, Amsterdam
Bron: synchroon.nl



Doelen
- De ruimtelijke samenhang versterken.
- Rust en harmonie in het gevelbeeld aanbrengen.
- Een geluidsluw woon- en leefklimaat waarborgen.
- Een afwisselend straatbeeld creëren dat aansluit op de menselijke maat.
- De 'korrel' van ieder pand afleesbaar maken binnen de eenheid van het blok.

Spelregels
- We streven naar een architectonische differentiatie die ondergeschikt is aan de eenheid van het bouwblok.
- Er wordt een samenhangend palet van kleuren en materialen toegepast die samen één familie vormen. Voor de gevels worden bij voorkeur aardse tinten en warme materialen toegepast.
- In het gevelontwerp is veel aandacht voor ritmiek, dieptewerking, tactiliteit en detaillering. De buitenkant van het blok is formeel en ingetogen, de binnenkant is speelser en laat meer gelaagdheid in het gevelbeeld toe. Denk hierbij aan toepassing van een afwisselende rooilijn, diepere balkons en (privé) terrassen.
- Elk pand heeft een architectonische indeling van de voorgevel met een zelfstandig geaccentueerde voet (de plint), middenstuk en beëindiging (met setbacks van 1 tot 2 lagen).
- Om grote en incidentele uitkragingen in het gevelbeeld te voorkomen, stimuleren we inpandige balkons. Aan de Johan Huizingalaan, Nieuwe Sloterweg en promenade aan het park steken balkons zo min mogelijk uit en worden bij voorkeur inpandige of Franse balkons toegepast.
- Aan de randen van de buurt zijn balkons mogelijk vanaf de derde laag. Aan de buurtstraten zijn balkons mogelijk vanaf de tweede laag (4,5 meter boven de straat).
- Balkons en loggia's maken integraal onderdeel uit van de architectuur. Afwerking aan de buitenkant en onderzijde krijgen daarbij dezelfde aandacht.
- Voorzieningen voor het beperken van de geluidbelasting op de gevel en/of in de gebouwen zijn mee-ontworpen met de gevel en vormen integraal onderdeel van de architectuur.

Binnenterreinen



De binnenterreinen in het ontwerp zijn groen en openbaar toegankelijk.

Spaarndammerhart, Amsterdam
Foto: Dennis de Smet

Doelen
- Een prettige, geluidsluwe en hoogwaardige leefomgeving creëren.
- De interactie tussen gebouw en openbare ruimte versterken.
- De klimaatbestendigheid en biodiversiteit vergroten.

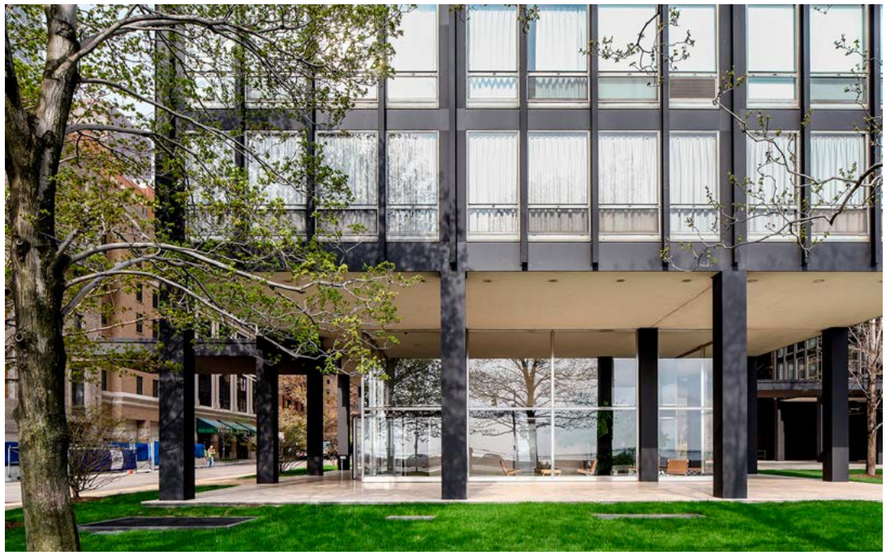
Spelregels
- De binnenterreinen in het ontwerp zijn groen, openbaar toegankelijk en zo veel mogelijk geluidsluw. Door toepassing van informele routes vormen ze onderdeel van een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers.
- Binnenterreinen zijn niet verhoogd en sluiten aan op het omliggende maaiveld.
- Parkeergarages onder binnenterreinen hebben een leeflaag van minimaal 1 meter zodat hemelwater kan worden opgevangen en volwassen bomen (orde 1) daar kunnen groeien.
- Een binnenterrein is minimaal 50% onverhard in de vorm van gras of beplanting.
- Binnenterreinen zijn verbonden met de openbare ruimte via lobby's, onderdoorgangen en stegen.
- Overgangen tussen privé en openbaar zijn onderdeel van de architectuur van de gebouwen en/of het ontwerp van de buitenruimte. Poorten en erfafscheidingen worden hierin mee ontworpen.
- Bebouwing in de vorm van overkappingen, bergingen en/of stallingen worden in het bouwblok opgenomen, er is maximaal ruimte voor groen en verblijf.
- De binnenterreinen die in erfpacht zijn uitgegeven worden ontworpen door een landschapsarchitect of aanverwante specialist.

5. Losse gebouwen in het park - specifiek

Rooilijn

De footprint van de begane grond is zo compact mogelijk.

Lake Shore Drive, Chicago
Foto: Scott Norsworthy



Doelen
- Maximale ruimte aan het park geven.
- Heldere overgangen tussen openbaar en privé realiseren.
- De ruimtelijke samenhang versterken.
- Een prettige en hoogwaardige leefomgeving creëren.

Spelregels
- De positie en vorm van de losse gebouwen staan ten dienste van het bestaande groen en de bruikbaarheid van het park.
- De footprint van de begane grond is zo compact mogelijk. Het park loopt op een soepele manier tussen de gebouwen door. Dit zorgt voor een natuurlijke doorwaadbaarheid en royale doorzichten in het park.
- Publieke routes door gebouwen zijn, voor zover mogelijk, gewenst.

Bouwhoogte

Doelen
- De ruimtelijke samenhang en oriëntatie versterken.
- Een prettige en hoogwaardige woon- en werkomgeving creëren.
- Schaduwwerking en windhinder beperken.
- Het verblijfsklimaat in de buitenruimte verbeteren.
- De schaal van het gebouw aansluiten op een menselijk maat.

Spelregels
- Hoogteaccenten zijn elegant qua schaal en volumeopbouw.
- De bouwhoogte verhoudt zich tot het bestaande monumentale gebouw.

Gebouwdiepte, oriëntatie en verdiepingshoogte

Doelen
- Een prettige leefomgeving creëren.
- De ruimtelijke kwaliteit in het park vergroten.
- Goede bezonningscondities creëren.
- Een geluidsluw woon- en leefklimaat waarborgen.
- Extra kwaliteit en gebruiksmogelijkheden toevoegen.

Spelregels
- Gebouwen in het park hebben een alzijdige oriëntatie. Er zitten veel ramen en entrees in de plint.
- Gebouwen worden zo ontworpen dat enkelzijdig op het noorden georiënteerde woningen en enkelzijdig georiënteerde woningen tot een minimum beperkt blijven. Een focus hierbij zijn zeer kleine woningen en gebouwen waarbij op de gevel de geluidgrenswaarde wordt overschreden.
- Op de begane grond van de bouwblokken streven we naar een bruto hoogte van minimaal 4,5 meter zodat deze verdieping geschikt is voor uiteenlopende voorzieningen en publieke functies. De overige verdiepingen hebben bij voorkeur een bruto verdiepingshoogte van minimaal 3,4 meter. Deze hoogte biedt extra kwaliteit en gebruiksmogelijkheden.



Gebouwen in het park hebben een alzijdige oriëntatie.

Hoxton Press, London
Bron:
davidchipperfield.com

Ontsluiting

Doelen
- Een sociaal veilige leefomgeving realiseren.
- Ruimte creëren voor ontmoeting en sociale interactie.

Spelregels
- Functies hebben zoveel mogelijk een zelfstandige entree aan de openbare ruimte.
- Verkeersruimten zijn genereus in hoogte en breedte.
- Aan verkeersruimten liggen gemeenschappelijke ruimtes die betekenis hebben voor de bewoners, werknemers en bezoekers.

Plint



De plint van een gebouw draagt zo veel mogelijk bij aan een actief gebruik van de openbare ruimte.

GEUS, Amsterdam
Visualisatie: Parallel, Amsterdam

Doelen
- Een afwisselend en levendig straatbeeld creëren dat aansluit op de menselijke maat.
- De interactie tussen bebouwing en openbare ruimte vergroten.
- Een stad op ooghoogte ontwikkelen die past bij een gemengde buurt waar veel mensen wandelen en verblijven.
- Een sociaal veilige leefomgeving realiseren.
- Ruimte creëren voor ontmoeting en sociale interactie.

Spelregels
- Gezamenlijke entrees zijn duidelijk zichtbaar, royaal gedimensioneerd en desgewenst twee lagen hoog.
- Entrees zijn duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- De plint van een gebouw draagt zo veel mogelijk bij aan een actief gebruik van de openbare ruimte.
- De plint heeft een transparant en uitnodigend karakter. Denk hierbij aan veel ramen en (publiekstrekkende) functies met een eigen toegang aan de openbare ruimte.
- Op markante locaties is de voorkeur voor een plint waarbij een vrije ruimte aan de voorgevel twee verdiepingen hoog is en zo voor een royale aansluiting op het maaiveld zorgt en een diversiteit aan functies toelaat.

Gevel en expressie

Doelen
- Ruimtelijke samenhang versterken.
- Rust en harmonie in het gevelbeeld aanbrengen.
- De identiteit van het park versterken.
- Een geluidsluw woon- en leefklimaat waarborgen.

Spelregels
- De gebouwen hebben een moderne uitstraling. In het gevelontwerp is veel aandacht voor ritmiek, dieptewerking, tactiliteit en detaillering.
- Elk gebouw heeft een heldere geleding van de buitengevel met een zelfstandig geaccentueerde voet (de plint), middenstuk en (subtiele) beëindiging.
- De geleding en materialisatie van buitengevels wordt zodanig vormgegeven dat ieder gebouw herkenbaar is en tegelijkertijd een relatie aangaat met gebouwen in de omgeving.
- Buitenruimten, zoals dakterrassen, balkons en loggia's, maken integraal onderdeel uit van het gebouwvolume en de architectuur. Het gebouw blijft op die manier afleesbaar als een solitair, sculpturaal object in de vrije ruimte. Balkons zijn inpandig en vanaf de tweede verdieping zodat het bouwvolume in het park zo compact mogelijk blijft.
- Voorzieningen voor het beperken van de geluidbelasting op de gevel en/of in de gebouwen zijn mee-ontworpen met de gevel en vormen integraal onderdeel van de architectuur.



In het gevelontwerp is veel aandacht voor ritmiek, dieptewerking, tactiliteit en detaillering.

Tripelhuis, Deurne
Foto: Studio Claerhout



Maatregelen om een dove gevel mogelijk te maken worden ontworpen en uitgewerkt in samenhang met het architectonisch ontwerp.

88 woningen Rue Danton, Pantin
Foto: Schnepp Renou

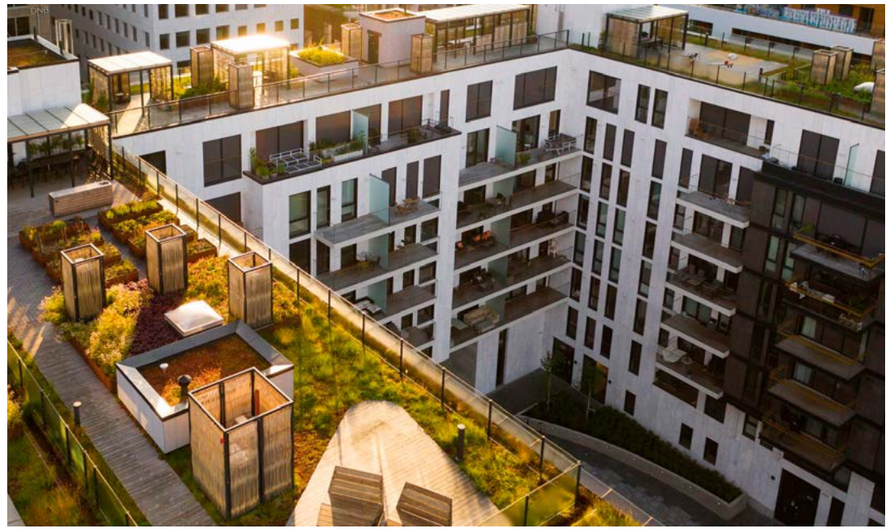
6. Blokkenstad en losse gebouwen in het park - algemeen

Duurzaamheid en casco

Doelen
- Kansen op toekomstige transformatie en functieverandering vergroten.
- De belasting van het milieu beperken.
- Het gebruik van duurzame energie stimuleren.
- De levensduur van bouwmaterialen verlengen.
- Hergebruik van bestaande elementen en/of materialen, waaronder cultuurhistorisch waardevolle elementen van IBM-gebouwen, stimuleren.

Spelregels
- Het flexibele en aanpasbaar modulaire bouwsysteem van de huidige IBM-gebouwen zien we als inspiratie voor de toekomstige bebouwing van Nieuwe Meer Oost. Open bouwsystemen zonder vaste scheidingswanden hebben de uitdrukkelijke voorkeur. Gesloten bouwsystemen met vaste scheidingswanden worden zoveel mogelijk vermeden.
- Het toepassen van een grondstoffenpaspoort is gewenst zodat hergebruik van bestaande elementen en materialen wordt gestimuleerd en de transparantie daarover wordt vergroot.
- Het toepassen van hergebruikte materialen of materialen met lage milieukosten (MKI) zoals hout en biobased materialen heeft de voorkeur. De gebouwen worden volgens de indicatoren van Het Nieuwe Normaal (HNN) ontwikkeld. Ontwikkelende partijen worden uitgedaagd om de milieu impact van de materialen in het gebouw te minimaliseren, waarbij wordt aangesloten op de Milieu Prestatie Gebouw score (MPG) eisen van de gemeente Amsterdam. Daarnaast is het minimaliseren van de materiaalgebonden CO_2-uitstoot van belang.
- Bij gebruik van hout wordt alleen hout toegestaan met een FSC keurmerk.
- Voor nieuwbouw steven we naar het behalen van de Amsterdamse Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) richtlijnen.
- Het behoud van bestaande gebouwen en/of het hergebruik van elementen en bouwmaterialen uit gesloopte panden van voormalig gebruiker IBM kan bijdragen aan het behoud van cultuurhistorische waarden in het gebied.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen



Daken krijgen waar mogelijk een groene inrichting en zijn bij voorkeur publiek toegankelijk.

Eufemias Hage, Oslo
Bron: static.dezeen.com

Doelen
- Opvangen, vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.
- Voorzien in een hittebestendige inrichting.
- Vergroten van biodiversiteit.
- Daken krijgen waar mogelijk een groene inrichting en zijn bij voorkeur publiek toegankelijk.

Spelregels
- Het ontwerp en de vormgeving van maatregelen die samenhangen met natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Bij het ontwerp van gebouwen gelden eisen voor het opvangen, vasthouden en vertraagd afvoeren van infiltrerend hemelwater. Uitgangspunt is dat gebouwen een bui van 60 millimeter in een uur zelf opvangen en daarna geleidelijk afvoeren.
- In het ontwerp worden natuurinclusieve maatregelen toegepast. Dit betekent dat de ontwikkelende partijen moeten voldoen aan de drempelwaarde van 30 punten uit het puntensysteem Natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem wordt gezien als uitvoering van de Groenvisie en voor inspiratie kan het Handboek ‘natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën’ en de Klimplantengids worden gebruikt.
- Bij de toepassing van groene gevels worden eventueel benodigde klimconstructies geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

Parkeren

Nutsvoorzieningen, inzamelpunten voor (bedrijfs) afval en (grootschalige) fietsenstallingen worden geïntegreerd in het gebouw en hebben minimale impact op het gevelbeeld.

Sprzeczna 4, Warszawa
Foto: Juliusz Sokołowski



Doelen
- Auto's (zoveel mogelijk) uit het straatbeeld verwijderen om de openbare ruimte optimaal te benutten voor verblijf en langzaam verkeer.
- Het gemak van de fietser moet worden bediend, zodat de stallingen goed worden gebruikt.
- De verkeersveiligheid waarborgen.

Spelregels
- Autoparkeren wordt gerealiseerd in ondergrondse garages op eigen terrein.
- Tijdelijke parkeergebouwen zijn onder nader te bepalen voorwaarden mogelijk, mits deze gebouwen bijdragen aan een versnelde uitvoering van de definitieve bouwplannen.
- Fiets- en scooterparkeren vindt inpandig plaats, met een duidelijke entree vanuit de openbare ruimte.
- Parkeergarages en collectieve (fietsen) stallingen zijn van binnenuit bereikbaar.
- De rechtstand van uitrijdend verkeer valt binnen de rooilijn van het gebouw.
- Grootschalige fietsenstallingen direct aan de gevel worden vermeden en moeten zo veel mogelijk binnen het gebouw worden opgenomen.
- Een helling voor fietsen met luie trap en naastgelegen goten heeft een hellingspercentage van maximaal 30% (17 graden). Bij voorkeur is een helling maximaal 17,6% (10 graden).

Techniek

Doelen
- De kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte verbeteren.
- De impact van afvalopslag en transport in de openbare ruimte beperken.
- De interactie tussen gebouw en openbare ruimte versterken.

Spelregels
- Technische installaties en ondergeschikte bouwonderdelen zijn onderdeel van de architectuur en worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.
- Nutsvoorzieningen en inzamelpunten voor (bedrijfs)afval worden geïntegreerd in het gebouw of de garage. Deze functies zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en hebben minimale impact op het gevelbeeld.
- Voor de inpassing van inpandige traforuimten geldt het Amsterdams voorzorgbeleid magneetvelden. Daarbij is het uitgangspunt om 4 meter afstand in acht te nemen tot functies waar mensen langdurig verblijven.

7. Datacenter

In het ontwerp is er bijzondere aandacht voor verticale geleding, dieptewerking en verbijzonderingen. Waar mogelijk komen er ramen in de gevel zodat zichtbaar is wat er in het gebouw gebeurt.



Impressie uitbreiding datacenter Global Switch
Visual: Wrk Architecten

Doelen

- Ruimtelijke samenhang met de omgeving versterken.
- Het gebouw zorgvuldig inpassen in een buurt waar steeds meer mensen wonen en verblijven.
- Een aantrekkelijk en hoogwaardig straatbeeld creëren dat aansluit op de menselijke maat.
- De sociale veiligheid vergroten.

Spelregels

- De gebouwmassa van de uitbreiding van het datacenter is opgedeeld in kleinere volumes aan de straat zodat deze qua schaal aansluiten op de blokkenstad en een menselijke maat.
- In het ontwerp is er bijzondere aandacht voor verticale geleding, dieptewerking en verbijzonderingen. Waar mogelijk komen er ramen in de gevel zodat zichtbaar is wat er in het gebouw gebeurt.
- Tussen twee volumes aan de Johan Huizingalaan komt de nieuwe hoofdentree van Global Switch. De entree krijgt een bijzonder accent dat bijdraagt aan de verticale geleding van het gevelbeeld en de functionaliteit van het complex.
- Er wordt een samenhangend palet van kleuren en materialen toegepast die samen één familie vormen. Voor de plint worden bij voorkeur aardse tinten en warme materialen toegepast.
- Het omringende landschap loopt zoveel mogelijk zichtbaar door tot aan de gevel van het datacenter. Dat geldt in het bijzonder voor het westelijke deel aan de Johan Huizingalaan.
- Technische installaties en ondergeschikte bouwonderdelen zoals geluidschermen zijn onderdeel van de architectuur en worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.