Gemeente
Amsterdam

Kwaliteitskader
ZUDO

amsterdam
ZUIDAS

Kwaliteitskader ZUDO

Architectuur, landschap, cultuurhistorie en duurzaamheid

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam, Zuidas
Versie	juni, 2026
Status	Definitief

Project team

Jaap Brouwer	Hoofdontwerper stedenbouw
Saskia van Eijk	Senior ontwerper stedenbouw
Willemijn Gribnau	Projectmanager
Zuzana Jančovičová	Senior ontwerper openbare ruimte
Hayden Malan	Junior ontwerper openbare ruimte
Marjolein Peters	Senior ontwerper stedenbouw
Yiannis Tsoskounoglou	Medior ontwerper stedenbouw
Ko Zaaijer	Junior ontwerper stedenbouw

Contact w.gribnau@amsterdam.nl

Inhoudsopgave

Inleiding 4

1 **Context en ambities** | Masterplan 9
- 1.1 Context
- 1.2 Ambities

2 **Algemene criteria** 23
- Opbouw
- 2.1 Stedenbouwkundige criteria
- 2.2 Landschappelijke criteria
- 2.3 Architectonische criteria
- 2.4 Cultuurhistorische criteria

3 **Beleving op maaiveld** | groen en plint 35
- Buitenzijde Zuidas
- Binnenzijde complex
- 3.1 Criteria aansluiting op de omgeving
- 3.2 Criteria maaiveld binnenterrein
- 3.3 Criteria plint

4 **Podium** | menselijke maat, terrassen en geleding 49
- 4.1 Criteria podium
- 4.2 Criteria terrassen
- 4.3 Criteria tweede maaiveld

5 **Torens** | dualiteit, geleding en sculpturaliteit 59
- 5.1 Criteria bestaande torens
- 5.2 Criteria nieuwe torens

6 **Kelder** | toegankelijkeid, kwaliteit en veiligheid 67
- 6.1 Criteria kelder

Bronvermelding 73

Inleiding

Aanleiding
Het ABN AMRO-complex uit 1999 is één van de eerste gebouwen in Zuidas. Het is gebouwd in een tijdsgewricht waarin Zuidas was voorzien als kantorendistrict en de *'corporate identity'* van kantoren werd weerspiegeld in de architectuur. Victory Group heeft in 2021 het complex (de grond en het gebouw) aangekocht. Hierna is in gezamenlijke sessies met aangestelde ontwikkelaar (LMTD), architect (3XN) en de gemeente Amsterdam gekomen tot een Masterplan voor de herontwikkeling van het complex. Hierin is het stedenbouwkundig concept vastgelegd. Ook is een ontwikkelvolume afgesproken van maximaal 207.500 m² BVO, waarvan 89.314 m² BVO bestaand kantoorvolume. Het toe te voegen volume (118.186 m² BVO) bestaat voor 60% uit werken en voor 40% niet-werken waaronder wonen en een substantieel deel voorzieningenprogramma.

De hoofdambitie van het Masterplan is de transformatie *'van fort naar forum'*, oftewel de doorontwikkeling van het complex naar een levendige en gemengde buurt die aansluit op de directe omgeving van Zuidas. Deze hoofdambitie is vertaald in de volgende vier fundamenten: op maat gemaakt, metropolitaanse stadswijk, duurzaam vergroenen en levendige Zuidas.

Met deze beoogde verdichting, vergroening en functiemix sluit de ontwikkeling aan bij de ambities van de meerkernige stad zoals beschreven in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

De transformatie van het complex zal gefaseerd worden uitgevoerd en vindt (deels) parallel plaats met de realisatie van het Zuidasdok. Daarbij is er in alle fases aandacht voor de kwaliteit, zowel voor de gebouwen als de openbare ruimte.

Kaders (beeld)kwaliteit
De Amsterdamse welstandsnota uit 2016 geldt als het kader voor ontwikkelingen in Amsterdam. In deze nota staat beschreven welke eisen op welke plek worden gesteld; de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) moet op basis van de beschrijvingen en criteria een onderbouwd advies kunnen geven over de plannen. Het doel van de welstandsnota is het helder onder woorden brengen van de inhoudelijke gronden en het inzichtelijk maken wat de toetsingscriteria zijn waarop het bouwplan wordt beoordeeld.

Zuidas wordt in de welstandsnota geduid als een gebied met een transformatieopgave, waarvoor een apart welstandsbeleid is vastgesteld. Voor de ontwikkeling van Zuidas gelden de criteria uit de Welstandsnota Zuidas (2011).

Het Kwaliteitskader voor het ABN AMRO complex (projectnaam *'Zudo'*) geldt als aanvullende criteria op het vigerende welstandskader.

Uitwerking Masterplan in producten
In het Masterplan, opgesteld door 3XN, zijn de ambities voor het complex omschreven. Om de beoogde kwaliteiten te borgen in de planuitwerking worden verschillende planproducten opgesteld, die hieronder worden omschreven. Alle producten omschrijven de kwaliteiten op het gehele complexniveau, zodat de samenhang van het concept op alle niveaus geborgd wordt.

Omgevingsplan
Dit is het planologisch-juridische kader voor de transformatie van het complex. Hierin worden de ruimtelijke en programmatische ambities uit het Masterplan doorvertaald naar juridische regels waar de (her) ontwikkeling aan wordt getoetst. Dat gebeurt door het omgevingsplan van Amsterdam te wijzigen. Het betreft hier niet alleen bouwhoogtes, rooilijnen en oppervlaktes, maar hierin wordt bijvoorbeeld ook de vertrapping van de terrassen vastgelegd en het minimale percentage groen daarop. Ook worden ruimtelijk relevante en meetbare kaders over het programma opgenomen. Zo worden de gewenste kwaliteiten waar mogelijk ook kwantitatief toetsbaar gemaakt.

Kwaliteitskader
Het Kwaliteitskader vormt een update en aanvulling op de welstandsnota Zuidas uit 2011, onderdeel van de Amsterdamse welstandsnota *'De schoonheid van Amsterdam'*.
Het Kwaliteitskader wordt door de Gemeente Amsterdam opgesteld voor de herontwikkeling van Zudo. Het is breder dan een beeldkwaliteitsplan, omdat het ook criteria stelt aan bijvoorbeeld ecologie, de inpassing van groen en techniek. In het document worden de kwalitatieve ambities en criteria omschreven waaraan de bouwplannen worden getoetst. Het kader vormt – naast de welstandsnota – het toetsingskader voor de COK. Waar nodig wordt in het omgevingsplan een koppeling gemaakt met het Kwaliteitskader, zodat de omgevingsvergunningen

Bouwenvelop(pen)
In de bouwenveloppen worden per bouwplan de eisen en voorwaarden die volgen uit het Masterplan, het Kwaliteitskader, de zoneringskaart, de wijziging van het omgevingsplan/ BOPA en de vigerende beleidskaders beschreven, zodat het ontwerptraject van een bouwplan (SO-VO-DO) gestart kan worden. De bouwenvelop(pen) worden door de gemeente Amsterdam opgesteld.

De wijziging van het omgevingsplan en het Kwaliteitskader worden beide vastgesteld door de gemeenteraad. De bouwenvelop(pen) worden door de stuurgroep goedgekeurd.

Opzet Kwaliteitskader
In voorliggend Kwaliteitskader worden de kwalitatieve ambities omschreven en doorvertaald naar criteria voor het gehele complex, zowel voor de te handhaven gebouwen/ bouwdelen, de nieuwbouw als de buitenruimtes.
Ook wordt er aandacht besteed aan maatregelen in tijdelijke fases van de ontwikkeling. Het document is als volgt opgebouwd:

- Context en ambities: hierin wordt allereerst een beknopte geschiedenis geschetst van het complex in zijn omgeving. Ook worden de belangrijkste kenmerken van de architectuur omschreven. De ambities zijn benoemd op basis van de verschillende stedenbouwkundige aansluitingen op Zuidas, schaalverkleining, vergroening, cultuurhistorie en duurzaamheid.
- Algemene criteria: hierin worden voor de onderwerpen stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorische criteria omschreven die gelden voor alle ingrepen binnen het gehele complex. Deze zijn dus altijd van toepassing.
- Critiera per laag: Vanaf hoofdstuk 3 worden criteria per laag omschreven. Dit gebeurt aan de hand van de ruimtelijke opzet van het complex in verschillende lagen. Per laag wordt allereerst benoemd wat de ambities zijn voor het concept, de identiteit en de beleving, en vervolgens specifieke criteria voor de verschillende delen van het gebouw of de buitenruimte. De beleving op maaiveld (buitenruimte en aangrenzende plinten) speelt daarbij een prominente rol en komt als eerst aan bod. Vervolgens komt het podium aan de orde, inclusief de daaraan grenzende daktuinen en het tweede maaiveld. Daarna worden de torens omschreven, waarbij er een onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande torens en de nieuwe torens. Het laatste deel omvat ambities en criteria voor de kelder.

Proces kwaliteitsborging
De uitwerking van de plannen vindt plaats onder begeleiding van supervisie. Voor de architectenselectie en de kwaliteitsborging tijdens de uitwerking van de plannen is het supervisieprotocol van Zuidas van toepassing.



'Artist impression' van het ZUDO Masterplan door 3XN, 2026


The Valley
Toren D
Toren 2
BEETHOVENSTRAAT
ola'
podium
binnenzijde complex - 'Groene Hart'
E
Symphony
MAHLERLAAN

1 Context en ambities masterplan

1.1

Context



Historische context

Het hoofdkantoor van ABN AMRO aan de Gustav Mahlerlaan 10 vormt een belangrijk architectonisch en stedenbouwkundig ijkpunt binnen de ontwikkeling van Zuidas. Het gebouw werd eind van de vorige eeuw ontworpen door architectenbureau Pei Cobb Freed & Partners en is opgeleverd in 1999. Het gebouw lag destijds in een overgangszone tussen Buitenveldert en de ringweg A10 en was het eerste grote project in het gebied dat later Zuidas zou worden. De komst van ABN AMRO vormde een katalysator voor de latere gebiedsontwikkeling.

De context waarin het complex werd gebouwd bestond destijds uit vrijstaande gebouwen op ruime kavels en een voor het AUP kenmerkend gescheiden verkeerssysteem van verhoogde autowegen en voet- en fietspaden op maaiveld. Voor de bouwlocatie van ABN AMRO was geen stedenbouwkundig plan en dus ook geen stratenpatroon getekend. Voor de indeling van de kavels en opzet van de bebouwing bestond relatief grote vrijheid. De ingang van het nieuwe hoofdkantoor zou aan de westzijde komen te liggen, direct naast de uitgang van het station. Omdat de openbare ruimte nog weinig allure had, vroeg de bank om een hoogwaardig ingericht plein. Op maaiveldniveau is afstand gecreëerd tussen gevel en straat, waardoor het gebouw deels wordt omzoomd door groen, maar weinig interactie heeft met de omliggende openbare ruimte.

De architecten kregen carte blanche in het ontwerp van de gebouwen in een vrijwel lege context.

1

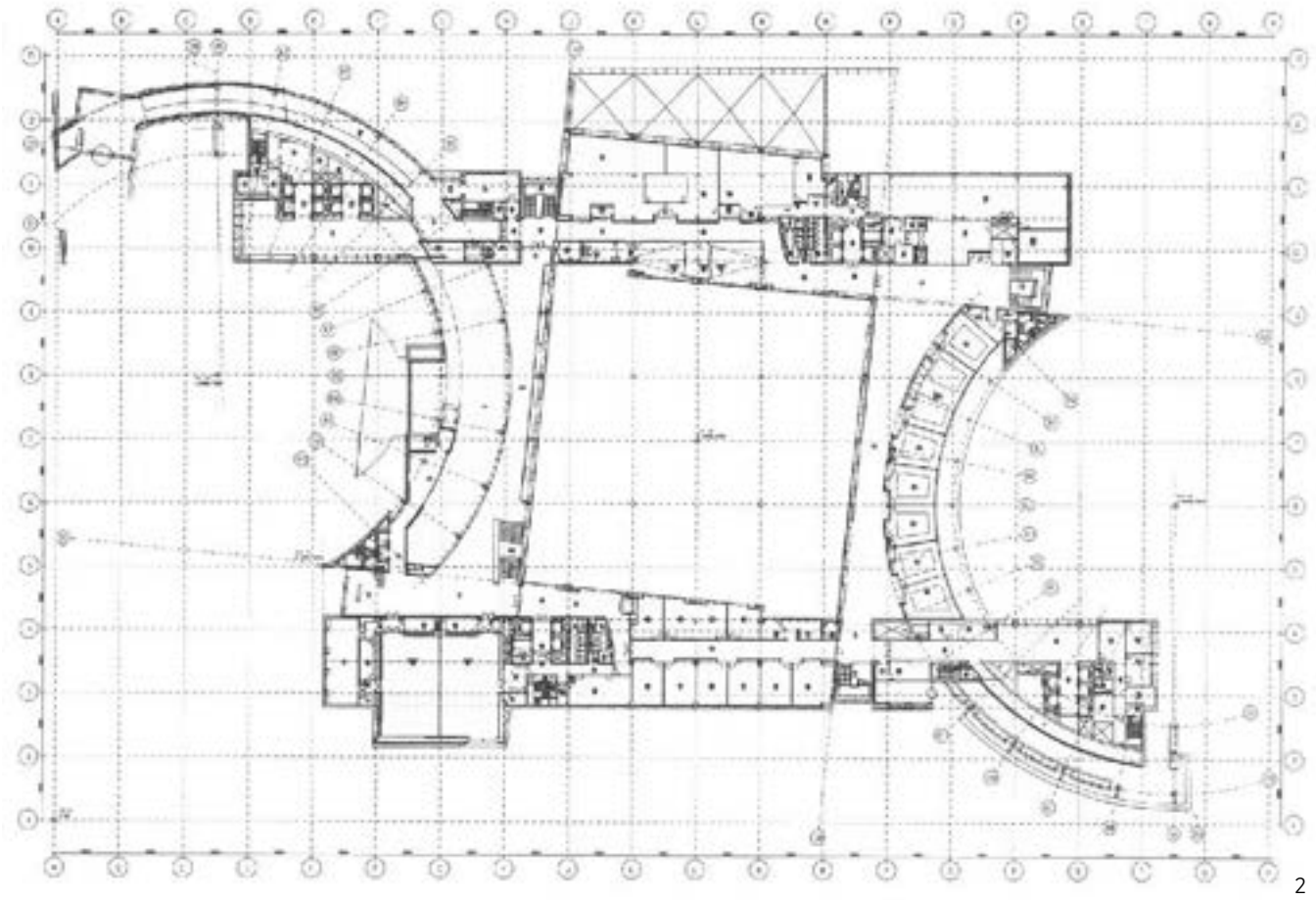
Afb. 1: ABN AMRO-complex in aanbouw, anno 1998

Afb. 2: Compositie van geometische volumes in de plattegrond van het ABN AMRO-complex

Afb. 3: Dualiteit vormentaal in de torens: ABN gerepresenteerd in de robuuste antrasiete toren en AMRO in de dynamische halfronde grijze toren

Afb. 4: 'Dealingroom' als centrum van het complex

Afb. 5: Relatie tussen het ABN AMRO-complex en Zuidas, anno 1997



2



3



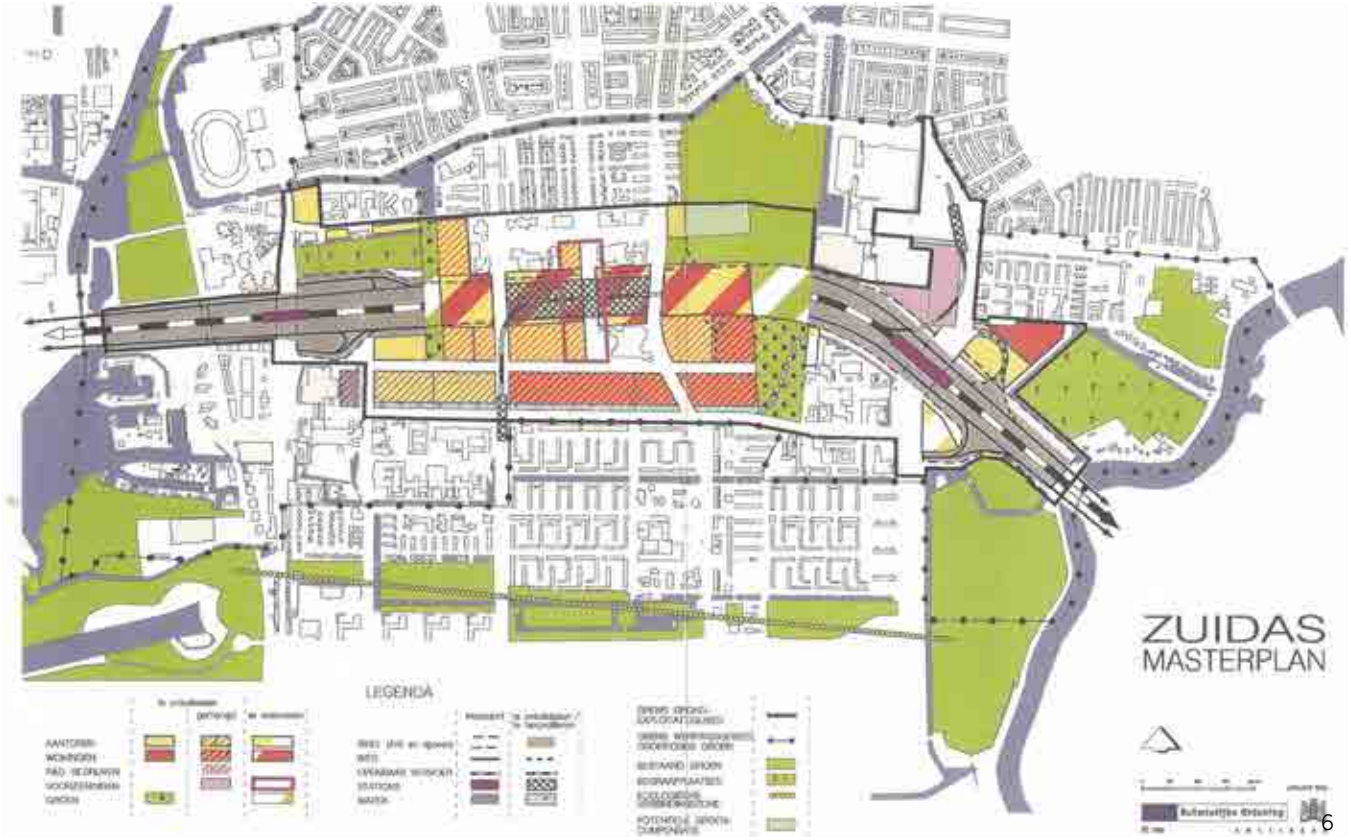
4

Het gebouw bestaat uit een sculpturale compositie van geometrische volumes: twee torens, gebogen vleugels en ondergronds een centraal vierkant dat de *'dealingroom'* bevat. Deze *'dealingroom'* vormde bij oplevering de grootste van Europa en wordt omschreven als *'het functionele en symbolische hart van het gebouw'*.

De torens (105 m en 70 m hoog) zijn diagonaal tegenover elkaar geplaatst en versterken het silhouet langs de ringweg. Iedere toren is opgebouwd uit twee delen met een verschillende uitstraling, waarbij de aluminium concave gevels symbool staan voor dynamiek en moderniteit, en de rechte granieten gevels staan voor robuustheid.



5


ZUIDAS
MASTERPLAN
LEGENDA

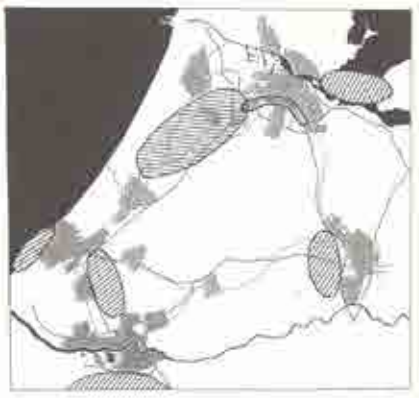
6


FRED ROESKESTRAAT
PARNAS | STRAWINSKY
DOKZONE
BEETHOVEN
RAI
KENNISKWARTIER
MAHLER
GERSHWIN
RAVEL
VIVALDI
KOP ZUIDAS
bestaand
tijdelijk initiatief
in studie: nog geen bouwplan
bouwplan in voorbereiding
bouwplan in uitvoering
opgeleverd

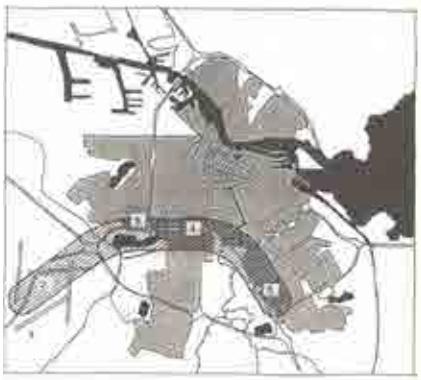
7

Afb. 6: Het ABN AMRO-complex voegt zich niet in de structuur van Zuidas volgens het Zuidas Masterplan, 1998

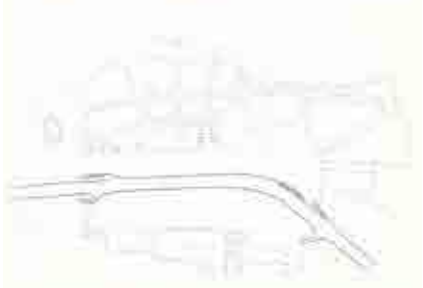
Afb. 7: Het ABN AMRO-complex voegt zich niet in de structuur van Zuidas. Stadsplattegrond Zuidas 2030, tussenstand 2014



Afb. 8: Zuidas maakt deel uit van de binnenring van Randstad, Masterplan 1998



Afb. 9: Zuidas verbindt Schiphol met het oosten van Nederland, Masterplan 1998



Afb. 10: Zuidas is een overgangszone tussen stadsdelen Zuid, Buitenveldert en Rivierenbuurt, Masterplan 1998

Stedenbouwkundige context

Net voor de oplevering van het complex in 1999 werd het definitieve Masterplan Zuidas gepresenteerd (1998). Hierin werd Zuidas aangeprezen als een internationale toplocatie voor financiële dienstverlening, kennis en zakelijke ontmoeting. Het was de bedoeling om geen monofunctioneel kantoorgebied te maken, zoals la Défense bij Parijs, maar juist een levendig stadskwartier waar ook buiten kantooruren iets te beleven zou zijn. Dat zou vooral gebaat zijn bij een mix van functies, een hoogwaardige openbare ruimte en aantrekkelijke functies in de plinten van de gebouwen. Het Masterplan Zuidas vormde een strak stedenbouwkundig kader waarbij de hoofdstructuur is gebaseerd op doorgaande straten met daartussen duidelijk afgebakende bouwblokken *(zie afbeelding 6,8,9,10)*.

Binnen deze stedenbouwkundige regels werd veel ruimte geboden voor individuele expressie in architectonische verschijningsvorm.

In de Visie Zuidas (2016) is de gridstructuur nader ingevuld en uitgewerkt hoe, waar en waarom ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Nu de rest van de bebouwing van Zuidas zich voegt naar de gridstructuur van het Masterplan, met bebouwing met strakke rooilijnen en gericht op de omliggende straten, wordt de afwijking van het ABN AMRO-complex hierop steeds opvallender *(zie afbeelding 7)*.

Voor wat betreft de groene structuren draagt het huidige complex niet bij aan grotere ecologische en groene structuren. Het Plan voor een groene Zuidas uit 2017 beschrijft de ambitie voor groen met gebruiks-, belevings- en/of toekomstwaarde. Hierbij wordt gekeken naar alle ruimtelijke schalen van groen: van metropolitaans landschap tot aan de kavel.

1.2

Ambities

Na een lange periode als *'stand-alone'* te hebben gefungeerd in de stedenbouwkundige structuur van Zuidas, is het de ambitie om het ABN AMRO-complex beter te laten aansluiten op de directe omgeving. Zowel voor de directe omgeving als op gebiedsniveau zal het bijdragen aan de sterke kenmerken en structuren van Zuidas. Dit krijgt vorm door de volgende ingrepen:

1. Stedenbouwkundig: van gebouw naar gebied

De belangrijkste ambitie is de transitie van een gesloten en naar binnen gericht complex naar een aantrekkelijk en toegankelijk stedelijk gebied, een overgang van fort naar forum. Om dit te kunnen realiseren wordt ingezet op het volgende:

Inpassing in stedenbouwkundige blokstructuur
Waar het oorspronkelijke complex meer naar binnen was gericht en een beperkte relatie had met de omliggende omgeving, draagt de nieuwe bebouwing bij aan het definiëren van straatwanden. De onderste lagen van de gebouwen staan daarmee in de rooilijn van de gridstructuur van Zuidas. Er is een duidelijk verschil tussen de buitenkant van de gebouwen, direct grenzend aan de openbare ruimte van Zuidas, en de binnenkant die sterk is gerelateerd aan het groene karakter van de verblijfsruimte.

De gebouwen voegen zich in de Berlage-as
De bebouwing sluit aan de zijde van het Mahlerplein aan bij de Berlage-as. Dit betekent dat er hier een strakke rooilijn geldt. Ook geldt aan de oostzijde van het Mahlerplein een rooilijn op hoogte als een stedenbouwkundig criterium: in deze zone bevinden zich geen torens. Deze rooilijn op een hoogte vanaf 30 meter borgt de zichtlijnen en lucht tussen de hoogbouw en positie van de torens *(zie afbeelding 11)*.

De torens sluiten aan bij het dambordpatroon
De hoogbouw binnen Zuidas is diagonaal gepositioneerd ten opzichte van elkaar. Dit patroon zorgt voor de borging van zichtlijnen en lucht tussen de torens *(zie afbeelding 12)*.

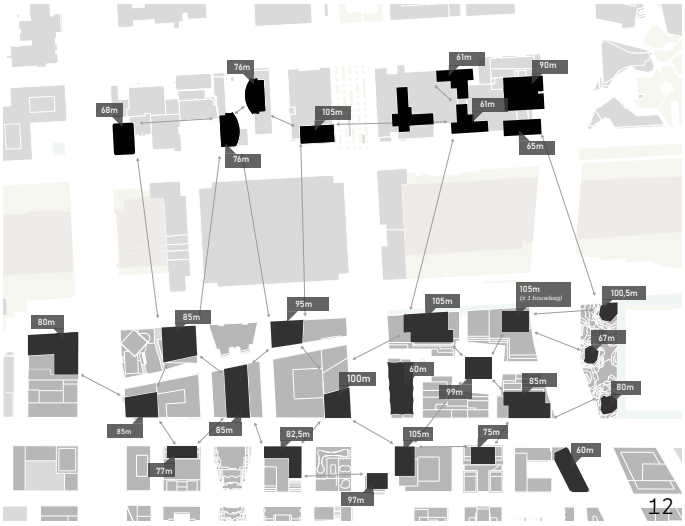
Torens dragen bij aan stadssilhouet
De torens binnen Zuidas hebben vooralsnog een bouwhoogte van maximaal 105 meter, een beperking die voortkomt uit het Luchthaven Indelings Besluit (LIB). Daarbinnen is sprake van een collectie van torens met een gevarieerde bouwhoogte en dakbeëiindiging, waardoor er een rijk stadssilhouet ontstaat.

Openbreken van gesloten complex
De lange en gesloten wanden maken plaats voor een fijnmazigere structuur van kleinere blokken met daartussen ruimte voor routes en verblijfsplekken. Hierdoor wordt het gebied toegankelijker, beter *'doorwaadbaar'* en opent het zich naar de omgeving. De nieuwe open ruimtes sluiten aan op de naastgelegen stedelijke ruimtes (o.a. de Claude Debussylaan, de Gerhswinlaan en de Ravellaan). Rondom en aan de binnenzijde van het complex ontstaat levendigheid door diverse functies in de plinten *(zie afbeelding 13)*.

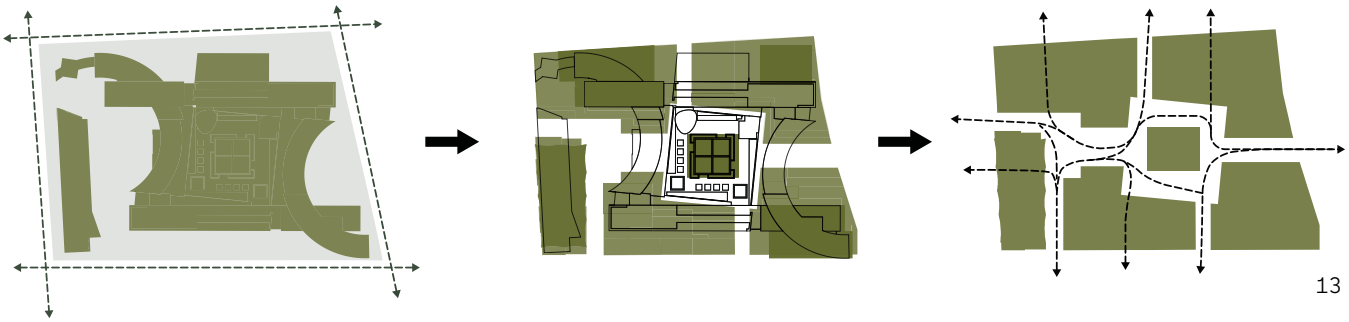
Van monofunctioneel (single-tenant) naar *'social business district'*
Het complex transformeert naar een diverse stadsbuurt met veel verschillende functies en gebruikers. Dit garandeert levendigheid en sociale veiligheid op verschillende tijdstippen gedurende de hele week.



11



12



13

Dit wordt als volgt bewerkstelligd in het complex:

- Op de begane grond is er een levendig programma dat bijdraagt aan het straatbeeld en een relatie heeft met de aangrenzende stedelijke ruimte. Er is een duidelijk onderscheid tussen de drukke, dynamische hoogstedelijke buitenzijde, zoals de stadsstraat Beethovenstraat, en de stillere, groene binnenzijde van het complex;
- Techniek wordt slim gepositioneerd en ingepast met zo min mogelijk impact op de gevel. Het (fiets)parkeren bevindt zich in de kelder. Installaties en andere technische functies bevinden zich grotendeels in de kelder of in de beëindiging van het gebouw;
- De ruimtes op de begane grond bestaan uit een mix van grote en kleine units, met flexibele plattegronden geschikt voor divers gebruik;
- Logistieke functies zijn beperkt zichtbaar in de plint en worden intern opgelost in het hart van het gebouw of de kelder;
- De levendigheid speelt zich niet alleen af op de begane grond, maar kan worden doorgetrokken naar het tweede maaiveld op het podium. Hier komen daktuinen met uitzicht en mogelijkheden voor ontmoeting. De inrichting van de daktuin heeft een samenhang met het programma in de plint van de toren op deze laag;
- De functies in het complex worden geprogrammeerd op basis van het leefklimaat, ook wel *'sensorial mapping'* genoemd. Dit houdt in dat er bij de positionering van de functies rekening word gehouden met aspecten zoals zon, wind en licht. De plekken met de hoogste eisen aan verblijfskwaliteit en -intensiteit zijn nadrukkelijk afgestemd op deze factoren.

<u>Ontwerp vanuit de menselijke maat</u>

De menselijke maat staat centraal bij het ontwerp van de gebouwen en de buitenruimte. Dit betekent niet alleen een schaalverkleining in de footprint van de gebouwen, maar ook een grote aandacht voor de stad op ooghoogte en zorgvuldige overgangen tussen de gebouwen en de buitenruimte. Hierdoor ontstaan hybride ruimtes met mogelijkheden voor bijvoorbeeld kunst, expressie en ontmoeting.

Afb. 11: Berlage-as en stedenbouwkundige rooilijn op hoogte vanaf 30 m

Afb. 12: Torens in dambord patroon van Zuidas

Afb. 13: Het complex wordt opgedeeld in meerdere gebouwen: een kleinere schaal waar de doorwaarbaarheid voor voetgangers wordt verbeterd (dwaalmilieu)

2. Leefklimaat: rigoureus vergroenen

Tussen de nieuwe gebouwen, aan de binnenzijde van het vernieuwde complex, wordt rigoureus vergroend en aangesloten op groene structuren in de omgeving. De weelderige beplanting versterkt de identiteit en het karakter en draagt bij aan een aantrekkelijke, leefbare werk- en woonomgeving voor mens en natuur *(zie afbeelding 17)*.

Verblijfskwaliteit, klimaat en biodiversiteit

Door het groene karakter en de aantrekkelijke functies aan de binnenzijde van het complex vormt het een nieuwe bestemming voor voetgangers. De rigoureuze vergroening vindt plaats op verschillende niveaus. Allereerst op het maaiveld waar de vegetatie steeds weelderiger en intensiever wordt naarmate men het centrale deel van het complex nadert. Dit wordt het *'Groene Hart'* genoemd (*zie afbeelding 14)*.

Maar ook vindt vergroening plaats op en langs de gevels en op de terrassen grenzend aan het *'Groene Hart'*.

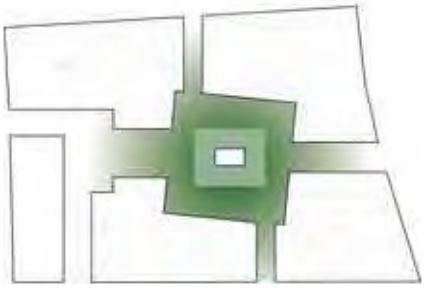
Groene Parabola en tweede maaiveld

De bebouwing tot aan het tweede maaiveld is rijkelijk begroeid en heeft diverse zones. Op de daken van het podium ontstaat een *'tweede maaiveld'*. Boven deze laag rijzen de torens op in contrast: strak, mineraal en verfijnd in hun expressie. Dit heeft als resultaat een driedimensionale groene ervaring die de *'Groene Parabola'* wordt genoemd *(zie afbeelding 15)*.

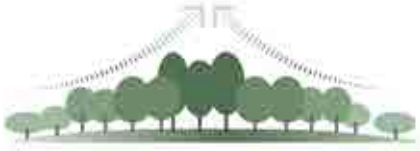
Dit gelaagde landschap is niet alleen van meerwaarde voor de verblijfskwaliteit van de toekomstige bewoners en gebruikers, maar versterkt ook de ecologische functie en creëert verschillende habitats. Hiermee draagt het bij aan het leefklimaat en de biodiversiteit.

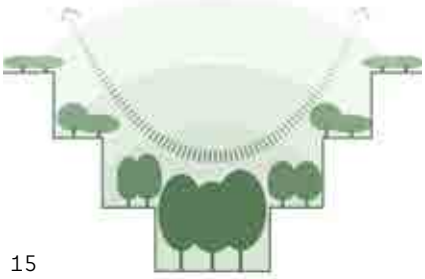
Zo ontstaan op de terrassen en het tweede maaiveld verschillende gradiënten als basis voor een leefklimaat voor verschillende flora en fauna en is ook op de hogere bouwdelen ruimte voor ecologie *(zie afbeelding 16)*.

In de gebouwontwerpen vormen groen en natuurinclusiviteit een vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur.



14





15

Afb. 14: 'Groene Hart': vergroening wordt steeds intensiever richting het centrale deel van het complex op de voormalige 'dealingroom'

Afb. 15: 'Groene Parabola': driedimensionale groene ervaring vanaf begane grond tot en met het tweede maaiveld

Afb. 16: De illustratie toont de ruimtelijke zonering van het plan en de bijbehorende zones. Bron: Alexander von Humboldt

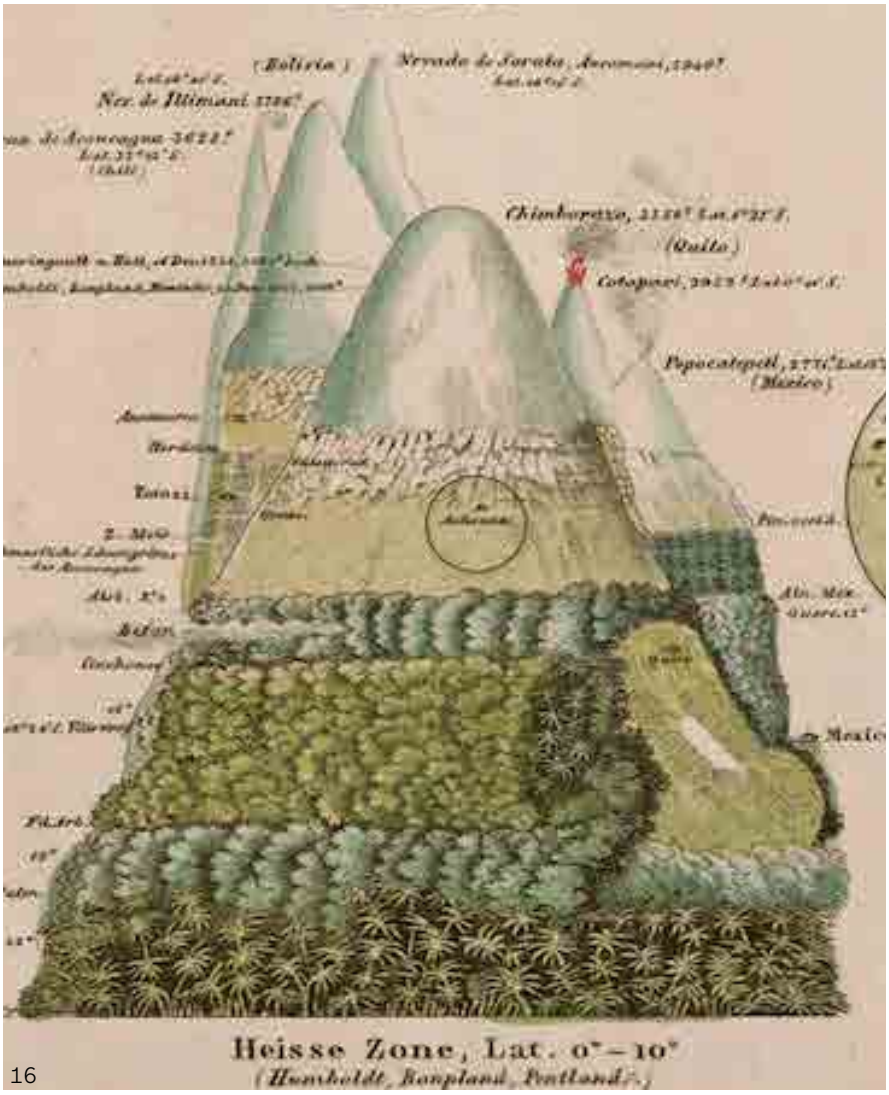








17



16

Afb. 17: De 'artist impressions' van het Zudo Masterplan verbeelden de beoogde ambities en ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimtes

3. Cultuurhistorie: herkenbare tijdslagen

Het ABN AMRO-complex representeert de kantoorarchitectuur van de jaren ’90 en de autonome ontwikkeling in een destijds vrijwel lege omgeving. Met de transformatie van het complex worden nieuwe elementen toegevoegd waarbij aansluiting wordt gezocht op de nieuwe context van Zuidas en de hedendaagse architectuur.

In meerdere onderzoeken[1] zijn de cultuurhistorische kernwaarden van het complex in beeld gebracht. Naar aanleiding hiervan is de ambitie geformuleerd om de verschillende tijdslagen afleesbaar te houden en de kernwaarden zo veel mogelijk te verenigen met het nieuwe gebruik van het complex en de meest actuele duurzaamheidsambities. De ambities ten aanzien van de kernwaarden zijn hieronder beschreven.

Schaal als verbindend element
Een belangrijke cultuurhistorische waarde is het integrale ontwerp op niveau het gehele complex. In de herontwikkeling wordt deze integrale kwaliteit geborgd door de uitwerking van een familie aan gebouwen waarbij het podium het verbindende element vormt op complexniveau. Deze laag vormt een referentie naar de oorspronkelijke schaal van het complex.

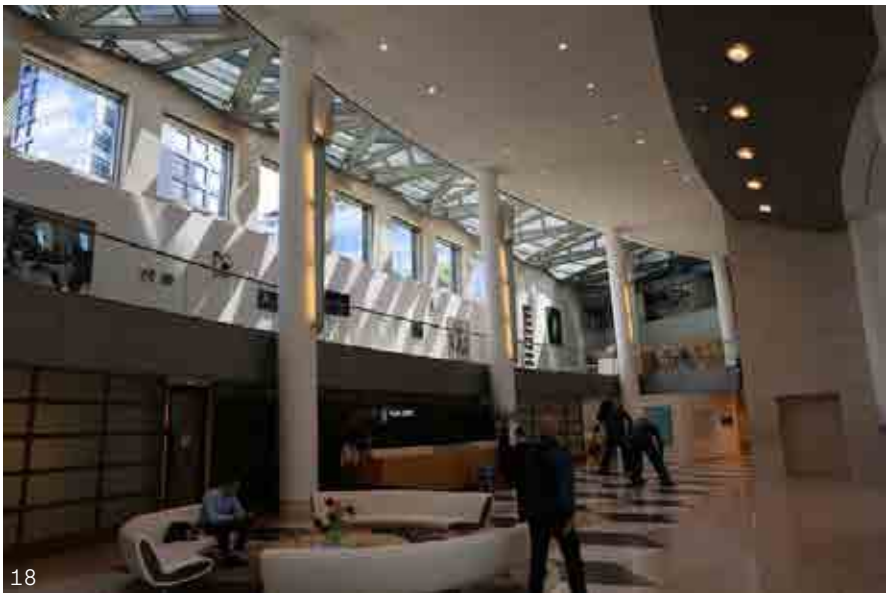
Dealingroom
Een andere kernwaarde is de *‘dealingroom’*: het voormalig functioneel en symbolisch hart van het complex. De *‘dealingroom’* stond onder een hoek van vijf graden ten opzichte van de bebouwing en bevond zich in het beschermde midden van het *‘fort’,* omringd door het carré van overige gebouwen en torens *(zie afbeelding 21)*. Het vormde de basis in de plattegrond waar veel andere onderdelen van zijn afgeleid. Ook in de nieuwe situatie vormt het functioneel en symbolisch hart van het complex, met extra ruimte en betekenis voor de groen en beleving. De vierkante vorm wordt afleesbaar op het maaiveldniveau en vormt de contramal van de bebouwing. Hiermee omkadert het de centrale openbare ruimte.

Dualiteit
De architectuurhistorische identiteit wordt grotendeels bepaald door de uitgesproken dualiteit tussen de bestaande torens A en D. Beide torens zijn samengestelde volumes die van elkaar verschillen in vorm en materiaal *(zie afbeelding 19 en 20)*. De tegenstelling binnen de volumes geeft vorm aan de begrippen dynamiek en stabiliteit en representeerde de identiteit en ambities van de bank. Deze dualiteit vormt een essentiële kernwaarde. De ambitie is deze kernwaarde in stand te houden door het behoud van de verschijningsvorm van de donkere torens en de herinterpretatie van de dualiteit op een eigentijdse wijze.

Duurzaamheid en hergebruik
Aanvullend is er de ambitie om cultuurhistorie te verbinden aan duurzaamheid en hergebruik. Het behoud en hergebruik van bestaande materialen en constructies kan bijdragen aan de cultuurhistorische gelaagdheid en de herinterpretatie ervan in het complex. Hierbij vindt altijd een afweging plaats tussen algehele en technische duurzaamheid, de cultuurhistorische waarde en de nieuwe architectonische uitwerking.

Door in het getransformeerde complex de cultuurhistorische kernwaarden op verschillende schaalniveaus te verenigen met nieuwe elementen krijgt het complex een unieke uitstraling *(zie afbeelding 18)*.

[1] *Cultuurhistorisch onderzoek met kernwaarden en advies door Hylkema erfgoed, 14 oktober 2024 en Waardestelling Hoofdkantoor ABN AMRO Gustav Mahlerlaan 10 door Wijnand Galema (Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam), 24 september 2024.*



18

Afb. 18: Herkenbaar houden van de tijdslaag door middel van het behoud en hergebruik van bestaande materialen en bestaande (inpandige) elementen waar mogelijk



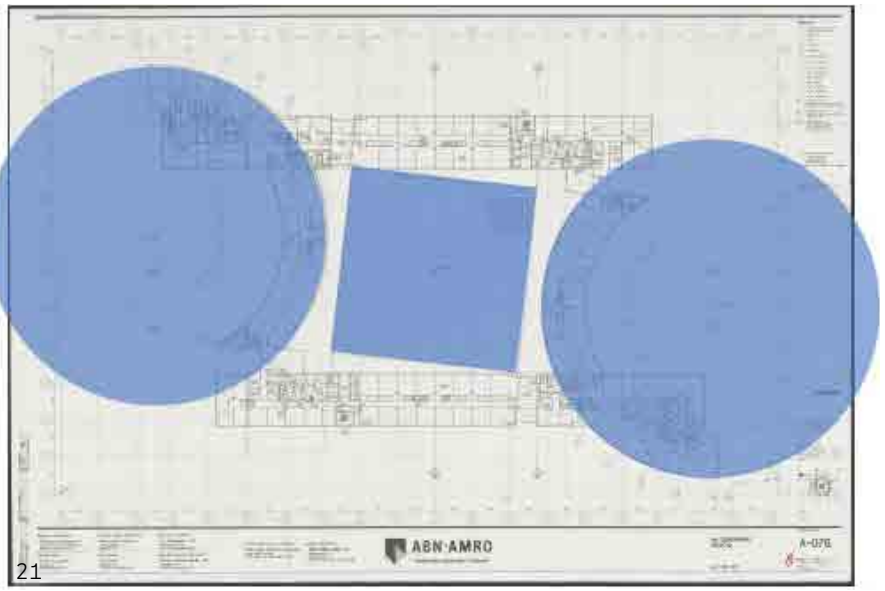
19

Afb. 19: Herkenbaar houden van de tijdslaag door middel van dualiteit in de bestaande torens A en D



20

Afb. 20: Herkenbaar houden van de tijdslaag door middel van hoogteverschillen in de bestaande torens A en D



21

Afb. 21: Herkenbaar houden van de tijdslaag door middel de gedraaide 'dealingroom' als middelpunt van het complex

4. Duurzaamheid: toekomstbestendig stuk stad

Het oorspronkelijke gebouwontwerp gold destijds als innovatief, met systemen als de dubbele gevel met integrale zonwering en individueel te openen ramen voor de werknemers. Ook de later gerealiseerde WKO installatie in combinatie met stadsverwarming en de zonnepanelen droegen daaraan bij. In functionele zin is het complex echter niet duurzaam; de vloervelden zijn matig geoptimaliseerd en er was destijds maar beperkt aandacht voor bouwfysische invloeden. Het complex voldoet niet meer aan de huidige eisen voor duurzaamheid en flexibiliteit van deze tijd.

De ambitie is om het ABN AMRO-complex te herontwikkelen en te transformeren tot een toonaangevende locatie op het gebied van duurzaamheid. Hieronder worden de ambities op de verschillende duurzaamheidsthema's specifiek uitgewerkt. Voor alle thema's geldt als leidend principe dat duurzaamheidsmaatregelen altijd integraal met de stedenbouw, architectuur, het groen en de openbare ruimte worden vormgegeven.

Energie

Energiezuinigheid is uitgangspunt, wat betekent dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de principes voor passief bouwen in combinatie met duurzame bronnen en lokale opwekking.

Circulariteit

Het ABN AMRO-complex bevat een rijkdom aan waardevolle elementen en materialen. De verschillende materiaalsoorten en -hoeveelheden worden gedocumenteerd, evenals de levenscycli voor ieder onderdeel. Deze worden beoordeeld op de mate van herbruikbaarheid: zoals direct hergebruik, herfabricage of recycling. Daarbij wordt in beeld gebracht welke kansen er zijn voor behoud en de transformatie van het complex *(zie afbeelding 23)*.

Ook is de immateriële culturele waarde van de locatie beoordeeld door middel van een culturele audit. Hierin zijn culturele dimensies vastgelegd die de basis vormen voor erfgoedbewuste aanbevelingen voor ontwerp en herontwikkeling. Deze studie heeft geleid tot een aanduiding van een aantal elementen/ *'momenten'* en materialen van culturele waarde binnen het bestaande complex.

Bij het ontwerpproces vormt hergebruik een belangrijk uitgangspunt, zowel in het kader van circulariteit als in het behoud van de betekenis van de bebouwing. Deels gaat het om zichtbare en aansprekende elementen zoals de hellingbaan als entree, de natuurstenen vloer in entreehallen, de grote vensters in de toren en de torenvalk.

Maar ook blijft het huidige (beton) skelet van de donkere toren behouden en een deel van de installaties en zoveel mogelijk van de overige materialen. Bij de uiteindelijke afweging wordt de voorkeur gegeven aan hergebruik, upcycling en recycling, waarbij downcycling als laatste redmiddel wordt beschouwd. Hierbij is hergebruik op locatie mogelijk, maar kunnen materialen soms ook elders waardevoller worden ingezet. Hierbij speelt ook tevens de relatie tussen technische en culturele duurzaamheid een rol.

Ook voor de nieuwe bouwdelen worden de materialen bewust geselecteerd. Bij voorkeur worden biobased materialen toegepast, zoals bijvoorbeeld voor de gevels *(zie afbeelding 22, 24 en 25 ter referentie)*.

Flexibiliteit en adaptiviteit

De gebouwen binnen het complex worden flexibel en toekomstbestendig ontworpen waarbij de gebouwen zich op termijn makkelijker kunnen aanpassen naar een ander gebruik. Hierdoor wordt de technische levensduur maximaal verlengd.

Op de begane grond wordt er onder andere een flexibel grid toegepast, waardoor kleinere en grotere units gekoppeld en ontkoppeld kunnen worden gedurende de operationele fase.

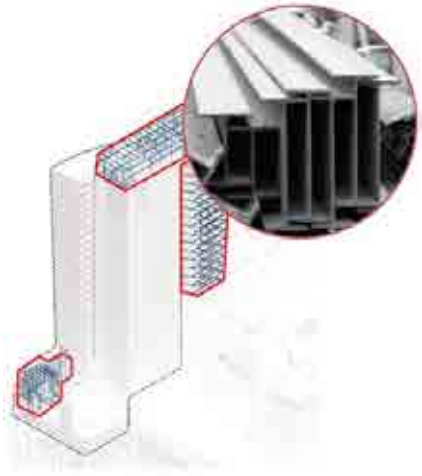
Ook wordt ingezet op flexibele en losmaakbare bouwdelen, zodat de gebouwen in de toekomst makkelijker getransformeerd kunnen worden.

Afb. 22: Duurzaam materiaalgebruik in woongebouw SAWA Rotterdam, Mei architecten

Afb. 23: Documentatie en materiaal onderzoek in het huidige ABN AMRO-complex: mate van herbruikbaarheid

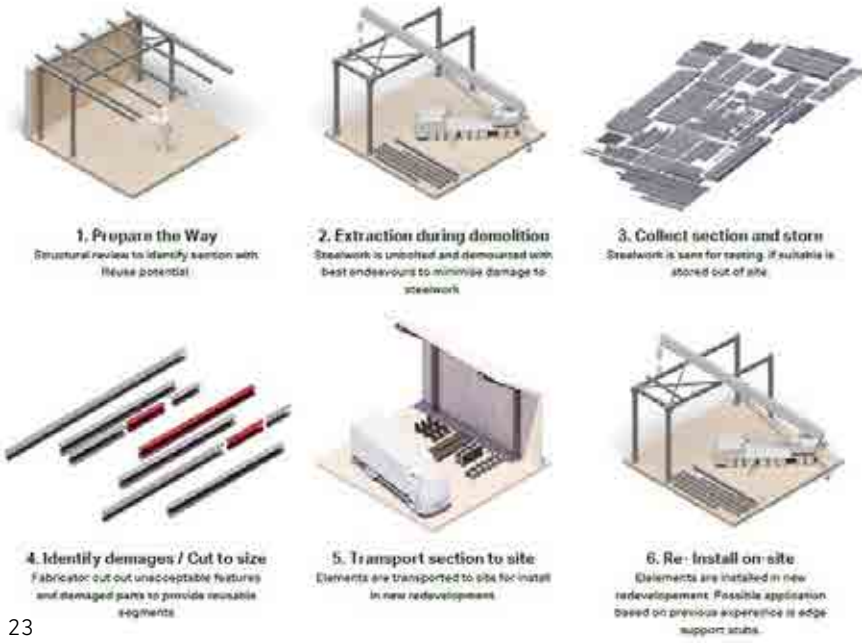
Afb. 24: Circulair materiaalgebruik in Parijs, Barrault Pressacco

Afb. 25: Het demontabele en circulaire CIRCL paviljoen, Amsterdam, Architecten CIE





22



23

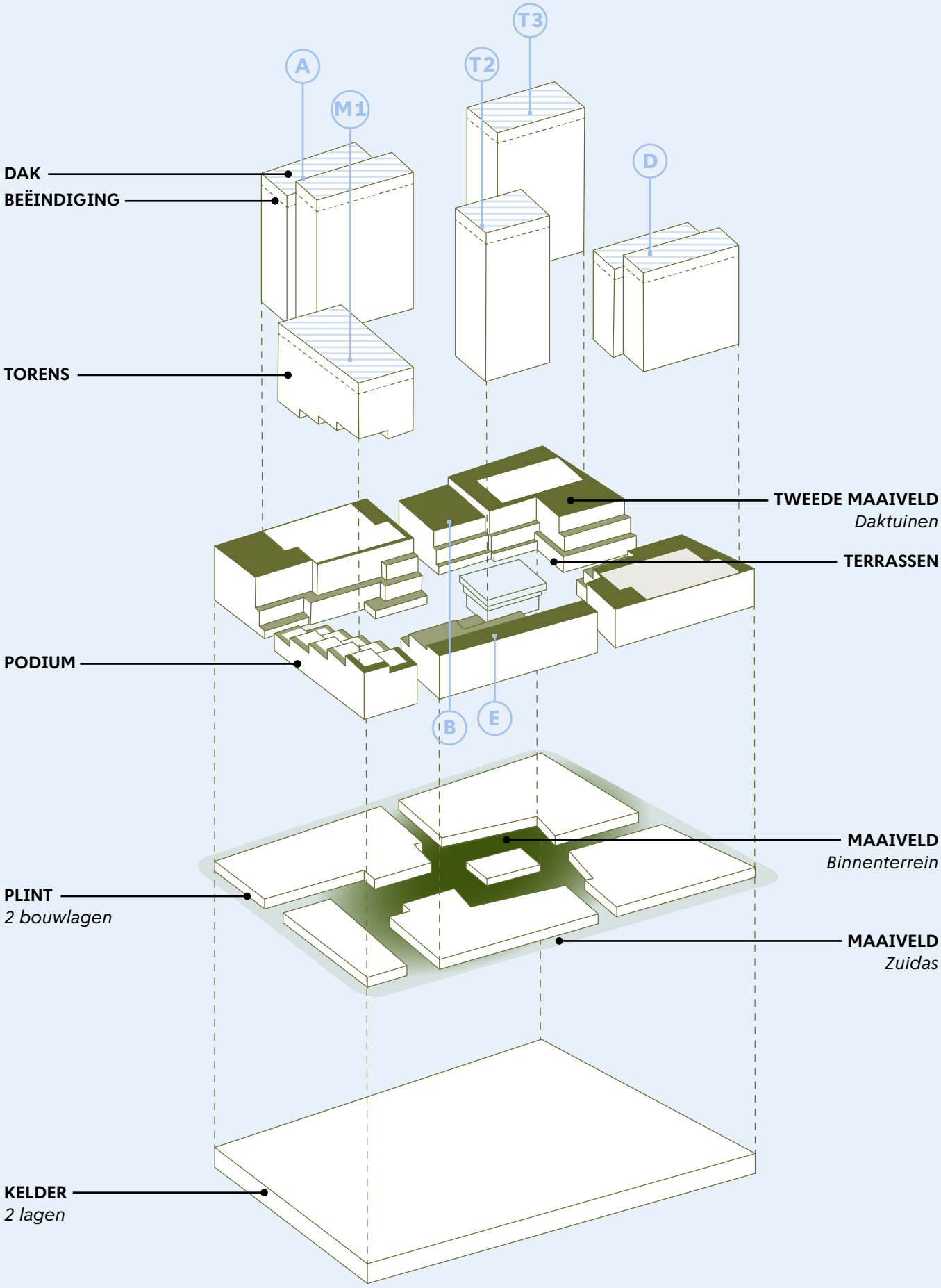


24



25

2 Algemene criteria


T3
T2
A
M1
D
DAK
BEËINDIGING
TORENS
TWEEDE MAAIVELD
Daktuinen
TERRASSEN
PODIUM
B
E
MAAIVELD
Binnenterrein
PLINT
2 bouwlagen
MAAIVELD
Zuidas
KELDER
2 lagen

Opbouw

Het complex wordt opgebouwd vanuit een aantal ruimtelijke lagen, deze worden hieronder toegelicht. Naast de algemene criteria voor stedenbouw, landschap, architectuur en cultuurhistorie, zijn er specifieke criteria per laag geformuleerd. Deze volgen later in het document vanaf hoofdstuk 3.

Kelder
In deze onzichtbare en ondergrondse laag worden technische en logistieke functies, waaronder ook fiets en auto, gehuisvest. Hierdoor is er op andere plekken een minimale visuele impact van techniek.

Plint
De onderste twee bouwlagen vormen het domein van de voetganger en is daarmee in de beleving de belangrijkste laag van het complex. Hier wordt nadrukkelijk de aansluiting gezocht met de omgeving van Zuidas. De architectuur van de plint heeft een zacht karakter met aandacht voor de menselijke maat. De zones tussen openbaar en privé worden zorgvuldig vormgegeven.

Podium
Deze laag (waar de plint onderdeel van is) sluit in ruimtelijk opzicht aan bij de hoogte van de omliggende bouwblokken van Zuidas (ca. 30 meter). In architectonisch opzicht vormt het een familie van gebouwen en het verbindende element op complexniveau. Daarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke schaal van het complex. Aan de buitenzijde worden de Zuidas-rooilijnen aangehouden, aan de binnenzijde vertrappen de volumes zich.

Torens
Naast de bestaande torens A en D worden er nieuwe torens aan het complex toegevoegd. Toren 3 (en het reeds in aanbouw zijnde Mahler 1) bevindt zich net als torens A en D op het podium, Toren 2 bevindt zich midden in het plan en vormt onderdeel van de centrale groene ruimte.

Dak en beëindiging
In het bovenste deel van de torens is er ruimte voor een technische laag. De vormgeving van de beëindiging wordt gebruikt om de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de gebouwen op afstand te vergroten en draagt bij aan de skyline van Zuidas.

Maaiveld Zuidas
De inrichting van het maaiveld aan de buitenzijde heeft een sterke relatie met de context van Zuidas en sluit aan bij de stedelijke uitstraling van de vier verschillende straten rondom het complex.

Maaiveld binnenterrein
De binnenzijde van het complex staat in contrast met de buitenzijde. Hier overheerst een weelderig groen beeld. Het stelsel van buitenruimtes - straten, plein en *'Groene Hart'* - wordt ingericht als een samenhangende groene ruimte met een intieme sfeer.

Terrassen
De vertrapte volumes aan de binnenzijde vormen een belangrijke van de *'Groene Parabola'*.

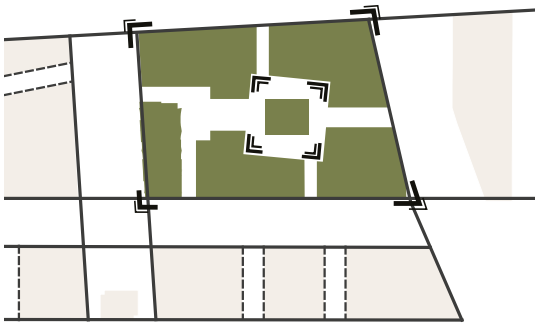
Tweede maaiveld
Boven op het podium is er een tweede maaiveld in de vorm van ruime daktuinen, die uitnodigen voor verblijf en ontmoeting.

2.1

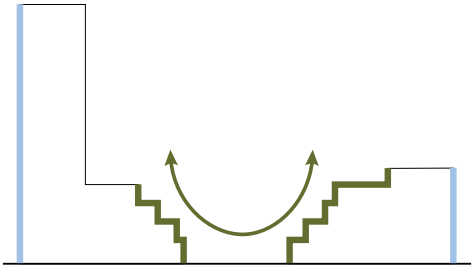
Stedenbouwkundige criteria

Rooilijn

- De bebouwing aan de buitenzijde van het complex voegt zich naar het stedenbouwkundige grid van Zuidas: toekomstige gebouwen staan in de aangegeven rooilijn en hebben sterke hoekpunten. Zo worden straatwanden gecreëerd en ontstaat er een heldere overgang tussen openbaar en privé. Aan de binnenzijde worden de hoekpunten van de bebouwing bepaald door footprint van de *'dealingroom'* *(zie afbeelding 26)*;
- De bebouwing aan de binnenzijde van het complex heeft een informeler karakter, door middel van vertrappingen en afwisselende rooilijnen voor (privé-)terrassen en balkons *(zie afbeelding 27)*;
- Bebouwing bevindt zich op maaiveld buiten de aangegeven Berlage-as *(zie afbeelding 11 op pagina 15)*;
- Daarnaast geldt een rooilijn op hoogte waarbinnen de torens zich bevinden *(zie afbeelding 11 op pagina 15)*.



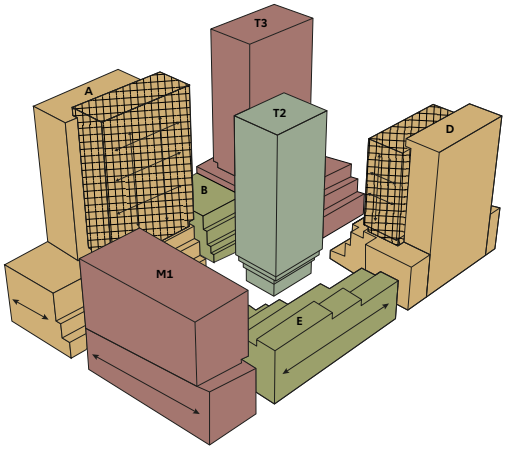
Afb. 26: Strakke rooilijnen, met sterke hoeken: aan de buitenzijde gerelateerd aan Zuidasgrid, aan de binnezijde aan de footprint van de 'dealingroom'



Afb. 27: Formele buitenzijde versus informele binnenzijde met vertrappingen

Gebouw typologieën

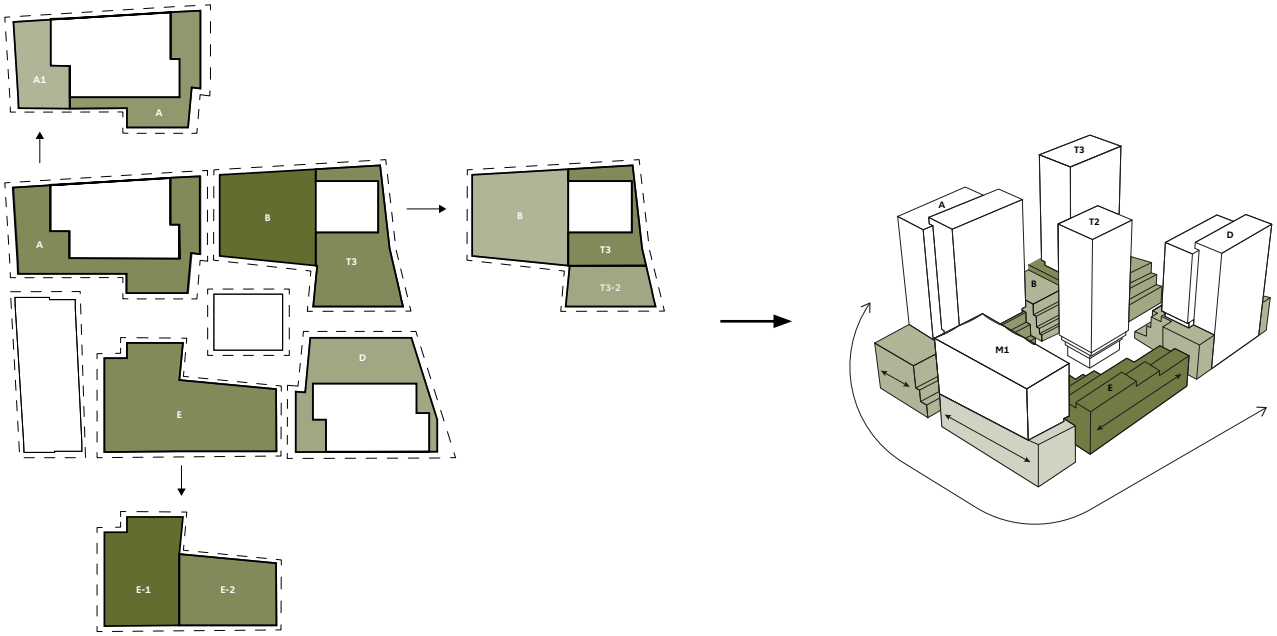
- Er zijn vier hoofdtypologieën *(zie afbeelding 28)*:
  - solitair blok op podiumhoogte (B, E);
  - bestaande toren op een podium (A, D);
  - nieuwe toren/ blok op een podium (T3/ M1);
  - vrijstaande nieuwe toren (T2).



Afb. 28: Vier hoofdtypologieën gebouwen

Clusters en gebouwen

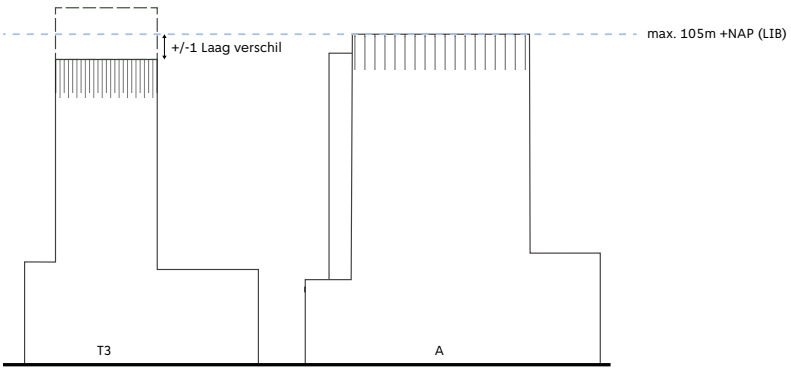
- Het complex wordt opgedeeld in een aantal clusters met daartussen pleinen, tussenstraten en passages die de doorwaadbaarheid vergroten;
- De clusters in het podium worden opgedeeld in verschillende gebouwen. Ieder cluster vertoont een sterke architectonische samenhang. Op complexniveau vormen de verschillende clusters gezamenlijk een *'familie'*. We onderscheiden de clusters A, B/T3, T2, M1, E en D. Bij grotere clusters – óf bij een programmatische opdeling binnen het podium – is een verdere opdeling mogelijk *(zie afbeelding 29)*.



Afb. 29: Clusters en gebouwen en de opdeling van de clusters in het podium in verschillende gebouwen

Hoogte-accenten

- De verschillende hoogte-accenten zorgen voor een gevarieerd stadsilhouet in Zuidas;
- Torens vormen zich naar het dambordpatroon in Zuidas. Deze waarborgt zichtlijnen en voldoende lucht tussen de torens *(zie afbeelding 12 op pagina 15)*;
- Torens hebben verschillende bouwhoogten, waarbij er minimaal 1 bouwlaag verschil zit tussen Toren A en Toren 3, met een duidelijk onderscheid in het ontwerp van de beëindiging *(zie afbeelding 30)*;
- Binnen zowel Toren A als Toren D bestaat er een hoogteverschil van minimaal één bouwlaag tussen de twee bouwvolumes binnen dezelfde toren *(zie hoofdstuk 5 voor meer informatie over criteria Torens)*.



Afb. 30: Minimaal één bouwlaag verschil tussen Toren A en Toren 3

2.2

Landschappelijke criteria

Klimaatadaptatie en ecologie

- In het ontwerp van de buitenruimtes worden concrete maatregelen genomen voor verkoeling, waterberging en gebruikscomfort. Dit draagt aantoonbaar bij aan het microklimaat;
- Het type beplanting draagt aantoonbaar bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie en bestaat uit deels inheemse en/ of nectarrijke soorten;
- Groen langs gevels draagt bij aan verkoeling, verblijfskwaliteit en biodiversiteit: de toepassing van klimplanten wordt aangemoedigd;
- Regenwater wordt op eigen kavel gebufferd en waar mogelijk hergebruikt: de toepassing van een buffervoorziening is onderdeel van het ontwerp;
- Er wordt een integraal verlichtingsontwerp opgesteld, afgestemd op de gebruikers, de omgeving en de fauna. De kleurtemperatuur is warm en de lichtsterkte is laag. Uplighting van bomen is niet toegestaan.

Gebruik, toegankelijkheid en sociale veiligheid

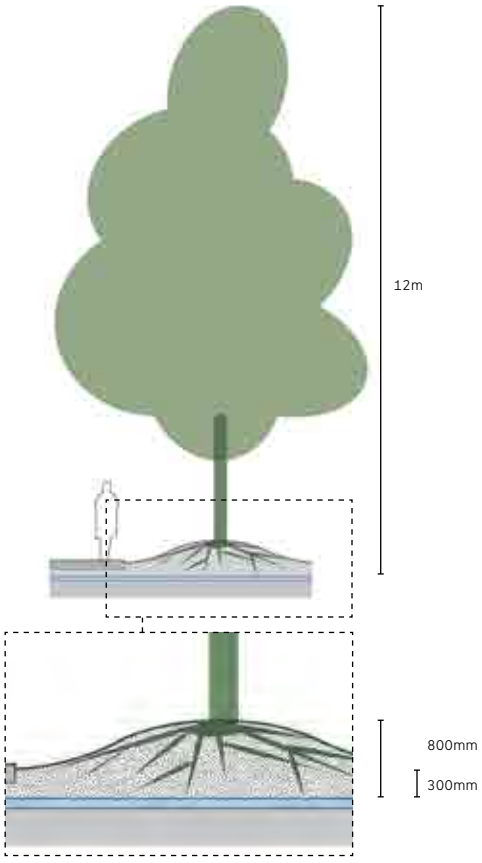
- Het ontwerp van de buitenruimte wordt afgestemd op het programma in de plinten;
- Het verlichtingsontwerp ondersteunt de oriëntatie en sociale veiligheid op ooghoogte. De verlichting is subtiel, niet-verblindend en versterkt de intieme sfeer van het binnengebied;
- Het maaiveld en de terrassen zijn te allen tijde toegankelijk voor mensen met beperkingen.

Beplanting

- Het substraat heeft een minimale dikte van 300 mm, met een minimum van 800 mm ter plaatse van bomen *(zie afbeelding 31)*;
- Beplanting is divers en meerlaags opgebouwd met bomen, heesters, vaste planten en klimplanten, aangeplant in hoge dichtheid. Hierdoor wordt jaarrond voldoende groene massa en een gesloten karakter geborgd;
- Het beoogde leefgebied verloopt van een bosrand/ zoom met een schaduwrijk en vochtig karakter op maaiveldniveau, naar een zonnige en winderige omgeving op het tweede maaiveld *(zie afbeelding 32)*;
- Er worden geen planten of bomen toegepast die als invasieve exoten op de Unielijst staan.

Materialisatie en ruimtelijke kwaliteit

- In het ontwerpproces is duurzaam en circulair materiaalgebruik uitgangspunt;
- De dichtheid en hoeveelheid beplanting op maaiveld neemt toe vanaf de randen naar het *'Groene Hart'*: van een meer verstedelijkt karakter aan de randen naar een weelderig groen karakter;
- De verharding is gedifferentieerd in materiaal naar gebruik: hoofdpaden, secundaire paden en overige gebieden krijgen elk een eigen materiaal. Monolithische oppervlaktes worden voorkomen;



Afb. 31: Substraat opbouw principe van dakbeplanting bomen van 2e orde

Condities voor gidssoorten

Er wordt ingezet op het aantrekken van de volgende gidssoorten:

- Wilde bijen en vlinders: deze profiteren van nectar en warme, zanderige plekken in het voorjaar. Voor deze soort zijn vroegbloeiende planten (maart–april) cruciaal, zoals kruipend zenegroen, prunus, sporkehout en de duindoorn;
- Zangvogels, zoals de merel, winterkoninkje en roodborst: deze gedijen in gelaagd groen;
- Insecten en kleine dieren: hiervoor bieden dood hout en blad bieden schuil-en overwinteringsplekken;
- Dakbroeders, zoals zwarte roodstaart en scholekster: deze profiteren van zanderige of grinddaken.

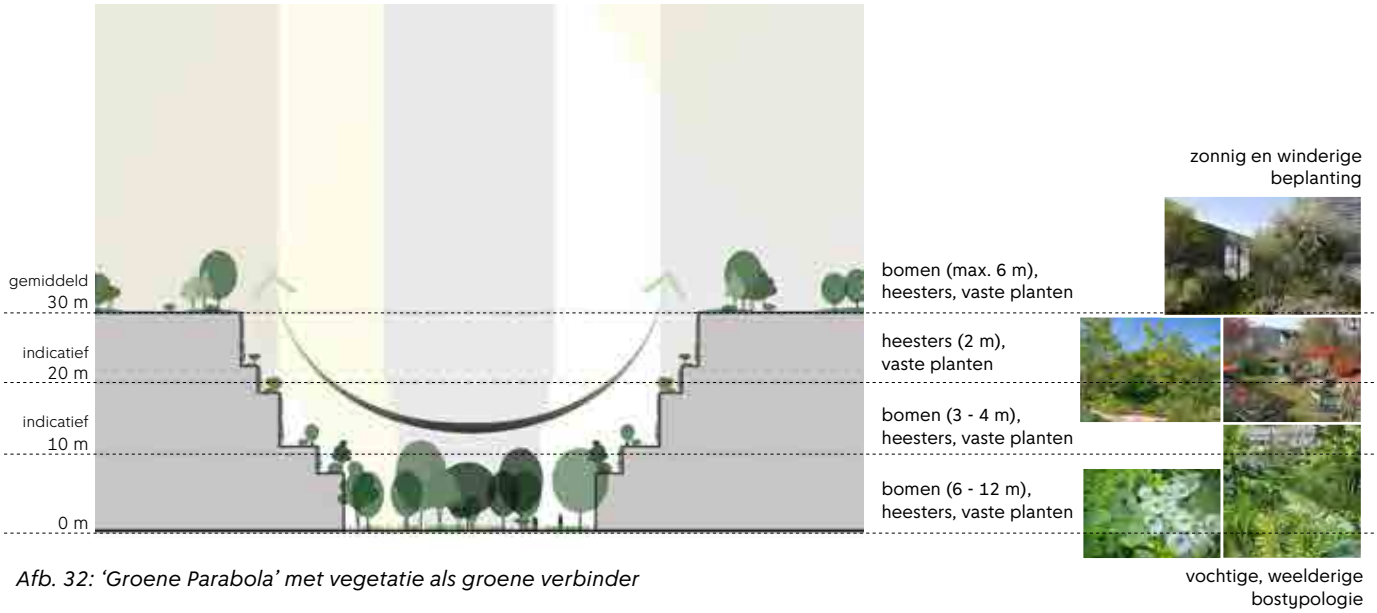
- Vrijgekomen materialen van het complex worden waar mogelijk hergebruikt als maaiveldverharding of zitelementen;
- De verlichting is integraal ontworpen met de buitenruimte en gebouwen, met een eenduidige vormentaal en een beperkt aantal armatuurtypes.

Beheer en Technische Integratie

- De beplanting wordt zodanig gepositioneerd dat de bereikbaarheid en het onderhoud gewaarborgd blijven;
- Irrigatieleidingen zijn niet zichtbaar;
- Glasbewassing vindt plaats vanaf verharde plekken, zoals terrassen of paden. Terrassen worden flexibel ontworpen zodat zij ook geschikt zijn voor glasbewassing en het gebruik van een hoogwerker.

Tijdelijkheid

- Omdat de transformatie van het complex gefaseerd zal worden uitgevoerd, vindt deze (gedeeltelijk) parallel plaats met de realisatie van het Zuidasdok. In de tussentijd zal sprake zijn van een tijdelijke waarin rekening gehouden dient te worden met het volgende:
- Het maaiveld dient (tijdelijk) volledig ingericht zijn, inclusief afwatering en verlichting, vóórdat het opengesteld wordt voor publiek gebruik.
- Bouwterreinen en bouwverkeerroutes moet gescheiden zijn van het publiek toegankelijk gebied met in de grond verankerde hekken;
- De kwaliteit van het Mahlerplein moet gedurende de hele bouwperiode gerespecteerd blijven, zodanig dat het een aantrekkelijke plek blijft voor het publiek;
- Het beheer van de tijdelijke inrichting schoon/heel/veilig - tot het moment van definitief aanleg maaiveld- valt onder de verantwoordelijkheid van de gebruiker.



Afb. 32: 'Groene Parabola' met vegetatie als groene verbinder

2.3

Architectonische criteria

Samenhang tussen gebouwen

- De architectuur van de gebouwen is gebaseerd op een heldere en overtuigende ontwerpvisie die aansluit op de stedelijke context en bijdraagt aan de opgaven van het Masterplan;
- Bij ieder gebouwontwerp wordt de relatie gelegd met de architectuur van de naastgelegen blokken en het totale ensemble en de context van Zuidas;
- Alle gebouwen, onafhankelijk van welke functie en/ of doelgroep/ categorie, worden ontworpen onder hoogwaardige architectuur;
- Bij het ontwerp van woongebouwen is aandacht voor de woonkwaliteit van de gebruikers (o.a. daglicht, buitenruimte, uitzicht, privacy en sociale interactie);
- De plekken met de hoogste eisen aan verblijfskwaliteit en -intensiteit zijn nadrukkelijk afgestemd op de factoren zon, wind en daglicht.

Opbouw en oriëntatie

- Er is een duidelijk onderscheid tussen de binnenkant en de buitenkant van de gebouwen;
- Aan de binnenzijde van het complex vormt het groen op de terrassen, voor de gevels en op het maaiveld voor een samenhangende identiteit (*'Groene Parabola'*);
- Aan de buitenzijde hebben de blokken in het podium een architectonische samenhang;
- Er is verschil in de opbouw en geleding tussen de bestaande en nieuwe torens;
- De plinten en entrees zijn gericht op de openbare ruimte en dragen bij aan levendigheid en sociale interactie *(zie afbeeldig 35)*;
- Gemeenschappelijke ruimten in de hoogbouw, zoals hallen, gangen en terrassen, bieden gelegenheid tot ontmoeting en interactie.

Gevel en geleding

- Duurzaamheid wordt áltijd meegewogen in de materiaalkeuze, waarbij de voorkeur uitgaat naar materialen met een lage milieu-impact, lage materiaal gebonden CO^2-uitstoot, biobased of hergebruikte materialen;
- De detaillering van de gevels is tactiel, rijk en hoogwaardig gedetailleerd, met name in het podium. Gevels hebben een compositie voorzien van duidelijk leesbare ritmiek, met diepte en reliëf *(zie afbeelding 33 en 36)*;
- De detaillering van de buitenzijde van de blokken is formeel en terughoudend, waarbij de binnenzijde speelser en groener is (hard versus zacht);
- Gevels worden zorgvuldig gedetailleerd met aandacht voor losmaakbaarheid en adaptivitet.
- De toe te passen materialen worden op een mooie manier oud en zijn niet kwetsbaar voor vervuiling op lange termijn.

Tijdelijkheid

Omdat de transformatie van het complex gefaseerd zal worden uitgevoerd, vindt deze (gedeeltelijk) parallel plaats met de realisatie van het Zuidasdok. In de tussentijd zal sprake zijn van een tijdelijke waarin rekening gehouden dient te worden met het volgende:

- De functionele toegang naar de gebouwen wordt in alle fases geborgd. De opzet met meerdere entrees per cluster en/ of gebouw, aan zowel de buiten- als aan de binnenzijde, draagt bij aan flexibel gebruik in de verschillende fasen;
- De plinten zijn in alle fases functioneel en representatief;
- Gebouwen kunnen niet opengesteld worden voor gebruik als het maaiveld niet (volledig) is ingericht (*'het geveltje klaar, straatje klaar'*-principe);
- Het inhuizen van de gereedgekomen gebouwen gebeurt via het inpandige loadingdock óf via een afgescheiden bouwterrein;
- De aansluiting van gebouwen op de kabel- en leidingtracés gebeurt via de kelderverdieping, zodat veelvuldige opbreking van het maaiveld binnen de kavel voorkomen wordt.


33


34


35


36

Afb. 33: Detaillering van de gevels in het podiun is tactiel, rijk en hoogwaardig gedetailleerd, met diepte en reliëf, Sarv, Tehran Iran, Tamouz Architecture & Construction Group

Afb. 34: Hoogwaardige architectuur en dakbeëindigingen, Maison de l'Innovation Office, Nantes Frankrijk, Baumschlager Eberle Architekten

Afb. 35: Hoogwaardige hoekoplossingen in de plint gericht op de openbare ruimte, Urban Environment House, Helsinki Finland, Lahdelma & Mahlamäki Architects

Afb. 36: Detaillering van de gevels in het podiun is tactiel, rijk en hoogwaardig gedetailleerd, met diepte en reliëf, Enplaza, Istanbul Turkije, BFTA Mimarlik

2.4

Cultuurhistorische criteria

Kernwaarden

- De kernwaarden en de historische gelaagdheid vormen een belangrijk ontwerpthema en onderdeel van de identiteit van het gehele complex.

Gevel en geleding

- Integraliteit en alzijdigheid vormen een ontwerpuitgangspunt op complexniveau;
- Het volume van het podium vormt het verbindende element op complexniveau en daarmee een referentie naar de oorspronkelijke schaal van het complex.

Dealingroom

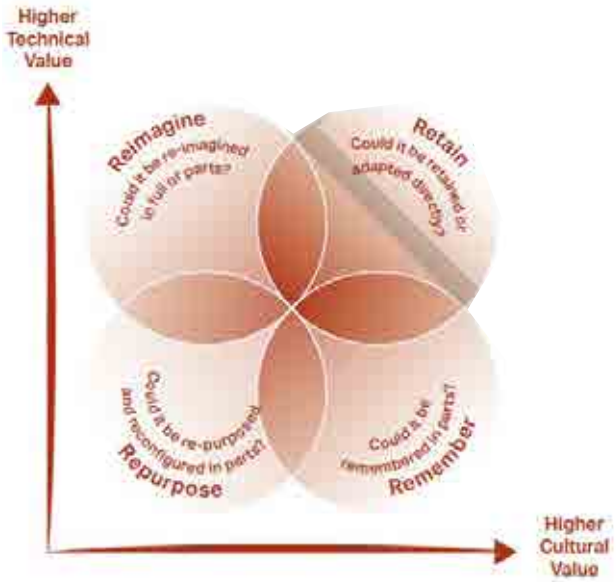
- De *'dealingroom'* blijft herkenbaar als belangrijkste symbool van de voormalige functie van het complex en geeft vorm aan de transformatie naar het toegankelijke gebied. Het vormt in de nieuwe situatie het hart van het complex;
- De footprint van de *'dealingroom'* blijft in het maaiveld afleesbaar als contramal van de bebouwing en kader voor de centrale openbare ruimte;
- De begrenzing van de *'dealingroom'* wordt geaccentueerd door middel van inrichtingselementen van de openbare ruimte, zoals toepassing van verlichting, materialisatie en kunstobjecten.

Dualiteit

- Bij het ontwerp van de torens A en D blijft de huidige verschijningsvorm van de donkere rechthoekige torens met de dragende rastergevel gehandhaafd;
- Bij het ontwerp van de torens A en D wordt de dualiteit op een eigentijdse wijze geïnterpreteerd.

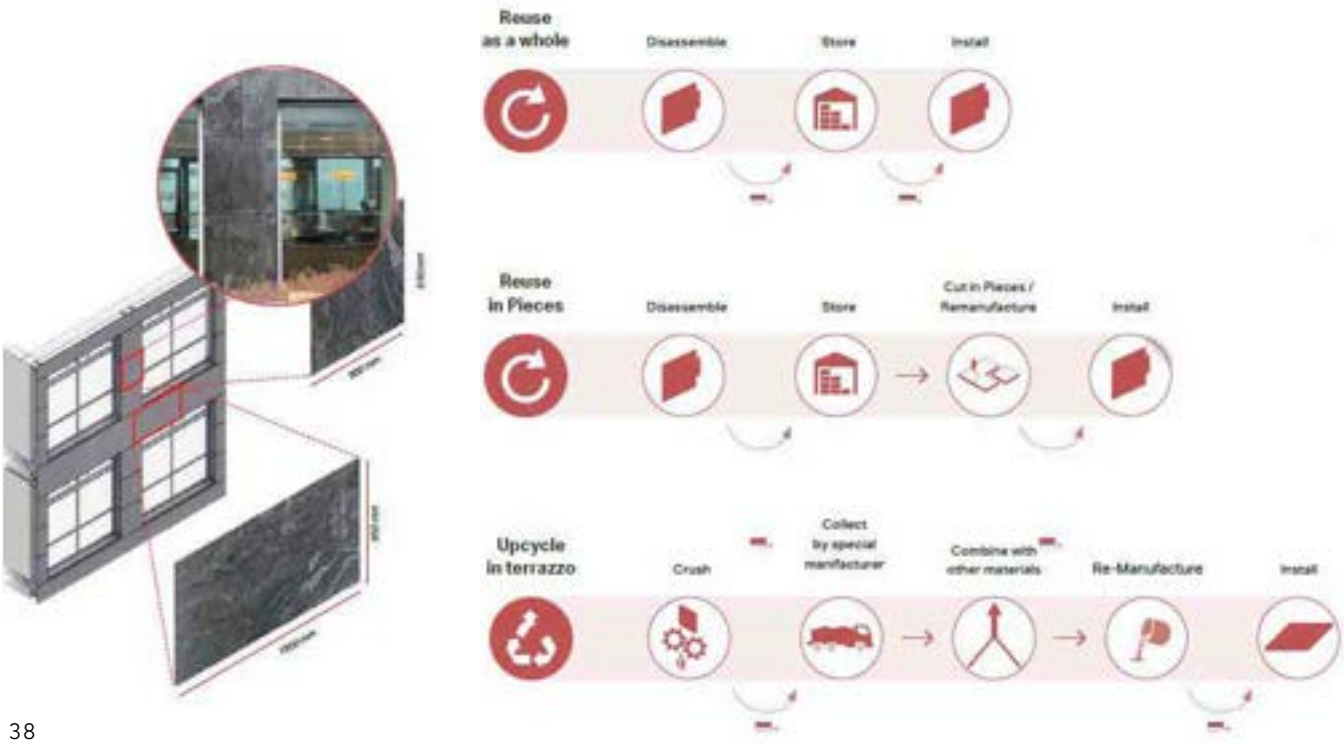
Hergebruik

- Elementen en *'momenten'* uit de opgestelde catalogus worden ingezet om vorm te geven aan de historische gelaagdheid binnen het complex. Voorbeelden hiervan zijn de ramp als entree, de vloer in entreehallen, de grote vensters in de toren en de torenvalk;
- In het ontwerpproces is duurzaam en circulair materiaalgebruik uitgangspunt *(zie afbeelding 37 en 38)*.



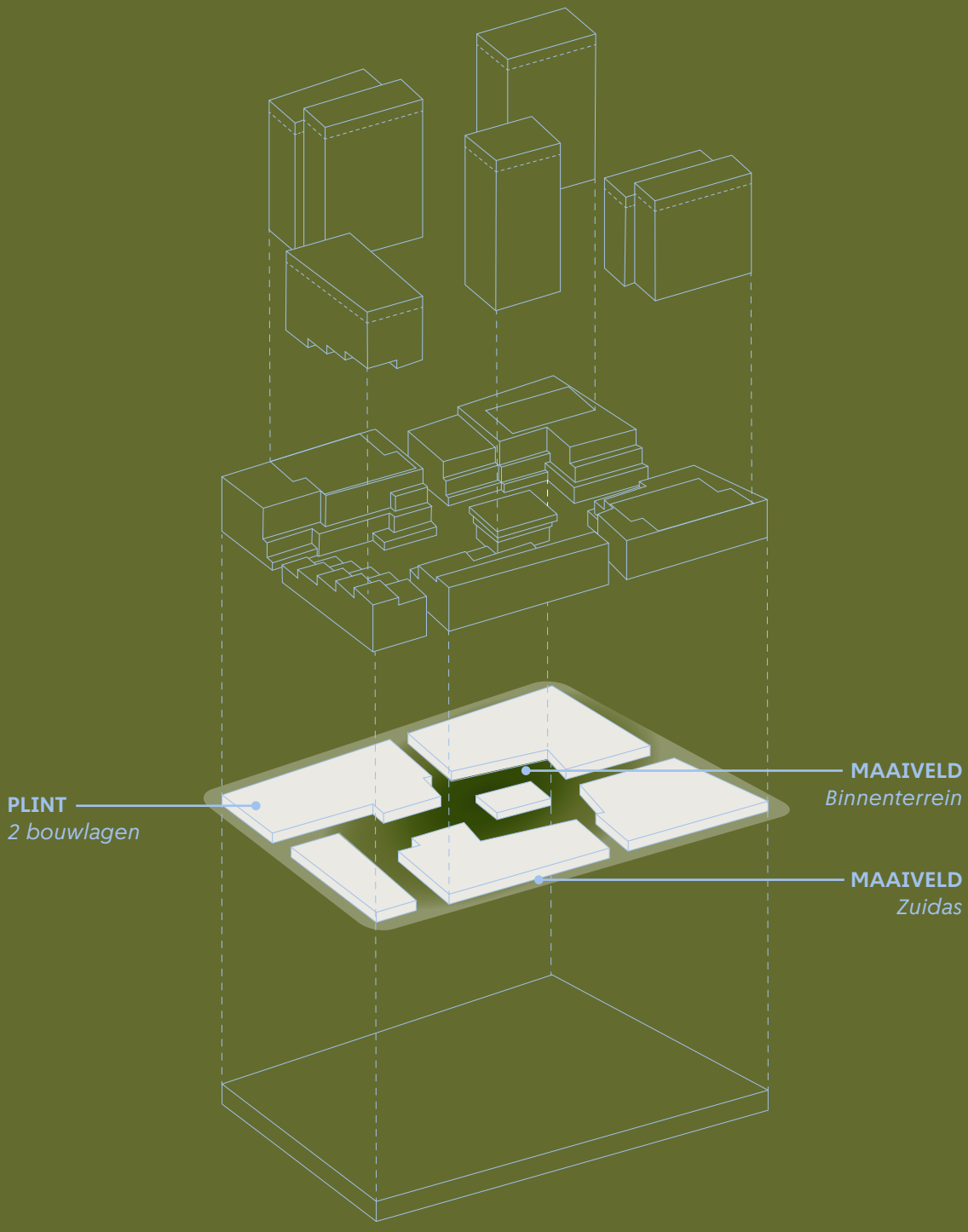
37

Afb. 37: 'Cultural Audit Matrix' wordt gebruikt om cultuurhistorische elementen en materialen te positioneren binnen de planvorming, Material Inspiration Catalogue, GXN



38

Afb. 38: concept duurzaam en circulair materiaalgebruik - onderzoek naar mogelijkheid hergebruik natuursteen gevelmateriaal, Material Inspiration Catalogue GXN.


PLINT
2 bouwlagen
MAAIVELD
Binnenterrein
MAAIVELD
Zuidas

3 Beleving op maaiveld

groen en plint

Concept, identiteit en beleving

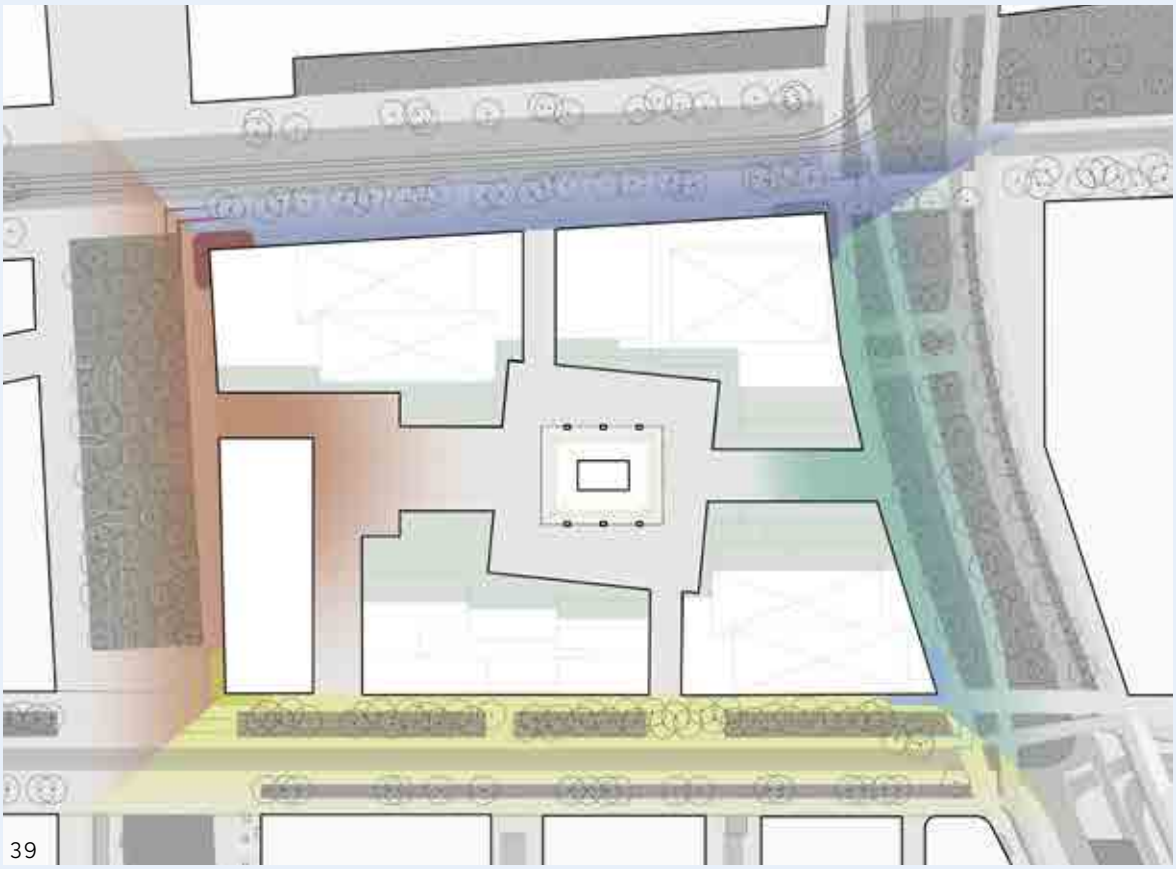
Het domein van de voetganger is het belangrijkste onderdeel van het gebied. Bebouwing en groen worden in samenhang ontworpen, met een duidelijk onderscheid tussen de buitenzijde en de binnenzijde van het complex. De architectuur van de plint en de rest het podium heeft een vriendelijk en welkom karakter waarin de menselijke maat overheerst.

De buitenzijde
De gebouwen hebben aan de buitenzijde een sterke relatie met de context van Zuidas. De plinten dragen bij aan de bestaande straten en hebben een stedelijke uitstraling die aansluit bij de vier verschillende straten rondom het complex *(zie afbeelding 39)*. Hierdoor ontstaat een diversiteit aan typologieën, gevelexpressies, architectonische verbijzonderingen en kleurstellingen.

De binnenzijde
Aan de binnenzijde betreedt men een andere wereld, een zachte en weelderige groene ruimte die uitnodigt tot vertraging, verblijf en rust. De sfeer is intiemer kleinschaliger en beschermder, gericht op de individuele beleving. De gevels en het groen in de overgangszones zijn in samenhang ontworpen en het groene karakter loopt door tot aan (en soms zelfs tot in) de bebouwing. De beplanting zorgt voor een samenhangende groene beleving. Het karakter verandert van een vochtige, schaduwrijke bostypologie op maaiveldniveau naar vegetatie met een zonnig en winderig karakter op het tweede maaiveld. Niet alleen de beplanting op het maaiveld speelt een rol in de groen beleving, maar ook de zichtbare weelderige vegetatie op de omliggende terrassen draagt hier nadrukkelijk aan bij. Water wordt beleefbaar in de vorm van een waterelement in het centrale deel van het westelijke plein. Het binnengebied is het hele jaar door, 24 uur per dag en 7 dagen per week toegankelijk voor de gebruikers van het complex en bezoekers van Zuidas. Het is opgedeeld in verschillende zones: het *'Groene Hart'*, de tussenstraten, de overgangszones en de pleinruimte. Deze zijn ontworpen als één samenhangende ruimte maar kennen verschillen in karakter, gebruik en intensiteit in van groen.

De verschillende karakters van zowel de buitenzijde als de binnenzijde worden op de volgende pagina's beschreven.

Afb. 39: Vier verschillende sferen van de aanpalende openbare ruimte aan alle zijden van het complex



39

Buitenzijde: Zuidas bestaande situatie





Mahlerplein

In de huidige situatie is het Mahlerplein een dynamisch stationsplein met veel passanten. Het vormt het sociale hart van Zuidas. Verhoogde plantvakken en volwassen bomen zorgen voor een groen karakter, beschutting en samenhang. De gevelwanden vormen een duidelijke begrenzing van het plein. Het plein is gericht op voetgangers en bedoeld als verblijfs- en ontmoetingsplek, niet alleen als doorgangsruimte.

Mahlerlaan

De Gustav Mahlerlaan is een dynamische stedelijke straat in het hart van Zuidas, waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen. In de huidige situatie functioneert de straat vooral als een belangrijke oost-westverbinding met een sterke focus op autoverkeer, veel fietsverkeer en diverse verkeersstromen.

Geparkeerde auto's, fietsverkeer en de toegang tot de ABN AMRO-parkeergarage bepalen het straatbeeld. Langs de straat liggen entrees van kantoren en woningen, met horeca en enkele winkels in de plint. Aan de noordzijde zorgt een groene alley met bomen voor extra verblijfskwaliteit.





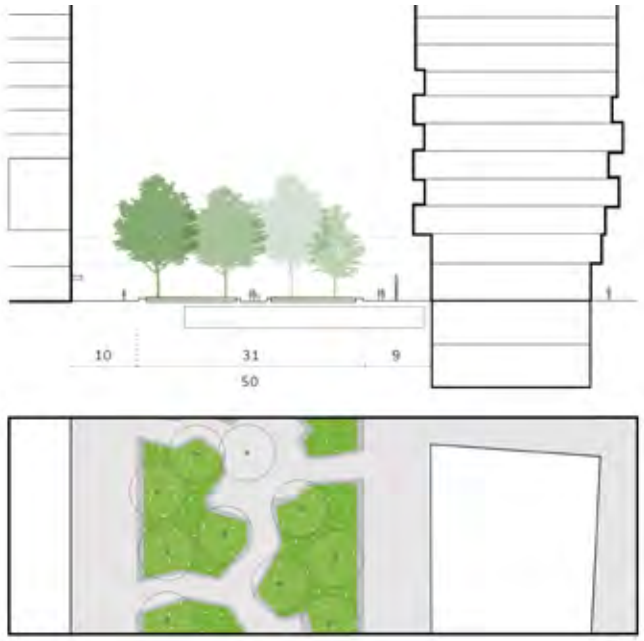
Beethovenstraat

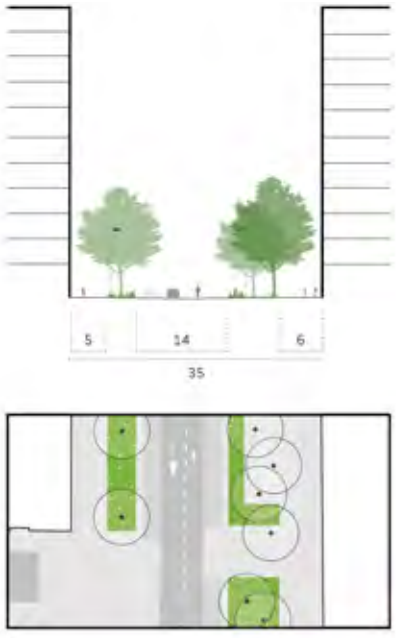
De Beethovenstraat vormt een belangrijke noord-zuidverbinding tussen Oud-Zuid en Zuidas, van de Apollolaan tot de Boelelaan. De straat verbindt de chique winkelstraat en woonbuurten rond het Beatrixpark met het zakelijke district van Zuidas. Ter hoogte van het ABN AMRO-complex heeft de Beethovenstraat een breed en stedelijk profiel, met grote bomen, een aantal rijbanen en een sterke focus op autoverkeer en doorstroming. In tegenstelling tot het levendige noordelijke deel met winkels en voorzieningen, is het programma aan de zuidzijde van de A10 momenteel beperkt, waardoor dit deel van de straat vooral functioneert als verkeersruimte.

Schönberglaan

In de huidige situatie functioneert de Arnold Schönberglaan vooral als een voetgangersverbinding tussen de Beethovenstraat en station Amsterdam Zuid. Door de beperkte verblijfskwaliteit en de omliggende infrastructuur voelt de straat momenteel aan als een achterstraat. Tegelijkertijd is het gebied sterk in beweging door de grootschalige werkzaamheden van het Zuidasdok-project, direct ten zuiden van station Amsterdam Zuid.

Buitenzijde: Zuidas toekomstige situatie





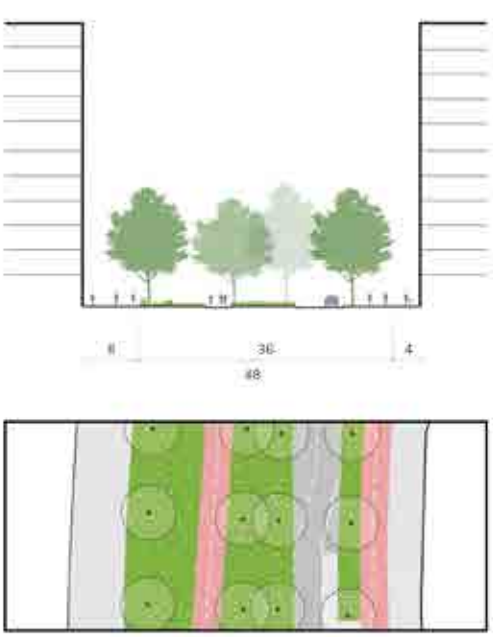
Mahlerplein

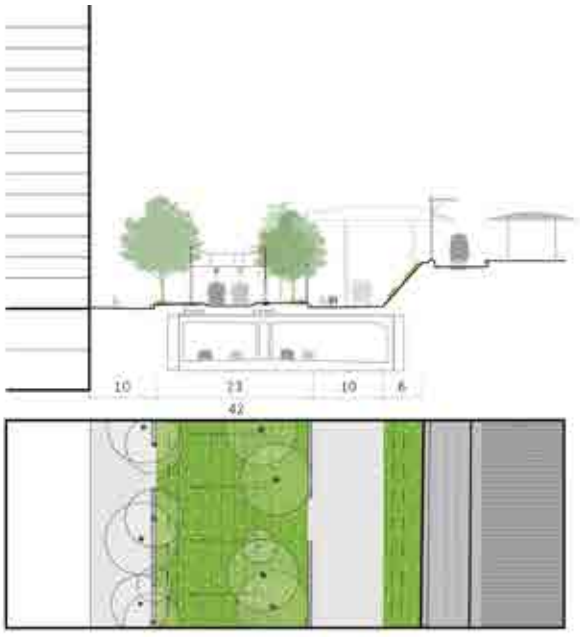
Vanuit de bestaande en nieuwe gebouwen ontstaat er dynamiek op het plein. De hoeken van Mahler 1 en gebouw A, worden geactiveerd met publiek programma. Samen met de uitbreiding van functies behorend bij het station draagt dit bij aan meer levendigheid. De sfeer en de inrichting op het Mahlerplein blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd en wordt doorgetrokken in het nieuwe plan.

Mahlerlaan

De Mahlerlaan ontwikkelt zich tot een stadsboulevard als verbinder van de verschillende deelgebieden van Zuidas. Door de hoge dichtheid en de wisselwerking tussen de hoge torens en de levendige plinten heeft het een grootstedelijke allure, maar is het tegelijkertijd gericht op de menselijke maat.

Het deel tussen de Parnassusweg en de Beethovenstraat wordt heringericht tot een autoluwe stadsboulevard met eenrichtingsverkeer en meer ruimte voor groen, fietsers en voetgangers. De bestaande volwassen bomen zorgen voor continuïteit, karakter en een aangename, groene verblijfskwaliteit. Terrassen bevinden zich zowel in de zonnige zones als in de gefilterde schaduw van bomen. Het eindbeeld is een levendige stadsstraat.





Beethovenstraat

De Beethovenstraat is een stadsstraat met een ruim profiel waarbij de functie voor autoverkeer en OV belangrijk blijft. Aan de zijde van het ABN AMRO-complex verschuift de focus naar voetgangers, fietsers en het dagelijks stedelijk leven. Door kleinschalige winkels en cafés onstaat een intieme sfeer met menselijke maat, vergelijkbaar met het levendigere noordelijke deel van de Beethovenstraat. De inrichting stimuleert flaneren, spontane ontmoetingen en dagelijkse boodschappen.

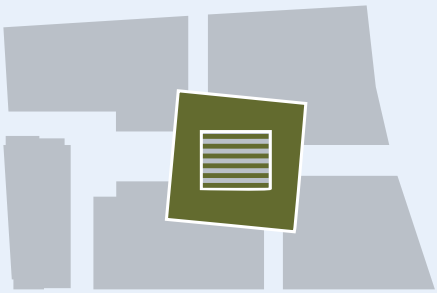
De landschappelijke identiteit wordt bepaald door de bestaande, volwassen platanen als onderdeel van de stedelijke Hoofdbomenstructuur. Hun indrukwekkende, doorlopende bladerdak zorgt voor een sterke lineaire kwaliteit en continuïteit, schaduw en ritme. Onder de bomen ontstaat ruimte voor terrassen en voetgangers, wat bijdraagt aan een groen, rustig en uitgesproken stedelijk karakter.

Schönberglaan

Het karakter van de Schönberglaan wordt sterk bepaald door de nabijheid van het station. Ook in de toekomstige situatie blijft het vooral een verbindingsroute met een gestage voetgangersstroom en aansluiting op de OV-knoop. Op de hoeken van de gebouwen wordt levendigheid en karakter toegevoegd via kleinschalige voorzieningen die inspelen op de dagelijkse beweging.

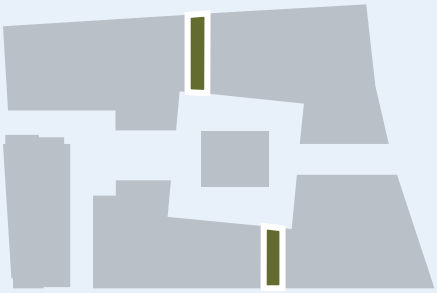
Landschappelijk gezien loopt er een continu bladerdak langs de tramlijn over de volledige lengte. Het karakter van de Schönberglaan wordt sterk bepaald door de nabijheid van het station. Ook in de toekomstige situatie blijft het vooral een verbindingsroute met een gestage voetgangersstroom en aansluiting op de OV-knoop. Op de hoeken van de gebouwen wordt levendigheid en karakter toegevoegd via kleinschalige voorzieningen die inspelen op de dagelijkse beweging.

Binnenzijde complex



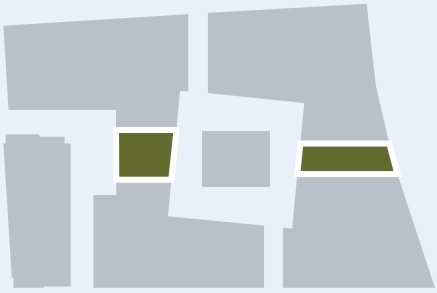
Het ‘Groene Hart’

Het *‘Groene Hart’* is een duidelijk gedefinieerde ruimte, begrensd door de footprint van de ‘*dealingroom’*. In deze centrale ruimte is de intensiteit van het groen het hoogst en bepaalt het de beleving. Centraal in het *‘Groene Hart’* bevindt zich Toren 2, die in uitstraling vanzelfsprekend opgaat in het groene karakter.



De tussenstraten

Deze zijn noord-zuid gericht en verbinden de Mahlerlaan en Schönberglaan met het rustigere *‘Groene Hart’*. Omdat de tussenstraten worden omsloten door hogere bebouwing is hier extra aandacht nodig voor het microklimaat.



De overgangszones

Deze markeren de toegangen tot en begeleiden gebruikers richting het *‘Groene Hart’*. Hier bevindt het groen zich voornamelijk in groenvakken voor en tegen de gevel. Deze verzachten de overgang tussen de openbare ruimte en gebouw. Klimplanten versterken de binnen–buitenrelatie, dragen bij aan verkoeling en verhogen de ecologische waarde. De oostelijke overgangszone heeft een rustig, kleinschalig en buurtgericht karakter. Het maaiveld is geschikt voor interactie met de buurt middels kleinschalige evenementen, zonder het rustige karakter te verstoren.

De westelijke overgangszone vormt een schakel tussen het stenige plein en het *‘Groene Hart’*. Het fungeert als visueel en ruimtelijk oriëntatiepunt en leidt gebruikers richting het *‘Groene Hart’*. Hier gaat de verharding geleidelijk over in groen. Hier kan reuring en stedelijk sociaal programma plaatsvinden.



De pleinruimte

Het westelijke plein vormt een belangrijke toegang tot het gebied en verbindt het *‘Groene Hart’* met de hoofdentree vanaf het Mahlerplein. Het heeft een representatieve functie en een stedelijk en levendig karakter met een hoge voetgangersintensiteit. Het vormt een sociaal verzamelpunt voor ontmoeting, verblijf en collectieve activiteiten. De inrichting is flexibel, zodat er ruimte is voor incidentele grotere evenementen zonder dat deze het dagelijks gebruik belemmeren. Ook is flexibiliteit gewenst om de toegang tot technische ruimten en kleinschalige functies mogelijk te maken.

Beplanting wordt ingezet om de overgang te markeren tussen het Mahlerplein en een meer intiemer stedelijke omgeving. De beplanting fungeert als buffer tussen drukke stedelijke routes en verblijfsgebieden, zonder de toegankelijkheid te beperken. Het plein wordt ingericht als waterplein, waarbij water een zichtbaar en functioneel onderdeel is van de openbare ruimte. In de aangrenzende plinten bevinden zich voorzieningen, lobby’s en een fietsenstalling. In de inrichting staat de interactie tussen deze functies en de pleinruimte centraal.


40


41


44


42


43


45


46


47

Afb. 40: Organisch verspreide bomen met een scherpe overgang tussen verharding en weelderige boszoomvegetatie

Afb. 41: Verhoogde bakken brengen weelderig volume bij zitplekken

Afb. 42: Beslotenheid door gelaagde boomkroon

Afb. 43: Groene randen geven verzachting aan smalle straten

Afb. 44: Centrale waterplek en zit-elementen trekt mensen de ruimte in

Afb. 45: Schaduwrijk bosje biedt koele schuilplek in de stad

Afb. 46: Beplanting omzoomt een zonnige sociale plek

Afb. 47: Bomen en een ruim terras vervagen binnen en buiten

3.1

Criteria aansluiting op de omgeving

Inrichting en interactie

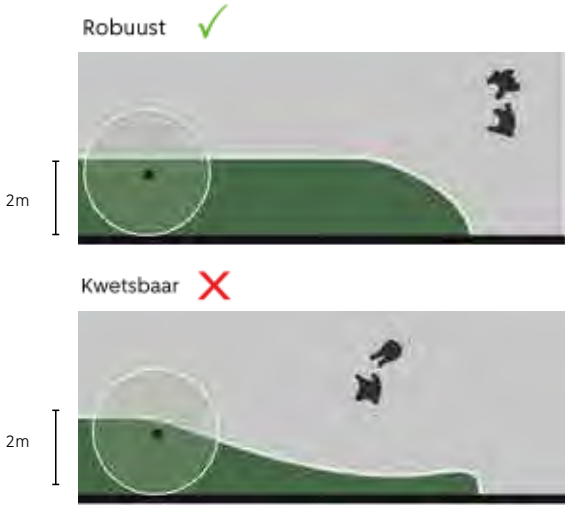
- Bij het ontwerp van de gevels wordt gestuurd op een sterke interactie tussen de bebouwing en het publieke domein;
- De inrichting van de openbare ruimte aan de buitenzijde van het complex wordt uitgevoerd door de Gemeente Amsterdam met de materialisatie en straatmeubilair conform de Puccini-materialen, met uitzondering van de Schönberglaan, het Mahlerplein en de Mahlerlaan. Die worden uitgevoerd met Zuidas kwaliteit conform bijzondere plekken in Puccini-methode;
- Paaltjes ten behoeve van inritten zijn niet toegestaan;
- Er wordt rekening gehouden met de bestaande boomstructuur in de Beethovenstraat.

Impact van stallingen en garages

- De hellingbanen van alle inritten en uitritten zijn niet zichtbaar vanaf de aangrenzende openbare ruimte;
- Verkeerstechnische maatregelen zoals stoplichten en intercom-installaties worden geïntegreerd in het gebouw. De openbare ruimte blijft vrij van objecten ten behoeve van de garage.

Terrassen

- Bij terrassen dient te worden voldaan aan het vigerende terrasbeleid van Stadsdeel Zuid;
- Bij terrassen dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor loopzones erlangs.



Afb. 48: Principe details afronding plantvakken: minimale breedte van 2,0 m en taps toelopend bij beëindiging

3.2

Criteria maaiveld binnenterrein

Het ontwerp van het maaiveld van het binnenterrein moet aansluiten op het huidige maaiveld in de omgeving. In toekomst zal de gemeente Amsterdam het maaiveld herontwerpen op basis van het éénrichtingscarré voor de ontsluiting en de ontwikkeling Zuidasdok.

Groene Hart

- Het beoogde leefgebied is: bosrand/ zoom, met een schaduwrijk en nat karakter;
- Er worden minimaal 18 bomen geplant, waarvan zoveel mogelijk 1e orde (12–20 m hoog) en de rest van de 2e orde (6–12 m hoog);
- De overige beplanting bestaat uit een gelaagdheid van hoge en lage heesters, bodembedekkende soorten, vaste planten, grassen en varens, nectar- en stuifmeelrijke vegetatie, Waardplanten voor lokale diersoorten;
- Ten behoeve van de ecologische ambitie kan tussen beplanting plaatselijk open grond ontstaan, aangevuld met mogelijke maatregelen zoals een liggende boomstam of dood hout in het beplantingsvak;
- Een onverhard onderhoudspad wordt geïntegreerd in de beplanting;
- Beplantingsvakken hebben een minimale breedte van 2,0 m en ze mogen taps toelopen bij beëindiging van het plantvak *(zie afbeelding 48)*;
- Binnen 0,5 m vanaf de rand van verharding moet de substraatdiepte minimaal 300mm zijn;
- Minimaal 45% van het totale oppervlak is beplanting;
- Minimaal 30% beplanting langs gevels/ gevelbeplanting – klimplanten.

Overgangszones

- Minimaal 5 bomen per overgangszone, 2e orde (6–12 m hoog);
- De overige beplanting bestaat uit een gelaagdheid van hoge en lage heesters, bodembedekkende soorten, vaste planten, grassen en varens;
- Beplantingsvakken hebben een minimale breedte van 2,0 m en ze mogen taps toelopen bij beëindiging van het plantvak *(zie afbeelding 48)*;
- Minimaal 30% van het totale oppervlak is beplanting;
- Minimaal 30% beplanting langs gevels/ gevelbeplanting – klimplanten.

Tussenstraten

- Minimaal 2 bomen per tussenstraat, 2e orde (6–12 m hoog);
- De overige beplanting bestaat uit een gelaagdheid van hoge en lage heesters, bodembedekkende soorten, vaste planten, grassen en varens;
- Minimaal 20% van het totale oppervlak is beplanting;
- Minimaal 20% beplanting langs gevels/ gevelbeplanting – klimplanten.

Westelijk plein

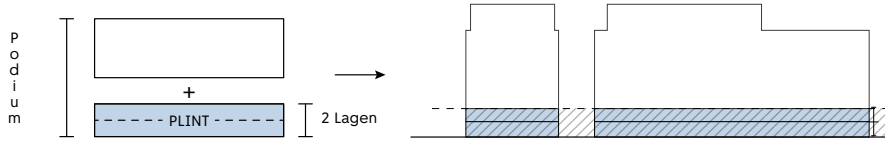
- Minimaal 2 bomen, 2e orde (6–12 m hoog);
- Het waterelement is een integraal onderdeel van het plein;
- Minimaal 20% van het totale oppervlak is beplanting;
- Minimaal 8% beplanting langs gevels/ gevelbeplanting – klimplanten.

3.3

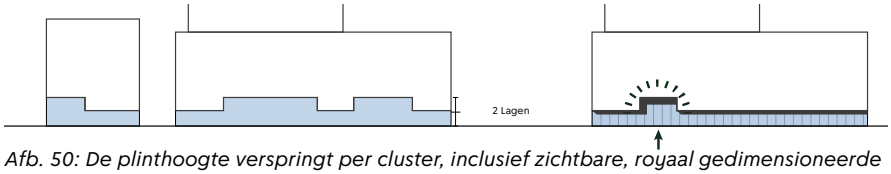
Criteria plint

Opbouw

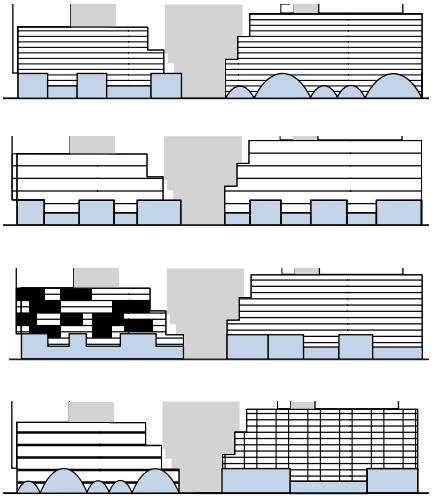
- De plint bevindt zich in de eerste twee bouwlagen van het gebouw - de begane grond en eerste verdieping *(zie afbeelding 49)*;
- De architectonische expressie van de plint is niet continu, maar verspringt in hoogte tussen één en twee bouwlagen per gebouw *(zie afbeelding 50)*;
- Bij uitzondering kan de architectonische expressie van de plint plaatselijk drie bouwlagen hoog worden, mits deze gekoppeld is aan een bijzondere functie;
- Variatie in plinthoogte en/ of -diepte wordt ingezet om ritme langs de straatkant te creëren en programmatische verschillen te accentueren *(zie afbeelding 51)*;
- Grotere functies met dichte gevels zijn niet toegestaan op de begane grond, deze worden ingepast op de eerste verdieping.



Afb. 49: de plint, onderdeel van het podium, bestaat uit maximaal twee bouwlagen



Afb. 50: De plinthoogte verspringt per cluster, inclusief zichtbare, royaal gedimensioneerde entree.



Afb. 51: Variatie in plinthoogte en ritme langs de straatkant

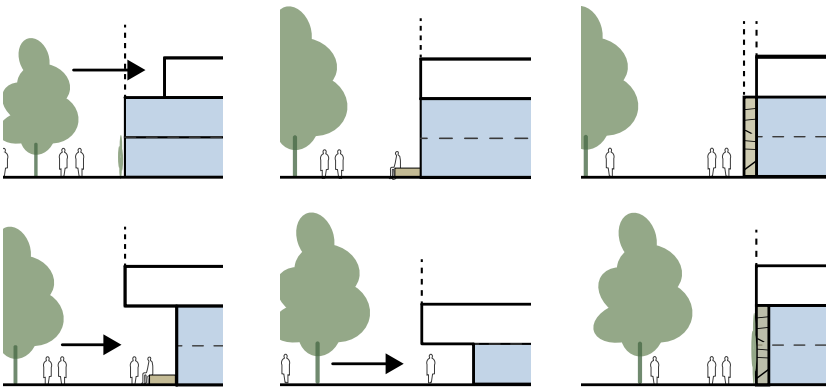
Entrees

- Binnen het complex is er een onderscheid tussen hoofdentrees, sub-entrees ten behoeve van individuele functies voor bijvoorbeeld een aparte unit en te openen deuren voor ondergeschikt gebruik;
- Clusters zijn alzijdig: hoofdentrees en sub-entrees bevinden zich aan alle zijden, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van de clusters;
- (Gezamenlijke) entrees zijn duidelijk afleesbaar, royaal gedimensioneerd en desgewenst twee lagen hoog *(zie afbeelding 50)*;
- Een deel van de clusters bevat een (deels) publiek toegankelijke passage die een doorgang vormt tussen de openbare ruimte aan de buitenzijde van het gebouw en het binnenterrein;
- De passage is royaal gedimensioneerd en, waar mogelijk, dubbelhoog uitgevoerd;
- Aan de passage zitten, waar mogelijk, publiek toegankelijke en/ of openbare functies gekoppeld, zodat het gebruik van de passage wordt gestimuleerd;
- De lobby's van de kantoorgebouwen bevinden zich niet in de eerste bouwlaag, zij zijn toegankelijk vanaf/ vanuit de passages;

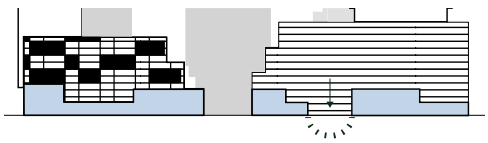
- Entrees tot de parkeergarage voor de auto en expeditie zijn van minimaal formaat en worden zorgvuldig geïntegreerd in het plintontwerp, met een minimale impact op het gevelbeeld. Dieptewerking in de gevel kan hierbij helpen;
- Toegangen tot woningen of voorzieningen direct naast de in- en uitgang van de parkeergarage worden vermeden;
- Speedgates/ entrees van de (parkeer)garage liggen minimaal 3 meter verdiept t.o.v. de gevellijn;
- De uitrit van de garage ligt aan de Mahlerlaan in gebouw E: deze wordt zorgvuldig ingepast ten opzichte van de interne passage. In de gevel blijft voldoende ruimte voor courante functies op de hoeken van het blok;
- Alle entrees tot de fietsenstalling die zich in de plint bevinden worden zorgvuldig en duidelijk herkenbaar ingepast. Ze worden functioneel, royaal en hoogwaardig vormgegeven en nodigen uit tot gebruik. In- en uitgangen voor de fietsers bevinden zich aan de buitenzijde van het complex. De in- en uitgangen voor de voetgangers bevinden zich aan de binnenzijde van het complex;
- De vrijstaande fietsentree aan de Mahlerlaan wordt middels hoogwaardige vormgeving gerealiseerd. In de architectuur wordt de functie van fietsenstalling gemarkeerd.

Gevel en geleding

- De plint van een gebouw draagt zo veel mogelijk bij aan een actief gebruik van de (openbare) ruimte;
- De oriëntatie van de plint is voornamelijk verticaal geparcelleerd, zodat er ruimte is voor de expressie van de verschillende functies, de menselijke maat geaccentueerd wordt en er een gevarieerd straatbeeld ontstaat;
- De detaillering van de gevels is tactiel, met diepte en reliëf. Overwegend vlakke gevels in de plint zijn niet toegestaan. Uitstekende en terugvallende elementen, zoals opdikkingen, uitkragingen en lamellen dragen bij aan de menselijke maat en geven vorm aan de overgang tussen privé en openbaar. Elementen in de diepte van de plint kunnen worden toegepast voor ontmoeting *(zie afbeelding 52)*;
- Op enkele plekken in de plint kunnen, ter aanduiding van een bijzondere functie of ruimtelijk accent, onderscheidende elementen worden geïntroduceerd, zoals unieke hoekafwerkingen, trappen, omlijstingen van entrees of op maat gemaakte geveldetails;
- De architectuur van de plint kan incidenteel worden onderbroken, zodat de architectuur van het podium doorloopt tot het maaiveld *(zie afbeelding 53)*;
- Ter plaatse van de *'Groene Parabola'* en het *'Groene Hart'* wordt de groene beleving plaatselijk naar binnen getrokken in de plint, zodat daar fluïde binnen-buiten ruimten kunnen ontstaan;
- Voorzieningen en functies met een overwegend dichte gevel, zoals logistieke ruimten/ passages, fietsparkeren en technische ruimten, direct aan de gevel van de begane grond, zijn álleen toegestaan bij uitzondering. In dit geval zijn deze onderschikt aan het gevelbeeld, liggen altijd terug ten opzichte van de gevel en bevinden zich niet op de hoeken van de gebouwen;
- Voor reclame-uitingen en naamsaanduidingen wordt op complexniveau een integraal plan gemaakt dat voldoet aan de regels van de Welstandsnota. De aanduidingen zijn onderdeel van de (plint) architectuur;
- Eventuele maatregelen ten behoeve van windhinder, zoals luifels, worden integraal mee-ontworpen met de gevel.



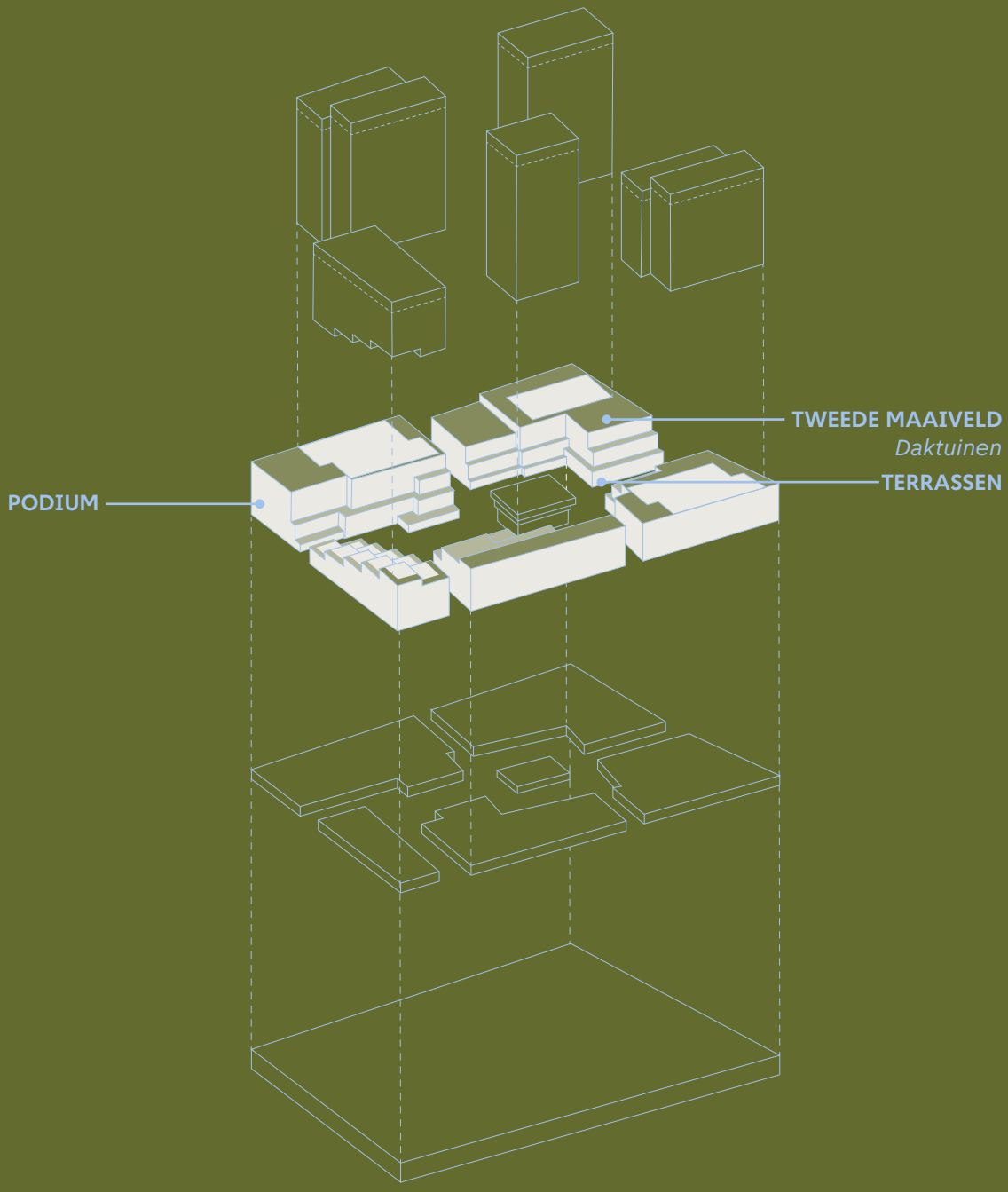
Afb. 52: Tactiliteit plint door terugspringende of uitstekende gevelelementen met dieptewerking, die ontmoeting stimuleren



Afb. 53: Incidentieel kan podium architectuur doorlopen tot maaiveld

Materialisatie en kleurenpalet

- De plint oogt transparant, met ruimte voor publieke en sociale functies en open, uitnodigende overgangen;
- De gevels hebben een vriendelijke uitstraling en tactiliteit, door toepassing van materialen met warme en tactiele eigenschappen, zoals minerale kenmerken, textuurafwerkingen, reliëfpatronen en warme kleurenpaletten.


TWEEDE MAAIVELD
Daktuinen
TERRASSEN
PODIUM

4 Podium
menselijke maat, terrassen en geleding

Concept, identiteit en beleving

Het podium vormt het basement van de bebouwing in het complex. Tot een bouwhoogte van circa 30 meter vormt deze laag de verbindende factor, een samenhangend geheel dat de oorspronkelijke schaal van het ABN AMRO-complex weerspiegelt. De gebouwen in het podium variëren in hoogte.

Aan de buitenzijde staat de bebouwing – net als de plint – strak in de rooilijnen van de omliggende straten. De architectuur van de verschillende volumes in het podium sluit aan bij de sfeer van Zuidas en wordt in samenhang ontworpen. De blokken hebben een voornamelijk horizontale geleding. De architectuur heeft een ingetogen en *'aards'* karakter waarin de menselijke maat overheerst.

Aan de binnenzijde vindt een verzachting plaats: de volumes van het podium trappen door middel van terrassen af richting de centrale groene publieke ruimte. De terrassen zijn veelal gericht op verblijf en vormen een directe verlenging van het binnenprogramma. Ze maken integraal onderdeel uit van het dagelijks gebruik van het gebouw.

De terrassen zijn grotendeels groen ingericht en het groen stulpt over de randen van de terrassen heen. Hierdoor is het beeldbepalend en prominent zichtbaar vanaf het maaiveld. De vegetatie fungeert als ruimtelijke en ecologische verbinder tussen de verschillende terrassen en zorgt voor een zachte overgang tussen de architectuur en de buitenruimte.

Op het dak van de verschillende podia ontstaat een tweede maaiveld in de vorm van verschillende daktuinen. Deze zijn veel groter van schaal dan de meer individuele terrassen en geschikt voor openbaar en collectief gebruik. Ze vormen als het ware een hybride tussen het *'Groene Hart'* en de terrassen van de *'Groene Parabola'*.

De functie, mate van openbaarheid en uitstraling van de verschillende daktuinen op het tweede maaiveld hangt nauw samen met de het eraan grenzende stedelijke programma in het gebouw. Sommige daktuinen hebben een informeel karakter, andere zijn meer formeel en representatief, bijvoorbeeld wanneer deze zijn gekoppeld aan een kantoorfunctie.

Door deze variatie in aangrenzende programma's ontstaat er een afwisselend en gelaagd daklandschap.

Op de daktuinen wordt het groen soms onderbroken om ruimte te maken voor uitzichtpunten met bijzondere vergezichten over het *'Groene Hart'* en de omliggende stedelijke omgeving.

In de bebouwing vormt de overgang tussen het podium en de torens als het ware een tweede plint die nadrukkelijk afleesbaar is in de architectuur.


54


55


56


57


58

Afb. 54: De gevels aan de binnenzijde zijn tactiel, met rijkelijke detaillering en menselijke maat, Charlie Living, Berlijn, Duitsland, Graft

Afb. 55: Gevels in het podium hebben materialen met reliëfpatronen en warme kleurenpaletten A1 Technology, Nanjing, China, One Design

Afb. 56: Groen wordt voornamelijk langs de randen van het podium en de terrassen geplaatst. De toegankelijke terrassen zijn breedt opgezet. E-park, Guangzhou, China, EID-architecture

Afb. 57: De gevels in het podium hebben diepte en een tactiele kwaliteit, met terugspringende en/of uitstekende volumes, Basque Culinary Center, San Sebastián, Spanje, Bjarke Ingels Group

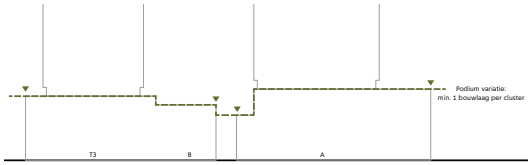
Afb. 58: De binnenzijde van het podium, waar getrapte dakterrassen met geïntegreerde plantenbakken en groene terrassen, onderdeel zijn van de 'Groene Parabola', ACROS Fukuoka (Asian Crossroads Over the Sea), Fukuoka Japan, Emilio Ambasz

4.1

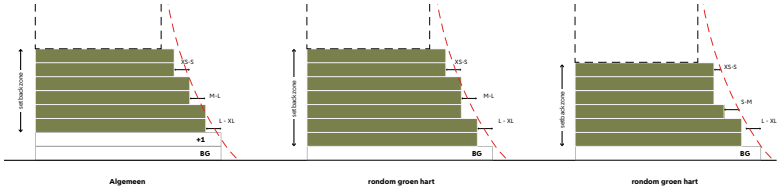
Criteria podium

Opbouw

- Per cluster is er een hoogteverschil van minimaal 1 bouwlaag tussen de naastgelegen podia *(zie afbeelding 59)*;
- Het dak van het podium wordt ingericht als tweede maaiveld in de vorm van verschillende daktuinen. Deze zijn geschikt voor openbaar en collectief gebruik;
- Langs de binnengevels van de podia worden getrapte dakterrassen met geïntegreerde plantenbakken opgenomen *(zie afbeelding 60)*;
    - de treden starten vanaf de tweede bouwlaag en variëren in hoogten en diepte;
    - rondom het *'Groene Hart'* is speelt de menselijke maat een belangrijke rol. Hier worden de terrassen zoveel mogelijk vanaf de eerste bouwlaag gerealiseerd.
- De overgang tussen het podium en de toren vormt een duidelijk afleesbare architectonische en functionele scheiding;
- Bij de bestaande torens vormt de architectonische overgang tussen de podia en de torens onderdeel van de ontwerpopgave *(zie afbeelding 86 op pagina 63)*;
- Doorvalbeveiligingen zijn niet zichtbaar vanaf de straat;
- Het plaatsen van grote technische installaties (zoals PV-panelen, glasbewassingsinstallaties of vergelijkbare voorzieningen) is niet toegestaan op het tweede maaiveld. Eventueel benodigde kleine installaties worden zorgvuldig ingepast in het daklandschap.



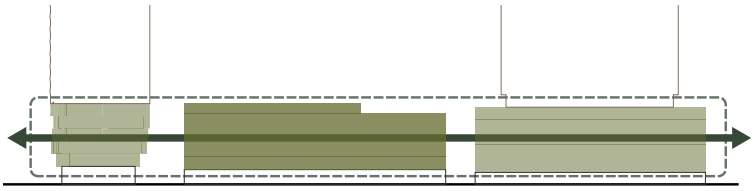
Afb. 59: Verschil podiumhoogten per cluster - min. 1 bouwlaag



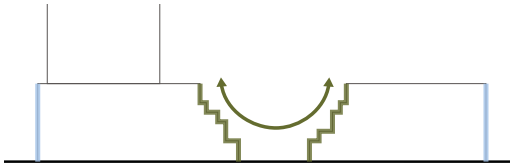
Afb. 60: Treden in podium variëren in hoogten en diepte. Rondom het 'Groene Hart' starten deze zoveel mogelijk vanaf de eerste bouwlaag

Korrel en schaal

- Het podium is een verbindend element dat de schaal van het originele complex als geheel benadrukt (*zie afbeelding 61 en afbeelding 29 op pagina 27)*;
- De architectuur heeft een ingetogen en *'aards'* karakter, waarin (ook hier) de menselijke maat overheerst;
- De verschillende clusters in het podium worden in samenhang ontworpen: ze vormen een familie door een samenhang in gevelopbouw, materialisatie en/ of kleur;
- Het podium toont aan de binnenzijde de *'zachte kant'* van het complex en is gericht op de menselijke maat (*zie afbeelding 62)*;
- De architectuur aan de buitenzijde van het podium sluit aan bij de sfeer van Zuidas. Dat wil zeggen dat bij de architectonische uitwerking van deze gevels wordt aangesloten op het karakter van de aangrenzende bestaande bebouwing en de openbare ruimte;



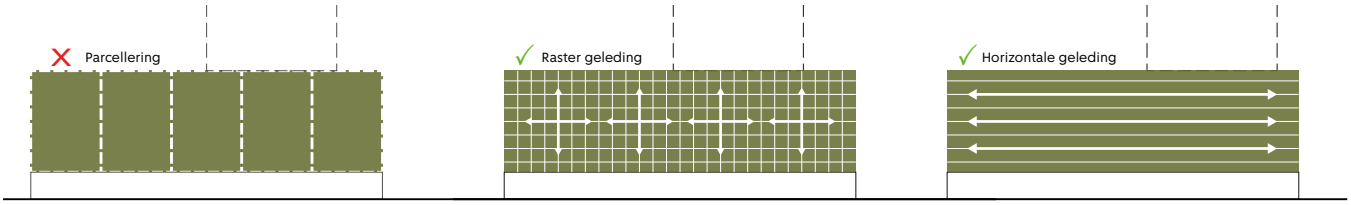
Afb. 61: Podium vormt verbindend element van alle clusters en gebouwen, dat de schaal van originele complex benadrukt



Afb. 62: Podium toont aan de binnenzijde de zachte kant, gericht op menselijke maat

Gevel en geleding

- Het podium straalt horizontaliteit uit door het volume, en gevelcompositie en materialisatie, waarbij de verschillende niveaus en het gestapelde karakter duidelijk zichtbaar zijn *(zie afbeelding 63)*;
- De gevelopbouw sluit aan op de menselijke maat en heeft diepte en een tactiele kwaliteit. Dit wordt gerealiseerd door toepassing van bijvoorbeeld terugspringende en/ of uitstekende volumes, trapsgewijze frames, gelaagde horizontale banden en textuur *(zie afbeelding 51 op pagina 46)*;
- In geveldetails wordt diepte toegepast om een tactiele kwaliteit te creëren;
- Klimaatadaptieve maatregelen, zoals buitenzonwering en overstekken vormen een onderdeel van de architectuur;
- Voor Gebouw E zijn uitstekende balkons over de gehele lengte toegestaan, zowel aan de zijde van de Mahlerlaan als aan de binnenzijde.



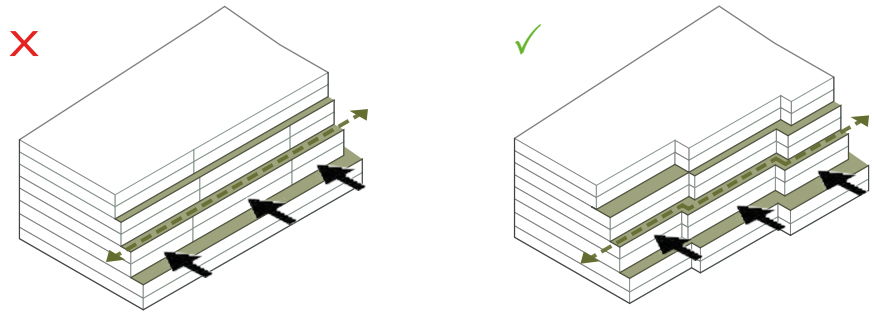
Afb. 63: Geen verticale parcellering in het podium , maar horizontale -of raster gevelgeleding en compositie

Materialisatie en kleurpalet

- Er is een onderscheid in het gevelbeeld tussen de plint en de rest van het podium. Dit kan zich uiten door verschillen in gevelexpressie, transparantie, kleur en materiaal;
- De gevels hebben een vriendelijke uitstraling en tactiliteit, door toepassing van materialen met warme en tactiele eigenschappen, zoals minerale kenmerken, textuurafwerkingen, reliëfpatronen en warme kleurenpaletten.

Terrassen

- Doorlopende setbacks in het podium worden voorkomen: de terrassen verspringen ten opzichte van elkaar ten behoeve van een speels en gevarieerd (dak)landschap *(zie afbeelding 64)*.



Afb. 64: Geen doorlopende setbacks, maar verspringende terrassen

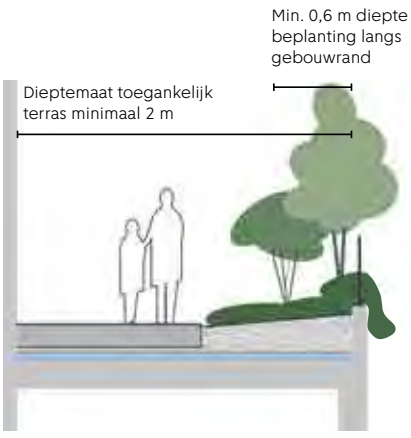
4.2

Criteria terrassen

- In verticale richting worden drie zones onderscheiden, met een leefgebied dat varieert van schaduwrijk en vochtig op lage terrassen tot zonnig en winderig op hoge terrassen;
- De beplanting sluit aan op deze zones, waarbij er onderscheid is in de verhouding tussen 3e orde bomen, hoge en lage heesters, vaste planten en grassen. Hier geldt het principe:
    - hoe hoger het terras, hoe lager en opener de beplanting;
    - lagere terrassen bevatten relatief meer lage bomen en heesters;
    - hogere terrassen bevatten relatief meer vaste planten en grasachtige beplanting.
- De groenstructuur is opgebouwd uit meerdere robuuste lagen (bomen, heesters en vaste planten) en draagt bij aan zowel de ecologische als de ruimtelijke kwaliteit van het terras;
- Groen op de terrassen is zichtbaar vanaf het maaiveld *(zie afbeelding 65)*;
- De vegetatie is altijd afgestemd op wind, zon en draagkracht;
- Groene terrasranden kunnen plaatselijk - in beperkte mate - onderbroken worden om specifieke zichtlijnen naar de omgeving te versterken en ruimtelijke relaties te behouden *(zie afbeelding 72 op pagina 56)*;
- Beheerpaden zijn functioneel geïntegreerd en bevinden zich nooit aan de buitenrand van het terras.
- Niet-toegankelijke terrassen hebben een minimale diepte van 1,6 meter; toegankelijke terrassen voor mensen en verblijf hebben een minimale diepte van 2 meter *(zie afbeelding 66)*;
- De inrichting van de terrassen sluit aan bij het functionele programma van het gebouw;
- De peilniveaus van de terrassen liggen gelijk met de peilniveaus van de interne ruimten;
- De hekwerken en/of balustrades aan de rand van de terrassen dienen te worden geïntegreerd in de beplanting, zodat zij niet zichtbaar zijn vanuit het maaiveld en minimaal zichtbaar vanaf de terrassen.



Afb. 65: Beplanting op de terrassen is zichtbaar vanaf het maaiveld en draagt op deze manier bij aan de vorming van de 'Groene Parabola'



Afb. 66: Minimale diepte beplanting langs de rand van het terras











Afb. 67: Overlopend groen tussen niveaus, zichtbaar vanaf het maaiveld

Afb. 68: Hoge bomen en beplanting snijden intieme kamers uit open terrassen

Afb. 69: Beplanting langs de gebouwranden heeft een minimale diepte van 0,6 m

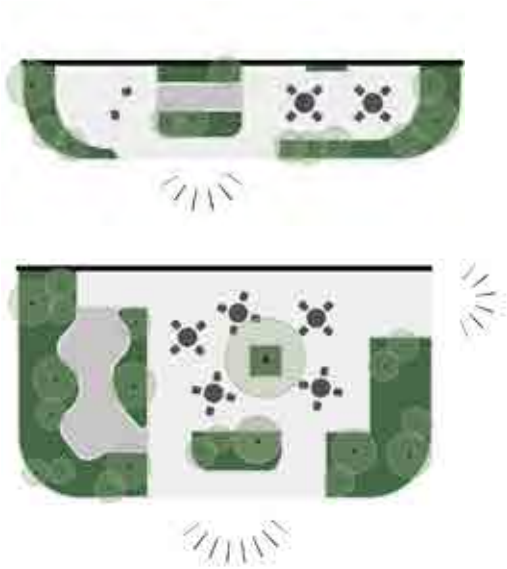
Afb. 70: Geplande openingen in beplanting onthullen de gebouwrand als uitkijkpunt

Afb. 71: Beplanting is divers en meerlaags opgebouwd

4.3

Criteria tweede maaiveld

- Het tweede maaiveld heeft een leefgebied dat zich kenmerkt door openheid, zon en wind;
- De beplanting is robuust en bestand tegen windbelasting, zoninstraling en droogte, passend bij de verhoogde ligging;
- De beplanting bestaat uit een gevarieerde en meerlaagse samenstelling van:
    - meerstammige bomen (3e orde) en struiken;
    - heesters;
    - vaste planten;
    - gevelgroen.
- Hagen vormen een structureel onderdeel van het ontwerp en dragen bij aan thermisch comfort, een aantrekkelijke en beschut verblijfsklimaat, ecologische kwaliteit, windbeschutting en ruimtelijke structuur zonder visuele afsluiting;
- De beplante rand is overwegend doorlopend maar kan incidenteel worden onderbroken ten behoeve van uitzichtplekken en het accentueren van specifieke zichtlijnen *(zie afbeelding 72)*;
- Beheerpaden zijn functioneel geïntegreerd en worden nooit direct aan de buitenrand van de podia gesitueerd.



Afb. 72: Incidenteel kan de doorlopende groene rand van het podium en de terrassen worden onderbroeken t.b.v. uitzichtplekken



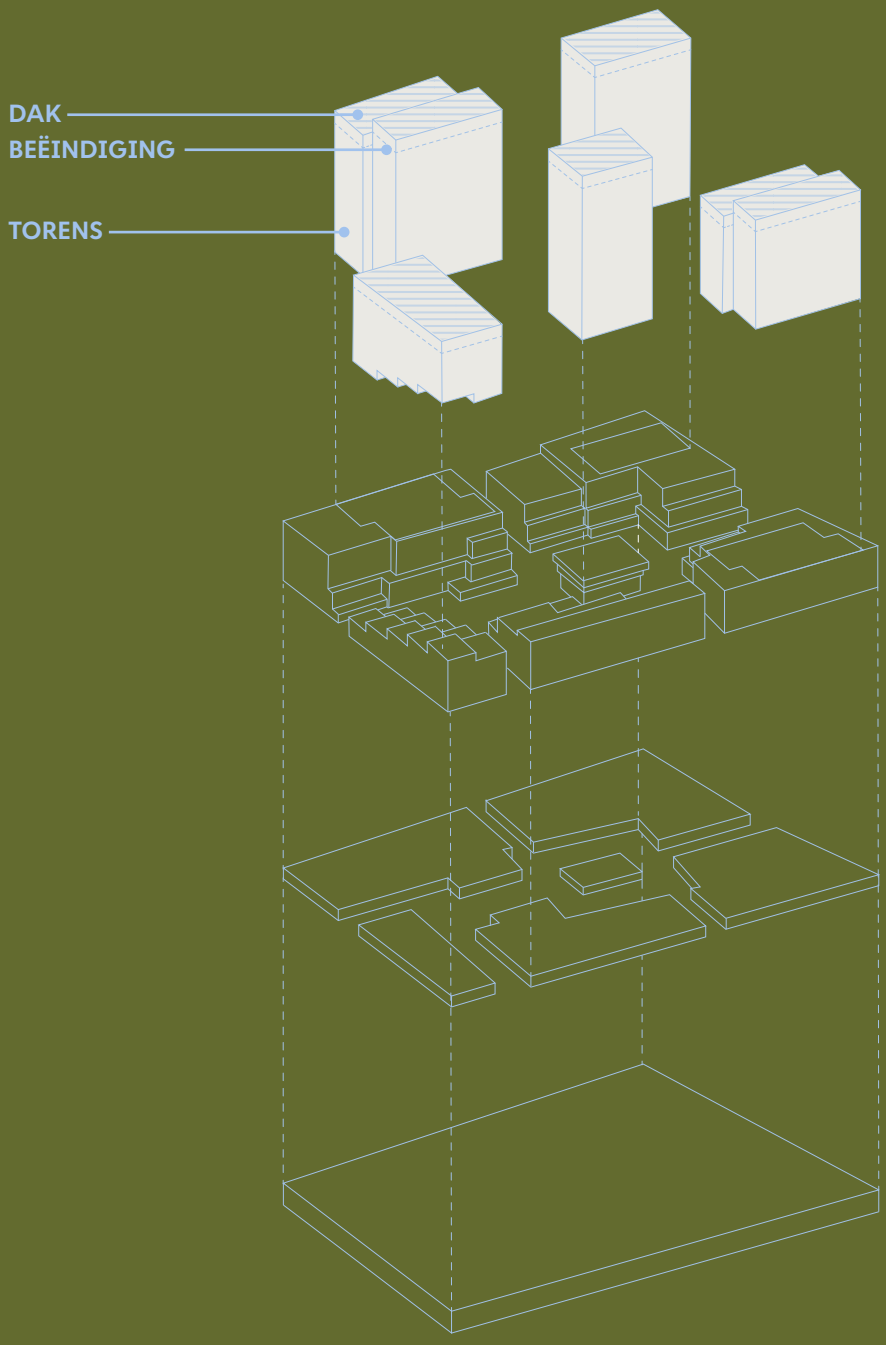








- *Afb. 73: Het tweede maaiveld is kenmerkend voor openheid en sociale activiteiten*
- *Afb. 74: Zonnige en winderige omstandigheden op hoge terrassen vragen om aangepaste beplanting*
- *Afb. 75: Ter plaatse van bomen dient een minimale substraatdikte van 800 mm aanwezig te zijn*
- *Afb. 76: Beplanting is divers en meerlaags opgebouwd*
- *Afb. 77: Geplande openingen in beplanting onthullen de gebouwrand als uitkijkpunt*


DAK
BEËINDIGING
TORENS

5 Torens
dualiteit, geleding en sculpturaliteit

Concept, identiteit en beleving

Boven op het podium staan de verschillende torens. Aan de bestaande *'dubbele/ duale'* torens A en D worden Mahler 1 en de Torens 2 en 3 toegevoegd. Toren 3 bevindt zich aan de noordoostkant van het complex, prominent langs de ringweg A10 en naast The Valley. Toren 2 ligt midden in het complex en vormt een onderdeel van de groene binnenwereld.

De bestaande torens A en D zijn samengestelde volumes, verschoven ten opzichte van elkaar, met een forse footprint. Torens A en D behouden hun verschijningsvorm als broer en zus. In het gebouwontwerp wordt zichtbaar gerefereerd aan de tijdslagen. Zo blijft de verschijningsvorm van het donkere deel behouden en wordt er in het ontwerp van het aangrenzende torendeel vormgegeven aan de dualiteit.

De nieuwe torens zijn slanker van opzet en verschillen ten opzichte van elkaar en van de bestaande torens. Ze dragen bij aan de verscheidenheid van de *'collectie'* torens binnen Zuidas.

Deze kenmerkt zich door een zeer hoogwaardige en onderscheidende uitstraling die past bij de internationale allure van de locatie. Toren 2 staat daarbij vooral ten dienste van de kwaliteit van het *'Groene Hart'*. In het ontwerp wordt de samenhang tussen het gebouw en de omliggende ruimte zorgvuldig uitgewerkt.

Toren 3 zal zich in architectonisch opzicht meer prominent, maar zorgvuldig, manifesteren, waarbij een onderscheid wordt gezocht tussen de architectuur van de nieuwe torens, de bestaande torens van het complex en The Valley.

Vanaf het podium speelt groen een beperkte rol in het beeld. Hier zijn dan ook geen specifieke criteria voor opgenomen. Wel worden er ten behoeve van ecologie maatregelen genomen tot op grotere hoogte.

Afb. 78: In Toren 2 is groen onderdeel van de gevelarchitectuur, Sky Green, Taichung, Taiwan, WOHA

Afb. 79: Krachtige architectuur voor Toren 3, die rank en slank oogt. The Exchange, Vancouver, Canada, Harry Gugger Studio

Afb. 80: Torens hebben een duidelijk onderscheidend karakter t.o.v. het podium, Pransa Complex, Tehran, Iran, DOT architects

Afb. 81: Ambitie voor Toren 2 - doorlopend maaiveld. Musée du quai Branly - Jacques Chirac, Parijs, Jean Nouvel

Afb. 82: Modulaire woningbouw met groene balkons voor Toren 2, concept Tree Tower, Toronto Canada, Penda

Afb. 83: Lichte materialen aan onderzijde voor Toren 2, Morland Mixité Capitale, Parijs, David Chipperfield


78


79


80

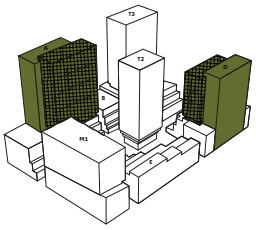

81


82


83

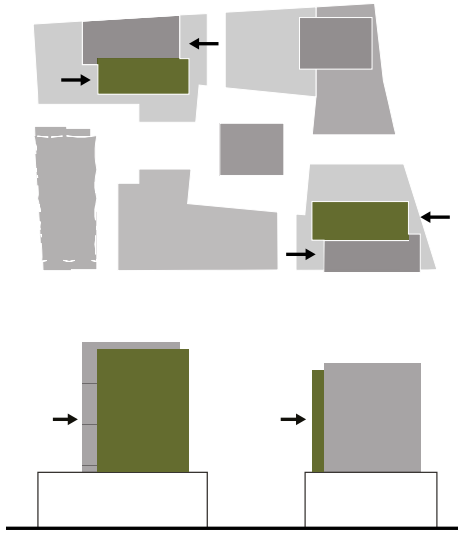
5.1

Criteria bestaande torens

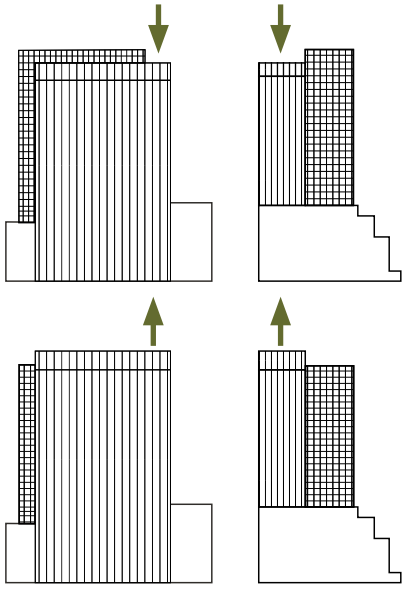


Opbouw

- De bestaande torens A en D zijn als een familie - broer en zus;
- De rijzigheid/ verticaliteit van de bestaande toren blijft in stand;
- Er is een duidelijk onderscheid binnen de torens van het samengestelde volume. Dit wordt benadrukt door:
    - het handhaven van de rechthoekige vorm van de donkere toren;
    - verspringing tussen de bestaande toren en de nieuwe aanbouw *(zie afbeelding 84)*;
    - intern hoogteverschil van minimaal één bouwlaag *(zie afbeelding 85)*.



Afb. 84: Dualiteit door middel van verspringing tussen bestaande toren en nieuwe aanbouw

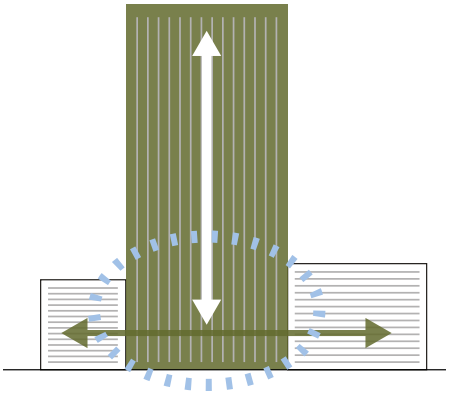


Afb. 85: Dualiteit door middel van intern hoogteverschil van minimaal 1 bouwlaag

Gevelopbouw en geleding

- Het architectuurbeeld van de bestaande torens A en D is nadrukkelijk onderscheidend t.o.v. nieuwe torens;
- De dualiteit binnen de torens A en D wordt in het architectuurbeeld benadrukt door:
    - het behoud van de verschijningsvorm van de donkere rechthoekige toren met de dragende rastergevel;
    - het verschil in verschijningsvorm van de toegevoegde toren;
    - het verschil in materialen tussen de donkere rechthoekige toren en de nieuwe aanbouw.
- De twee torens binnen A en D zijn herkenbaar als twee separate volumes. De oorspronkelijke schaal en slankheid van de torens blijft zichtbaar in het gevel ontwerp;
- Verspringingen tussen de torens breken de massiviteit van het totale volume;

- De donkere rechthoekige toren en de toegevoegde gebouwdelen vormen een harmonieus geheel, waarbij de toegevoegde delen het beeld niet domineren;
- De buitenruimten, zoals dakterrassen, wintertuinen, balkons en loggia's, maken onderdeel uit van de sculpturaliteit van het gebouw (één geheel, geen losse elementen);
- Bij de bestaande torens A en D vormt de architectonische overgang tussen het podium, de aanlanding op maaiveld en de torens onderdeel van de ontwerpopgave *(zie afbeelding 86).*



Afb. 86: Ontwerpopgave: architectonische overgang tussen podium, aanlanding maaiveld en toren

Materialisatie en kleurpalet

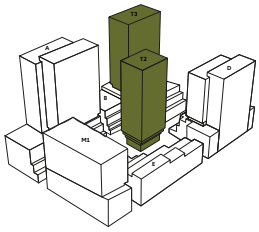
- De materialisatie van de donkere toren is gelijk aan of heeft dezelfde uitstraling als het oorspronkelijke materiaal, maar heeft een duurzaam karakter;
- De materialisatie van de toegevoegde toren bestaat uit een hedendaagse interpretatie van de ronde aluminium gevel. Deze wijkt in uitstraling af van de donkere toren en kent meer vrijheid in vorm, materiaal en kleur.

Beëindiging

- Alle torens hebben een zorgvuldige beëindiging, waarin alle technische zaken (waaronder het bewassingssysteem) integraal worden opgenomen en mee-ontworpen;
- De donkere toren krijgt geen nadrukkelijke kroon, de beëindiging wordt architectonisch geïntegreerd met de laatste gebouwverdieping;
- De beëindiging van de toegevoegde torens onderscheidt zich van de donkere toren en de naastgelegen torens;
- De architectonische beëindiging wordt afgestemd op de beëindiging van de torens in de directe omgeving en de impact op het stadsilhouet van Zuidas.

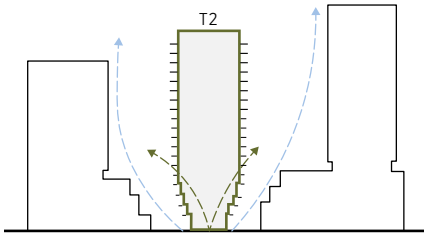
5.2

Criteria nieuwe torens

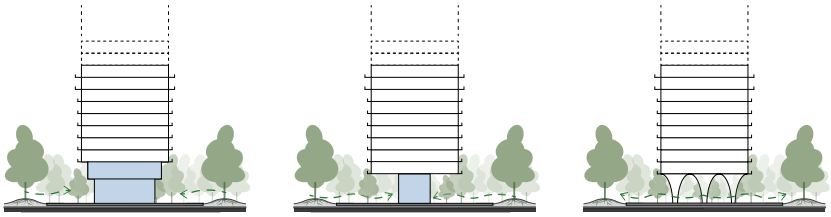


Positionering en aanlanding

- De torens hebben een smalle footprint en ogen rank en slank;
- De torens hebben een andere articulatie dan de forse en *'duale'* torens A en D;
- De torens hebben een alzijdige oriëntatie - er is geen sprake van achterkanten;
- Toren 2 verbreedt zich naar boven toe, ook middels balkons *(zie afbeelding 87)*;
- De onderste laag van Toren 2 is onderdeel van de doorlopende groene kwaliteit van het *'Groene Hart'*. Kolommen en arcades zijn in principe niet toegestaan. Alleen wanneer deze aantoonbaar constructief onmisbaar zijn en op voorwaarde dat deze dubbel hoog (twee bouwlagen) zijn en geen negatieve impact hebben op de continuïteit van de publieke ruimte *(zie afbeelding 88)*.



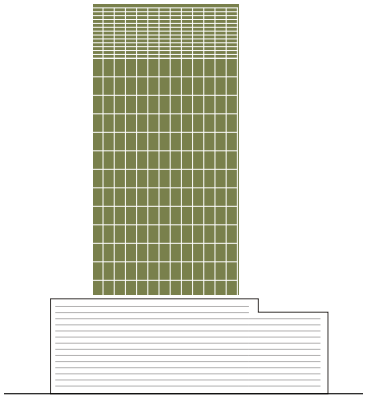
Afb. 87: Toren 3 versmalt zich naar boven toe, terwijl Toren 2 zich verbreedt op de hogere verdiepingen, ook middels balkons



Afb. 88: De onderste laag van Toren 2 vormt onderdeel van de doorlopende groene kwaliteit van het 'Groene Hart'

Gevelopbouw en oriëntatie

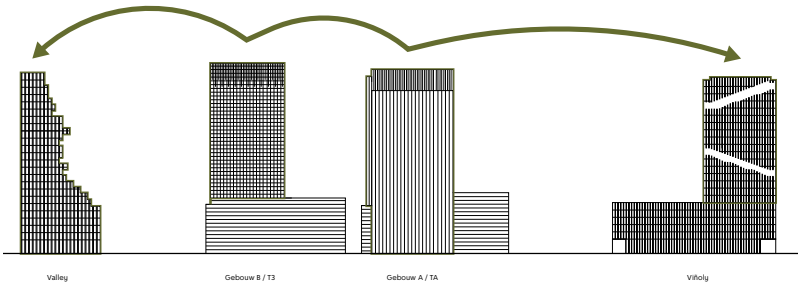
- De architectuur van Toren 2 is bescheiden, zorgvuldig en staat ten dienste van de kwaliteit van het *'Groene Hart'*;
- Toren 3 heeft een duidelijke expressie ten opzichte van het podium *(zie afbeelding 89)*;
- De gemeenschappelijke ruimtes in de torens, zoals hallen, gangen en terrassen, bieden voldoende gelegenheid tot ontmoeting en interactie.



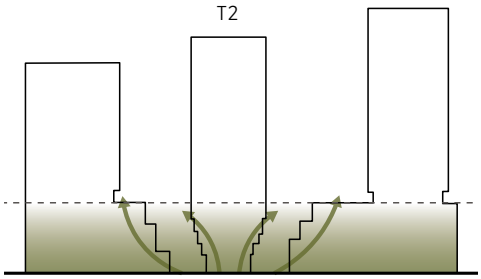
Afb. 89: Toren 3 heeft een duidelijke expressie t.o.v. het podium

Gevel en geleding

- De torens hebben een eigen architectonische taal, maar gaan ook een dialoog aan met de directe omgeving. Hiertoe worden middelen ingezet, zoals gevelritme en proporties;
- Bij het ontwerp van Toren 3 wordt rekening gehouden met de krachtige architectuur van de aangrenzende gebouwen als Toren A en The Valley *(zie afbeelding 90)*;
- Bij Toren 2 wordt groen geïntegreerd aan alle zijden van de lagere verdiepingen tot de hoogte van het tweede maaiveld, zodat deze meedoet met de *'Groene Parabola'* *(zie afbeelding 91)*;
- Buitenruimten, zoals dakterrassen, wintertuinen, balkons en loggia's maken onderdeel uit van de sculpturaliteit van het gebouw.



Afb. 90: Toren 3 houdt in architectuur rekening met aanliggende hoogbouw context



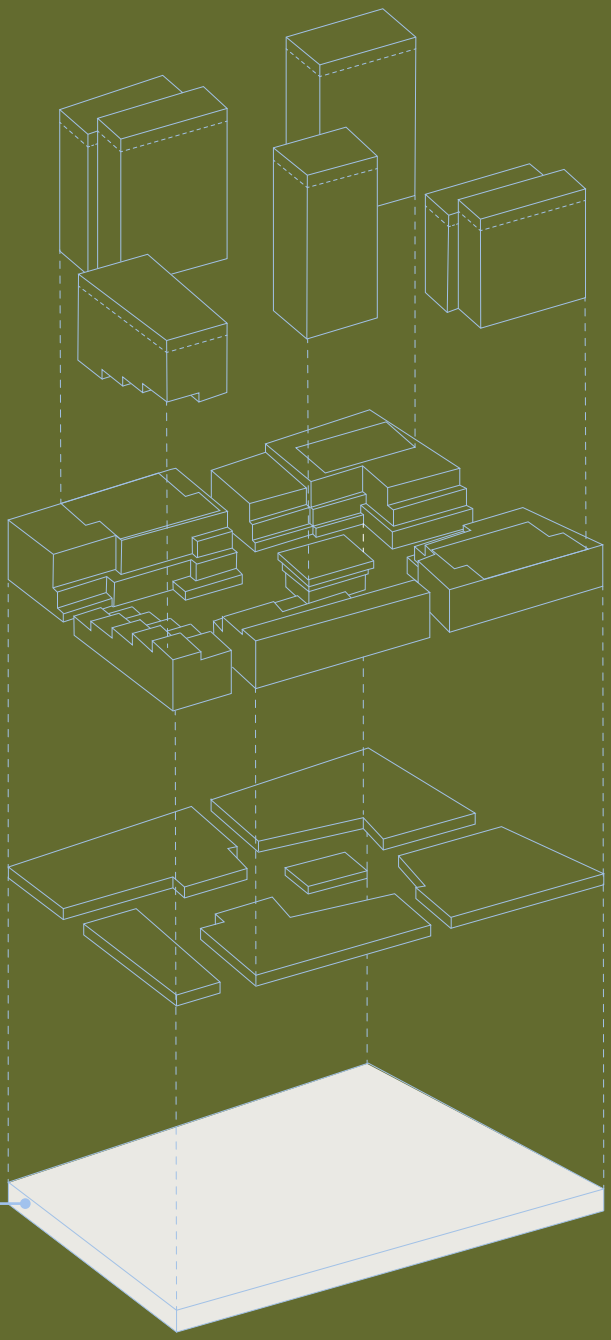
Afb. 91: In Toren 2 wordt groen geintegreerd tot de hoogte van het tweede maaiveld

Materialisatie en kleurpalet

- Bij de materialisatie van Toren 2 wordt rekening gehouden met de context van het *'Groene Hart'* en de aansluiting bij de *'Groene Parabola'*;
- De kleur van plafonds onder de overstekken bij Toren 2 is overwegend licht;
- De materialisatie van Toren 3 is onderdeel van een ontwerpopgave en moet worden beschouwd in de context van de naastgelegen bestaande en nieuwe torens *(zie afbeelding 90)*.

Beëindiging

- Alle torens hebben een zorgvuldige beëindiging, waarin alle technische zaken (waaronder het bewassingssysteem) integraal worden opgenomen en mee-ontworpen;
- De architectonische beëindiging wordt afgestemd op de beëindiging van de torens in de directe omgeving en de impact op het stadsilhouet van Zuidas. De beëindiging van de toren kan worden ontworpen als een aparte kroon of architectonisch worden geïntegreerd met de laatste gebouwverdieping, waardoor het bijdraagt aan een optische verhoging/ verlaging van de torens;
- De beëndiging biedt mogelijkheden voor nieuwe skyline-accenten en onderscheidende architectonische expressies (Toren 3) of kan zich juist subtiel onderscheiden van de rest van de torens (Toren 2).



KELDER
2 lagen

6 Kelder
toegankelijkheid, kwaliteit en veiligheid

Concept, identiteit en beleving

De kelder is onzichtbaar vanaf het maaiveld, maar speelt een cruciale rol in de transformatie van het complex van gebouw naar gebied. De ondergrondse bouwlagen huisvesten functies ten behoeve van expeditie, (fiets)parkeren, afval, logistiek, techniek en mobiliteit die elders niet gewenst zijn. Door de aanwezigheid van de kelder is er op het maaiveld, in de plinten en op de daken van het podium een minimale impact is van techniek. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de openbare ruimte, binnenzijde van het complex en de daktuinen.

Elke functionaliteit heeft eigen afwerkingsniveau. Voor de expeditie is dat functioneel. Voor de auto en de fiets ligt het afwerkingsniveau hoger.

De fietsenstalling is een private stalling, bedoeld voor bewoners, gebruikers en bezoekers van de gebouwen erboven. Het heeft een representatieve uitstraling vergelijkbaar met een openbare fietsenstalling. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de hoogwaardige inrichting, de brede interne fiets-as en de geïntegreerde wayfinding.

Afb. 92: Ruime entreegebieden bij binnenkomst fietsparkeergarage, Station Den Haag Centraal

Afb. 93: Ruime opzet, zichtbaarheid en overzicht bij stallen van fietsen, Fietsenstalling Strawinskylaan, Amsterdam

Afb. 94: 'Artist impression' uit Masterplan ZUDO, waar de brede fiets-as met wayfinding gepresenteerd wordt, 3XN

Afb. 95: Mogelijkheden voor daglichtoetreding in de eerst kelderlaag voor een aangenaam klimaat, Fietsenstalling Strawinskylaan, Amsterdam

Afb. 96: Overzichtelijke parkeergarage, met voldoende zichtlijnen, verlichting en lichte kleuren, Parkeergarage Lammermarkt, Leiden



92



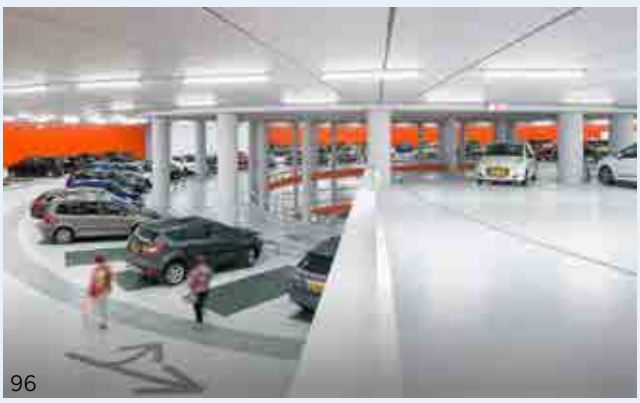
93



94



95



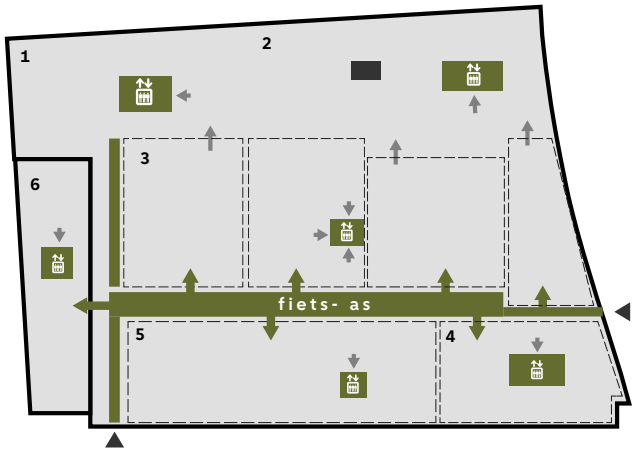
96

6.1

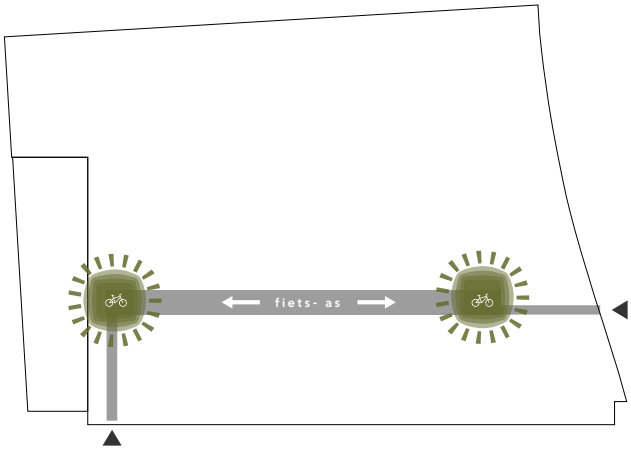
Criteria kelder

Organisatie fietsenstalling

- Herkenbare compartimenten langs een *'fiets-as'* *(zie afbeelding 97)*;
- Aan de *'fiets-as'* bevinden zich (royale) entreegebieden bij binnenkomst in de fietsenstalling, deze bieden voldoende opstelruimte en overzicht voor in- en uitgaande verkeersbewegingen *(zie afbeelding 98)*;
- De dimensionering van fietsenstallingen is royaal, de vormgeving is uitnodigend;
- Fysieke afscheidingen tussen compartimenten hebben een attractief uiterlijk en hoogwaardige materialisatie;
- Logische relatie tussen fietscompartimenten en stijgpunten naar de gebouwen.



Afb. 97: Relatie tussen fietscompartimenten, fiets-as en stijgpunten naar de gebouwen



Afb. 98: Entreegebieden aan de fiets-as bij binnekomst bieden voldoende ruimte en overzicht

Oriëntatie, comfort en beleving fietsenstalling

- De beleving van de gebruikers van de fietsenstalling staat voorop, gedurende het gehele gebruik;
- Licht wordt ingezet voor oriëntatie - waar mogelijk wordt gewerkt met daglichttoetreding;
- Wayfinding maakt onderdeel uit van het ontwerp;
- Er is aandacht voor overlast van geluid en geur, bijvoorbeeld door een fysieke scheiding van de fietsenstalling en van de autostalling;
- Kleur en materiaal worden ingezet voor herkenbaarheid en leesbaarheid van verschillende compartimenten;
- Er zijn geen autovervoersbewegingen in fietsenkelder.

Autostalling en expeditie

- Er is een fysieke scheiding tussen de autostalling en de zone voor expeditie;
- De in- en uitritten van de auto en expeditie liggen los van elkaar, de ruimte ertussen kan gebruikt worden voor utilitaire functies, zoals logistiek, techniek of vluchtwegen.

Bronvermelding

In dit document wordt verwezen naar verschillende documenten. Een aantal van deze documenten zijn te downloaden op https://zuidas.nl/bibliotheek/.

Websites

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050: https://amsterdam2050.nl/;
- Visie Zuidas 2016: https://openresearch.amsterdam/nl/page/74910/visie-zuidas-2016;
- Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam', *2016 (technische wijziging 2024)*: https://cok.amsterdam.nl/wp-content/uploads/2024/06/23385-welstandsnotawcag.pdf;
- Welstandsnota Zuidas, *2011*: https://irenebuurt.nl/f/files/inline/zuidas/2017-en-ouder/welstandnotaitem9-welstandsnotazuidasdecember2011.pdf;
- Plan voor een groene Zuidas, *december 2017*: https://openresearch.amsterdam/nl/page/53906/plan-voor-een-groene-zuidas;
- Data en maps Amsterdam: https://maps.amsterdam.nl/;
- Toobox natuurinclusief: https://openresearch.amsterdam/nl/page/121271/toolbox-natuurinclusief-ontwerpen-amsterdam;
- Klimplantengids: https://openresearch.amsterdam/nl/page/107839/amsterdamse-klimplanten-gids;
- Unielijst invasieve soorten: https://www.nvwa.nl/onderwerpen/plant/invasieve-exoten/unielijst-invasieve-exoten;
- Klimaatadaptief bouwen: https://openresearch.amsterdam/nl/page/123585/inspiratie-voor-klimaatadaptief-bouwen-in-17-maatregelen.

Onderzoeken

- Cultuurhistorisch onderzoek met kernwaarden en advies, *14 oktober 2024,* Hylkema erfgoed;
- Waardestelling Hoofdkantoor ABN AMRO Gustav Mahlerlaan 10, *24 september 2024,* Wijnand Galema (Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam);
- Zudo Masterplan Material Inspiration Catalogue, *maart 2026,* Victory Group, LMTD, 3XN;
- Zudo Masterplan Transformation Framework, *maart 2026,* Victory Group, LMTD, 3XN.

Afbeeldingen

0 Victory Group, LMTD, 3XN, *2026,* Masterplan ZUDO;
1 Kransberg, D., *1998*, Collectie Stadsarchief Amsterdam;
2 Pei Cobb Freed & Parnters, *2001,* Pei Cobb Freed & Parnters. Website: https://www.pcf-p.com/projects/abn-amro-bank-head-office/;
3 Boegly L., Archi Press, *2001,* Pei Cobb Freed & Parnters. Website: https://www.pcf-p.com/projects/abn-amro-bank-head-office/;
4 Hylkema Erfgoed, *2024,* Cultuurhistorisch onderzoek met kernwaarden en advies;
5 Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), *1998,* Gemeente Amsterdam;
6 Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), *1998*, Gemeente Amsterdam;
7 Projectbureau Zuidas, *2014*, Gemeente Amsterdam;

8 Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), *1998*, Gemeente Amsterdam;
9 Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), *1998*, Gemeente Amsterdam;
10 Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), *1998,* Gemeente Amsterdam;
16 Mountain research initiative, Tableau Physique, Alexander von Humboldt. Website: https://mountainresearchinitiative.org/news/climate-change-on-mountains-reviving-humboldts-approach-to-science/;
17 Victory Group, LMTD, 3XN, *2026,* Masterplan ZUDO;
18 Hylkema Erfgoed, *2024,* Cultuurhistorisch onderzoek met kernwaarden en advies;
19 Boegly L., Archipress, *2001,* Pei Cobb Freed & Parnters. Website: https://www.pcf-p.com/projects/abn-amro-bank-head-office/;
20 Hylkema Erfgoed, *2024,* Cultuurhistorisch onderzoek met kernwaarden en advies;
21 Hylkema Erfgoed, *2024,* Cultuurhistorisch onderzoek met kernwaarden en advies;
22 van Duivenbode, O., *2018,* SAWA. Copywright: Ossip. Architectenweb: https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=42895;
23 Victory Group, LMTD, 3XN, *2026,* Zudo Masterplan Transformation Framework;
24 Meloni, G., *2017,* Oberkampf. Copywright: Giaime Meloni. Diversare: https://divisare.com/projects/398152-barrault-pressacco-giaime-meloni-oberkampf;
25 van Duivenbode, O., *2018,* Circl. Copywright: Ossip. Architectenweb: https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=36818;
32 Diverse referenties. TN+ landscape architects, Studio Vulkan, Boomkwekerij Ebben;
33 Ettefagh, M. H., *2024,* Sarv office building. Copywright: Mohammad Hassan Ettefagh. Designboom: https://www.designboom.com/architecture/vertically-laid-wooden-blinds-sarv-office-building-interiors-tehran-tamouz-architecture-construction-group-10-26-2024/;
34 Weiner C., *2024,* Maison de l'Innovation. Copywright: Cyrille Weiner. Archdaily: https://www.archdaily.com/1041524/maison-de-linnovation-office-baumschlager-eberle-architekten;
35 Goodwin, M., *2020,* The Urban Environment House. Copywright: Marc Goodwin. Archdaily: https://www.archdaily.com/955409/the-urban-environment-house-lahdelma-and-mahlamaki-architects;
36 Akay, G.,*2020,* EnPlaza Building. Copywright: Gurkan Akay. Archdaily: https://www.archdaily.com/948184/enplaza-building-bfta-mimarlik;
37 Victory Group, LMTD, 3XN, *2026,* Zudo Masterplan Transformation Framework;
38 Victory Group, LMTD, 3XN, *2026,* Zudo Masterplan Transformation Framework;
40 Brunch, Otemachi Forest. Website: https://brunch.co.kr/@citevoix/160;
41 Bureau B+B, *2023*, De Laat. Website: https://bplusb.nl/en/project/de-laat/;
42 Degenaar, T., *2022,* Morland Mixité Capitale;
43 Elysian Landscapes, *2016,* Platform. Landezine: https://landezine-award.com/platform/;
44 BIG, *2021*, Henning G. Kruses Plads. Landezine: https://landezine.com/henning-g-kruses-plads-by-big/;
45 Find your Green Tokyo!, Otemachi Forest. Website: https://www.asahi.com/ads/fygt/en/02otemachi-forest/;
46 Vogt, *2016,* Veolia Headquarters, Aubervilliers. Website: https://www.vogt-la.com/print/veolia_headquarters_aubervilliers_fr;
47 Google street view, King's Cross, London;
54 BTTR GmbH, *2020*, Charlie Living Complex, copywright: BTTR GmbH. Archdaily: https://www.archdaily.com/944250/charlie-living-residential-complex-graft;
55 Zhonghai, S., *2014,* Building A1 Nanjing Hongfeng Technology Park, copywright: Shen Zhonghai. Archdaily. https://www.archdaily.com/775426/nanjing-hongfeng-technology-park-building-a1-one-design;
56 Atelier Ping Jiang | EID Arch, *2022,* Times Guangzhou E-PARK. Architizer: https://architizer.com/projects/times-guangzhou-e-park-iphase-ii/;
57 Revista Donostia, *2025,* Basque Culinary Center. Website: https://revistadonostia.com/en/2025/10/20/goe-gastronomy-open-ecosystem/;
58 Mabuchi, K., *2011,* ACROS Fukuoka. Copywright: Kenta Mabuchi. Flickr: https://www.flickr.com/photos/kentamabuchi/5920306109/;
67 Murphy, D., *2017,* Eindhoven, Website: https://www.eindhovenduurzaam.nl/klimaatadaptatie

68 Gruber, L., *2024,* Atreeum, Instagram: https://www.instagram.com/p/DS76-O5D-9O/?img_index=2
69 Google, *2024,* St. John's Terminal, CookFox Architect, Future Green Studio. Copywright: Google, Dezeen: https://www.dezeen.com/2024/02/21/google-cookfox-and-gensler-headquarters-new-york/;
70 Huisman,J., *2022*, Max&Moore, MOSS: https://moss.amsterdam/max-moore-amsterdam/;
71 Callejas Sevilla, J., *2020,* The Biotope, Henning Larsen. Landezine: https://landezine-award.com/the-biotope/;
73 Boomkwekerij Ebben, *2021,* Daktuin Inspyrium. Stad+Groen: https://www.stad-en-groen.nl/article/37812/naast-visuele-beleving-is-het-belangrijk-dat-er-wat-gebeurt-in-een-daktuin;
74 Valentini, D., *2014*, Campus Toni-Areal Zurich, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur. Landezine: https://landezine-award.com/studio-vulkan-2/;
75 Ramos, F., *2024,* Norton Rose Fulbright tower. Skanska, Bjarke Ingels Group: https://www.1550onthegreen.com/office-space/;
76 Boomkwekerij Ebben, *2021,* Daktuin Inspyrium. Stad+Groen: https://www.stad-en-groen.nl/article/37812/naast-visuele-beleving-is-het-belangrijk-dat-er-wat-gebeurt-in-een-daktuin;
77 van Duivenbode, O., *2021,* Depot Boijmans Van Beuningen. Copywright: MVRDV: https://www.mvrdv.com/projects/10/depot-boijmans-van-beuningen;
78 Lee, K., *2019,* Sky Green. Copywright: Kuomin Lee. Archdaily: https://www.archdaily.com/930021/woha-completes-first-green-mixed-use-development-in-taiwan;
79 Credit Swiss, *2017,* The Exchange. Archdaily: https://www.archdaily.com/884637/the-exchange-harry-gugger-studio;
80 Etefagh, M. H., *2020,* Pransa Commercial and Office Complex. Copywright: Mohammad Hassan Etefagh and Deed Studio. Archdaily: https://www.archdaily.com/961318/pransa-commercial-and-office-complex-dot-architects;
81 O'Bon Paris, *2017,* Musee du Quai Branly - Jacques Chirac. Website: https://www.obonparis.com/en/magazine/quai-branly-museum-jacques-chirac;
82 Penda, Lynch, P, *2017,* Tree Tower. Archdaily: https://www.archdaily.com/877049/penda-designs-modular-timber-tower-inspired-by-habitat-67-for-toronto;
83 Menges, S., *2022,* Morland Mixité Capitale. Website: https://davidchipperfield.com/projects/morland;
92 Bink, M., *2025*, Koningin Julianaplein fietsenstalling. Copywright: Mike Bink en Silo. Architectenweb: https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=47952;
93 Steinbach, M., *2018,* Fietsenstallig Strawinskylaan. Website: https://openresearch.amsterdam/image/2020/3/25/halfjaarrapportage_zuidas_juni_2018.pdf
94 Victory Group, LMTD, 3XN, *2026,* Masterplan ZUDO;
95 De Vries, J., *2018,* Fietsenstalling Prinses Amaliaplein. Website: https://arcam.nl/architectuur-gids/ondergrondse-fietsparkeergarage-strawinskylaan/;
96 Tilleman, R., *2017,* Lammermarkt Parkeergarage. Copywright: Ronald Tilleman. Archdaily: https://www.archdaily.com/881403/lammermarkt-parking-garage-jhk-architecten.

Kwaliteitskader ZUDO

Architectuur, landschap, cultuurhistorie en duurzaamheid

Gemeente
Amsterdam

amsterdam
Zuidas