



Beeldkwaliteitsplan SMH

De Nieuwe Kern Zuid

Publicatiedatum

10 november 2021

Adres

Vondelstraat 1

1191 BD Ouderkerk aan de Amstel

Email

gemeente@ouder-amstel.nl

denieuwekern@amsterdam.nl

Ontwerp

Gemeente Ouder-Amstel

Gemeente Amsterdam

Disclaimer

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden verleend. Ook de ontwerpen van projecten in de omgeving, die ter illustratie zijn toegevoegd, kunnen namelijk in de loop van de tijd nog wijzigen.

Waar mogelijk hebben we de oorspronkelijke eigenaar van copyright op foto's om toestemming voor gebruik gevraagd en verkregen. Veel fotomateriaal is echter afkomstig van verschillende websites en dan is het niet eenvoudig de oorspronkelijke eigenaar te vinden. We nodigen iedereen die denkt dat we zijn of haar copyright schenden, uit ons te contacteren, zodat we toestemming kunnen verkrijgen of de foto moeten verwijderen dan wel vervangen.

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van dit beeldkwaliteitsplan dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.



Beeldkwaliteitsplan SMH

De Nieuwe Kern Zuid

Visualisatie: West 8

SMH

De Smart Mobility Hub (SMH) wordt een multifunctioneel complex. Met deze ontwikkeling wordt het stedelijke karakter en de dynamiek in het gebied versterkt en vormt het complex een aantrekkelijke en levendige schakel tussen De Nieuwe Kern en ArenAPoort.

Tussen Station Duivendrecht, de Johan Cruijff ArenA, het sportpark De Toekomst, de A2 en het Amstel Business Park verrijst de komende jaren een nieuwe stadswijk: De Nieuwe Kern. In het zuidelijk deel komt de Smart Mobility Hub (SMH), een multifunctioneel complex met daarin een parkeergarage met ruimte voor 2.400 voertuigen, een sportdak, (top)sporthal, kantoren en ruimte voor zowel commerciële activiteiten als maatschappelijke voorzieningen in de plinten.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	8	4. Ruimtelijke ingrepen	30
1.1 Achtergrond	9	4.1 In- en uitritten (voor gemotoriseerd verkeer)	30
1.2 Participatietraject	10	4.2 Toegangen en entrees (voor langzaam verkeer)	31
1.3 Leeswijzer	11	4.3 Noordgevel	32
2. Context	12	4.4 Trappen	33
2.1 Doelstellingen en ambities De Nieuwe Kern	12	4.5 Plinten	34
2.2 Regie op ruimtelijke kwaliteit	14	4.6 Hoeken	36
2.3 Bouwhoogtes	15	4.7 Multifunctioneel sportgebouw	37
2.4 ArenAPark	16	4.8 Sportdak	38
2.5 Lifeline	17	4.9 Groene gevels en groen op het (sport)dak	39
2.6 Verwachte bezoekersstromen	18	5. Invulling	40
2.7 Inrichting openbare ruimte	19	5.1 Hekwerken	40
2.8 Stedenbouwkundige opzet	21	5.2 Ballenvangers	40
3. Structuur	24	5.3 Rolluiken	41
3.1 Gebouwdelen	24	5.4 Luifels	41
3.2 Verticale gevelelementen	25	5.5 Reclame-uitingen, -verlichting en bewegwijzering	42
3.3 Vlakverdeling	26	5.6 Inrichting parkeergarage	43
3.4 Overgang in gebouwdelen	28	5.7 Nutsvoorzieningen en technische ruimtes	44
3.5 Kleur- en materiaalgebruik	29	5.8 Duurzaamheid	45

6.	Samenvatting van eisen	46
6.1	Structuur	46
6.2	Ruimtelijke ingrepen	47
6.3	Invulling	50

1. Inleiding

Dit is het beeldkwaliteitsplan voor de Smart Mobility Hub (SMH). In de SMH worden verschillende functies samengebracht. Zo komt er een parkeergarage met maximaal 2.400 parkeerplaatsen en een sportdak met daarop onder andere drie sportvelden en een clubaccommodatie. Daarnaast komt er aan de zuidkant van de SMH een (top)sporthal, kantoorruimte en zal rondom, in de plinten van het complex, ruimte worden gecreëerd voor zowel commerciële activiteiten als maatschappelijke voorzieningen. Deze combinatie van functies versterkt het stedelijke karakter en de dynamiek in het gebied, waardoor de SMH een aantrekkelijke en levendige schakel tussen De Nieuwe Kern en ArenAPoort wordt.

Met de SMH wordt nadrukkelijk ingezet op zogenaamd 'dubbelgebruik' van parkeerruimte. Dezelfde parkeerplek kan dan ingezet worden voor meerdere parkeerdoeleinden; evenementen, kantoor, bezoekers van De Nieuwe Kern, 'Kiss & Ride' en zo meer. Deze opzet zorgt ervoor dat afscheid genomen kan worden van de grote parkeervelden in het gebied, en deze terreinen benut kunnen worden voor wonen en andere ontwikkelingen in De Nieuwe Kern.

Het beeldkwaliteitsplan wordt als communicatiemiddel ingezet tussen gemeente, marktpartijen en overige belanghebbenden. Door middel van teksten, referenties en principetekeningen wordt aangegeven wat het ambitieniveau en de doelstellingen zijn ten aanzien van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit – waar creëer je samenhang en waar ligt ruimte voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het aan de architect om tot creative oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitsplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen en in kunnen spelen op economische en maatschappelijke veranderingen.

1.1 Achtergrond

De SMH komt op de huidige locatie van sportpark Strandvliet. Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel het bestemmingsplan voor de SMH vastgesteld. De grondeigenaar/initiatiefnemer van deze ontwikkeling is gemeente Amsterdam. In de anterieure overeenkomst die voor deze ontwikkeling is afgesloten met Amsterdam, zijn ook afspraken opgenomen die ervoor zorgen dat de bouwplannen passen bij de door Ouder-Amstel opgestelde ambities en doelstellingen voor het gebied. Als onderdeel van die afspraken maakt Amsterdam in samenspraak met Ouder-Amstel het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de SMH. In dit beeldkwaliteitsplan worden de ruimtelijk-kwalitatieve kaders vastgelegd voor zowel de bebouwing van de SMH als de openbare ruimte eromheen.

In het vastgestelde bestemmingsplan is het bouwvlak van de SMH verkleind ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, omdat het plan is aangepast naar aanleiding van zienswijzen die zijn uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan. De consequenties van deze wijziging voor de uitstraling, vorm en indeling van de SMH zijn vervolgens verwerkt worden in de ruimtelijke plannen en het beeldkwaliteitsplan.

In de bouwplanning van de SMH lag de bestemmingsplanprocedure op het kritieke pad. Om te zorgen dat het beeldkwaliteitsplan zorgvuldig vorm kon krijgen en er ruimte is voor participatie, is besloten om de besluitvorming over het beeldkwaliteitsplan los te koppelen van de besluitvorming over het bestemmingsplan.

1.2 Participatietraject

Aangezien een bestemmingsplan geen welstandelijke normen kent en slechts de harde ruimtelijke kaders betreffende bouwhoogte, oppervlakte en situering geeft, is er aanvullend dit beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat ook als toetsingskader dient bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Zoals is vastgelegd in de anterieure overeenkomst heeft Amsterdam in samenspraak met Ouder-Amstel het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Omdat de SMH een beeldbepalend gebouw in de omgeving wordt, is afgesproken om ook wensen en behoeften van belanghebbenden in de omgeving op te halen en te verwerken in het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe is samen met platform New Metropolis (onderdeel van podium Pakhuis de Zwijger) een participatietraject opgezet. Tijdens dit traject is informatie opgehaald en verwerkt ten aanzien van de uitstraling van de plinten, de gevels van het complex en de inrichting voor de omliggende openbare ruimte.

De doelgroepen van de participatie rond dit beeldkwaliteitsplan waren de inwoners van Duivendrecht, Amsterdam-Zuidoost, de directe 'buren' en betrokkenen bij de SMH. Een conceptversie van het beeldkwaliteitsplan is binnen Ouder-Amstel getoetst aan beleid en ambities en is tijdens het participatietraject ook voorgelegd aan West 8 (ontwerpbureau van de stedenbouwkundige visie DNK) en de grondeigenaren in De Nieuwe Kern.

Het prikkelen tot meedenken en het ophalen van informatie is gedaan via een informatieve video over het project, een online enquête met concrete, gevisualiseerde keuzemogelijkheden, brainstormsessies met geïnteresseerden en een sessie met de directe 'buren'. Ook was het concept beeldkwaliteitsplan in te zien via de website www.denieuwekern.nl met de mogelijkheid om reacties achter te laten.

Na de participatie is de input verwerkt in het beeldkwaliteitsplan nogmaals afgestemd met de welstandscommissie. Op 11 november 2021 heeft de welstandscommissie een positief advies gegeven bij het beeldkwaliteitsplan SMH. De definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan is in december 2021 aan het college aangeboden en in januari 2022 ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

1.3 Leeswijzer

Dit document is als volgt ingedeeld. In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke context toegelicht, samen met de stedenbouwkundige uitgangspunten. Hoofdstuk 3 beschrijft de hoofdopzet van het gebouw op basis van een aantal architectonische principes – en is dus nog geen gedetailleerde uitwerking. In hoofdstuk 4 worden de eisen met betrekking tot de grote ruimtelijke ingrepen benoemd, zoals de uiterlijke verschijning van de trappen en de inrichting van het daklandschap. Hoofdstuk 5 gaat meer in detail in op specifieke elementen, zoals luifels, reclame en verlichting. Hoofdstuk 6 is een samenvatting van de gestelde eisen op het gehele BKP.

2. Context

2.1 Doelstellingen en ambities De Nieuwe Kern

De Nieuwe Kern ligt op een unieke locatie en is uitstekend ontsloten via de weg en het spoor. Door de ontwikkeling van De Nieuwe Kern kan hier een omvangrijk woon- en werkgebied gerealiseerd worden met een eigen hart en een eigen identiteit, waarmee gelijktijdig invulling wordt gegeven aan de regionale behoefte aan nieuwe woon- en werklocaties. Vanuit haar eigen kracht en identiteit kan DNK gaan functioneren als een belangrijke verbinding tussen de omliggende gebieden en kan de capaciteit van Station Duivendrecht optimaal benut worden.

Het gebied bestaat uit verschillende delen die gezamenlijk één Nieuwe Kern gaan vormen. Door vanuit de robuuste structuur invulling te geven aan de belangrijkste kernwaarden: groen-stedelijk, gemengd, uitnodigend, verbindend en bereikbaar.

De Nieuwe Kern wordt een gemengd leefgebied waar gewoond, gewerkt, gesport en gerecreëerd wordt. De gemengde woningenvoorraad sluit aan bij diverse doelgroepen. In het deel aan de oostzijde van de Holterbergweg heeft het leefgebied een meer stedelijk karakter, gericht op het OV en met voorzieningen rond de kop van het verbindende stadspark. Het deel aan de westzijde

van de Holterbergweg krijgt een meer groen-stedelijke uitwerking waarbij de bebouwing een sterke relatie krijgt met de verschillende groengebieden in en rond DNK: het centrale park, de tuinparken en de Amstelscheg.

Een groot stadspark verbindt het oostelijke en het westelijke deel van het leefgebied met elkaar, over de Holterbergweg heen. Daarnaast zorgen nieuwe fietsroutes in noord-zuidelijke richting voor verbindingen tussen de verschillende deelgebieden. Als onderdeel hiervan wordt de hoofd-structuur van de volkstuinten openbaar toegankelijk gemaakt voor langzaam, recreatief verkeer. Aan deze recreatieve route door de tuinparken, die de parken onderling en met de omgeving verbindt, worden nieuwe functies gesitueerd die ontmoeting stimuleren.

De Nieuwe Kern krijgt daarmee als geheel een stedelijk karakter, waarbij het westen ook suburbane delen kent. Alle leefgebieden sluiten aan en zijn verweven met grote openbaar toegankelijke groengebieden die het samenleven en verblijven in dit nieuwe stuk stedelijk gebied faciliteren. Enkele hoogte-accenten markeren en versterken de samenhang van het totale plangebied.



Vogelvlucht richting de SMH en De Nieuwe Kern, gezien vanaf de westzijde van de Johan Cruyff ArenA.

Het meest zuidelijk gelegen deel van het plangebied, grenzend aan de ArenA wordt een gemengd kwartier met een accent op sport en vrijetijd. Hier is ruimte voor kantoren en de Smart Mobility Hub (SMH), evenals ook wonen en (voortgezet) onderwijs, met respect voor de geluidscontour van de Johan Cruijff Arena. Het gebied vormt een schakel tussen het uitgaansgebied ArenAPoort, het gemengde leefgebied van DNK en station Duivendrecht. Dit is een locatie waar hoogbouw mogelijk is. De ambitie is om functies te mengen gericht op levendigheid en sociale veiligheid en zoveel mogelijk passend bij het thema Sport- en Vrijetijd. Zo is de ruimte tussen de spoorbogen geschikt voor natuur en eventueel recreatie / buitensport (wandelen, hardlopen e.d.).

2.2 Regie op ruimtelijke kwaliteit

Om regie te kunnen voeren op de ruimtelijke kwaliteit wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad, dat door Ouder-Amstel gebruikt wordt als toetsingskader voor DNK. De structuurvisie geeft hiervoor de aanzet, welke nader worden uitgewerkt in concrete kwaliteitseisen:

1. Het ontwikkelen van een stedenbouwkundig raamwerk en het bepalen van overkoepelende kwaliteitskaders voor DNK;
2. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan waarin de ruimtelijke kaders voor de (deel)ontwikkelingen worden vastgelegd en op basis waarvan het 'kwaliteitsteam' plannen en initiatieven kan toetsen.

Plannen voor de deelgebieden worden ook tussentijds afgestemd en getoetst door het op te stellen 'kwaliteitsteam'. De precieze invulling van het team moet nog beslist worden, maar voorlopig wordt hierbij gedacht aan een team dat bestaat uit drie leden, waarvan in ieder geval een gedelegeerde vanuit de welstandscommissie en een ontwerper van West 8 – het ontwerp bureau dat werkt aan de stedenbouwkundige visie en raamwerk voor DNK.

In de gewenste werkwijze voor plantoetsing in DNK vindt er meer tussentijdse afstemming over de ontwerpen plaats met het 'kwaliteitsteam' dan alleen de finale toets door de welstandscommissie. Die finale toets zal er wel blijven, maar verrassingen worden voorkomen doordat een gedelegeerde vanuit de welstandscommissie zitting heeft in het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam maakt een schriftelijk advies dat door de aanvrager bij het definitieve plan gevoegd wordt dat vervolgens formeel voor advies aan de Welstandscommissie wordt voorgelegd. Zonder schriftelijk advies van het kwaliteitsteam wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. Het kwaliteitsteam licht in het schriftelijk advies toe op welke wijze het plan past binnen de kaders van het BKP.

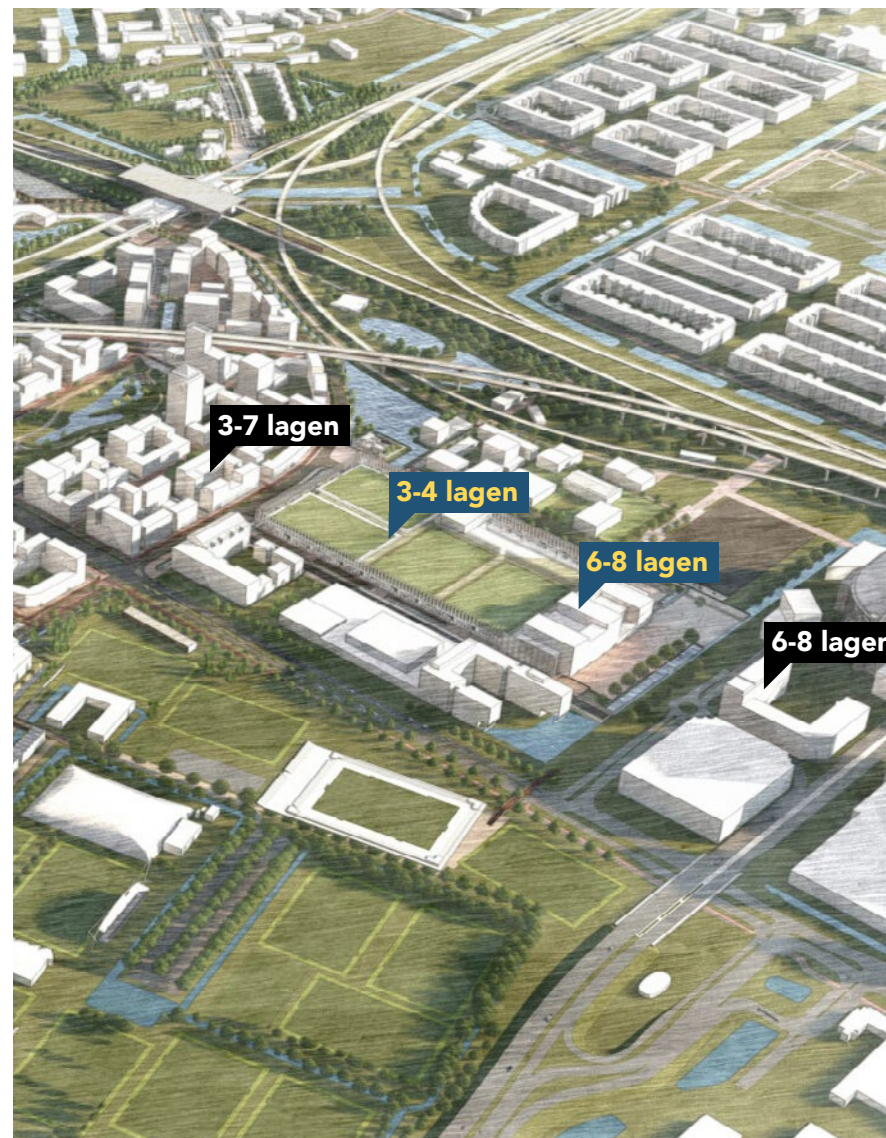
Tot het beoogde kwaliteitsteam operationeel is, wordt de actuele routing gevolgd waarbij de kwaliteitstoets (ruimtelijke inpassing en kwaliteit) door de welstandscommissie wordt gedaan, op basis van het voor het betreffende deelproject opgestelde en vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt minimaal een vooroverleg met de welstandscommissie voorgeschreven op een handig moment in de planvorming (zodat de adviezen van de Welstandscommissie ook nog

verwerkt kunnen worden). Daarnaast heeft West 8 vooruitlopend op hun rol in het toekomstige kwaliteitsteam ook al een adviserende rol tijdens het ontwerpproces, waarbij zij door de gemeente gevraagd worden een advies te geven bij het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.

2.3 Bouwhoogtes

De verschillende gebouwdelen op en tegen de SMH sluiten qua bouwhoogte aan op de zijde waarop zij zich oriënteren. Zo bevindt het sportdak zich op een hoogte van 10-12 meter (exclusief windschermen), gemeten vanaf het maaiveld. Dit komt overeen met de hoogte van een woongebouw van 3-4 lagen. Voor De Nieuwe Kern wordt voor de bouwblokken gerekend met een gemiddelde bouwhoogte van 3-7 lagen – accenten daargelaten. Het sportdak richt zich daarmee aan op die context.

Het meest zuidelijke gebouwdeel met ruimte voor kantoren en een (top)sportal voegt zich op de bouwhoogte van de gebouwen die zich bevinden aan deze zijde – hier mag tot 35 meter gebouwd worden. Zo hebben 'Jaz in the City' en de 'Ziggo Dome' een bouwhoogte van 35-40 meter. En krijgen kavel 15 en 16, de nieuwe ontwikkelingen aan de noordzijde van de Johan Cruijff ArenA, een bouwhoogte van maximaal 30 meter.

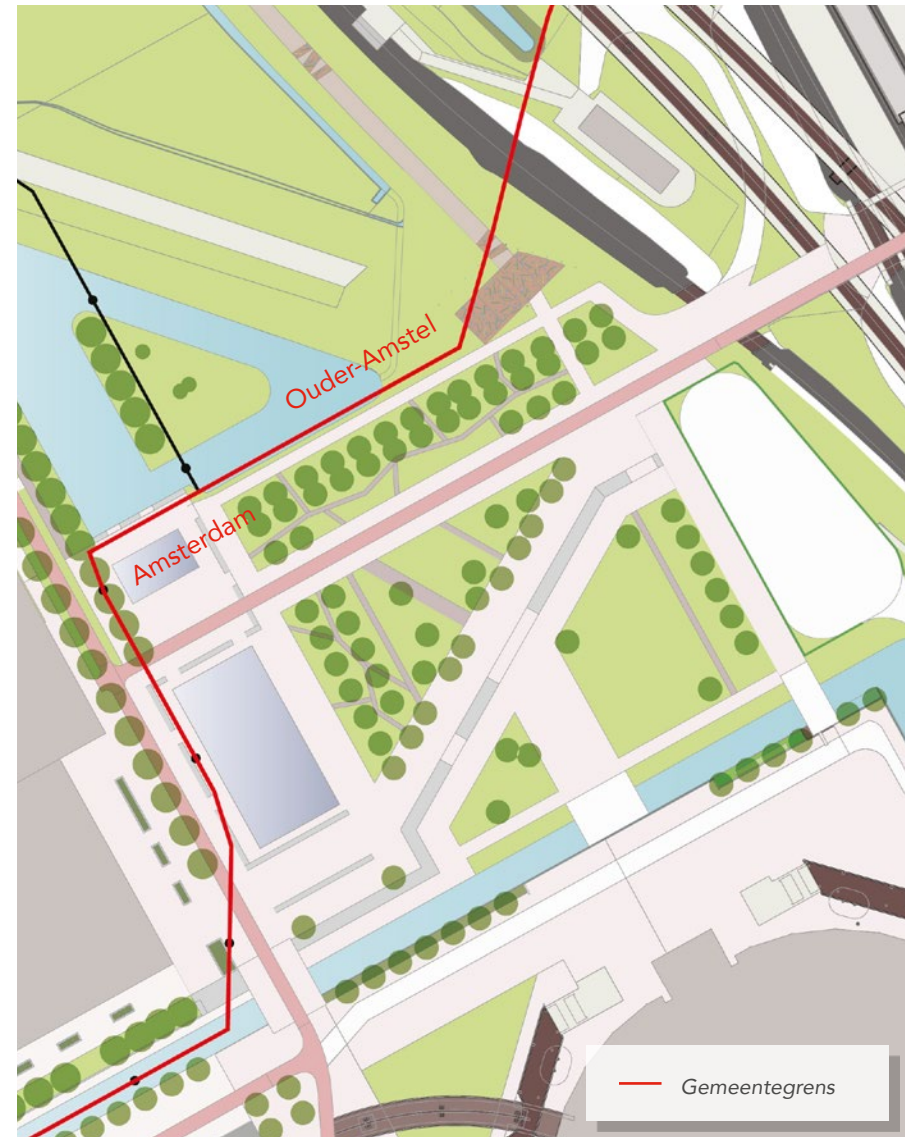


Vogelvlucht uit de stedenbouwkundig visie van DNK, met daarin de hoogtes van de SMH t.o.v. haar omgeving. © West 8

2.4 ArenAPark

Aan de oostzijde van de SMH wordt in de gemeente Amsterdam een nieuwe park gerealiseerd. Werknaam: ArenAPark. Dit toekomstige park voorziet in de behoefte aan groen en recreatie voor het groeiend aantal bewoners in zowel De Nieuwe Kern als ArenAPoort. Daarnaast is het park straks een geweldige (verblijfs)plek voor evenementen in de open lucht.

Door de aanleg van het park kan er een goede aansluiting worden gemaakt met metrostation Strandvliet en noordelijk met station Duivendrecht. Bij evenementen lopen er grote aantallen mensen door of langs het park en zal er ook relatief veel bestrating nodig zijn. De openbare ruimte wordt flexibel ingericht, zodat verschillende functies mogelijk zijn. Langs de aanlooproute naar het sportdak van de SMH komen sport- en spelelementen in het park. Verder draagt de inrichting van het park bij aan de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied.



Schetsontwerp voor het ArenAPark. Het gebied ten noorden en ten westen van de gemeentegrens valt onder Ouder-Amstel.

2.5 Lifeline

De SMH is met verschillende vervoersfuncties dé mobiliteitshub voor de grote evenementen in ArenAPoort. Aanvullend heeft het een buurtfunctie voor De Nieuwe Kern en bedrijven in de omgeving. De SMH sluit in het zuiden aan op de zogenaamde 'Lifeline', het kralensnoer van openbare ruimtes en pleinen door ArenAPoort, van station Strandvliet tot aan het Anton de Komplein en het Nelson Mandelapark. De Lifeline is ruim twee kilometer lang en het verbindende element op de Lifeline is straks een bijzondere bestrating: mooi, functioneel en bestand tegen intensief gebruik. De Lifeline wordt gefaseerd aangelegd, wordt groener, klimaatbestendiger en aantrekkelijker om te verblijven.



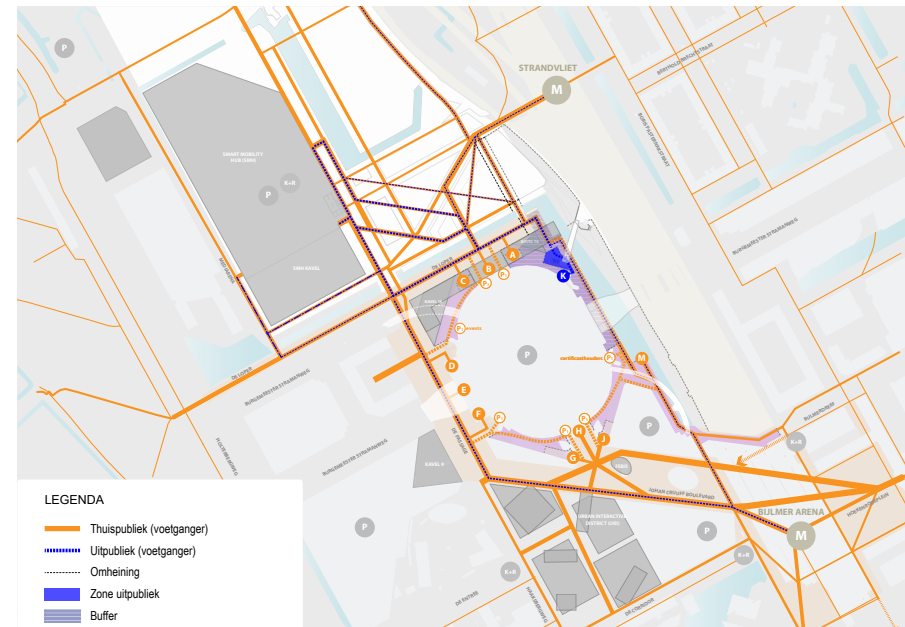
Het ArenAPark wordt onderdeel van de Lifeline, hier gezien richting de Johan Cruijff Boulevard.

2.6 Verwachte bezoekersstromen

Het gebruik van de openbare ruimte rondom de SMH is afhankelijk van het soort en aantal evenementen dat in de omgeving wordt gehouden. Zowel tijdens als buiten evenementen zijn de verwachte bezoekersstromen het hoogst aan de oostzijde van de SMH – hoe dikker de lijn, des te hoger de intensiteit. Daar waar de mensen de Johan Cruijff Boulevard en noordzijde van de ArenA verlaten. Eenmaal in het ArenAPark zal er meer spreiding plaatsvinden en hebben de bezoekers de keuze om gebruik te maken van verschillende modaliteiten: auto, (touring)bus, taxi, K+R, fiets of openbaar vervoer.



Bezoekersstromen buiten evenementen



Bezoekersstromen tijdens evenementen (laag risico)

2.7 Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de SMH wordt ingericht volgens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Ouder-Amstel (LIOR). De LIOR geeft inzicht in de eisen en aanbevelingen die de gemeente stelt en is gericht op het integraal samenwerken bij de inrichting van de openbare ruimte, de randvoorwaarden waar ieder ontwerp aan moet voldoen en wat de marges zijn. Voor De Nieuwe Kern is vastgelegd dat deze dienen te voldoen aan het nog door de raad vast te stellen ambitieniveau. Dit betekent dat de materialisering kan afwijken van hetgeen in deze versie van de LIOR is bepaald.

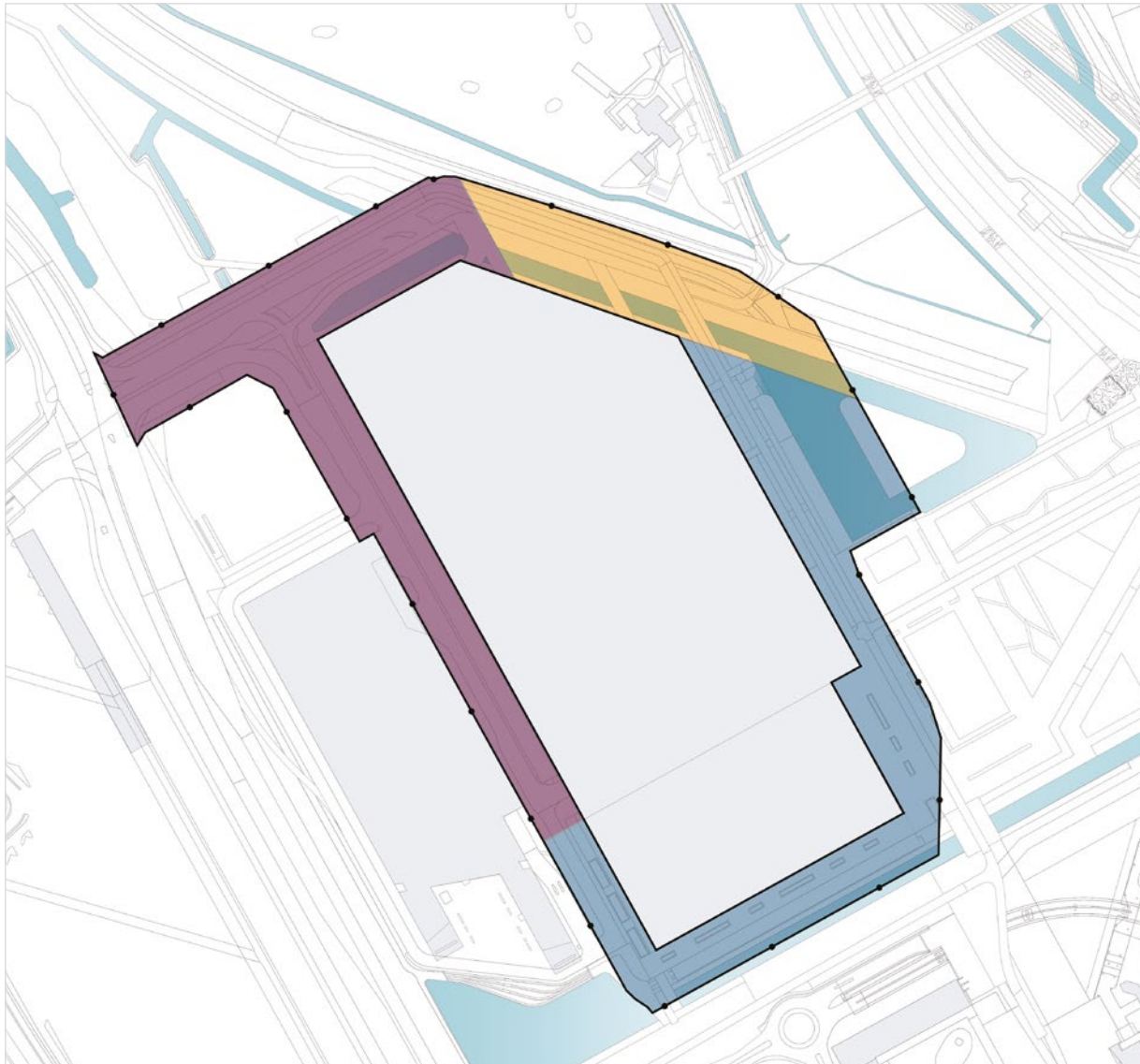
De ontwerpeisen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de LIOR zijn gebaseerd op het beeldkwaliteit niveau B. Voor locaties met beeldkwaliteit niveau A kunnen aanvullende eisen worden gesteld en is meer ruimte voor maatwerk. De locatie van de SMH kan aangemerkt worden als een locatie met beeldkwaliteit A. Op basis van de nu nog geldende eisen geldt in ieder geval het onderstaande materiaalgebruik.

Uitgangspunt is dat, zowel tijdens de evenementen als alledaagse situaties, bezoekers van het gebied zich goed kunnen oriënteren. Een goede bewegwijzering en verlichting heeft daar een belangrijk aandeel in, maar ook de aansluiting op de omgeving. Materialen op de rand van de gemeentegrenzen lopen daarom zoveel mogelijk in elkaar over. Dat vraagt wel om een goede afstemming tussen de ontwerpers van de openbare ruimte van zowel de gemeente Ouder-Amstel als van de gemeente Amsterdam.

Daarom zal een speciaal beheerregime van toepassing zijn. Ouder-Amstel en Amsterdam maken hiervoor verdere afspraken met respect voor het specifieke karakter van het gebied en zorgen voor harmonisatie van de onderlinge publiek-rechtelijke stukken. Deze nadere afspraken zullen in ieder geval betrekking hebben op onderhoud, beheer, eigendom en handhaving en de precieze aanduiding van het gebied waarop deze afspraken van toepassing zijn. In het gebied waar de gemeentegrens loopt, wordt de LIOR afgestemd op de vergelijkbare leidraad openbare ruimte die de gemeente Amsterdam hanteert: de Puccinimethode



Materialen in de openbare ruimte volgens beeldkwaliteit niveau B



- Gebiedstoegangswegen
- Erftoegangswegen
- Erf

Het (basis) inrichtingsniveau van de verschillende gebieden rondom de SMH.

2.8 Stedenbouwkundige opzet

In de structuurvisie van De Nieuwe Kern en de Ontwikkelstrategie ArenAPoort van de gemeente Amsterdam, is het projectgebied een overgangsgebied tussen twee ontwikkelingen. ArenAPoort wordt getransformeerd naar een stedelijk uitgaansgebied met intensieve bebouwing en hoogbouw. De Nieuwe Kern wordt als groenstedelijke (woon)wijk ontwikkeld. Het plangebied bevindt zich dus tussen drukte en relatieve rust. Het functionele programma van het project is specifiek, groot van omvang en een stapeling met dubbel grondgebruik.

De SMH heeft weliswaar een grote voetprint, maar de bouwhoogte is gemiddeld en voegt zich in de omgeving. Dit complex en de nieuwe gebouwen ten noorden van de Johan Cruijff ArenA vormen samen de stedelijke wanden van het toekomstige park. De oostzijde van de SMH begeleidt de doorgaande, langzaam verkeersroute. Ook komt aan deze kant van de SMH een levendige plint, waar zich zowel commerciële als maatschappelijke functies bevinden.

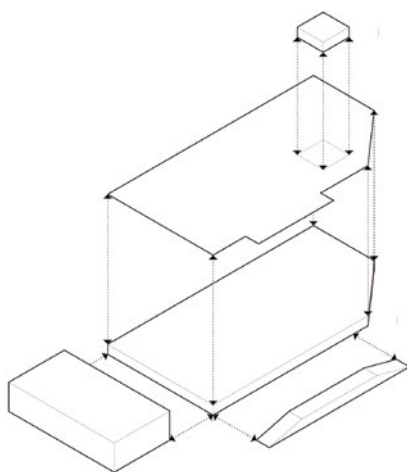
De ambitie is om het project vorm te geven als een samenhangend 'ensemble'. Het doel is om het complex in balans te brengen met de schaal van de gebouwen in de omgeving. Dit kan door de SMH als het ware 'op te splitsen' in kleinere, van elkaar onderscheidende gebouwdelen. Daar waar sprake is van publieksfuncties, loopt de plint door. De kleurstelling van complex past bij de lichte kleuren van de gebouwen in de omgeving.

Verder wordt gestreefd naar een sterke, functionele en ruimtelijke relatie met het aanliggende groen. Dit wordt bereikt door een goede afstemming tussen de inrichting van het groen op het (sport)dak met de openbare ruimte en begroeiing op gevels – waar mogelijk. Ook qua sport wordt een verbinding met de omgeving gezocht: het sporten op het dak wordt gekoppeld aan sporten in de buurt door een sterk ruimtelijk vormgeven en iconische trap, waarop ook gesport kan worden – het is dus meer dan alleen een functionele trap.

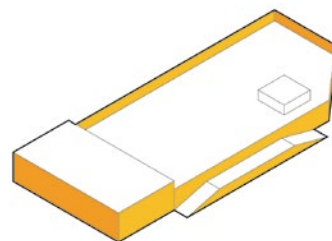
Op alle aspecten van duurzaamheid zijn er hoge ambities. Eén van die ambities is dat de ruimtelijke opzet en constructie van het gebouw 'flexibel' is. Dat wil zeggen dat een gebouw binnen de bestaande contouren van functie kan wisselen. Tegelijkertijd hebben de gebouwen een dusdanig sterke, consistente, ruimtelijke structuur, die losstaat van het programma dat in het gebouw komt.

Samengevat kent de stedenbouwkundige opzet de volgende leidende principes:

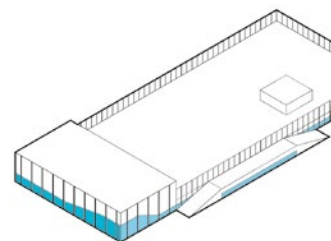
1. De verschillende programma's zijn als individueel gebouwdeel herkenbaar, maar wel als 'familie' binnen het complex;
2. Gebouwen volgen altijd de contouren van de openbare ruimte;
3. De doorgaande plinten leveren een aaneengesloten straatbeeld op en reageren in hoogte op het programma en gebruik in de omgeving
4. Bovenop de parkeergarage ligt een daklandschap met drie voetbalvelden, een sportgebouw en een inrichting die uitnodigt om te sporten. De iconische trap staat in directe verbinding met De Nieuwe Kern en het ArenAPark.



1



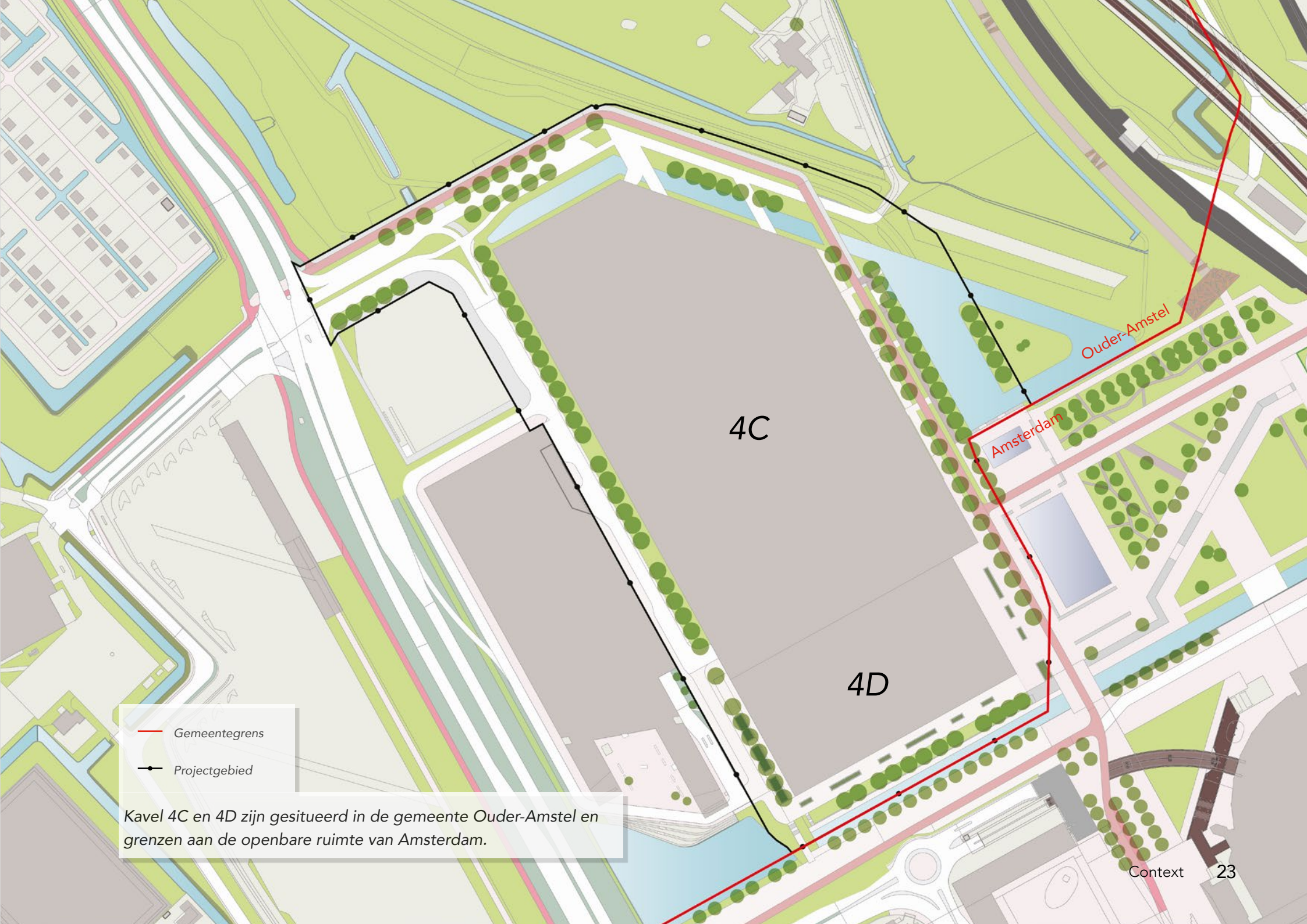
2



3



4



- Gemeentegrens
- Projectgebied

Kavel 4C en 4D zijn gesitueerd in de gemeente Ouder-Amstel en grenzen aan de openbare ruimte van Amsterdam.

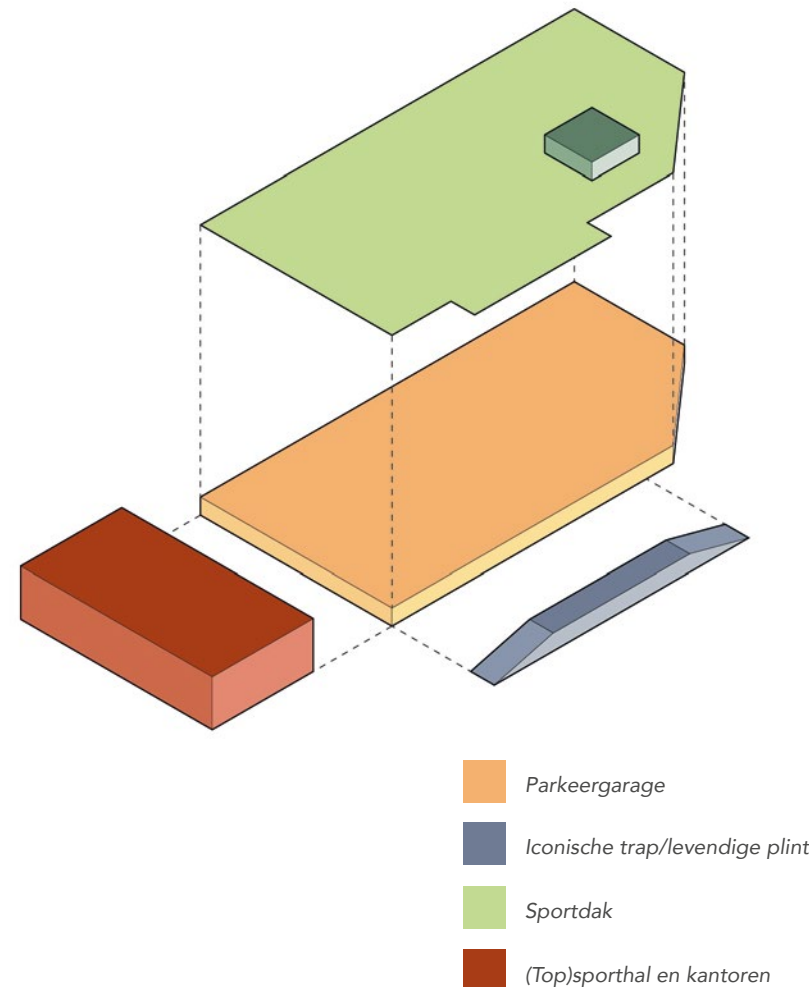
3. Structuur

3.1 Gebouwdelen

De verschillende gebouwdelen worden in samenhang ontworpen, maar zijn altijd individueel herkenbaar zodat er een afwisselend beeld ontstaat. De volumes zijn als volgt in te delen:

- Een parkeergarage voor bewoners, evenementenverkeer en bezoekers van het gebied;
- Een sportdak dat uitnodigt tot bewegen, met voetbalvelden en een multifunctioneel sportgebouw;
- Een iconisch trap en levendige plint, met commerciële en maatschappelijke functies;
- Een gemengd gebouw met ruimte voor een (top)sportal en kantoren – dit kan nog opgesplitst worden in twee aparte gebouwdelen.

Er wordt sterk ingezet om onderlinge verschillen te maken in gevelindeling, kleur en/of materiaalgebruik. Zo wordt voorkomen dat de verschillende gebouwdelen samen worden gezien als één kolos. Alle hierna genoemde principes zijn enerzijds gericht op 'verschalen' en 'opdelen'. Zowel van de bouwmassa, -volumes als gevelindeling. Anderzijds op een zekere mate van samenhang van alle bouwmassa's die onder dit BKP vallen.

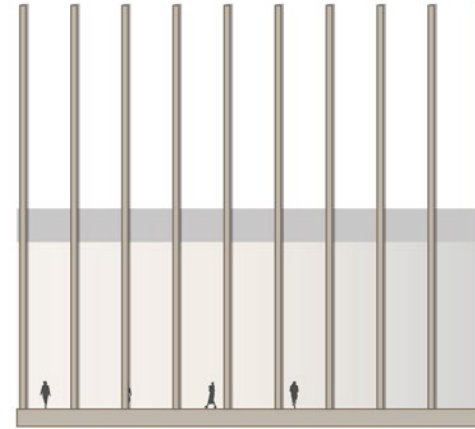


3.2 Verticale gevelementen

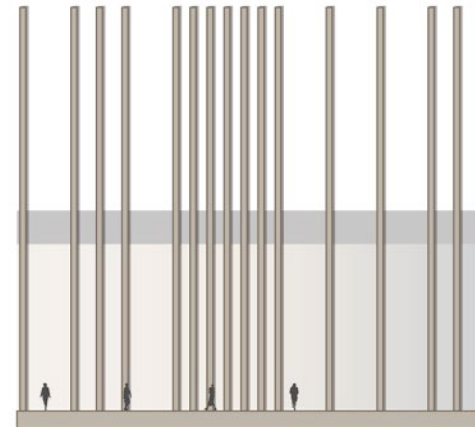
Verticale gevelementen vormen de dominante basis voor de geveluitwerking van het gehele complex. Dit principe komt terug in alle gebouwdelen en verzacht de horizontale werking van de parkeergarage. Daarnaast kan dit effect versterkt worden door het toepassen van meer tektoniek in de gevelementen, door onderscheid te maken in de uitwerkingen van de *top*, *midden* en *voet* van het element – zo kan de top van het gevelement ranker en slanker zijn dan de voet.

In principe staan de verticale gevelementen op een regelmatige stramienmaat, al kan deze per gebouwdeel verschillen. De ontwerper is vrij de stramienmaat te wijzigen, mits de onderlinge afstand tussen de elementen altijd kleiner is dan de hoogte van het sportdak. Dit levert altijd een rank en slank gevelbeeld op.

Verticale gevelementen hoeven overigens niet allemaal op dezelfde hoogte te hebben. Het is juist wenselijk om op de plekken waar het geen functioneel doel dient, de elementen 'zo laag mogelijk' te houden. Dit levert een wisselend gevelbeeld op, waarmee het gebouw zich beter voegt naar de hoogtes en gewenste sfeer van de omgeving.



Verticale geveldelen op een vaste afstand van elkaar



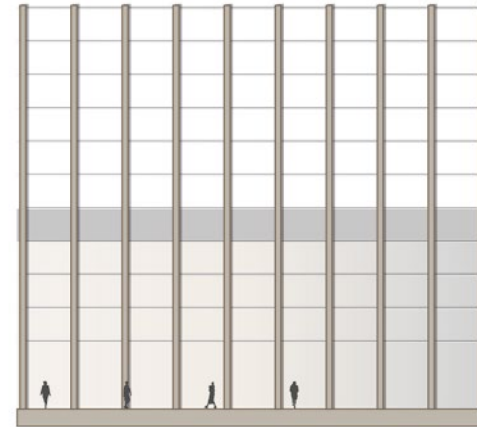
Verticale geveldelen in een 'dansend' ritme

3.3 Vlakverdeling

Horizontale gevelelementen zijn ondergeschikt aan de verticale geleding. Ze brengen een verfijning in de gevelindelingen. En dienen bijvoorbeeld als:

- Windvangers;
- PV-panelen;
- Glas;
- Groen;
- Balkon.

Deze horizontale gevelelementen zijn bij voorkeur van hetzelfde materiaal als dat van de verticale delen, maar worden altijd dunner uitgevoerd. Voor de horizontale delen is een vaste stramenmaat binnen een gebouwdeel mogelijk, maar dit is geen verplichting.

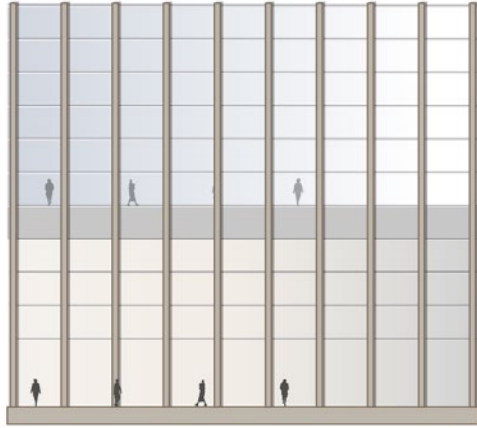


Gelijke vlakverdeling

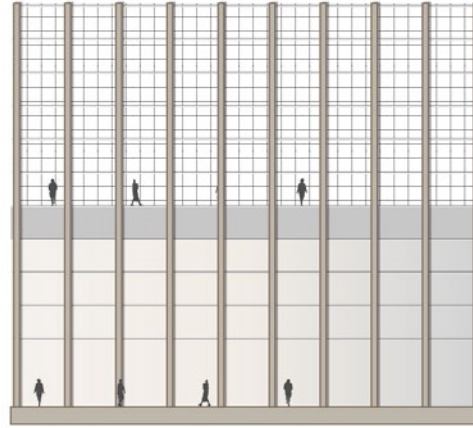


Variatie in vlakverdeling

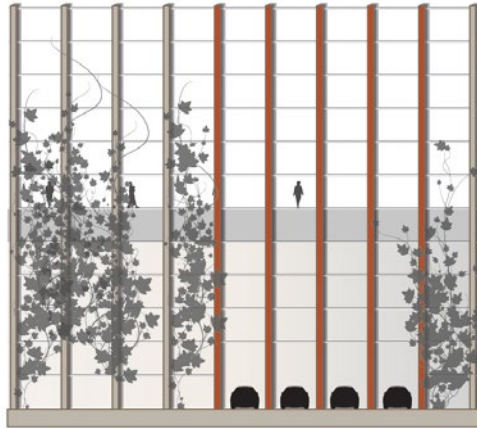
GLAS



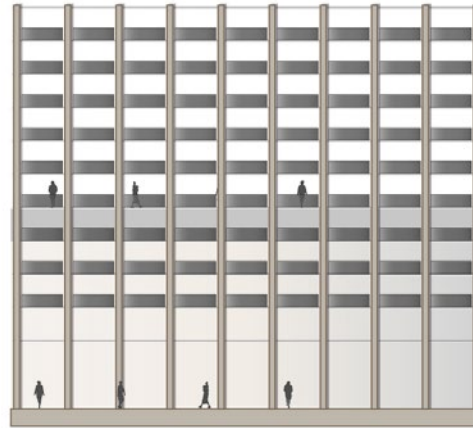
WINDVANGER



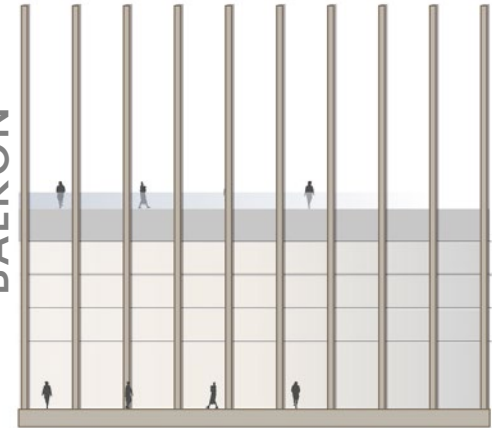
KLEUR & GROEN



PV-PANELEN



BALKON



3.4 Overgang in gebouwdelen

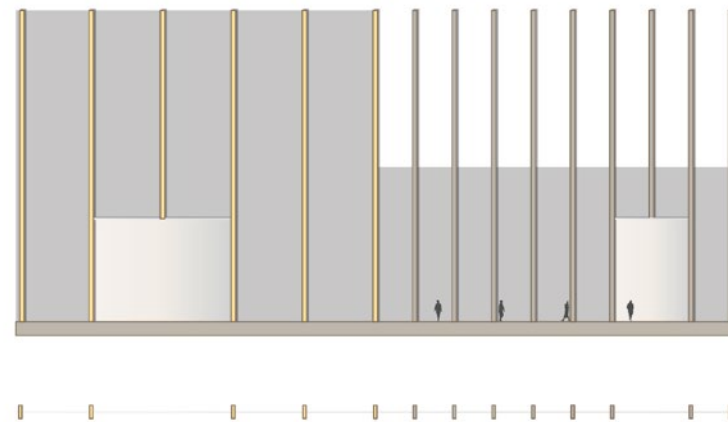
De overgang tussen de verschillende gebouwdelen kan op twee manieren:

- Door een verandering in de stramienmaat – dit is verplicht;
- Door een andere kleurtint of materiaal te gebruiken – dit is optioneel.

Hiermee vormen de verticale gevelelementen nog steeds de basis voor samenhang voor het geheel, maar blijven de verschillende gebouwdelen en het programma wel individueel herkenbaar. Tussen de gebouwdelen onderling is geen herhaling van stramienmaten. Horizontale gevelelementen mogen wel doorlopen. Met deze regel wordt een levendig en een steeds verspringend totaalgevelbeeld gewaarborgd.



Verandering in de stramienmaat



Verandering in de stramienmaat en andere kleurtint/materiaal

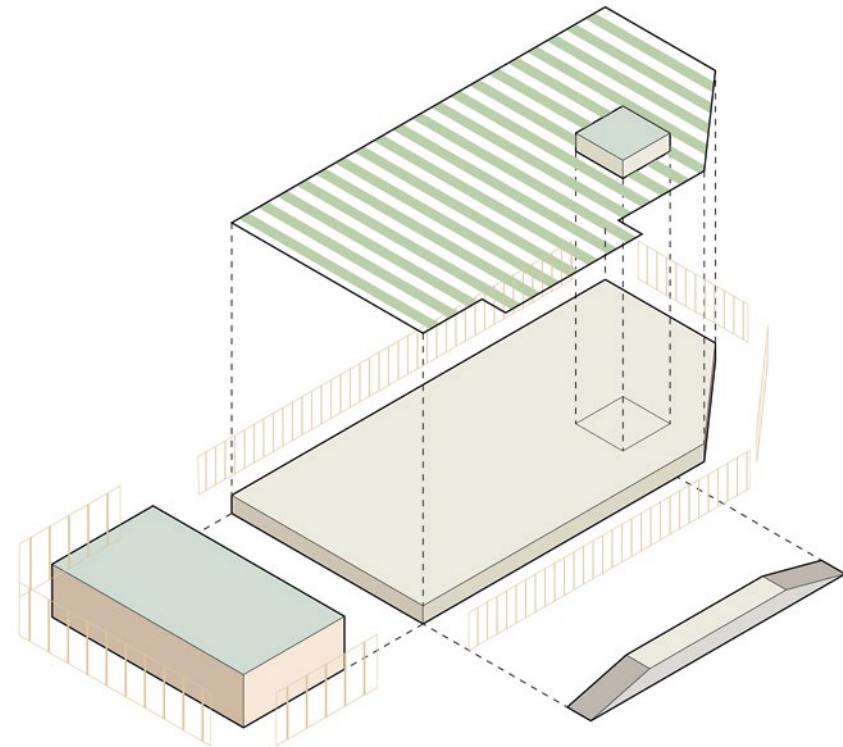
3.5 Kleur- en materiaalgebruik

De kleuren en materialen sluiten aan op de bestaande bebouwing van EndemolShine en de toekomstige ontwikkeling van kavel 15 en kavel 16 aan de noordzijde van de Johan Cruijff ArenA. Al deze genoemde projecten kennen een licht kleurenpalet. Voor de SMH en de zuidkavel wordt het toepassen van transparante en materiaaleigen kleuren sterk aangemoedigd. Tevens wordt er te allen tijde gebruik gemaakt van materialen met een lange levensduur, die mooi verouderen en weinig onderhoud vergen. Daarnaast wordt het toepassen van groen in de gevels sterk aangemoedigd.



EndemolShine

Kavel 15



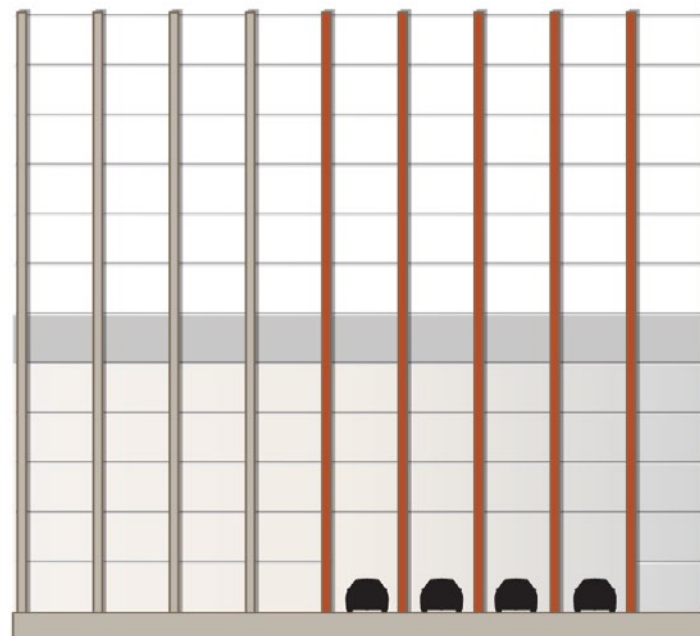
De SMH is een compositie van verschillende gebouwdelen in een licht kleurpalet.

4. Ruimtelijke ingrepen

4.1 In- en uitritten (voor gemotoriseerd verkeer)

De in- en uitritten van de parkeergarage zijn als zelfstandig element herkenbaar. Wel maken ze deel uit van de gevelarchitectuur en sluiten ze aan bij de ritmiek van de verticale delen in de gevel. Door gebruik te maken van kleur of een ander materiaal ter hoogte van de inritten, wordt het voor de bezoeker meteen inzichtelijk waar het gebouw ingereden kan worden.

Er wordt in de vormgeving geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebruikers (auto, bus, K+R, taxi's, laad- en losverkeer): alle in- en uitritten kennen dezelfde hoogte.

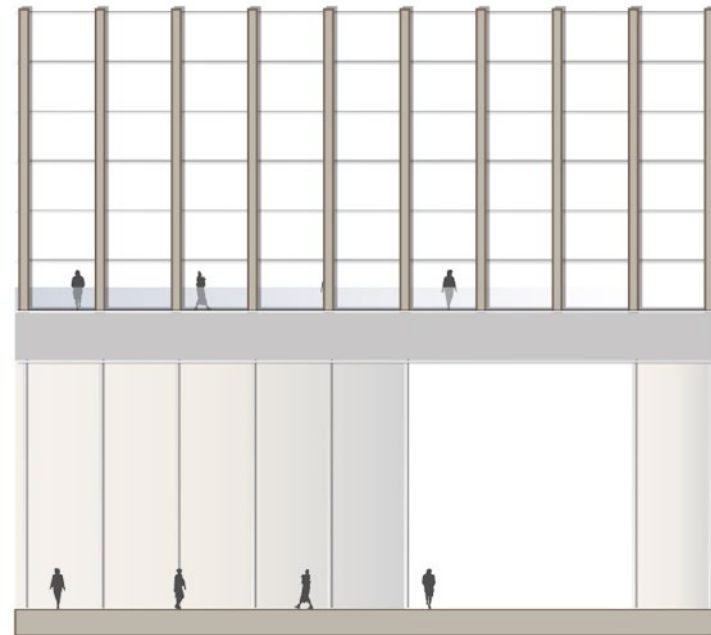


Inritten kennen verticale, gekleurde elementen als verbijzondering en vallen daarmee meteen op in de gevel. (Principeuitwerking westgevel)

4.2 Toegangen en entrees (voor langzaam verkeer)

Voor de toegangen en entrees van zowel de parkeergarage als het programma in de plint, wordt aangesloten op het ritme van de verticale delen in de gevel. Ook hier kunnen kleur en een verbijzondering in het materiaalgebruik worden toegepast om de toegangen aan te duiden. Entrees voegen zich tussen twee verticale delen.

Waar de toegangen naar de parkeergarage bestaan uit vrije openingen, wordt voor de entrees naar het commercieel programma gebruik gemaakt van transparante deuren en toegangen.



*Toegangen en entrees zijn vormgegeven als vrije openingen in de plint.
(Principeuitwerking oostgevel)*

4.3 Noordgevel

De noordgevel van de SMH vraagt om extra aandacht, omdat dit de zijde is waar al het verkeer in de parkeergarage zal verlaten, maar ook omdat deze direct grenst aan een toekomstig woonblok van De Nieuwe Kern. De noordgevel sluit in beeldkwaliteit en sfeer aan op rest van het gebouw, maar wordt nadrukkelijk geen 'klassieke' achterkant met enkel oog voor de functionele afhandeling van het gebruik van de parkeergarage. De ontwerper wordt uitgedaagd om de volgende principes toe te passen in het ontwerp:

- Het ritme en de indeling van de oost- en westgevel van de parkeergarage worden ook (in delen) toegepast in de noordgevel van het gebouw. Hiermee ontstaat een éénduidige vormtaal en dit draagt ook bij aan de alzijdigheid van het gebouw;
- Directe uitstraling van verlichting in de parkeergarage en koplampen van het gemotoriseerde verkeer moet vermeden worden. Dit kan leiden tot het toepassen van meer (half)dichte geveldelen aan deze zijde van het gebouw, maar wordt ten alle tijden afgestemd met de uitwerking van de oost- en westgevel;
- Reclame-uitingen met verlichting aan deze zijde van het gebouw zijn niet toegestaan, met uitzondering van de bewegwijzering dat als doel heeft tot het veilig uitstromen van het uitgaande verkeer uit de parkeergarage;
- Een volledig dichte gevel, dat geen relatie heeft met de oost- en westgevel is niet toegestaan.



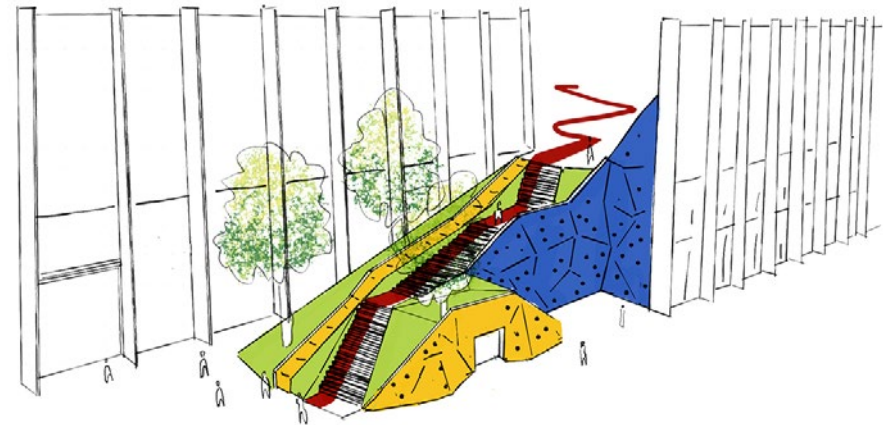
Principeuitwerking noordgevel. (Half)dichte elementen en groen zorgen dat directe uitstraling zo veel mogelijk wordt voorkomen.

4.4 Trappen

De trappen zijn vormen de meest bijzondere (sculpturale) elementen van de SMH. Ze moeten de (toevallige) bezoeker op straat als het ware verleiden om naar boven te 'klimmen'. De trappen zijn niet alleen om te verbinden, maar ook om te verblijven of te flaneren – ze mogen daarom wat extravaganter worden vormgegeven. De trappen aan de oostzijde van de SMH hebben dus meerdere functies. In mate van belangrijkheid:

- Het verbinden van de straat met het dakprogramma;
- Sluiten aan bij het sport- en spelprogramma in de openbare ruimte en het dakprogramma;
- De mogelijkheid tot verblijven op de trap.

De trappen zijn in lijn met het kleur- en materiaalgebruik van de SMH, waarbij een aanvullend palet de trappen als iconisch element kan versterken.

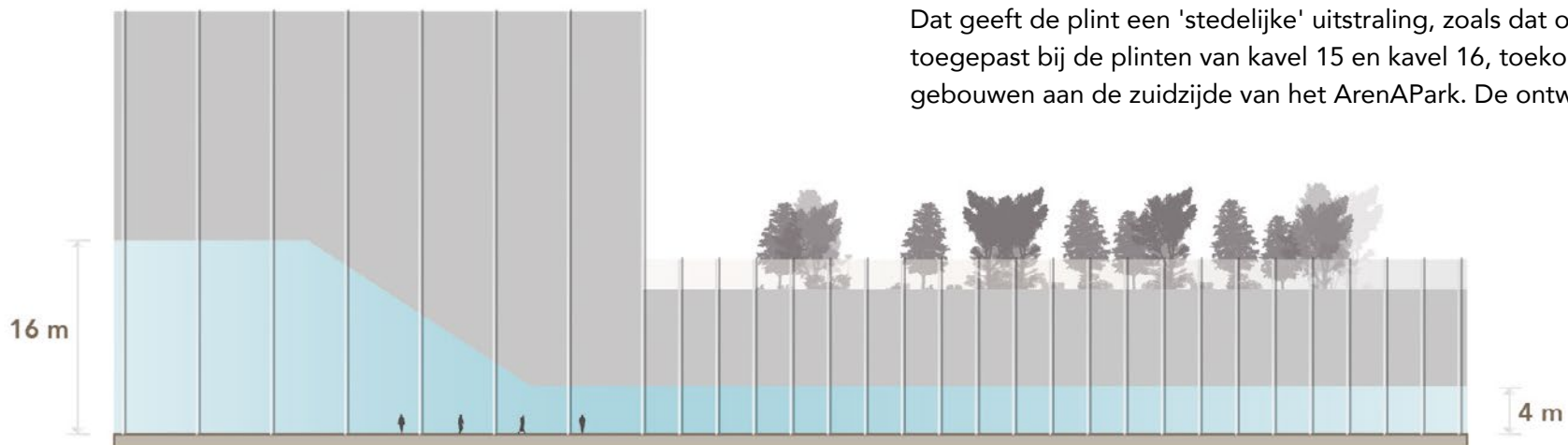


Principeuitwerking hoe de trap de relatie kan leggen met het programma in de SMH en het maaiveld.



4.5 Plinten

Een 'plint' is een stedenbouwkundige term voor het onderste gedeelte van een gebouw, dat sterk bijdraagt aan de beleving van het gebouw op ooghoogte. Plinten in dit complex worden altijd transparant, horizontaal vormgegeven en hebben een lage reflectiegraad. Blinde gevels worden zoveel mogelijk worden vermeden. Dat wil zeggen dat maximaal 30% van de gevels blind mag zijn. Deze eis is inclusief het beplakken van transparante geveldelen op maaiveldniveau. Voor beide gebouwen geldt dat toegangen en entrees altijd worden mee-ontworpen met de architectuur van de plinten. In de architectonische uitwerking zijn er wel verschillende tussen de kavels onderling.



*Principeaanzicht oostgevel complex,
waarbij de zijde aan de zijdgevel altijd de hoek om gaat*

Kavel 4C

De plinten van kavel 4C kennen een minimale hoogte van 4 meter en een maximale hoogte van 8 meter.

- Een plint van 8 meter kan 'achter de gevel' opgesplitst worden naar een verdiepingshoogte van 4 meter, waardoor de plattegrond efficiënter ingedeeld kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van de stedelijke uitstraling;
- Binnen de verschillende gevelzijdes is ruimte om te gaan wisselen de plinthoogte. Op basis van het programma wat zich in de plint bevindt, kan de plinthoogte per gevelzijde dan wel per parcelleringseenheid verspringen;
- Horizontale gevelelementen kunnen in de plint toegepast worden en bevinden zich voor of (deels) in de plint. Dat geeft de plint een 'stedelijke' uitstraling, zoals dat ook wordt toegepast bij de plinten van kavel 15 en kavel 16, toekomstige gebouwen aan de zuidzijde van het ArenAPark. De ontwerper is

vrij dit principe symmetrisch dan wel asymmetrisch in de gevel terug te laten komen, wel is dit ten alle tijden geïntegreerd is in de architectuur;

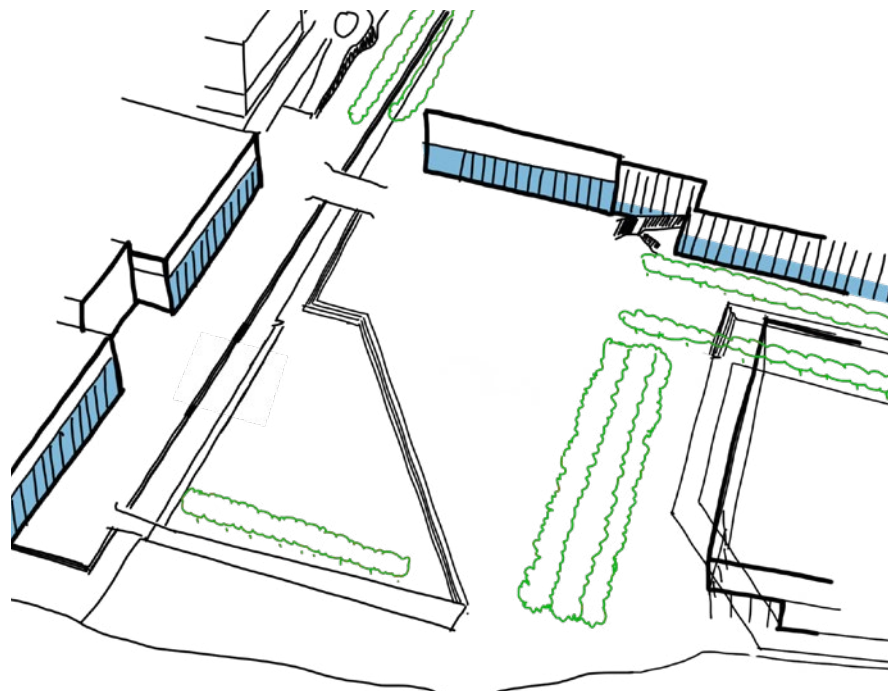
- Het meest publieke programma in de commerciële plint bevindt zich altijd aan de straatzijde, om de overgang tussen binnen én buiten het gebouw zo klein mogelijk te houden.

Kavel 4D

De plinten van kavel 4D kennen een minimale hoogte van 8 meter en maximaal 16 meter. De volgende uitgangspunten liggen hier ten grondslag aan:

- Een plint van 8 meter is het dubbele van de huidige plintheogte van EndemolShine, maar draagt als geheel beter bij aan de 'stedelijke' uitstraling van het gebied;
- Een plint van 8 meter kan 'achter de gevel' opgesplitst worden naar een verdiepingshoogte van 4 meter, waardoor de plattegrond efficiënter ingedeeld kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van de stedelijke uitstraling;
- De plint doortrekken tot 16 meter sluit het beste aan bij de ontwikkeling van kavel 15 en 16. Deze ontwikkelingen krijgen ook een plintheogte tot 16 meter, waar achter de gevel lagere verdiepingshoogtes voor terugkomen;
- Binnen de verschillende gevelzijdes is ruimte om te gaan wisselen de plintheogte. Op basis van het programma wat zich in de plint bevindt, kan de plintheogte per gevelzijde dan wel per parcelleringseenheid verspringen;

- Vanaf vier meter plintheogte worden horizontale gevelelementen in de plint toegepast, waarmee er als principe aansluiting wordt gezocht op het lijnen- en vlakspel van de gevel van EndemolShine. De ontwerper is vrij dit principe symmetrisch dan wel asymmetrisch in de gevel terug te laten komen, wel is dit ten alle tijden geïntegreerd is in de architectuur.

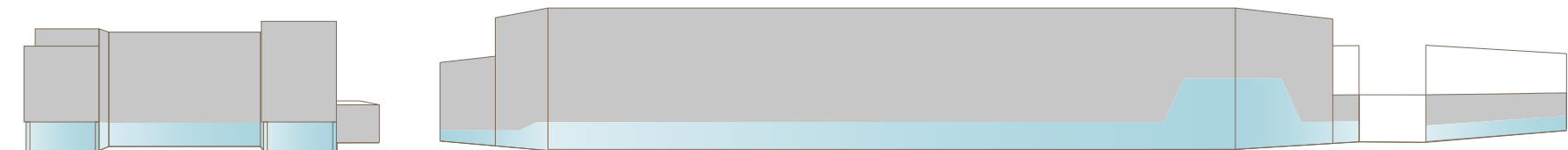


De plinten aan de ArenAPark vormen een familie door in te zetten op een zelfde plintheogte.

4.6 Hoeken

De hoeken van het zuidelijke gebouwdeel vragen om een verbijzondering, juist omdat deze aansluiten op het toekomstige ArenAPark en bestaande gebouwen als EndemolShine, Jaz in the City en de Ziggo Dome als 'directe burens' – allen grote publieke plekken en gebouwen. De plintheogte die wordt aangehouden in de zuidzijde van de kavel 4D wordt ten alle tijden om het hoek 'vouwen'. Dit geldt altijd voor de eerste 6 meter. Deze regel zorgt ervoor dat hoeken niet abrupt stoppen, maar zich altijd om het gebouw voegen. Na de eerste 6 meter kan aansluiting worden gezocht met de plintheogte in de rest van de gevel.

Voor de parkeergarage van de SMH wordt geen verplicht accent op de hoeken voorgeschreven. Wel wordt de overgang van de hoeken mee-ontworpen met de plint en architectuur van het gebouw.



Principeaanzicht van de verschillende plintheogte in relatie tot de gevelzijdes, gezien vanaf de zuidzijde van de SMH. Links in de illustratie het gebouw van EndemolShine met haar plintheogte.

4.7 Multifunctioneel sportgebouw

Op het sportdak bevindt zich een multifunctioneel sportgebouw dat dient als clubhuis voor de nieuwe sportvelden. De volgende eisen zijn van toepassing:

- Het multifunctionele sportgebouw wordt geïntegreerd met het ontwerp van het sportdak;
- Gebruik van transparante geveldelen in de vorm van glas wordt sterk aangemoedigd;
- Het dak van het sportgebouw biedt ruimte aan hoogwaardig groen en is bij voorkeur beloopbaar door bezoekers/gebruikers.

Het materiaal voor het sportgebouw ligt in de lijn als de rest van de SMH. Het heeft een lichte en welkome uitstraling, wat bereikt wordt door grote, transparante vlakken op de verschillende zijdes van het sportgebouw. Bij het toepassen van glas dient deze voorzien te zijn van een lage reflectiefactor.



4.8 Sportdak

Het sportdak is ingericht als een openbaar toegankelijk park met een sportplein, drie volwaardige voetbalvelden en bijbehorende accommodaties. Daarnaast is het sportdak een ontmoetingsplek waar ook de directe omgeving gebruik van kan maken. Voor inrichting van het sportdak worden de volgende principes in acht genomen:

- Er komt een afwisseling van harde en zachte materialen, van rubber tegels tot aan asfalt, en in kleur;
- Kleur wordt ingezet om verschillende sport- en spelonderdelen van elkaar te onderscheiden, maar ook om uit te dagen en te gaan bewegen. Het uiteindelijke beeld kan een verzameling kleuren zijn, maar altijd afgestemd op de architectuur en inrichting van het sportdak;
- Voor de verlichting wordt gebruik gemaakt van slanke, ranke elementen, in lijn met de verlichting en armaturen elders in het gebouw;
- Verlichting van de sportdak, maar ook de sportvelden, is altijd naar 'binnen' gericht en zijn dienend aan de activiteit. Dat betekent geen verlichting op de het sportdak dat tot doel heeft tot het verlichten van (delen van) het gebouw. Daarnaast wordt directe uitstraling vermeden – bijzonder aandacht name aan de zijde waar in de toekomst gewoond gaat worden;
- In de avonduren en buiten activiteiten wordt verlichting gereduceerd tot een intensiteit waarbij het sportdak nog wel sociaal veilig bezocht kan worden.



4.9 Groene gevels en groen op het (sport)dak

Vanuit het oogpunt klimaatadaptie, natuurinclusief bouwen en duurzaamheid wordt op gevels en daken tot een hoogte van 30 meter minimaal 30% van het te vergroenen dak- en geveloppervlak intensieve en hoogwaardige begroeiing voorgeschreven.

- Er wordt gebruik gemaakt van een robuust daklandschap van inheemse komaf, dat meerdere seizoenen een meerwaarde levert voor (het vergroten van) de biodiversiteit. Een hoge mate van biodiversiteit op de kavel betekent een grote diversiteit in soorten en structuren van groen;
- Een intensieve hoogwaardige dakbegroeiing voor heesters en bomen heeft een grondlaag van minimaal 80 centimeter – dit is exclusief dakopbouw;
- Gebruik van vogel- en vlindervriendelijke klimplanten om de lokale biodiversiteit te vergroten. Er zijn drie categorieën gevelbeplanting: Zelfhechtende klimplanten, klimplanten die een steunconstructie nodig hebben om te groeien en te klimmen en/of een groene muur: planten die groeien vanuit bakken aan de gevel of op een substraat dat aan de gevel is bevestigd;
- Op plekken waar het niet mogelijk is een levendige, actieve plint te maken, wordt het in het kader van verduurzaming (tegengaan van hittestress, stimuleren van biodiversiteit) aangemoedigd om een blinde gevel zoveel mogelijk te vergroenen met planten, of te voorzien van architectonische elementen waar dieren kunnen schuilen. De gevels van de gebouwen bieden kansen voor bepaalde diersoorten door het plaatsen van zachte grenzen, poreuze gevelvlakken en ingebouwde nestkasten;

- De oriëntatie van de gevel (zon/schaduw) bepaalt welke soorten gevelbeplanting geschikt zijn.

Concrete voorbeelden en uitwerkingen zijn opgenomen in de publicatie van de gemeente Amsterdam: *'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën'* (december 2018).



5. Invulling

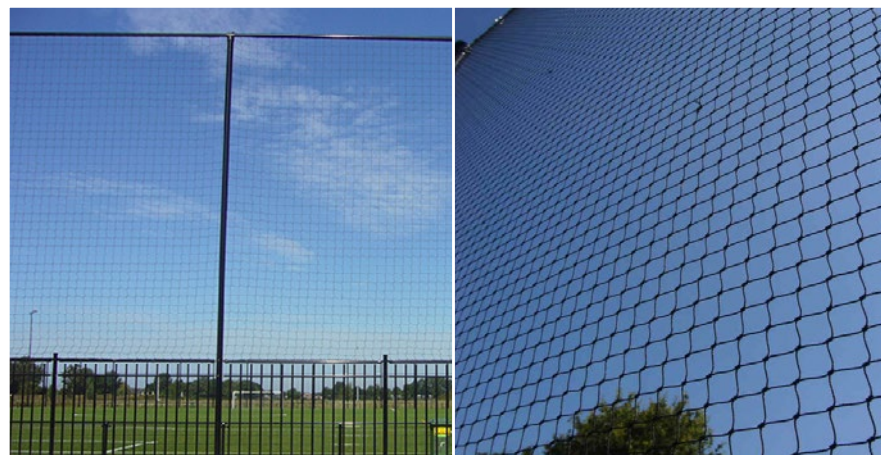
5.1 Hekwerken

Hekwerken sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan op de verticale gevelelementen. Bij voorkeur worden ze geïntegreerd in het concept van de gevel, waardoor deze als één geheel wordt gezien. Hekwerken zijn zelf voor minstens 70% transparant, waardoor er altijd een visuele relatie is tussen binnen en buiten, boven en beneden. Transparantie in de hekwerken kan bereikt worden door zowel het toepassen van glas, open delen of een combinatie hiervan.



5.2 Ballenvangers

Ballenvangers bevinden zich op tenminste 4 meter uit de grenslijnen van het speelveld. In de meeste gevallen volstaat een nylonnet dat de grond raakt. Daar waar veel mensen staan of lopen, of waar de ballenvanger intensief wordt gebruikt, is het praktisch om het onderste deel te voorzien van een staalmat of harmonicagaas. Een moderne uitvoering van een versterkte ballenvanger is er één met lichte staalnetten, vooral geschikt bij trainings- en kunstgrasvelden.



5.3 Rolluiken

Rolluiken bevinden zich te allen tijde aan de binnenzijde van het (commerciële) programma, op enige afstand van het glas. Rolluiken kennen enige mate van transparantie; ze bestaan voor ten minste 30% uit open delen – in gesloten toestand. Voor alle rolluiken wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van één type kleur en materiaal.



5.4 Luifels

Luifels zijn terughoudend in kleur en grootte en worden altijd geïntegreerd in de architectuur.



5.5 Reclame-uitingen, -verlichting en bewegwijzering

Reclame-uitingen, langs en haaks, zijn goed in opgenomen in de verschillende gevels. Dit geldt ook voor de techniek, waar ondermeer geluid en verlichting onder vallen. Reclame-uitingen:

- Dragen bij aan de levendigheid en verblijfskwaliteit van het gebied;
- Zijn hoogwaardig van ontwerp en uitvoering;
- Zijn op bouwlagen boven de begane grond ondergeschikt aan de architectuur van het gebouw of als gebaar geïntegreerd in het ontwerp van de gevel.

Technisch betekent dat het volgende:

- Maximaal één gevelreclame per parcelleringseenheid, met een minimale afstand van 1,00 m uit de grenzen van de eenheden;
- Maximaal één uithangbord per parcelleringseenheid, met een uitsteekmaat van tot 0,50 m;
- Reclame-uitingen kunnen (achtergrond)verlichting bevatten. 's Avonds verrijken ze de beleving in de openbare ruimte, maar directe uitstraling wordt tot een minimum beperkt – met name een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp van de noordgevel van de SMH;
- Daarnaast hebben reclame-uitingen altijd een programmatische relatie met het gebouw;
- Reclame van derden op de gevel is niet toegestaan.

Bewegwijzering binnen het gebouw wordt afgestemd met de inrichting en huisstijl van de exploitant. De bewegwijzering in de openbare ruimte wordt nader uitgewerkt voor De Nieuwe Kern.

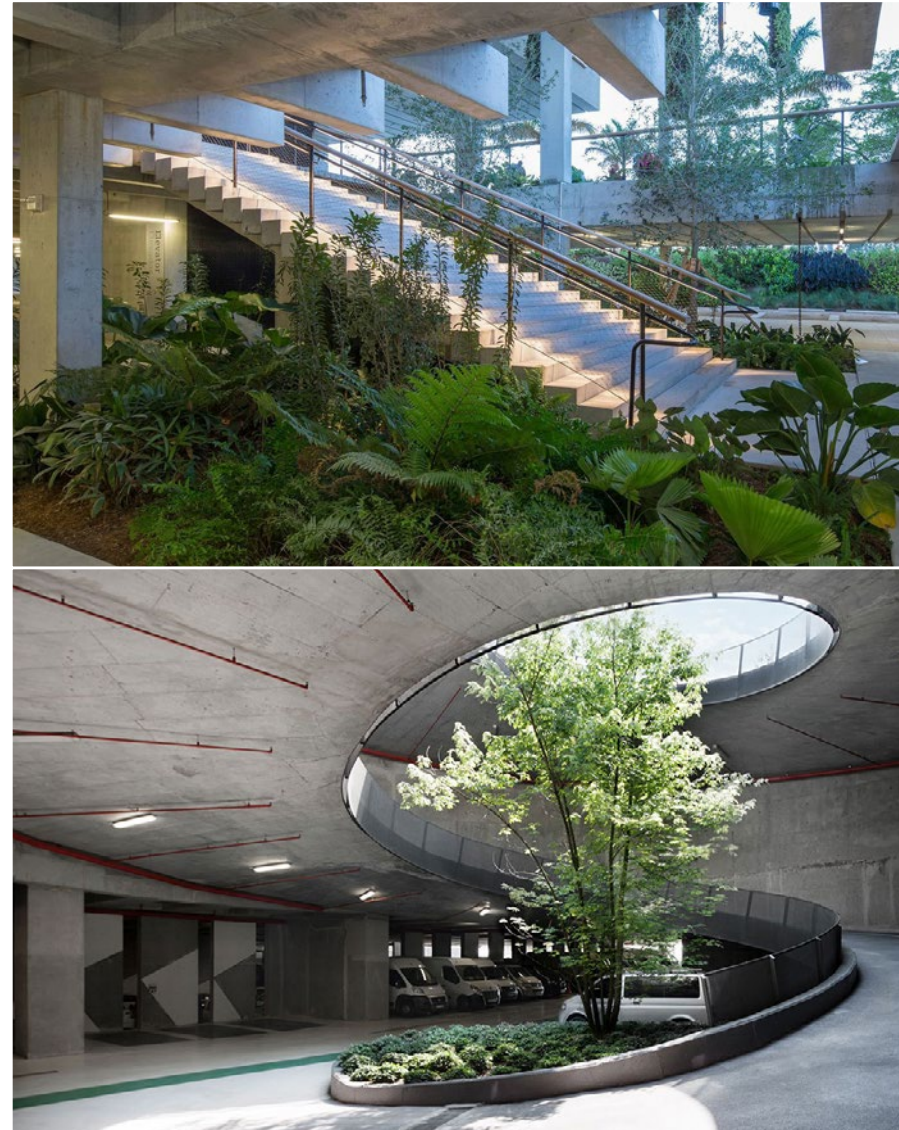


5.6 Inrichting parkeergarage

Bij de inrichting van de parkeergarage wordt ingezet op eenvoud en eenduidigheid, met een vloeiende overgang naar de omliggende openbare ruimte. Aan de oostzijde van het complex is de (visuele) relatie tussen binnen en buiten het sterkst, omdat juist daar meerdere gebruikers en stromen elkaar tegenkomen. Voor de inrichting van de parkeergarage geldt:

- Eénduidig kleurgebruik van plafond, wanden, parkeervakken en wegen draagt bij aan overzicht en ruimtelijkheid, waardoor rust ontstaat;
- Directe uitstraling door verlichting moet voorkomen worden;
- Verlichting kan gedurende dagdelen en evenementen worden aangepast. Zo kan worden ingespeeld op de behoeften van dat moment;
- Trappenhuizen zijn transparant en altijd gekoppeld aan de lange zichtlijnen. Waar mogelijk wordt daglicht in de garage gebracht.

Het bestratingsmateriaal en het groen dat Ouder-Amstel en Amsterdam toepassen in de openbare ruimte wordt ook (deels) toegepast in de inrichting van de parkeergarage. Hiermee ontstaat er een zachte, vloeiende overgang tussen binnen- en buiten. Dit heeft nog wel een nadere afstemming tussen de exploitant van de garage – met de daarbij behorende eisen – en de ontwerpers openbare ruimte van beide gemeentes.



5.7 Nutsvoorzieningen en technische ruimtes

Toegangen tot de logistieke en technische voorzieningen zijn altijd een integraal onderdeel van het sportdak en de gevel. Ze zijn geïntegreerd in het (gevel)beeld – in kleur- en materiaalgebruik –, sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw en zijn zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. Dit geldt ook voor bovengrondse technische infrastructuur. Voorzieningen zijn altijd goed bereikbaar voor onderhoud. Als de aanvrager kan aantonen dat plaatsing in de openbare ruimte onontkoombaar is, worden de voorzieningen zoveel mogelijk aan het beeld onttrokken.



5.8 Duurzaamheid

Ontwerpers worden uitgedaagd om duurzaamheid aan te grijpen als kans voor het toevoegen van extra (beeld)kwaliteit. Kwalitatief hoogwaardig zichtbare oplossingen zorgen voor bewustwording en een toegevoegde waarde. Door bestaande potenties te gebruiken, komen de duurzaamheidsmaatregelen het meest tot hun recht. Duurzaamheidsmaatregelen worden als vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur geïntegreerd. De ambities ten aanzien van duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen betekenen onvermijdelijk een uitbreiding van de benodigde ruimtes voor installaties en opslag.

In het kader van de beeldkwaliteit is het van belang dat een dergelijke ruimtereservering vroegtijdig in het ontwerpproces wordt meegenomen. Principes die ten minste onderzocht en ingezet moeten worden worden met betrekking tot duurzaamheid:

- Het toepassen van een polderdak;
- Regenwater wordt gebruik voor de bevoeiing van het groen op het daklandschap;
- PV-panelen worden geïntegreerd in de gevels en gebouwdelen, dat kunnen onder meer luifels en windschermen zijn. Dit kan ook terugkomen in het concept voor het meubilair en verlichting van het sportdak;
- In een substantieel deel van het gebouw wordt gebruik gemaakt van biobased materialen – bijvoorbeeld hout en isolatie van grassen – hergebruikte dan wel recyclede materialen;
- Uitlogende materialen worden zoveel mogelijk vermeden;

- Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel met de dakbegroeiing en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw, worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken en staan daardoor op tenminste 2 meter afstand van de rand van het sportdak.



6. Samenvatting van eisen

6.1 Structuur

6.1.1 Gebouwdelen

- Gebouwdelen worden in samenhang ontworpen, maar zijn altijd individueel herkenbaar;
- Gebouwdelen onderling kennen verschillen van elkaar in tenminste gevelindeling, kleur en/of materiaalgebruik.

6.1.2 Verticale gevelelementen

- Verticale gevelelementen staan in de basis per bouwdeel op een vaste stramienmaat, een 'dansend' ritme is ook toegestaan;
- De ontwerper is vrij de stramienmaat te wijzigen, mits de onderlinge afstand tussen de elementen altijd kleiner is dan de hoogte van het sportdak;
- Op de plekken waar de verticale gevelelementen geen functioneel doel dienen, worden elementen 'zo laag mogelijk' gehouden.

6.1.3 Vlakverdeling

- Horizontale gevelelementen zijn ondergeschikt aan de verticale geleiding – ze brengen een verfijning in de gevelindelingen.

6.1.4 Overgang in gebouwdelen

- De overgang tussen de verschillende gebouwdelen gaat altijd gepaard met een verandering in de stramienmaat;
- Het toepassen van een andere (lichte) kleur of materiaal is optioneel.

6.1.5 Kleur- en materiaalgebruik

- De SMH kent een licht kleurenpalet, van lichte en materiaaleigen kleuren;
- De kleuren en materialen van de SMH worden afgestemd op het bestaande kantoorgebouw van EndemolShine en plannen van kavel 15 en kavel 16;
- Materialen hebben een lange levensduur, verouderen mooi en vergen weinig onderhoud;
- Het toepassen van groen in de gevels wordt sterk aangemoedigd.

6.2 Ruimtelijke ingrepen

6.2.1 In- en uitritten

- In- en uitritten van de parkeergarage zijn als zelfstandig element herkenbaar;
- In- en uitritten worden mee-ontworpen met de architectuur en sluiten aan bij de ritmiek van de verticale delen in de gevel;
- Daar waar het gebouw in- en uitgereden kan worden kennen verticale gevelelementen een verandering in het kleur- en materiaalgebruik.

6.2.2 Toegangen en entrees

- Toegangen en entrees sluiten aan op het ritme van de verticale delen in de gevel en voegen zich tussen de verticale gevelelementen;
- Toegangen naar de parkeergarage bestaan uit vrije openingen in de gevel;
- Entrees in de plint t.b.v. programma worden vormgegeven middels transparante deuren;
- Daar waar de parkeergarage in- en uitgelopen kan worden, kennen verticale gevelelementen een verandering in het kleur- en materiaalgebruik – dit is optioneel.

6.2.3 Noordgevel

- Het ritme en de indeling van de oost- en westgevel van de parkeergarage worden ook (in delen) toegepast in de noordgevel van het gebouw. Hiermee ontstaat een éénduidige vormtaal en dit draagt ook bij aan de alzijdigheid van het gebouw;
- Directe uitstraling van verlichting in de parkeergarage en koplampen van het gemotoriseerde verkeer moet vermeden worden. Dit kan leiden tot het toepassen van meer (half)dichte geveldelen aan deze zijde van het gebouw, maar wordt ten alle tijden afgestemd met de uitwerking van de oost- en westgevel;
- Reclame-uitingen met verlichting aan deze zijde van het gebouw zijn niet toegestaan, met uitzondering van de bewegwijzering dat als doel heeft tot het veilig uitstromen van het uitgaande verkeer uit de parkeergarage;
- Een volledig dichte gevel, dat geen relatie heeft met de oost- en westgevel is niet toegestaan.

6.2.4 Trappen

- Trappen verbinden de straat met het dakprogramma;
- Er is een mogelijkheid tot verblijven op de trap;
- Sluiten aan bij het sport- en spelprogramma in de openbare ruimte en het dakprogramma;
- Trappen zijn in lijn met het kleur- en materiaalgebruik van de SMH.

6.2.5 Plinten

- Plinten worden altijd transparant, horizontaal vormgegeven en hebben een lage reflectiegraad;
- Maximaal 30% van de gevallengte mag 'blind' mag zijn – dat is inclusief het beplakken van transparante geveldelen op maaiveldniveau;
- Toegangen en entrees worden altijd mee-ontworpen met de architectuur van de plinten;
- Binnen de verschillende gevelzijdjes is ruimte om te gaan wisselen in plintheogte.

Kavel 4C

- Plinten hebben een minimale hoogte van 4 meter en een maximale hoogte van 8 meter;
- Een plint van 8 meter kan 'achter de gevel' opgesplitst worden naar een verdiepingshoogte van 4 meter;
- Binnen de verschillende gevelzijdjes is ruimte om te gaan wisselen de plintheogte. Op basis van het programma wat zich in de plint bevindt, kan de plintheogte per gevelzijde dan wel per parcelleringseenheid verspringen;
- Horizontale gevelelementen kunnen in de plint toegepast toegepast

worden en bevinden zich voor of (deels) in de plint. De ontwerper is vrij dit principe symmetrisch dan wel asymmetrisch in de gevel terug te laten komen, wel is dit ten alle tijden geïntegreerd in de architectuur.

- Het meest publieke programma in de commerciële plint bevindt zich altijd aan de straatzijde, om de overgang tussen binnen én buiten het gebouw zo klein mogelijk te houden.

Kavel 4D

- Plinten hebben een minimale hoogte van 8 meter en een maximale hoogte van 16 meter;
- Een plint van 8 meter kan 'achter de gevel' opgesplitst worden naar een verdiepingshoogte van 4 meter;
- Binnen de verschillende gevelzijdjes is ruimte om te gaan wisselen de plintheogte. Op basis van het programma wat zich in de plint bevindt, kan de plintheogte per gevelzijde dan wel per parcelleringseenheid verspringen;
- Horizontale gevelelementen kunnen in de plint toegepast toegepast worden en bevinden zich voor of (deels) in de plint. De ontwerper is vrij dit principe symmetrisch dan wel asymmetrisch in de gevel terug te laten komen, wel is dit ten alle tijden geïntegreerd in de architectuur.

6.2.6 Hoeken

- De plintheogte die wordt aangehouden in de zuidzijde van de kavel 4D wordt te allen tijden de hoek om 'gevouwen'. Dit geldt altijd voor de eerste 6 meter;
- Na de eerste 6 meter kan aansluiting worden gezocht met de

- plinthe hoogte in de rest van de gevel;
- Voor de parkeergarage van de SMH wordt geen verplicht accent op de hoeken voorgeschreven;
- De overgang van de hoeken worden mee-ontworpen met de plint en architectuur van het gebouw.

6.2.7 Multifunctioneel sportgebouw

- Het multifunctionele sportgebouw wordt geïntegreerd met het ontwerp van het sportdak;
- Gebruik van transparante geveldelen in de vorm van glas wordt sterk aangemoedigd;
- Het dak van het sportgebouw biedt ruimte aan hoogwaardig groen en is bij voorkeur beloopbaar door bezoekers/gebruikers;
- Het materiaal voor het sportgebouw ligt in de lijn als de rest van de SMH;
- Bij het toepassen van glas in de gevel dient deze voorzien te zijn van een lage reflectiefactor.

6.2.8 Sportdak

- Er komt een afwisseling van harde en zachte materialen, van rubber tegels tot aan asfalt, en in kleur;
- Kleur wordt ingezet om verschillende sport- en spelonderdelen van elkaar te onderscheiden, maar ook om uit te dagen en te gaan bewegen. Het uiteindelijke beeld kan een verzameling kleuren zijn, maar altijd afgestemd op de architectuur en inrichting van het sportdak;
- Voor de verlichting wordt gebruik gemaakt van slanke, ranke elementen, in lijn met de verlichting en armaturen elders in het

gebouw;

- Verlichting van de sportdak, maar ook de sportvelden, is altijd naar 'binnen' gericht en zijn dienend aan de activiteit. Dat betekent geen verlichting op de het sportdak dat tot doel heeft tot het verlichten van (delen van) het gebouw. Daarnaast wordt directe uitstraling vermeden – bijzonder aandacht name aan de zijde waar in de toekomst gewoon gaat worden;
- In de avonden en buiten activiteiten wordt verlichting gereduceerd tot een intensiteit waarbij het sportdak nog wel sociaal veilig bezocht kan worden.

6.2.9 Groene gevels en groen op het (sport)dak

- Minimaal 30% van het te vergroenen dak- en geveloppervlak is geschikt voor intensieve en hoogwaardige begroeiing voorgeschreven;
- Er wordt gebruik gemaakt van een robuust daklandschap van inheemse komaf, dat meerdere seizoenen een meerwaarde levert voor (het vergroten van) de biodiversiteit. Een hoge mate van biodiversiteit op de kavel betekent een grote diversiteit in soorten en structuren van groen;
- Een intensieve hoogwaardige dakbegroeiing voor heesters en bomen heeft een grondlaag van minimaal 80 centimeter – dit is exclusief dakopbouw;
- Gebruik van vogel- en vlindervriendelijke klimplanten om de lokale biodiversiteit te vergroten. Er zijn drie categorieën gevelbeplanting: Zelfhechtende klimplanten, klimplanten die een steunconstructie nodig hebben om te groeien en te klimmen en/of een groene muur: planten die groeien vanuit bakken aan de gevel of op een substraat

dat aan de gevel is bevestigd;

- Op plekken waar het niet mogelijk is een levendige, actieve plint te maken, wordt het in het kader van verduurzaming (tegengaan van hittestress, stimuleren van biodiversiteit) aangemoedigd om een blinde gevel zoveel mogelijk te vergroenen met planten, of te voorzien van architectonische elementen waar dieren kunnen schuilen. De gevels van de gebouwen bieden kansen voor bepaalde diersoorten door het plaatsen van zachte grenzen, poreuze gevelvlakken en ingebouwde nestkasten;
- De oriëntatie van de gevel (zon/schaduw) bepaalt welke soorten gevelbeplanting geschikt zijn.

6.3 Invulling

6.3.1 Hekwerken

- Hekwerken sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan op de verticale gevelelementen;
- Bij voorkeur worden ze geïntegreerd in het concept van de gevel, waardoor deze als één geheel wordt gezien;
- Hekwerken zijn voor minstens 70% transparant;
- Transparantie in de hekwerken kan bereikt worden door zowel het toepassen van glas, open delenn of een combinatie hiervan.

6.3.2 Ballenvangers

- Ballenvangers bevinden zich op tenminste 4 meter uit de grenslijnen van het speelveld;
- Een vangnet reikt zich altijd tot een de grond;
- Een vangnet dat zich bevindt aan de looproutes op het dak wordt voorzien van een staalmat of harmonicagaas aan de onderzijde;

- Een versterkte ballenvanger met lichte staalnetten is ook mogelijk.

6.3.3 Rolluiken

- Rolluiken bevinden deze zich te allen tijde aan de binnenzijde van het programma, op enige afstand van het glas;
- Rolluiken zijn in gesloten toestand voor tenminste 30% transparant;
- Voor alle rolluiken wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van één type kleur en materiaal.

6.3.4 Luifels

- Luifels zijn terughoudend in kleur en grootte en worden altijd geïntegreerd in de architectuur.

6.3.5 Reclame-uitingen, -verlichting en bewegwijzering

- Reclame-uitingen bij aan de levendigheid en verblijfskwaliteit van het gebied;
- Reclame-uitingen hoogwaardig van ontwerp en uitvoering;
- Reclame-uitingen zijn op bouwlagen boven de begane grond ondergeschikt aan de architectuur van het gebouw of als gebaar geïntegreerd in het ontwerp van de gevel;
- Maximaal één gevelreclame per parcelleringseenheid, met een minimale afstand van 1,00 m uit de grenzen van de eenheden;
- Maximaal één uithangbord per parcelleringseenheid, met een uitsteekmaat van tot 0,50 m;
- Reclame-uitingen kunnen (achtergrond)verlichting bevatten maar directe uitstraling wordt tot een minimum beperkt;
- Daarnaast hebben reclame-uitingen altijd een programmatische relatie met het gebouw.;

- Reclame van derden op de gevel is niet toegestaan.

6.3.6 Inrichting parkeergarage

- Eénduidig kleurgebruik van plafond, wanden, parkeervakken en wegen;
- Vloeiende overgang tussen 'binnen en buiten', naar de omliggende openbare ruimte;
- Directe uitstraling door verlichting moet voorkomen worden;
- Verlichting kan gedurende dagdelen en evenementen worden aangepast;
- Trappenhuizen zijn transparant en altijd gekoppeld aan de lange zichtlijnen;
- Waar mogelijk wordt daglicht in de garage gebracht;
- Het bestratingsmateriaal en het groen dat Ouder-Amstel en Amsterdam toepassen in de openbare ruimte wordt ook (deels) toegepast in de inrichting van de parkeergarage. Dit heeft nog wel een nadere afstemming tussen de exploitant van de garage – met de daarbij behorende eisen – en de ontwerpers openbare ruimte van beide gemeentes.

6.3.7 Nutsvoorzieningen en technische ruimtes

- Toegangen tot de logistieke en technische voorzieningen zijn altijd een integraal onderdeel van het sportdak en de gevel;
- Nutsvoorzieningen en technische ruimtes zijn geïntegreerd in het (gevel)beeld – in kleur- en materiaalgebruik –, sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw;
- Techniek is zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. Dit geldt ook

voor bovengrondse technische infrastructuur;

- Voorzieningen zijn altijd goed bereikbaar voor onderhoud;
- Als de aanvrager kan aantonen dat plaatsing in de openbare ruimte onontkoombaar is, worden de voorzieningen zoveel mogelijk aan het beeld onttrokken.

6.3.8 Duurzaamheid

- Het toepassen van een polderdak;
- Regenwater wordt gebruikt voor de bevoeiing van het groen op het daklandschap;
- PV-panelen worden geïntegreerd in de gevels en gebouwdelen, dat kunnen onder meer luifels en windschermen zijn. Dit kan ook terugkomen in het concept voor het meubilair en verlichting van het sportdak;
- In een substantieel deel van het gebouw wordt gebruik gemaakt van biobased materialen – bijvoorbeeld hout en isolatie van grassen – hergebruikte dan wel recyclede materialen;
- Uitlopende materialen worden zoveel mogelijk vermeden;
- Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel met de dakbegroeiing en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw, worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken en staan daardoor op tenminste 2 meter afstand van de rand van het sportdak.

