

Beeldkwaliteitplan Holland Park

december 2015



Kerkstraat 204 1017 GV Amsterdam Postbus 15550 1001 NB Amsterdam

Soeters Van Eldonk architecten

T (020) 624 29 39 F (020) 624 69 28 E arch@soetersvaneldonk.nl W www.soetersvaneldonk.nl

in opdracht van:

Bergwijkstadspark bv

Soeters Van Eldonk architecten
december 2015, Amsterdam

Kerkstraat 204 1017 GV Amsterdam Postbus 15550 1001 NB Amsterdam

Soeters Van Eldonk architecten

T (020) 624 29 39 F (020) 624 69 28 E arch@soetersvaneldonk.nl W www.soetersvaneldonk.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Voorwoord
Borging Beeldkwaliteit
Kwaliteitsteam en supervisie
Welstand

2. Beeldkwaliteit in een breder verband

Relatie met de welstandsnota
Relatie met het inrichtingsplan openbare ruimte
Relatie met het bestemmingsplan

3. Stedebouwkundig plan

Stedebouwkundig Plan
Openbare Ruimte

4. Visie beeldkwaliteit

5. Algemene richtlijnen openbare ruimte

Overgang openbaar - privé
Materialisering
Elementen
Verlichting
Bruggen en kades
Kunst in de openbare ruimte
Overige (technische) eisen

6. Richtlijnen beeldkwaliteit

Betekenis
Expressie
Objecten en markeringen - torens
Criteria
Richtlijnen puien
Installaties

1. Inleiding

Voorwoord

Het huidige kantorengedrag Bergwijckpark Noord wordt de komende jaren omgevormd tot een nieuwe levendige en dynamische woonwijk. Dit Beeldkwaliteitplan vormt samen met het Stedebouwkundig plan en het inrichtingsplan de basis voor de ontwikkeling van Holland Park en Campus Diemen Zuid II.

Het Beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Met dit Beeldkwaliteitplan kan de uitwerking van gebouwen in Holland Park en Campus Diemen Zuid II worden getoetst op de beeldkwaliteit. De in dit plan geformuleerde architectonische richtlijnen vormen voor de ontwikkelaar, gemeente, architecten en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking. De richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambitie en uitgangspunten van het Stedebouwkundig plan Holland Park overeind blijven en worden versterkt.

In sommige gevallen betekent dit dat er heel concrete en gedetailleerde richtlijnen worden gesteld. In andere gevallen gaat het juist om een abstracte beschrijving, die het ontwerp weliswaar een richting geeft, maar de creativiteit en het voortschrijdend inzicht niet in de weg staan. Zowel voor de concrete als abstracte richtlijnen geldt dat ze niet klakkeloos moeten worden aangenomen: Het zijn richtinggevende startpunten voor de noodzakelijke dialoog tussen ontwerper en Kwaliteitsteam, waarin op inhoudelijke gronden gezocht wordt naar de beste manier om het beoogde doel te bereiken.

Het Beeldkwaliteitplan is daarnaast vooral ook een inspiratiebron. Het geeft een indruk van de beoogde sfeer en de kwaliteiten van Holland Park. Met dit Beeldkwaliteitplan wordt inzicht verschaft in het (toekomstig) beeld-vocabulair.



Impressie Holland Park



“the variety of each is dominated by the harmony of the whole”



Borging beeldkwaliteit

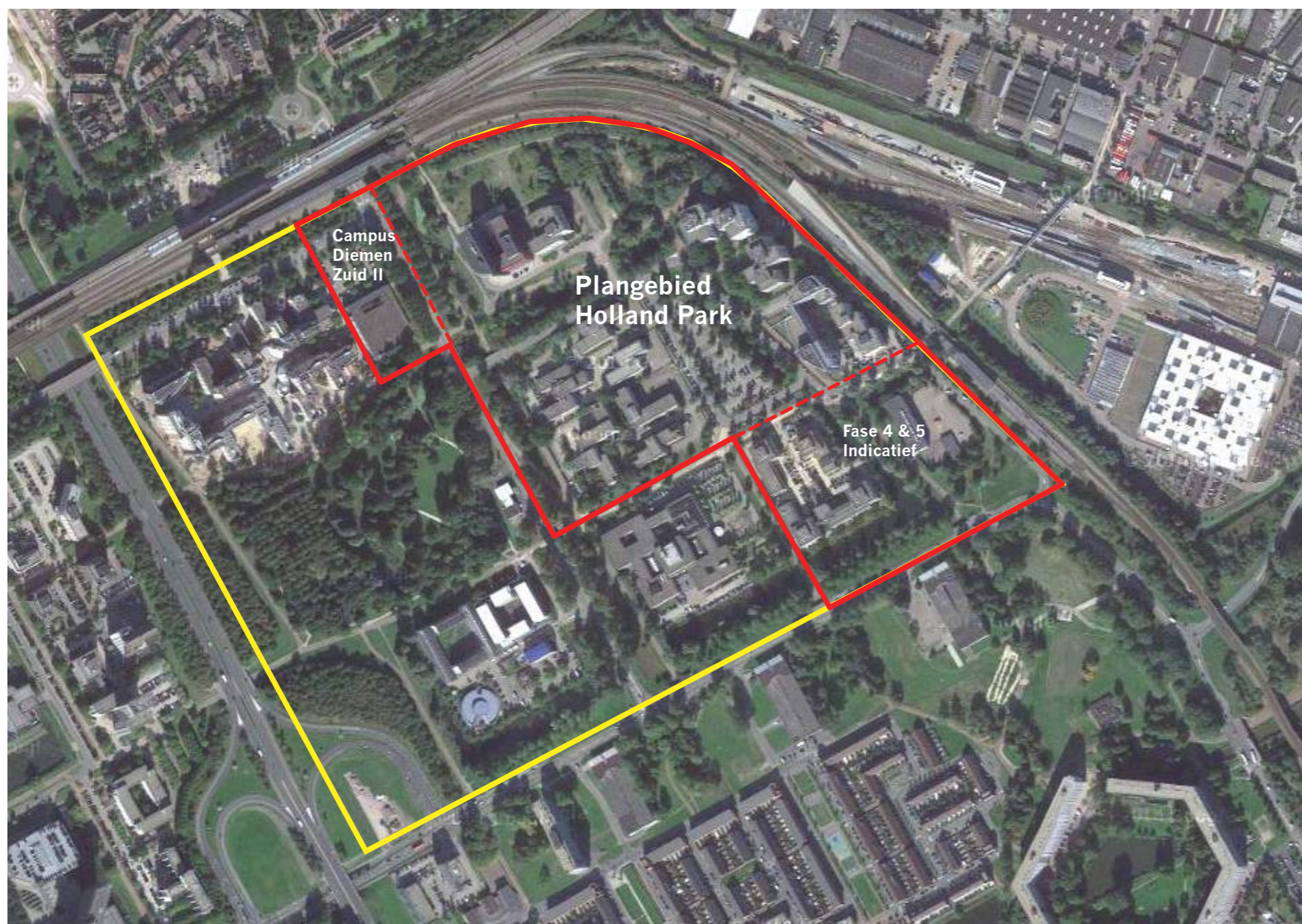
Met het Beeldkwaliteitplan zijn richtlijnen opgesteld die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied zullen waarborgen. De richtlijnen hebben betrekking op de architectuur van de gebouwen. Voor de richtlijnen van de openbare ruimte wordt een separaat Beeldkwaliteitplan opgesteld. Met de kaders en richtlijnen wordt niet alleen de kwaliteit van individuele gebouwen en straten gewaarborgd, maar wordt vooral ook de samenhang binnen het plan zeker gesteld.

Het Beeldkwaliteitplan wordt bewust als instrument ingezet om de grote bandbreedte van architectonische expressie, die is ontstaan door de oneindig vele mogelijkheden in techniek en materialisering, te kunnen inkaderen tot een overzichtelijker scala. Dit streven komt voort uit de idee dat in Holland Park de autonomie van de architectuur ondergeschikt is aan de stedenbouw. Het is essentieel een juiste balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, die recht doet aan de stedenbouwkundige setting. In Holland Park geldt, in de woorden van Raymond Unwin: “the variety of each is dominated by the harmony of the whole”

Het Beeldkwaliteitplan beschrijft niet alleen randvoorwaarden en uitgangspunten, maar geeft tevens inzicht in het proces om de kwaliteit tot stand te brengen. Immers is het niet alleen zaak de kwaliteit bij de totstandkoming van het plan Holland Park te verzekeren, maar deze kwaliteit ook in de toekomst te kunnen garanderen.



Impressie Holland Park



Plangebied

Kwaliteitsteam en supervisie

Voor de bewaking van de kwaliteit van de architectonische uitwerking wordt voor het project Holland Park gewerkt met een Kwaliteitsteam. In het Kwaliteitsteam vervult de stedenbouwkundig ontwerper van het plan de rol van supervisor. Naast de supervisor hebben de gemeentelijke projectleider, de gemeentelijke stedenbouwkundige en een tweetal vertegenwoordigers van de Welstandscommissie Noord Holland zitting in het team. Het aldus samengestelde Kwaliteitsteam vertegenwoordigt het gedachtengoed van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan en zal de verschillende ontwerpers begeleiden in het ontwerpproces. De uitwerkingen in de vorm van gebouwontwerpen zullen uitsluitend na goedkeuring door het Kwaliteitsteam aan Welstand worden voorgelegd.

Het Kwaliteitsteam richt zich op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan en heeft een adviserende rol bij de selectie van architecten en overige ontwerpers. Ze heeft als taak alle ontwerpers zo te sturen dat zij de oorspronkelijke gedachte van het plan versterken. Juist hierin is de afstemming tussen de verschillende ontwerpen van belang. De regels en richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan vormen het toetsingskader voor de gebouwen. Ze zullen flexibel worden toegepast wanneer er betere oplossingen worden voorgesteld dan in de richtlijnen beschreven en een ontwerper ideeën heeft die het plan met voortschrijdend inzicht aanscherpen en verbeteren.

Welstand

De Welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert over ruimtelijke kwaliteit. Haar taken zijn wettelijk vastgelegd. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de Welstandscommissie. Zij bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang in ontwikkelingen en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid. Met het vastleggen van de criteria in dit Beeldkwaliteitplan worden de kwaliteit en het ambitieniveau geborgd. In het Beeldkwaliteitplan wordt het welstandsbeleid voor het deelgebied Holland Park binnen het plangebied Bergwijkpark Noord beschreven. Het zal op termijn onderdeel worden van de Welstandsnota van de gemeente Diemen. Dit Beeldkwaliteitplan zal ter advisering worden voorgelegd aan de Welstandscommissie en daarna worden vastgesteld door de raad als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling in het deelgebied Holland Park binnen het plangebied Bergwijkpark.

2. Beeldkwaliteit in een breder verband

Relatie met de welstandsnota

Het Beeldkwaliteitplan Holland Park dicteert het ambitieniveau voor welstand. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Diemen. Door het opstellen van het welstandsbeleid kan de gemeente een effectief en controleerbaar welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De Welstandsnota geeft richting in hoofdlijnen en omschrijft bij welke mensen en instanties de verantwoordelijkheden liggen. Het Beeldkwaliteitplan geeft een nadere invulling van de kwaliteit van het beeld. De architectonische richtlijnen uit het Beeldkwaliteitplan kunnen fungeren als basis voor een actualisering van de Welstandsnota.

Relatie met het inrichtingsplan openbare ruimte

Samen met het Beeldkwaliteitplan zal er een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan openbare ruimte worden opgesteld. Dit plan omvat de inrichting van de openbare ruimtes in het Stedebouwkundig plan Holland Park. Het inrichtingsplan is een uitwerking van de kaders voor de openbare ruimte zoals in het Stedebouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan beschreven worden.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken; de stedebouwkundige envelop. De vormgeving van de bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Het Beeldkwaliteitplan bestaat uit een combinatie van stedebouwkundige en architectonische bepalingen. Stedebouwkundige uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitplan zoals ruimtebeslag en functie zullen tezamen met het Stedebouwkundig plan als leidraad dienen voor een nieuw bestemmingsplan. Overige uitgangspunten kunnen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

3. Stedebouwkundig plan

Stedebouwkundig plan

Voor de invulling van het Stedebouwkundig plan Holland Park is niet, zoals in de huidige situatie, uitgegaan van losse bebouwing op verschillende kavels. Het plan is gemaakt door de verschillende openbare ruimten voor voetganger, fietser en auto, vorm te geven. Het Stedebouwkundig plan volgt de hoofdstructuur van het Masterplan maar breidt de water- en groenstructuren aanzienlijk uit en is gericht op het bereiken van maximale interactie tussen mensen in gebouwen en mensen in de openbare ruimte. Hierin wordt gestreefd naar het 'krimpen van de openbare ruimte': waar gewoonlijk straten rondom bouwblokken aanwezig zijn, wordt nu veel water gemaakt, wat resulteert in een concentratie van mensen op een beperkt oppervlak van kades en binnenhoven. Doordat een groot deel van de appartementen daardoor niet aan straten of kades ligt, krijgen de binnenhoven een semi-openbaar karakter: ze functioneren niet alleen als groene binnenruimte, maar zijn ook het gebied waar een groot deel van de woningen wordt ontsloten.

In plaats van 'gebouwen omgeven door ruimte of gebouwen los in de ruimte', is er gekozen voor 'ruimte omgeven door gebouwen'. Omsluiting van de openbare ruimte wordt gecreëerd door de wanden van de bebouwing te laten "bewegen", waardoor lange perspectieven worden vermeden. De ruimte wordt volgens de principes van SERIAL VISION afwisselend geopend en gesloten. De vorm van de bouwblokken, weergegeven in een stedebouwkundige plankaart is in de eerste plaats vanuit overwegingen van "ruimte tussen gebouwen" tot stand gekomen.



Lucca, Italië
Ruimte gemaakt door de gebouwen

In deze ruimte zijn de verhoudingen, maat en oriëntatie van de openbare ruimten maatgevend voor de wanden die nodig zijn om haar te begrenzen. Door de blokken niet in één materiaal, kleur, of architectonische taal te maken, maar ze op te knippen in een reeks van percelen en de rooilijnen te knikken, ontstaat er een beeld van verticale gevelvlakken, die volgens het principe "the variety of each is dominated by the harmony of the whole" zorgt voor een sterke ruimtelijke beleving.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het Stedebouwkundig plan zal een sterk stedelijk karakter krijgen. Ze is compact en overzichtelijk maar telkens anders van maat. De klassieke stad is voor de inrichting van de openbare ruimte het voorbeeld. Het intensieve gebruik vraagt om een inrichting met hoogwaardige materialen die lang mee gaan en mooi verouderen. Gezien het stedelijke karakter zal het aantal inrichtingselementen beperkt worden door ze, daar waar mogelijk, samen te voegen. Er wordt gestreefd naar het maximaal terugdringen van het gebruikelijke oerwoud van straatnaambordjes, verkeersborden, verlichtingspaaltjes etc. etc. Er wordt gestreefd naar een openbare ruimte met warme sfeervolle materialen en een rustige inrichting. Deze inrichting is een belangrijke voorwaarde voor een prettige dynamische leefomgeving.



Stadsplein, Spijkenisse
De wanden van de bouwblokken omarmen het plein



Fase 5 - indicatief

Fase 4 - indicatief

Plankaart met voorbeelduitwerking parcellering



Impressie Holland Park

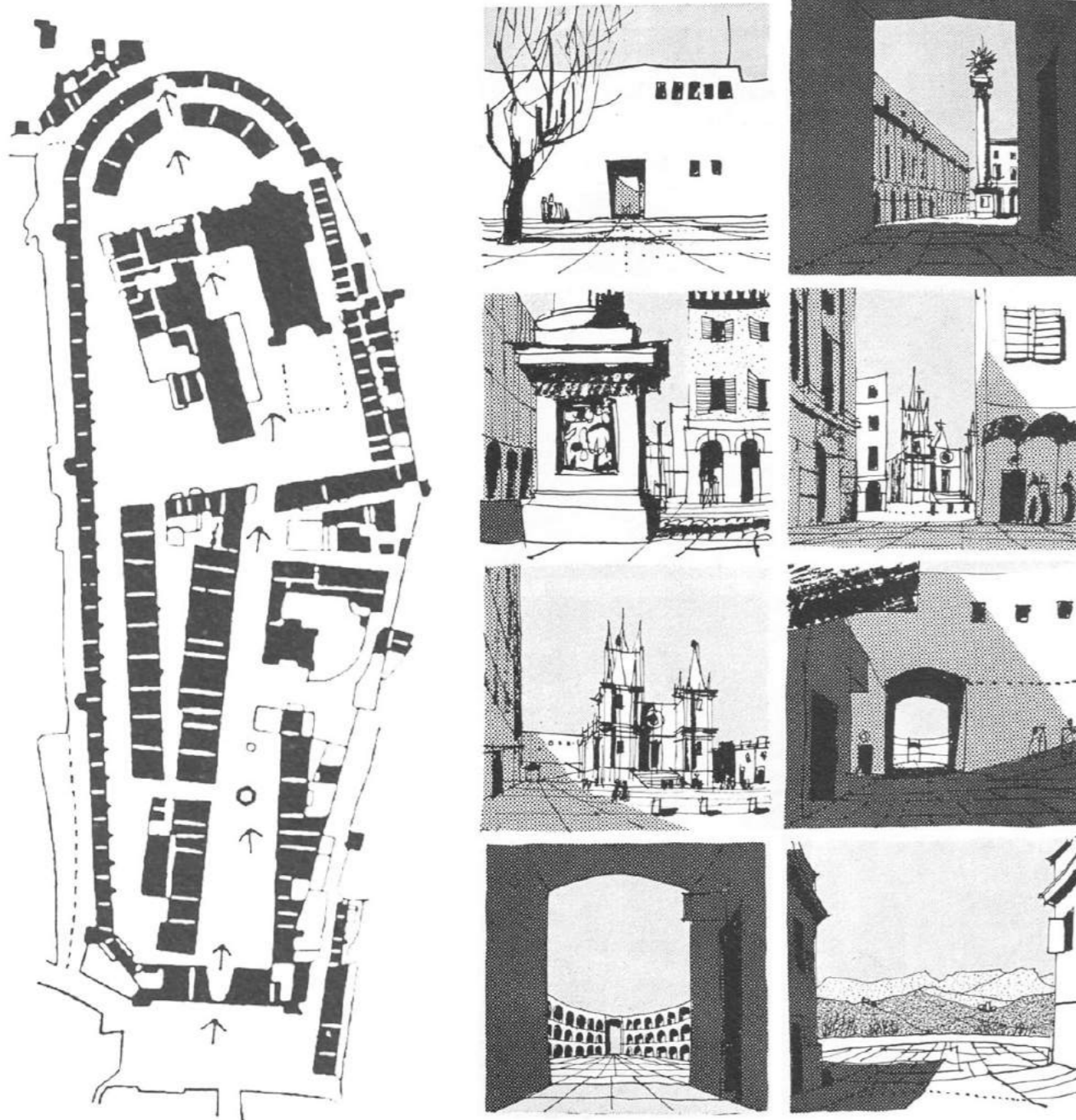
4. Visie beeldkwaliteit

Bij de beschrijving van de beeldkwaliteit van het gebied is de openbare ruimte als vertrekpunt gehanteerd. De wanden van de straten en de pleinen worden niet gevormd door de autonoom ontwikkelde architecturen van de verschillende bouwblokken. Het uitgangspunt van het plan is dat de gevels van de gebouwen vanuit de openbare ruimte ontworpen moeten worden en als het ware het 'behang' zijn van de stedelijke ruimte. De straten en de pleinen zijn te lezen als een verzameling huizen en gebouwen met ieder een eigen identiteit.

Deze identiteit wordt gevormd door een aaneenschakeling van een reeks van verschillende gevels binnen het bouwblok. Voor de keuze voor de ritmering van de percelen zijn de beleving vanuit de openbare ruimte, het aantal gewenste perceelselementen voor één zijde van het bouwblok en de verticale proportionering van de percelen bepalend geweest. De hoeken hebben een tweezijdige orientatie op de openbare ruimte. Zonder dat dit wetmatig is, ligt het voor de hand om de hoeken van de bouwblokken als 'hoek' uit te voeren en daarmee extra expressie te geven. De parcelleringsopzet van de gevels wordt enerzijds vanuit de noodzaak van een wisselend beeld aan de openbare ruimte, anderzijds vanuit de ordening van het woonprogramma gemaakt, zonder dat ze strikt gebonden is aan dit woonprogramma. De parcellering hoeft geen 'eerlijke expressie' van het woonprogramma te zijn. De maatvoering en variatie in patroon en kleur van de verschijningsvorm is bepaald vanuit de principes van SERIAL VISION, er wordt gestreefd naar het beeld: "urban picturesque".

Het ontwerp van elke afzonderlijke gevel dient enerzijds een krachtige eigen identiteit in de reeks van gevels te zijn, anderzijds onderdeel van de reeks uit te maken, volgens het principe: "the variety of each is dominated by the harmony of the whole". Binnen elke regel is er altijd plaats voor een uitzondering, maar dan wel voor een uitzondering met een bijzondere kwaliteit.

De krachtige eigen identiteit, of het eigen karakter van het perceel, kan worden bereikt door per gevel onderscheidende keuzes te maken voor: de architectonische ordening of hoofdopzet, de kleur en soort materiaal, profilering in de gevel waardoor ritmering wordt geïntroduceerd, de maat en materialisering van de plint, de hoogte, materialisering en detaillering van de bovenbeëindiging, de ritmering van raamopeningen en penanten, de neggediepte van openingen, het kozijnstype, breedte, diepte en kleur van kozijnen en draaiende delen, maatvoering van boven- en onderkant van openingen, begrenzing van de openingen, balkontype en hekwerk en entree van portieken of trappenhuisen





Vogelvluchtperspectief

5. Algemene richtlijnen openbare ruimte

Het gebied heeft een aantal openbare ruimtes die als hoofdonthuizing van het gebied functioneren. Het intensieve gebruik en het vereiste representatieve karakter van deze gebieden vereisen een goed doordacht, hoogwaardig, onderhoudsarm en duurzaam ontwerp voor het openbaar gebied.

In dit Beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen voor de openbare ruimte alleen op hoofdlijnen beschreven. Voor de uitwerking van de openbare ruimte wordt verwezen naar het 'Inrichtingsplan openbare ruimte Holland Park'.

Overgang openbaar – privé

Het stedelijk karakter van de openbare ruimten en de bebouwing impliceert dat de bebouwing de begrenzing van de ruimte vormt. Wanneer openbare of commerciële programma's zich in de voet van de gebouwen bevinden zullen er gelijkvloerse toegangen zijn tot die functies. Er wordt naar gestreefd om woonfuncties die direct aan de openbare ruimte liggen, even boven die ruimte te verheffen, in dienst van privacy van de woonfunctie en om vanuit het wonen een beter en dieper zicht te hebben op de openbare ruimte. De encroachment-zone, zone tussen de openbare en privé, zal per straat of blok kunnen worden ingevuld waarbij hoewel het onderdeel van de openbare ruimte is, duidelijk zal zijn dat er een ander gebied wordt betreden. Waar mogelijk grenzen individuele of collectieve woningtoegangen direct aan de straat. De binnenhoven krijgen vanwege de aanwezigheid van woningtoegangen een semi-openbaar karakter.

Materialisering

In een stedelijk gebied is het vormgeven van de openbare ruimte van essentieel belang. Zo staan de gebouwen in dienst van de openbare ruimte, doordat zij de straatwanden vormen en de ruimte de schaal, verhouding en begrenzing geven die past bij het gebruik van de ruimte. Een hoogwaardige inrichting en materialisering van de openbare ruimte is belangrijk. Hoogwaardig materialen blijven lang mooi, vervuilen minder snel en zijn minder gevoelig voor schade. De bestrating van de verschillende openbare ruimten dient zo rustig mogelijk te zijn. Dit betekent in principe geen overgangen in materiaal, kleur en hoogte, tenzij hier zeer nadrukkelijk aanleiding voor is.

Elementen

Er wordt een familie van straatmeubilair samengesteld die in het hele gebied zal worden toegepast. Afwijkingen hierop zijn mogelijk indien er bijzondere aanleiding is. Door het vaststellen van een familie wordt de samenhang gewaarborgd en is beter beheer en

onderhoud te realiseren. De keuze van straatmeubilair en verlichting dient zodanig te geschieden dat ze bijdraagt aan de karakteristiek van de verschillende openbare ruimten, zonder de continuïteit van deze ruimten te verstoren. Combineer waar mogelijk elementen om het aantal te beperken (bewegwijzering aan lichtmast, verlichting in railing). Wijs in het straatprofiel zones aan waarin al het straatmeubilair zich moet bevinden.

De nutsvoorzieningen, zoals trafo's, OV-, telecom-, VRI- en kabeltelevisiekasten en rioalgemalen, moeten het ontwerp van de openbare ruimte niet verstoren en zoveel mogelijk in de bebouwing worden opgenomen.

Verlichting

De locatie en het gemengde stedelijke programma vragen om een hoogwaardig verlichtingsniveau. De verlichting in het gebied verlicht voornamelijk de openbare ruimten maar kan bij uitzondering gericht zijn op de gebouwen. Verlichting mag onderdeel zijn van de gebouwen.

Bruggen en kades

Het waterrijke gebied in Holland Park heeft vele bruggen en kades. Ook voor bruggen en kades wordt gesteld dat er wordt gekozen voor een hoogwaardig ontwerp passend bij het karakter van het gebied. Er zal een familie van bruggen worden samengesteld. Het verschillende uiterlijk van de hekwerken van de bruggen zal de diversiteit van de verschillende openbare ruimtes ondersteunen en versterken.

Kunst in de openbare ruimte

Sculpturen in de openbare ruimte hebben een meerwaarde in de beleving van het gebied. Waar er behoefte is aan een toevoeging van karakter op een bepaalde plek, bijvoorbeeld op de pleinen, kunnen kunstwerken in het ontwerp van de openbare ruimte worden opgenomen.

Overige (technische) eisen

De in dit document opgenomen richtlijnen voor de openbare ruimte hebben alleen betrekking op de kwaliteit van het beeld. Overige door de gemeente opgestelde eisen ten aanzien van de openbare ruimte, zoals standaarddetails voor straatwerken en riolering, uitgangspunten voor wegprofielen en technische eisen ten aanzien van afwatering, verlichting en verkeersveiligheid zullen worden opgenomen in het te vervaardigen inrichtingsplan.



De encroachmentzone als buffer tussen (semi-)openbaar en privé



Sluseholmen, Kopenhagen
Het hof als verblijfsgebied



Stadsplein, Spijkenisse
Voorbeelden van een hoogwaardige inrichting



Oostpoort, Amsterdam
Voorbeelden van een hoogwaardige inrichting



Impressie Holland Park

6. Richtlijnen Beeldkwaliteit



De grachten vormen een sterke samenhangende structuur waardoor alle panden binnen een zekere bandbreedte van elkaar verschillend kunnen zijn



*Sluseholmen, Kopenhagen
De openbare ruimte loopt niet weg maar wordt omsloten door gebouwen*



*Toren aan het Merwedeplein, Amsterdam
De markante toren versterkt het diepteplein*

Betekenis

Het Stedebouwkundig plan van Holland Park heeft een sterke stedebouwkundige structuur en krijgt een grote mate van variatie in haar gebouwen en openbare ruimtes. De grachten, straten en pleinen zijn kort, smal en gebogen in combinatie met verschillende bebouwingstypes. Zo ontstaan visuele belevissen en verschillende gradaties van intimiteit. De lange zichtlijnen worden verkort en verhinderen dat er saaie lineaire gevels en straatlengtes ontstaan. Dit samenspel van gebouwen, grachten, kades en bruggen zorgt voor een spannend nieuw stukje stad op een menselijke schaal. Om een samenhangende sfeervolle leefomgeving te maken zijn er in dit Beeldkwaliteitplan een beperkt aantal regels en richtlijnen vastgelegd. Deze regels zorgen er voor dat er tussen alle verschillende planfasen samenhang blijft bestaan ook als deze in de tijd ver uit elkaar liggen.

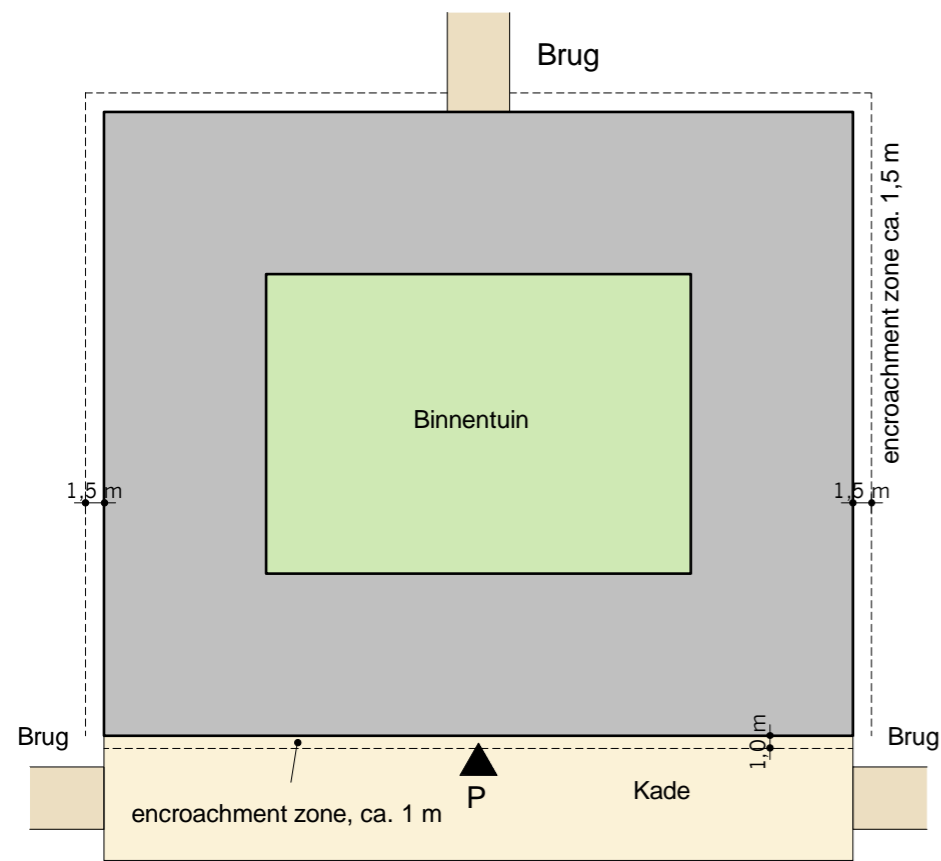
Expressie

Als een gebied een sterke stedebouwkundige structuur heeft is er ruimte voor vrijheid in architectonische expressie. Een bekend voorbeeld is de binnenstad van Amsterdam waar de grachtengordel een sterke samenhangende structuur vormt waardoor alle panden binnen een zekere bandbreedte van elkaar verschillend kunnen zijn. De samenhang zit in duidelijke stedelijke ruimten als straten en pleinen maar ook in samenhang in ritmering, kleur en materiaalgebruik, gebouwhoogte en eenheid in de meest kenmerkende details.

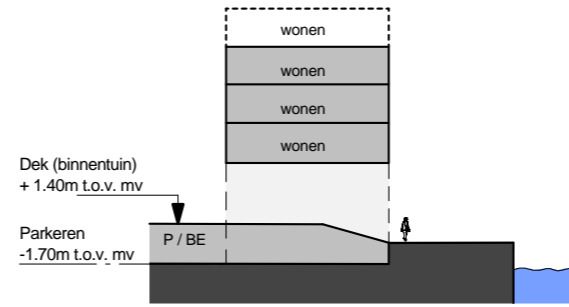
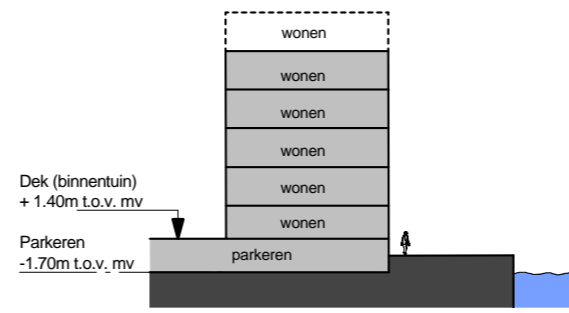
Het Stedebouwkundig plan Holland Park heeft een duidelijke structuur met straten en pleinen en grachten. De openbare ruimtes hebben geknikte wanden zodat zichtlijnen verkort worden en het beeld als je door het gebied loopt of fietst steeds verandert.

Objecten en markeringen – torens

In het grootste deel van het plan zijn de wanden van de gebouwen ondergeschikt aan de stedebouwkundige structuur. Op een aantal plaatsen in het gebied wordt van de gebouwen een meer expressieve en unieke kwaliteit verwacht. Het betreft hier markante zichthoeken, beëindiging van lengteassen, kopkanten van dieptepleinen, waarvoor hoogteaccenten en losstaande objecten worden ingezet.

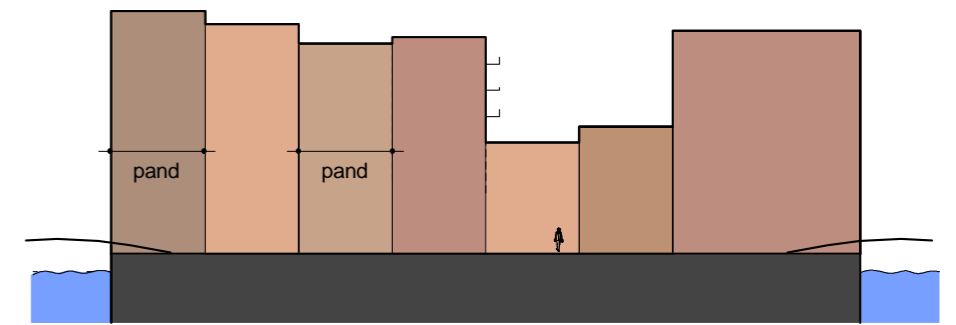
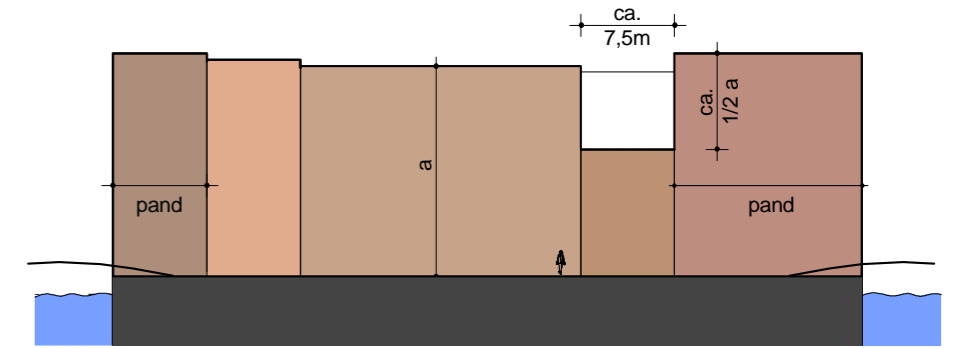
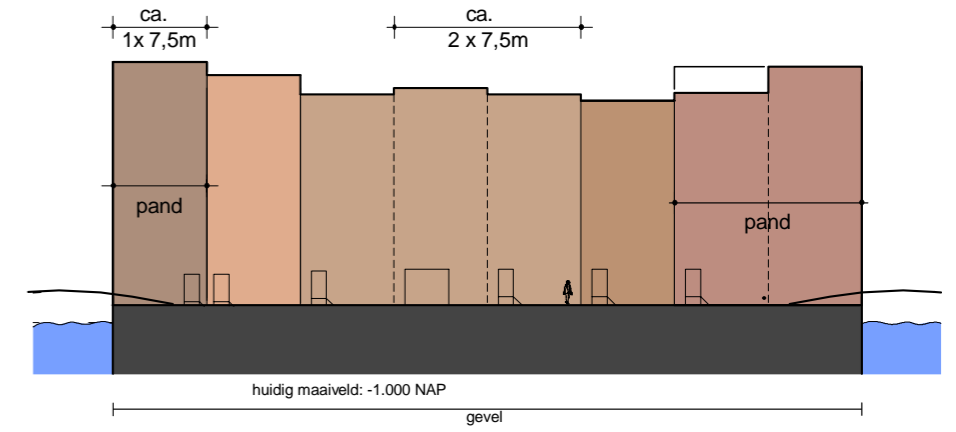


Basisrichtlijnen bouwblok



FASE 2

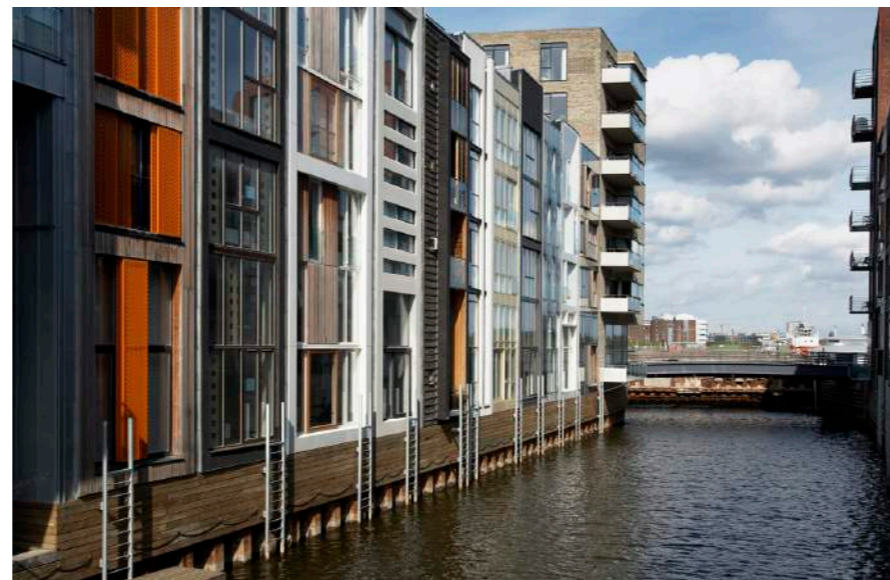
Principe doorsnede bebouwing



Korrelgrootte & sprongen binnen de korrel



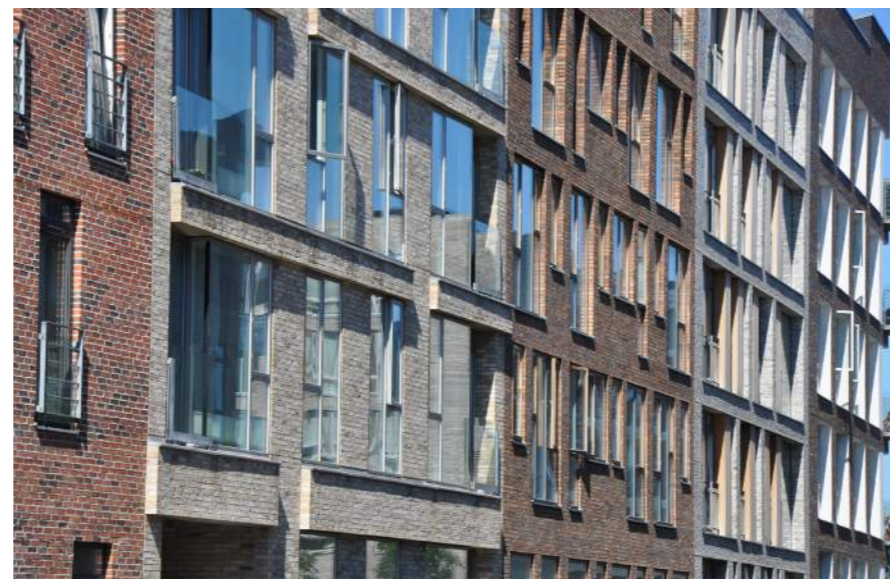
Java-eiland, Amsterdam
Herkenbare verticale en perceelsgewijze opbouw van gevels



Sluseholmen, Kopenhagen
Krachtige eigen identiteit in de reeks van gevels



Sluseholmen, Kopenhagen
De bouwblokken zijn een verzameling individuele panden



Sluseholmen, Kopenhagen
Panden zijn individueel leesbaar



Kanaalhuizen Robbrecht & Daem, Gent
Kleinere korrel binnen een groter geheel



John Nash, York Terrace
Zicht op het front vanuit het park



Jo Crepain, Zavel, Brussel
Sterke plasticiteit, bijzondere dakbeëindiging

Criteria

Ambitieniveau

De architectonische uitwerking kent een hoog ambitieniveau

Maat en taal

Bij de opzet van het Stedebouwkundig plan heeft de klassieke stad met haar duidelijk gedefinieerde openbare ruimten met straten en pleinen als voorbeeld gediend. Niet de rationaliteit van de bouwblokken staat voorop maar de rijke schakering en opeenvolging van straten en pleinen is daarbij het vertrekpunt.

Het totale plan kent in haar hele verschijningsvorm een duidelijk herkenbare verticale en perceelsgewijze opbouw van gevels. Het bestaat daardoor uit herkenbare huizen en gebouwen zoals die ook in historische binnensteden te vinden zijn.

Bouwblok:

- Verzameling van individuele panden

Gevel:

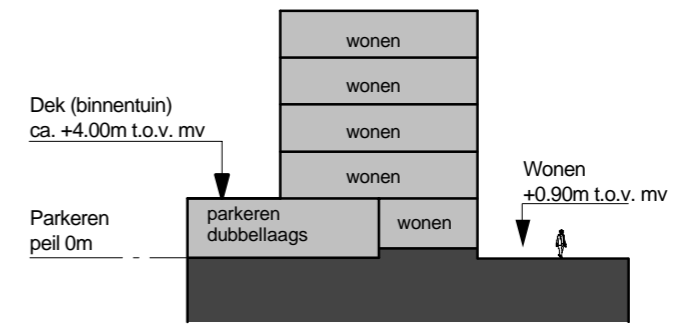
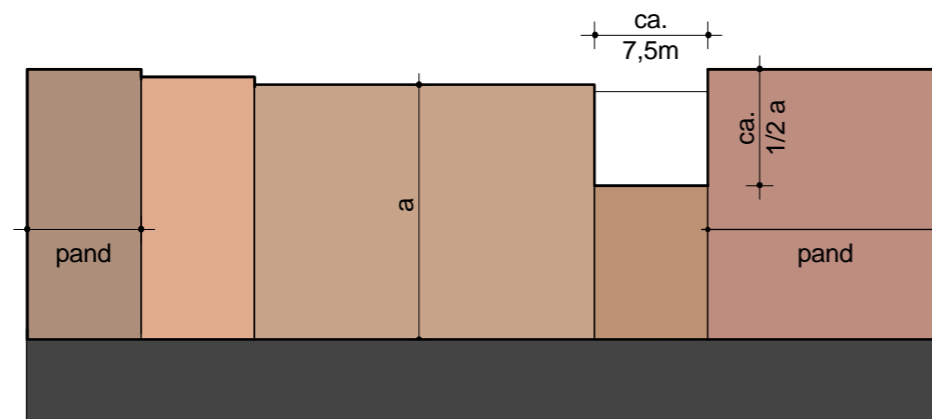
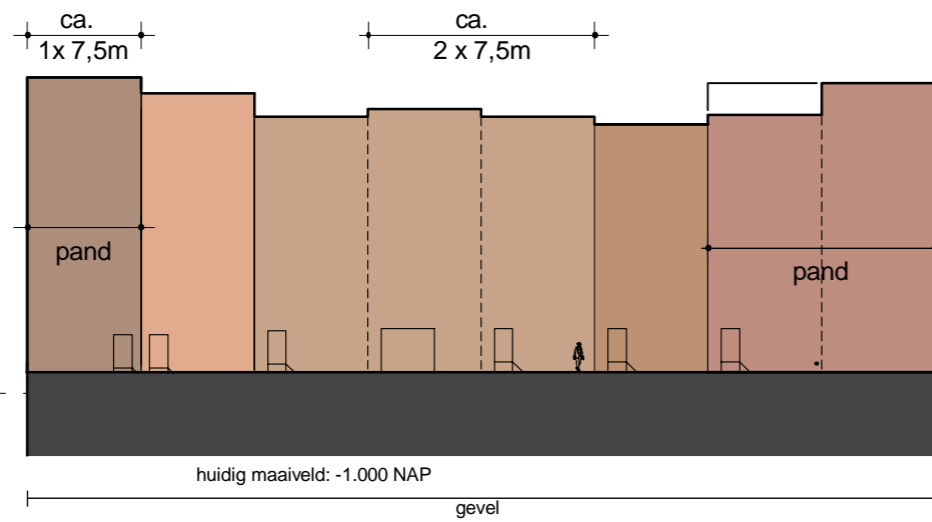
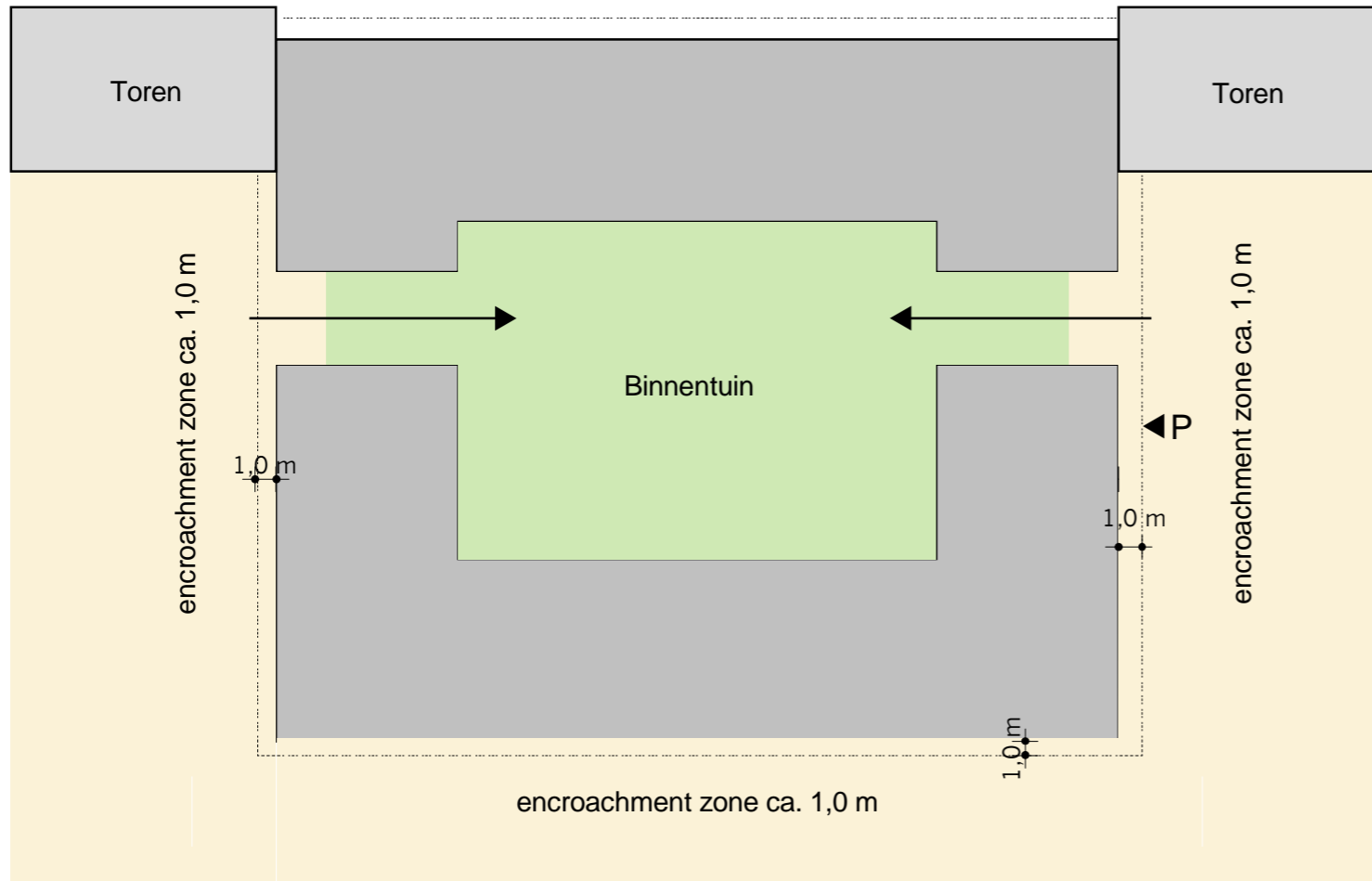
- 1 zijde van het bouwblok bestaande uit verschillende panden
- Per gevel geen herhaling van panden

Pand:

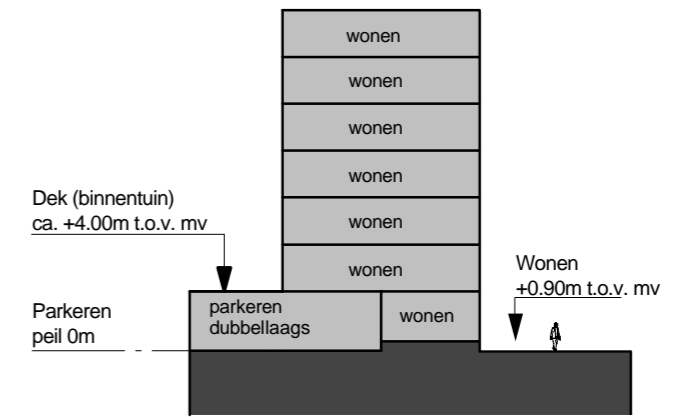
- Panden moeten individueel leesbaar zijn
- Max 2 traveeën -> ca. 15 meter

Openingen in bouwblokken:

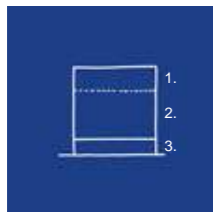
- Algemeen: Openingen in de bouwblokken mogen de gevel niet domineren. Plaats en afmeting van de openingen zijn een incident en daardoor ondergeschikt in het totale gevelbeeld.
- Poort min. 2 lagen hoog, breedte max. 1 travee.
- Knip: breedte max. 1 travee
- Encroachment zone:
 - plein- en grachtzijde: ca. 1 meter,
 - waterzijde: ca. 1,5 meter
 - Singel: ca. 2 meter



FASE 1



FASE 3



Opbouw

1. Kop

2. Middenstuk

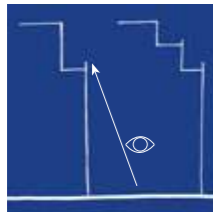
3. Plint

minimaal 900mm
maximaal 2 bouwlagen



Kleuren en materialen

- Plint in afwijkende kleur en materiaal
- Afwijkende kleur en materiaal van de kop mogelijk



Verkleinen van het volume
door het maken van setbacks
over 1 of meerdere lagen



Sterke horizontale belijning

- duidelijk gearticuleerde daklijst
- introductie extra horizontale lijnen door o.a. verlagen of toevoegen van extra daklijsten of (pandbreed) frans balkon



Vermijden van sterke repetitie van balkons door:

- het (gedeeltelijk) maken van verglaasde balkons
- het variëren van de locatie van de balkons
- het variëren in materialen van de borstwering



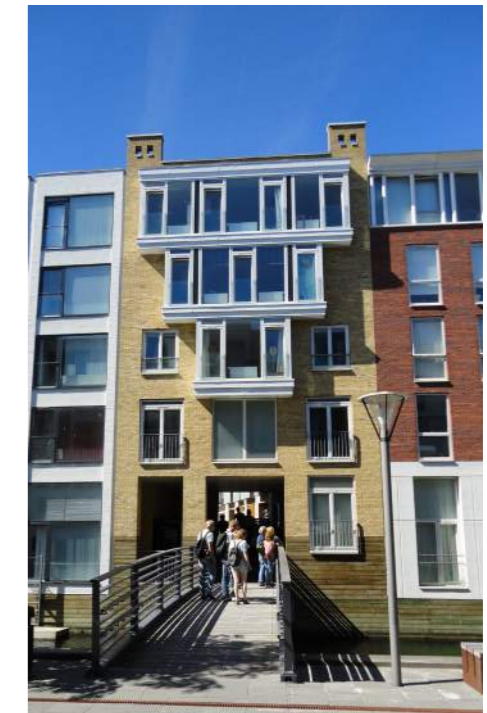
verlagen door setbacks



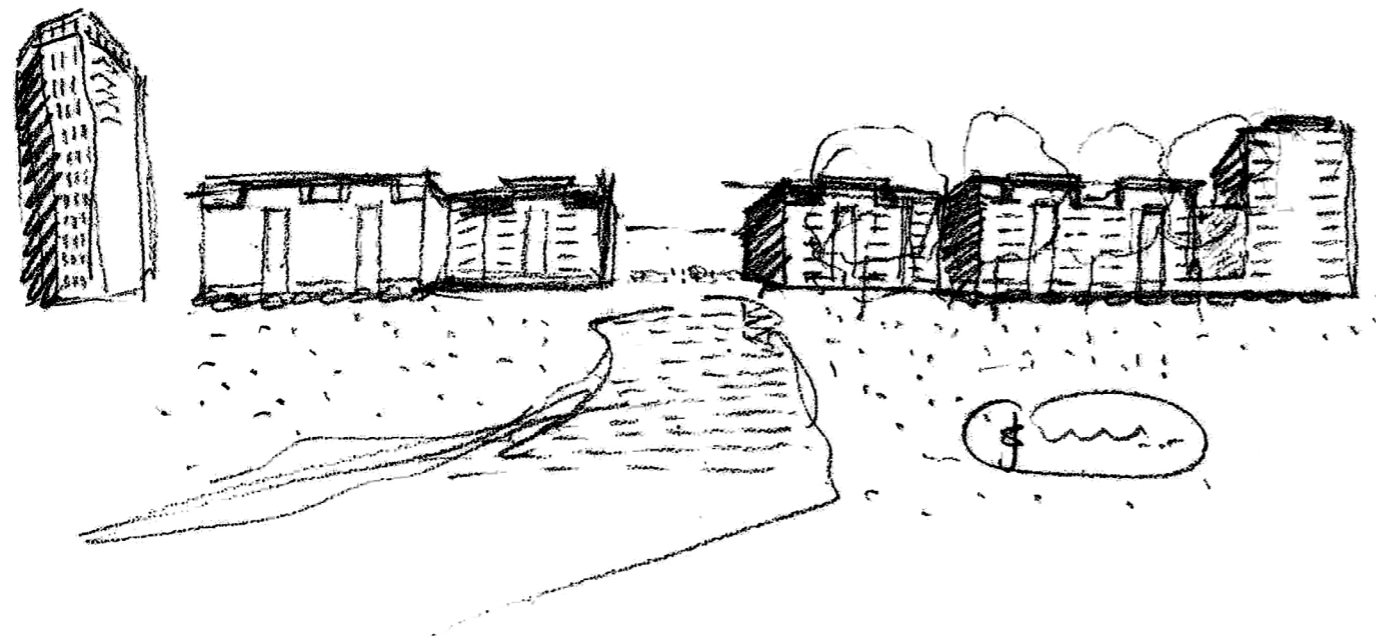
vermijden van strenge repetitie



horizontale lijnen en verschil in kleur en materiaal



verspringende erkens versterken de plasticiteit



Blok 22 en 23 vormen een ensemble aan het park. Beide bouwblokken krijgen op de hoeken een beëindiging

Bouwblokken 22 en 23:

- Gehele front (blok 22 en 23 tezamen) is een ensemble waarbinnen een verdeling in een kleinere korrel is
- Ter versterking van de plasticiteit zijn setbacks en openingen mogelijk.
- Sterke verticale belijning
- Horizontale belijning ondergeschikt

Bouwblokken Fase 3:

Indien de hoogte van de blokken 7 lagen of meer bedraagt, zal bij een of meerdere panden de gevel visueel worden verlaagd. Mogelijke manieren / oplossingen:

- opbouw met plint - middenstuk - kop
- verschil in materialen en kleuren,
- verkleinen van het volume door een of meerder setbacks
- sterke horizontale belijning.
- doorbreken van sterke repetitie van balkons



Materiaalgebruik

Door een familie van materialen te selecteren wordt de samenhang in een gebied versterkt.

- Algemeen: materialen die mooi verouderen, zorgvuldig gedetailleerd
- Metselwerk (baksteen) in verschillende (aard)tinten: rood, bruin, warmgrijs, oranje en geel
- Afwijking per gevel mogelijk, zijnde een uitzondering en van een bijzondere kwaliteit:
 - Materiaal: beton, aluminium, hout, stuc, keimwerk, glas
 - Kleur: wit, grijs, zwart

Plastiek

Erkers, balkons en andere verspringende gevels zijn middelen om de identiteit van gebouwen te versterken en bovendien zorgen ze voor extra schaduwwerking.

- Balkons en erkers per pand verschillend in afmeting
- Per gevel variatie in raamopeningen
- Hekwerken per pand verschillend
- Balkon kadezijde: steken maximaal 1 meter uit aan de kadezijde
- Balkon hofzijde: indien gewenst geheel uit de gevel stekend
- Betonbanden, sierstenen of terugliggende vlakken per pand verschillend
- Variatie in kozijntype en -kleur
- Per gevel variatie in neggediepte



Sluseholmen, Kopenhagen, Erkers versterken de identiteit van het pand

Dakbeëindigingen

Dakbeëindigingen bepalen sterk het karakter van een pand. Afdekkingen aan de bovenzijde van gevels en het naar het dak afvoeren van water dat op de rand valt zijn maatregelen die helpen om de gevel droog en schoon te houden.

- Panden moeten individueel leesbaar blijven
- Setbacks zijn mogelijk, maar zijn een uitzondering in de gevel
- Openingen aan de bovenzijde van het volume mogen de gevel niet domineren, max. 15 meter
- Per pand een eigen beëindiging
- Variatie in hoogte, profilering, materiaal en kleur
- Hoekpanden kunnen een bijzondere beëindiging krijgen

Plinten

Met het Stedebouwkundig plan Holland Park ontstaat een levendige, gevarieerde woonomgeving. Door zo veel mogelijk gebouwen met een voordeur aan de straat te maken wordt bevorderd dat deze levendig is en er sociale controle is.

- Panden moeten individueel leesbaar zijn
- Materialisering en maat van de plint per pand verschillend
- Gesloten of blinde plinten aan de kade niet toegestaan
- Portieken mogen zich prominent in het pand manifesteren, mits de samenhang van de gevel bewaard blijft.
- Entrees van portieken en individuele woningen dienen zorgvuldig gedetailleerd te zijn.



Sluseholmen, Kopenhagen
Verbijzondering door ander materiaal en kleur
Metselwerkverbanden, balkons en betonbanden ter versterking van de plastiek



Plein 44, Nijmegen
Entree als visitekaartje



Portiek in Oostpoort, Amsterdam



*Blauwlabenblok, Amsterdam & Centrumplan, Spijkenisse
Hoekpand met een bijzondere beëindiging*



*Java-eiland, Amsterdam
Variatie in hoogte, profiel, materiaal en kleur maken de panden leesbaar*



*Java-eiland, Amsterdam
Voordeuren in de plint zorgen voor een levendige straat*



Price Tower, Frank Lloyd Wright



*Stadhuis Murcia, Rafael Moneo
Aandacht van materiaal, kleur en plastiek*

Spoorzone

De spoorzone kenmerkt zich door een strak ritme van in hoogte variërende torens, die met elkaar worden verbonden door woonblokken. Kenmerkend voor de torens is de krachtige, iconische taal. Door lichte kleuren te gebruiken, contrasteren ze met de aangrenzende blokken, die veelal van baksteen zijn. De reflectie die ontstaat door overwegend lichte kleuren, licht de openbare ruimte van de voorpleinen op. De plinten van de torens zijn minimaal twee lagen hoog waardoor ze meer in relatie staan tot de hoogte van het gebouw. Het wonen op de eerste verdieping aan weerszijden van de entree is architectonisch onderdeel van de plint van het gebouw. De zuidzijde van de torens bestaat niet alleen uit balkons, maar heeft ook gevelvlakken met ramen die de bewoner rechtstreeks visueel contact geeft met het maaiveld.

De woonblokken die de torens met elkaar verbinden, onderscheiden zich aan de spoorzijde door een horizontale plint met daarboven een verticale parcellering van panden met verschillende breedtematen. De schaal van deze gevels is afgestemd op de snelheid waarmee de reiziger in de metro zich langs de bouwblokken beweegt.

Torens

- De torens zijn iconen en hebben ieder hun eigen krachtige taal
- In architectuur contrasterend met de aangrenzende woonblokken

- Plinten
 - de plinten zijn minimaal twee lagen met even hoge achterliggende entreehal. Het wonen op de eerste verdieping is architectonisch onderdeel van de plint
 - De entree opent zich door zijn hoogte en transparantie naar het plein
 - In de plint wordt extra aandacht besteed aan plastiek in de dichte delen
- De torens mogen geen uitsluitend repeterende stapeling zijn. en een duidelijke beëindiging krijgen.
- Materialisatie
 - Natuursteen, metselwerk in overwegend lichte kleuren, plaatmateriaal
 - Keuze voor materialen die mooi verouderen
 - Aandacht voor textuur

Woonblokken (spoorzijde)

- Hoofdkenmerk van de gevel aan de spoorzijde is de borstwering of hekwerken van de galerijen
- Opbouw: dichte horizontale plint tot ca. 4 meter grenzend aan de dijk, daarboven horizontale belijning in eerste orde, verticale parcellering of grotere eenheden in tweede orde. Een eventueel geluidsscherm wordt terughoudend vormgegeven.
- Materialisatie: metselwerk in verschillende tinten. Indien noodzakelijk vanwege geluidseisen wordt de gevel voorzien van een glazen scherm.

Richtlijnen puien

Het plan kent een programma van woningen, kleinschalige winkels, dienstverlening en horeca. Rolluiken, reclame-uitingen, luifels en zonweringen zijn voor ondernemers middelen om individuele herkenbaarheid te vergroten. Om een rustig straatbeeld te creëren met voldoende ruimte voor individuele expressie voor ondernemers zijn in dit hoofdstuk een aantal richtlijnen opgesteld. De onderstaande regels zullen binnen het gebied Holland Park als toetscriterium door de Welstand worden gehanteerd.

(Winkel)puien

- In vorm en kleur vrij door ondernemers te bepalen binnen de kaders van de gemetselde gevelstructuur passend in de architectuurtaal.
- Ventilatieopeningen voor natuurlijke ventilatie (aanvoer) integraal mee te ontwerpen; roosters te maken over de hele breedte van de pui, bij voorkeur in verdekte opstelling bovenin de gevelopeningen, boven de reclamestrook.

Rolluiken

- Rolluiken alleen aan de binnenzijde van de pui aanbrengen.
- Transparante rolluiken toepassen, minstens 70% open.



Installaties opnemen in het ontwerp van de pui



Voorbeeld van een rolluik aan de binnenzijde



Oostpoort, Amsterdam
Reclame als ondergeschikte toevoeging in het straatbeeld



Centrum Spijkenisse
Reclame is een geïntegreerd onderdeel van de gevel



Reclame-uitingen

- Reclame vormt een ondergeschikte toevoeging in het architectuurbeeld.
- Reclame-uitingen dienen betrekking te hebben op de aard van het bedrijf dat in het pand is gevestigd, dienen in harmonie te zijn met het ontwerp van de gevel en zodoende de architectuur van de gevel te respecteren.
- Per pand aan weerszijde van de entree een haaks reclamebord, maximaal 600 mm uitstekend, niet groter dan 0,50 m². Bevestiging onder vloerniveau van de bovenliggende woonverdieping.
- Naamgeving als losse aparte letters, geschilderd of van metaal, hout, glas of kunststof. De belettering mag ook bestaan uit neon of ingebouwde verlichting hebben.
- Aanlichten van reclameborden is toegestaan, mits de omgeving geen hinder ondervindt van de verlichting en de verlichting in het ontwerp van de pui is geïntegreerd.
- Lichtbakken hebben 's avonds het uiterlijk van neonverlichting door neutrale achtergrondkleur met uitgespaarde gekleurde letters.
- Uitstekende lichtbakken, lichtbolletjes, lichtslangen, knipperende verlichting, lichtprojecties zijn niet toegestaan.
- Dichtplakken of op andere wijze afschermen van ramen is niet toegestaan

Luifels en zonweringen

- Vaste luifels zijn niet toegestaan; zonweringen mogen wel toegepast worden.
- Per winkel alleen gelijke zonweringen toepassen.
- Indien zonwering wordt toegepast, dient deze geïntegreerd te worden in de ontwerpogave.
- Reclame op de vanuit de straat zichtbare voorzijde van zonweringen mag, reclame is maximaal 200 mm hoog en heeft een maximale breedte van de helft van het scherm
- Zonweringen zijn aangebracht op minimaal 2.30 meter boven de stoep en mogen maximaal 1.50 meter uitvallen over de stoep

Installaties

In het functioneren van een gebouw spelen installaties voor bijvoorbeeld verlichting, luchtbehandeling, koeling, verwarming en telecommunicatie een grote rol. De invloed van installaties op het gevelbeeld wordt dikwijls onderschat en installaties worden onvoldoende meegenomen in het ontwerp. Installaties dienen deel uit te maken van het ontwerp. Gebouwen dienen op architectonische wijze te worden beëindigd, dus niet met een verzameling technische dozen. Telecommasten en overige installaties zoals zonnepanelen worden zoveel mogelijk in het midden van het dakvlak en uit het zicht van de openbare weg geplaatst. Schotelantennes mogen niet in het straatbeeld te zien zijn. Indien noodzakelijk kan er in het gebouw een centrale voorziening op het dak worden aangebracht.