BEELDKWALITEIT MAALDERIJ AMSTELVEEN

1-11-2022



Gemeente Amstelveen

INLEIDENDE TEKST

Het Beeldkwaliteitsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling in het gebied Bovenkerkerweg en Maalderij wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van de Bovenkerkerweg en Maalderij veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het Beeldkwaliteitsplan kan daarmee een brugfunctie vervullen tussen het bestemmingsplan enerzijds en de welstandstoets anderzijds. Het Beeldkwaliteitsplan moet worden beschouwd als een richtlijn voor de ruimtelijk visuele aspecten van bebouwing, voor de onderlinge samenhang van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het Beeldkwaliteitsplan schept de randvoorwaarden waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaatsvinden. Hierdoor zijn alle partijen er van verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd. Om een bijzonder plangebied te realiseren wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie.

HISTORISCHE AANKNOPINGSPUNTEN

voor bebouwing en landschappelijke inrichting

Bovenkerkerweg
- herkenbaar als oud lint, in de loop der jaren, gedurende de 20ste eeuw in verschillende bouwstijlen en typologieen verdicht
- breed dijklichaam tpv de locatie historisch interessant

Bovenkerk en Noorddammerlaan
- het dorp Bovenkerk oude dorpskern in nieuwbouwomgeving
- Noorddammerweg heeft karakter van kleinschalig oud lint behouden

Watergang
- watergang is oorspronkelijke scheiding tussen ‘bovenland’ en ‘polderniveau’
- waterhuishoudelijke functie wordt hersteld, watergang zichtbaar gemaakt



1900



1950



2020

AANKNOPINGSPUNTEN CONTEXT

Bovenkerkerweg - bovenland
- lang lint vanaf het Oude Dorp Amstelveen tot Uithoorn
- bebouwing achter de Poel kleinschalig
- grotere uitleggebieden aan de oostzijde en ten zuiden van de Beneluxlaan
- planlocatie ligt zone waar schaalovergang plaats vindt

Herstelde watergang
- is de scheiding tussen bovenland en polderniveau
- aantrekkelijk ingredient mbt de waterhuishouding, klimaatadaptatie en woonkwaliteit

Maalderij - polderniveau
- grote bedrijfspanden aan brede ontsluitingsweg
- mogelijk in de toekomst transformatie naar gemengd woon-werk gebied
- cafetaria tussen woongebied en bedrijventerrein



Omgeving projectlocatie



bebouwingslint Noorddammerlaan



2^1 kapwoningen Noorddammerlaan



hoek Noorddammerlaan- Bovenkerkerweg



Lintbebouwing Bovenkerkerweg

Projectlocatie



zuidkant locatie



locatie hoek Bovenkerkerweg- Noordammerlaan



locatie gezien vanaf de Maalderij



watergang

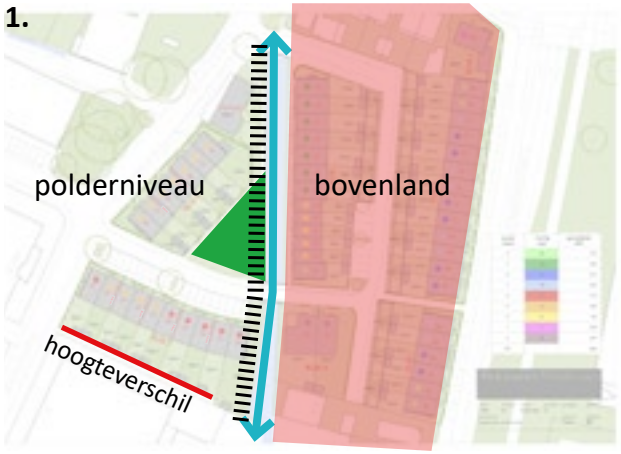
AANKNOPINGSPUNTEN EN OPGAVE VANUIT HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

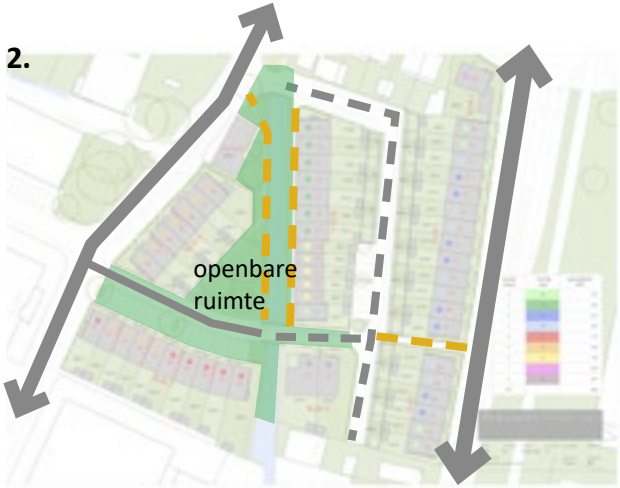
1. Landschappelijke elementen:
- hoogteverschil (> 2,5m), is belangrijk en interessant ingrediënt
- (historische) watergang bepaalt identiteit van het gebied
- bovenland versus polderniveau kan aanleiding zijn voor verschil in inrichting, boomkeuze en architectuur
- plantsoentje als speelplek en ontmoetingsplek
- bomen toevoegen ter voorkoming van hittestress

2. Ontsluitingsstructuur:
- doorgaande wegen met openbare voorkant
- parkeerstraat aan achtertuinen
- voetpaden langs water en vanaf Bovenkerkerweg

3. Oriëntatie bebouwing in verkavelingsplan:
- voorkanten Bovenkerkerweg, Maalderij en zijwegen
- parkeerstraat = openbare achterkant
- achterkanten gericht aan plantsoen
- achterpad aan te herontwikkelen bedrijventerrein
- zijtuinen aan openbaar gebied
- achterkant cafetaria vraagt extra aandacht

4. woningtypologiën:
- hoge herenhuizen (3-4 laags) aan Bovenkerkerweg
- 3-laagse (incl kap) herenhuizen aan water
- 3-laagse (incl. kap) rijwoningen op polderniveau
- 2^1 kap (2 laag en kap) woningen bij de brug
- vrijstaande woning, stedenbouwkundig interessant door hoekverdraaiing





twee richtingverkeer
één richting verkeer/parkeerstraat
vrijliggende wandelpaden





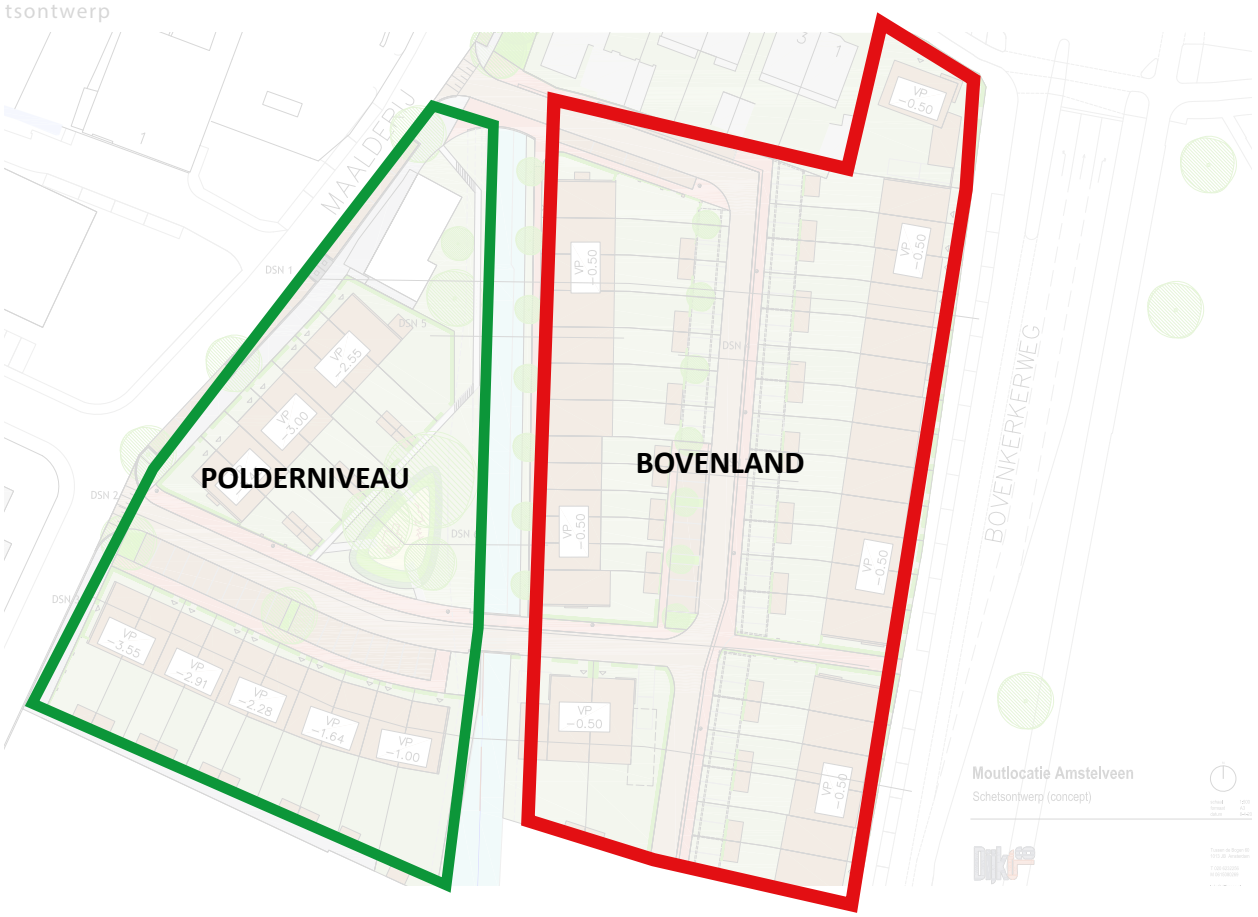
representatieve voor-en zijkanten bebouwing
zij-en achtertuinen aan openbaar gebied

Uit de analyse van de omgeving en het stedenbouwkundig plan volgende enkele algemene uitgangspunten voor beeldkwaliteit:

- bebouwing Bovenkerkerweg vormgeven als logische invulling aan de lange reeks van ontwikkelingen aan het lint
- zichtlocatie vraagt om hoogwaardige architectuur
- verschil tussen bovenland en polderniveau zichtbaar maken in inrichting en architectuur
- watergang ontwerpen als belangrijk element in de openbare ruimte
- alle overgangen openbaar-privé meeontwerpen
- woonkwaliteit aan Maalderij (bedrijventerrein) borgen
- cafetaria alzijdig integreren in het plan
- groen in parkeerstraat borgen

Beeldkwaliteitsaspecten uit de startnotitie:

- Variatie in architectuurbeeld aan de Bovenkerkerweg is sterk gewenst, om aan te sluiten op het lintkarakter. Dit kan bereikt worden door met variatie in bebouwinghoogte, verspringende rooilijnen, plastiek, kleur en materialisatie;
- Blinde gevels zijn niet toegestaan;
- Duurzame, bij voorkeur gebakken, materialen, glimmende dakpannen zijn niet toegestaan;
- Overgangen tussen openbaar en privé dienen integraal te worden ontworpen. Duurzame oplossingen hebben de voorkeur, zoals gebouwde voorzieningen in de vorm van lage gemetselde muren in combinatie met stalen hekwerk, of groene oplossing in de vorm van hagen;
- Groen in het straatprofiel versterken.



Bebouwing
Het uitgangspunt voor de bebouwing is dat deze gebruik maakt van de kwaliteiten en rijkheid zoals te vinden in vroegere bouwstijlen, en deze op een passende wijze in het plan verwerken.
In het plan is een onderscheid te maken tussen de bebouwing op het bovenland en die op het polderniveau. Het verschil in woningcategorien mag niet afleesbaar zijn van de architectonische kwaliteit.

De rijwoningen op het bovenland (aan Bovenkerkerweg en watergang) hebben een formele uitstraling, voortkomend uit de ligging aan het historische lint. De woningen zijn geclusterd in kleine series (3-5 woningen) waarmee ze een schakel vormen tussen grootschalige bebouwing aan de zuid en oostkant en de kleinschalige bebouwing achter de Poel. Kenmerken van de architectuur zijn o.a. verticale geleding, plasticiteit, rijke ornamentering en verfijnde details.

De rijwoningen op het polderniveau hebben een minder formele uitstraling, zodat deze goed aansluiten op de nieuwbouwgebieden van Bovenkerk. De kwaliteit van deze bebouwing komt met name voort uit wisselende kapvormen en alzijdige hoeken. De staffeling of hoogtesprongen die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan verlevendigen de architectuur. Het materiaalgebruik sluit aan op die van de woningen op het bovenland, maar is minder uitgesproken en geornamenteerd.

De twee onder één kapwoningen hebben een tweede voorkant richting het water en de parkeerstraat.

De vrijstaande woning wordt vormgegeven als een stedenbouwkundig en historisch interessante hoek met een dubbele oriëntatie.

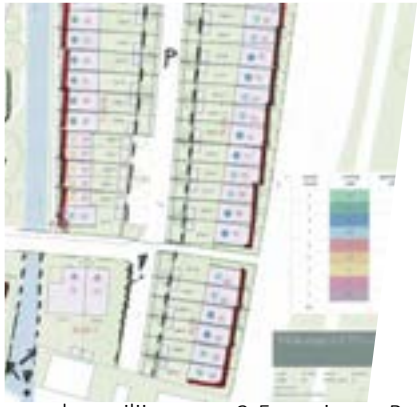
Overgang openbaar privé
Ook de erfafscheidingen worden zorgvuldig vormgegeven. Met name aan de doorgaande wegen draagt een goede overgang bij aan de woonkwaliteit en privacy. Voortuinen en zijtuinen worden omzoomd met hagen of een laag muurtje in combinatie met een hek of haag. Kleinere voorterreinen worden ingericht als verblijfsplekken.
De parkeerstraat wordt aangelegd met de nadruk op een groene inrichting. De bergingen en carports worden mee ontworpen en gebouwd zodat er een blijvend verzorgd beeld ontstaat. Indien huis-afvalcontainers van toepassing worden, een opstelplaats meeontwerpen.

Openbare ruimte
Aandachtspunt is voldoende bomen en een goede afwikkeling van het water dat ontstaat door het hoogteverschil. De uitwerking van het plantsoentje is een aparte ontwerpopgave en zal in samenspraak met de gemeente en evt. bewoners nader worden uitgewerkt.

BEELDKWALITEIT HERENHUIZEN BOVENLAND
plasiticiteit, vertikale geleding en hoogwaardige detaillering

De herenhuizen op het bovenlandse deel hebben een formele uitstraling. De architectuur heeft kenmerken van oudere bouwstijlen, maar is eigentijds. Door gebruik te maken van verspringende voorgevel, ontstaat op een vanzelfsprekende wijze een tussenschaal tussen lintbebouwing en de grotere ontwikkelingen aan het lint.

Massa, architectuur, geleding
- traditionele verdeling, royale begane grond en een duidelijke kap
- kappen maximaal 75°
- een setback binnen de contour van kaphelling is ook mogelijk
- zijkanten die ontstaan door hoogteverschillen als volwaardige gevel en zorgvuldig vormgeven
- vertikale geleding gevelwand door het aanbrengen van gevelsprogen per cluster van 3-5 woningen
- goede balans tussen vertikale en horizontale geleding
- individuele herkenbaarheid blijft ondergeschikt aan het collectieve beeld (geen individuele panden maar herkenbare eenheden van 3-5 woningen)
- plasticiteit in de gevels: veranda's, serres, loggia's, dakkapellen enz.



verspringende rooilijnen per 3-5 woningen Bovenkerkerweg

Materiaal en kleur:
Basis materialen: metselwerk, pannen of zink
Aanvullend: houten details, metalen hekwerken
Kleurstelling: rood-oker-bruin metselwerk, incidenteel enkele licht gekeimde woningen toegestaan, donkergrijze en rode keramische dakpannen (ongeglazuurd) en zink.

Detaillering:
Bijzondere metselwerkverbanden, verfijnde details, gebruik van ornamenten waarmee deplasticiteit van de gevel wordt versterkt. Kwaliteit van materiaal en vormgeving geldt ook aan de achterzijde.

- Natuurinclusieve oplossingen integreren







plasticiteit in de gevel door verbijzonderingen en sprongen in de gevel

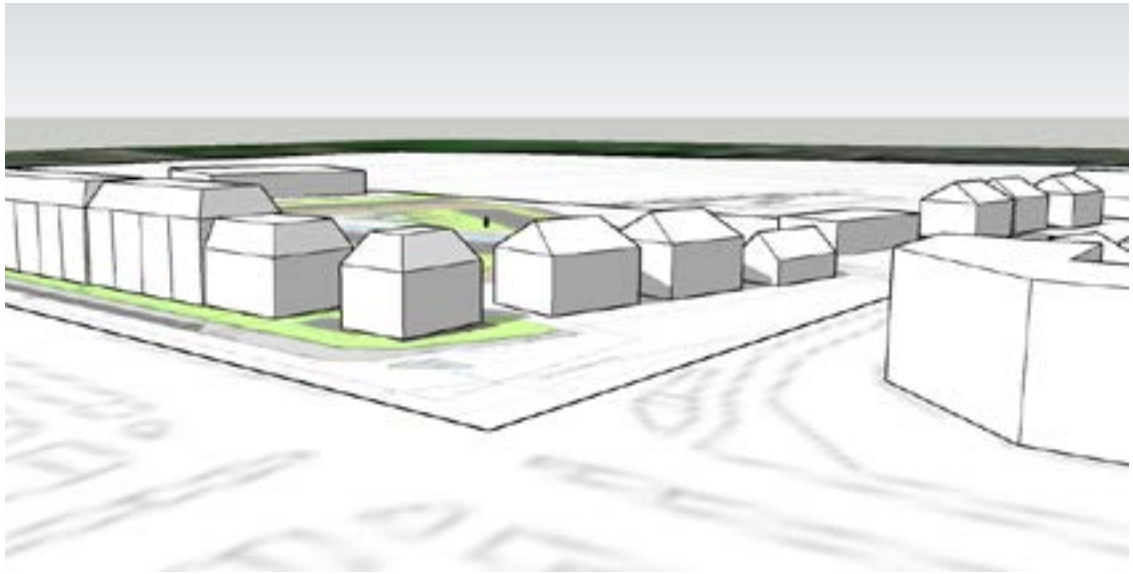
UITGANGSPUNTEN 2^1 kap en vrijstaande woning

De twee onder één kap woningen en vrijstaande woning op de hoek Noordammerlaan-Bovenkerkerweg zijn unieke onderdelen van het plan, er is geen sprake van seriematige bouw. Deze gebouwen kunnen daarom onderscheidend zijn van de rijwoningen, en een eigen expressie krijgen. Met name de orientatie en de vormgeving van de zijkanten is voor deze woningen is belangrijk.

Voor de **twee onder één kap woning** geldt dat de zijkanten richting de parkeerstraat en het water gevelopeningen hebben. Voor de woning direct aan het water is de buitenruimte aan het water onderdeel van de ontwerpopgave. Het is niet toegestaan hier een hoge erfafscheiding te maken.

De vrijstaande woning geeft uitdrukking aan een bijzondere plek, op de hoek van twee historische linten. Het gebouw heeft een dubbele oriëntatie met richting de beiden straten dus voorkanten (en geen blinde gevel). Op de hoek kan een compact volume komen, voorzien van een volwaardige kap waarin de hoeksituatie op een interessante manier zichtbaar wordt gemaakt. De woning heeft een eigentijds klassiek karakter en vormt een stevige, herkenbare hoek. Een evt. lager deel toont zich als onderdeel van de woning en niet als een aanbouw.

Voor deze woningen gelden dezelfde algemene uitgangspunten voor materiaal, kleur en detaillering als de herenhuizen op het Bovenland.



volume en hoofdkap hoekwoning in de richting van de Bovenkerkerweg

LEGENDA

kavel

bouwvlak
verplichte hoek

mogelijk hoofdge-
bouw 80 m²
(voorbeelden)

richting kap en hoofd-
volume

minimaal 1x entree
aan straatzijde

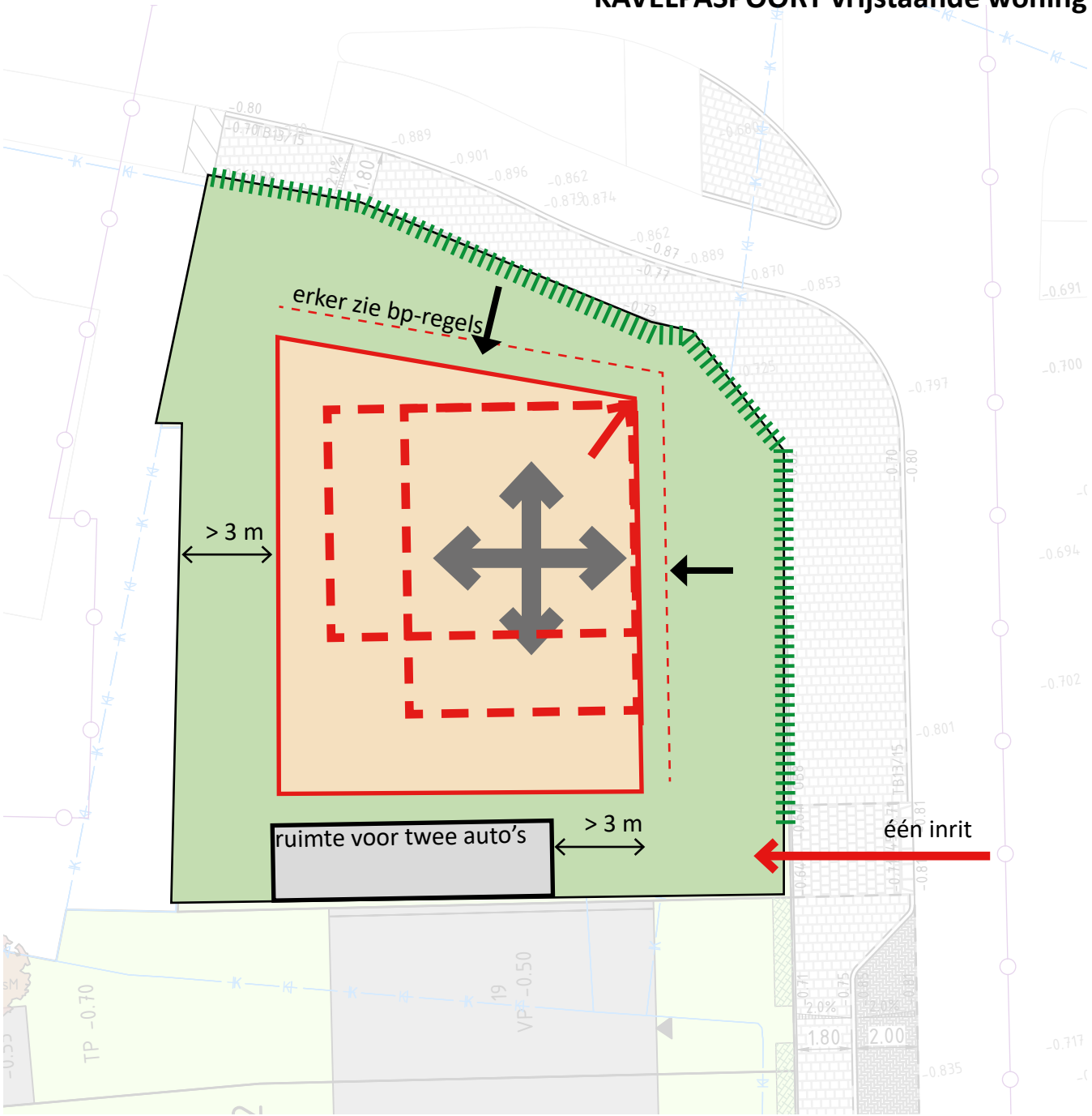
autoentree

haag

erker volgens regels
bestemmingsplan

- hoofdgebouw in richting Bovenkerkerweg
- bouwvlak hoofdgebouw en aanbouwen: ca. 180 m²
- maximaal 75 % bebouwd
- footprint hoge bebouwing 80 m²
- goothoogte 6 meter, bouwhoogte 12 meter
- hoofdgebouw in voorste hoek plaatsen
  (zo min mogelijk zicht op blinde zijmuur rijwoning)
- minimaal één woningentree aan Bovenkerkerweg of
  Noordammerlaan
- erkers en balkons volgens bp toegestaan
- voortuin afscheiden met een haag
- laag toegangshek bij woningentree
- indien geluidsonderzoek het dichtmaken van zij-erf-
  scheiding eist, is deze transparant

KAVELPASPOORT vrijstaande woning



BEELDKWALITEIT vrijstaande woning



serres en erkers aan de voorkant



hoogwaardige detailling



klassieke hoofdvorm, eigentijds





haag voortuin met stalen hekje



schilddak met expressie



géén standaard / catalogus woning

BEELDKWALITEIT RIJWONINGEN POLDERNIVEAU
eigentijdse rijwoningen met interessant kappenlandschap

De rijwoningen in het gebied hebben voorkanten aan de Maalderij en de nieuwe zijweg. Aan de zijweg verspringen de woningen in hoogte, om het verschil van ca. 2,5 meter op te vangen. Hierdoor is de wand levendig en interessant. Aan de Maalderij heeft de bebouwing een verspringende rooilijn. De rijwoningen op polderniveau hebben een minder formeel karakter dan de herenhuizen op het bovenlandse deel. De rijwoningen manifesteren zich als een eenheid, (met sprongen) en niet als individuele (clusters) van panden. Aandachtspunt voor de rijwoningen is met name de hoekoplossingen. De zijkanten van alle woningen zijn goed zichtbaar, of zijn zelfs prominent in beeld doordat ze naar voren komen ten opzichte van de omliggende rooilijnen. Door de zijkanten als voorkanten vorm te geven, ontstaan alzijdige gebouwen en wordt het gebied één geheel.

Voor de rijwoningen geldt:
-plasticiteit in de gevels met name door sprongen in hoogteverschillen of staffeling
- hoekoplossingen door te spelen met de kaprichting
- geen dichte gevels of garages richting het openbaar gebied
- geleding in de gevel door gebruik te maken van dwarskappen
- kappen maximaal 75°
- materiaal en kleur: onderscheidend ten opzichte van herenhuizen, kiezen voor één basismateriaal/steen met kleur nuances en bewerkingen
- natuurinclusieve oplossingen integreren





natuurinclusieve oplossingen



eigentijds geinspireerd op vroegere bouwstijl



hoekoplossingen

PARKEERSTRAAT
groen

Uitgangspunt voor de parkeerstraat is een groen, begroeid gebied. In het stedenbouwkundig plan is per twee woningen, op de erf-grens, een boom opgenomen.

De bergingen en de carports hebben een groen dak.
Een deel van de verharding is open, bijvoorbeeld door grasstroken of graskeien.

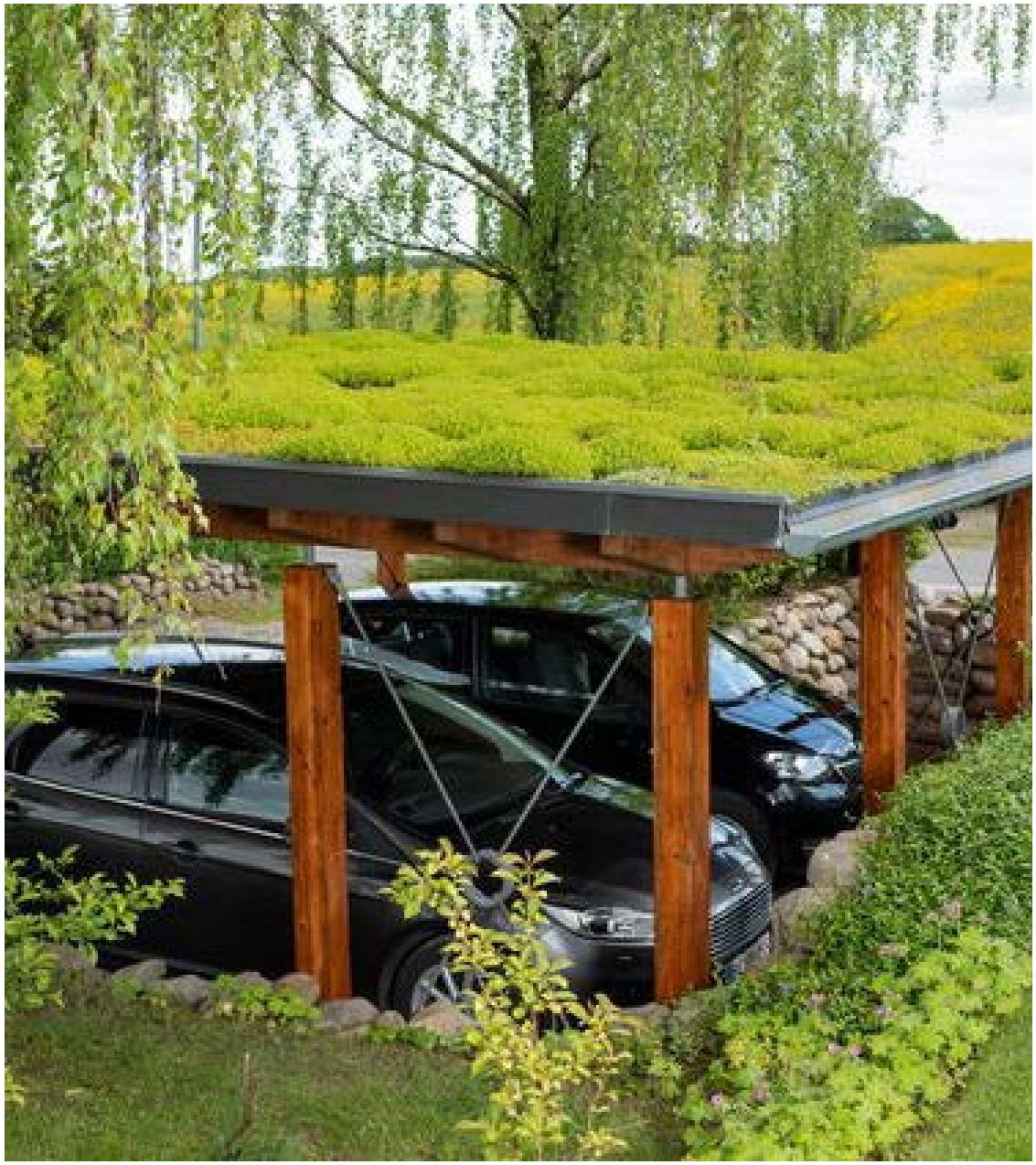






referentie klassieke oprit





VOORTUINEN EN ZIJTUINEN
mee ontworpen en groen

De overgang openbaar-privé is zorgvuldig vormgegeven. Zijtuinen krijgen eenzelfde benadering als voortuinen en dienen te zijn mee ontworpen in de architectuur.

Aan de Bovenkerkerweg en Maalderij: hagen langs de stoep met een stalen hekje, bij voorkeur achter een laag (40 cm) muurtje.

Langs de watergang en zijstraten (waar de voortuinen klein zijn): mee ontworpen delftse stoep als verblijfsplek.

Ook de erfafscheidingen van zijtuinen worden mee ontworpen en zijn onderdeel van de architectuur. Tuinmuur is maximaal 1 meter hoog, met daarboven penanten en een raster of andere open constructie voor begroeiing. Indien de geluidsbelasting hierom vraagt, kunnen tussen de penanten transparante panelen worden geplaatst.
In het ontwerp een toekomstbestendige hemelwaterafvoer meenemen.



hagen aan Bovenkerkerweg



laag muurtje met plantenbak als verblijfsplek



hagen met stalen hekwerk aan Bovenkerkerweg

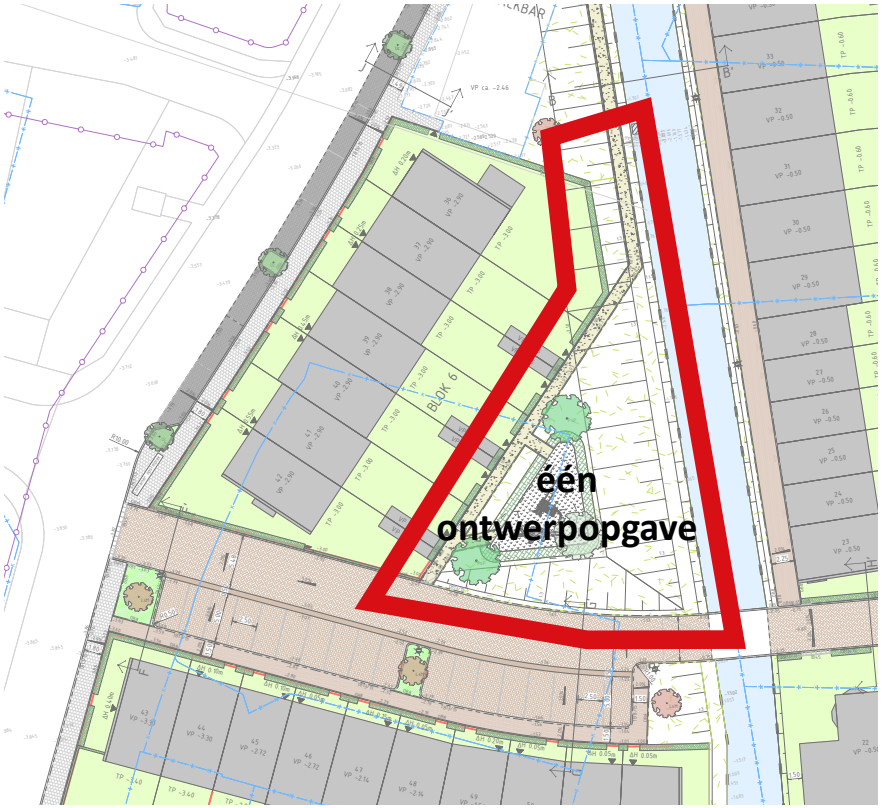




voorbeelden mee ontworpen 'delftse stoep' met bankje en plantenbak als verblijfsplek

ACHTERTUINEN AAN PARK

Achtertuinen aan park hebben meeontworpen bergingen en groene of begroeide erfafscheidingen. Het parkje, de speelplek, het talud en het pad op de dijk moeten in samenhang ontworpen worden, waarbij ook de erfafscheidingen worden betrokken. Afstemming tussen architectuur en landschapsarchitectuur is hier zeer gewenst. Het hoogteverschil is een kans hier ondanks de beperkte ruimte een interessante openbare speelplek te maken, wellicht door het hoogteverschil juist te gebruiken als spelaanleiding.
De mogelijkheid van aanplant bomen op dijk nader onderzoeken.



speelplek, erfafscheidingen en pad op dijk één ontwerpopgave



robuuste groene afscheiding



groene overgang naar het park



hoogteverschil als spelaanleiding



gebruik maken van begroeiing