

BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)

Osdorpplein/Centrum Nieuw West

September 2020

COLOFON

Projectgroep

5.1,2,e	(R&D, Stedenbouwkundige ontwerper)
5.1,2,e	(R&D, Stedenbouwkundige ontwerper)
5.1,2,e	(R&D, Planoloog)
5.1,2,e	(R&D, Verkeerskundige)
5.1,2,e	(R&D, Ontwerper openbare ruimte)
5.1,2,e	(R&D, Verkeerskundige)
5.1,2,e	(G&O, Grondzaken)
5.1,2,e	(R&D, Adviseur duurzaamheid)
5.1,2,e	(R&D, Ontwerper openbare ruimte)

Projectmanagers

5.1,2,e	(PMB)
5.1,2,e	(PMB)

Productiedatum
2 september 2020

Bestuurlijke besluitvorming
N.t.b. in 2020

Gemeente Amsterdam

INHOUD

Colofon 2

Inhoud 3

A. Inleiding 4
- Aanleiding
- Proces en leeswijzer

B. Bestaande visies en kaders 6
- Bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving
- Algemeen uitbreidingsplan (AUP)
- Hoogbouwvisie
- Koers 2025 en Referentiemilieus
- De Schoonheid van Amsterdam 2016, herziening 2019

C. Context 8
- Plangebied en de opgave
- Cultuurhistorie
- Het Stedenbouwkundige Plan

D. Ambitie van het beeldkwaliteitsplan (BKP) 12

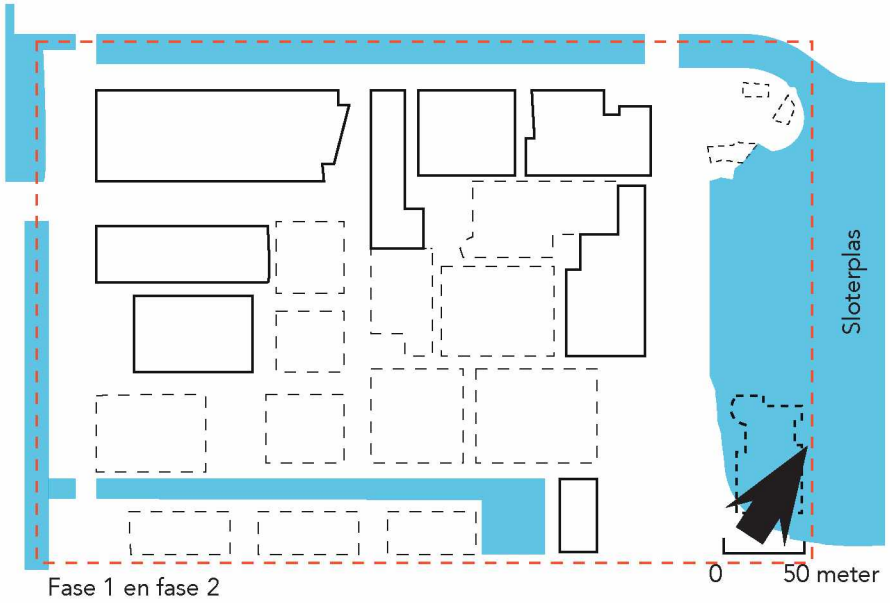
E. De samenhang 15

F. Uitgangspunten van het BKP in onderdelen 18
- Gebouwde omgeving
  - ° Verkavelingstypen
  - ° Samengestelde en zelfstandige bouwblokken
  - ° Verticale geleding
  - ° De plint
  - ° Torens
  - ° Gevelaccenten als buitenruimte (balkons en loggia's)
  - ° Margestroken
  - ° Daktuin
    - – Klimaatadaptatie
  - ° Binnenterreinen
  - ° School
  - ° Gebouwd parkeren
  - ° Materialisering en kleur
    - – Circulair bouwen
- Openbare buitenruimte
  - ° Hoogwaardige openbare ruimte
  - ° Groenstructuur en beplanting
  - ° Verkeer
  - ° Straatmeubilair en speelvoorzieningen

G. Welstandcriteria 45
- Uitgangspunten
- Waardering
- Beoordeling
- Criteria
  - ° Ligging
  - ° Bouwmassa
  - ° Architectonische uitwerking
  - ° Materiaal en kleur

H. Begripsbepaling 51

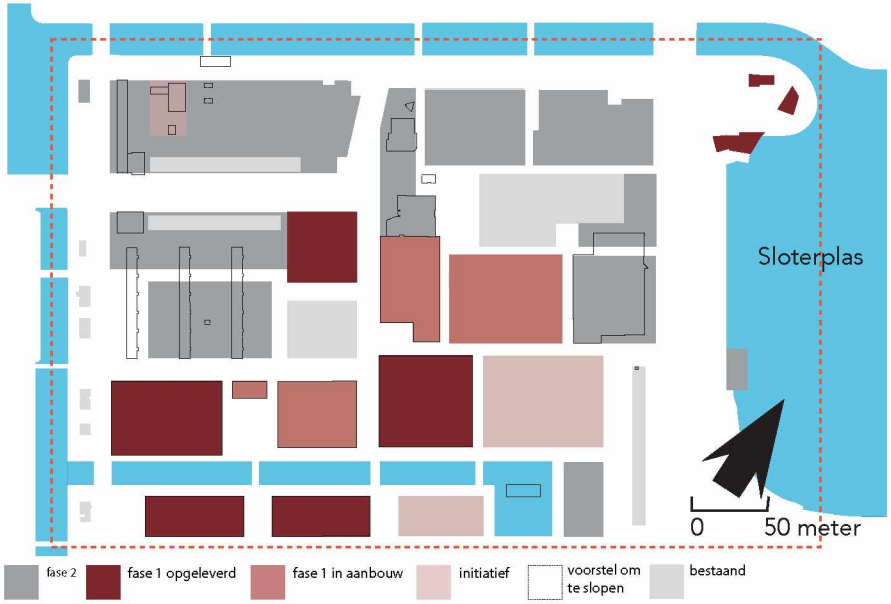
A. INLEIDING



Aanleiding

Waarom is er een nieuw beeldkwaliteitsplan (BKP) nodig voor het Osdorpplein/ centrum van Nieuw West? Tot nu toe zijn per project in een uitwerkingsplan de gewenste architectuur en beeldkwaliteit beschreven en uiteengezet. Ieder uitwerkingsplan heeft een hoofdstuk met beeldkwaliteitseisen. Hierin wordt de samenstelling van de bouwblokken, de positie van parkeervoorzieningen, architectonische uitstraling, gebruik van materiaal en kleur, enzovoort beschreven. Amsterdam is in de afgelopen tien jaar veranderd. Er vinden ruimtelijke veranderingen plaats in het centrumgebied. Ontwikkelingen die in dit gebied belangrijke rol spelen zijn de nieuwe duurzaamheidsambities, de woningbouwopgave van de stad, de verdichtingsopgave, de mobiliteitsambitie (oost–west metrolijn) en de mogelijke verplaatsing van de Meervaart naar de Sloterplas. De huidige plangrenzen van het centrumgebied komen onderdruk te staan. Het gevolg hiervan is een beoogde verschuiving van de plangrens van het centrumgebied in zuidelijke richting. De stedenbouwkundige eenheden moeten opnieuw worden gedefinieerd. Het centrumgebied is nu afgebakend door de Sloterplas, Osdorpergracht, Hoekenesgracht en de Nieuwe Osdorpergracht. De zuidelijke grens van het centrum is de Nieuwe Osdorpergracht. Het centrum heeft een hoogstedelijk woonmilieu, ten zuiden daarvan (de Nieuwe Osdorpergracht) heeft het gebied een tuinstedelijk woonmilieu. Door de verschuiving van de plangrens van het centrum, verschuift dus ook het woonmilieu van de gebieden. Deze ontwikkeling komt overeen met de ruimtelijke ontwikkeling zoals is aangegeven in de vigerende Structuurvisie Amsterdam 2040. Het centrum met een hoogstedelijk woonmilieu gaat over de Nieuwe Osdorpergracht richting het zuiden, het verlengde van Lelylaan, waarlangs de toekomstige oost-westmetrolijn is gesitueerd. Om de Nieuwe Osdorpergracht meer bij het centrum te betrekken, wordt de beëindiging van de Nieuwe Osdorpergracht van een doodlopende gracht naar een havenkom veranderd. Hierdoor ontstaat er een waterplein dat de gracht goed afsluit en meer mogelijkheden biedt voor een stedelijke ontmoetingsplek.

Daarnaast wordt er in verband met de verdichtingsopgave en binnen de mogelijkheden, ruimte gemaakt, voor een extra woningen en voorzieningen. Het Osdorpplein / centrum Nieuw West leent zich goed voor een verdichtingsopgave vanwege de aanwezige voorzieningen , bijvoorbeeld



De huidige ontwikkelingen

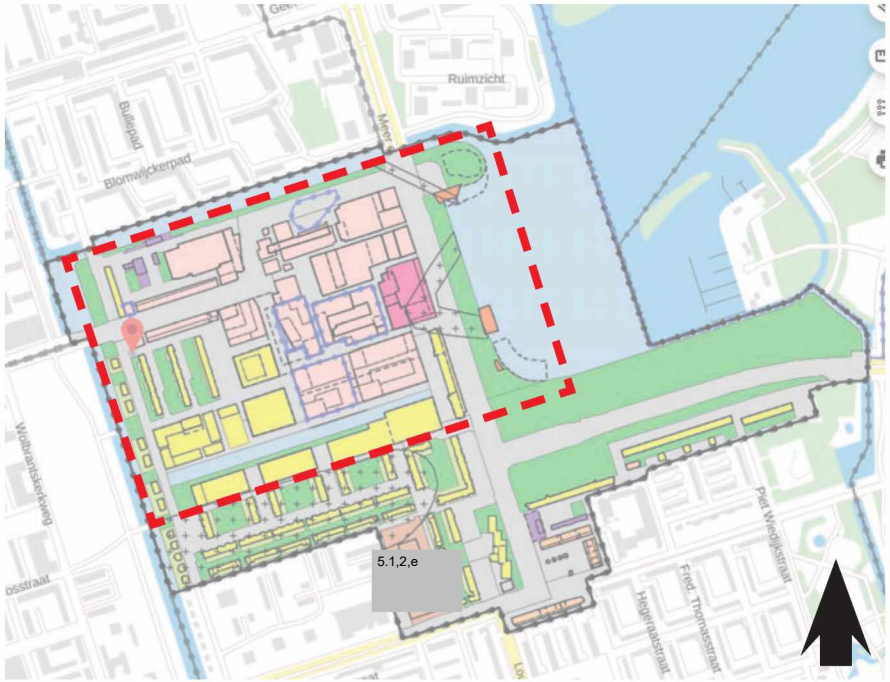
de winkels, culturele voorzieningen, openbaar vervoer en de hoogwaardige buitenruimte zoals omliggende grote waterpartijen en groengebieden. Een andere belangrijke factor die invloed heeft op de huidige ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied is duurzaamheid. Er zijn diverse duurzaamheidsonderzoeken uitgevoerd en de conclusies zullen in het voorliggende BKP worden meegenomen. Aan de orde komen effecten van stress door hitte, de positionering van bomen, bouwmaterialen, gebouwen, regenbestendig en circulair bouwen.

Proces en leeswijzer

Het voorliggende BKP geldt voor het hele centrumgebied. Het centrumgebied is onderverdeeld in fase 1 en fase 2. De meeste projecten die gerealiseerd of in aanbouw zijn, liggen voornamelijk in fase 1. De rest van de projecten liggen in fase 2. De uitgangspunten voor de projecten in fase 2 borduren voort op de projecten van fase 1. Dit BKP gaat dus vooral met name over de invulling van fase 2. Lessen uit fase 1 worden in fase 2 in uitgangspunten omgezet. Een belangrijke verandering betreft de gesloten bouwblokken: de bouwblokken worden besloten (toegankelijk tot een bepaald tijdstip en afsluitbaar) binnenterreinen gemaakt. De bouwblokken worden meer open en minder gesloten.
Conclusie: de bovengenoemde ontwikkelingen maken het noodzakelijk een nieuwe BKP voor het Osdorpplein / centrum Nieuw West op te stellen.

De opbouw van het BKP is als volgt: Eerst wordt de aanleiding tot het opstellen van een nieuwe BKP toegelicht. Vervolgens worden de bestaande visies en kaders op een rij gezet. Deze ruimtelijke kaders vormen dit BKP voor een deel. Daarna wordt binnen de ruimtelijke context uitgelegd hoe het gebied is gepositioneerd ten opzichte van de omgeving. Ook wordt de context hier vanuit de cultuurhistorie beschreven. Hierna volgt een beschrijving in regels van de uitgangspunten per thema. Tot slot worden de uitgangspunten en regels vertaald in de welstandcriteria. Deze beeldkwaliteitseisen dienen als leidraad voor de verdere uitwerking van de plannen in het centrumgebied door architecten, ontwikkelaars en andere betrokkenen.

B. BESTAANDE VISIES EN KADERS



Bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving

Legenda

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen
- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken
- bouwvlak

Bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving

Het vigerende Bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld. Hierin zijn alle uitwerkingsplannen voor fase 1 vastgelegd. Het gedeelte dat nu in fase 2 wordt opgenomen, is in het bestemmingsplan conserverend vastgelegd. Per uitwerkingsplan zijn de beeldkwaliteitseisen beschreven en vastgelegd. In het verleden zijn er vier uitwerkingsplannen binnen het centrumgebied vastgesteld. Uitwerkingsplan SuHabuurt deelgebied 1 is in 2005 vastgesteld. De Uitwerkingsplannen Meervaart, Plein West en Zuid zijn in 2013 vastgesteld. Daarnaast, is er een ander beeldkwaliteitsplan dat ook voor het Osdorpplein/ Centrum Nieuw West geldig was, opgesteld door het bureau Khandekaar. Dit BKP is in 2005 vastgesteld door de Stadsdeelraad. Door de in het vorige hoofdstuk beschreven actuele ruimtelijke ontwikkelingen, zijn de beeldkwaliteitseisen van de bovengenoemde beelkwaliteitsplannen niet meer actueel. Bovendien zijn de plannen gewijzigd, en dus ook niet meer actueel. Het voorliggende BKP zal de eerder opgestelde BKP's met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vervangen.

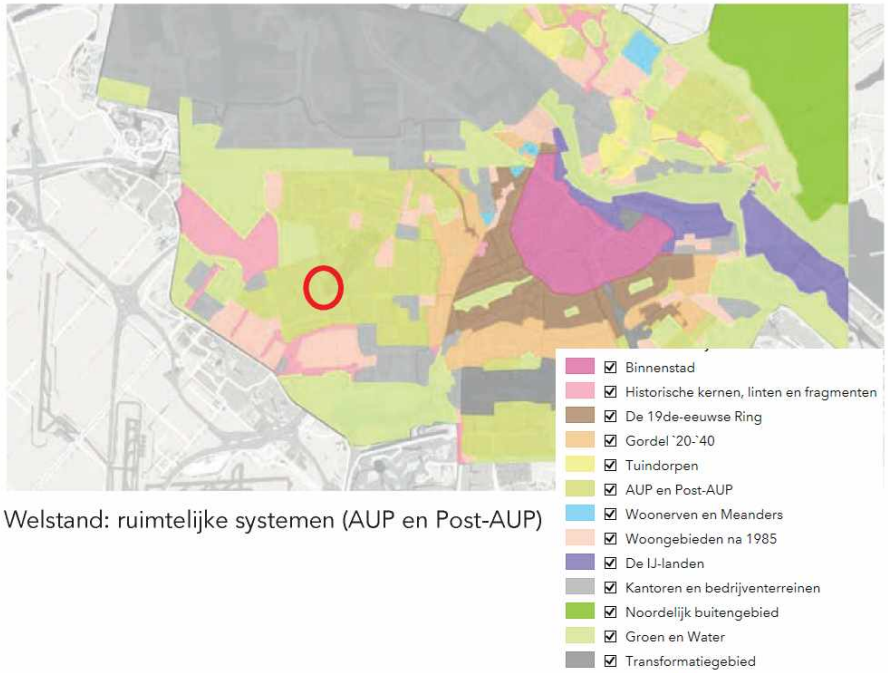
Algemeen Uitbreidingsplan (AUP)

Het ruimtelijke concept van het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP, 1934) benadrukt licht, lucht en de ruimte. De omgeving van het Osdorpplein/ Centrum Nieuw West kent lage dichtheden. Het centrumgebied is vooral opgebouwd door gemiddelde hoogbouw met een winkelcentrum dat uit laagbouw met een plint bestaat. Deze bouwvolumes zijn gedifferentieerd en bepalen het beeld. Het AUP streefde ook naar ruime groenvoorzieningen ten behoeve van recreatie voor stedelingen. De ambitie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum is om een hoge dichtheid met een hoogstedelijk karakter te realiseren. Dit heeft een gevolg op de omgeving. De ruimte, het licht en het groen worden daardoor schaarser. Het voorliggende BKP voor het Osdorpplein/ centrum Nieuw West beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om het creëren van een goede balans en samenhang tussen de ambitie en de historische waarde van het gebied, om het efficiënt benutten van de schaarse ruimte in een hoogstedelijke omgeving.

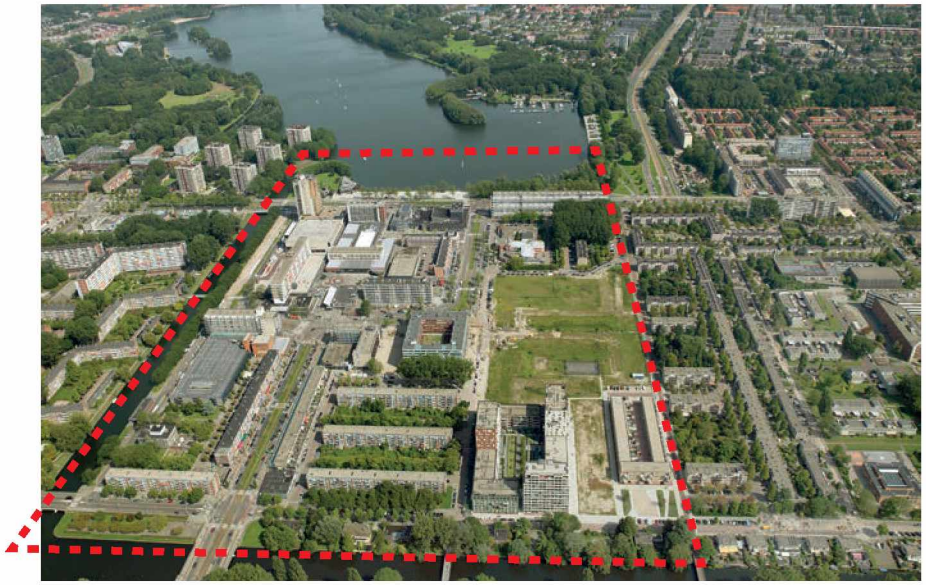
Hoogbouwvisie
Hoe wordt er, in een hoogstedelijke woonmilieu, voldoende ruimte gecreëerd wanneer deze vrij beperkt is? Hoogbouw is één van de manieren om de verdichtingsopgave te vervullen, waarbij een programma in hoge dichtheden kan worden gerealiseerd. Er moeten voldoende openbare ruimtes voor bewoners en bezoekers beschikbaar zijn. Om het hoogstedelijk woonmilieu in het plangebied te creëren, moeten er maatregelen worden genomen. Er geldt in dit gebied een maximale bouwhoogte van 40 meter. Dit heeft te maken met de vliegroute rondom Schiphol. Deze maximale grens wordt opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). De verdichtingsopgave in het centrum vraagt om een overschrijding van deze grens tot 60 meter. Hiervoor moet er een ontheffing worden aangevraagd bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. De ambitie en verdichtingsopgave in het centrumgebied worden opgenomen in het voorliggende BKP. Deze denklijn correspondeert met het uitgangspunt dat in de hoogbouwvisie van Amsterdam (Hoogbouw in een verdichtende stad 2017) is opgenomen.

Koers 2025 en Referentiemilieus
De ontwikkeling van een aantrekkelijk, gemengd stedelijk woonmilieu vraagt om ruimtelijke kwaliteiten in een stedelijke omgeving. Koers 2025 en Referentiemilieus Amsterdam (RMCA) beschrijven de ontwikkeling van een strategie, als mede richtlijnen voor kwalitatief hoogwaardige gemengde stedelijke woonmilieus. In de Koers 2025 zijn drie milieutypen beschreven: groen-blauwe-, gemengde stad- en centrum-stedelijke buurten. Deze milieutypen staan uitgebreid beschreven in de RMCA. Het beoogde woonmilieu in het centrumgebied sluit daarbij aan en hoort bij de centrum-stedelijke buurten. Het voorliggende BKP beschrijft een aantal criteria van centrum-stedelijke buurten als: typologie bouwblok, organisatie van het niet-wonen, onbebouwd percentage van het blok, de wenselijke FSI (floor space index) en andere eigenschappen.

De Schoonheid van Amsterdam 2016, herziening december 2019
De welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam herziening december 2019' is het vertrekpunt van het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Door een wijziging van de woningwet in 2004 is de vorige versie van deze nota aangepast. In deze laatste versie staat het streven naar vereenvoudiging en deregulering voorop. De nadruk ligt vooral op het genereren van nieuwe waarden, zoals duurzaamheid, herbestemming en verdichting. De stad Amsterdam hecht waarde aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het is een publiek belang om zorgvuldig met die omgeving om te gaan. Voordat er een vergunning wordt verleend voor een bouwwerk, wordt het uiterlijk van het bouwwerk zelf en in relatie tot de omgeving beoordeeld. Het moet passen binnen de omgeving. Het inhoudelijk kader voor die beoordeling is de welstandsnota. In de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, valt het Centrum Nieuw West onder het 'winkelgebied, AUP en Post-AUP (6e)'.



Welstand: ruimtelijke systemen (AUP en Post-AUP)





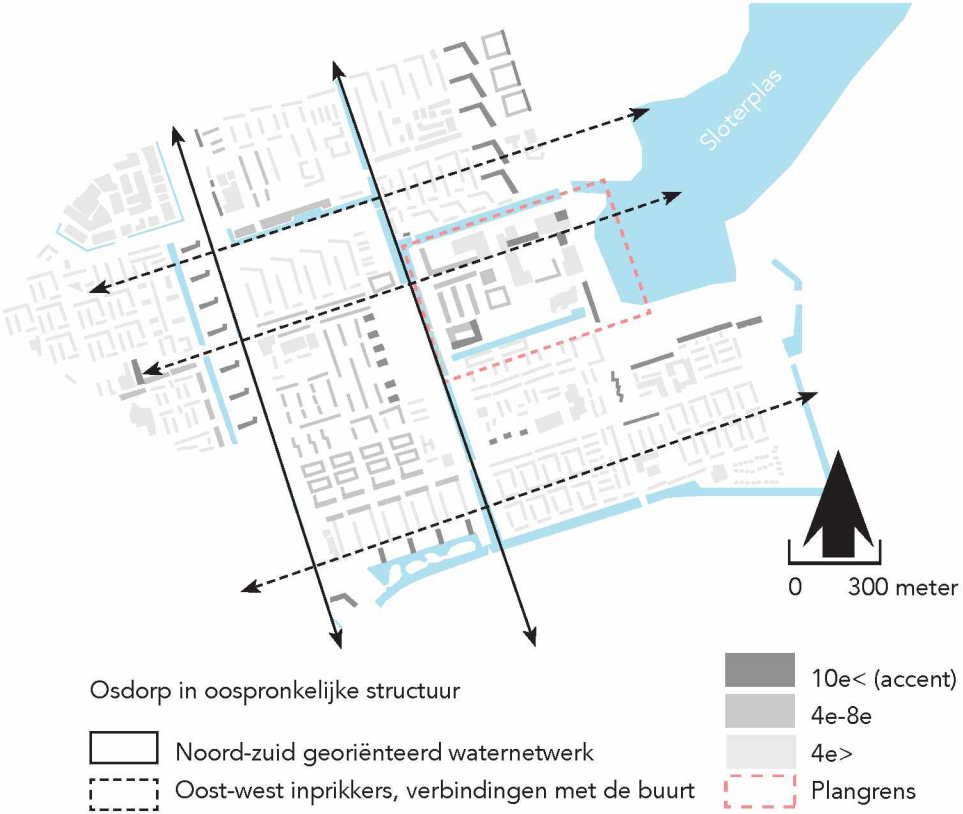
Plangrens

Plangebied en de opgave

Het Osdorplein/ centrumgebied ligt aan de westkant van de Sloterplas, ingesloten door grachten; de Osdorpergracht aan de noord zijde, de Hoekenesgracht aan de westzijde en de toekomstige Nieuwe Osdorpergracht aan de zuidzijde. Door de in Hoofdstuk I beschreven ruimtelijke ontwikkelingen schuift de zuidelijke grens van het hoogstedelijk woonmilieu op in de richting van het tuinstedelijk woonmilieu aan de zuidzijde van het centrum. Hierdoor loopt de zuidelijke grens van het centrum-/ hoogstedelijk woonmilieu door naar het Hoekenspad of verder naar het verlengde van de Lelylaan. Dit is echter niet geformaliseerd in een vastgestelde visie.

De structuur van Osdorp bestaat uit verschillende woonbuurten, zoals is verbeeld bij de volgende pagina, die in kamers worden verdeeld op basis van de oorspronkelijke structuur van het AUP. De buurten bestaan weer uit verschillende wooneenheden. Het karakter van een wooneenheid met verkavelingstype stempels en stroken is in het gebied sterk aanwezig. Het water en groen zijn een belangrijk onderdeel van de structuur. Iedere woonbuurt heeft zijn eigen stempels en stroken en vormt het hiermee zijn eigen identiteit. Het centrumgebied kan worden gezien als een woonbuurt die uit verschillende hoogstedelijke wooneenheden bestaat.

De uitdaging is om de stedelijke opgave als bijvoorbeeld verdichtingsopgave en duurzaamheidsambitie te realiseren, met respect voor de historische waarde van het gebied. Het gaat om het creëren van een nieuwe wooneenheid die eigentijds is en tegelijkertijd goed aansluit bij de omgeving en actuele maatschappelijke behoefte. Daarnaast hoort het creëren van een hoogwaardige buitenruimte waarbij het water en groen een belangrijke rol spelen hier ook bij de opgave. Zo ontstaat er een nieuwe identiteit van het centrumgebied die bijdraagt aan de oorspronkelijke structuur van Osdorp.



Cultuurhistorie

Verschillende tijdslagen in het centrum

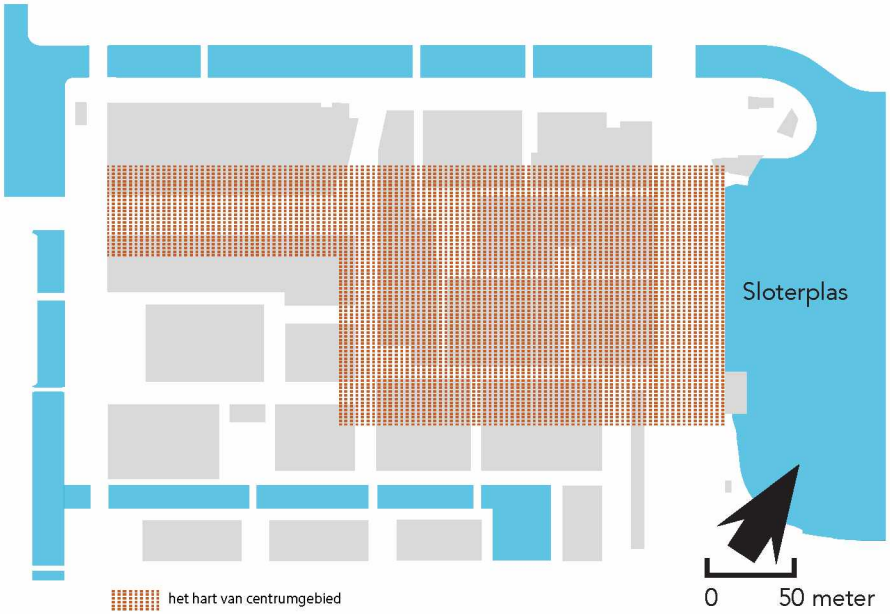
Het centrum van Osdorp is in de jaren zestig gebouwd volgens toenmalige moderne inzichten. Deze ontwikkeling werd gekenmerkt door grootschalige flats met een grote mate van repetitie. Hierbij werd een combinatie toegepast van supermarkten, grootwinkelbedrijven, speciaalzaken en woningen. Het zwaartepunt van het winkelcentrum lag bij het Osdorpplein, dat ingericht was als verblijfsplein. Aan de zijde van de Sloterplas lagen aanvankelijk uitgestrekte parkeerterreinen.

In de jaren zeventig, tachtig en negentig is het winkelcentrum verder uitgebreid in oostelijke richting op de plek van parkeerterreinen. Er ontstaat een kleinschaliger bebouwing. Hierbij zijn nieuwe woontorens, parkeergarages, winkelruimte en het theater de Meervaart toegevoegd. De winkels zijn op gezette verbouwd en vernieuwd waarbij winkelpuien vervangen zijn en luifels toegevoegd. Het resultaat van deze ontwikkelingen is een winkelcentrum dat bestaat uit een agglomeraat van architecturen uit verschillende tijdsperioden.

In het begin van deze eeuw werden diverse aanbouwen verder gebouwd en vernieuwingen doorgezet in verschillende fases. Er wordt uitgegaan van sloop van delen van de bebouwing en een verdichting door toevoeging van bouwvolume. Dit BKP vormt als uitgangspunten voor de verdere ruimtelijke ontwikkelingen in het centrumgebied.

AUP (Algemeen Uitbreidingsplan Plan) in Osdorp

Aan het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) liggen wetenschappelijk onderzoek, industriële planmatigheid en analyse ten grondslag. Bij het ontwerp laat Van Eesteren een aantal zaken meewegen. De voorzieningen in de wijken ten opzichte van de oude stad; winkels, scholen, parken, kerken, enz. werden met een grote mate van zelfstandigheid aan de bewoners aangeboden. Elke wijk krijgt zijn eigen winkels, scholen, kerken, veel groen en speelplaatsen. Doorgaand verkeer en buurtverkeer worden gescheiden. Aan doorgaande wegen worden vooral winkels gepland, en zo weinig mogelijk woonhuizen. De bebouwing is gemengd: hoog (vanaf 8 verdiepingen)- en middelhoogbouw (tot 4-5 verdiepingen), eengezinswoningen en bijzondere woningtypen als bejaardenwoningen en villa's



Het hart

wisselen elkaar af. En hoogbouw zorgt voor 'markante punten' tussen de laagbouw. Dat alles optimaal georiënteerd ten opzichte van de zon. De nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten en idealen zijn samen te vatten als 'licht, lucht en ruimte'.

Osdorp waar het centrumgebied Nieuw West onder valt, is de laatste tuinstad van de Westelijke Tuinsteden. Vanuit alle omliggende tuinstedelijke buurten komen bewoners winkelen op het Osdorpplein, of ze gaan naar theater De Meervaart. Van alle tuinsteden heeft het Osdorpplein de meest in het oog springende skyline, zeker vanaf de Sloterplas. Van Eesteren had in zijn uitbreidingsplan al torenflats ingetekend, als esthetisch accent in de verder uit laagbouw bestaande tuinsteden.

Osdorp heeft een robuuste, rastervormige structuur van oost-west stadstraten (Osdorper Ban, Tussenmeer, Calandlaan) en een noord-zuid gericht groen-blauwnetwerk (Baden Powellweg, Hoekenesgracht, Meer en Vaart/ Sloterplas). Er zijn zeer lange zichtlijnen die vaak monumentaal worden beëindigd of juist ruimte laten voor de grenzeloze ruimte van het landschap. Ter begeleiding van het netwerk zijn op verschillende plekken reeksen ingezet. Zowel in hoogbouw (circa 13 lagen tot maximaal 40 meter) als in laagbouw (1 à 2 lagen). De hoogbouw in Osdorp is, vergeleken met andere AUP-gebieden, formeler toegepast als stedenbouwkundig element. Dit maakt oriëntatie in de omgeving gemakkelijker. Het centrumgebied wordt aan de westzijde begrensd door een lage reeks (de villareeks langs de Hoekenesgracht). Het centrumgebied vormt stedenbouwkundig een uitzondering op de omringende buurten. In de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West Spelregels voor Ruimtelijke Ontwikkeling 2013, is het centrumgebied onderverdeeld in het beschermingsregime buurt; AUP-basis. Dit regime heeft het meest vrije regime binnen de AUP-gebieden. Hier worden vanuit cultuurhistorie de spelregels gesteld die de herkenbaarheid van het raamwerk (hoofdstructuur water en groen) borgen. Alle vormen van verkavelingstypen zijn hier mogelijk. Hierdoor er ontstaat een ruimte en mogelijkheid om een nieuwe typologie en verkavelingstypen in het centrumgebied te creëren. De ambitie en uitgangspunten in het voorliggende BKP zijn echter nog maatgevend, bijvoorbeeld ten aanzien van de verdichtingsopgave in torens, de duurzaamheid op alle fronten binnen de mogelijkheden, alsmede de hoogwaardige buitenruimte. Zo creëert het centrumgebied zijn eigen nieuwe identiteit. Er ontstaat een nieuwe skyline van Osdorp.

Het Stedenbouwkundige Plan (SP)
Het Osdorpplein/ centrumgebied is geen uitbreidingsgebied, maar een transformatiegebied. Het hart van het centrumgebied loopt van de Tussen Meer tot en met het Osdorpplein. Het is de winkelzone die is verbeeld op de kaart bij de volgende pagina. Het hart verbindt het Stadspark Osdorp en de Sloterplas. Langs deze zone is er ruimte voor wonen, winkels en horeca. In de toekomst zal deze zone verder worden geïntensiveerd door de andere functies, zoals: kantoren, maatschappelijke voorzieningen en creatieve industrie. Aan het deelgebied, waar nu alleen wordt gewoond, worden eerder genoemde functies toegevoegd. Het beoogde centrumgebied wordt groter dan het huidige winkelcentrum en kent een brede mix van functies. De verschillende functies versterken elkaar. De noord-, zuid- en westranden van het centrumgebied bestaan uit

samengestelde blokken met een mix van functies. Een woonblok met een winkelplint vooral in fase 1. Voor fase 2 wordt er geen detailhandel/winkels toegevoegd. De plinten moeten bijdragen aan levendigheid in de omgeving. Deze blokken vormen de gezichten van het centrumgebied ten aanzien van de omringende grachten. De samengestelde bouwblokken worden minder gesloten en hebben een besloten binnenterrein met een semi-privé karakter. Het is binnen bepaalde tijdstippen toegankelijk, wordt collectieve beheerd (bijvoorbeeld door Vereniging van Eigenaars/ VvE) en is afsluitbaar. Deze binnenterreinen zijn goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Aan de oostzijde bevinden zich de gebouwen met culturele functies, denk aan theater en horeca. Het betreft een aantrekkelijke combinatie en ligging met de Sloterplas die aanvullende functie als recreatie en ontspanning heeft. De samenstelling van deze blokken is als volgt: een zelfstandig gebouw of een woontoren/flatgebouw met voorzieningen op de plint. De blokken vormen een gezicht van het centrumgebied vanuit de Sloterplas. Er worden extra woontorens in het hart van het centrumgebied gebouwd, als accenten.

Het groene karakter van de Westelijke Tuinsteden zal in het gebied worden behouden en waar het kan versterkt. De groene omgeving en de Sloterplas vormen een goede basis. De oever speelt een belangrijke rol: deze kan bijdragen aan het creëren van een hoogwaardige openbare ruimte. Het Osdorpplein en omgeving, tot en met de Sloterplas, vormt een voetgangerszone waar voetgangers leidend zijn en de rest te gast is. Het autoverkeer gaat vooral via de noord-, west- en zuidzijde van het centrumgebied: L van Sonsbeeckstraat, Hoekenes en Osdorpplein. De expeditieroute loopt voornamelijk via de noord-, west- zuidzijde van het centrumgebied. De expeditieruimtes bevinden zich tussen de gebouwen, zijn inpandig en worden aan het zicht onttrokken. Parkeergelegenheid wordt voornamelijk gesitueerd op eigen terrein of ondergrondse gebouwde voorzieningen. Parkeren op straat in de buitenruimten is beperkt en is aan het zicht onttrokken. Voor de fiets zijn er fietsenstallingen gepland, in de openbare ruimtes en op een strategische lokatie. De fietsenstalling vormen geen obstakels en zijn goed geïntegreerd in het plan voor de openbare ruimte. Fietsenstalling in het gebouw op de begane grond is de voorkeur en moet makkelijk toegankelijk zijn vanuit de straat, die openbaar toegankelijk is. Er loopt een veilige en aantrekkelijke voetgangersroute door het gebied heen, kruipdoor-sluipdoor (noord-zuid en oost-west). De grachten zijn oversteekbaar via (al dan niet) nieuwe gerealiseerde langzaamverkeersbruggen.

Door deze ruimtelijke transformatie zal er meer reuring in het centrumgebied komen, wat tot meer werkgelegenheid leidt en waardoor het gebied aantrekkelijker wordt.

Hieronder worden de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan weergegeven:

- Het creëren van een aantrekkelijke en gedifferentieerd hoogstedelijk woonmilieu door de intensivering van het programma; wonen, werken en voorzieningen.
- Versterking van het centrum-karakter van de Westelijke Tuinsteden door het creëren van een nieuwe identiteit in het centrumgebied.
- Het creëren van een hoogwaardige buitenruimte door het groen- en water- element in het gebied te versterken. Door de huidige pandemie is de waardering voor het gebruik van de openbare ruimte toegenomen. Een goed verblijfsgebied in de buitenruimte is hierdoor belangrijker dan ooit.
- Het creëren van nieuwe hoogwaardige ontmoetingsplekken, zowel in de openbare ruimte als inpandig in openbare gebouwen (het creëren van nieuwe werkplekken om flexwerken mogelijk te maken)
- Het anticiperen op maximale bereikbaarheid: nadruk op lopen en fietsen. Minder auto's, meer deel-auto's, elektrische oplaadvoorzieningen. Langzaamverkeer is leidend en de andere mobiliteiten zijn te gast.
- Verbetering van het openbaar vervoer: mogelijke aanleg van de toekomstige oost-west metrolijn aan de zuidzijde van het centrumgebied.
- Duurzaamheid op het gebied van: natuurinclusief, energie, zon en wind, etc. in de gebouwen en buitenruimte inclusief de grachten, binnen de mogelijkheden.

D. AMBITIE VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)

Hieronder worden de ambities van het BKP als de vertaling van het SP weergegeven op basis van verschillende schaalniveaus: schaal van de stad, het centrumgebied, de straat en de buurt.

Schaal van de stad
- De Sloterplas en het centrumgebied vormen een eenheid op stedelijk niveau
- Het centrumgebied vormt samen met de Sloterplas het hart van de Westelijke tuinsteden Nieuw West. Vanaf de oostzijde van de Sloterplas is het centrum duidelijk herkenbaar door de intensievere bebouwing en hogere bouw.

Schaal van het gebied
- Er ontstaat een vernieuwd centrumgebied dat anders is dan de omliggende woonomgeving. Het centrumgebied kenmerkt zich door een grote variatie aan functies. Er wordt gewinkeld, gewerkt, gewoond, er is horeca en er zijn ontspanningsmogelijkheden. Het stadsdeelcentrum verandert in een herkenbaar, levendig centrum met een stedelijk karakter
- Het centrumgebied onderscheidt zich zowel in ruimtelijke als programmatische zin van haar omgeving: tegelijkertijd wordt er gezocht naar een vervlechting in het omringende stedelijk weefsel. Een gebied waarbij multiculturele samenleving goed is vertegenwoordigd, gedifferentieerd woningaanbod met hoogwaardige voorzieningen op stadsniveau (potentiële nieuwe lokatie theater de Meervaart, Sloterplas), hoogwaardige openbare ruimte.
- Het centrumgebied krijgt een compacte bebouwing, in een hoge stedelijke dichtheid met een gemiddelde FSI (Floor Space Index) van 4
- Incidenteel worden er hoogteaccenten in het bouwblok opgenomen. Zij dienen als markering van het stedelijk centrum
- Zowel binnen het centrumgebied als binnen de bouwblokken is een intensieve menging van functies uitgangspunt.
- Conform de 'Routekaart Klimaatneutraal 2050' en de 'Handout Duurzaam Bouwen Amsterdam', is de ambitie om de volgende onderwerpen op te nemen in het gebied: duurzame energie en aardgasvrij, klimaatadaptatie (rainproof, hitte en droogte), natuurinclusief Bouwen, circulair bouwen en afval & grondstoffen. Hieronder is een algemene beschrijving van de meeste belangrijke duurzame onderwerpen voor het gebied. De uitgangspunten van de rest van de bovenstaande onderwerpen zullen worden beschreven in het volgende hoofdstuk.
  - Natuurinclusiefviteit en klimaatbestendig: om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte.
  - Klimaatadaptatie: Amsterdam wil in 2050 zo goed mogelijk voorbereid zijn op het veranderende klimaat. Dit betekent dat maatregelen getroffen moeten worden om voldoende water op te vangen in en om gebouwen, ook bij flinke buien, moet rekening worden gehouden met langdurige periodes van droogte en hitte.

Schaal van de straat
- De openbare ruimte zal scherper gedefinieerd en duidelijker begrensd zijn dan elders in Nieuw-West. Het gebruik ervan wordt geïntensiveerd.
- Het oppervlak aan openbare ruimte wordt efficiënt gebruikt en hoogwaardig vormgegeven.
- Routes: formeel en informeel worden belangrijk, duidelijk en overzichtelijk. Het water en groen zijn een belangrijk deel van de routes.

Schaal van de buurt

- Buurtblokken bestaan uit los functionerende bouwvolumes met architectonische eenheden. De plint van dit bouwvolume speelt een belangrijke rol in de levendigheid van de publieke ruimte. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld. De architectuur heeft een levendig, stedelijk karakter.
- De basis is een besloten bouwvolume met een basishoogte van 20-24 meter. Daarboven bevindt zich de stedelijke bouw met een hoogte van 36-40 meter. De architectuur is divers, maar wel binnen bepaalde randvoorwaarden. Het beleid is gericht op het bereiken en beheren van dit afwisselende beeld, zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling en het wensbeeld voor het centrumgebied als geheel: Eenheid in Verscheidenheid.
- Een samenhang tot stand brengen: denk bijvoorbeeld aan het toepassing van dezelfde materialen, onderlinge afstemming van vorm, kleur- en materiaal van de verschillende samenhangende inrichting van de openbare ruimte.
- Een optimale bereikbaarheid voor zowel voetgangers, fietsers, scooters, OV-passagiers en automobilisten staat voorop.
- De straatwanden vormen een afwisselend beeld van bebouwing in verschillende schalen.
- De ambitie is om parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers inpandig en/of ondergronds op te lossen en zijn aan het zicht van de openbare ruimte onttrokken. Parkeren bovengronds of op de verdieping is alleen toegestaan onder voorwaarde dat de kwaliteit voor de omgeving: het gebouw en de buitenruimte gewaarborgd blijft. De parkeervisie zal hierover verder beschreven. Parkeren op afstand kan een oplossing zijn voor bepaalde voorzieningen. Parkeerplaatsen voor auto's op straat nemen in aantal af en zijn beperkt. De ruimte die hiervoor vrijkomt verandert naar het groen ten behoeve van een hoogwaardig buitenruimte.

In progress

E. DE SAMENHANG

Er zijn een paar elementen in het plan die samenhang vormen. Deze elementen worden opgedeeld in gebouw niveau en buitenruimte. Ze vormen de bouwstenen van het plan.

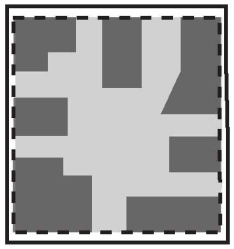
Op gebouw niveau
- De bouwgevel van 14-20 meter als basis hoogte
- De bouwgevel tot 40 meter
- De hoogaccenten tot 60 meter

Buitenruimte
- Groen-blauw randen
- Het hart van het centrum (winkelzone)
- Pleinen
- Binnenterreinen

In progress

In progress

F. UITGANGSPUNTEN VAN HET BKP IN ONDERDELEN



Bouwblok
Kavel
Bouwvolumes in een architectonische eenheid

Bouwblok

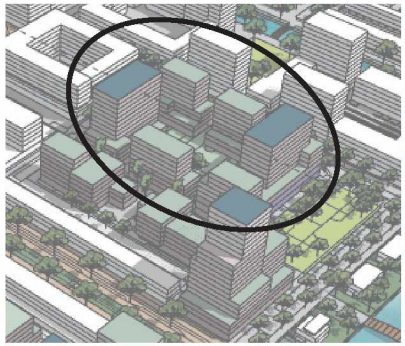
Het volgende hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten van het BKP verder in onderdelen. Eerst worden de onderdelen in gebouwde omgeving beschreven. Een onderwijsvoorziening: de school die in het centrumgebied zal komen, hoort hier bij. Aansluitend hierna wordt de openbare ruimte verder toegelicht. Dan volgt de beschrijving over de materialisering. Duurzaamheid maakt deel uit van de bovenstaande onderdelen . Hiermee zijn de beoogde ambities en ruimtelijke kwaliteiten beschreven.

Gebouwde omgeving

Verkavelingstypen

Het gaat hier vooral om een beschrijving van de ambitie en het type van bouwblok in fase 2. De uitleg gaat eerst om het oorspronkelijke verkavelingstype van het gebied in het algemeen en daarna wordt de veranderingen in fase 1 en 2 verder beschreven.

Het oorspronkelijke verkavelingstype in het centrumgebied bestaat uit losse gebouwen in een groene ruimte. In Suha III is dit verkavelingstype goed te zien. Deze gebouwen hebben een langwerpige vorm in stroken van circa 5-10 lagen of een zelfstandige solitaire vorm van 1-2 lagen. De meeste gebouwen hebben een gescheiden functie als wonen en voorzieningen. De buiten ruimten zijn openbaar en vaak onbegrensd. Parkeren vindt plaats vooral op straat. Door de ruimtelijke ontwikkelingen is deze vorm van verkavelen niet meer geschikt voor het centrumgebied. De verstedelijking die de verdichtingsopgave tot het gevolg heeft, maakt dat er meer programma in het gebied gerealiseerd moet worden. De gebouwen worden in toren/flats gebouwd vanwege de schaarste ruimte. De gebouwen gaan de lucht in. Er ontstaat een nieuw verkavelingstype dat al goed te zien is bij de gerealiseerde gebouwen in fase 1.

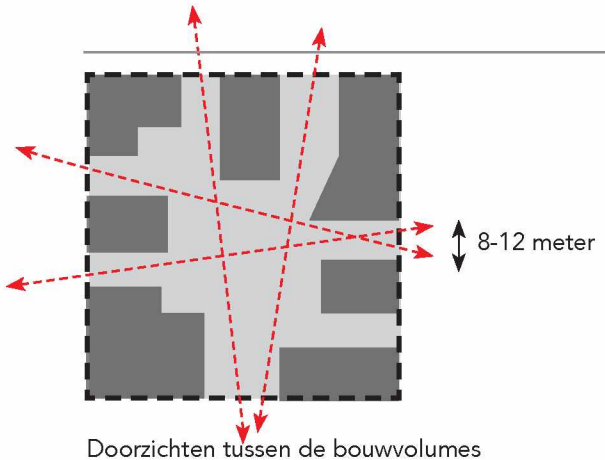


Suha III



Suha I

In fase 1 zijn de bouwblokken gebouwd in de vorm van een gesloten verkavelingstype met een privébinnenterrein, denk bijvoorbeeld aan Suha I. Deze bouwblokken hebben een schaal van de buurt. Een bouwblok kent diverse architectonische eenheden. Een bouwblok is opgebouwd uit verschillende bouwvolumes. Elk bouwblok heeft verschillende gedifferentieerde bouwvolumes met elk een eigen architectonische stijl. In fase 1 zijn de binnenterreinen onzichtbaar vanaf de openbare ruimte. De randen van deze bouwblokken zijn strak, formeel en zijn vastgelegd in een plankaart.



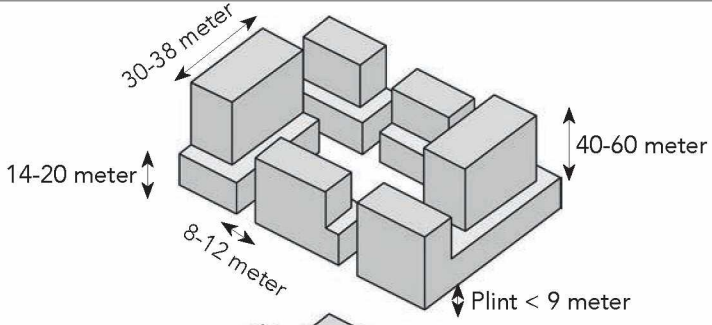
Doorzichten tussen de bouwvolumes

In fase 2, waar dit BKP vooral overgaat, zullen uitgangspunten van fase 1 verder worden aangescherpt ten behoeve van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Fase 2 is een verbetering slag van fase 1. Er worden meer openingen gemaakt in de bouwblokken, zodat er meer ruimtelijke relaties ontstaan tussen de binnenterreinen en de openbare ruimte. Dit draagt bij aan de menselijke maat, het thuisgevoel en de kernwaarden van ontmoeten en het groen. De randen van deze bouwblokken zijn speels, informeel en gedifferentieerd, meer dan die van fase 1. Semi-gesloten bouwblok principe past beter bij het karakter en uitgangspunt van het AUP waarbij er altijd een zichtbare relatie is ontstaat tussen binnenterreinen en de openbare ruimte. Er ontstaat hierdoor een besloten ruimte waardoor het groen overal goed zichtbaar en voelbaar is. Het binnenterrein van de blokken heeft een semi-privé of collectief karakter. De binnenterreinen worden collectief beheerd, denk bijvoorbeeld aan de Vereniging van Eigenaren (VvE).

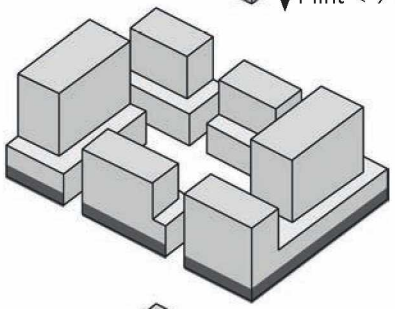
Parkeren vindt ondergronds /inpandig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen op straat zijn daar waar mogelijk omringd door groen. Door de veranderingen in de bouwblokken door de jaren heen ontstaat er een nieuw eigentijds verkavelingstype. Dit sluit goed aan op de stedelijke opgave en de actuele maatschappelijke behoefte als het gaat om programma en de leef stijl. Deze ontwikkeling draagt bij aan de nieuwe identiteit van het centrumgebied Nieuwe West als geheel.

Uitgangspunten:

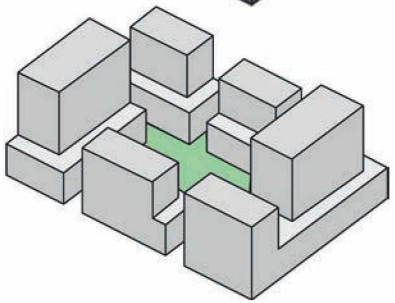
- Besloten bouwblokken, varierend in zelfstandig functionerende gebouwen van verschillende hoogtes en bouwvolumes;
- De bouwblokken hebben een schaalniveau van een buurt. Er zitten verschillende bouwvolumes binnen een bouwblok. Deze bouwblokken bestaan uit verschillende architectonische eenheden.
- Ten behoeve van het voldoende doorzicht naar het binnenterrein vanuit de openbare ruimte, moet er voldoende afstand worden gemaakt tussen de bouwblokken. Minimaal 8 meter en maximaal 12 meter. Hoe hoger de bouwhoogte des te meer de afstand tussen de bouwvolumes. De binnenterreinen zijn om die reden niet verhoogd .
- De voorgevels worden op de rooilijn gebouwd
- De randen van bouwblokken vormen de openbare ruimte en bepalen het straatbeeld
- De bouwvolumes staan op een gemeenschappelijke plint met een gemengde functie van: voorzieningen.
- Het toepassen van groene daken: de hooggelegen daken zijn geschikt voor zonnepanelen, al dan niet in combinatie met het groen.
- Parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers (deels) en voorzieningen zijn (ondergronds) inpandig opgelost. Ze zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



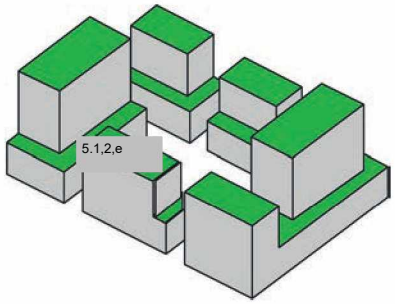
Plint



Binnenterrein



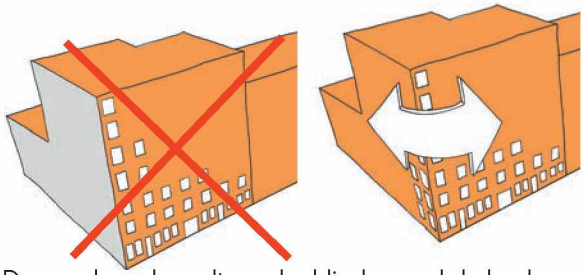
Daktuinen/terrassen



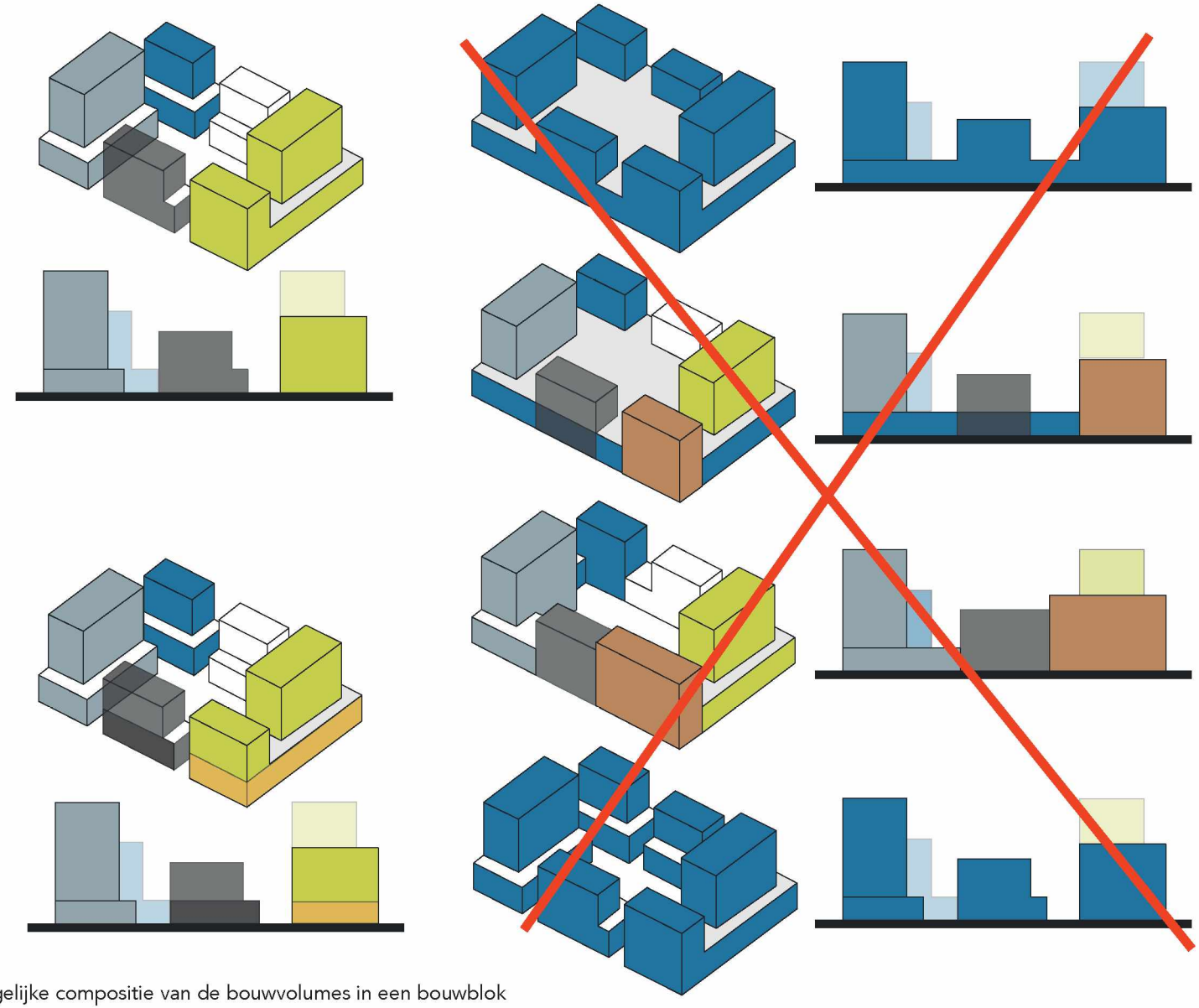
Samenstelling van het bouwblok

Samengestelde bouwblokken
De bouwblokken bestaan uit verschillende bouwvolumes die een architectonische eenheid vormen. Denk bijvoorbeeld aan het Havenblok en het noordwest-hoek blok. Elk bouwvolume kan verschillen in hoogte en architectonische expressie. Dit heeft te maken met de maximale differentiatie per bouwblok. Bij lange zelfstandige blokken is de verdeling in verschillende bouwvolumes binnen de eenheid wenselijk. De bouwvolumes zijn gedifferentieerd in patroon, kleur en materiaal.

Uitgangspunten:
- De samenhang in het gebied wordt gevormd door: de verscheidenheid in hoogte/maten en door besloten bouwblokken met groene binnenterreinen in één duidige gevelopbouw.
- Op basis van de gevelopbouw, dragen de bouwblokken bij aan het creëren van meer ruimte en groen in een stedelijk centrumgebied
- De bouwblokken bestaan uit verschillende bouwvolumes die individueel en gedifferentieerd zijn in hoogte en architectonische expressie in een ensemble
- Het bouwblok heeft een woningplattegrond die efficiënt is ingedeeld met een maximale daglicht toetreding, zicht op het groen en andere aspecten die belangrijk zijn voor het comfort en verblijfskwaliteit van de woning
- Zelfstandige bouwblokken zijn alzijdig
- Elke 30-38 meter van de bouwblokken moet er variatie komen in hoogte en architectonische expressie als: materiaal, kleur en textuur, etc.



De gevelwand wordt zonder blinde gevel de hoek omgezet zodra er meer interaktie is ontstaat op het maaiveld, tussen het gebouw en de buiten ruimte.



Verschillende mogelijke compositie van de bouwvolumes in een bouwblok



Samengesteld blok



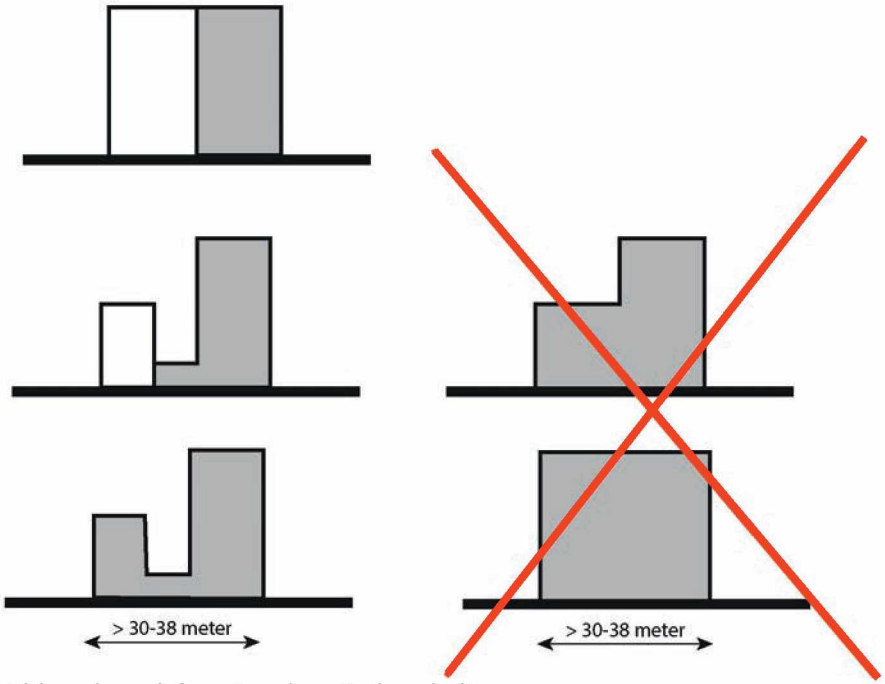
Bouwvolumes in een architectonische eenheid/bouwblok



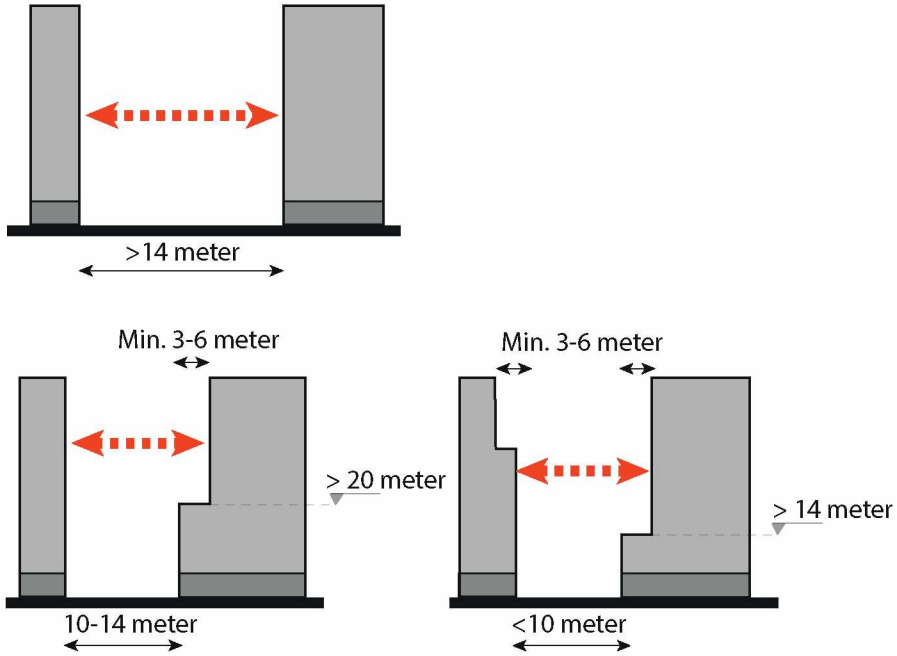
Samenhang in verscheidenheid



Zelfstandig samengesteld blok dat onderdeel uitmaakt van een eenheid



Voldoende gedeferentieerd: verticale geleding

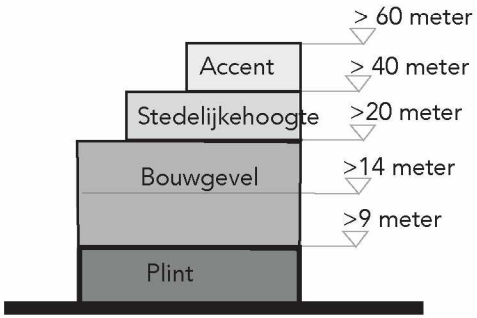


Hoe smaller de straat wordt hoe meer afstand is tussen de voorgevels

Verticale geleding
Een goede opbouw van de verticale geleding van het gebouw draagt bij aan een afwisselende visuele beleving van de voetgangers. De verticale geleding brengt meer differentiatie in het straatbeeld. De opbouw van deze verticale geleding is als volgt:

- de onderbouw die bestaat uit:
  - ° de plint tot maximaal 9 meter
  - ° de bouwgevel 9-20 meter
- de bovenbouw tot maximaal 40 meter
- de torens tot maximaal 60 meter als accenten, exclusief de installatie ruimte

Het centrumgebied kent drie dominerende bouwhoogtes: 20 meter, 40 meter en 60 meter. De plint tot maximaal 9 meter is straat bepalend.



Opbouw van een bouwvolume

Boven de 14 meter is er weinig direct contact met de straat. Gebouwen tot 40 meter komen in bijna elke bouwblok voor. De accenten tot 60 meter zijn beperkt.

Uitgangspunten:
- De bouwvolumes in gevelopbouw zijn voldoende gedifferentieerd in een samenhang
- De totale compositie van de gevelopbouw wordt bepaald door de beschikbare ruimte in de omgeving (straatprofiel) en het positieve effect van het mikroklimaat.

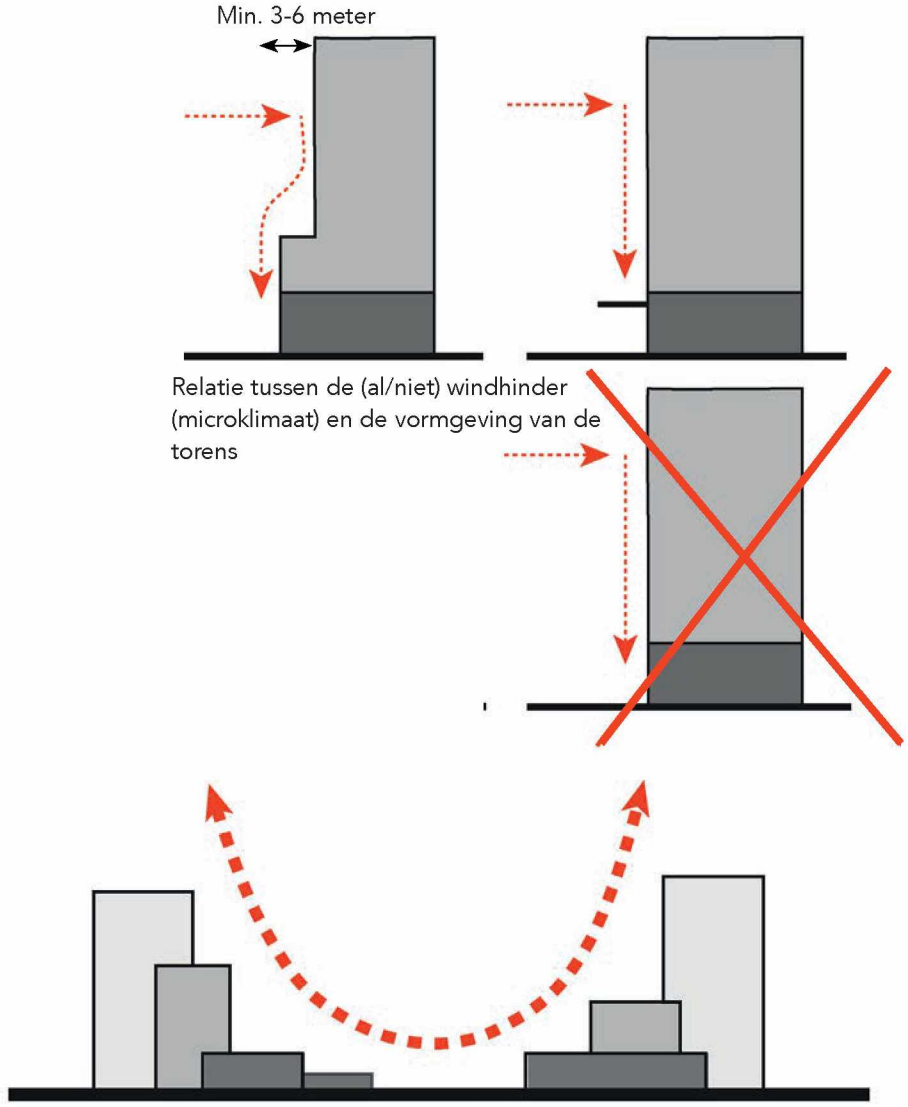
De plint
Levendige plinten zijn van belang voor de waarde en stabiliteit van vastgoed. Levendige straten en buurten dragen bij aan het woonplezier van bewoners en wisselwerking tussen gebouwen en openbare ruimte. De begane grond bepaalt de sfeer op straat. Hoog stedelijk centrum vraagt om de maximale mogelijke menging van functies op straat. Daarvoor is het cruciaal dat elk gebouw is voorzien van een leefbare en transparante plint. Een maximale interactie tussen het gebouw op de plint en de straat is het uitgangspunt.

Uitgangspunten:
- De plint is soms publiek toegankelijk
- Op de hoeken moet de plint op de rooilijn worden gebouwd. Op bepaalde plekken bijvoorbeeld waar de informele looproute komt, mag de plint open zijn zodat er een doorgang ontstaat naar de binnenterreinen. Een onderdoorgang/relatie tussen de openbare ruimte op maaiveld van het gebouw is hiermee gecreëerd.
- Een flexibele plint die in de toekomst getransformeerd kan worden in een andere functie is het uitgangspunt
- Minimale plinthoogte is 4 meter bij woonfunctie en minimaal 5 meter bij niet woonfunctie
- Maximale plinthoogte is 9 meter en bestaat er uit 2-3 lagen
- Een levendige en transparante plint ten behoeve van de maximale interactie en synergie tussen het gebouw en de straat
- Geen blinde gevels op de plint
- Geen nuts voorzieningen op de plint op de prominente plekken: entrees, pleinen, belangrijke kruispunten, etc.





Aantrekkelijke en levendige stedelijke plint



Relatie tussen de (al/niet) windhinder (microklimaat) en de vormgeving van de torens

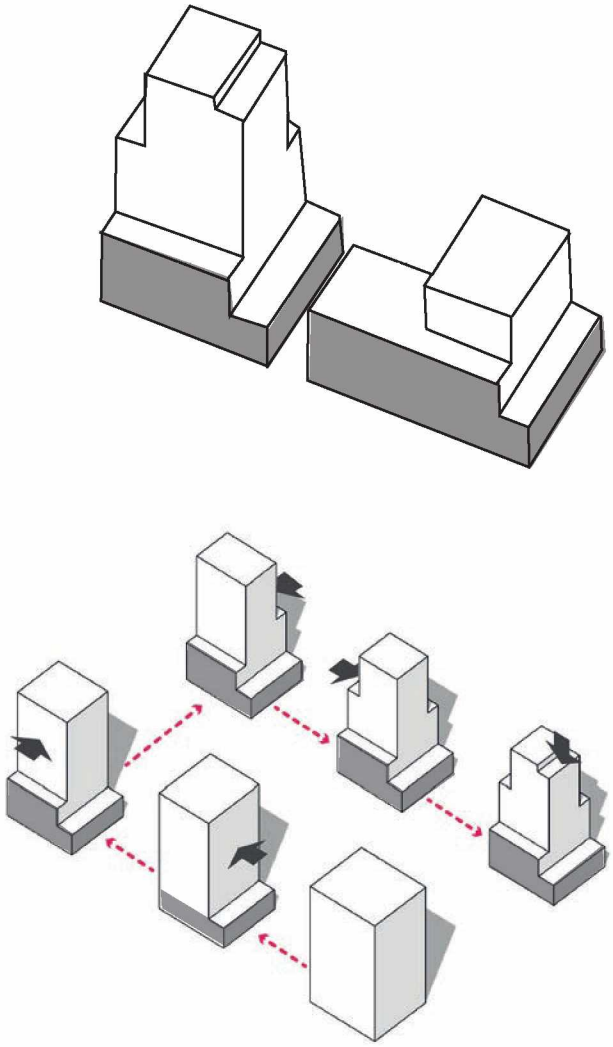
Ter hoogte van de winkelstrip: Tussen Meer. De torens worden trapgewijs gebouwd vanwege de menselijke maat op het maaiveldniveau

Torens

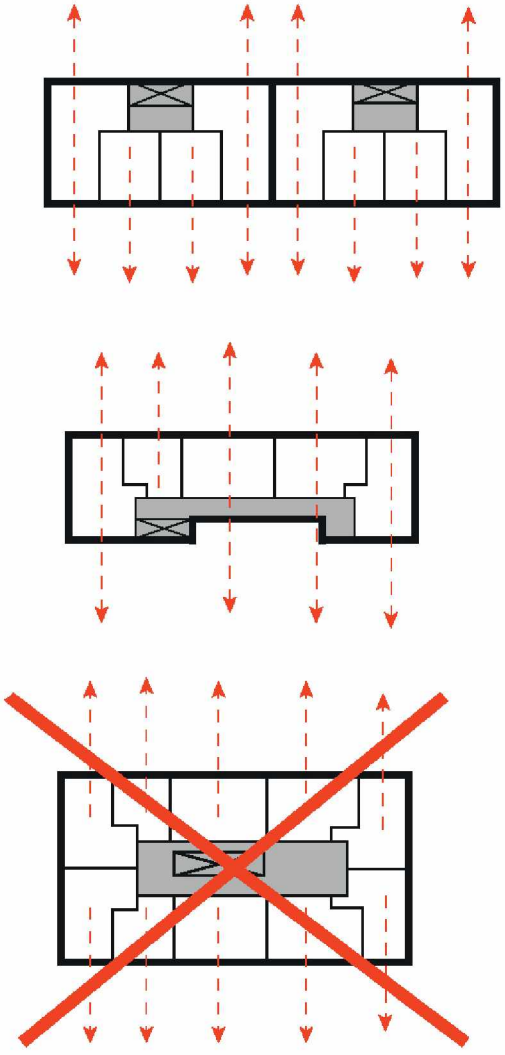
Er komen torens tot maximaal 60 meter in het centrumgebied als een accent op het stedelijke weefsel. De torens worden geplaatst langs het hart van het centrumgebied op een strategische lokatie. De positie van deze torens wordt bepaald op basis van het meest optimale microklimaat effect. De torens leveren geen windhinder en bezonning problemen op de omgeving. De bouwvolumes hoger dan 30 meter draagt bij aan het voorkomen/verminderen van de windhinder op het maaiveld. Het toepassen van de terug liggende voorgevels (setbacks), luifels, schermen, en het positioneren van de hoogbouw in de kavel. De hoogbouw moet op een voldoende afstand worden gepositioneerd ten opzichte van elkaar (hoogte-breedte-verhouding min 1:1), in verband met onder andere de bovenstaande genoemde windhinder. De torens zijn in het straatbeeld niet nadrukkelijk aanwezig doordat ze terugliggen ten opzichte van de rooilijnen van de blokken. Ze worden trapsgewijs gebouwd. In langere perspectieven, zoals bijvoorbeeld vanuit het Tussenmeer, dienen ze als oriëntatiepunten voor de voetgangers en fietsers. Om ze als individuele gebouwen te kunnen zien, zowel in de buurt als vanuit de omgeving, is het van belang dat ze verschillen in kleur en materiaal. De torens verschillen onderling maar vormen samen een gebalanceerde eenheid.

Uitgangspunten:

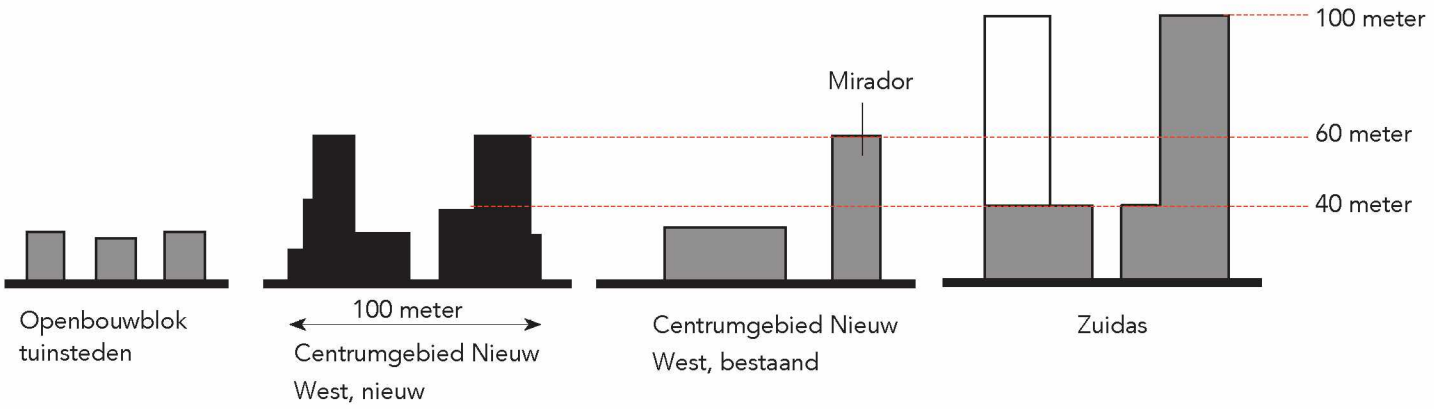
- Torens tot maximaal 60 meter langs het hart van het centrumgebied als het accent op het stedelijke weefsel
- Microklimaat factoren bepalen de positie van de torens
- In verband met de maximale rendement worden zonnepanelen op de hoogste daken geplaatst. Naar aanleiding van duurzaamheid ambitie en het creëren van maximale biodiversiteit in de omgeving, de voorkeur voor groen op daken staat bovenal meer dan zonnepanelen of dakterras.
- Torens liggen terug ten opzichte van de straatgevel/rooilijn
- Een zelfstandig gebouw dat onderdeel uitmaakt van een ensemble
- De beëindiging van de torens heeft een bijzondere vormgeving, functie en maakt onderdeel uit van het ontwerp van het gebouw. Dakterrassen zijn hier wenselijk
- Slank en alzijdig



Zelfstandige toren met een eigen architectonische expressie



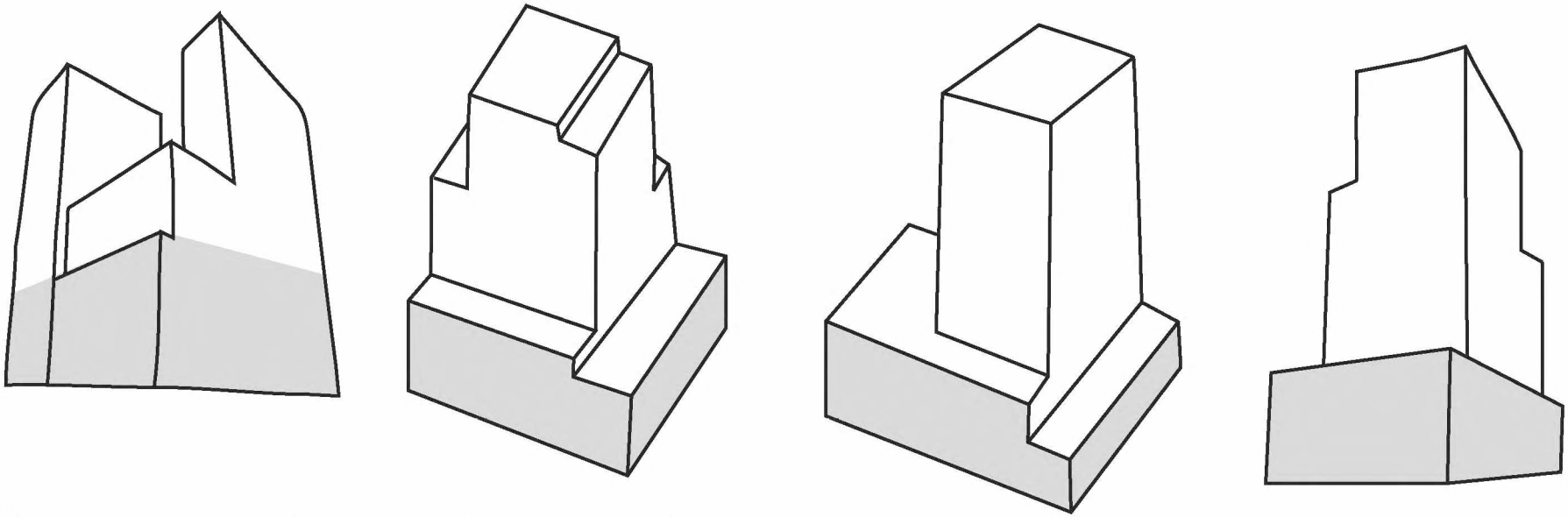
Zoveel mogelijk toepassen van dubbelzijdig georiënteerde woningen is het uitgangspunt. Enkelzijdig georiënteerde woningen levert vaak minder kwaliteit op.



Silhouet van de torens ten opzichte van de torens in de omgeving en Amsterdam in algemeen



Beëindiging van de toren wordt zorgvuldig vormgegeven, integraal opgenomen in het ontwerp van het gebouw



Slanke en statige torens in een bepaalde compositie met eigen expressie



Goede uitkragende balkons vormen onderdeel van de architectuur



Te diep uitkragende balkons waardoor overheersend beeld ontstaat

Gevelaccenten als buitenruimte (balkons en loggia's)
Goede, ruim opgezette, goed georiënteerde buitengevelruimtes van woningen dragen bij aan woonkwaliteit en verblijfskwaliteit op straat. Bij lagere verdiepingen is er contact met de straat, hogere verdiepingen hebben uitzicht over de omgeving. Gevelaccenten als: balkons, erkers, loggia's of overstekken maken onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen en worden zorgvuldig vormgegeven. Ze mogen het gevelbeeld niet overheersen. De architectuur van de balkons en de onderkanten wordt integraal meegenomen in het ontwerp van het gebouw. Balustrades horen bij de balkons en maken ze ook onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Elk gebouw kan een eigen ontwerp van gevelaccenten hebben. Er mag een variatie inzitten maar binnen een helder materiaalconcept op gebouwniveau. De balkons zijn niet doorlopend en galerijen zijn uitgesloten aan de zijde(s) die direct aansluiten op de openbare ruimte.

In de hoofdstraat (Meer en Vaart, Osdorpplein, Hoekenes, en Tussen Meer) worden de gevelaccenten om de hoek doorgezet tot in de dwarsstraat. In de dwarsstraten zijn balkons vanaf de tweede verdieping mogelijk. Voor torens is de keuze voor het type buitenruimte vrij, maar deze moet vormgegeven worden in samenhang met het bouwvolume. Voor torens geldt dat de hoeken bij voorkeur geen uitstekende balkons of erkers hebben.

Uitgangspunten:
- De gevelaccenten worden architectonisch hoogwaardig vormgegeven en integraal meegenomen in het ontwerp van het gebouw
- De gevelaccenten zijn ondergeschikt ten opzichte de hoofdmassa
- De gevelaccenten moeten voldoende gedifferentieerd zijn en geven plasticiteit op het gevelbeeld
- Ballustrades horen bij de balkons en worden ze meegenomen in het ontwerp van het gebouw
- Aan de kant van de hoofdstraat mogen de balkons maximaal 1,5 meter uit de gevel steken en bij de dwarsstraten (straten minder dan 20 meter breed) maximaal 1 meter
- Uitkragende balkons of erkers zijn vanaf een hoogte van 4 meter mogelijk (tweede bouwlaag)



Weinig tot geen interactie tussen de begane grond en de buitenruimte: dichte luiken/gordijnen.



Margestrook wordt goed gebruikt als een verblijfs-ruimte.

Een goed voorbeeld van een margestrook

Margestroken
In hoogstedelijke gebieden is de interactie tussen de woning of andere functie en de straat is belangrijk. De begane grond speelt een belangrijke rol in de uitstraling van de straat. Margestroken kunnen bijdragen aan de uitstraling en levendigheid van de woonstraten. De margestrook is de zone die direct aan de voorgevel ligt en vormt het een overgang tussen het privédomein van het gebouw en openbare domein van de straat. Om een soepele overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte te maken, wordt er gekozen voor een geleidelijke overgang die bijdraagt aan de gewenste warme en informele uitstraling. Bij winkelfuncties op de plint worden de margestroken gevuld met het groen. Bij woonfunctie op de plint worden de margestroken gevuld met verblijfsplekken als banken en groen in potten of als de groene gevels. De margestrook is een onderdeel van de openbare ruimte en wordt in samenhang met het ontwerp van de openbare ruimte meegenomen.

Uitgangspunten:
- Een goede overgang tussen het privé-en openbare domein wordt opgelost in de margestrook
- De margestroken worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte
- De margestrook is maximaal 1 meter. Bij sommige plekken waar er meer ruimte beschikbaar is in het straatprofiel, mag het tot maximaal 1,5 meter zijn
- De margestroken voor winkels en kantoren zullen per ontwikkeling in overleg met de gemeente worden afgestemd



Daktuin



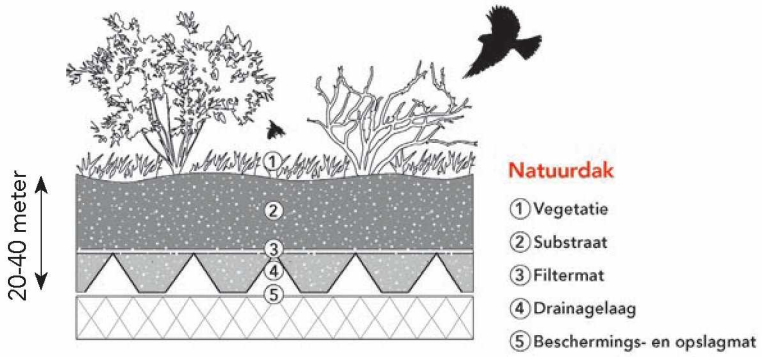
Dakterras

Daktuin

Daktuinen bieden een bijzondere plek waar iedereen zich thuis voelt. Naast als een decoratieve functie, dragen daktuinen ook bij aan klimaatbeheersing van het gebouw. Ze kunnen worden gebruikt als een waterberging, verkoeling van de gebouwen en het verminderen van de hittestress. Daarnaast, kunnen ze ook biodiversiteit van de omgeving helpen versterken door het creëren van een ruimte voor flora en fauna.
Door een bepaalde compositie van de opbouw van de blokken, kunnen er verschillende daktuinen worden gecreëerd. Zoals het in het eerdere thema is beschreven, bestaat een opbouw van een blok uit: de onderbouw, de bovenbouw en de torens. Daktuinen kunnen worden gecreëerd in de ruimte tussen de onder- en bovenbouw. De overgang van bouwblokken naar de torens wordt zorgvuldig vormgegeven. Deze ruimte wordt trapsgewijs gevormd. Ze maken onderdeel uit van het bouwblok als geheel en moet integraal worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw. Daktuinen kunnen privé of collectief van aard zijn, afhankelijk van het programma.

Uitgangspunten:

- Daktuinen maken onderdeel uit van het bouwblok en worden integraal meegenomen in het ontwerp van het gebouw
- Daktuinen hebben een groen karakter en dragen bij aan de biodiversiteit voor de omgeving
- Minimal 40 procent van dakoppervlakte per bouwblok moet groen ingericht zijn
- Boven de 14 meter liggen de bouwvolumes minimaal 3-6 meter terug ten opzichte van de gevelrooilijn.
- Integraal onderdeel van het daklandschap
- Daktuinen kunnen collectief, privé of de combinatie van beide zijn
- In verband met het creëren van maximale biodiversiteit in de omgeving heeft daktuinen de voorkeur boven dakterrassen
- Bij privé daktuinen, moeten de erfafscheidingen groen worden ingericht en integraal worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw
- Balustrades zijn transparant en maakt onderdeel uit van het ontwerp van het gebouw
- De daken worden als vijfde gevel ontworpen



Natuurdak conform 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën'







Het toepassen van geveltuinen

Klimaatadaptatie

Dit onderwerp speelt een belangrijke rol bij het toepassen van daktuinen. Het ontwikkelen van groen op daken, binnentuinen en de openbare ruimte in het gebied is één van de speerpunten. Groene daken en binnenterreinen dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het gebied.

In verband met de hittestress, is er een nieuwe duurzaamheid eis zogenaamd TOjuli die vanaf 1 januari 2021 gaat gelden. De TOjuli is een eis die aangeeft hoe warm het maximaal mag worden in een woning. Passieve manieren van koeling zijn dan mogelijk nodig zoals in het vorige onderwerp al wordt beschreven.

Uitgangspunten:

- Het gebruik van zoveel mogelijk intensief groen
- De aanwezigheid van het groen per seizoen is gewaarborgd (hangt er van de soort af)
- Alle oppervlaktes moeten een bijdrage leveren op het vasthouden, infiltreren, afvoeren/hergebruiken van het hemelwater
- Het hemelwater moet voldoende kunnen doorstromen en worden opgelost in het openbaar riool zodat er geen wateroverlast treedt in de openbare ruimte
- Een combinatie van verschillende waterdoorlatende materialen is denkbaar. Denk bijvoorbeeld aan de greppels.





Groot collectieve groene binnenterreinen: overdag tot een bepaald tijdstip toegankelijk en is afsluitbaar

Binnenterreinen

Een goede balans vinden tussen de drukte van de openbare ruimte en de rust in de binnenterreinen is in het centrumgebied de uitdaging. Ten behoeve van de rust en synergie tussen de inwoners en omgeving, worden de binnenterreinen collectieve gemaakt. Ze zijn semiopenbaar, groen ingericht, afsluitbaar en collectief beheerd. Tot een bepaald tijdstip zijn de binnenterreinen toegankelijk. Ze kunnen worden omheind bijvoorbeeld door een hekwerk of een heg. Binnenterreinen met parkeergarages eronder moeten voldoende gronddekking hebben voor minimaal tweede grootte bomen. Bij een woonfunctie op de begane grond grenzen de privé achtertuinen direct aan het collectieve binnenterrein. De privé-erfafscheidingen moeten groen worden ingericht en passen bij de groene uitstraling van het collectieve binnenterrein. Kant en klaar erfscheidingen van doe het zelf zaken, denk bijvoorbeeld aan 'gamma-hekken' zijn niet toegestaan.

Uitgangspunten:

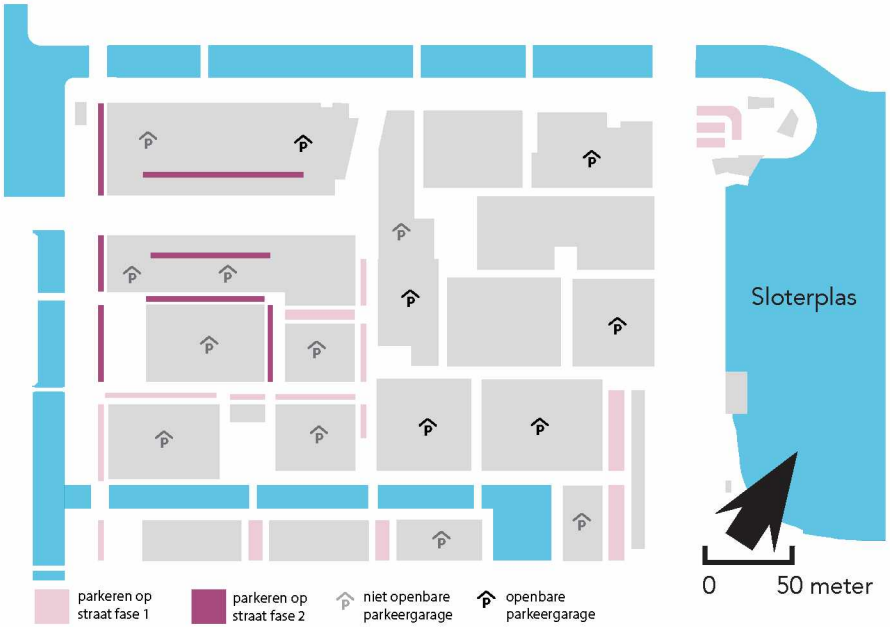
- De binnenterreinen hebben een semiopenbaar en groen karakter, zijn afsluitbaar en worden collectief beheerd
- Hoogteverschil in het binnenterrein moet inpandig in het gebouw worden opgelost zodat er in het binnenterrein geen obstakel is ontstaan
- Het doorzicht tussen de binnenterreinen en de openbare buitenruimte moet gewaarborgd blijven
- Bij half verdiept parkeren, mag het bovenste deel van het parkeerdek maximaal 1,2 meter uitsteken ten opzichte van het maaiveld
- De minimale gronddekking is 1 meter of volle grond, voldoende voor het planten van minimaal tweede grootte boom
- Totale oppervlakte van het binnenterrein is minimaal 30-40 procent van het kaveloppervlak, per eenheid. De helft hiervan is hoogwaardig groen: ingericht conform de principes van natuurinclusiefbouwen (zie 'natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën')
- Een goede aansluiting tussen privétuinen en collectief binnenterrein bij de woonfunctie op de begane grond. Maximale diepte van de privétuinen is 5 meter
- De privé erfafscheidingen hebben een groen karakter met een maximale hoogte van 1,2 meter



School in de plint onder het gebouw met groene gevels

School
Er komen ook gezinnen met kinderen wonen in het centrumgebied. Een basisschool is een belangrijke maatschappelijke voorziening. Een schoolgebouw zal worden opgenomen in het bouwblok. Een schoolplein kan gecombineerd worden met een openbaar park.

Uitgangspunten:
- Voor leerlingen van 0-12 jaar
- Basisschool en de kinderopvang (KDV) zitten onder één dak
- Het gebouw wordt gezien als een bouwvolume dat onderdeel uitmaakt van een bouwblok
- Het versterken van de interactie tussen de bewoners als een ontmoetingsplek, en ook de interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte.
- Goed bereikbaar, veilig en heeft voldoende en aantrekkelijke buitenruimte om de schoolactiviteiten te kunnen uitvoeren



Parkeerplaatsen: gebouwd en op straat

Gebouwd parkeren

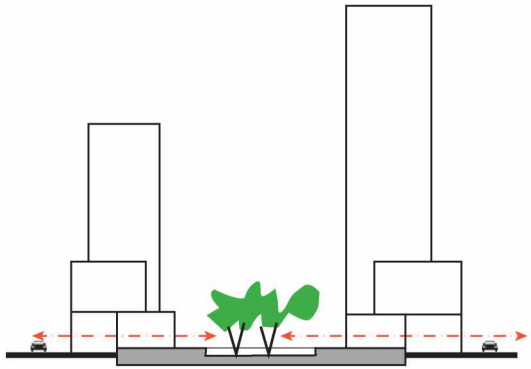
Fietsen en auto's

Het centrumgebied is een fietsbuurt, collectieve fietsenstaling(en) zijn makkelijker bereikbaar dan parkeergarages. Bij voorkeur op maaiveldniveau ontsloten, gemeenschappelijk, met een glazen gevel, representatieve poorten/entrees, en veel daglicht in het gebouw.

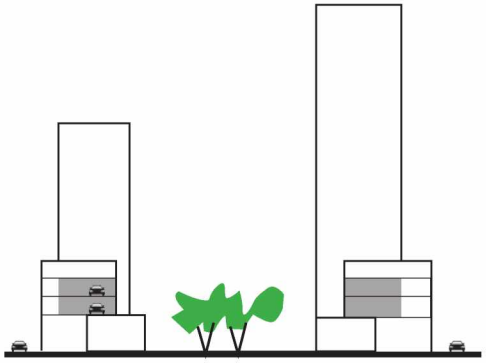
Parkeren voor auto's en fietsen voor bewoners en bezoekers van voorzieningen zijn op eigen terrein, opgenomen in het gebouw, ondergronds of in enkele gevallen (wanneer er geen binnenterrein is) half-verdiept. Aparte gemeenschappelijke parkeergebouwen zijn mogelijk al dan niet in combinatie met de andere functies. Half-verdiepte parkeergarages liggen terug op een voldoende afstand ten opzichte van de rooilijn, waardoor ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Ingangen van de garages zijn inpandig, worden niet naast elkaar geplaatst en niet gesitueerd aan de bijzondere/prominente plekken.

Uitgangspunten:

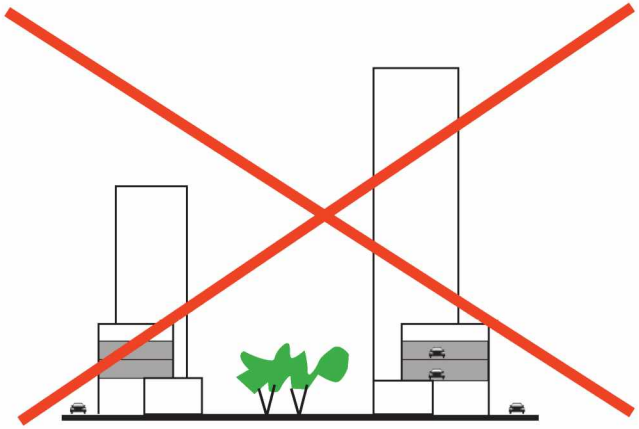
- Parkeren vindt plaats inpandig, ondergronds, en aan het zicht onttrokken.
- Parkeren op de verdieping is alleen in de plint toegestaan en moet het minimaal 5 meter terug uit de voorgevelrooilijn worden gebouwd
- Half-verdiept parkeren moet minimaal 5 meter terug uit de voorgevelrooilijn worden gebouwd
- Fietsenstallingen zijn makkelijk toegankelijk vanuit het maaiveld



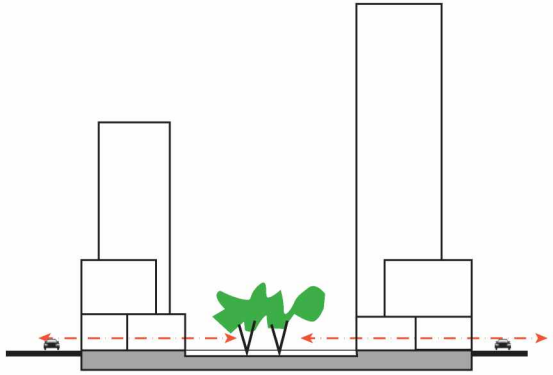
Half-verdiept en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte



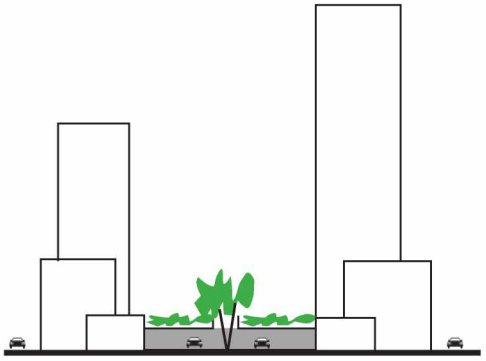
In verband met de levendigheid van het gevelbeeld, op de verdiepingen parkeren is alleen op de plint toegestaan mits dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte



In verband met de levendigheid van het gevelbeeld, op de verdiepingen parkeren en zichtbaar vanuit de openbare ruimte is niet toegestaan



Geheel verdiept



In verband met de maximalisatie interaktie tussen het binnenterrein en de openbare ruime op het maaiveld, is het parkeren op de begane grond in het binnenterrein alleen toegestaan onder voorwaarden dat een hoogwaardig groen binnenterrein gewaarborgd is.

Verschillende mogelijkheden van gebouwde parkeervoorzieningen



Circulair bouwen

Materialisering en kleur
De materiaalkeuze moet zodanig plaatsvinden met het behoud van de samenhang van het gevelbeeld. De materiaalkeuze, kleur en detaillering zijn bij voorkeur ingetogen maar kent een rijkdom aan detaillering en/ of reliëf met daarbij diepte- en schaduwwerking die waarneembaar is bij de voetgangers. Onafgebroken bouwvolumes met grote oppervlaktes zonder afwisseling van materialisering en kleur of reliëf zijn niet gewenst. Omdat dit niet voldoende differentiatie biedt op het gevelbeeld. Het materiaal moet passen bij de omgeving, duurzaam en bestand tegen weersomstandigheden. Op langere termijn behouden ze de eigenschappen. Dit onderdeel zal verder in de welstandscriteria worden toegelicht.

Circulair bouwen
Naar aanleiding van duurzaamheid ambitie in relatie tot de materialisering, is circulair bouwen één van de belangrijke onderdelen. Amsterdam wil in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 100% circulair zijn. Het gebruik van klimaat neutrale, biologisch gerelateerd, en hernieuwbare materialen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. Bouwmateriaal met een lage milieu-impact als baksteen, glas, (FSC) hout en aluminium worden breed in het gebouw gebruikt. Materialen als staal en beton zijn minder duurzaam en zouden in mindere mate toegepast moeten worden. De gebouwen moeten zo ontworpen worden dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming. Door een materialenpaspoort toe te passen kan hergebruik worden gestimuleerd en de transparantie van toegepaste materialen worden vergroot.

Uitgangspunten:
- Het toepassen van demontabele bouwplannen, hergebruikt van producten en het gebruik van materialenpaspoorten
- Het toepassen van groene gevels en daken
- Het stimuleren van een zelfvoorzienende waterberging
- Zoveel mogelijk gebruik van het waterdoorlatende materiaal
- 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën' van de gemeente Amsterdam is het uitgangspunt (https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1_)







Promenades en waterplein

Openbare ruimte

Hoogwaardige openbare buitenruimte

Transformatie van het centrumgebied vindt plaats door middel van een intensivering van het programma. Hoogwaardige openbare ruimte speelt een belangrijke rol in deze transformatie. Het gaat hier vooral om het bieden van een comfortabele ruimte met een goed verblijfsklimaat aan het stedelijke programma in het gebied. De groene ambitie die in de 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen 2018' staat, is het uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte.

Het centrumgebied heeft een stedelijk groene sfeer. De openbare ruimte vormt de verbinding tussen de verschillende functies binnen het gebied. De openbare ruimte draagt bij aan de ruimtelijke samenhang. De openbare ruimte wordt opgedeeld in straten, randen en pleinen. De randen geven het verblijfsgebied, de groene omlijsting en de verbinding met de omgeving aan. De randen van het centrumgebied worden als groene promenades ontwikkeld. Hierdoor ontstaat de groene uitstraling van het gebied en bieden ze ruimte voor nieuwe functies. De brede promenades maken een ruimte voor een robuuste boomstructuur en wordt het water hiermee beter toegankelijk gemaakt. Een langzaamverkeer verbinding tussen Sloterpark en Stadspark Osdorp maakt een onderdeel van het groen netwerk dat doorgezet wordt aan de randen van het gebied. De straten worden gedefinieerd als de verbindende ruimte voor de auto's-expeditieverkeer-voetgangers, ruimte voor het parkeren, het groen, wonen en het winkelen. De groene straten zijn het uitgangspunt. Een goede balans vinden tussen de intensivering van het ruimtegebruik en het realiseren van een groene straat is hiermee de opgave. Een interactie zoeken tussen de openbare ruimte en de privé buiten ruimte in of op de bouwvolumes. De samenhang in de inrichting van de straten is hier het uitgangspunt. Voor de materialisering gelden de materialen benoemd in zogenaamde Puccini werkwijze.



Plein om te spelen: ontmoeten, interactie tussen de bewoners.

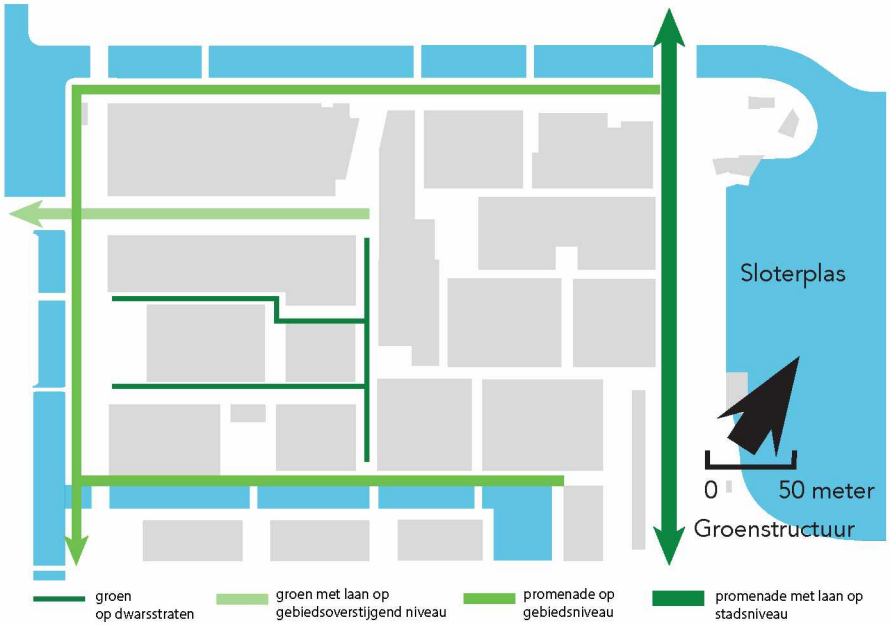


Bloemperk bij sommige plekken (bijvoorbeeld: pleinen en langs de grachten) om de biodiversiteit te vergroten.

Pleinen staan centraal in de openbare ruimte als een ontmoetingsplek. Denk bijvoorbeeld aan pleinen bij de school en tussen de woonblokken, winkel plein, etc. Het is een comfortabele speel- en verblijfsruimte voor omwonenden die in het centrumgebied wonen, werken en winkelen. Er zit een duidelijke hiërarchie tussen de bestaande pleinen in het centrumgebied. Pleinen die zijn gesitueerd langs het hart van het centrumgebied heeft een betekenis op het stadsniveau. De rest van de pleinen hebben een wijk- en buurtniveau. Ze zijn: speelplein, horecaplein, etc. Het uitgangspunt is om de pleinen groen in te richten en vrij te maken voor het auto's verkeer.

Uitgangspunten:

- Een hoogwaardige groene openbare ruimte op alle fronten en schaal: randen, straten en pleinen
- Klimaatbestendig en een aangename microklimaat vormen de uitgangspunten bij de inrichting van de openbare ruimte

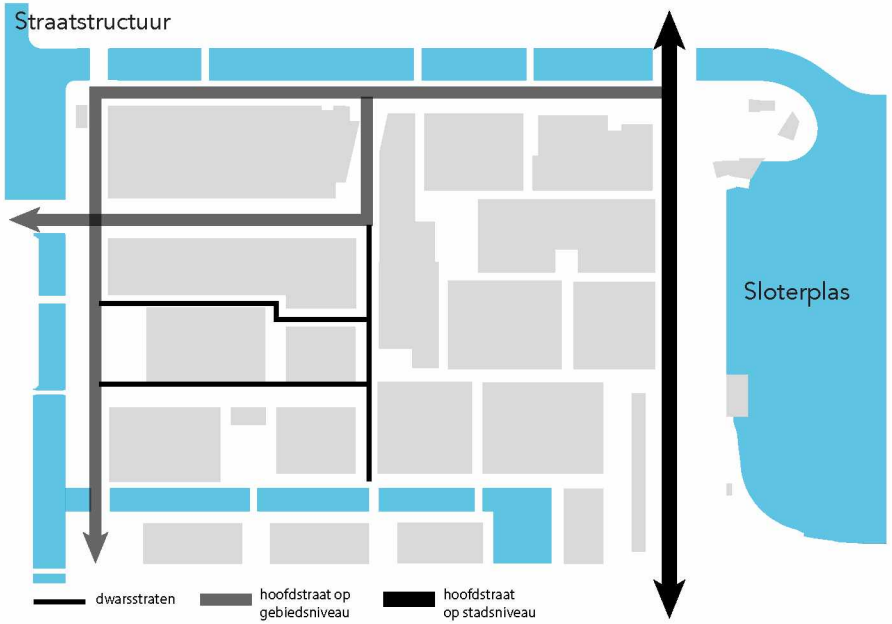


Groenstructuur en beplanting

De groenestructuur en beplanting in fase 1 (definitief ontwerp) zal worden doorgezet in fase 2. Voor de beplanting, zijn er een paar groene principes toegepast in het centrumgebied. Langs de grote doorgaande wegen (hoofdstraten) wordt er sterke groene uitstraling toegepast door het plaatsen van de eerste orde grootte bomen. De groene uitstraling langs deze zone is formeel. Dit geldt ook voor de promenades aan de grachten. De combinatie tussen de grote bomen en het water, maken de randen als een aangenaam verblijfsgebied. De dwarsstraten hebben een groene uitstraling van de tweede orde. Het groen heeft hier een informele karakter. Voor de pleinen speelt het groen een belangrijke rol in. Pleinen vormen comfortabele verblijfsplekken. Bomen dragen bij aan het comfort van de plek. Er wordt rekening gehouden met de klimaatadaptief en microklimaat maatregelen bij de inrichting van de pleinen. Verder om het groene karakter van het gebied in stand te houden en te versterken, is het uitgangspunt dat er in het centrumgebied minimaal evenveel bomen terugkomen als er stonden. Daarnaast, voor soortkeuze en groei betreft, krijgen alle bomen een optimale groeiplaats. Er wordt gebruikt gemaakt van inheemse soorten. Soortkeuze wordt bepaald op basis van de klimaatbestendigheid, ondergrond en de geschiktheid van de plant voor het stedelijke gebied.

Uitgangspunten:

- Eerste orde grootte bomen voor de hoofdstraten en aan de grachten
- Tweede orde grootte bomen voor de dwarsstraten
- Er wordt rekening mee gehouden met de klimaatadaptief en microklimaat maatregelen bij het realiseren van pleinen
- Behoud en het versterken van het groen binnen de mogelijkheid

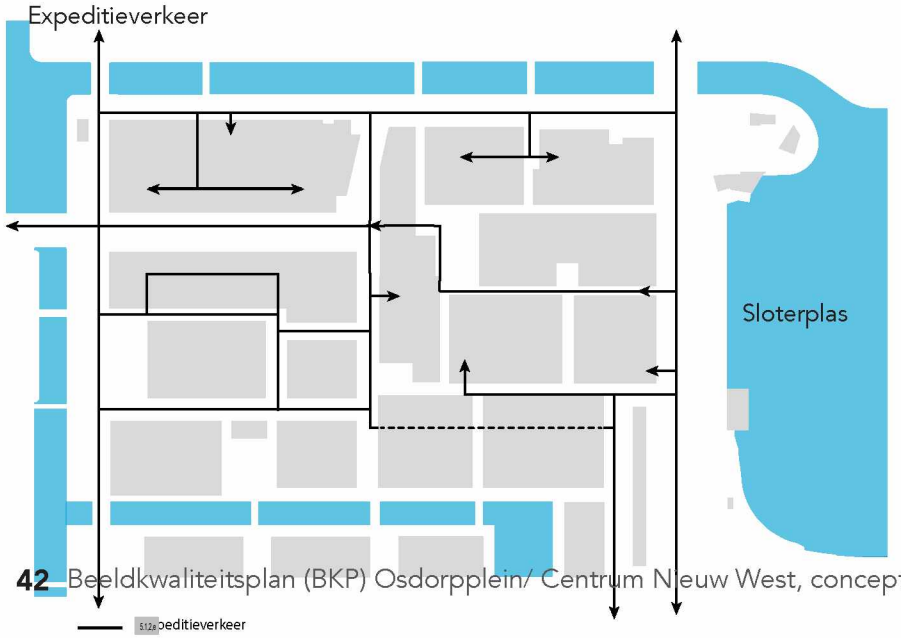


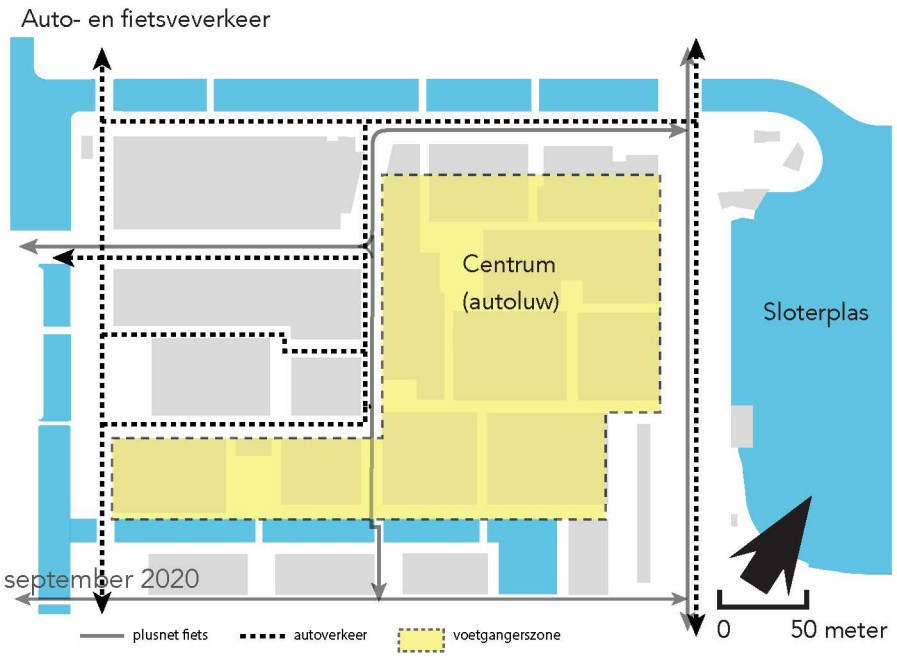
Verkeer

Zoals in het eerdere hoofdstuk is beschreven over mobiliteit, dat de ambitie is om de bereikbaarheid van het centrumgebied te optimaliseren. Het beoogde aangenaam woon-werk klimaat kan hiermee worden gecreëerd. Het realiseren van het autoluwe centrum waarbij de fiests-voetgangers leidend zijn en het andere vervoermiddel te gast is. Om hierop aan te sluiten worden het expeditie verkeer aangewezen op bepaalde routes. De expeditie ruimte en opslag liggen verscholen achter of in de gebouwen.

Uitgangspunten:

- Het autoluwe centrum: fiests-voetgangers zijn leidend
- Auto's en expeditie verkeer zijn alleen toegestaan op de aangewezen routes en kruisen deze zeer beperkt op een veilige manier de voetgangerszone.









Combinatie tussen zitplek en plantebak





Speeltoestellen voor verschillende leeftijden

Straatmeubilair en speelvoorzieningen

Om een wildgroei aan objecten van meubilair als: reclamezuilen, vuilnisbakken, verlichtingspalen en fietsnietjes, etc. te voorkomen wordt straatmeubilair op een logische plek gesitueerd en geclusterd. Slimme combinaties worden gemaakt tussen verschillend straatmeubilair. Denk bijvoorbeeld aan een zitgelegenheid die is geïntegreerd in een plantenbak. Daarnaast, om een verrommeling in de buitenruimte te voorkomen worden onder andere de klassieke verlichtingsarmaturen te vervangen door een hangverlichting. Op de pleinen en in de randen van het centrumgebied is er ruimte aanwezig om te spelen. Er wordt rekening gehouden met verschillende leeftijdsgroepen en de daarbij behorende benodigde ruimte, type spelaanbod en maximale afstand tussen de speelplek en de woning. Binnen het centrumgebied geldt hetzelfde als dat bij het straatmeubilair dat de speelvoorzieningen in een samenhang in één stijl zullen worden ontworpen. De stoere, kleurrijke en hightech uitstraling passen bij dit centrumgebied.



Straatmeubilair in samenhang




Fietsrek 'special'

De ambitie is om de circulaire economie en materiaal gebruik te stimuleren en geldt hier ook voor dit onderwerp. Afhankelijk welke ruimte er is naast Puccini kan er ook ingezet worden op biobased materialen met een lange levensduur en mogelijkheid tot later hergebruik, en kan een gevraagd worden een materialenpaspoort toe te passen. Er zou een koppeling gemaakt kunnen worden tussen de speelvoorzieningen met de thema's 'natuurinclusief bouwen' en 'klimaatadaptief' in de volgende duurzaamheid paragraaf door bijvoorbeeld de aanleg van een (groene) natuurspeelplaats aan te bevelen (zie 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën').

Uitgangspunten:
- Straatmeubilair en speelvoorzieningen worden ontworpen in samenhang in een eenheid
- Vandalisme bestendig materiaal
- Het vormt geen obstakel in de buitenruimte en integraal wordt opgenomen in de inrichting van de openbare ruimte

G. WELSTANDSCRITERIA

Uitgangspunt
Dit gebied hoort bij het grootschalige winkelgebied in de AUP-gebieden. De verdichtingsopgave zorgt voor transformatie van het centrumgebied Nieuw West. Dit gebied wordt gekenmerkt door grote differentiatie van functies met een hoogstedelijk karakter. Er wordt gewinkeld, gewerkt en gewoond. Cultuur gerelateerde functies en horecavoorzieningen zijn er aanwezig in het gebied. Diverse samenstellingen van bouwvolumes in een architectonische eenheid bepalen het beeld. Binnen de bouwblokken, is differentiatie in bouwhoogten bepaald het beeld.

De architectuur is modern en stedelijk. Bouwblokken van gemiddeld 20 meter hoog in zes lagen in een samengestelde vorm en slanke torens van 40 meter tot maximaal 60 meter als markering op het stedelijke weefsel bepalen het beeld. De torens staan zelfstandig op een onderbouw van verschillende bouwlagen tot maximaal zes lagen. Ze staan als het ware op een 'podium' en liggen terug ten opzichte van de onderbouw in de rooilijn. Dit maakt dat ze minder aanwezig zijn in het straatbeeld. In de onderbouw bevindt zich de plint met een aantrekkelijke publieke functie. De toren kan worden gezien als een bouwvolume dat onderdeel uitmaakt van een samengesteld bouwblok. Torens worden alternerend geplaatst langs het hart van het centrumgebied met voldoende afstand tot elkaar met het oog op een transparant silhouet.

De hoofdstraat en de dwarsstraten vormen het vaste kader en structuur van het gebied. In de hoofdstraat wordt uitgegaan van stedelijke blokken in de rooilijn. Een verschil in korrelgrootte binnen het samengestelde bouwblok zorgt voor de gewenste differentiatie zonder dat een evenwichtig straatbeeld verloren gaat. In de dwarsstraten kan de rooilijn varieren. De hoeken worden gebouwd in de rooilijn en hebben een publieke plint. Bij een bijzondere lokatie, denk aan bij een kruispunt, mag de rooilijn van de plint terugspringen zodat er meer ruimte worden gecreëerd in de openbare ruimte op het maaiveld. Voor de beleving op straat zijn de hoeken cruciaal.

Waardering
Samenhang binnen het gebied wordt gezocht in de gevels van ongeveer 20-40 meter. Een levendig straatbeeld is het uitgangspunt. De kwaliteit van de leefomgeving wordt geborgd door een goede aansluiting van gebouwen op het maaiveld en een zorgvuldig gekozen programma van functies in de plint. De keuze voor een grote transparantie op de plint, draagt bij aan het creëren van een aangenaam verblijfsklimaat. Het gaat hierom het maximaliseren van de interactie en synergie tussen het gebouw en het maaiveld.

Bij hoogbouw wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige, evenwichtige opbouw van het silhouet. Hoogbouwvolumes zijn alzijdig en hebben al naar gelang hun hoogte een verticale gelding/ritmiek en een duidelijke beëindiging. Hoogbouwvolumes zijn slank.

Beoordeling
Het beleid is gericht op samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit de omringende gebieden, het tuinsteden weefsel en het metropolitane landschap. Zorgvuldige inpassing en aandacht voor vormgeving van het silhouet spelen bij de beoordeling een belangrijke rol. In de architectonische uitwerking en bij de keuze van materiaal- en kleurgebruik ligt de nadruk ook weer op het behoud van samenhang zonder een afwisselend straatbeeld in de weg te staan. Daarnaast het contrast tussen het bestaande en nieuwe bouwvolume moet zodanig in een harmonie als geheel worden ontworpen.

Supervisor
De beoordeling wordt in samenspraak gedaan met de supervisor. De supervisor begeleidt het ontwerpproces en bewaakt de relatie met de openbare ruimte en het groter geheel. De supervisor adviseert bij de architectenkeuze. Ontwerpen kunnen in diverse stadia met de supervisor worden besproken. De supervisor stelt in ieder geval een advies op basis van het definitief ontwerp voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.



Bouwvolume in een ensemble

Criteria

Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitsel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur
- de stedenbouwkundige structuur wordt door het raamwerk bepaald; water en groen
- gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in een bouwblok
- de samenstelling van de gebouwen vinden zodanig plaats dat de groene binnenterreinen zichtbaar blijven vanuit de openbare ruimte
- de groenstructuren in de openbare ruimte lopen op een natuurlijke manier door in de binnenterreinen
- gebouwen oriënteren zich op de openbare ruimte, pleinen, het water en worden ontsloten vanaf de straat
- gebouwen staan in de rooilijn (vastgelegd in de plankaart)
- stedenbouwkundige accenten maken onderdeel uit van de stedelijke structuur van het centrumgebied
- expeditieruimten en opslag zijn van de openbare ruimte afgekeerd en zijn uit het zicht onttrokken





Stedenbouwkundig accent maakt onderdeel uit van een ensemble

Bouwmassa/bouwvolume

- de bouwmassa is gedifferentieerd met een eigen expressie en afgestemd op de samenhang van het bouwblok, gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben meerdere lagen en plat dak
- gebouwen hebben een gedifferentieerde opbouw met een efficiënte plattegrond indeling
- hoogbouw heeft een helder silhouet en maakt onderdeel uit van een bouwblok

Architectonische uitwerking

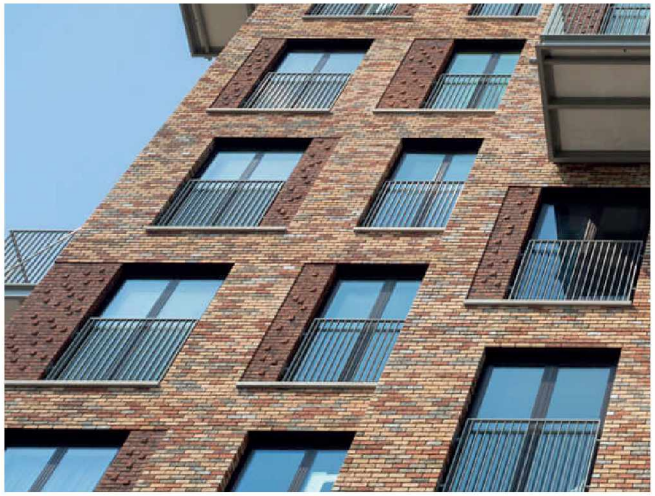
- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw per ensemble, de detaillering is zorgvuldig en evenwichtig
- op- en aanbouwen per blok of ensemble moeten op dezelfde manier worden uitgevoerd
- gebouwen hebben een robuust stedelijke uiterlijk en sluiten aan bij de stedelijke sfeer van het centrumgebied
- de open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel ondersteunen het karakter van woongebouwen
- het daklandschap is integraal onderdeel van de ontwerpopgave
- het straatbeeld kenmerkt zich door diversiteit in een goede harmonie
- de plint op de begane grond moet worden afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- de individuele winkel of woning in de plint is onderdeel van het blok
- installaties en bergingen op het maaiveld zijn inpandig geïntegreerd in het hoofdgebouw
- garages zijn ondergronds, geïntegreerd in het hoofdgebouw of onder het binnenterrein en hoogwaardig vormgegeven. Parkeren op de verdieping is alleen op de plint toegestaan mits dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.
- de entrees van de garages zijn integraal inpandig opgenomen in het hoofdgebouw en niet gesitueerd in de hoofdstraat of op bijzondere stedelijke plekken
- de binnenterreinen waar de garages onder zijn gesitueerd, hebben voldoende volle grond ten behoeve van minimaal tweede orde grootte bomen
- bruggen hebben een transparante landhoofd massa en balustrade

- hoogbouw als accent heeft een afwijkende expressie maar tegelijkertijd verweven met de onderbouw en heeft daarmee duidelijke adressering aan de straat
- toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume met herhalende architectonische kenmerken zoals lateien, verbijzonderde entrees en balkons
- gevelaccenten zoals balkons, loggia's hebben voldoende differentiatie en plasticiteit aan de gevel. Repetitieve gevel accenten zijn niet toegestaan
- balkons, loggia's en dakterrassen zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld en ondersteunen de expressie van woongebouwen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding geplaatst tot elkaar en de gevel als geheel
- gebouwen hebben een levendige en aantrekkelijke plint aan de openbare ruimte
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgeven
- de hoofdingangen van gebouwen zijn vormgegeven in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met de hoofdvolume van het gebouw
- bij toepassing van groene gevels is de achterliggende gevel hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd
- installaties, zonnepanelen en dergelijke zijn integraal onderdeel van de architectuur en onzichtbaar vanuit de openbare ruimte op het maaiveld
- trafo ruimtes en andere nutsvoorzieningen zijn integraal onderdeel van de architectuur en worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen.



Materiaal en kleur

- materialen en kleuren van de bouwblokken zijn terughoudend (geen felle kleuren) en aan de voorzijde per ensemble/architectonische eenheid in samenhang
- meer expressie en afwijkende materialen zijn mogelijk bij bijzondere publieke gebouwen en hoogbouw als accenten zonder dat contrasten ontstaan die ten koste gaan van het totaalbeeld
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleurstelling is terughoudend en passend bij de omgeving. Amsterdam Centrum Nieuw West kleur- en materiaalpalet 2017 is van toepassing.
- materialen zijn duurzaam en verouderen mooi. De materialen kunnen terug komen in een kringloop
- op- en/of aanbouwen zijn, indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte, in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa





Baksteen, beton en glass met ingetogen kleur



Mogelijke kleurpallet

H. BEGRIPSBEPALINGEN

Hierbij worden een paar begripsbepalingen beschreven:

Bouwvolume: een gebouw met een bepaalde massa/ volume

Gebouw: bouwwerk met een architectonische expressie

Bouwblok: gebouwen die samen één blok vormen. Het bouwblok bestaat uit verschillende bouwvolumes en vormt als geheel een architectonisch ensemble

Bouwmassa: bouwvolume, omvat het hele gebouw dat wordt bepaald door het gebruikte materiaal: steen, beton of hout

Architectonische eenheid: gebouwen die samen een architectonische samenhang vormen

Kavel: een afgebakend stuk grond dat als één geheel in het kadaster is vastgelegd. Een kavel bestaat uit minimaal één gebouw