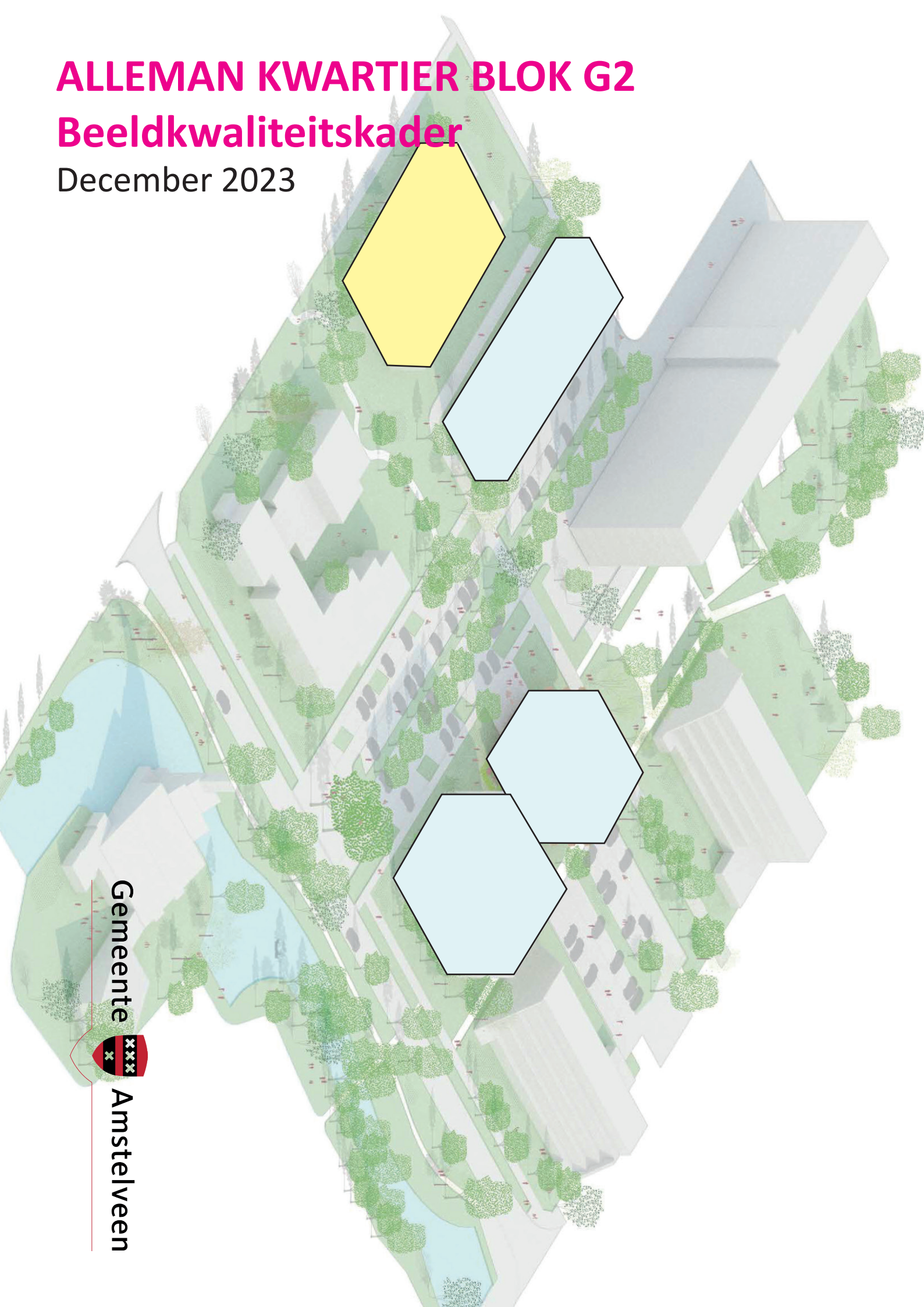
ALLEMAN KWARTIER BLOK G2
Beeldkwaliteitskader

December 2023



Gemeente Amstelveen

Gemeente Amstelveen

Inhoudsopgave

Inleiding 2
Ruimtelijke context 3
Context foto’s locatie 4
Stedenbouwkundige Context 5
Beeldkwaliteitskader 7

Inleiding

Het Beeldkwaliteitskader is een document waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling gebouw G2 van het Alleman kwartier is vastgelegd. In dit document worden de criteria voor de verschijningsvorm van de bebouwing en de daaraan gerelateerde buitenruimte vastgesteld.
Het Beeldkwaliteitskader vormt daarmee het kader met de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het appartementencomplex op locatie G2 van het Allemankwartier.

Voor deze locatie Alleman en gebouw G2 gelden de volgende ambities:
- Het realiseren van losse gebouwen in een groene ruimte;
- Het creëren van een evenwichtig straatprofiel aan het Oostelijk Halfrond;
- Het behouden van een optimaal woonklimaat voor nieuwe en bestaande bewoners.

Daarnaast heeft de gemeente een aantal duurzaamheidsambities die zijn opgenomen in de leidraad duurzaam bouwen. Deze zullen bij de ontwikkeling worden meegenomen.

LEESWIJZER
Het beeldkwaliteitskader is opgenomen vanaf pagina 7. De pagina's ervoor betreffen de inleidende context. Uitgangspunt in deze context is geweest om de situatie te beschrijven met het creëren van een setback aan het Oostelijk Halfrond. In het bestemmingsplan is daarnaast ook de mogelijkheid opgenomen om te werken met schuine kappen. Mochten er in dit Beeldkwaliteitskader verschillen worden aangetroffen met het bestemmingsplan, dan prevaleren de regels uit het bestemmingsplan.

AFWIJKINGSBEVOEGDHEID
In dit Beeldkwaliteitskader zijn richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de bebouwing wordt ingediend dat niet aan de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde beeldkwaliteitseisen voldoet maar wel van een positief advies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitskader af te wijken.

Ruimtelijke context

De ontwikkeling ‘Allemankwartier’ is gesitueerd in de wijk Bankras-Kostverloren. Deze wijk aan de oostelijke rand van Amstelveen is ontworpen en gebouwd in de jaren ‘60. De wijk bestaat uit vier gestempelde clusters met daartussen (deels wigvormige) voorzieningengebieden, in oost-westelijke richting. Midden door alle clusters ligt een noord-zuid georiënteerd groenzone met een continue waterpartij. Langs de Olympiadelaan is eveneens een groenzon, oorspronkelijk de rand van de wijk met vier hoge galerijflats In de jaren ‘90 is hier een laatste woningbouwstrook gebouwd ter plaatse van het A3-tracé.

De wijk bestaat uit een combinatie van laagbouw en gestapelde bouw. De gestapelde bouw is divers en bestaat uit galerijflats van 3 tot 10 bouwlagen en hoge torens met 15 lagen op herkenbare plekken. De laagbouw kent diverse verschijningsvormen en varieert van 1 tot 3 bouwlagen, plat en met kap, vrijstaand, geschakeld en in rijtjes. Tussen de woongebieden liggen zones met wijkvoorzieningen, zoals scholen, kerk en winkelcentra. Deze gebouwen hebben ieder een eigen bebouwingstype en verschijningsvorm.

Het plangebied is gelegen in het middelste voorzieningengebied.



Context foto’s locatie

PLANGEBIED



Galerijflats aan Oostelijk Halfrond, kijkend langs plangebied richting oosten


Parkeren Den Bloeyenden Wijngaerdt met galerijflat, kijkend richting het oosten

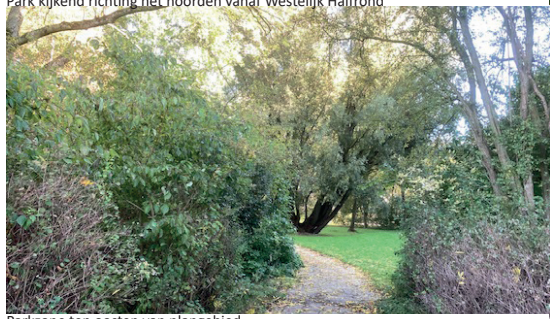

Open terrein kijkend richting school en kerk (west)


Parkeerstraat met daarachter wijkgebouw, kijkend richting zuiden

PARKEN


Plantsoen Westelijk Halfrond achter kerkgebouw


Park kijkend richting het noorden vanaf Westelijk Halfrond


Parkzone ten oosten van plangebied


Park kijkend richting het zuiden vanaf de Max Havelaarlaan

OMGEVING


Schoolgebouw met gymzaal in aanbouw


Galerijflat met parkeren


Terraswoningen aan de zuidkant van het plangebied


Galerijflat gezien vanaf het zuiden, Camera Obscuralaan

Stedenbouwkundige Context

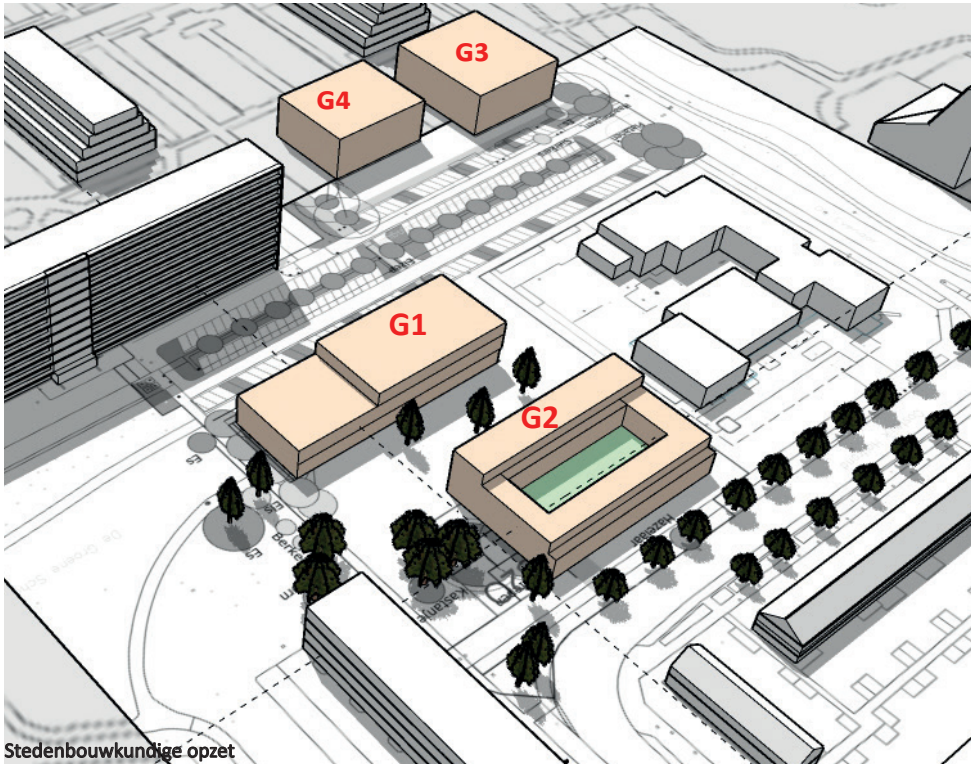
VISIE
De opgave is om met behoud van kwalitatief groen woningen toe te voegen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de verschillende opgaven waar de gemeente Amstelveen voor staat.
De (her)ontwikkeling Allemankwartier borduurt voort op de bestaande structuur en kwaliteit van de wijk, waarin stempelgebieden met woonstraten en hoge galerijflats worden afgewisseld door tussengebieden waar een wat vrijere plaatsing van gebouwen met daarin vooral voorzieningen is toegepast. Het plangebied, één van de verbijzonderingen tussen de stempelgebieden, heeft dus een eigen karakter.
Het plangebied heeft een groene uitstraling met een aantal solitair geplaatste gebouwen. De Bankrashal die jaren op de open plek van gebouw G1 en G2 heeft gestaan, vormde ook één van deze solitaire gebouwen." Het eigen karakter in de wijk wordt hiermee gewaarborgd. De nieuwe stedenbouwkundige opzet voorziet in vier gebouwen in een groene setting, waarbij de groene openbare ruimte drager is van het plan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten:
- De groenstructuur is leidend voor de inpassing van de bebouwing;
- Diversiteit van gebouwen door verschillende hoogtes en verspringingen;
- Hoogtes afgestemd op zijn omgeving, max 6 bouwlagen;
- Bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie;
- Parkeren gaat niet ten kosten van groen;
- School is integraal onderdeel van het gebied;
- Openbare ruimte is bruikbaar voor de school.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN MAART 2022
Het Stedenbouwkundig plan geeft ruimte aan woningen en een medisch- en buurtcentrum. Dit gebeurt in een viertal vrijstaande gebouwen, waarbij het groen de drager is. De centrale parkeerplaats, aan Den Bloeyenden Wijngaerdt, zal ten behoeve van het programma vergroot worden. Uitgangspunt is dat het extra parkeren landschappelijk wordt ingepast.
De volgende vier gebouwen staan gepland:
Gebouw 1: medisch- en buurtcentrum 2-3 bouwlagen
Gebouw 2: woningen in 3-4 bouwlagen
Gebouw 3: appartementengebouw in 6 bouwlagen.
Gebouw 4: woon (zorg) gebouw in 4 bouwlagen
De plannen voor Gebouw 1 zijn in de afrondende fase en beschikt reeds over een omgevingsvergunning. Voor Gebouw 1 en Gebouw 2 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld,. Voor Gebouw 2 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waar dit beeldkwaliteit plan onderdeel van uitmaakt.



Visie: vrijstaande gebouwen in groen tussengebied

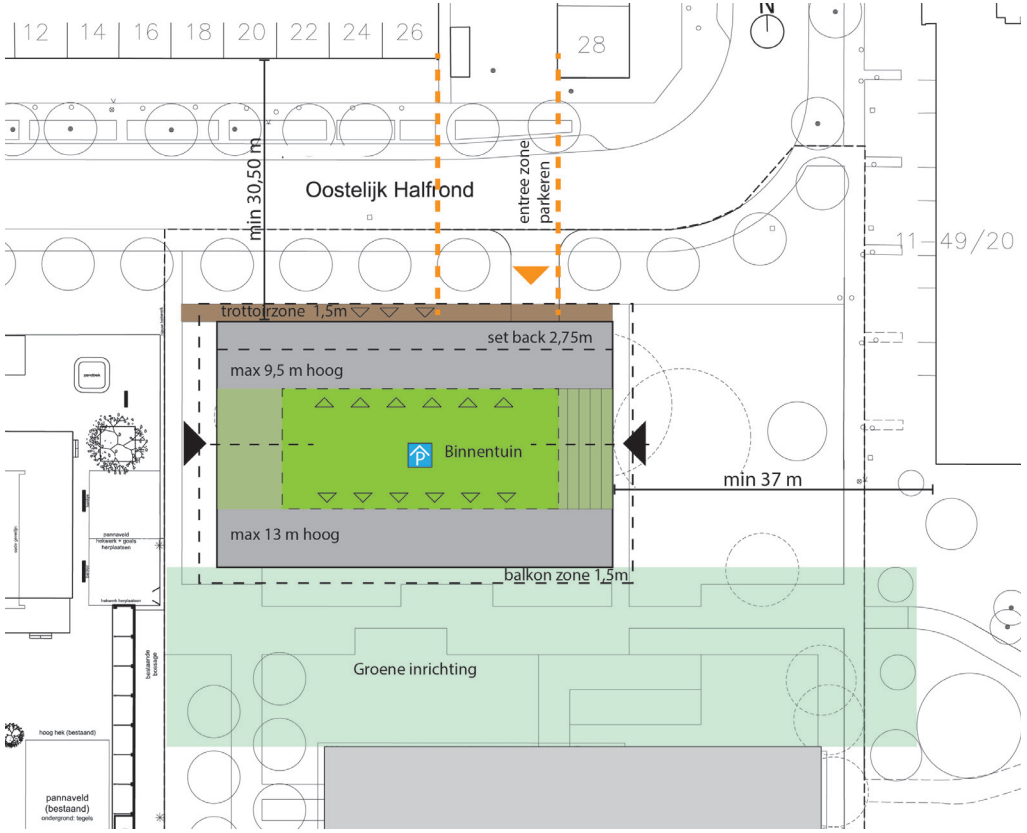


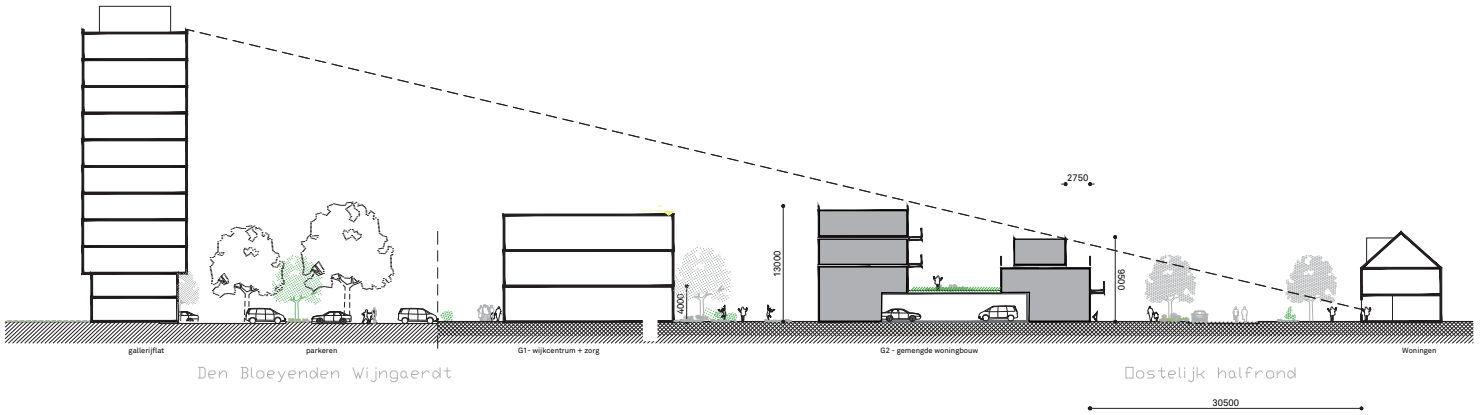
Stedenbouwkundige opzet

STEDENBOUWKUNDIG KADER G2

Voor G2 gelden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- **Bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie;**
- **Er zijn twee entrees aan de oost en west zijde van het bouwblok;**
- **Aan de zuidzijde van het blok zijn geen individuele entrees;**
- Entrees van de woningen op de begane grond komen uit op het hof;
- **Max. hoogte 9,5 meter aan de noordzijde;**
- **Max. hoogte 13 meter aan de zuidzijde;**
- **De noordzijde van de blokken heeft op de bovenste laag een set back van minimaal 2,75 meter;**
- **Afstand gevel-tot-gevel aan Oostelijk Halfrond noordzijde is min. 30,5 meter;**
- **Afstand gevel-tot-gevel vanaf galerijflat oostzijde is min. 37 meter;**
- **Parkeergarage op begane grond op b.g. heeft de in- en uitgang tegenover onbebouwd gedeelte aan Oostelijk Halfrond (tussen nr 26 en 28);**
- **Parkeren vindt plaats in de parkeergarage en bij het te vergroten parkeerterrein aan Den Bloeyenden Wijngaerdt;**
- **In het blok wordt een binnentuin gecreëerd op het parkeerdek;**
- **Aan de oostzijde is de mogelijkheid om de binnentuin te benaderen vanaf het openbaar gebied;**
- **Aan de noordzijde van de bebouwing loopt evenwijdig aan het gebouw en aan het Oostelijk Halfrond een trottoir van maximaal 1,5 meter;**
- **Woningen op maaiveld krijgen geen tuin buiten de contour van het bouwblok;**
- **Balkons en loggia's max 1,5 meter overstekend tov footprint;**
- **Ruimte tussen G2 aan westzijde en medisch/wijkcentrum aan zuidzijde krijgt een groene parkachtige inrichting.**



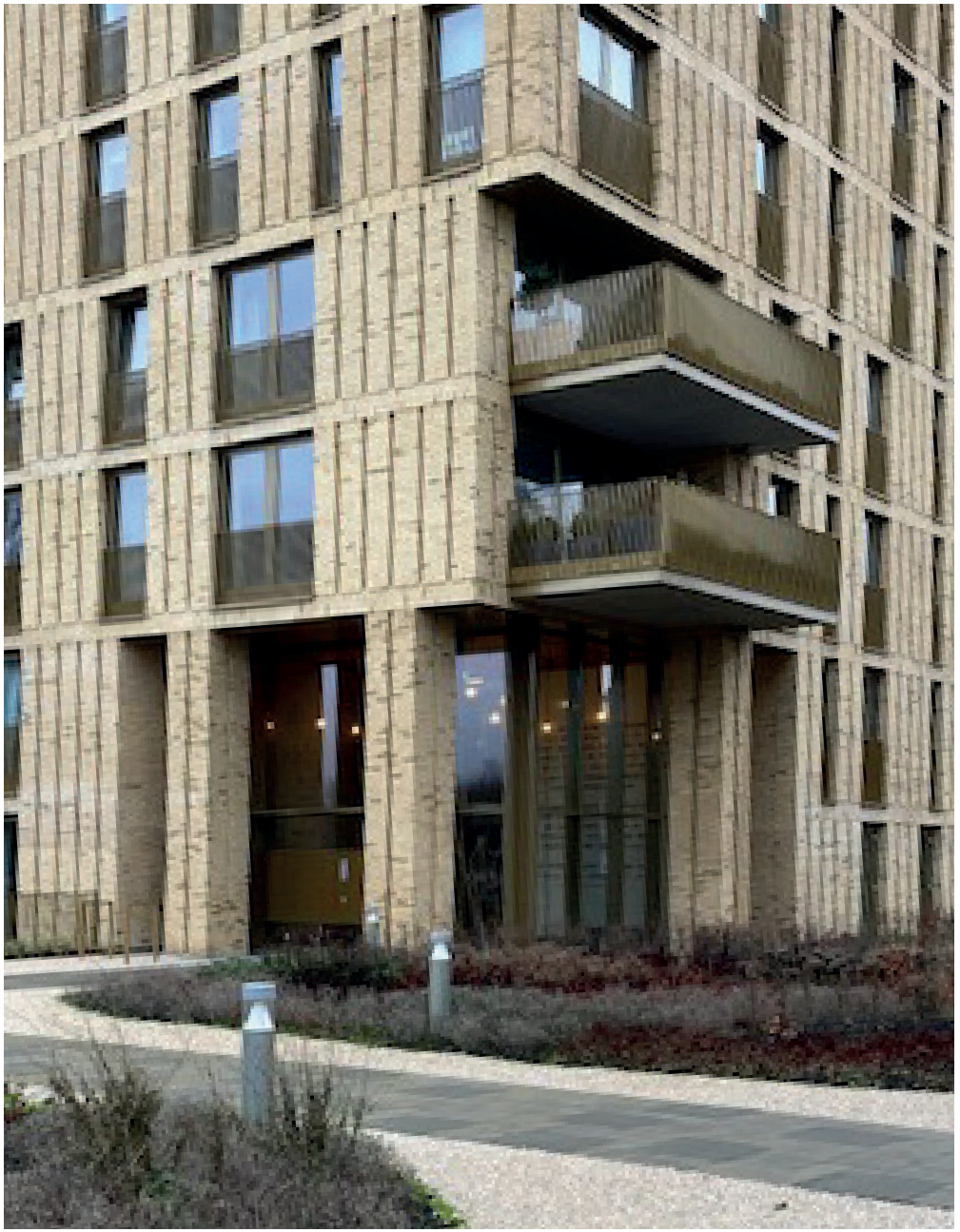


Beeldkwaliteitskader

TOTALE GEBIED
Alle gebouwen in het Allemankwartier worden gekenmerkt door diversiteit en expressie. Dit in tegenstelling tot de eenvoudige vormgeving van de stempels. De alzijdigheid van de bouwblokken in een groene setting versterkt dit concept. De gebouwen staan direct in het openbaar groen. Dit vraagt om een aantrekkelijke levendige plint die de interactie aangaat met het maaiveld.
Bewoners van de beganegrondwoningen kunnen genieten van het openbaar groen, maar hebben geen eigen privétuin buiten de contour van het bouwvlak.
Alle voorzieningen, zoals fietsenbergingen, containerruimtes, traforuimtes e.d. zijn inpandig.
De gevels zijn expressief door plasticiteit met dieptewerking en gebruik van reliëf en verticale elementen. De bebouwing maakt gebruik van set backs en verbijzondering van hoeken en entrees.







GEBOUW G2

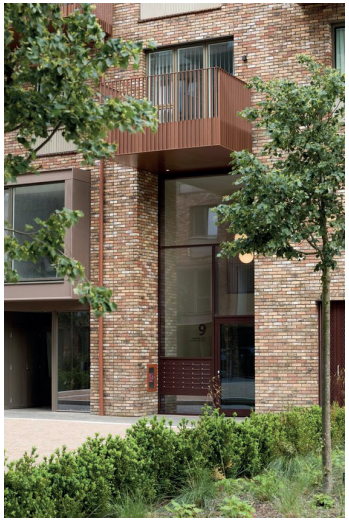
Bouwmassa:
- Het blok vormt een architectonische eenheid;
- Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie;
- De geluidsluwe gevel aan de schoolzijde is een integraal onderdeel van de architectuuruitwerking en heeft een levendige gevel met ramen;
- De geluidsafwering van het binnenhof wordt transparant vorm gegeven;
- Installaties zijn een integraal onderdeel van het ontwerp;
- Houtbouw heeft als bouwtechniek de voorkeur;
- **Trafostations vormen een integraal onderdeel van het gebouw.**

Gevelbeeld:
- De gevel heeft een grote mate van plasticiteit door middel van gevarieerd reliëf in het materiaal van de gevel en verspringingen in het gevelbeeld met gebruikmaking van open hoeken en/of terugliggende delen;
- De gevel op maaiveld bevordert de interactie tussen gebouw en maaiveld;
- Bergingen, fietsenstallingen en parkeergarage op de begane grond hebben een transparante gevel;
- Een spel van horizontaliteit en verticaliteit bepalen het gevelbeeld.

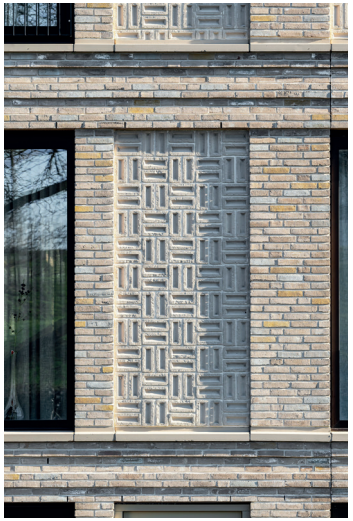
Entrees:
- Aan de oost en westgevel bevinden zich de entree van het bouwblok. Deze zijn goed leesbaar in het gevelbeeld, door een architectonische verbijzondering of extra transparantie
- de entree van de parkeergarage en fietsenstalling zijn mee ontworpen met het gevelbeeld en hebben aandacht voor de sociale veiligheid.

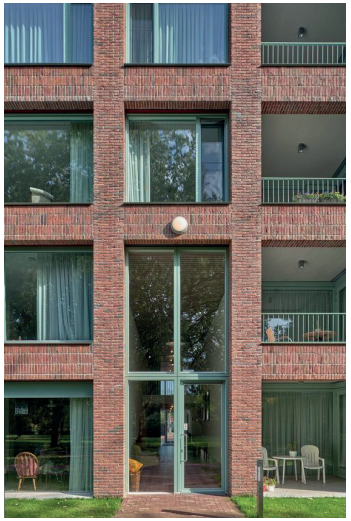














Buitenruimte begane grond:

- **Buitenruimtes door terugsprong in gevel;**
- **Afscherming van openbaar gebied als onderdeel van de architectuur;**
- **Openbaar groen/beplanting tot aan de gevel.**

Balkons, loggia's en terras:

- Vormen een onderdeel van de plasticiteit van de gevel;
- Valbescherming heeft een transparante uitstraling (hekwerken zijn hierbij ook mogelijk) waarbij plantenbakken als gesloten element zijn toegestaan.
- Balkons en loggia's zijn ook op de hoeken en kopse kanten toegestaan.

Binnenhof

- Het hof heeft een semi-openbaar karakter;
- Mogelijk hekwerk heeft een transparante uitstraling en is een verbijzondering in het gevelbeeld;
- heeft een groene uitstraling;
- Vaste groenvakken (0,5 meter gronddekking) pergola's en vaste zitelementen zijn mee ontworpen.

Materiaal

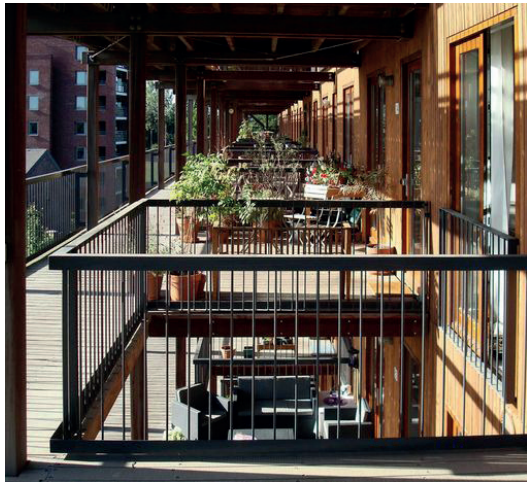
Er is een verschil tussen de buitenzijde en de hofzijde.

Buitenzijde:

- Stenige materialen en of beton met glas vormen de boventoon;
- Eén hoofdkleur: aardse en zandtinten;
- Als ondergeschikt materiaal zijn plaatmateriaal in afwijkende accentkleuren of hout mogelijk;
- Groen als onderdeel van de balkons en afscherming buitenruimte;
- Daken zijn groen en/of onderdeel van de energievoorzieningen.

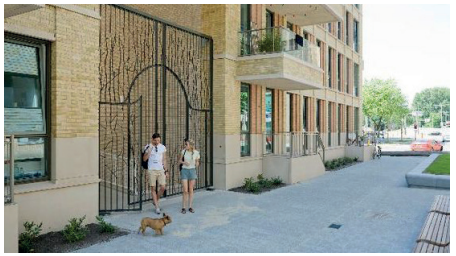
Binnenkant:

- Hout in combinatie met glas en groen vormen de boventoon;
- Als ondergeschikt materiaal zijn plaatmateriaal in afwijkende accent kleur of hout mogelijk.















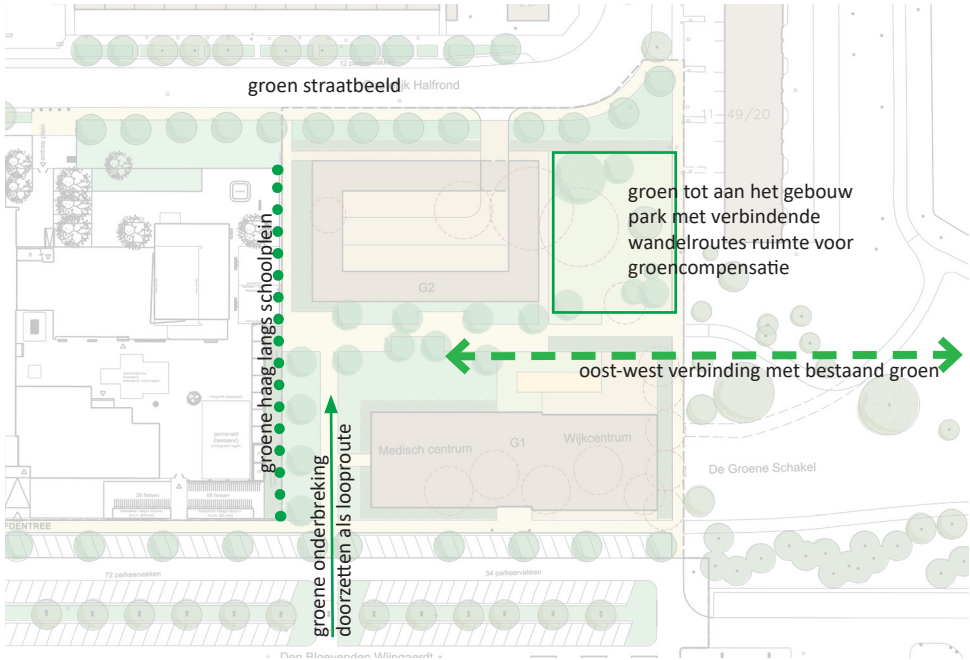


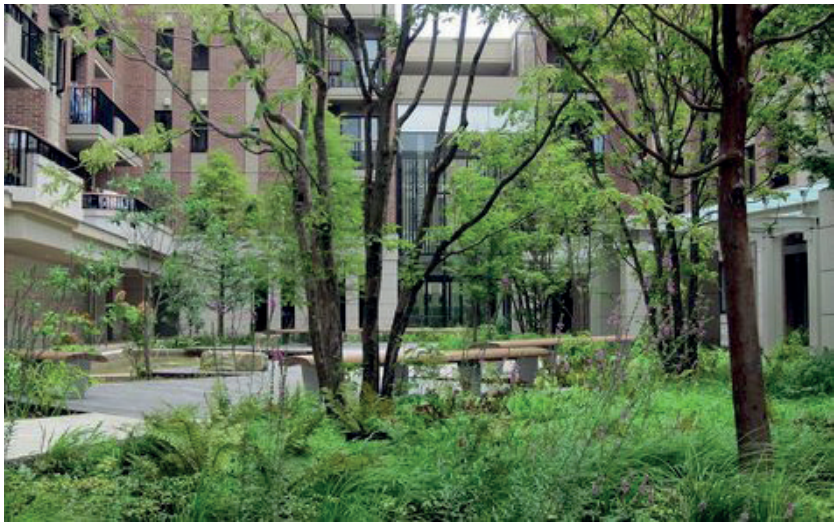
OPENBARE RUIMTE

De groenstructuur voorziet in de continuïteit van het groen in het gebied zelf en maakt daarnaast de oost-west verbinding tussen De Groene Schakel en de Bankras/ Kostverlorenheuvel. Het groen in het plangebied krijgt een klimaatadaptieve en schaduwrijke inrichting. Hierbij wordt verblijf en beweging van de huidige en nieuwe bewoners gemotiveerd.
De straten en parkeergebieden in de directe omgeving worden vergroend.
Alle ruimtevragende voorzieningen, zoals fietsenbergingen, containerruimtes, traforuimtes en dergelijke worden in de gebouwen opgelost.

Uitgangspunten inrichting

- Wandelpaden sluiten aan op bestaande parken structuren;
- Onderbrekingen van de groenstructuur minimaliseren;
- Medegebruik voor onderwijs en gezamenlijke inrichting (het groen als tuin van de wijk);
- Mobiliteitsvoorzieningen zoals oplaadpunten, fietsenrekken integreren en mee ontwerpen;
- Parkeerterrein krijgt het karakter van een erf, met ruimte voor pakketbusjes om te laden en lossen;
- Materiaal van de paden sluit aan bij de omgeving.









Gemeente Amstelveen