Amstelveen de Scheg Oost **Beeldkwaliteitplan**

de toekomst

15 maart 2022

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel en functie beeldkwaliteit 4
1.3 Principes beeldkwaliteitplan 5
1.4 Kwaliteitsbewaking en Welstand 5

2. Beeldkwaliteitsvisie 6
2.1 Sfeeromschrijving 6
2.2 Relatie met onderliggend landschap 7
2.3 Eenheidsdragers 8
2.4 Gelijkheid en variatie 8
2.5 Stedenbouwkundig Plan de Scheg Oost 9

3. Openbare ruimte 19
3.1 Concept 19
3.2 Verkeer en Parkeren 20
3.3 Verharding 22
3.4 Groen 24
3.5 Water 28
3.6 Kunstwerken en Duikers 29
3.7 Speelplekken 30
3.8 Hondenuitlaatplaatsen 32

4. Bebouwing 36
4.1 Sfeer van het toekomstig woongebied 36
4.2 Eenheden van beeldregie 37
4.3 Overstijgende beeldregie 40
4.4 Oriëntatie van de woningen 41
4.5 Grondgebonden woningen 42
4.6 Rond de hof 44
4.7 Appartementen 46
4.8 Erfscheidingen – overgang openbaar-privé 48
4.9 Tuinen aan het Water 52
4.10 Duurzaam bouwen 54

1. Inleiding

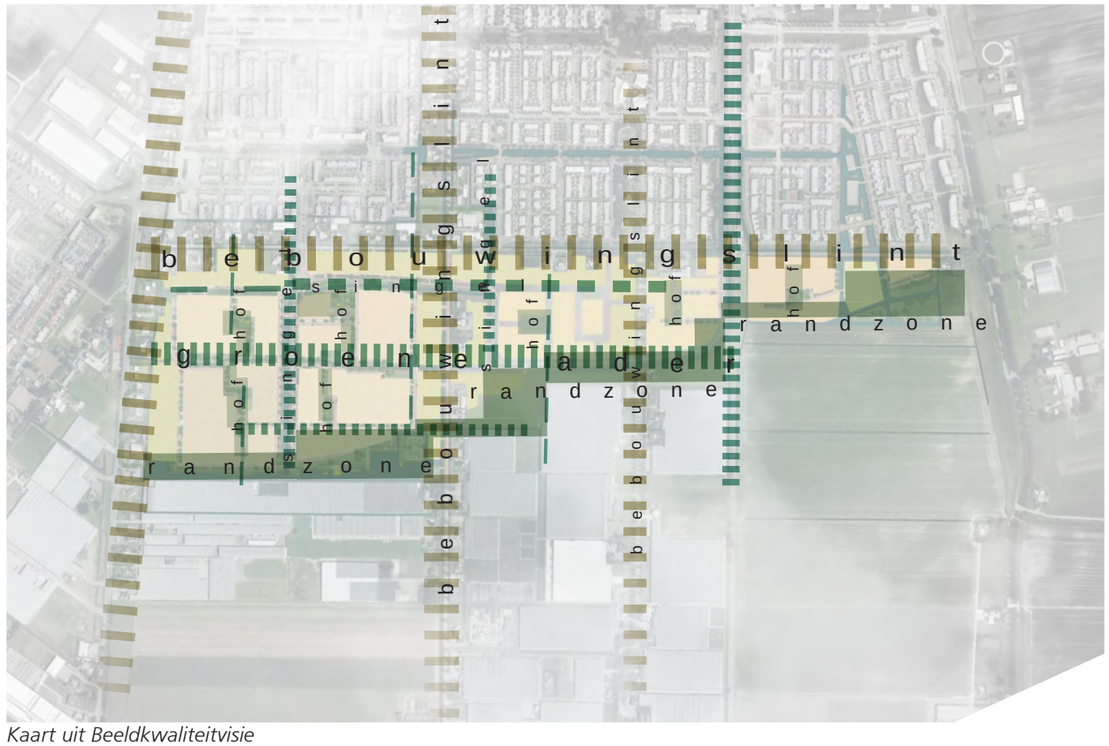
1.1 Aanleiding

Woningbouwontwikkeling De Scheg is de laatste meest zuidelijke uitleglocatie van Amstelveen. Om te zorgen dat er een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu ontstaat waar het prettig wonen en verblijven is, is het wenselijk deze kwaliteit te waarborgen. In februari 2020 is het Ruimtelijk Raamwerk voor Amstelveen De Scheg vastgesteld. Het Ruimtelijk Raamwerk legt de hoofdstructuren van De Scheg vast, en zorgt voor een goede aansluiting op de verschillende deelgebieden en de omgeving. Het Ruimtelijk Raamwerk is een update van het Ruimtelijk Kader (2015), wat nodig was na de plan(grens)vergroting en voortschrijdend inzicht. Voorts is voor De Scheg een beeldkwaliteitsvisie(BKV) opgesteld. Deze vormt de rode draad tussen de verschillende deelgebieden, waardoor de eenheid en samenhang geborgd wordt. De visie heeft ten doel om op hoofdlijnen de kwaliteitskenmerken en -doelstellingen wat betreft de hoofdstructuren; bebouwing, groen, water en wegen te formuleren. Daarnaast zal per deelgebied afzonderlijk een bestemmingsplan worden opgesteld vergezeld van een beeldkwaliteitsplan (BKP). Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor Welstand, en daarin zijn de thema's uit de beeldkwaliteitsvisie concreter uitgewerkt. Een BKP is gedetailleerder en sturender van aard. In het beeldkwaliteitsplan worden concrete regels opgesteld.

1.2 Doel en functie beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) stelt randvoorwaarden aan de architectonische en de stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan de Scheg deelgebied Oost. Er wordt in weergegeven aan welke (visuele) kwaliteitseisen de openbare ruimte en bebouwing minimaal zal moeten voldoen. Zo vormt het tezamen met het Ruimtelijk Kader, het Ruimtelijk Raamwerk en de beeldkwaliteitsvisie het kader voor de kwalitatieve toetsing en de welstand.

Naast een richtlijn is het ook een handreiking voor iedereen die invulling geeft aan het stedenbouwkundig plan van de Scheg deelgebied Oost. De ontwikkelaar, de architect, de toekomstige bewoners en de diensten binnen de gemeente hebben er houvast aan. De ontwikkelaar en architect kunnen er de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan ontlenen, de aanstaande bewoners krijgen een beeld van hun toekomstige woonomgeving en de gemeente kan het beeldkwaliteitplan als taakstellend kader hanteren voor alle betrokkenen bij het ontwerp en de realisatie van de Scheg deelgebied Oost. Het beeldkwaliteitplan is weliswaar sturend voor de vormgeving van de gebouwen, maar mag geen knellend keurslijf zijn. Er kunnen zich gaandeweg allerlei, nu niet te voorziene, ontwikkelingen voordoen die een flexibele aanpak vereisen.



Kaart uit Beeldkwaliteitvisie

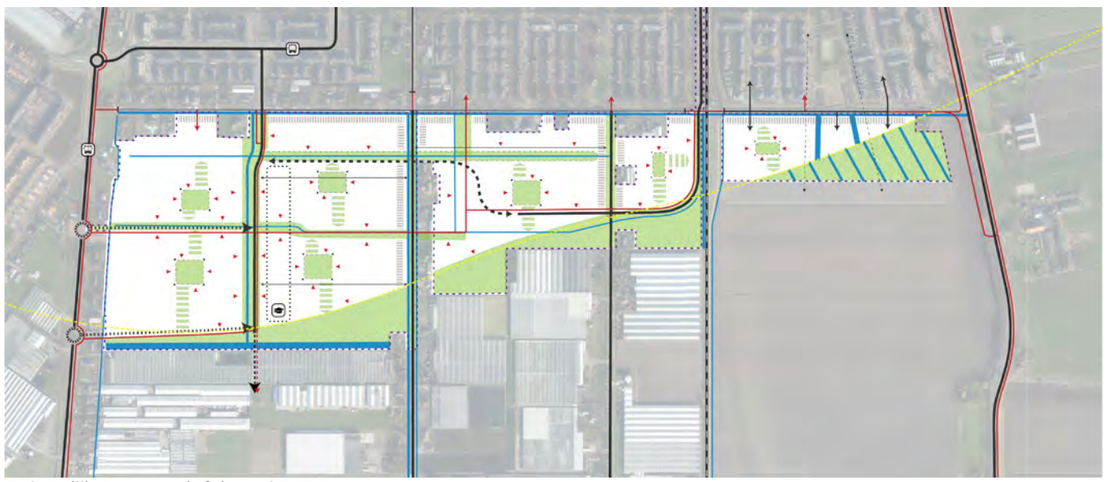


Essentiekaart uit Ruimtelijk Kader 2014-05-09

1.3 Principes beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan wordt gebruik gemaakt van het stedenbouwkundig plan dat bekend was ten tijde van het opstellen van dit document. De principes van de openbare ruimte worden in dit BKP weergegeven middels profielen, kaarten en sfeerbeelden. In het stedenbouwkundig plan zijn de toekomstige woonvelden getekend en de openbare structuren zoals wegen, groen en waterpartijen. De definitieve inrichting van de openbare ruimte zal later verder uitgewerkt worden in het inrichtingsplan. Daarbij wordt de gemeentelijke leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) als uitgangspunt gebruikt.

De visie op de architectuur is gebaseerd op de identiteit van de locatie. De leidende factor van de ruimtelijke kwaliteit is de landschappelijke onderlegger en het raamwerk openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de identiteit van de plek door de inrichtings- en bebouwingsprincipes, waarmee de gewenste sfeer geconstrueerd wordt en continuïteit in beeld gewaarborgd wordt. Er wordt in algemene zin gekozen voor sturing op de voorgestane sfeer en architectuurstijl voor dit deelgebied, en meer concreet voor objectieve tastbare architectonische aspecten zoals materialisering, kleurgebruik, geleding e.d.



Ruimtelijk Raamwerk februari 2020

1.4 Kwaliteitsbewaking en Welstand

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Structuurvisie “Amstelveen 2025+”, het Ruimtelijk Kwaliteitskader Amstelveen (2012) en in de bestemmingsplannen voor verschillende gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsvisie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld, en geeft het ruimtelijk kwaliteitsbeleid aan dat bouwplannen door de Stadsbouwmeester of door de Stadsarchitect moeten worden getoetst.

Aan de realisatie van het woongebied zal door meerdere architecten en opdrachtgevers worden gewerkt, elk met eigen opvattingen over het uiterlijk van de te realiseren gebouwen en de openbare ruimte. In het algemeen geldt ten aanzien van de kwaliteitsbewaking, dat er bij bouwplannen vooroverleg en stedenbouwkundige supervisie plaatsvindt door een stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Daarbij wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding door de stedenbouwkundig adviseur en de beoordeling door de Stadsbouwmeester zorgvuldig geregeld en vastgelegd. De toetsing vindt plaats aan de hand van de randvoorwaarden en richtlijnen, zoals geformuleerd binnen dit beoordelingskader (i.e. dit beeldkwaliteitsplan) dat door de gemeenteraad is vastgelegd. Zowel de planbegeleider als de Stadsbouwmeester zijn hieraan gebonden. Hoewel het BKP het toetsingskader is, kan een architect altijd met suggesties komen voor afwijkingen van het aangegeven kader. De Stedenbouwkundig adviseur en/of de Stadsbouwmeester zullen de voorgestelde afwijkingen moeten wegen, en er mee instemmen indien het een duidelijke verbetering is ten opzichte van het beeldkwaliteitplan en het past binnen de gehele visie.

De architectenselectie vindt plaats door de marktpartijen en evt. particuliere opdrachtgevers. Architecten en stedenbouwkundigen die gevolg geven aan een uitnodiging om een ontwerp te maken voor woningen of een stedenbouwkundige uitwerking, verklaren zich akkoord met de inhoud van het beeldkwaliteitplan.

2. Beeldkwaliteitsvisie

2.1 Sfeeromschrijving

De architectuur van de bestaande bouw in het gebied geeft enkele aanknopingspunten voor de architectuur van de nieuwbouw. De sobere vormgeving, het traditionele materiaalgebruik (baksteen en keramische dakpannen) en de hoofdvorm van één à twee bouwlagen en een kap, zijn gebruikelijk in dit gebied. Deze worden als input gebruikt voor het sfeerbeeld van De Scheg deelgebied Oost. Kenmerken zijn; ruim, dorps, landelijk, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, informeel, ingetogen.

Het wonen in De Scheg krijgt een ontspannen en informeel karakter. Het sluit daarmee enerzijds aan op het landschap, zo krijgen de groene hoofdstructuren een landschappelijk karakter. Anderzijds zorgt het ontspannen en informele karakter voor een 'dorpse' uitstraling, die past bij het idee van de 'buurtschappen' in het landschappelijk raamwerk.

De woningen in deelgebied Oost zijn onderdeel van het dorpslint van de J.C. van Hattumweg, danwel vormen ze een 'eigen' buurtschap. Daarnaast valt deelgebied Oost uiteen in drie te onderscheiden kleine woonbuurtjes of 'eilanden'. De woningen aan de dorpslinten worden ingepast in de bestaande bebouwingslinten. Hier komen grotere woningen en een losse bebouwingskorrel. De randen sluiten zo goed aan bij de omgeving. Achter het lint komt een intiem buurtschap, met een informele en ontspannen sfeer van korte straatjes en kleine pleintjes. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan. Dit wordt versterkt door de inrichting van de openbare ruimte. Door de (aaneenschakeling van) groene ruimtes in het plan zijn er mogelijkheden voor ontmoeting tussen bewoners.

De bebouwing in de buurtjes bestaat uit een afwisseling van rijwoningen, 2^1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De rijenwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen. De architectuursignatuur is een mix van klassiek en eigentijds, in een architectuurstijl die overwegend in Haagse School is. Door het maken van parkeerplaatsen op eigen terrein en een parkeerkoffer, is het parkeren in de straat teruggebracht en ontstaat er een ontspannen straatbeeld.



















2.2 Relatie met onderliggend landschap

De openbare ruimte is op twee manieren bepalend voor de beeldkwaliteit van de gehele omgeving. Ten eerste draagt het met zijn eigen inrichting bij aan de beoogde sfeer in de woonomgeving. De keuze van materialen, beplanting en profielindeling zal daarop afgestemd zijn. Ten tweede is het type openbare structuur medebepalend voor de bebouwing die er wordt gerealiseerd; bijvoorbeeld door afwijkende woontypologieën en bouwmassa. De openbare ruimte in De Scheg zal op alle mogelijke manieren een bijdrage leveren aan het ontspannen en informele karakter van de wijk.

Groen wordt een belangrijk element in het plangebied. Het (gebruiks)groen wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Hier is de mogelijkheid om te recreëren, zoals fietsen, spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving. Het is belangrijk om biotopen aan te sluiten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken, waarbij de nadruk ligt op het landelijke karakter van het groen. Gras is lang tenzij het kort gemaaid moet worden, de beplantingskeuze is vooral landschappelijk en inheems. Uitgesproken siergroen komt alleen daar waar de plek erom vraagt, bijvoorbeeld bij speel- en verblijfsplekken.

Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. Daarnaast heeft groen ook een positief effect op hittestress en de beleving van de woonomgeving. Het verhard oppervlak wordt daarom zoveel mogelijk gereduceerd en door groen ingevuld. Dit kan bereikt worden door het aanleggen, behouden en verbeteren van groengebieden. Daarnaast worden speelplaatsen en pleinen, in samenspraak met toekomstige bewoners, zo groen mogelijk aangelegd. Het verharde oppervlak kan ook gereduceerd worden door parkeerplaatsen en verkeersruimten af te wisselen met groen en rijbanen smal te houden.



Een impressie van de geschiedenis van het landschap in de Legmeerpolder

2.3 Eenheidsdragers

De Scheg als geheel kent verschillende deelplanoverstijgende ''eenheidsdragers''. Dit zijn lange lijnen in de vorm van lanen, singels en groenzones. De deelplanoverstijgende hoofdstructuren lopen door de verschillende deelgebieden heen. Op deze wijze wordt deze hoofdstructuur bepalend voor de samenhang en continuïteit binnen De Scheg. Deze deelplanoverstijgende hoofdstructuren zijn 'eenheden van beeldregie', waarbinnen volgens bepaalde principes, zowel de bebouwing als openbare ruimte, gerealiseerd kan worden.

De eenheidsdragers zijn:

- De linten
  Langs de bestaande lange lijnen liggen de landschappelijke linten met van oorsprong agrarische bebouwing. De woningen aan deze linten worden ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Essentieel om het landelijke karakter te krijgen zijn het toepassen van grote kavels, een losse bebouwingskorrel, een hiërarchie van de panden op het erf en een relatie met de dijk of weg. De architectuur in de linten mag onderling veel variëren maar niet dusdanig dat het afbreuk doet aan elkaar. De randen sluiten zo goed aan bij de omgeving.
- De singels
  Deze singels refereren wat ruimtelijkheid en groene opzet betreft aan de Amstelveense kernkwaliteit, lanen met mooie bomen, groene gazons, water en oevers. Dit alles in een dorpse sfeer. (er komen geen singels in De Scheg Oost)
- De groenblauwe ader
  Dit is een kleine informelere route die groen is ingericht. Het verbindt en scheidt de verschillende buurten. De verbindingen die het bevat, vormen een onderdeel van het grotere padennetwerk voor langzaam verkeer. (er komt geen groenblauwe ader in De Scheg Oost)
- De landschappelijke randzone
  De landschappelijke randzone is een overgang tussen het woongebied en het aangrenzende glastuinbouwgebied. Het voorziet in fysieke scheiding tussen de twee functies en biedt ruimte aan water, groen, ecologische waarden en recreatie. Vanwege de ligging aan de rand van de woonbebouwing is een landschappelijk, natuurlijk karakter passend.

Binnen dit eenduidige landschappelijk raamwerk wordt een gevarieerde, informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld. Er komen verschillende buurtjes door de hele Scheg heen. Iedere woonbuurtje met daarbinnen een eigen buurthof of buurtplein, is in zichzelf ook een 'eenheid van beeldregie' (buurttypologie).

- Woonbuurtjes
  Door de hele Scheg heen zijn de verschillende woonbuurtjes te herkennen. Om een informele en ontspannen sfeer van de buurtjes te bereiken, komen hier intieme straatjes en pleintjes. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van rijenwoningen met 2^1-kapwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen. De rijenwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen. Er is geen overheersende kaprichting. De architectuur binnen een straat is niet identiek maar sluit wel op elkaar aan.
- Buurthoven en buurtpleinen
  Binnen de woonbuurtjes komen de buurthoven. Deze hebben een groen karakter en het groen is als 'gebruiksgroen' ingericht, zodat het te gebruiken is als speel- of ontmoetingsplek. De bebouwing aan een buurthof accentueert de plek (oriëntatie) en zorgt voor geborgenheid en intimiteit.

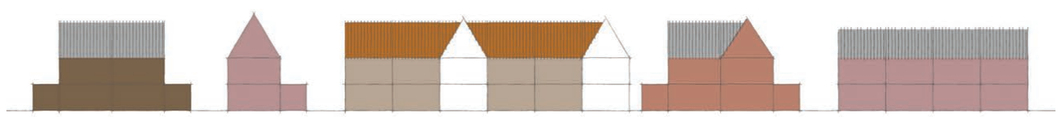
2.4 Gelijkheid en variatie

Het beeld en de kwaliteit van De Scheg wordt bereikt met een duidelijke verankering in het landschap, de rust van de eigen plek, en de aandacht voor identiteit en herkenbaarheid. De ontwerpfilosofie voor De Scheg waarborgt een toekomstbestendige indeling van drie gebieden (west, midden, oost) met meerdere buurtjes en een eigen sfeer. Tegelijkertijd zorgen de eenheidsdragers voor eenheid, met doorlopende singels en linten en een herkenbare inrichting van de openbare ruimte. Er is een sterke structuur nodig om de juiste balans in een woongebied te beschermen. De Scheg als geheel levert een belangrijke bijdrage om die eenheid in veelheid, harmonie en evenwicht te verwezenlijken.

Het streven naar samenhang is nodig om een architectonische en stedenbouwkundige conditie te faciliteren waarbinnen verschillende buurtsferen en individuele wensen (PO-kavels) werkelijkheid kunnen worden, in harmonie met elkaar. Dat is in lijn met opvattingen van stedenbouwkundigen als de Engelsman Raymond Urwin (1863-1940) die zegt dat samenhang niet hoeft te leiden tot monotonie: *'The variety of each is dominated by the harmony of the whole.'*

Passend in de algemene principes voor De Scheg (dorps bouwen in een groenblauw raamwerk, grondgebonden woningen in baksteen en met een kap, etc.) kan iedere buurt een eigen architectuursignatuur krijgen, met een eigen kleur- en materiaalpalet. Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds.
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer.
- de nieuwbouw voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met het landschap.



Één sfeer - verschillende bebouwing

2.5 Stedenbouwkundig Plan de Scheg Oost

De Scheg Oost is onderdeel van Amstelveen de Scheg, een schegvormige ontwikkeling die is ontstaan door de geluidscontour van Schiphol (20 kE-contour) die in een punt naar het oosten uitloopt. De Scheg Oost is het meest oostelijk gelegen en smalste deel van De Scheg als geheel. Hierdoor ontstaat de kans om een groot aaneengesloten groen en landschappelijk gebied te maken, direct tegen de woningbouwontwikkeling aan. Er is een compacte woningbouwontwikkeling mogelijk die optimaal profiteert van de grote groene maat aan de zuidrand van deelgebied Oost: de landschappelijke randzone. De landschappelijke randzone is een overgang naar het polder/kassenlandschap en heeft een waterhuishoudelijk, ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt. Naast de randzone en de groene hof worden ook de watergangen en de hoofdontsluiting begeleidt door groen. Hier komen bomen en een ondergroei met een kruidenrijk grasmengsel.

De Scheg Oost valt uiteen in drie deelgebieden, die ieder geënt zijn op de stedenbouwkundige structuur van Amstelveen Westwijk ten noorden van de Scheg. Zo neemt (1) het westelijk deelgebied de orthogonale structuur over, en ook (2) het oostelijk deelgebied richt zich op de verkavelingsrichting van de Westwijk direct ten noorden van De Scheg Oost, parallel aan de Bovenkerkerweg. Het (3) middelste deelgebied is een afwijking binnen deze structuur en voegt zich zo naar de groenblauwe zone die vanuit Westwijk naar het zuiden toe uitloopt naar het landschap. In deze zone liggen sport- en spelvoorzieningen en bijzondere woningbouw, niet alleen in Westwijk maar ook in De Scheg.

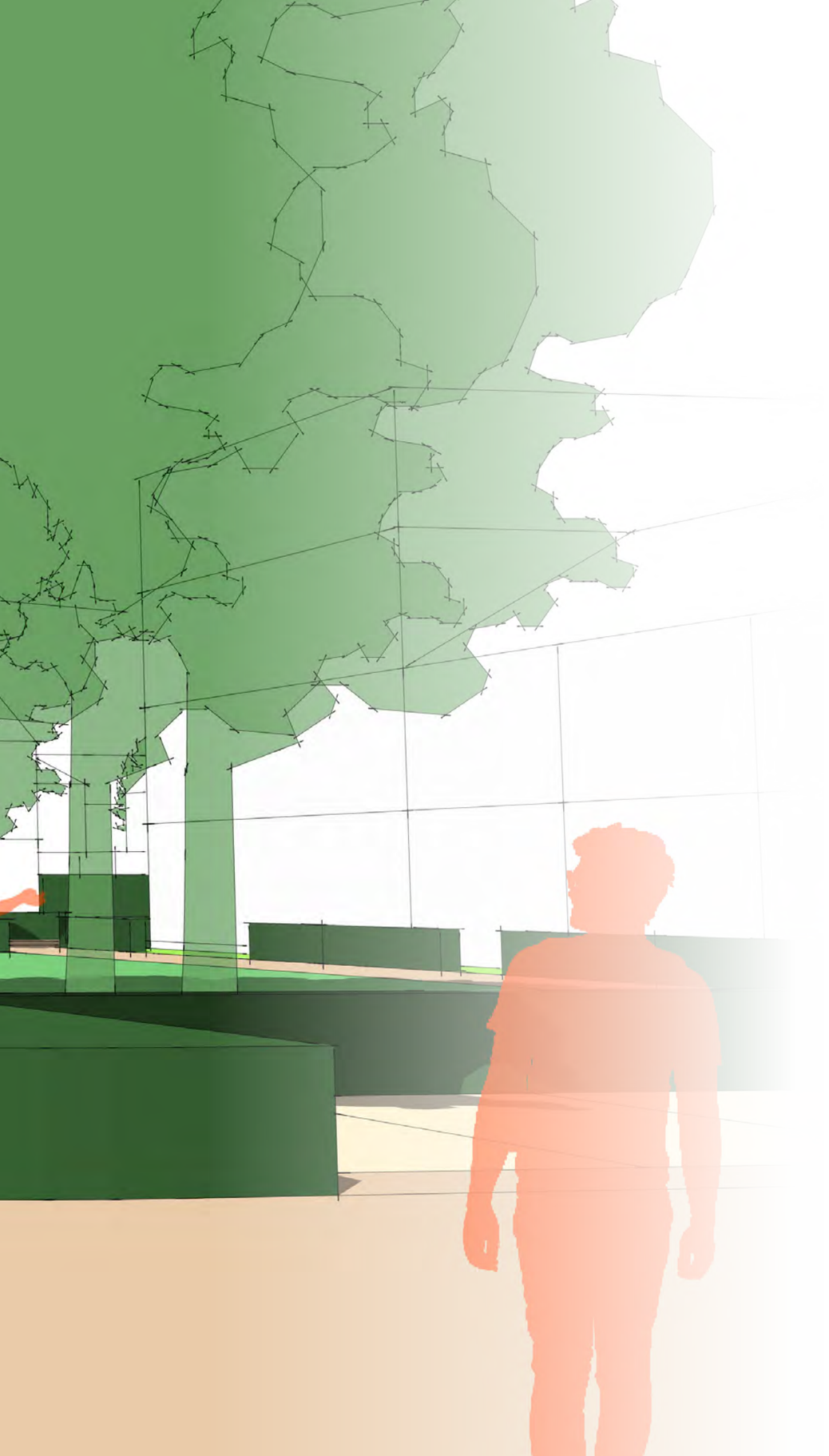
(1) Het westelijk deelgebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, met kleinschalige appartementengebouwen rond de centrale groene hof als beëindiging van de rijenwoningen. De appartementen voegen zich in de schaal van de grondgebonden woningen. In de zuidwesthoek van dit deelgebied komt een iets groter appartementengebouw. De hof wordt ingericht als gebruiksgroen, met gras om te spelen, hagen rond de parkeerplaatsen (als afscheiding) en bloemen en planten. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt.

(2) Net als in Westwijk komt ook in De Scheg hogere bebouwing richting de Bovenkerkerweg. In Westwijk is dit een ‘wand’ van appartementengebouwen, in De Scheg Oost komt in de meest oostelijke punt als accent of oriëntatiepunt een ensemble van appartementen. Dit ensemble neemt de verkavelingsrichting over van Westwijk en de Bovenkerkerweg.

(3) De groenblauwe wigvormige zone, die van Westwijk naar het zuiden toe via De Scheg Oost uitwaaiert naar de landschappelijke randzone, vormt het kader voor het centrale eiland. Dit eiland vormt een uitzondering in de structuur van de Scheg Oost, met een afwijkende bebouwingstypologie in een afwijkende architectuur.

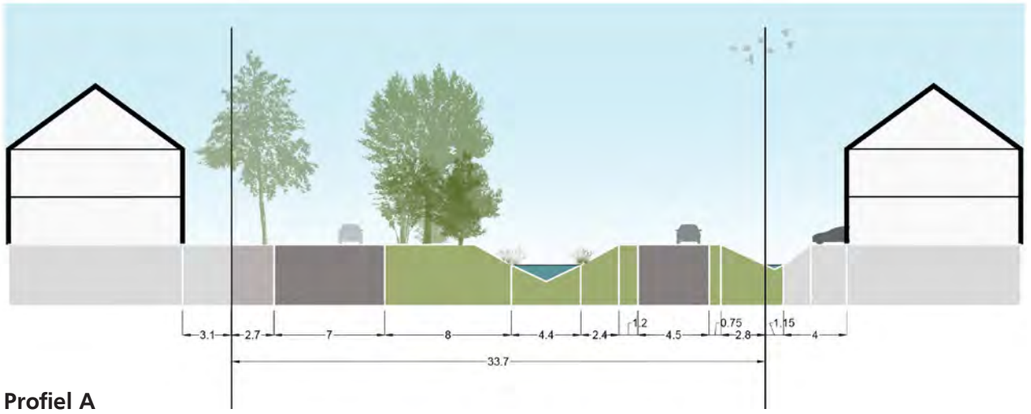




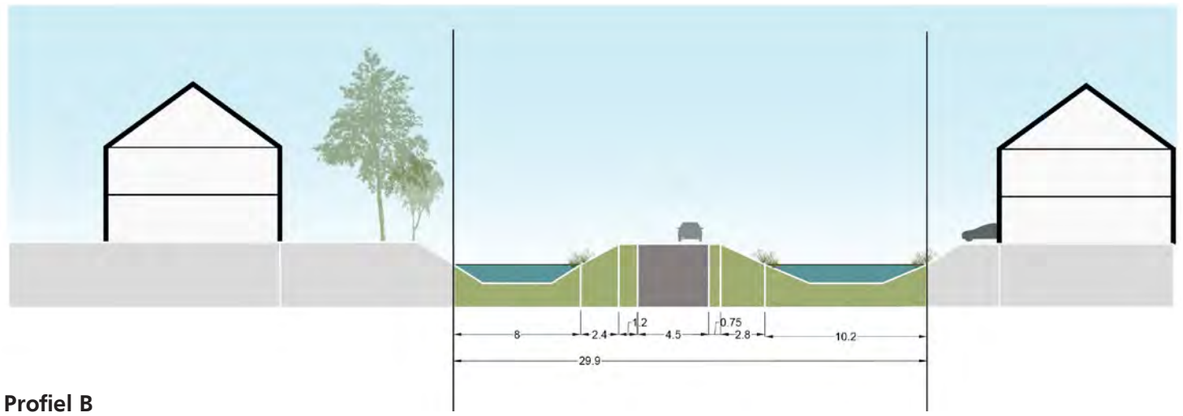


Openbare ruimte

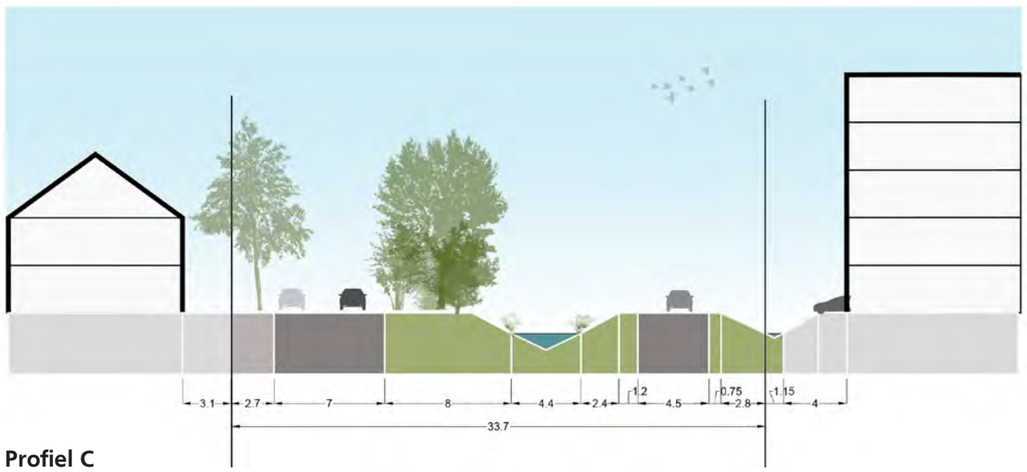
PRINCIPEPROFIELEN



Profiel A



Profiel B

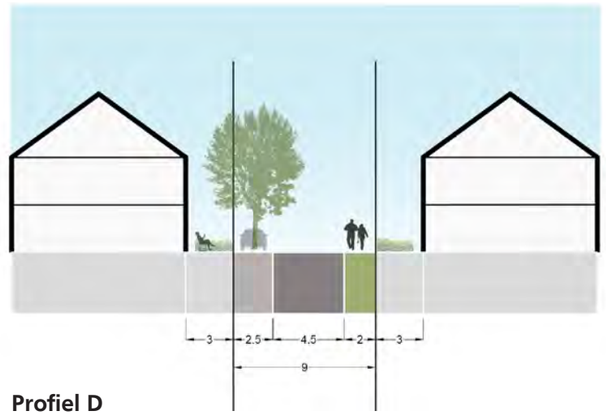


Profiel C

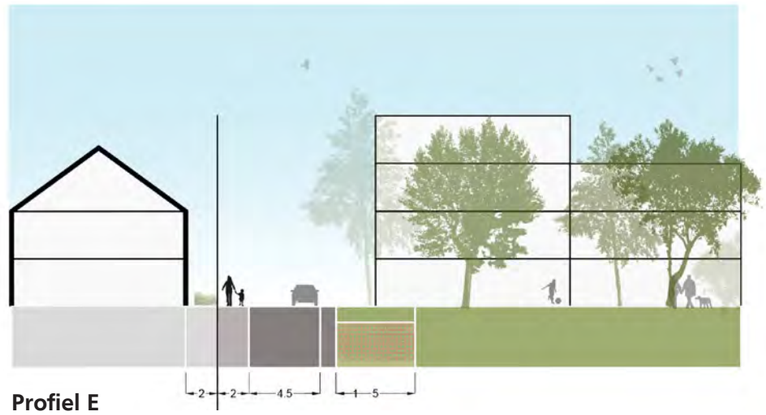


PRINCIPEPROFIELEN

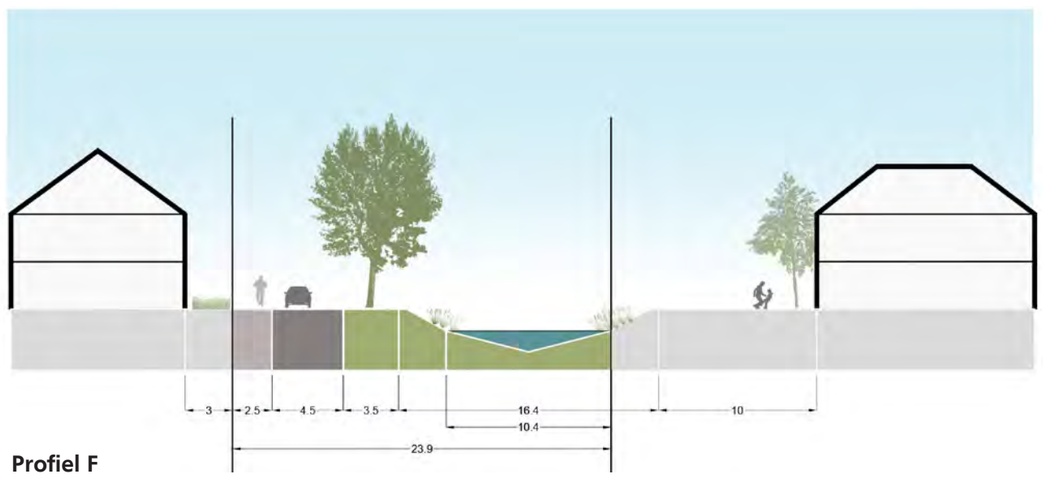




Profiel D

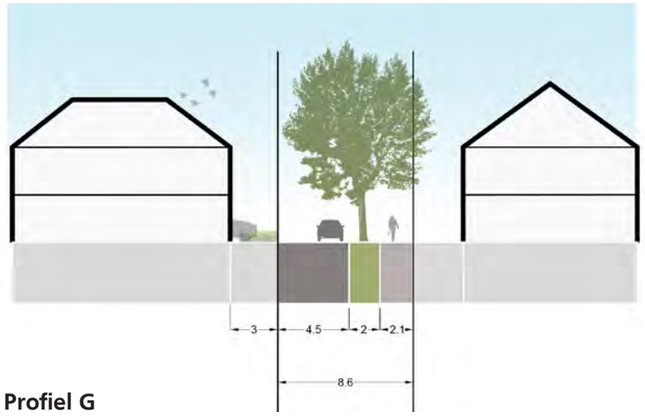


Profiel E

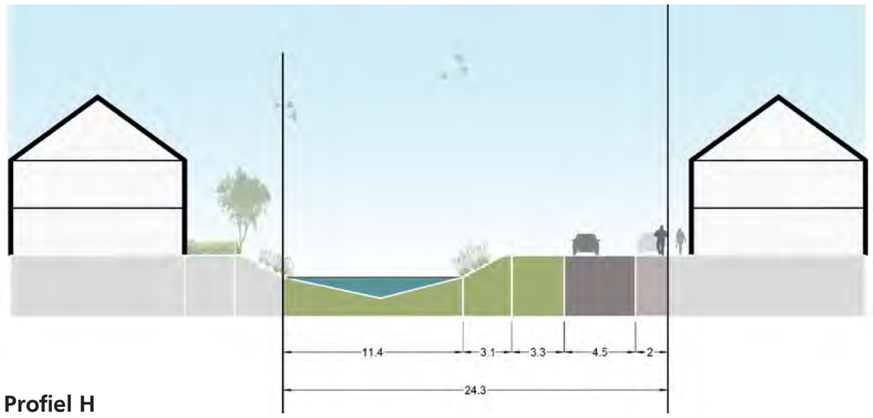


Profiel F

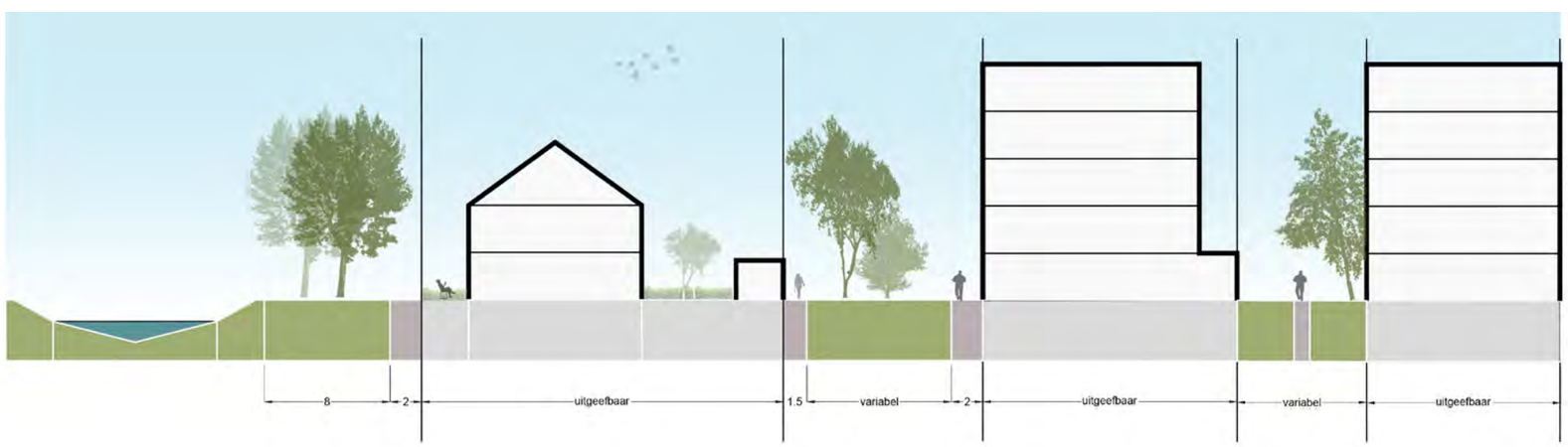
PRINCIPEPROFIELEN



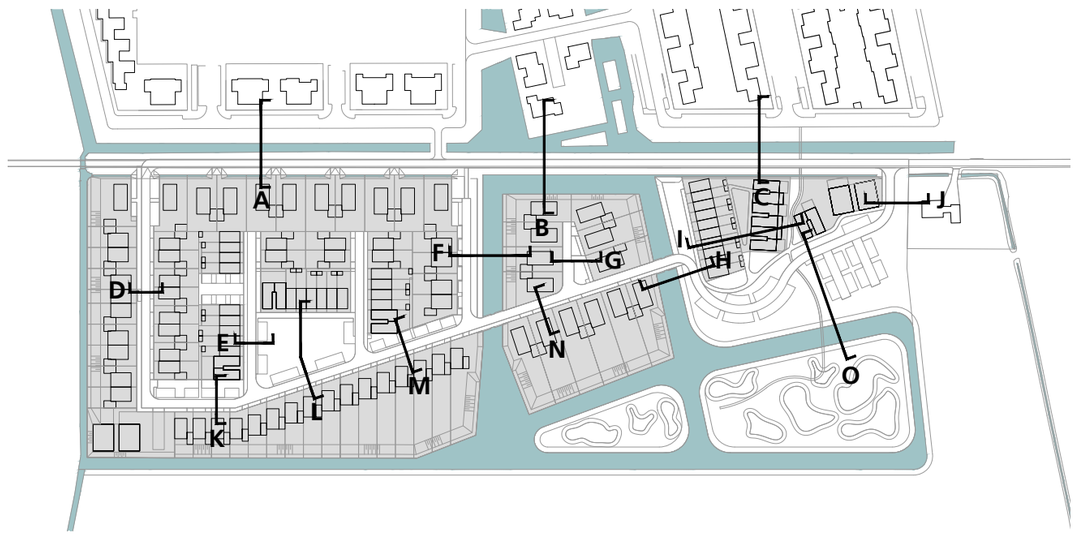
Profiel G



Profiel H

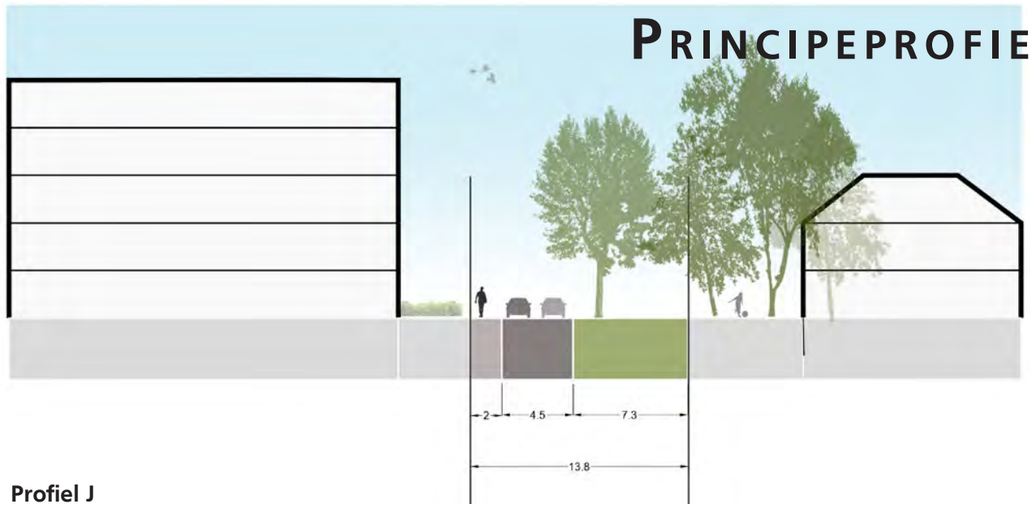


Profiel I

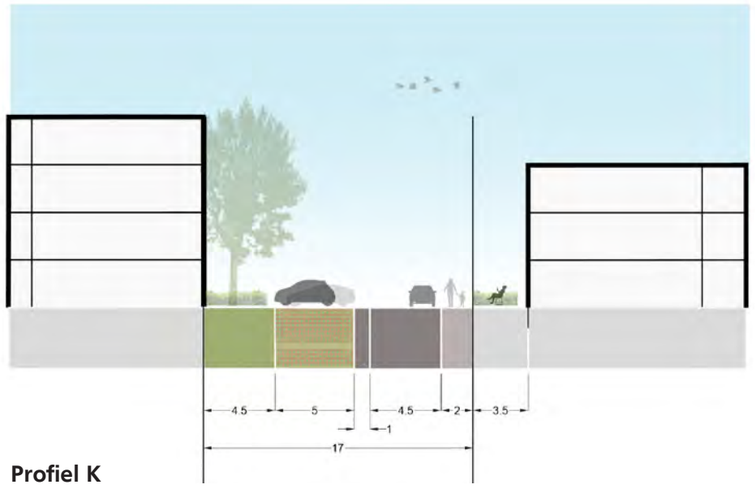


PRINCIPEPROFIELEN

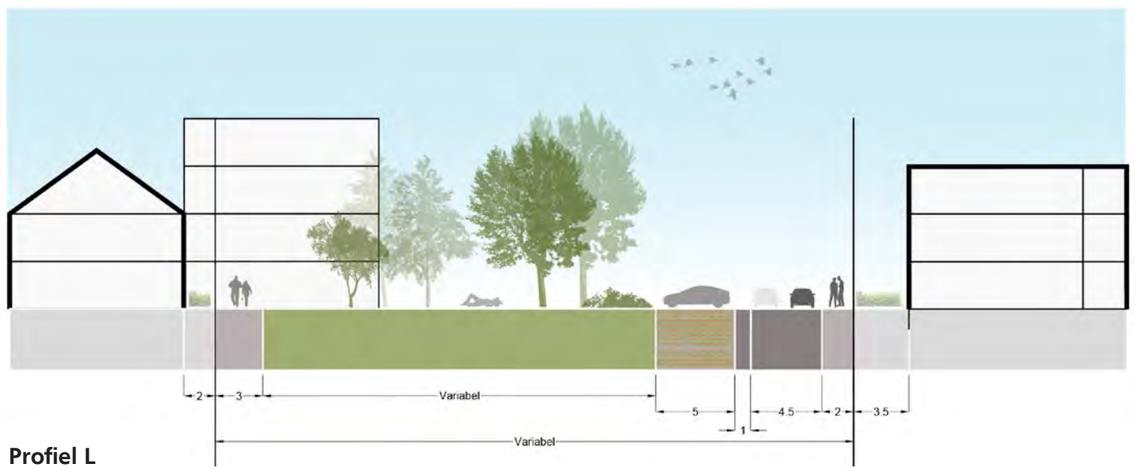




Profiel J

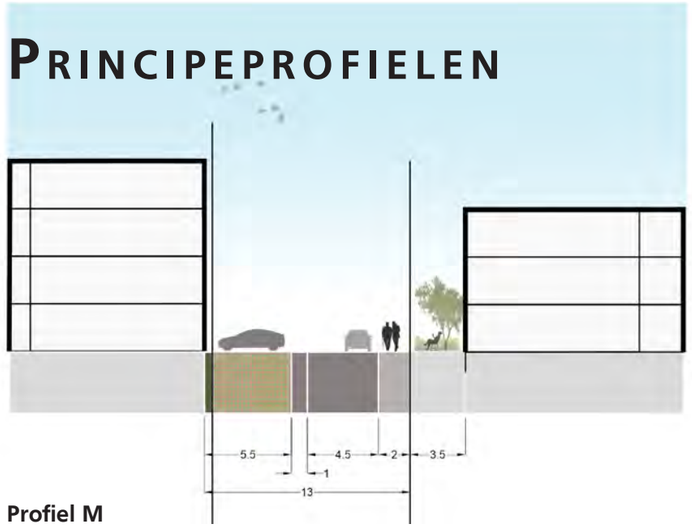


Profiel K

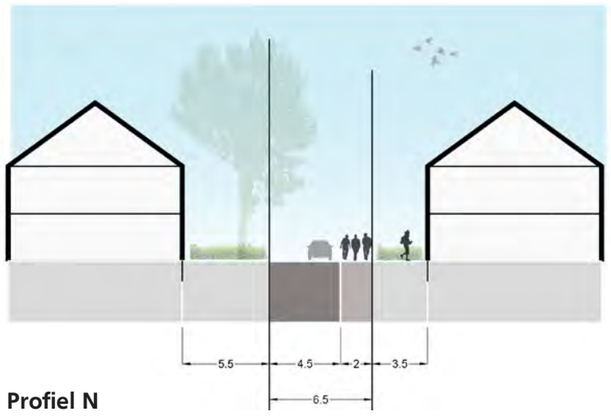


Profiel L

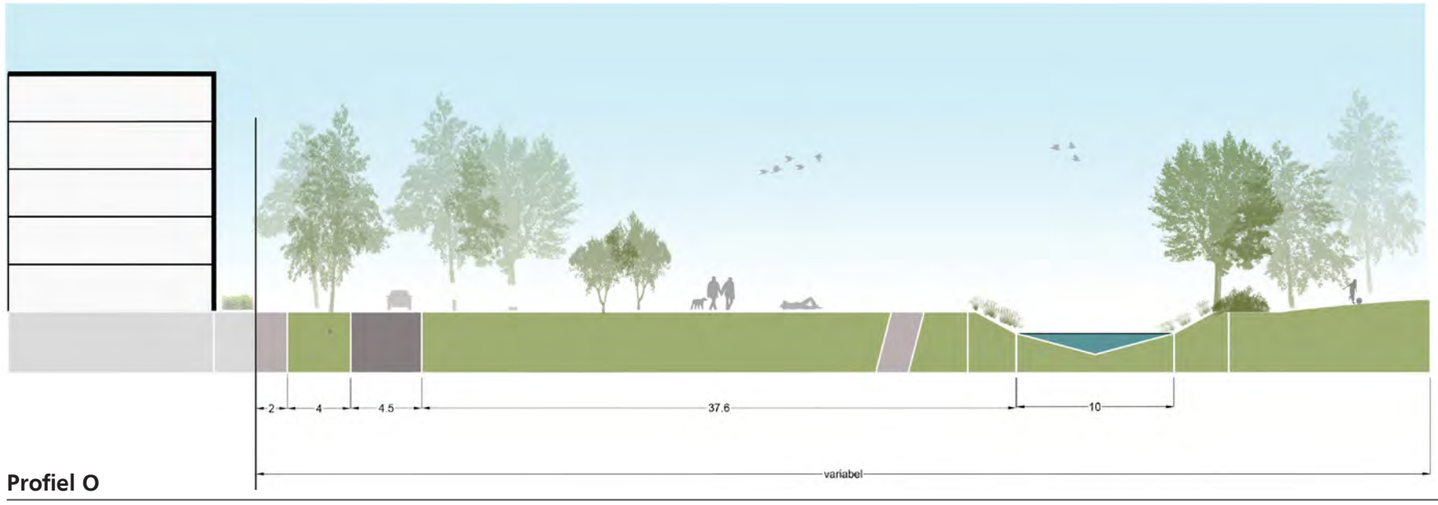
PRINCIPEPROFIELEN



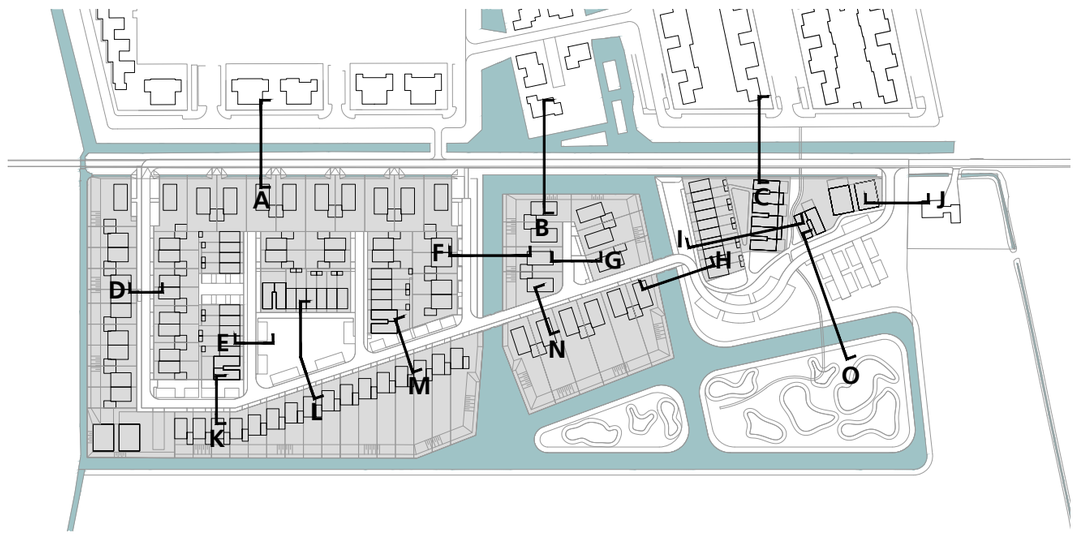
Profiel M



Profiel N



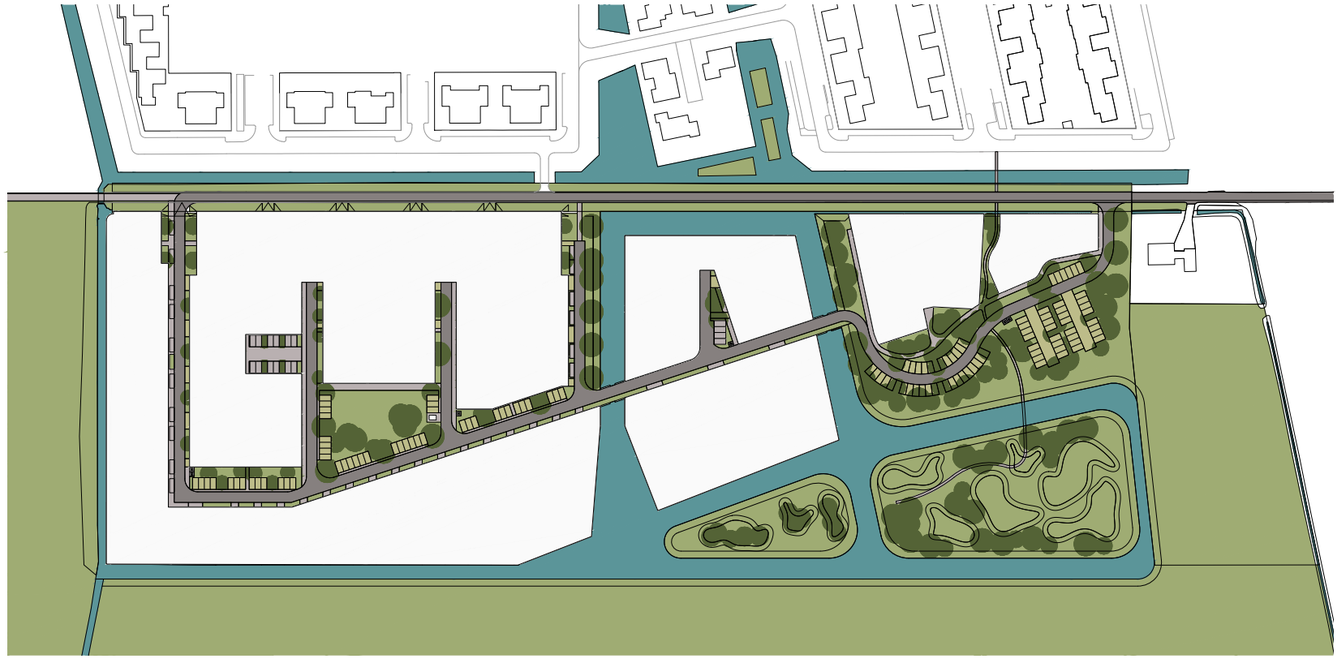
Profiel O



3. Openbare ruimte

3.1 Concept

De openbare ruimte staat in dienst van de voorgestane dorpse sfeer voor deelgebied Oost. De openbare inrichting van de linten blijft in de huidige staat gehandhaafd, zowel wat profiel betreft als materialisering. Daarmee wordt de sfeer van de linten gehandhaafd en voortgezet. De openbare ruimte van De Scheg Oost zal zoveel als mogelijk informeel, groen en dorps zijn. Hier worden smalle dorpse straatjes afgewisseld met een centrale groene hof en de grote maat van de aanliggende landschappelijke randzone. Groen is immers een belangrijk element in het plangebied. Het wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar de mogelijkheid is om te recreëren zoals fietsen, spelen, wandelen etc.



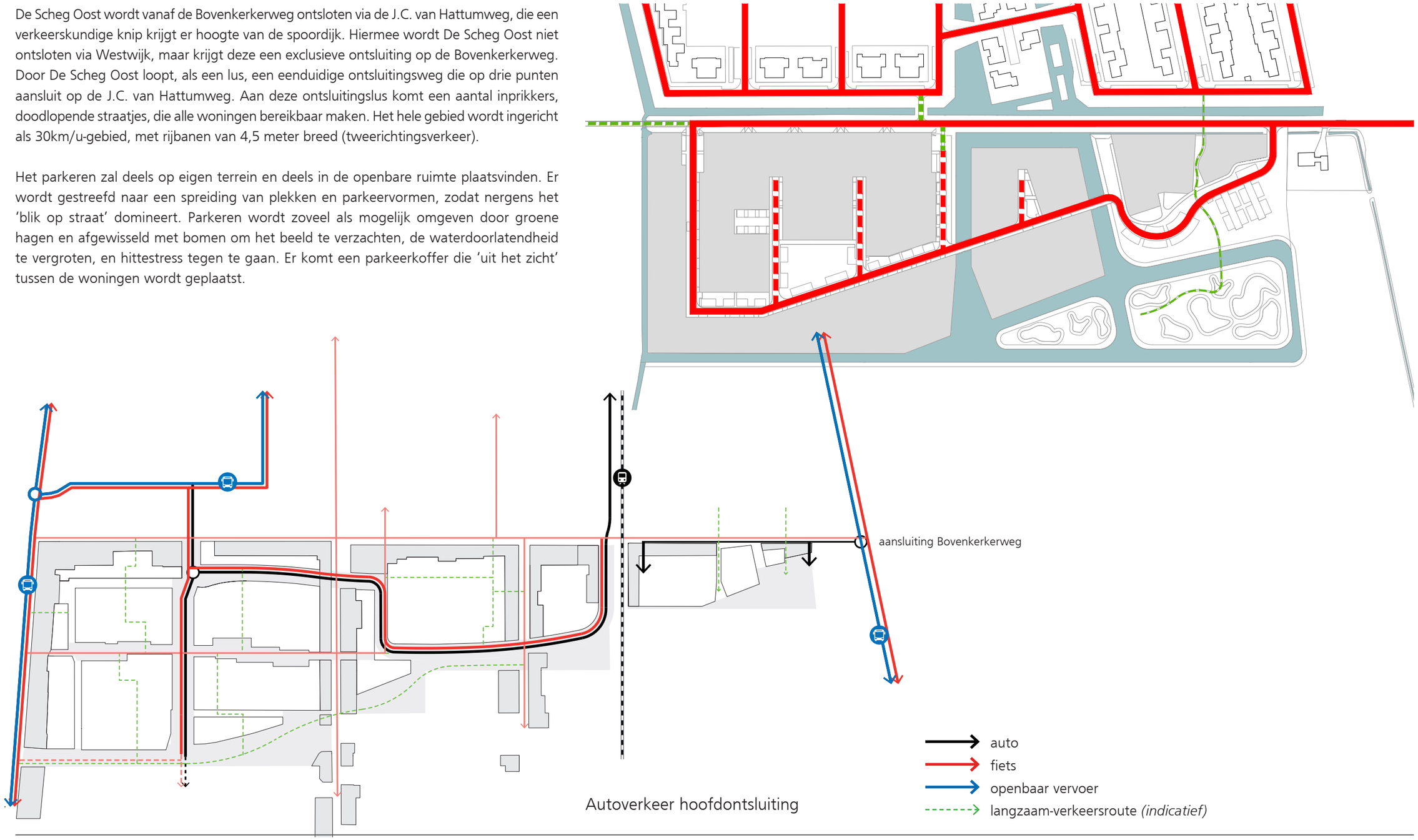


openbare groenstrook en voortuin maken samen groen beeld

3.2 Verkeer en Parkeren

De Scheg Oost wordt vanaf de Bovenkerkerweg ontsloten via de J.C. van Hattumweg, die een verkeerskundige knip krijgt er hoogte van de spoordijk. Hiermee wordt De Scheg Oost niet ontsloten via Westwijk, maar krijgt deze een exclusieve ontsluiting op de Bovenkerkerweg. Door De Scheg Oost loopt, als een lus, een eenduidige ontsluitingsweg die op drie punten aansluit op de J.C. van Hattumweg. Aan deze ontsluitingslus komt een aantal inprikkers, doodlopende straatjes, die alle woningen bereikbaar maken. Het hele gebied wordt ingericht als 30km/u-gebied, met rijbanen van 4,5 meter breed (tweerichtingsverkeer).

Het parkeren zal deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte plaatsvinden. Er wordt gestreefd naar een spreiding van plekken en parkeervormen, zodat nergens het 'blik op straat' domineert. Parkeren wordt zoveel als mogelijk omgeven door groene hagen en afgewisseld met bomen om het beeld te verzachten, de waterdoorlatendheid te vergroten, en hittestress tegen te gaan. Er komt een parkeerkoffer die 'uit het zicht' tussen de woningen wordt geplaatst.



Autoverkeer hoofdontsluiting



parkeren openbaar gebied
parkeren eigen terrein

Voor alle vrijstaande woningen en 2^1-kapwoningen geldt dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd (2 parkeerplaatsen per woning), met aanvullende bezoekersparkeren in het openbaar gebied. De rijenwoningen en appartementen parkeren in het openbaar gebied. In de woonstraten is het uitgangspunt om alleen enkelzijdig parkeren toe te passen, als haaks- of langsparkeren. Alleen bij de appartementen in de oostpunt, aan de randzone, wordt tweezijdig haaksparkeren toegepast. De parkeerplaatsen aan de hoofdontsluiting die als haaksparkeren worden uitgevoerd, worden gerealiseerd in een waterdoorlatende verharding. Dit kan door een halfopen legverband of speciale 'grasbetonstenen'. Dit is niet alleen goed voor de waterhuishouding in het gebied, maar ook voor het groenbeeld van de straat.



3.3 Verharding

Ook voor de materialisatie van de openbare ruimte geldt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) in de basis als uitgangspunt. Soms wordt er afgeweken van de LIOR om duurzaamheidsredenen, om meer groen te maken en/of om de (visuele) kwaliteit te verhogen.

De woonstraten in de Scheg hebben een functioneel doch sfeervol karakter. In de basis wordt uitgegaan van de LIOR. Er wordt gezocht naar een evenredige verdeling van groen en verharding door de buurten heen. Het smalste straatprofiel is 9 meter breed.

Om tot een rustig straatbeeld te komen, wordt het aantal materialen beperkt. In De Scheg komen de volgende verhardingstypes:
- rijbaan – uitgevoerd in een gebakken klinker, dikformaat, in keperverband
- trottoir – uitgevoerd in een betontegel, 20x50 cm., halfsteens gelegd, kleur Lavaro zwart
- parkeerplaats – uitgevoerd in een betonklinker, dikformaat, in elleboogverband
- parkeerplaats in waterdoorlatende verharding – uitgevoerd in een halfopen legverband of met een grasklinker New City Basic, kleur antraciet
- voetpad – halfverharding, uitgevoerd in graustabiel of stabilizer, in een gele kleur

De J.C. van Hattumweg blijft gehandhaafd in asfalt.

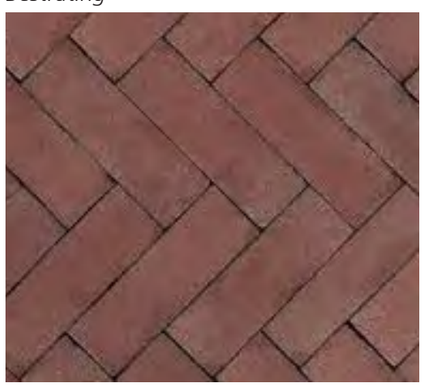


Rijbaan
Trottoir
Parkeerplaats
Parkeerplaats waterdoorlatende verharding (n.t.b.)



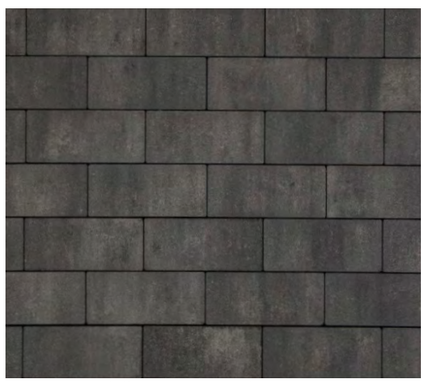
voorbeelden van waterdoorlatende verharding, halfverharding en halfopen verharding

Bestrating



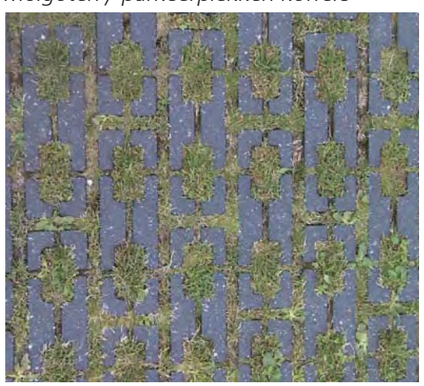
(gebakken) Klinker dikformaat
kleur | mastiek, keperverband

Trottoir



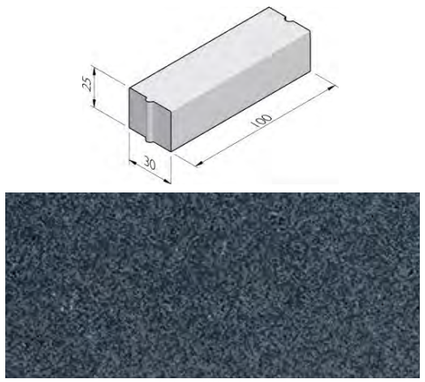
Betontegel (lavaro zwart) 20x50cm
Halfsteens

Molgoten / parkeerplekken koffers



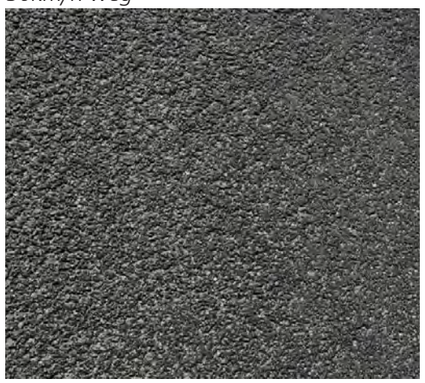
grasklinker New City basic
Kleur | antraciet (zelfde als parkeervak)

Straatbanden



Betonstoeprand (gelijkvloers)
Kleur |hardsteenkleur

50km/h weg



Asfalt

Parkeren



Betonklinker Dikformaat
kleur antraciet elleboogverband

Parkeerplaatsen koffers (optie 2)



Half open verharding
kleur mastiek

Oprit naar kavels



Betontegel (lavaro zwart) 20x50cm
Halfsteens

Verkeersdrempel



Doorgeklinkerd (in een kleur)
geen ‘band’ boven

Voetpaden - randzone



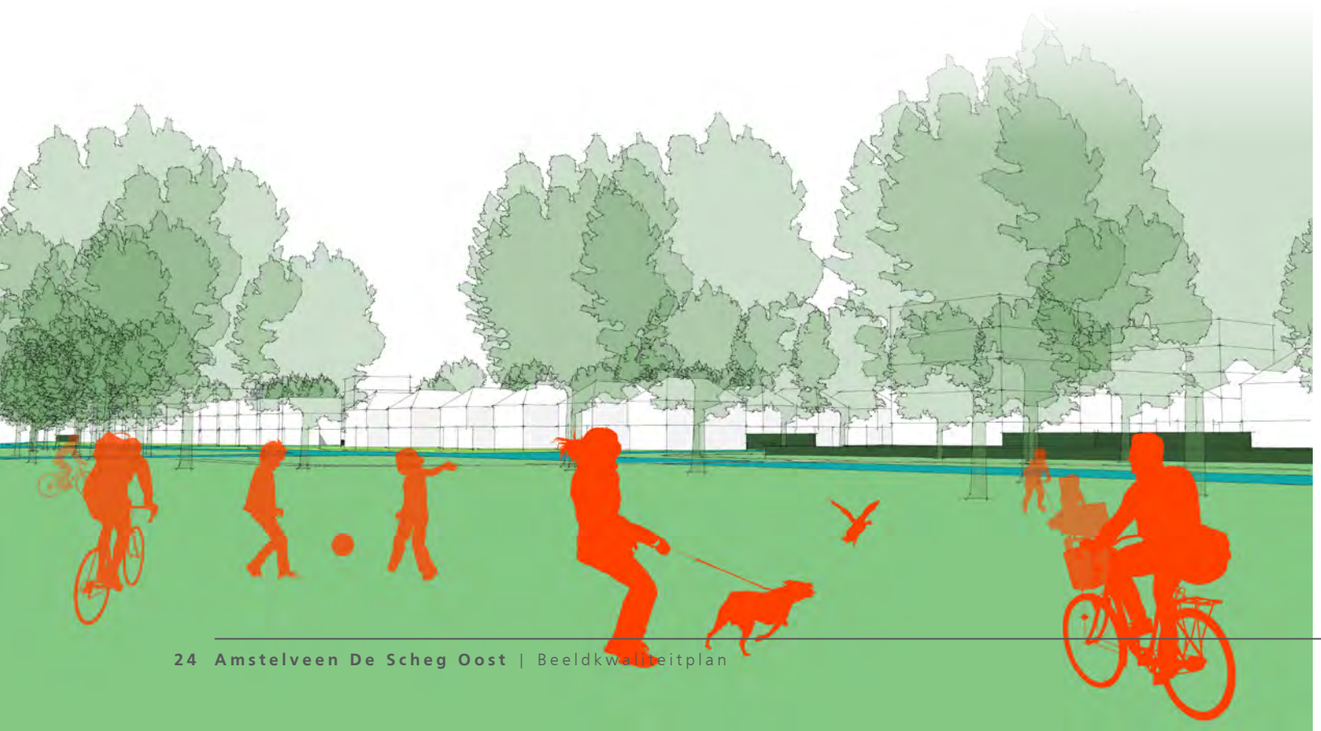
Graustabil

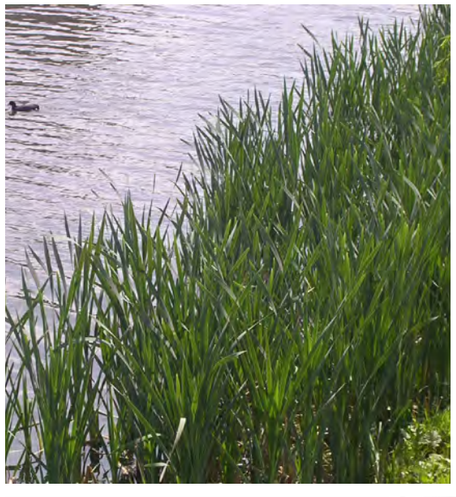
3.4 Groen

Landschappelijke Randzone

De landschappelijke randzone is een overgang naar het polder/kassenlandschap en heeft een waterhuishoudelijk, ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt.


















Groene hof

Iedere woonbuurtje heeft een eigen herkenbaar buurthof of buurtplein. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan waarbij de nadruk ligt op ontmoeten en sociale cohesie. Ook de Scheg Oost krijgt een eigen ‘buurtgroentje’: een plek die ruimte biedt voor ontmoeting en spelen. Deze plek wordt ingericht als gebruiksgroen, met gras en een speelplek (zie 3.7), hagen rond de parkeerplaatsen (als afscheiding) en bloemen en planten. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt.







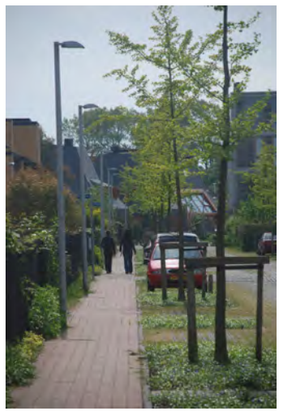




Overige structuren

Naast de randzone en de groene hof worden ook de watergangen en de hoofdontsluiting begeleidt door groen. Hier komen bomen en een ondergroei met een kruidenrijk grasmengsel.




3.5 Water

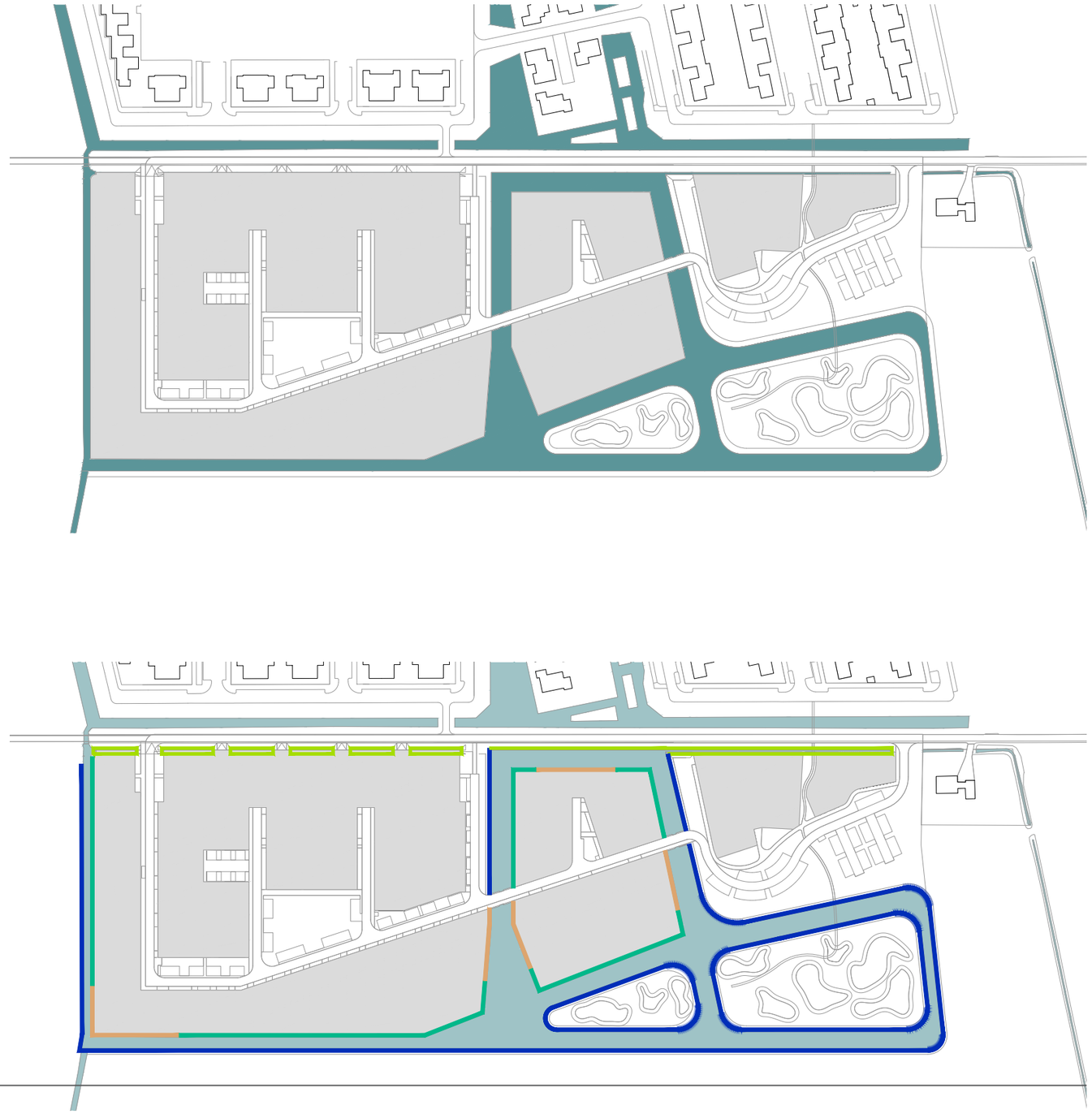
Raamwerk gebaseerd op de bestaande polderstructuur

Om een goede waterhuishouding te krijgen is er een raamwerk neergelegd, enerzijds gebaseerd op de bestaande polder structuur en anderzijds geënt op de groenblauwe zone van Westwijk die doorloopt in de Scheg Oost. Tezamen met de bestaande sloten en de nieuw toegevoegde randzone ontstaat er een robuust raamwerk. De randzone is een natuurlijke zone waar water kan worden gebufferd. Tevens dient de zone een ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal zo worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen.

Om deze belangrijke waterstructuur goed zichtbaar te houden is gekozen om binnen het gebied gebruik te maken van bruggen. Beschoeiingen mogen maximaal 30cm. boven waterpeil komen.

Oppervlakkige hemelwaterafvoer

Om een duurzame, toekomstbestendige en robuuste afvoer van het regenwater realiseren wordt zoveel als mogelijk het regenwater oppervlakkig afgevoerd. De Scheg ligt ‘laag’ en er bevindt zich vooral kleigrond, wat wadi’s onmogelijk maakt. Daarom is er gekozen om het water af te voeren via molgoten (en groengoten) richting de watergangen. In de woonstraten zullen molgoten komen lang de rijbaan, en in enkele gevallen wordt een HWA-riool aangelegd omdat er onvoldoende ruimte of mogelijkheid is om het hemelwater oppervlakkig af te voeren. Bij de verdere uitwerking zal gekeken worden hoe de achterpaden op dit systeem aangesloten/geoptimaliseerd kunnen worden. Achtertuinen die direct aan het water liggen zullen rechtstreeks afwateren op de watergangen.



3.6 Kunstwerken en Duikers

Om eenheid, identiteit en herkenbaarheid te geven aan De Scheg als geheel, wordt een uniforme vormgeving voorgesteld voor bruggen, kavelbruggen, duikers en andere elementen (o.a. hekwerken en taludtrappen). Dit wordt bereikt door eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik. Voor De Scheg als geheel wordt één familie van bruggen en kunstwerken ontworpen, dus niet per deelgebied afzonderlijk. De bruggen en kunstwerken worden eigentijds ontworpen, geïnspireerd op de kenmerken van het gebied. Hierbij zijn soberheid, terughoudendheid en utilitaire bouw belangrijke kenmerken van de bruggen en overige elementen.



auto duikerbrug
autoduiker
autoduiker eigen terrein
fietsbrug



referentie voetbrug



referentie fietsbrug



referenties duikerbruggen





duikerbruggen hebben altijd een hek (reling), kavelduikers hebben geen hek (reling)



referentie autoduiker / kavelduiker

3.7 Speelplekken

Spreiding en verschillende leeftijdsgroepen

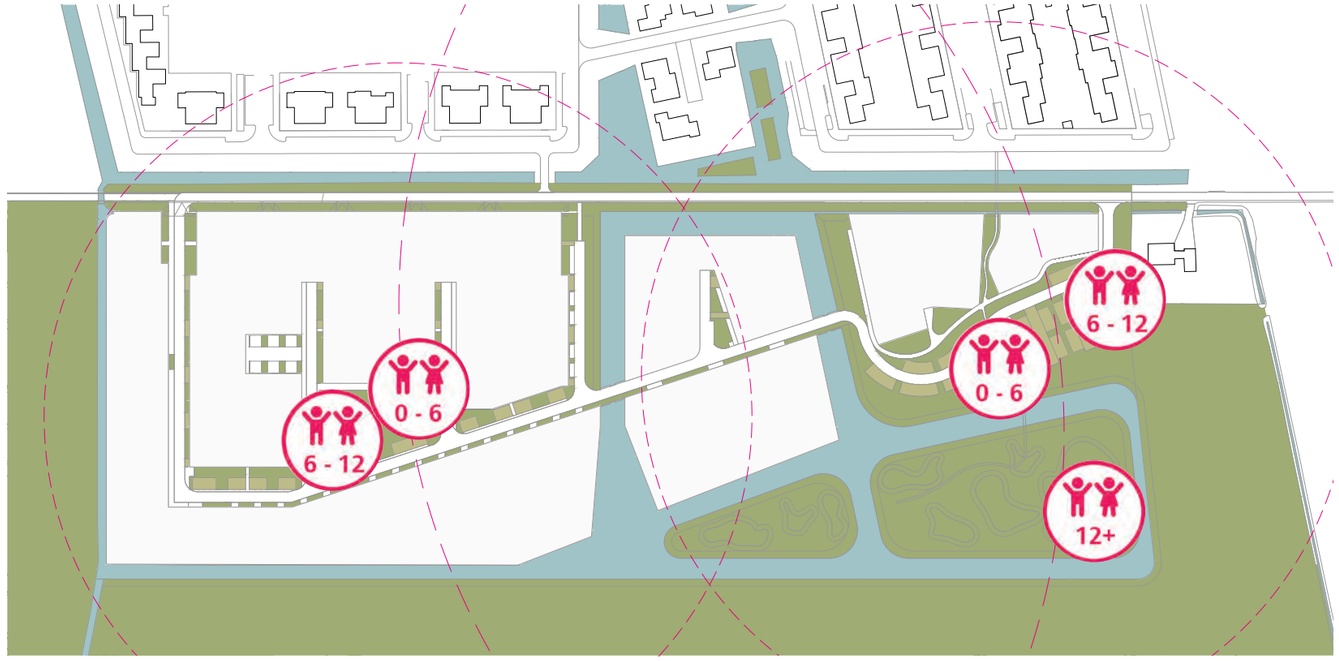
De speelplekken zijn zo gesitueerd dat er een maximale spreiding is door het gebied. Voor de jongste doelgroep (0-6 jaar) komen er twee speelplekken, één in de groene hof en één in het oostelijk deelgebied. Voor de jeugd van 6-12 jaar is er één plek aangewezen; in het oosten aan de landschappelijke randzone. Deze plekken dienen voor de hele buurt, en hier kunnen grotere toestellen komen. Voor de oudere jeugd (12+) worden voorzieningen aangelegd in de landschappelijke randzone.

Natuurlijke elementen en speelaanleidingen

Voor de inrichting van de speelplekken wordt uitgegaan van natuurlijke materialen (m.n. hout) die aansluiten op 'groen-dorpse' karakter van de wijk. Tevens is er een focus op het maken van 'speelaanleidingen' die geest van de jeugd stimuleren.

Thema's speelplekken bepalen met de buurt

Voor de speelplekken 6-12 jaar worden de thema's bepaald met de buurt. Via het voorleggen van een aantal voorbeeldinvullingen kan met de buurt een thema worden bepaald, welke daarna uitgewerkt kan worden. Voorbeelden van een aantal thema's zijn bijvoorbeeld: natuurlijk & avontuurlijk spelen, klimmen & klauteren, sport & spel, zintuigen, etc.



Speelpleklocaties per doelgroep

0 - 6 Speelplekken 0-6 jaar

6 - 12 Speelplekken 6-12 jaar

12+ Speelplekken 12+

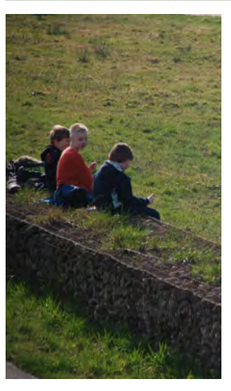
Principes

- Kleine speelplekken door de wijk voor de aller jongsten (0-6)
- Speelplekken bij school en in landschappelijke randzone voor jeugd (6-12)
- Plek voor 'oudere jeugd' in landschappelijke randzone (12+)
- Zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen
- Inrichting/uitwerking bepalen met de buurt







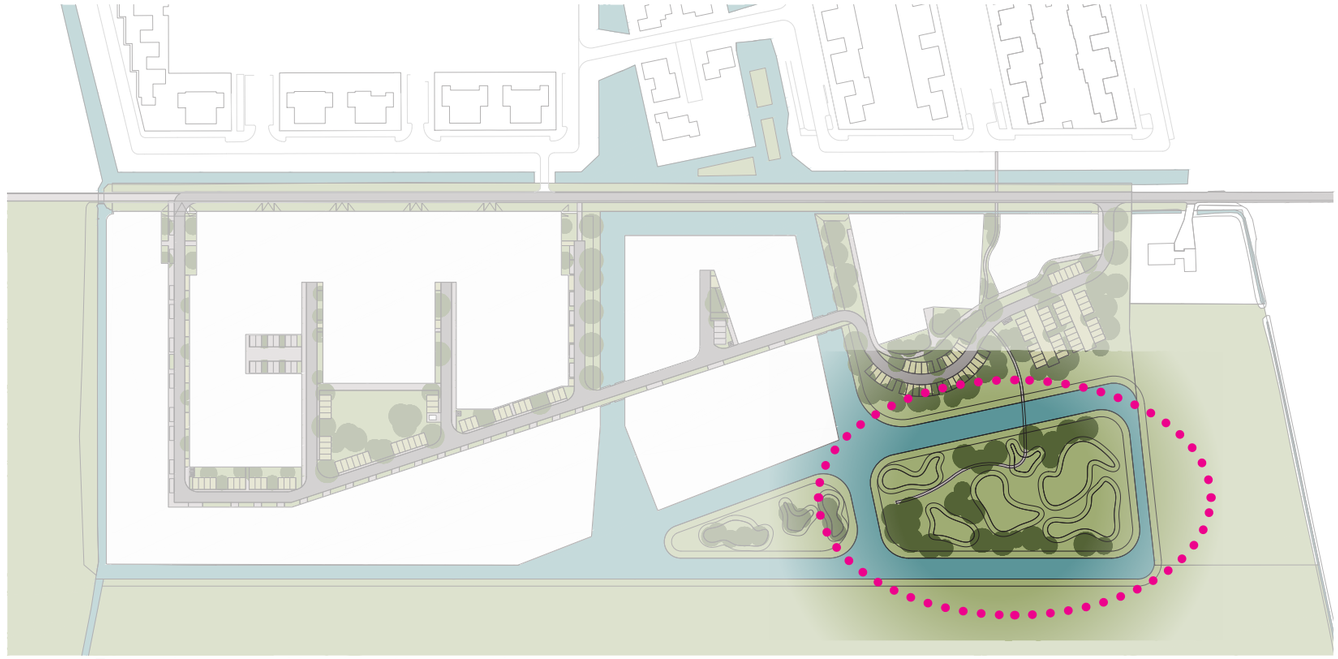




3.8 Hondenuitlaatplaatsen

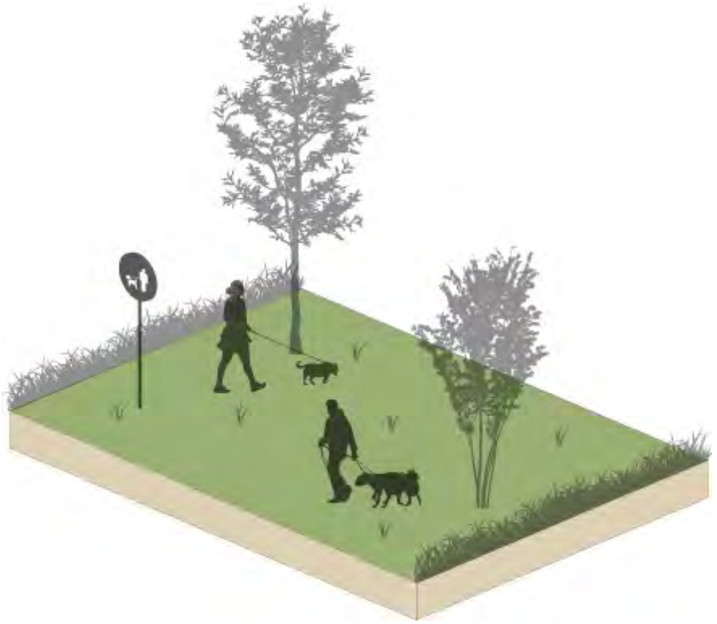
Hondenbezitters kunnen een rondje door de wijk lopen langs de groene structuren. Honden mogen overal in de openbare ruimte komen mits aangelijnd. In de openbare ruimte geldt een opruimplicht. De autoluwe/autovrije randzone en groenblauwe ader zijn bijzonder geschikt voor een wandelrondje met de hond. Langs deze plekken komen voldoende afvalbakken. Gebieden waar geen honden mogen komen (zoals bij kinderspeelplaatsen) zijn gemarkeerd met paaltjes voorzien van rode borden.

De openbare ruimte dient voorzien te zijn van voldoende losloopgebieden voor honden. Als neveneffect wordt hiermee overlast op andere plekken voorkomen. In de randen van De Scheg vindt men losloopgebieden waar honden vrij mogen rennen. Uitgangspunt is dat er drie losloopgebieden komen in de gehele Scheg, waarvan één in deelgebied Oost.

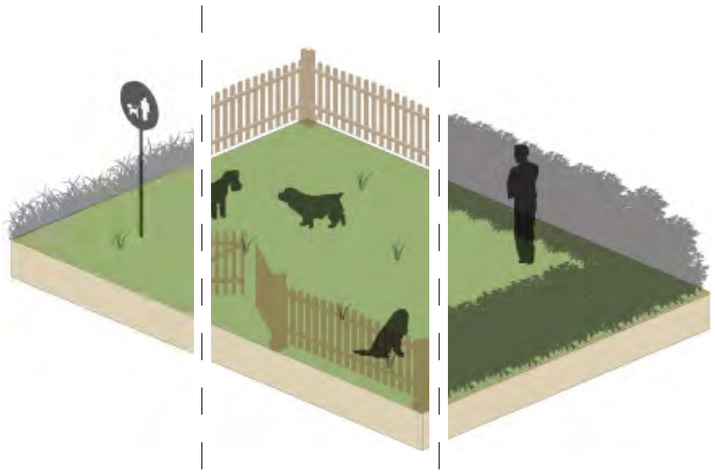
Een losloopgebied:
- Is een relatief groot gebied, zodat de hond goed kan uitrennen
- Heeft bij voorkeur een ondergrond van gras.
- Houdt rekening met sociale veiligheid, zoals verlichting en overhangend groen.
- Ligt niet aan doorgaande gebiedswijkontsluitingswegen (verkeersveiligheid) tenzij er een adequate afschermende voorziening wordt gemaakt
- Ligt niet in de onmiddellijke nabijheid van (basis)scholen



Zoekgebied hondenuitlaatplaats / losloopgebied



Uitgangspunt: Hondenuitlaat/losloop gebied in landschappelijke randzone



Voorbeelden van omheining. Voorbeeld; Natuurlijk, hekwerk of haag

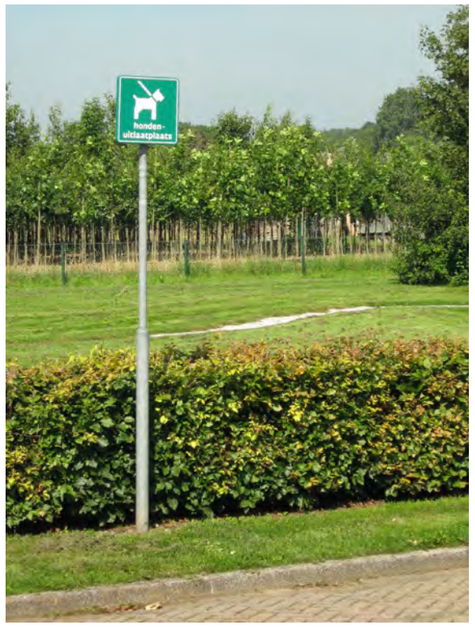














Hondenuitlaat plek





Bebouwing

4. Bebouwing



4.1 Sfeer van het toekomstig woongebied

De sfeer van De Scheg Oost wordt gevormd door een compacte woningbouwontwikkeling die optimaal profiteert van de grote groene maat aan de zuidrand van deelgebied Oost: de landschappelijke randzone. In dit deelgebied komen grondgebonden woningen (rijenwoningen, 2^1-kapwoningen, vrijstaande woningen) afgewisseld met enkele appartementengebouwen. De architectuursignatuur sluit aan bij de Beeldkwaliteitsvisie van de Scheg als geheel, met een dorpse sfeer uitgevoerd met baksteen en kappen. In de dorpse architectuur zijn kenmerken te zien van de Haagse School-architectuur. De Haagse School is herkenbaar aan de dakoverstekken en de rechte vormen. Karakteristiek zijn de horizontale lijnen van gevelbanden boven kozijnen, erkers en balkons, de stedenbouwkundige samenhang en de symmetrie. Andere toegepaste elementen zijn: luifels boven de voordeuren, rollagen en meerdere kleuren metselwerk in de gevel. De toegepaste kleuren en materialen zijn meestal traditioneel, met bruine, roodbruine en oranjebruine baksteen en schilderwerk in wit met groen.

De architectuur dient gebaseerd te zijn op universele bouwkundige kwaliteiten zoals: maat- en schaalverhoudingen, robuuste uitstraling van hoogwaardige materialen, plastiek, rijkheid van detail (zonder dat dit tot overdrijving leidt) en de eerlijkheid van vorm en functie. Het gebruik van de beschreven elementen kan in verschillende architectuurstijlen tot uiting komen. Het is goed mogelijk om voor de verschillende eenheden een eigen architectuuridioom te ontwikkelen.

Het beeldkwaliteitplan spreekt zich uit over de samenhang binnen buurten en plekken, door middel van de eenheden van beeldregie en over de beoogde sfeer. Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds.
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer
- de nieuwbouw voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met het landschap (denk aan raampartijen, erkers, buitenruimtes etc. met zicht op landschap)













4.2 Eenheden van beeldregie

De beeldregie op de bebouwing dient het algemene doel om de beoogde sfeer (dorps, informeel, overgangslandschap, Amstelveens) te realiseren. Daarnaast stuurt het op de balans tussen eenheid en diversiteit. De gekozen mate van eenheid of diversiteit betreft de bebouwing, en hangt af van zowel de hiërarchie in het plan, als de exacte positionering en de aanliggende openbare ruimte.

De Scheg Oost valt uiteen in drie deelgebieden, die ieder geënt zijn op de stedenbouwkundige structuur van Amstelveen Westwijk ten noorden van de Scheg. Ieder deelgebied wordt uitgevoerd met een eigen architectuursignatuur, dus ieder deelgebied is een 'eenheid van beeldregie'. De volgende eenheden van beeldregie zijn te onderscheiden:

A. Het westelijk deelgebied, met een orthogonale structuur geënt op Westwijk. Dit deelgebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met een kap, met kleinschalige appartementengebouwen rond de centrale groene hof als beëindiging van de rijenwoningen. De appartementen voegen zich in de schaal van de grondgebonden woningen. In de zuidwesthoek van dit deelgebied komt een iets groter appartementengebouw. De zuidrand bestaat, in afwijking op de rest van dit deelgebied, uit grondgebonden woningen met een plat dak (A2).
B. Het middeneiland, een uitzondering binnen de structuur van De Scheg Oost die zich voegt naar de groenblauwe wigvormige zone die vanuit Westwijk naar het zuiden toe uitloopt naar het landschap. Deze zone vormt het kader voor het centrale eiland. Hier komt een afwijkende bebouwingstypologie in een afwijkende architectuur.
C. Het oostelijk deelgebied, met een orthogonale structuur die net als in Westwijk parallel loopt aan de Bovenkerkerweg. In Westwijk is er aan deze zijde hogere bebouwing (een 'wand' van appartementengebouwen), en ook in De Scheg komt er hogere bebouwing richting de Bovenkerkerweg. In de Scheg Oost komt in de meest oostelijke punt als accent of oriëntatiepunt een ensemble van appartementen.



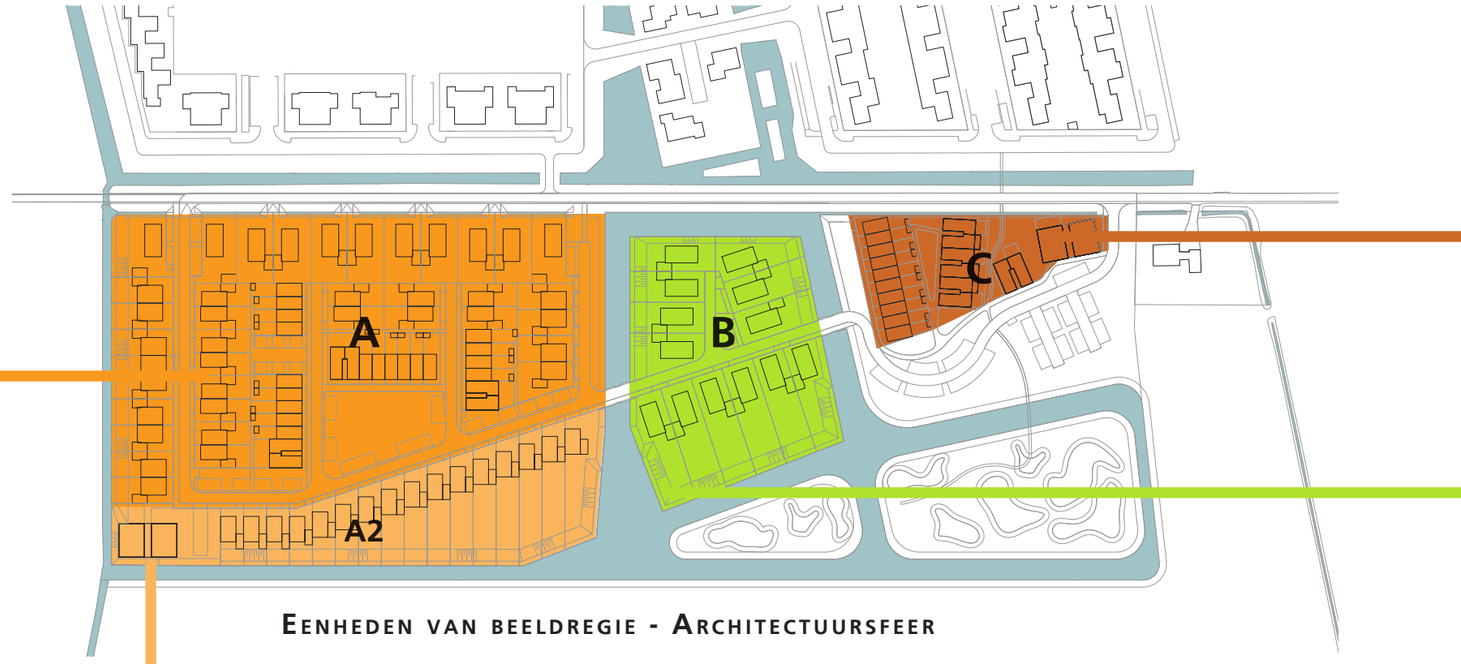






A. In het westelijk deelgebied komt een dorpse sfeer, in een eigentijdse ‘Haagse-Schoolarchitectuur’. Hier komen grondgebonden woningen in baksteen (aards kleurpalet) met een zadeldak, met een detaillering die refereert aan de Haagse School. De appartementen rond de hof en de woningen en appartementen aan de zuidrand krijgen een plat dak.

A2. In de zuidrand komen grondgebonden woningen met een plat dak en in een moderne architectuurstijl. Er is binnen het totale deelgebied A een eenheid in materialisering (baksteen in een aards kleurpalet), maar de architectuurstijl en detaillering is hier modern.



Eenheden van beeldregie - Architectuursfeer

A



Dorps - eigentijdse Haagse School

A2



Modern eigentijds - plat dak

B. Op het middeneiland komt een bebouwingstypologie in een modern-eigentijdse architectuursignatuur. In hoofdvorm zijn alle woningen in baksteen met een kap, en worden eigentijds-dorps vormgegeven en gedetailleerd.
C. Het oostelijk deelgebied wordt gevormd door een samenhangend bebouwingsensemble van grondgebonden woningen en appartementen. Ook deze woningen krijgen een uitwerking in een eigentijdse Haagse-Schoolstijl, met baksteen in aardetinten.

C

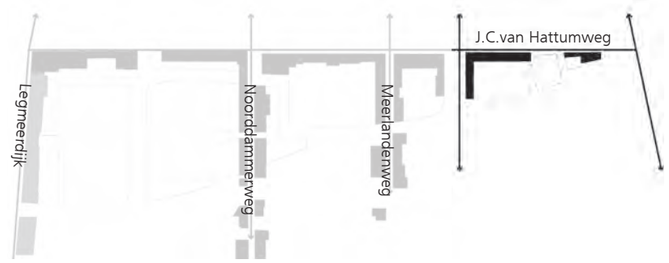


Modern-eigentijdse Haagse School

B



Modern eigentijds - kap



4.3 Overstijgende beeldregie
Het lint van de J.C. van Hattumweg

Vanuit de Beeldkwaliteitsvisie is een aantal deelgebied overstijgende beeldregie-aspecten vastgelegd. In De Scheg Oost betreft dit alleen het thema van de lintwegen (J.C. van Hattumweg). De bestaande lintwegen vertegenwoordigen het landelijke karakter van de lintstructuren. Het uitgangspunt voor de linten is het behoud van de 'historische' uitstraling. Om de structuur van de lintbebouwing verder te versterken, is gekozen om tussen de bestaande woningen nieuwe vrijstaande woningen en/of vrije kavels toe te voegen. Deze dienen te passen binnen de filosofie en opzet van de losse woonbebouwing langs deze bestaande linten. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het kenmerk van de doorzichten tussen de woningen door naar het achtergelegen gebied. Deze doorzichten komen bij de aansluitingen van de hoofdstructuur op de linten, zoals bij watergangen en de buurtontsluitingswegen. Ook tussen de woningen dient voldoende ruimte te blijven om een linten-woonmilieu van vrijstaande bebouwing te realiseren.

Bebouwingskorrel

Voor de linten als geheel is de typologie van bebouwing beperkt tot vrijstaande woningen, met in de oostelijke punt een ensemble van appartementengebouwen. De structuur van de bebouwingskorrel is los: in de linten wordt aangesloten op het individuele karakter van de bestaande lintbebouwing. De nadruk ligt op de individualiteit van de woningen. Rijwoningen zijn in de basis uitgesloten.

Positie

Om het open karakter van de linten te behouden bevindt de rooilijn van de hoofdmassa zich minimaal 5 meter vanaf de voorkant van de kavel. Voor de vrijstaande woningen geldt een minimale afstand van 3 meter van de hoofdmassa (zonder garage) tot de zijgevel. Verschillende bouwmassa's dienen ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk een variërende rooilijn te hebben (min. 5 meter, max. 7 meter). Er dient een duidelijke hiërarchie te zijn tussen de panden op één kavel (hoofdgebouw staat voor bijgebouwen). De oriëntatie van de woning ('voorkant') is op de bestaande lintwegen; bij hoeksituaties is een tweezijdige representatieve zijde verplicht.

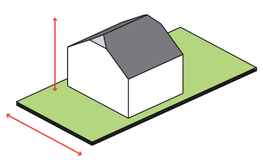
Aan-, bijgebouwen en garages

De rooilijnen van de bijgebouwen zijn wenselijk tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Het bijgebouw moet zoveel als mogelijk in de bebouwingsmassa opgenomen worden als onderdeel van de architectuur. Aan de voorkant zijn erkers mogelijk en wenselijk.

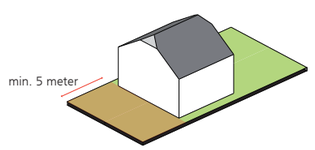
Parkeren eigen terrein

Bij de woningen in het lint is het parkeren volledig op eigen terrein. Het parkeren wordt naast (of achter) woning gerealiseerd, er komen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De inrit/opstelplaatsen mogen niet afgesloten zijn van het openbaar gebied middels een (te openen) hek of poort. De kavels zijn per twee ontsloten met een gezamenlijke duiker. Deze kavelduikers hebben een ingetogen uitstraling en passen binnen de polderuitstraling.





Korrel : *vrijstaande woning*



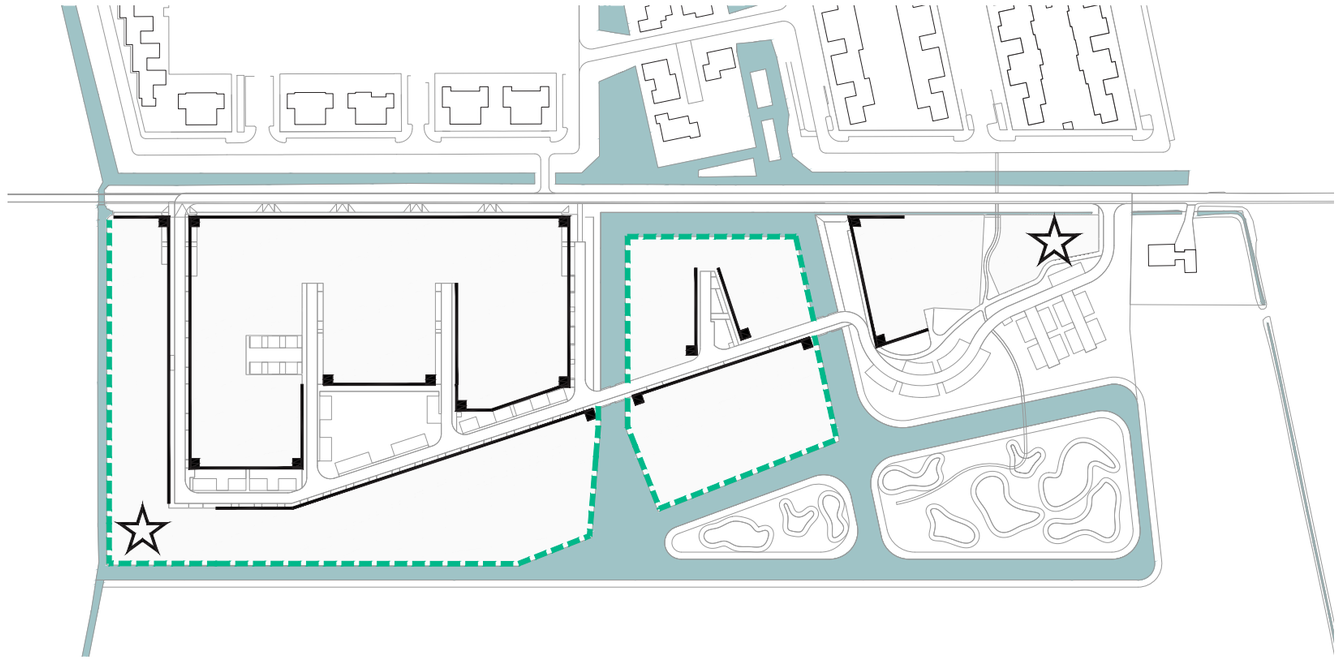
Rooilijn: *teruggelegen t.o.v. voorerfgrens*
voldoende afstand tussen woningen

4.4 Oriëntatie van de woningen

Voor een goede begeleiding van de openbare ruimte (i.e. het lint, de groene hof, de woonstraten) is de oriëntatie van de woningen vastgelegd. Om blinde kopgevels op belangrijk plekken te voorkomen is op sommige plekken een tweezijdige oriëntatie verplicht. Deze hoekwoningen moeten een uitnodigende uitstraling hebben naar beide zijdes. Denk aan het werken met de éntree om de hoek, ramen, etc.

Op sommige locaties is een bijzondere bebouwingskorrel gewenst/mogelijk: specials. Deze liggen op markante plekken in de wijk, of bijvoorbeeld aan het eind van de Van Hattumweg. Een special kan afwijken in bijvoorbeeld architectuur, bouwhoogte en/of rooilijn t.o.v. de rest van de wijk. Deze grotere korrel draagt bij aan de ruimtelijke hiërarchie in de wijk en biedt ruimte voor de verbijzonderingen in het programma, zoals een appartementencomplex. De specials dragen bij aan de oriëntatie en herkenbaarheid in het nieuwe woongebied. Een special heeft een alzijdige oriëntatie, met een representatieve uitstraling naar alle zijden.

Voor de locaties waar achtertuinen aan het openbaar gebied grenzen, worden aanvullende beeldkwaliteitscriteria gesteld. Deze worden in 4.8 nader beschreven en toegelicht.



oriëntatie bebouwing

tweezijdige oriëntatie verplicht

tuin aan water/openbaar gebied

special

4.5 Grondgebonden woningen

Algemeen

Binnen het landschappelijk raamwerk van De Scheg wordt een gevarieerde, informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld. Door de hele Scheg heen liggen de verschillende woonbuurtjes. Iedere woonbuurtje heeft een eigen herkenbaar buurthof of buurtplein. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan waarbij de nadruk ligt op ontmoeten en sociale cohesie. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van rijenwoningen met 2^1-kapwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen en op enkele plekken gestapelde woningen.

Ieder buurtje heeft een eigen samenhang, en is zo afzonderlijk herkenbaar ten opzichte van de andere buurtjes. Op deze wijze wordt het kleinschalige en dorpse karakter van De Scheg benadrukt. Binnen ieder buurtje wordt de architectuurstijl afgestemd, net zoals bouwmassa, kapvorm en materialisering. De sfeer en architectuurstijl van ieder buurtje moet passen binnen de sfeer van De Scheg als geheel.

Bebouwingskorrel

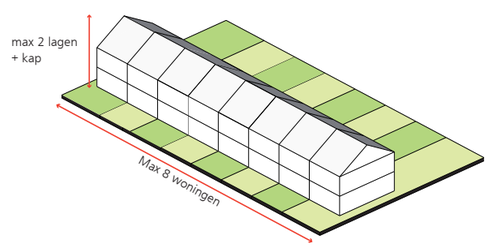
Voor een dorpse sfeer zijn schaal, korrelgrootte, repetitie/ritmiek, straatbeeld etc. van belang. Één van de belangrijkste aspecten voor de beleving van de woonbuurten is de ‘dorpse korrel’. Er komt in de Scheg Oost een gemengd programma vrijstaande woningen, 2^1-kapwoningen en korte rijtjes. De afwisseling in zowel bebouwingskorrel als gevelmateriaal, dakvormen en rooilijnen vormt de ruimtelijke kwaliteit. Er mogen maximaal 10 rijwoningen aaneengeschakeld zijn. Architectonisch is er een variatie binnen de rijwoningen, zonder dat er pandsgewijze architectuur ontstaat. Er kan gevarieerd worden met materiaal en kleur, in kapvorm en architectuursignatuur. De basis van de rijwoningen gaat uit van een rijtje van maximaal 10 woningen. Maximaal 3 rijwoningen mogen gerepeteerd worden, daarna moet er variatie worden aangebracht.

Positie

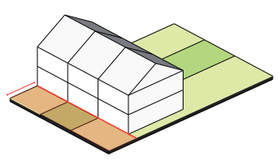
De rooilijn van de hoofdmassa bevindt zich minimaal 2 meter vanaf de voorzijde van de kavel. Voor tweekappers en vrijstaande woningen geldt een minimale afstand van 3 meter van de hoofdmassa (zonder garage) tot de zijerfgrens.
Verschillende bouwmassa’s dienen ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk een variërende rooilijn te hebben. Er kan ook binnen één bouwvolume gevarieerd worden met de rooilijn (verspringing binnen een rijtje woningen). Eindwoningen/woningen op de hoek met aan twee zijden openbare ruimte, krijgen een tweezijdige oriëntatie: ramen, deuren en/of erkers voorkomen ‘dode kopgevels’



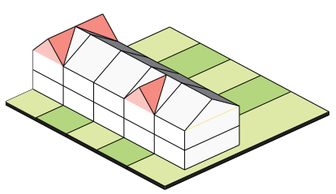
- vrijstaande woningen
- vrijstaand geschakelde woningen
- 2^1-kapwoningen
- rijenwoningen
- appartementen



Korrel : *rijtjes en 2^1 kap*
max rij 10 woningen

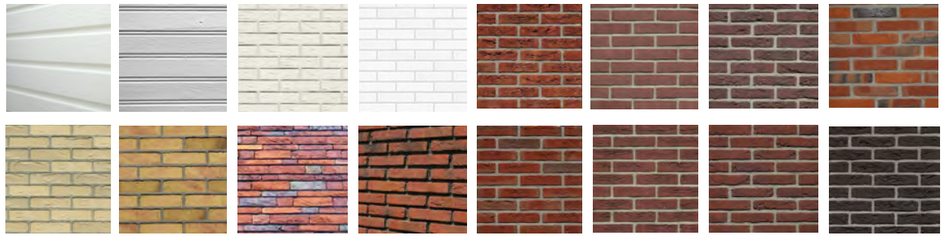


Rooilijn: min *2m voorzijde kavelgrens*



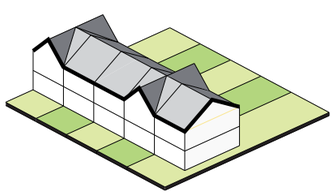
Daken: *meer langs- dan dwarskappen*

basiskleurenpalet

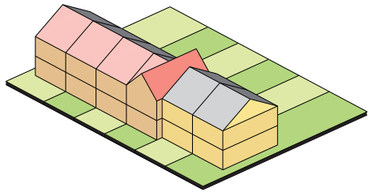




Twee lagen met kap
Twee lagen met Kap (rijwoning)
Drie lagen
Vier lagen
Vijf lagen
Zes lagen



Overstek : *verplicht*



Gevelkleur : *samenhang per 3 á 5 woningen binnen 'buurtpallet'*

Kleur en materiaal gevel

Qua materiaalopbouw en kleursamenstelling van de gevel is de 'dorpse korrel' af te lezen. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bakstenen, uit het gekozen spectrum. Om lange monotone rijen tegen te gaan en de 'dorpse korrel' te realiseren, dient binnen een lange rij woningen voor iedere 3 á 5 woningen een variatie toegepast te worden. De overige woningen (2^1-kapwoningen en vrijstaande woningen) dienen onderling zoveel mogelijk te variëren. Naast baksteen is keimwerk, behandeld hout of ander gevelmateriaal als uitzondering of als onderschikt element in de gevel toe te passen.

Dak – kapvorm en materiaal

Rijwoningen krijgen een zadeldak, eventueel met incidenteel een gedraaide kap. De kappen krijgen een volwaardige kap met een volwaardige nok, dus geen combinatie van een plat dak met een 'halve kap'. De vrijstaande woningen en tweekappers worden uitgevoerd met een schilddak, met uitzondering van de woningen aan de zuidrand (deelgebied A2) die ene plat dak krijgen. Tweekappers hebben soms een samengesteld dak, bestaande uit een schilddak met een dwarskap (gedraaide kap). Alle daken krijgen een overstek.

De materialisering van het dak is altijd met keramische dakpannen. De kleur mag verschillen in verscheidene antraciettinten. De hellingshoek van de daken is 38-60 graden.

Aan-, bijgebouwen en garages

De rooilijnen van de bijgebouwen zijn wenselijk tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Aan de voorkant zijn erkers mogelijk en wenselijk. Bergingen worden in principe aan de achterzijde van de kavels geplaatst, waar mogelijk gekoppeld aan de achterpaden.

Parkeren eigen terrein

Parkeren voor rijwoningen gebeurt op openbaar terrein. De voortuinen van de rijenwoningen blijven vrij van geparkeerde auto's, garages en carports. Voor alle vrijstaande woningen en 2^1-kapwoningen geldt dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd (2 parkeerplaatsen per woning), met aanvullende bezoekersparkeren in het openbaar gebied. De inrit/opstelplaatsen mogen niet afgesloten zijn van het openbaar gebied middels een (te openen) hek of poort.

4.6 Rond de hof

Algemeen

Binnen deelgebied A ligt een groene hof. In de basis gelden hier dezelfde regels als in de rest van de woonbuurt. Er gelden echter ook een aantal aanvullende regels om meer eenheid in de architectuur te krijgen en de verblijfsruimtes beter te omkaderen/accentueren.

Bebouwingskorrel en architectonische samenhang

De bebouwingskorrel rondom de hoven is die van het gehele hofje. Dat wil zeggen dat de architectuur, kapvormen, baksteenkleur etc. rond het gehele hofje op elkaar in samenhang ontworpen wordt. Rond de groene hof komen samengestelde blokken van grondgebonden (rij)-woningen met appartementen.

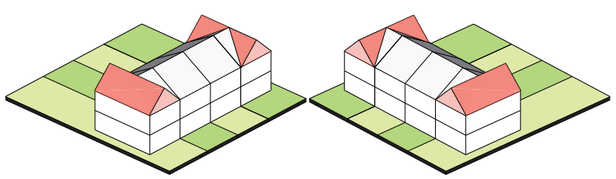
Positie

De woningen liggen direct aan de hof. De overgang tussen de woningen ('voortuin') dient als stoepstrook te worden ingericht, welke door de bewoner zelf ingericht kan worde met bankjes of plantenbakken. Deze stoepstrook wordt vanuit het ontwerp gerealiseerd, net als gevelbloembakken, openslaande deuren, etc.

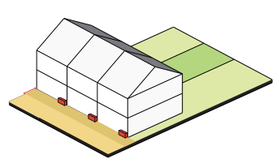


Stoepstrook bij hofwoningen





Architectonische samenhang:
veel samenhang in architectuur, kapvormen, baksteenkleur, etc.



Rooilijn : *stoepzone*



4.7 Appartementen

De Scheg als geheel is een overwegend grondgebonden woonmilieu. Gestapelde bouw komt voor in De Scheg, maar behoort tot de uitzondering in De Scheg als geheel. Ook in De Scheg Oost komen appartementen, die zorgvuldig in de structuur van de grondgebonden woningen dienen te worden ingepast. Dit kan door het appartementengebouw op te nemen als onderdeel van een bouwblok met grondgebonden woningen, danwel als losstaand/ solitair en alzijdig appartementengebouw. Bij het ontwerp dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met bezonning en privacy van de naastgelegen kavels. Appartementengebouwen kunnen een plat dak hebben, of een kap (als deze integraal onderdeel is van de architectuur) waarin al dan niet een woonlaag is opgenomen. Bij verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden doorsneden, 3D-studies, bezonningstudies, etc. voorgelegd aan de gemeente, voordat een omgevingsvergunning verleend wordt.

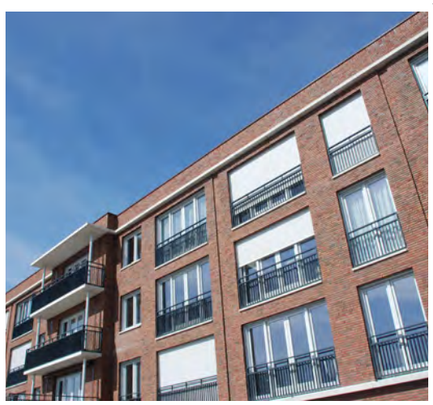


Oriëntatie

Een appartementenblok zal altijd een alzijdige oriëntatie van het gebouw krijgen. Een appartementengebouw krijgt derhalve geen blinde kopgevels. De representatieve zijde met de entree zal georiënteerd zijn naar de belangrijkste openbare ruimte. Vanaf de straatzijde is de hoofdentree altijd zichtbaar en makkelijk bereikbaar. Als er sprake is van een entree vanaf een achterterrein/parkeerterrein, dan is te denken aan een tweezijdige hoofdentree, die zowel grenst aan de openbare zijde van het woongebouw als aan het achterterrein.

Appartementen als beëindiging rijwoningen













positie inpandige bergingen in appartementengebouwen

Parkeren en Bergingen

Het benodigd parkeren bij de appartementen worden gerealiseerd in het openbaar gebied, als haaksparkeren en omzoomd met halfhoge hagen zodat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht staan. De parkeerplaatsen aan de hoofdontsluiting worden gerealiseerd in een waterdoorlatende verharding. Dit kan door een halfopen legverband of speciale 'grasbetonstenen'.

Bergingen bij de appartementen voor o.a. fietsen dienen inpandig gerealiseerd te worden, en mogen niet als apart gebouw bij het appartementengebouw komen. Bergingen worden niet aan de meest representatieve zijde gerealiseerd (zie kaartje). Verder dienen ook voorzieningen gerealiseerd te worden voor bezoekers-fietsparkeren.

4.8 Erfscheidingen – overgang openbaar-privé

Zij- en achterkanten

Daar waar privétuinen aan de (semi-)openbare ruimte grenzen is de kwaliteit kwetsbaar. Ten aanzien van alle overgangen openbaar-privé worden derhalve aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld. In alle gevallen waar een privétuin aan het openbaar gebied grenst (voor-, zij- èn achterkanten), geldt dat er een mee-ontworpen erfscheiding gerealiseerd dient te worden. Dit geldt voor alle situaties waar zich dit voordoet.

In geval een tuin (zijtuin, achtertuin) grenst aan het openbaar gebied, wordt er een robuust hekwerk geplaatst van 1,80 meter hoog, in combinatie met begroeiing (hoge haag, volwassen klimmende beplanting, etc.). Ook kan een erfscheiding in samenhang met de bebouwing ontworpen worden (gebouwde erfscheiding). Erfscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), open schermen, hekjes of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een scherm er bovenop), altijd gecombineerd met groen en eventueel een pergola.

Erfscheidingen zijn altijd 'groen', en hekwerken of schermen zijn volledig ingevuld met beplanting. Het groen moet dusdanig volwassen en volgroeid zijn dat ontmoedigd wordt om het hekwerk dicht te zetten met vlechtwerk of schermen anderszins. Eventuele bergingen en poorten kunnen in de erfscheiding worden opgenomen. Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen worden nadrukkelijk uitgesloten.

Toe te passen beplanting kan zijn:
- Een robuust hekwerk, altijd in combinatie met een hoge (gemengde) haag - beukenhaag, ligusterhaag, boerenhaag (gemengd), etc. of hedera of een andere klimplant.
- Struiken of struwelen - inheemse soorten

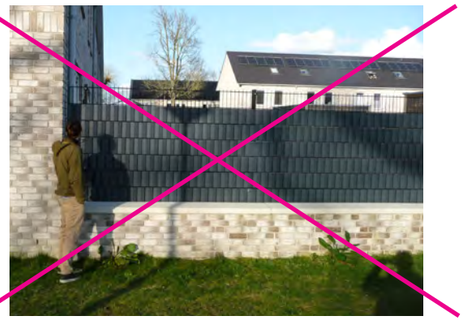
Voorkanten

Aan de voorzijde is een (lage) erfscheiding voorgeschreven. Hier komt een lage haag (ca 70 cm hoog), in volgroeide staat bij oplevering aangeplant.

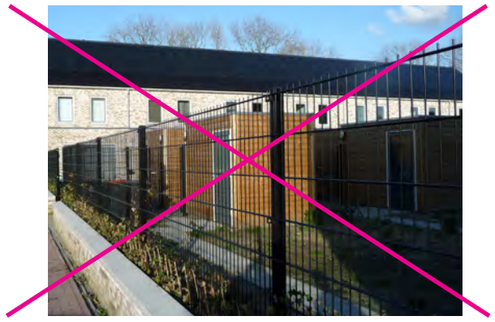


erfscheiding - 1,80m - uitvoering conform uitgangspunten

lage haag - 0,70m



Geen ingevlochten plastic

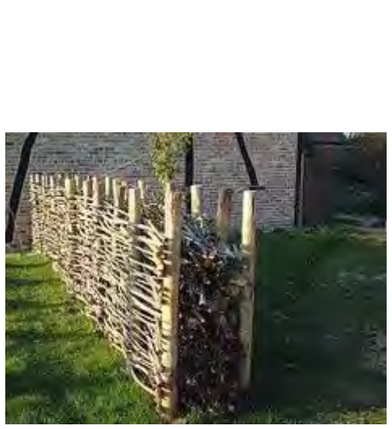


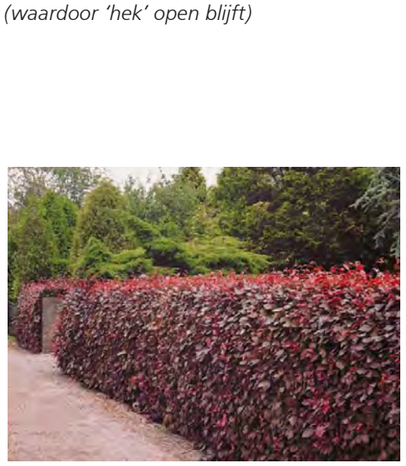
Geen (te) jonge hedera (waardoor 'hek' open blijft)





















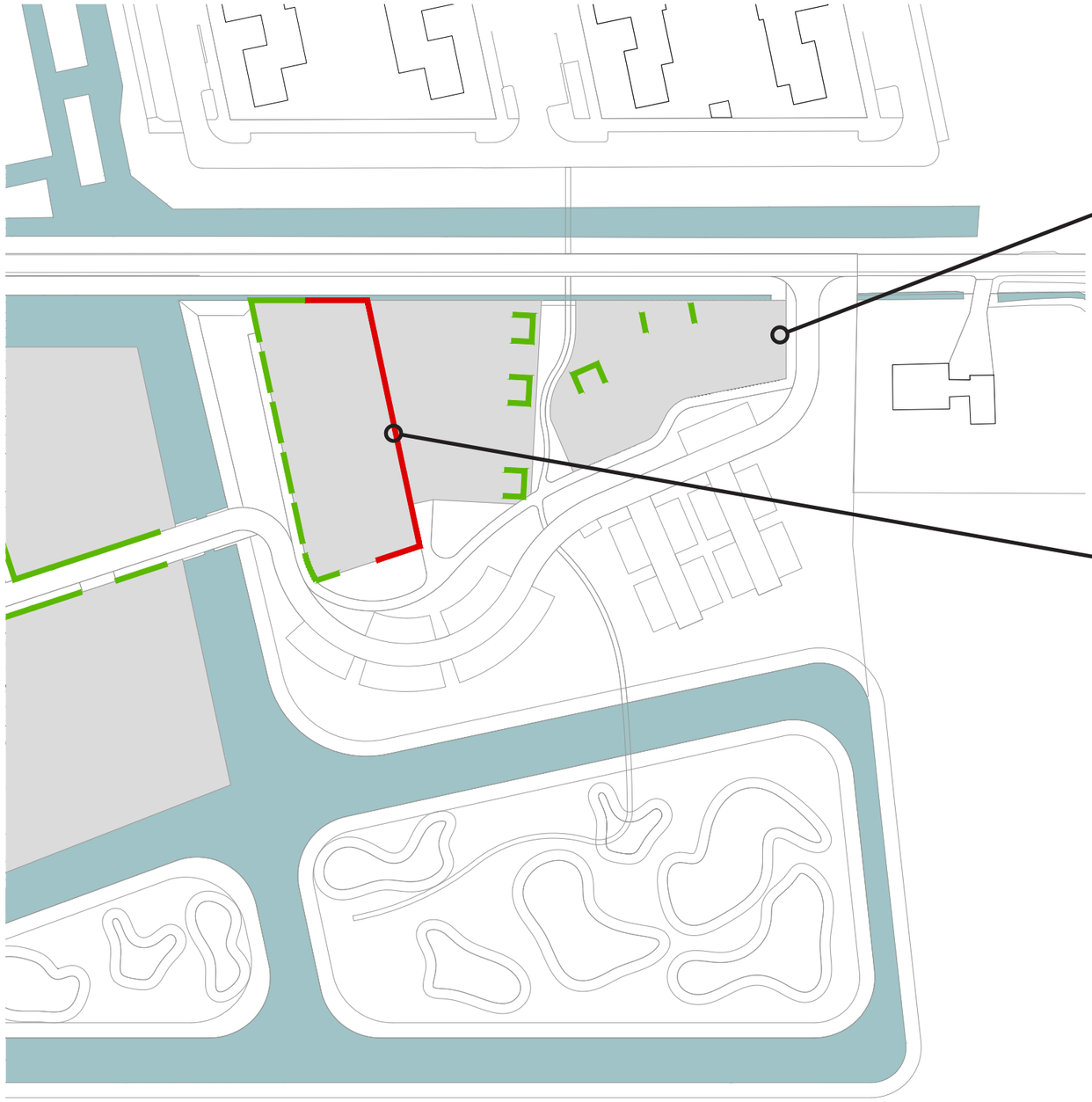


Zij- en achterkanten

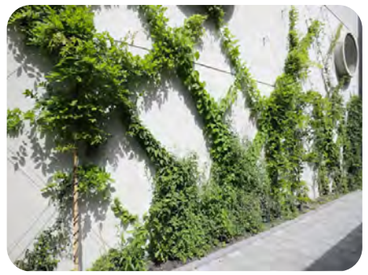
4.8 Erfscheidingen – overgang openbaar-privé

Hoge erfscheiding als 'tweede voorkant'

In het geval een hoge achtererfscheiding direct aan het (semi-)openbaar gebied grenst, is sprake van een 'tweede voorkant'. In dat geval is extra aandacht gevraagd in het ontwerp en de uitvoering. In deze erfscheiding worden tevens de toegangen naar de achtertuin en de bergingen opgenomen, in één integraal ontworpen beeld.



groene gevel bij entreegebied





erfscheidingen achterkant als 'tweede voorkant'













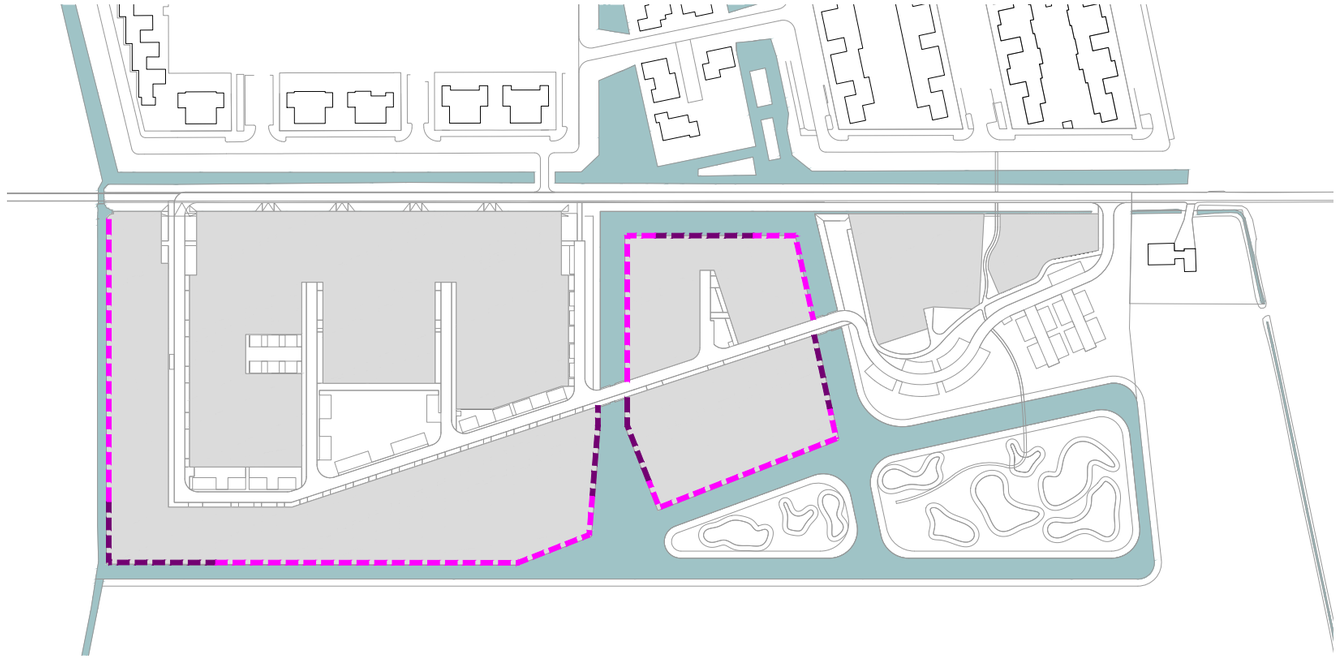
4.9 Tuinen aan het Water

Alle watergangen zijn openbaar, ook al komen er tuinen direct aan het water. In die situaties waar tuinen aan het water worden gerealiseerd, dus waar een zij- of achtertuin grenst aan een openbare watergang, is er sprake van een kwetsbare situatie en risico op verrommeling. Daarom worden ook hiervoor aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld.

Om hoge beschoeiingen, damwanden, kades of steile taluds te voorkomen, en om een goede ruimtelijke relatie te creëren tussen de tuin en het water, wordt gewerkt met een 'lage tuin' aan de waterlijn. Als een tuin aan het water grenst, wordt het hoogteverschil tussen de woningen en het water overbrugd met een 'hoge' en een 'lage' tuin, met uitzondering van het appartementen-gebouw en waar woningen met een zijtuin grenzen aan het water. Het lage gedeelte grenst aan het water en is minimaal 2 meter diep vanaf de waterlijn/kadastrale grens. In de overgangszone tussen het hoge en lage gedeelte wordt het hoogteverschil overbrugt. De overgangszone heeft een grastalud of een terras. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een variabele diepte. Het lage gedeelte van de tuin kan als een terras met vlonders uitgevoerd worden of ingeplant worden. Zo ontstaat er een afwisselend beeld met terrassen en groene oevers. In geen van de gevallen mag over de waterlijn heen gebouwd of terrassen/vlonders aangelegd worden.

Bewoners die meer privacy willen kunnen hun lage tuin inplanten met struweel. Hagen op de grenzen tussen de hoogteverschillen in de tuin kunnen ook voor de nodige privacy zorgen. De erfscheidingen tussen de tuinen wordt in de overgangszone vormgegeven door een stevige haag of een schanskorf, en komt niet boven de hoge tuin uit. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een tuinmuur, hekwerk, haag (allen <1,80m. hoog) of garage als zij-erfscheiding. De overgangszone en de lage tuin zijn obstakelvrij. Dat wil zeggen dat hier geen bergingen, tuinkasten of schuttingen geplaatst mogen worden. In geen van de gevallen mag op de oeverlijn een hoge erfscheiding gerealiseerd worden.

Tussen de hoge en lage tuin kan een talud komen of een houten damwand (of vergelijkbaar). De oeverbescherming heeft een beschoeiing van maximaal 0,30 meter boven het waterpeil, en de woningeigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de oever-(beschoeiing).

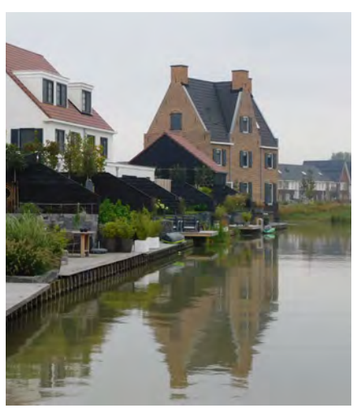


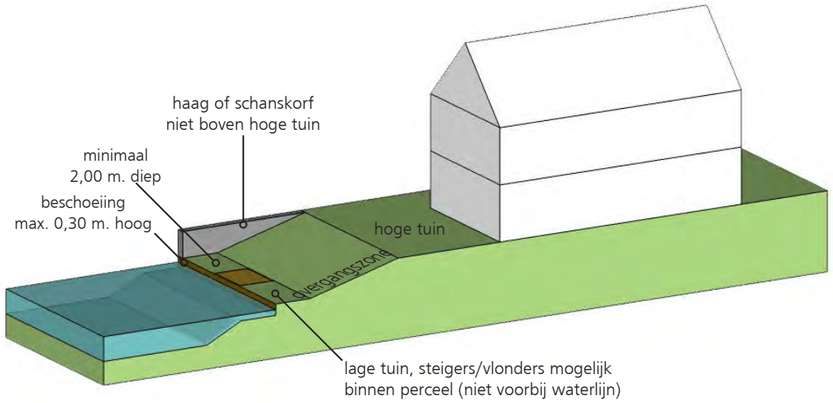
tuinen aan (openbaar) water
beschoeiing max. 30cm+WP, lage tuin min. 2,0m. diep vanaf waterlijn/kadastrale grens
steigers/vlonders mogelijk binnen perceel (niet voorbij waterlijn)

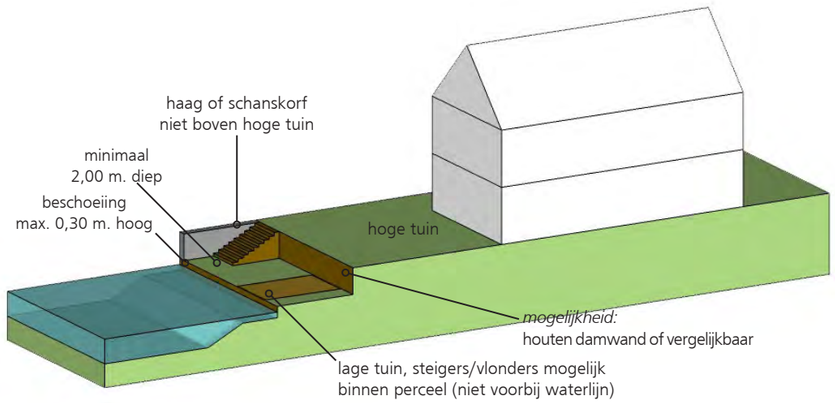
tuinen aan (openbaar) water
beschoeiing max. 30cm+WP, talud 1:2
steigers/vlonders niet mogelijk









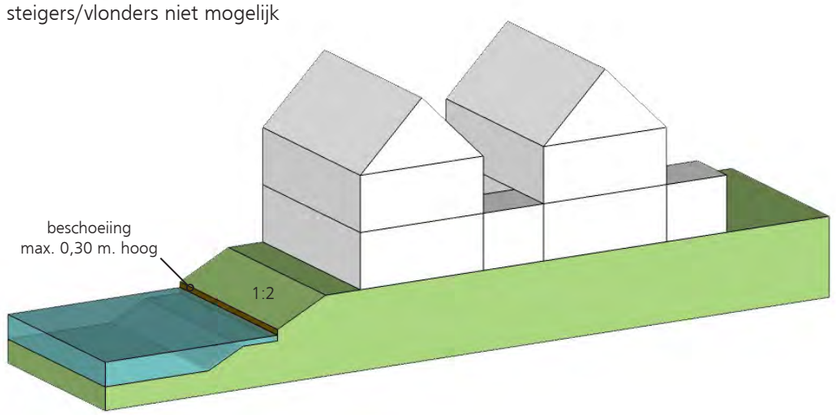


tuinen aan (openbaar) water
beschoeiing max. 30cm+WP, lage tuin min. 2,0m. diep vanaf waterlijn/kadastrale grens
steigers/vlonders mogelijk binnen perceel (niet voorbij waterlijn)





tuinen aan (openbaar) water
beschoeiing max. 30cm+WP, talud 1:2
steigers/vlonders niet mogelijk









4.10 Duurzaam bouwen

Algemeen

In de Ontwikkelvisie 2015 is vastgesteld dat bij de ontwikkeling van De Scheg gebruik gemaakt wordt van het instrument GPR Stedenbouw. Dit instrument richt zich op vijf duurzaamheidsthema's: energie, ruimtelijke inrichting, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Op al deze thema's kan gescoord worden op het gebied van energie en duurzaamheid.

Voor alle thema's uit de GPR is berekend wat de basisambitie is, oftewel de ambitie die nu, met de huidige stand van techniek reëel uitvoerbaar is en waarbij al meer gedaan wordt dan in de basis noodzakelijk is. Daarnaast is een eindambitie gesteld, dat betekent welke ambitie bereikbaar zou moeten kunnen zijn wanneer partijen zich maximaal inspannen en meegroeien met de technologische ontwikkelingen die zich de komende jaren waarschijnlijk zullen voordoen. Ten tijde van de Ontwikkelvisie 2015 werd op alle thema's een goede score gehaald die reëel en haalbaar is. Daarnaast dienen de woningen te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), dat vanaf 2020 de geldende norm is.

Verder wordt uitgegaan van een gescheiden afvoer van riool en hemelwater, een wateropgave op grond van de Keur van AGV waarin wordt bepaald dat 10% tot 20% van het extra te verharden oppervlakte in het plangebied bestemd wordt voor water, en een gesloten grondbalans.

Duurzaamheid op gebouwniveau

Bij de ontwikkeling van De Scheg Oost wordt voldaan aan de wettelijke normering ten aanzien van duurzaam bouwen. Daarbovenop zijn er de volgende speerpunten:

- Energieneutraal bouwen
  Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor "bijna energieneutrale gebouwen" (BENG). De overtreffende trap van BENG is energieneutraal bouwen (ENG), waaraan de woningen in De Scheg Oost zullen voldoen.
- Zonne-energie
  Alle grondgebonden woningen worden voorzien van PV-panelen, zodat er voldoende energie wordt opgewekt voor de gebouwgebonden installaties.
- MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)
  De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij o.a. om nieuwbouwwoningen. Per 1 juli 2021 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 0,8. De woningen in De Scheg Oost worden gerealiseerd met een gemiddelde MPG score van 0.6. (0.2 lager dan de grenswaarde)
- Duurzaam materiaalgebruik
  Voor de woningen wordt duurzaam geproduceerd hout toegepast (FFC en PEFC). Alle bergingen worden voorzien van een mos sedum dak.

Voor meer informatie:
vorm.nl/tandjebijvoorduurzaamheid
vorm.nl/vorm-de-businesspartner/mvo-en-duurzaamheid





Oppervlakkige hemelwaterafvoer

Het hemelwater (bebouwing, openbare ruimte) wordt zoveel als mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar de watergangen. De afvoer van het hemelwater van de bebouwing en de privétuinen is een integrale ontwerp-opgave, en er zal bij de ontwikkeling goed gekeken moeten worden hoe er op een mooie en duurzame wijze omgegaan kan worden met de afvoer van hemelwater op eigen terrein. Zo hoeven er naderhand geen ongewenste 'noodoplossingen' gecreëerd te worden. Daarnaast worden bewoners geïnformeerd over hoe de eigen tuin het beste is in te richten, zodat wateroverlast bij piekbuien wordt voorkomen, en door het beperken van verharding tevens hittestress voorkomen kan worden.

Natuurinclusief bouwen

Nieuwe gebouwen worden voorzien van nest- en broedvoorzieningen. Te denken is aan neststenen voor vogels (mussen, gierzwaluwen, spreeuwen). Ook voor vleermuizen kunnen voorzieningen worden ingepast. Natuurinclusief bouwen gebruikt verder onder meer de mogelijkheden van daken en gevels. Groene daken en gevels hebben veel voordelen. Ze zorgen voor verkoeling in de zomer, zowel voor het gebouw als voor de stad. En ze houden in de winter de warmte in het gebouw vast.
Groene daken bufferen ook regenwater en zorgen ervoor dat het riool niet overbelast raakt bij hevige regenbuien. Om die reden worden alle bergingen voorzien van een mos sedum dak.

Ook de beplanting in de openbare ruimte speelt in op de doelstelling van natuurinclusief bouwen. Voor een optimale biodiversiteit is het beter uit te gaan van inheemse dan van uitheemse soorten bomen, struiken en planten als voedselbron. Vlinderstruiken, vogelkers, wegedoorn, klimop en hulst zijn struiksoorten die een belangrijke bijdrage kunnen leveren voor de biodiversiteit doordat ze vogels, vlinders en bijen van voedsel voorzien. En bomen zoals wilgen en lindes zijn in ecologisch opzicht interessant voor insecten zoals bijen. Op deze manier creëren we een wijk die goed is voor mens en dier met een hoge woonkwaliteit.









VORM
de toekomst

Schiehaven 13 | 3024 EC Rotterdam
Postbus 16 | 3350 AA Papendrecht
T +31(0)10 642 13 00 | F +31(0)10 615 47 34
post@vorm.nl | www.vorm.nl

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-AMV-2013008
15 maart 2022

Rob van der Velden
Sander Maurits
Bhavya Bathena

Gemeente Amstelveen

© Atelier Dutch

De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van Atelier Dutch is onrechtmatig.