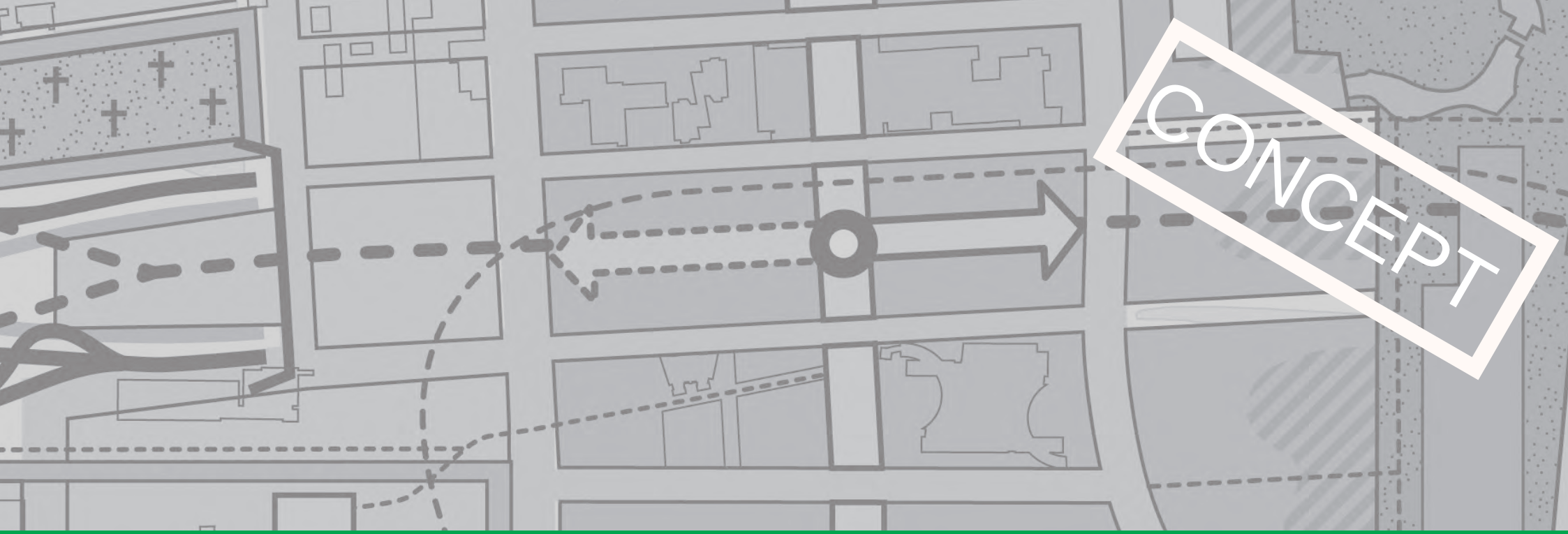


Welstandsnota

behorende bij de Visie Zuidas
April 2011

Welstandsnota

behorende bij de Visie Zuidas
April 2011

Zuidas

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7
1.1 Het proces 7
1.2 Welstand en duurzaamheid 7
1.3 Formeel Welstandskader Zuidas 7

2. Transformatiegebied Zuidas 8
2.1 Geschiedenis en ligging in de stad en regio 8
2.2 Kenmerken Zuidas 8
2.2.1 Stedenbouwkundige structuur 8
2.2.2 Hoofdstructuur openbaar gebied 9
2.2.3 Deelgebieden 10

3 Waardering, dynamiek en beleid 13
3.1 Hoofdprincipes 13

4 Welstandscriteria 13
4.1 Welstandscriteria algemeen 13
4.2 Belang van duurzaamheid 13
4.3 Welstandscriteria relatie met de omgeving 14
4.3.1 Stedenbouwkundige context 14
4.3.2 Het bouwveld 14
4.3.3 Bouwveld en het publieke domein 14
4.3.4 Primaire urbane elementen en individuele expressie 15
4.3.5 Entrees en logistiek 15
4.3.6 Daklandschappen en skyline 15
4.4 Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf 15
4.4.1 Uitwerking algemeen 15
4.4.2 Volumeopbouw (compositie) 15
4.4.3 Plint 15
4.4.4 Technische voorzieningen 15
4.4.5 Civiele constructies 15
4.5 Welstandscriteria detaillering, materiaal en kleurgebruik 16

Kaartbeelden 17
1 Kaartbeeld Visie Zuidas (vastgestelde versie september 2009) 19
2 Stadsplattegrond Zuidas (vastgestelde versie september 2009) 20
3 Bebouwingstypologie (opgenomen in Visie Zuidas september 2009) 23
4 Indeling deelgebieden Zuidas 25

1 Inleiding

De Welstandsnota Zuidas is het kader voor de toetsing van bouwplannen in Zuidas. De stedenbouwkundige context voor de welstandscriteria is neergelegd in de Visie Zuidas en in stedenbouwkundige uitwerkingen die voor een aantal deelgebieden zijn vastgesteld door de Gemeenteraad. De Visie Zuidas, stedenbouwkundige plannen en welstandsnota Zuidas zijn samen het leidend en samenhangend kader voor de ontwikkeling van bouwvelden, bouwkavels, de structuur van de (semi)-openbare ruimte en de kwaliteit van de gebouwen.
De Visie Zuidas is op 9 september 2009 door de Gemeenteraad vastgesteld en geeft de ambitie en de ontwikkelingskoers voor Zuidas weer. De lange ontwikkelingstermijn (minimaal 30 jaar) van Zuidas en de grootte van het plangebied (270 hectare) betekenen dat er een gefaseerde planvorming is, die maakt dat de stedenbouwkundige context van de Visie uit hoofdlijnen bestaat. De Welstandsnota is hierop gebaseerd en is ook op hoofdlijnen geformuleerd.
Stapsgewijs zullen binnen Zuidas deelgebieden tot ontwikkeling worden gebracht waarbij de Visie Zuidas het kader is voor de uitwerking. De deelgebieden waarvan stedenbouwkundige plannen zijn opgenomen in Uitvoeringsbesluiten zijn weergegeven in bijlage 4. Deelgebieden van grote omvang bestaan uit meerdere stedenbouwkundige plannen.

1.1 Het proces

De stapsgewijze aanpak betekent een continue bewaking en begeleiding van de kwalitatief hoogwaardige architectuur en openbare ruimte. Daarom is naast de Welstandscommissie een supervisor Zuidas aangesteld. Het lange planproces vereist dat er ruimte moet zijn om de kwaliteit op een steeds hoger plan te brengen. Dit betekent dat creatief en innovatief onderzoek naar en reflectie op de essenties van de Welstandsnota plaatsvindt. Hierover wordt regelmatig van gedachten gewisseld tussen de Welstandscommissie en de supervisor.

1.2 Welstand en duurzaamheid

De kwaliteitseisen hebben een belangrijke relatie met duurzaamheid. In de Visie Zuidas 2009 is de ambitie neergelegd om Zuidas in 2030 tot de top 10 van duurzame stedelijke centra in Europa te laten behoren. Dit houdt in dat vergaande duurzaamheidseisen aan de bebouwing gesteld moet worden. Er moet worden voldaan aan het internationale toegepaste certifi¬caat BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) of een vergelijkbaar certificaat. Daarbij is in de Visie en in het Duurzaamheidsplan Zuidas uitgesproken te streven naar het niveau BREEAM Excellent. Het betreft een label voor nieuwbouw van zowel kantoren als woningen. Voor de architectuur betekent dit dat meer dan tot nu toe het schoonheidsaspect met duurzaamheidaspecten verweven moet worden waarbij schoonheid in feite de resultante is van vorm, functie en duurzaamheid. Architectuur is in dit verband waardevast. De kracht van een waardevast duurzaam gebouwontwerp is verankerd in het integraal ontwerp. Behalve de fysieke aspecten als energiezuinigheid zijn de menselijke waarden in het geding. De connectiviteit, de verbindende kwaliteit van het gebouw met de omgeving is essentieel en creëert economische meerwaarde. Een meerwaarde die zich vertoont op het gebied van het gebruik, de materiaaltoepassing, de flexibiliteit en het hergebruik (cradle-to-cradle principes). Het gebouw(ontwerp) is in dit verband te beschouwen als duurzame energiebron in de breedste zin van het woord.
Sustainable placemaking, of duurzame inrichting van de (openbare) ruimte, ligt ten grondslag aan Zuidas. Het begrip heeft betrekking op stedenbouw in de ruimste zin van het woord, van openbare ruimte, individuele gebouwen en infrastructuursystemen tot de sociale en culturele strategie. Alle projecten op Zuidas moeten ten minste voldoen aan de wettelijke duurzaamheidvereisten zoals die zijn vastgelegd in de bouwvergunning, zowel met betrekking tot het gebouw zelf als met betrekking tot de stad als geheel. De Zuidas-projecten kennen een grote diversiteit, wat betekent dat de duurzaamheidscriteria van bepaalde projecten strenger kunnen zijn dan de wettelijke vereisten. Deze projectspecifieke vereisten worden aan het begin van het project vastgelegd in de projectdefinitie.

1.3 Formeel Welstandskader Zuidas

Sinds begin 2010 geldt voor Amsterdam (centrale stad en stadsdelen) als welstandskader "De Schoonheid van Amsterdam Digitaal". Voor het grondgebied van het voormalige stadsdeel Zuideramstel, waarin ook Zuidas is gelegen, heeft de stadsdeelraad op 15 december 2009 de Nota "De schoonheid van Amsterdam Digitaal; Welstandsnota voor stadsdeel Zuideramstel" vastgesteld. De vaststelling van de welstandscriteria voor de grootstedelijke projectgebieden, zoals Zuidas, is een bevoegdheid van de centrale stad. Op 17 februari 2010 zijn de welstandscriteria uit de lokale welstandsnota's (waaronder dus de nota van Zuideramstel) daarom ook

vastgesteld "voor bouwwerken die zijn gelegen binnen de gebieden die zijn aangewezen als grootstedelijk project."
Op grond van een overgangsbepaling bij het vaststellingsbesluit blijft de voorheen geldende "Welstandsnota grootstedelijke gebieden en projecten" van april 2004 echter van toepassing, voor zover geen gebiedsgerichte of specifieke (projectgebonden) gelden. Omdat voor het gebied van het grootstedelijk project Zuidas gebiedsgerichte criteria ontbreken (met uitzondering van de reclamerichtlijnen), geldt hiervoor nog de nota uit 2004. Na vaststelling van de Welstandsnota Zuidas zal deze aanvullend zijn op de nota "De schoonheid van Amsterdam Digitaal" en vervalt de Welstandsnota uit 2004 als toetsingskader.

De in deze nota genoemde tien criteria uit beleidsregel 7.1 zijn versleuteld opgenomen in de Welstandsnota Zuidas. De hoofdstukindeling van de Welstandsnota Zuidas volgt in hoofdlijn de indeling van de nota 'De Schoonheid van Amsterdam Digitaal'. Dit bevordert een heldere leesbaarheid.

2. Transformatiegebied Zuidas

2.1 Geschiedenis en ligging in de stad en regio

Met het Masterplan Zuidas uit 1998 werd een eerste integrale visie gegeven op de ontwikkeling van het gebied. Omdat steeds meer bedrijven zich vanwege de ligging en uitstraling in Zuidas wilden vestigen heeft de Gemeenteraad in 1994 vastgelegd dat een integraal plan moest worden opgesteld. Uitgebreide consultatie over het Masterplan heeft geleid tot een bredere ambitie voor Zuidas: van een toplocatie voor uitsluitend kantoren naar een toplocatie voor kantoren, wonen en voorzieningen. Om de stedelijke kwaliteit te waarborgen werd uitgegaan van het ondergronds brengen van de infrastructuur (het dokmodel). Met de plannen voor Zuidas is gereageerd op de voorgenomen rijksinvesteringen voor de uitbreiding van de weg- en spoorinfrastructuur. Zo is optimaal geprofiteerd van de kansen om in Zuidas een nieuw stadscentrum te creëren.
In 2000 is de eerste Visie Zuidas, een stedenbouwkundige uitwerking van het Masterplan, verschenen en vastgesteld. De nadruk ligt in deze Visie op de hoogstedelijke dichtheid in combinatie met een groene dooradering van het gebied. Daarna zijn in 2001 en 2004 stand van zaken van de Visie gemaakt. In beide Visies ligt het accent op de realisatie van een robuust stedenbouwkundig gridpatroon met optimale functiemenging. Met het verschijnen van de Visie 2009 wordt de ingezette koers dat Zuidas een gemengde stad is en goed aansluit op de omringende stad voortgezet. Sterk benadrukt wordt het creëren van een internationaal top vestigingsmilieu in een duurzame omgeving.
Zuidas ligt tussen Amstel en Schinkel en wordt gedomineerd door de dijk met spoor en weginfrastructuur. Van oudsher is deze zone, tussen Zuid en Buitenveldert, een overgangszone in de stad. In het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Van Eesteren is de zone bestemd voor infrastructuur en als groene buffer.
Deze overgangszone zal door de transformatie naar stedelijk gebied en uitbreiding van het metronet (NoordZuidlijn) een steeds betere aansluiting krijgen op het centrummilieu, de binnenstad, van Amsterdam. In regionaal verband is Zuidas centraal gesitueerd in de economische ontwikkelingszone Almere, Amsterdam Zuidoost en Schiphol/Haarlemmermeer. De sterke oriëntatie in noord-zuid (lokaal) en oost-west (regionaal) richting is in de gewenste stedenbouwkundige structuur van Zuidas terug te vinden.

2.2 Kenmerken Zuidas

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur is in de Visie Zuidas tot uitdrukking gebracht door een raamwerk van openbare ruimte en bouwvelden (plankaart Visie Zuidas, bijlage 1). Het raamwerk is robuust door de tijdbestendigheid ervan en biedt samenhang voor de gebouwontwikkeling. De structuur van de openbare ruimte met profielbegrenzingen is weergegeven in de bij de Visie behorende stadsplattegrond (kaart stadsplattegrond, bijlage 2). De profielbegrenzingen geven aan op welke wijze de bouwvelden met gebouwen aan de openbare ruimte grenzen. Voor de gebouwen is in de Visie Zuidas een aantal algemeen geldende richtlijnen belangrijk.
In het hoofdstuk bouwwijze zijn de aspecten bebouwingstypologie (bijlage 3), duurzaamheid en bouwhoogte weergegeven. De kenmerken van de bebouwing (gebouwtypologie en bouwhoogte) komen voort uit de optimale benutting van de gronden rondom het openbaarvervoersknooppunt Station Zuid. Het betekent intensivering en dubbel grondgebruik wat leidt tot de realisatie van een groot vastgoed programma. Daarom heeft Zuidas een hoge bebouwingsdichtheid waarbij de bebouwingstypologie van Zuidas anders is dan die van

de aangrenzende buurten. Bij de overgang naar deze buurten is rekening gehouden met aangepaste bouwhoogten.
De Visie geeft aan dat het ondergronds brengen van de bundel van snel- en spoorwegen in het zogenaamde Dok het principe voor het stedelijk concept Zuidas is. Het Dok dient drie doelen: het slechten van de fysieke barrière tussen delen van de stad, het optimaal gebruik maken van de schaarse ruimte en het wegnemen van de belangrijkste bron van milieuhinder. De tunnels met tunnelmonden dienen landschappelijk aansluiting te vinden op de omgeving.

2.2.2 Hoofdstructuur openbaar gebied

De hoofdstructuur van het openbaar gebied sluit enerzijds aan op de omgeving van Zuidas en anderzijds bepaalt deze hoofdstructuur het karakter van Zuidas. Afhankelijk van de ligging en oriëntatie zijn er verschillende type straten, lanen en andere openbare ruimtes in Zuidas aanwezig. De belangrijkste zijn:

Noord/zuid stadsstraten

- De noord/zuid stadsstraten koppelen Zuidas aan Amsterdam Zuid (Berlage) en Buitenveldert (Van Eesteren). In Amsterdam Zuid hebben deze straten een stedelijk karakter met winkels en een gemakkelijke oversteekbaarheid. Dit karakter dient in Zuidas voortgezet te worden.
- De Beethovenstraat en Parnassusweg worden ontwikkeld tot stadsstraten waarbij de (voorzieningen)plint een optimale relatie heeft met het voetgangersdomein.
- De Minerva-as is verblijfsgebied met primaat voor het langzaam verkeer. Aan deze as ligt in het Dokgebied het Station Zuid. De as heeft een continue plint die mede uitnodigt voor horecavestigingen met terrassen.
- De Europaboulevard en Amstelveenseweg zijn stadsstraten met een intensieve (auto)verkeersfunctie. Het zijn de entreegebieden vanaf de A10 naar Zuidas waaraan Zuidas zich etaleert met voornamelijk grootschalige gebouwen.

Oost/west lanen

De oost/west lanen zijn groen van karakter. Binnen Zuidas legt een aantal van hen de koppeling met de groengebieden rond de Amstel en de Nieuwe Meer. De hoofd oost-west lanen zijn:

- De Boelelaan/Boelegracht. Deze stadsstraat met doorgaande verkeersfunctie wordt voor het overgrote deel gedomineerd door bomen en een brede gracht. Het water vormt de verbinding tussen het Amstellandschap en, via het Kenniskwartier, de Nieuwe Meer. Ter plaatse van het Kenniskwartier heeft de De Boelelaan geen gracht. Aan De Boelelaan grenst stedelijke bebouwing met plint in hoge dichtheid.
- Aan de noordzijde is eveneens een groen grachtenprofiel. In dit profiel worden verkeersluwe autostraten gecombineerd met een doorgaande fietsroute. Deze route loop door de Fred. Roeskestraat, Prinses Irenestraat, Beatrixpark en RAI. Ter plaatse van de RAI is een sterke plintfunctie gewenst.
- De Mahlerlaan heeft als enige oost-westlaan een sterk stedelijk karakter, vergelijkbaar met het karakter van de noord/zuid straten. Er is sprake van een forse bomenstrook aan de noordzijde van de laan. Het karakter van de laan is een eenduidig doorlopend profiel waaraan een continue stedelijke plint is gelegen.
- Voor de beide doklanen die boven de toekomstige A10 tunnels worden gerealiseerd moet nog een profiel worden vastgesteld. Belangrijk hierbij is onder andere de keuze voor ligging van de bus- en trambanen met haltes.

Het Europaplein

- Het Europaplein behoort tot het ruimtelijk systeem 'stedelijk scharnierpunt' (zie De Schoonheid van Amsterdam Digitaal). Kenmerkend van dit ruimtelijk systeem is dat de stedenbouwkundig ruimtelijke structuur niet eenduidig te definiëren is. Strikt genomen wordt de begrenzing gevormd door de randen van de omringende ruimtelijke systemen Gordel 20-40, AUP en Transformatiegebieden. Het Europaplein is een samenstelling van verschillende ruimten met elk een min of meer eigen karakter. Het meest zuidelijke deel, de overgang naar de Europaboulevard, heeft voornamelijk een verkeerskarakter. De nieuwe bebouwing van het deelgebied 'Kop Zuidas' vormt hier in de toekomst de oostelijke rand in de vorm van wandbebouwing.

Waterlopen

- De Irenegracht aan de noordzijde en de De Boelegracht aan de zuidzijde verbinden Zuidas met de bestaande waterstructuren. Beide grachten markeren de overgang tussen Zuidas en de aanliggende buurten.
- De intentie is de Irenegracht bevaarbaar te maken.
- De bouwblokken die grenzen aan de waterlopen moeten met hun gevel in het water staan.

Parkranden

- De parkranden grenzen aan het Beatrixpark en via de (mogelijke) uitbreiding van dit park over het

Dok aan de De Boelelaan. Het park is een groen verblijfsgebied en verbindt noord en zuid.
- De opgave voor de aangrenzende deelgebieden is een wisselwerking te zoeken voor optimale inbedding van het park in Zuidas.

Tunnelmonden
- Aan de oost- en de westzijde zijn de entrees vanaf de A10 tot het stedelijke stratennet. Het is tevens de plek waar de bundel infrastructuur met snelwegen, trein en metrosporen ondergronds het Dok ingaat.
- Het ontwerp van het 'landschap' van infrastructuur en dat van het Dok met de tunnelmonden moet integraal zijn en in samenhang met de omgeving.

2.2.3 Deelgebieden
Er zijn in Zuidas acht deelgebieden (zie bijlage 4). Elk deelgebied heeft een unieke ruimtelijke entiteit. De huidige situatie is bepalend voor de uitwerking van de deelgebieden. Er wordt voortgeborduurd op wat wordt aangetroffen. Belangrijk hiervoor zijn drie identiteiten die Zuidas kenmerken. Identiteiten die voortkomen uit aard, bestemming en uitstraling van bestaande functies. Ook heeft de ligging ten opzichte van stad, park of landschap invloed op de uitwerking. Zo is in het westelijk deel van Zuidas de Vrije Universiteit met het VU Medisch Centrum beeldbepalend. Beiden liggen in de invloedssfeer van de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos.
In het oosten, nabij de Amstel en het Amstelpark heeft de RAI met congres- en tentoonstellingsfaciliteiten invloed op het karakter van het gebied. Het centrale deel, rond het WTC en het NS/Metrostation Zuid, heeft vooral het kenmerk van een zakencentrum. Het grenst aan de stedelijke gebieden Zuid met het Beatrixpark en Buitenveldert.
De VU/VUMC, RAI en station Zuid genereren grote publieksstromen. Dit ruimtegebruik heeft invloed op de relatie van de gebouwen en de openbare ruimte met name op de wijze waarop de plint wordt vormgegeven. Met de drie hoofdidentiteiten als uitgangspunt zijn voor de typering van de deelgebieden de mate van functiemenging en dichtheid met bouwhoogten bepalend. Per deelgebied is de volgende karakteristiek van toepassing.

In het hart van Zuidas

Zuidas Centrum
- Zuidas Centrum zal van businesscenter veranderen in een citycenter. Dit betekent de realisatie van een compact stedelijk milieu dat goed aansluit op Zuid en Buitenveldert. Hiervoor is het ondergronds brengen van de infrastructuur een voorwaarde. De dichtheid is ten opzichte van de aangrenzende buurten hoog. Gebouwen en bouwblokken zijn overwegend 30 meter hoog met daarboven hoogbouw tot 105 meter hoogte. Grenzend aan de bestaande buurten zijn afnemende bouwhoogtes.
- De diversiteit wordt vergroot door kantoren te mengen met woningen en voorzieningen. In de openbare ruimte wordt meer intimiteit gebracht. Het intensieve gebruik ervan vereist een stedelijke vormgeving.
- De Minerva as, het verlengde van de Minervalaan, is de centrale drager voor alle ontwikkelingen ten weerszijden daarvan.
- Langs de stadsstraten moet er continuïteit zijn door het maken van voorzieningenplinten. Samenhang in de gebouw-volumes wordt verkregen door de opbouw van plint, middenzone (tot 30 meter) en torenzone.
- Het station Zuid zal tot de vijf belangrijkste stations van Nederland gaan behoren. De centrale ligging in Zuidas Centrum vereist een duidelijke zichtbaarheid en bereikbaarheid vanuit de omgeving. Het station moet worden vormgegeven als symbool van duurzaamheid.
- In de fasen tot de realisatie van het definitieve station (in 2025) moet de kwaliteit van de aansluiting van het station op het openbaar gebied steeds hoog zijn. Hiertoe moeten maatregelen ter verbetering van de stationsentrees steeds in relatie met de openbare ruimte worden beschouwd.
- De gebieden Mahler en Gershwin hebben een streng verkavelingpatroon met gebouwkavels gebaseerd op de plankaart uit de Visie Zuidas 2001. Hierbij hoort ook het 'dambordpatroon' van hoogbouwaccenten. Het stedenbouwkundige patroon en de voorzieningenplinten zorgen voor samenhang. Op de kavels is hierdoor ruimte voor individuele gebouwen met een eigen architectuur toepassing.
- Het kantoorgebouw ABN Amro handhaaft haar status quo. Toevoegingen met nader te bepalen bouwvolumes zijn aan de oost- en westgevel (Beethovenstraat en Mahlerplein) mogelijk waardoor het gebouw sterker de openbare ruimte definieert.
- Voor de gebieden Rechtbank en omgeving, Strawinsky noord en zuid moeten nog stedenbouwkundige uitwerkingen worden gemaakt. Als basis hiervoor dienen de richtlijnen uit de Visie Zuidas 2009.
- Dit geldt ook voor de Dokzone met oostelijk, westelijk en centraal gelegen delen. Om in deze zone te kunnen bouwen moet de infrastructuur onder de grond zijn gebracht.

Beethoven

- Het deelgebied Beethoven ligt tussen het Beatrixpark en het hart van Zuidas Centrum. De directe ligging aan het Beatrixpark maakt dat dit park zichtbaar en voelbaar moet zijn in het deelgebied.
- Hiertoe worden zes solitaire gebouwen gerealiseerd waarvan de schaal en de vorm een ensemble moeten vormen. De rooilijnen van de gebouwen moeten zicht op het park mogelijk maken.
- Het materiaalgebruik en de architectuurexpressie moeten het individuele karakter van elk gebouw kenmerken.
- In het met functies gemengde gebied worden de woningen en een museum aan de parkzijde gesitueerd, kantoren en het Sint Nicolaas Lyceum liggen aan de zijde van de Beethovenstraat.
- Het binnengebied heeft een groen karakter. Het materiaalgebruik van het openbaar toegankelijk binnengebied moet in de sfeer van het park worden doorgezet tot aan de Beethovenstraat en de te maken zuidelijke straat op de toekomstige A10 tunnel.
- Een waterloop aan de oostzijde maakt onderdeel uit van de waterstructuur van het Beatrixpark.

Ravel

- Ravel wordt een gemengd woon- en werkgebied met veel voorzieningen. De westzijde is sterk gericht op de Beethovenstraat met robuuste bouwblokken en vrijwel ononderbroken voorzieningenplinten. Hier moet de dichtheid hoog zijn met bouwhoogten tot maximaal 95 meter.
- Op de hoeken van het deelgebied nabij de Beethovenstraat en de A10 is plaats voor markante gebouwen.
- De oostzijde is sterk gericht op het Amaliapark, de toekomstige uitbreiding van het Beatrixpark. De bouwblokken aan dit park zullen voornamelijk uit woningen bestaan met overwegend 35 meter hoge gebouwen. Bij de parkrand wordt een opener bouwwijze voorgestaan waarbij er, in het geval van tuinen, een heldere afbakening moet zijn tussen privé en openbaar gebied.
- De gevels dienen een grote mate van transparantie te vertonen, een rijke textuur en diepe gelaagdheid van de gevelopbouw te hebben, alsmede een nadrukkelijke geleding van plintzone en bovenbouw.

Aan de westzijde van Zuidas

Kenniskwartier

- Het Kenniskwartier, gelegen tussen Zuidas Centrum en het gebied rond de Nieuwe Meer, vindt aansluiting met de morfologie van Zuidas Centrum. De met Zuidas Centrum vergelijkbare hoge dichtheid maakt dat het hele gebied compact is vormgegeven.
- Het gebied zal een fijnmazig netwerk van verbindingen hebben waar voetgangers en fietsers gemakkelijk de omgeving, waaronder de Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos en het station Zuid, kunnen bereiken.
- In het gebied worden functies van de Vrije Universiteit gemengd met woningen, kantoren en (sport/recreatie)voorzieningen. De campus van de Vrije Universiteit zal daartoe worden getransformeerd naar een stedelijk milieutype.
- De bebouwingsstructuur zal bestaan uit al dan niet gesloten bouwblokken met binnenterreinen die de openbare ruimte definiëren. De bouwblokken hebben een onderbouw van circa 35 meter bouwhoogte met torens tot een hoogte van maximaal 70 meter. De bouwblokken kunnen bestaan uit meerdere gebouwen.
- Een uitzondering op deze structuur is de bebouwingsstrook tussen de Mahlerlaan en de A10. Met als referentie de kwaliteit van het naastgelegen deelgebied Mahler wordt hier dezelfde stedelijke dichtheid gerealiseerd. De beperking in bouwhoogte (hoogtelimitering Schiphol) en het beschutting bieden aan de geluidhinder van de A10 maken dat de onderbouw in deze strook overwegend hoger is dan 35 meter. Dit geldt ook voor gebouwen met een specifieke universiteitsfunctie zoals een laboratorium of medische faculteit.
- De omgevingscondities van de meest westelijke locatie in de noordelijke bebouwingsstrook zijn zodanig dat het gebouwontwerp in vorm en architectuur sterk reflecteert op de A10.
- Gebouwen met een sterk op het publiek georiënteerde functie, zoals een universiteitsbibliotheek, kunnen zelfstandig zijn vormgegeven. De concentratie van publiekgericht programma vindt plaats langs de Mahlerlaan, De Boelelaan en Buitenveldertselaan.

Fred. Roeskestraat

- Het deelgebied Fred. Roeskestaat is een min of meer eigenstandige bebouwingszone tussen de A10 en het Zuider Amstelkanaal.
- Het huidige groene kenmerk van het gebied moet behouden blijven. Het betreft in het bijzonder de groenstrook langs het Zuider Amstelkanaal en de boombeplanting in de Roeskestraat en op de begraafplaats Buitenveldert.
- Bij uitbreiding en sloop-nieuwbouw van bestaande gebouwen kan intensiever worden gebouwd. De doelstelling is meer woningen en voorzieningen in het gebied onder te brengen.
- Er is sprake van grote kavels waarbij gebouwen een oriëntatie hebben op het Zuider Amstelkanaal of op de Fred. Roeskestraat met daartussen een al dan niet gesloten binnenterrein.
- Naast het groen moeten de rooilijnen grenzend aan het hoofdraamwerk van openbare ruimte de samenhang verzorgen.
- De bouwhoogte is overwegend tot circa 30 meter bouwhoogte met een enkele uitzondering tot maximaal 40 meter hoogte.

Aan de oostzijde van Zuidas

Vivaldi

- In Vivaldi vindt op termijn herstructurering, intensivering en transformatie plaats van een kantoorachtig bedrijfsgebied naar een gemengd woon- en werkgebied. In het gebied staat de markante bijna150 meter hoge KPN Telecom toren.
- Vivaldi is in ruimtelijk opzicht relatief zelfstandig gesitueerd. Er moet gezocht worden naar aansluiting op het kerngebied van Zuidas en de Europaboulevard.
- Het gebied bestaat uit een raster met eigenstandige gebouwen. De bouwhoogte wordt overwegend 55 meter. Langs het Amaliapark en de A10 zijn er torens van maximaal 85 meter hoogte op een onderbouw. De gebouwen zijn gesitueerd aan een interne straat die alleen aangesloten is op de De Boelelaan. Op elkaar afgestemde rooilijnen verzorgen de ruimtelijke samenhang.
- De ligging aan de A10 met station RAI, de De Boelegracht/laan en het Amaliapark betekent voor de gebouwen dat er bijzondere randcondities zijn waar in het ontwerp specifiek aandacht aan moet worden gegeven.

Kop Zuidas

- Kop Zuidas grenst zowel aan de bestaande bebouwing van de Rivierenbuurt als aan de A10. Deze tweezijdige oriëntatie houdt in dat aan de 'stadse' zijde gebouwen en bouwblokken in een compacte gridstructuur worden gerealiseerd die in een L-vorm om de huidige bebouwing worden gegroepeerd.
- Aan de A10 zijde domineert het groene karakter dat kenmerkend is voor de omgeving van de Amstel met de begraafplaats Zorgvlied. In Kop Zuidas wordt dit karakter in de zone direct grenzend aan de A10 gecontinueerd. De bebouwing wordt hier in een vrije vorm opgenomen in het landschap. Deze bebouwing fungeert mede als geluidscherm voor de woningen.
- Een gemengd programma met woningen, kantoren en (bijzondere) voorzieningen wordt over het gebied verspreid. Langs de stadsstraten zijn en worden belangrijke (publieks)voorzieningen gerealiseerd waaronder het Stadsdeelkantoor Zuid. Ook maakt een synagoge deel uit van het programma. Op de hoek Europaboulevard en A10 zal een theater verrijzen.
- Het theater en de synagoge zijn solitair staande gebouwen en kunnen door hun specifieke ligging ten opzichte van de overige bebouwing in volumeopbouw en architectuur verbijzonderd worden.
- Het theater ligt aan een omsloten plein dat de belangrijkste ontmoetingsplek voor het gebied is. De bebouwing rondom het plein is eenduidig in architectuur, opbouw en materiaalgebruik en heeft een plint van tenminste 8 meter hoogte. Deze plint moet zodanig worden vormgegeven dat er ruimtelijk eenheid ontstaat. Alleen het theater kan in vormgeving (architectuur en volumeopbouw) anders zijn.
- De gebouwen aan het plein hebben de hoofdentree aan de pleinzijde.
- De bouwhoogte is aan de A10 zijde met maximaal 90 meter het hoogst en aan de zijde van de bestaande woningen met 18 meter het laagst.

RAI

- Het hallencomplex RAI, gericht op publieksevenementen en tentoonstellingen, is in schaal en functie sterk afwijkend van de overige bebouwingsstructuur in Zuidas. Bij mogelijke reconstructie en/of aanpassingen van het complex dient rekening gehouden te worden met de karakteristieke waarde van de Europahal uit 1961 (van architect Bodon).

- Centraal staan het verbeteren van de openbare ruimte rondom de RAI, het ontstaan van een tweezijdige oriëntatie en kwalitatieve verdichting.
- Nieuwe bebouwing dient compact te worden vormgegeven waarbij de bestaande openbaar (toegankelijke) ruimte moet worden gerespecteerd.
- Ingezet moet worden op versterking van de verbinding Europaboulevard met het Beatrixpark door het RAIcomplex heen. Aan de centraal in het complex gelegen openbare voet- en fietsroute moeten zoveel mogelijk (publieks)voorzieningen worden gesitueerd.
- Aan de zuidzijde van het complex maakt de groene scheg met voet- en fietspad deel uit van de 'groene' verbinding tussen Amstel en Beatrixpark.

3 Waardering, dynamiek en beleid

3.1 Hoofdprincipes

De hoofdprincipes bepalen de identiteit van Zuidas die tot uitdrukking wordt gebracht in de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. De identiteit van Zuidas is:

Intensief en genereus
Zuidas is een gemengd stedelijk centrum in hoge dichtheid, met een levendige en betekenisvolle openbare ruimte. Daartoe is de openbare ruimte compact, geschikt voor intensief gebruik en zonder overmaat. De bebouwing is open en uitnodigend naar het publieke domein. Dit geldt in het bijzonder voor de eerste bouwlagen van de gebouwen (de stedelijke plint).

Duurzaam en adequaat
Het bouwen in Zuidas is duurzaam: fysiek door de stadsplattegrond, het gebouwcasco en gevelbehandeling, cultureel waardevol door: tijdbestendigheid en voor meerdere functies herbruikbaar. De gebouwen zijn daardoor geschikt en bruikbaar voor de beoogde functie.

Divers in samenhang
Zuidas is een bijzonder Amsterdams stedelijk gebied met samenhang. De samenhang wordt geborgd door de gestrengheid van de stedenbouw in de stadsplattegrond. In hoofdlijn volgen de rooilijnen van de gebouwen de fijnmazige rasterstructuur van de bouwvelden in de stadsplattegrond. Het stedenbouwkundig grondpatroon met de bouwvolumes geven eenheid in de deelgebieden. Verscheidenheid is er door ruimte te bieden voor individuele expressie van een gebouw in materiaal en kleurgebruik.

4 Welstandscriteria

4.1 Welstandscriteria algemeen

- Zowel in de Welstandsnota grootstedelijke gebieden en in De Schoonheid van Amsterdam Digitaal van het stadsdeel Zuid zijn vijf algemene welstandscriteria opgenomen die te beschouwen zijn als de grondwet van het welstandstoezicht en derhalve impliciet van toepassing voor Zuidas. Deze basiscriteria zijn als volgt geformuleerd:
  - in het ontwerp moet voldoende samenhang zijn tussen vorm, functie en constructie;
  - het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de stedelijke ruimte;
  - in het ontwerp is er evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
  - het bouwwerk roept geen ongepaste associaties op;
  - de architectonische middelen zijn voldoende beheerst ingezet.

4.2 Belang van duurzaamheid

- Gezondheid en menselijk welzijn zijn van grote waarde. In een gezond gebouw werken mensen in een comfortabel klimaat, met voldoende daglicht en uitzicht en staat natuurlijke ventilatie van de binnenruimtes voorop. Welzijn betekent een vergroting van maatschappelijke betrokkenheid. Bij uitstek kan dit gerealiseerd worden in de stedelijke plint door collectieve ruimtes zoals entreegebieden en atria voor algemeen gebruik geschikt te maken.

- Het buitenklimaat moet op een natuurlijke manier worden gedempt. Hiertoe moet intelligent/innovatief en efficiënt omgegaan worden met licht, warmte, koude en ventilatie. Dit moet uitgangspunt zijn in het ontwerp van de gevels.

- De invloed van de klimaatveranderingen wordt groter. De reële verwachting is dat de weersinvloeden op gebouwen steeds extremere vormen zal aannemen. Dit moet leiden tot een ontwerpstrategie die de constructie, geveltoepassing, materiaalgebruik en dakbehandeling hiervoor geschikt maakt.

- De invloed van de verstedelijking en klimaatveranderingen heeft effect op de ecologie. Een veerkrachtige ecologie vereist vergroting van de biodiversiteit. In het gebouwontwerp moet aandacht geschonken worden aan de habitat van flora en fauna zoals bijvoorbeeld het beplanten van muren en het aanbrengen van nestkasten.

- Het flexibel gebruik van een gebouw geeft toekomstwaarde. Dit betekent dat er constructief gezorgd moet worden voor functionaliteit en aanpasbaarheid. Dit uit zich bijvoorbeeld in voldoende verdiepingshoogte en een draagconstructie op basis van kolommen.

- Het streven naar verminderd energiegebruik (reductie van CO2) heeft directe gevolgen voor het ontwerp. Het doel van de energiereductie moet leiden tot een ontwerp waarin dit duidelijk in de opzet van het gebouw verenigd is.

- Het cradle-to-cradle principe betekent voor de materiaal toepassing een lange levensduur met mogelijkheden tot hergebruik.

4.3 Welstandscriteria relatie met de omgeving

- De criteria gelden voor geheel Zuidas. De welstandscriteria voor de bebouwing aan weerszijden van het Dok zijn onafhankelijk van de realisatie van het Dok van toepassing. Ook zonder Dok of gedeeltelijk Dok dient in Zuidas de kwaliteit van de bebouwing hoog te zijn.

4.3.1 Stedenbouwkundige context

- Het bouwwerk dient te passen in de stedenbouwkundige context die is neergelegd in de Visie Zuidas en het stedenbouwkundig plan dat per deelgebied aanwezig is of nog zal worden gemaakt.
- Het bouwen binnen de stedenbouwkundige context betekent reageren op de cultuur van de plek. Een cultuur die bepaald wordt door lokale condities, sfeer en karakteristieken. Deze is beschreven in onderdeel B: 'Kenmerken Zuidas'. De genius-loci bepalen mede het gebouwontwerp. Hierdoor neemt het gebouw een ter plaatse erkende rechtmatige positie in.
- Het gebouw beïnvloedt de genius loci, waarbij het er om gaat dat het gebouw in kwaliteit en gebruikswaarde bijdraagt aan de verrijking van de omgeving. De relatie met de stedenbouwkundige context wordt tot uitdrukking gebracht door een op de locatie toegesneden, plekgebonden, architectuur. Het gebouwontwerp moet daarom in relatie tot de (toekomstige) context met de aangrenzende kavels, de overzijde van de straat en de aangrenzende openbare ruimte in beeld worden gebracht.

4.3.2 Het bouwveld

- Het raamwerk van stadsstraten en belangrijkste openbare ruimten definieert de bouwvelden; de bouwvelden samen vormen het samenhangend stadsweefsel (zie bijlage 2).
- Een bouwveld is een samenhangend ensemble van onderling herkenbare gebouwen die deel uitmaken van het grotere geheel.
- De compositie van nieuwe ontwikkelingen binnen de bouwvelden vormt een samenspel met de orthogonale ritmiek van de stadsplattegrond.
- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de hoofdkarakteristieken van het bouwveld waarbinnen het bouwinitiatief wordt genomen. Structuur en richting doorbreken deze niet.
- Bouwinitiatieven worden niet alleen beoordeeld op de gevolgen ervan voor de gebouwencompositie of het bouwblok zelf, maar ook op de gevolgen binnen de verkavelingeenheid of het veld als geheel.
- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande ritmische compositie van maat-, schaal- en hoog-laagverhoudingen.
- Gebouwen dienen zodanig geplaatst te worden dat de continuering van doorlopende groenstructuren en waterlopen intact blijft.

4.3.3 Bouwveld en het publieke domein

- Een bouwveld markeert duidelijk de grens tussen openbaar en privé.
- Op het grensvlak tussen openbaar en privé dient een optimale interactie te zijn tussen gebouw en publiek domein. Langs de stadsstraten en de belangrijkste verblijfsruimten moet een continue plint worden gerealiseerd waarin op het publiek gerichte functies en ontvangstruimten voor de verschillende bestemmingen opgenomen kunnen worden.
- Uitwerking binnen de bouwvelden geschiedt pandgewijs, volgend op de fijnmazige perceellering van het bouwveld.
- Specifieke differentiatie binnen het bouwveld, bijvoorbeeld in de vorm van arcade, luifels, pocket park of plein, is mogelijk en gewenst indien deze de interactie met het collectieve domein versterkt, zonder de samenhang van het bouwveld te verzwakken. Het collectieve domein betekent in dit geval: de gezamenlijke (buiten)ruimte als plek voor ontmoeting. Een optimaal microklimaat (qua wind, zon, beschutting) is daarbij zeer belangrijk.

4.3.4 Primaire urbane elementen en individuele expressie

- Een aantal gebouwen kan zich van het bouwveld verzelfstandigen als primair urban element (zie bijlage 3). Dit zijn gebouwen met een specifieke publieke betekenis voor de stad, zoals een station, een museum, theater of bibliotheek. Het betreft gebouwen met iconografische (beeldende) betekenis.
- Tot nu toe zijn in het oosten, centrum en het westen van Zuidas drie locaties voor primaire urbane elementen aangegeven. Afhankelijk van de ontwikkeling van een deelgebied kunnen dit er meer worden, mits voldaan wordt aan bovengenoemde omschrijving.
- De verrijking van het primaire urbane element vindt plaats door een individuele expressie van het gebouwontwerp waarmee de herkenbaarheid en identiteit van het gebouw gediend is.

4.3.5 Entrees en logistiek

- Entrees tot gebouwen zijn herkenbaar en voornaam (met allure) vormgeven. Ze versterken daarmee de interactie met het collectieve domein. Ook de toegang tot een openbaar toegankelijke of semi-privé binnenruimte verloopt vanuit de entreehal.
- Voorzieningen voor (toegang tot) het parkeren en het laden en lossen zijn hoogwaardig en bescheiden vormgegeven en maken op een vanzelfsprekende wijze onderdeel uit van het bouwveld.

4.3.6 Daklandschap en skyline

- Het daklandschap is integraal deel van de bouwopgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Het daklandschap dient altijd aanvullend op de primaire dakfunctie (beschutting) benut te worden als: buitenruimte, groen of regenwaterbuffer.
- Onder het daklandschap vallen ook de daktuinen in de binnenterreinen van de bouwblokken.
- Hoogbouw (boven 30 meter) is binnen de geldende normeringen en de richtlijnen als genoemd onder de paragraaf 'Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf' overal mogelijk; direct aansluitend op de er naast gelegen buurten van Zuidas wordt terughoudend omgegaan met hoogbouw.

4.4 Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf

4.4.1 Uitwerking algemeen

- De architectonische uitwerking draagt bij aan een heldere positionering van het gebouw in het bouwveld en aan de openbare ruimte door materiaalgebruik, metselwerkverbanden, detailleringen, raamritmes, toegevoegde elementen, etc.
- Aangegeven dient te worden hoe het gebouw integreert met de directe en wijdere context. Er dient aantoonbaar ingezet te worden op de best mogelijke toepassing wat betreft duurzaamheid en microklimaat. Met name bij hoogbouw is windhinder in relatie tot de beoogde gebruikskwaliteit van de buitenruimte een zeer belangrijk aandachtspunt.
- Duurzame gevelbehandeling kan betekenen dat er in architectuur en materiaaltoepassing onderscheid is tussen noord en zuid georiënteerde gevels.

4.4.2 Volumeopbouw (compositie)

- Binnen een gebouw zijn de afzonderlijke architectonische eenheden duidelijk leesbaar en herkenbaar: een plint, zoals vereist langs de stadsstraten, tot circa 10 meter hoogte, een lijf tot circa 30 meter hoogte en een kop als duidelijke beëindiging. Met uitzondering voor de hoogbouw is de kop of gevelbeëindiging inbegrepen in de hoogte van circa 30 meter.
- Bouwblokken die niet gesloten zijn, bieden, daar waar de bouwblokken zich openen, zicht op een met volwaardig groen ingericht binnenterrein.

4.4.3 Plint

- De plint langs de stadsstraten is multifunctioneel in gebruik, heeft een uitnodigend open (transparant) karakter en is circa10 meter hoog; de begane grond is netto minimaal 4 meter hoog.
- Toegangen tot woningen worden in de plint bij voorkeur geconcentreerd, in ieder geval daar waar nadrukkelijk sprake is van een plint met winkels.

4.4.4 Technische voorzieningen

- Technische ruimten zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw, vormen geen beperking voor het functioneren van de plint, en hebben geen nadelige invloed op de ernaast gelegen functies.
- Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.

4.4.5 Civiele constructies

- Oevers en waterranden sluiten in materiaalgebruik aan bij het streven naar duurzame en tijdloze kwaliteit in de gebouwde omgeving; taluds: groen of basalt, kaden: (bak)steen of beton. Damwanden in het zicht dienen te worden afgewerkt met een materiaal.

- Civiele constructies zijn terughoudend in vormgeving en zijn voorzien van hoogwaardig materiaal. Bruggen moeten in constructief opzicht zo slank mogelijk worden ontworpen. Duikerbruggen zijn als zodanig duidelijk te onderscheiden van de oever of de kade.
- Nutsvoorzieningen worden inpandig of ondergronds gerealiseerd.

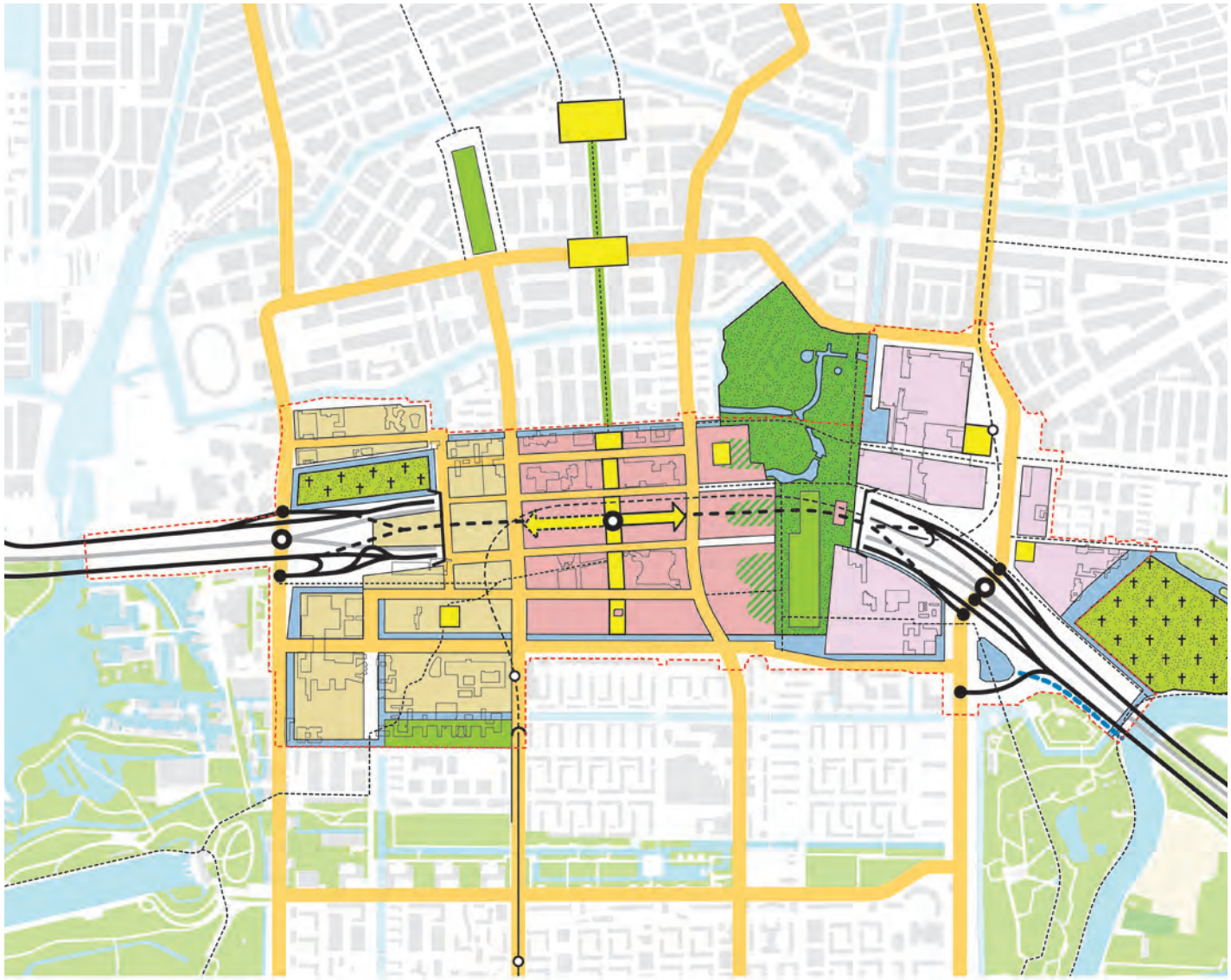
4.5 Welstandscriteria detaillering, materiaal en kleurgebruik

- De architectuur van een gebouw is gelaagd, zodanig dat op de verschillende schaalniveaus (wijk, straat, voordeur) het gebouw steeds opnieuw interessant is.
- Het gebruik van duurzame, tijdloze materialen die mooi verouderen en weinig onderhoud vergen.
- Glas dient transparant te zijn, niet reflecterend. Er dient verwantschap te zijn tussen de materiaaltoepassing van het gebouw en van de opbouwen op het dak.
- Daar waar langs het water (grachten) geen openbare route is dient de architectuur van de gebouwen ter plaatse van het water doorgezet te worden.
- Galerij ontsluitingen zijn tot een minimum beperkt en zijn gesitueerd aan de zijde van het binnenterrein.
- Luifels, inbraakwerende voorzieningen, buitenruimten, het toepassen van licht en andere elementen vormen integraal onderdeel van de architectuur.
- Voor reclame geldt dat hiervoor de specifieke verordening van het stadsdeel Zuid van toepassing is.

BIJLAGEN

1 kaartbeeld Visie Zuidas (vastgestelde versie september 2009)
2 stadsplattegrond Zuidas (vastgestelde versie september 2009)
3 bebouwingstypologie Zuidas (opgenomen in Visie Zuidas september 2009)
4 indeling deelgebieden Zuidas

Kaartbeelden



1 Visie Zuidas (vastgestelde versie september 2009)

- Plangebied
- Zuidas West
- Zuidas Centrum
- Zuidas Oost
- Water
- Menging stad en park
- Beatrixpark
- Begraafplaats
- Sportvelden
- Pleinruimte
- Visueel-ruimtelijke relatie
- Snelweg (A10)
- Ondergrondse dokstraat
- Stadsstraat
- Secundaire route
- Spoor- en metrolijn
- Station
- Noord-Zuidlijn en halte
- Waterverbinding Amstel
- Bestaande/geplande bebouwing

N

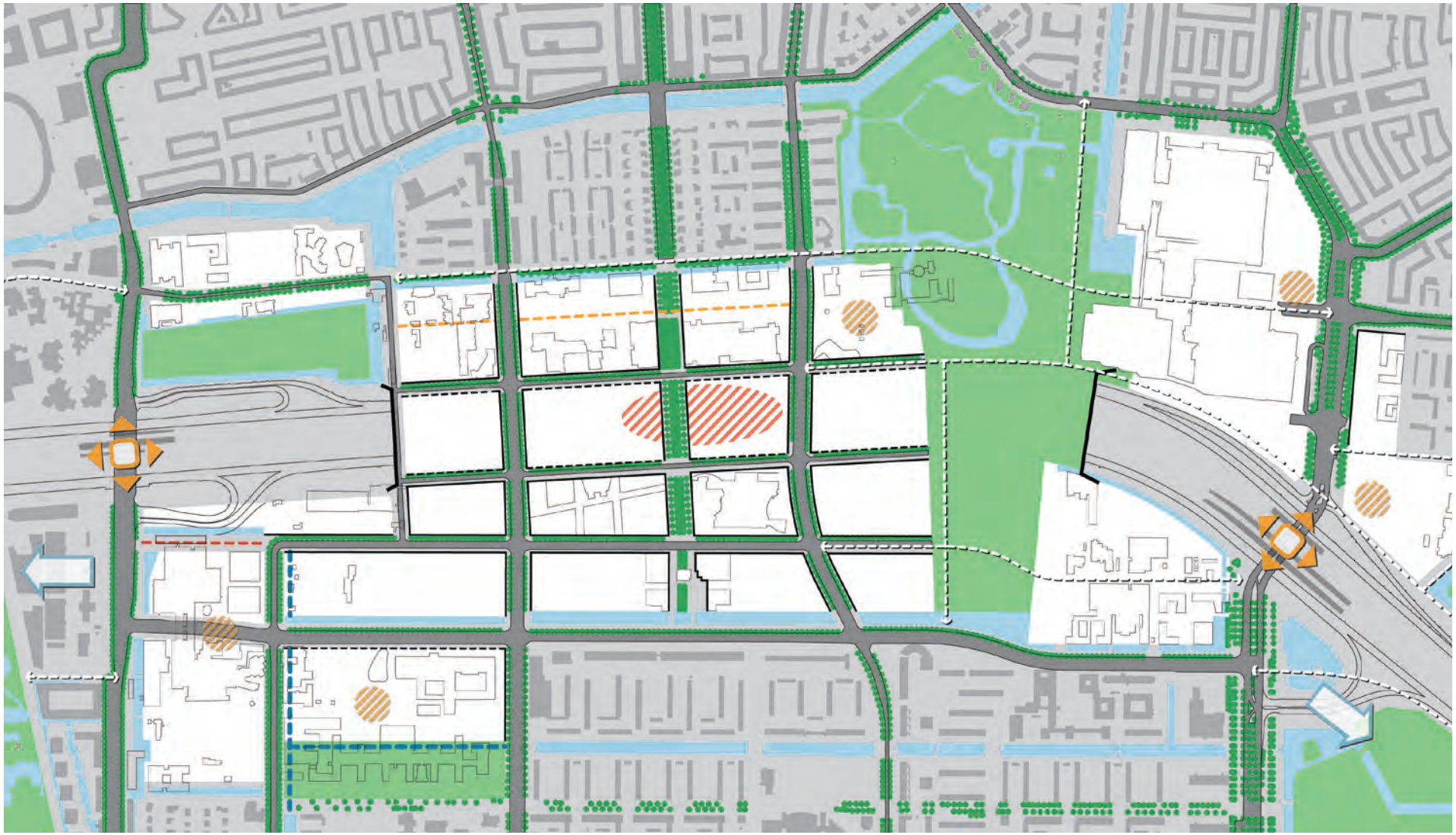
0 100 250 500m

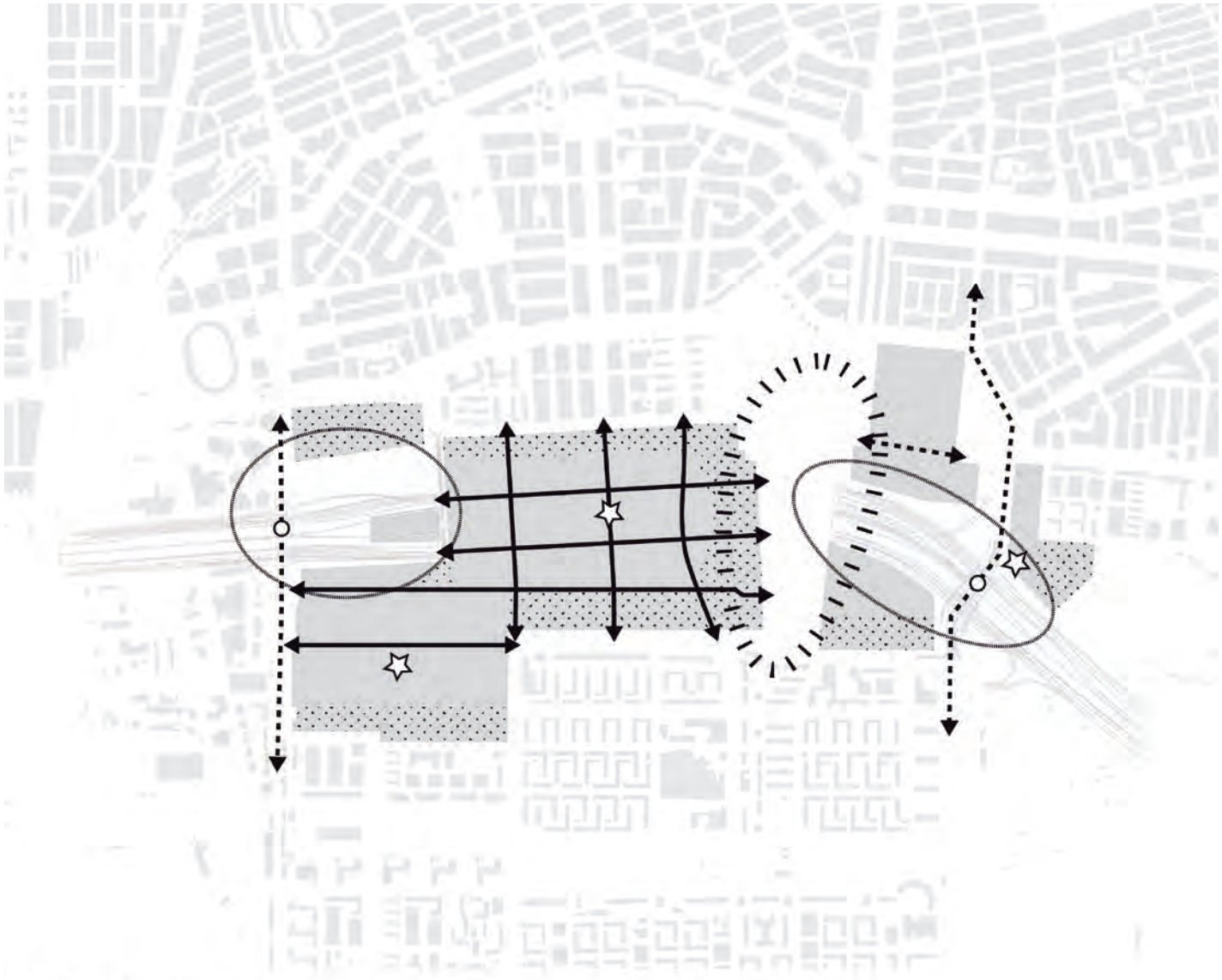
2 Stadsplattegrond Zuidas (vastgestelde versie september 2009)

- Bouwvold (nader uit te werken)
- Bestaande bebouwing of bebouwing in aanbouw/vergund
- Profielgrens met samenhang in rooilijn en continuïteit van de plint
- Profielgrens indicatief
- Rijbaan auto en openbaar vervoer
- Langzaam verkeer en verblijfsgebied
- Belangrijke schakelroute langzaam verkeer
- Hoofdwaterstructuur
- Bomenlaan indicatief
- Opgave: inpassing openbaar vervoer terminal
- Opgave: programma met openbare ruimte van stedelijk belang
- Opgave: reconstructie stadsentree en aansluiting op dokstraat
- Opgave: versterking landschappelijke relatie
- Opgave: waterverbinding
- Opgave: verbinding Mahlerlaan/Amstelveenseweg
- Opgave: inpassing Strawinskylaan
- Opgave: relatie groen/stad

N

0 50 100 250



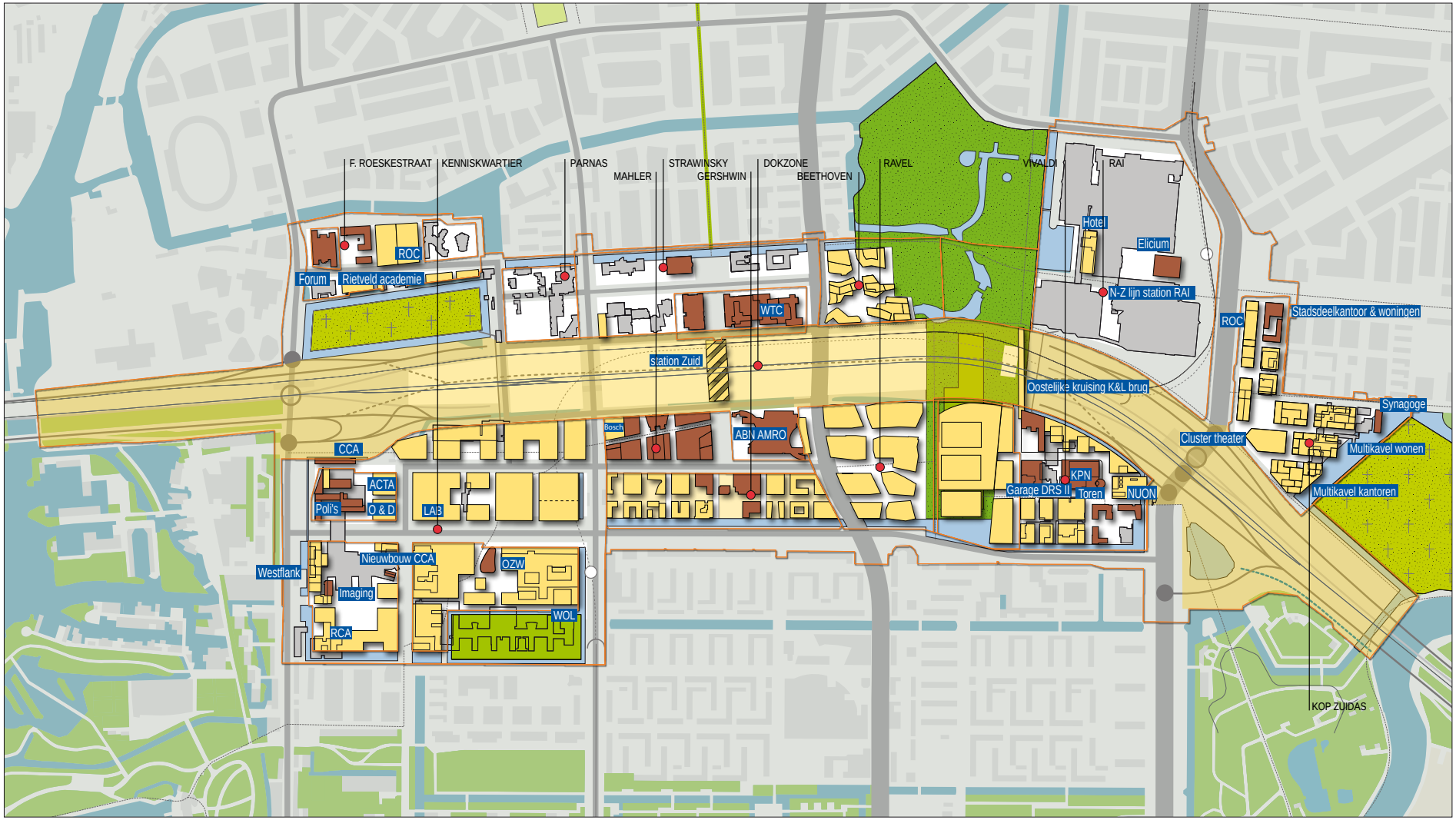


3 Bebouwingstypologie (opgenomen in Visie Zuidas september 2009)

- Bouwveld: samenhangend ensemble met eenduidige definitie publiek/openbaar
- Specifieke vertaling bouwveld ensemble: aansluiting op omgeving zoeken
- Stadsstraat: plint van circa 10 meter hoog
- Route met plint waar mogelijk
- Dynamisch landschap tunnelmonden: (hoogbouw)accenten en solitairen mogelijk
- Parkgebied: transparante relaties, voorkant RAI-gebied gewenst
- Primaire urbane elementen gewenst: station, theater, universiteit
- Inpassingsopgave metro/trein

N

0 100 250 500m



4 Deelgebieden Zuidas

Colofon

In opdracht van:
Zuidas Amsterdam

Projectgroep:
Zuidas Amsterdam, DRO

Vormgeving:
Zuidas Amsterdam, DRO

April 2011

Aan de informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Zuidas

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening