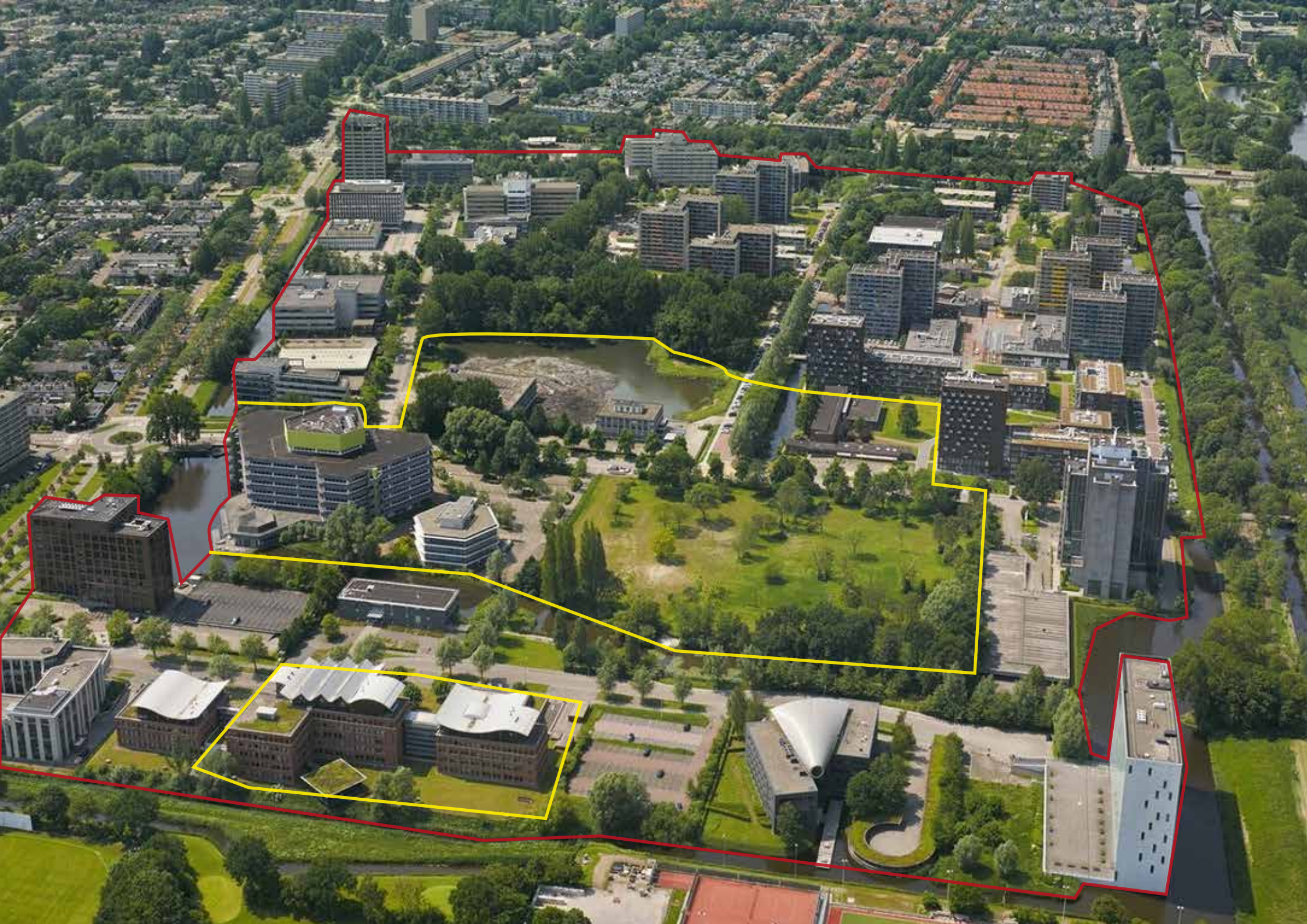


Beeldkwaliteitplan Kronenburg-Uilenstede

Gemeente Amstelveen




Kronenburg -Uilenstede
Transformatiegebied

Inleiding **7**

1. Algemene criteria. **10**
- Oriëntatie 12
- Daken 14
- Plinten 16
- Entrees 18
- Bergingen, trafo's, nutsvoorzieningen en inritten garages 19
- Natuur inclusief- en geluid adaptief bouwen 20

2. Openbaar toegankelijk gebied **24**

3. Specifieke criteria voor clusters in het transformatiegebied **30**
- Cluster A en B 32
- Cluster C en D 34
- Cluster F 36
- Cluster G 38
- Specials 40



Inleiding

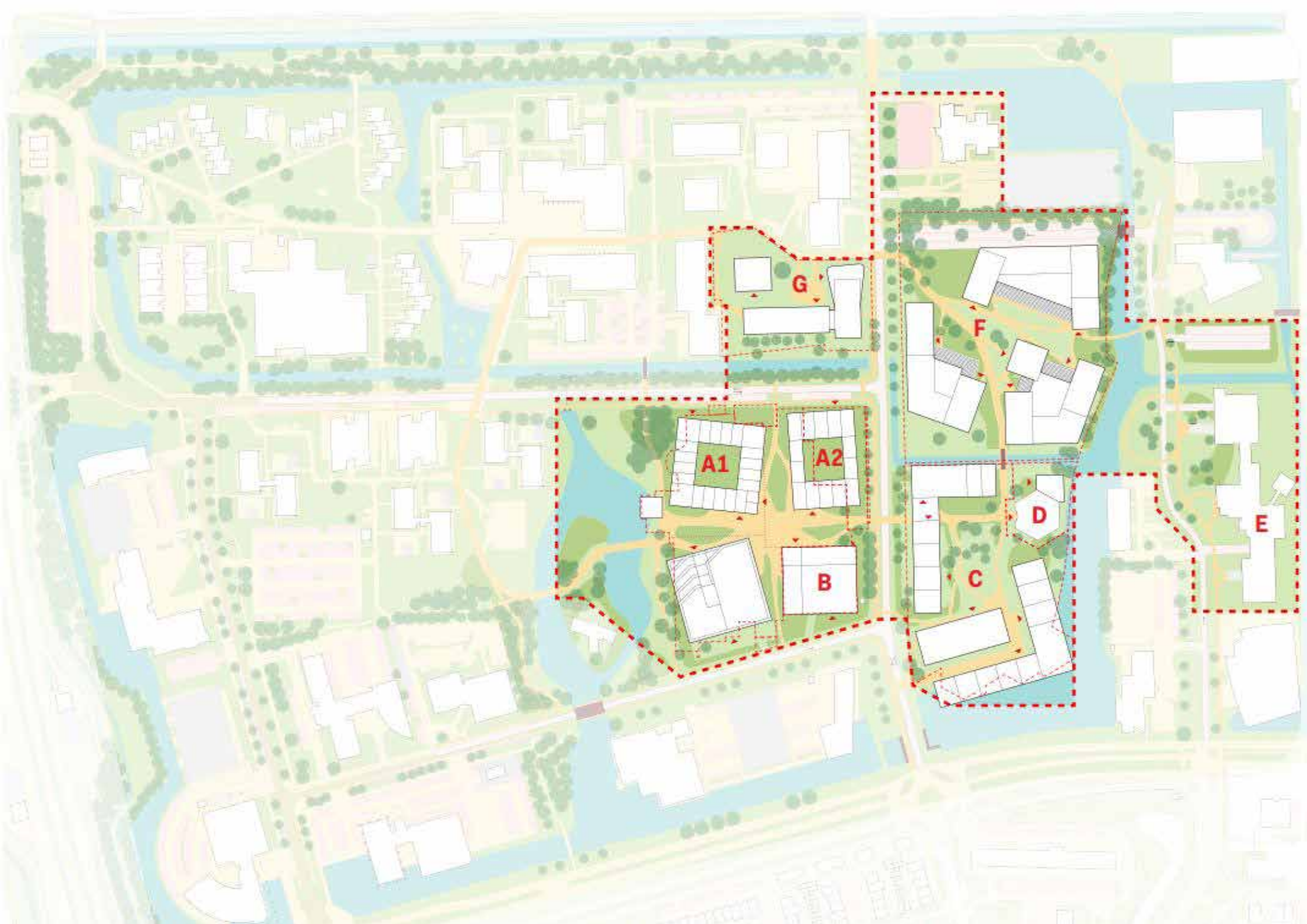
Een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied dat kan uitgroeien tot een volwaardige woon-werk campus. Deze ambitie staat verwoord in de in mei 2019 vastgestelde gebiedsvisie voor Kronenburg-Uilenstede. Na vaststelling in de gemeenteraad heeft een samenwerkingsverband van gebiedseigenaren en de gemeente Amstelveen de aanstaande transformatie vorm gegeven in een stedenbouwkundig plan. Naast het bouwprogramma, dat voor aanvang bekend was, is de Hoogbouwvisie Amstelveen (okt 2019) een van de uitgangspunten bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Vanwege het bijzondere, unieke karakter van Kronenburg-Uilenstede is het gebied als apart gebied benoemd in de Hoogbouwvisie. De visie benoemt een aantal algemene eisen die op heel Asmtelveen van toepassing zijn maar beschrijft ook een aantal gebiedsspecifieke regels die alleen voor hoogbouw in Kronenburg-Uilenstede gelden.

Waar het stedenbouwkundig plan door middel van bouwenveloppen nader in gaat op de positionering en vorm van de volumes, schetst voorliggend beeldkwaliteitplan de ambitie voor de beeldkwaliteit op Kronenburg – Uilenstede. Hierbij zijn algemene criteria benoemd die op heel Kronenburg-Uilenstede van toepassing zijn en een aantal specifieke criteria voor de verschillende clusters binnen het transformatiegebied. Met uitgangspunten uit het stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitplan zijn alle ingredienten aanwezig om de leefbaarheid en de kwaliteit van de bebouwde omgeving te versterken.

Dit document vormt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van alle initatieven in het gebied.

Samenhang en verschil

Op basis van het stedenbouwkundigplan kunnen een viertal cluster worden onderscheiden. Elk cluster kent een samenhangende identiteit waarin de samenhang bepaald wordt in de opbouw van het volume en de architectonische behandeling van de gevel. Ieder cluster bestaat uit een aantal korrels, waarbij de korrels binnen de samenhangende identiteit kunnen verschillen. Ze zijn duidelijk familie van elkaar. Daarnaast heeft ieder cluster een ‘special’ waar de voorzieningen geconcentreerd zijn. Deze specials wijken in hun architectuur af van de architectuur van het cluster. Ze vormen daarmee de eyecatcher en dragen bij aan de identiteit van het hart van ieder cluster. De voorzieningen zijn gericht op uitwisseling en ontmoeting en dat is in de architectuur van de specials zichtbaar.


G
F
A1
A2
B
C
D
E



1 Algemene criteria

Oriëntatie

Gebouwen in Kronenburg zijn alzijdig en hebben geen achterkanten. Alle zijdes hebben een hoogwaardige kwaliteit en blinde gevels worden niet toegepast. Vluchttrappenhuizen worden inpandig opgelost of maken onderdeel uit van het architectuurbeeld. Onderdoorgangen worden gecombineerd met entrees en voorzieningen zodat ook hier de attractieve uitstraling geborgt wordt.














THE STUDENT



Daken

Dakvlakken vormen een vijfde gevel in de architectuur van Kronenburg en zijn een verlenging van het landschap van de campus. Daken, grenzend aan een inpandige functie en bij trappende volumes, worden zoveel mogelijk ingericht als groene dakterrassen. Deze terassen kunnen worden ingericht als daktuinen met (sedum) beplanting en mogeljik in combinatie met PV cellen of bieden plaats om te sporten of te verblijven. Borstweringen van dakterrassen worden ontworpen als onderdeel van de architectuur.





















Plinten

Plinten hebben een ruime maat en zijn in de regel 4,5 meter hoog. Mocht blijken dat een minder ruimte maat noodzakelijk is, dan dient de plint zodanig vormgegeven te worden dat deze optisch 4,5m hoog lijkt.De plinten dragen bij aan de levendigheid van het gebied. Programma wordt zo georganiseerd dat er een goede interactie is tussen de voorzieningen en het ontwerp van de buitenruimte. Voorzieningen in de plint zijn transparant ontworpen en hebben een grote mate van openheid richting de publieke ruimte. Wanneer er op de begane grond gewoond wordt, dan dient de overgang openbaar – privé zorgvuldig vormgegeven te worden en kan er gebruik gemaakt worden van een margestrook om de privacy van de woningen te verbeteren. Deze margestrook mag echter niet volledig met schuttingen en/of beplanting worden dichtgezet. De plint en de aanlanding van het gebouw op het maaiveld/begane grond dient altijd zichtbaar te zijn.












WASBAR
WASBAR



Entrees

Entrees zijn uitnodigend en goed zichtbaar. Entrees zijn ruim gedimensioneerd, in breedte en/ of hoogte en dragen bij aan de sociale veiligheid door toepassing van veel transparantie, goeie verlichting en de combinatie van entrees met voorzieningen zoals wasserettes, servicepunten en andere voorzieningen waarmee de levendigheid versterkt wordt. Wonen in Uilenstede-Kronenburg is iets om trots op te zijn en dat is in de entrees van de woongebouwen goed zichtbaar.

De entrees van de fietsenstallingen zijn toegankelijk en uitnodigend. Om het gebruik te bevorderen ervaart een fietser geen obstakels (deuren, wanden) op zijn/haar weg naar buiten of binnen.









Bergingen, trafo's, nutsvoorzieningen en inritten garages

Bergingen, nutsvoorzieningen, trafo's, inriten van parkeergarages en fietsenstallingen ten behoeve van bewoners worden in de hoofdvolumes opgenomen en sluiten aan bij het architectuurbeeld. Indien dit niet mogelijk is worden de volumes zo ontworpen dat deze opgaan in het landschap.
Installaties worden opgenomen in de volumes en niet als losse utilitaire elementen op de daken geplaatst.







Natuur inclusief- en geluid adaptief bouwen

Natuurinsclusief bouwen
Klimaatverandering is een actueel thema. De piekbelasting van regenbuien wordt groter en de rol van groen, natuur en ecologie in de stad wordt steeds belangrijker. De techniek ontwikkelt zich op dit vlak sterk en steeds meer innovatieve oplossingen dragen bij om de stedelijke omgeving beter aan te laten sluiten bij deze veranderingen. In het dagelijks straatbeeld zien we hier steeds meer voorbeelden van terug zoals waterretentiestroken, vleermuiskasten en groene, watervasthoudende daken.

Kronenburg-Uilenstede heeft de unieke eigenschap een groot, kwalitatief, groen gebied te zijn. De aanstaande transformatie biedt de kans om deze kwaliteit te versterken. Nieuwbouw draagt dan ook bij aan de ambitie van een 'natuur inclusief' Kronenburg-Uilenstede.

Geluidadaptief bouwen en soundscaping
Kronenburg-Uilenstede ligt onder een van de aanvliegroutes van Schiphol en heeft daardoor te maken met vliegtuiggeluid. Overlast moet tot een minimum beperkt worden en nieuwbouw wordt daarom ook 'geluid adaptief' gebouwd. Door architectonische aanpassingen aan de gevels moet geluid weerkaatst of geabsorbeerd worden. Groene gevels of gevels met veel reliëf dragen bij aan reductie van het geluid.
In dit beeldkwaliteitsplan vindt u verwijzingen in vorm en materiaal van de bebouwde en onbebouwde ruimte die het resultaat zijn van geluidsadaptief bouwen en soundscaping.





















Het advies van de GGD luidt dat studenten geen gezondheidsrisico's zullen ondervinden van het wonen op Kronenburg. Dat betekent natuurlijk niet dat er geen hinder kan optreden.

We weten al lange tijd dat maatregelen in de bebouwde omgeving geluid kunnen beperken. En dat de inrichting van de bebouwde omgeving van invloed is op de hinder die de mensen die er wonen of verblijven ervaren. Naast geluid spelen ook andere factoren een rol. Nieuwe benaderingen als sound- en sensenscaping zijn gericht op het ontwerpen van gebieden die comfort geven aan gebruikers, zodat zij zich veilig en prettig voelen. Dat vermindert alertheid en stress en daarmee gezondheidsrisico's.

Lang is gedacht dat tegen geluid "van boven" niets te doen is. Recent onderzoek uit 2019 (Lugten) heeft uitgewezen dat dit onterecht is. Ook voor vliegtuiggeluid geldt dat een slimme inrichting van de bebouwde omgeving kan helpen de impact van het geluid te verminderen.

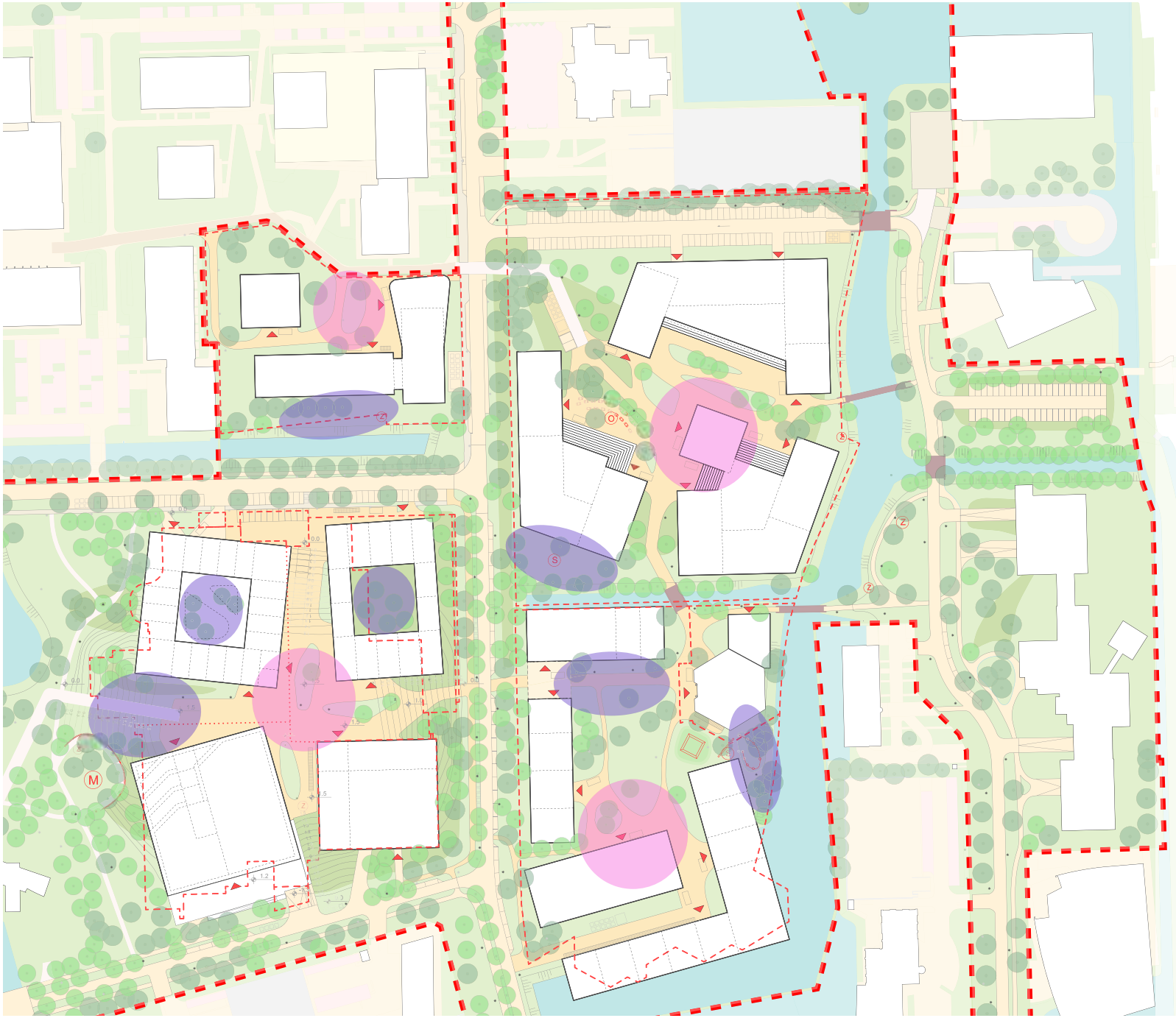
Deze inzichten zijn voor de gemeente reden geweest Lugten opdracht te geven advies uit te brengen over het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat in het planproces is ontwikkeld. Gekozen is voor een aanpak in twee fasen.

Eerst is een geluidstresstest uitgevoerd op het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp. Hoe scoort het ontwerp met het oog op blootstelling aan vliegtuiggeluid en zijn er misschien verbeteringen mogelijk. Deze eerste ronde heeft geleid tot de conclusie dat de keuze voor clusters met een hoventypologie met relatief hoge bouwhoogten gunstig is vanuit het perspectief van vliegtuiggeluid. Wel zijn naar aanleiding van de stresstest een aantal aanpassingen doorgevoerd, met name om de reflectie van geluid tussen gebouwen te voorkomen. Ook zijn een aantal bouwvolumes in hoogte of vorm aangepast, om hinderlijke geluidsreflecties tussen gebouwen te verminderen.

In de tweede fase is gezocht naar de mogelijkheden om per cluster in de buitenruimte een zogenaamde "sweet spot" te realiseren, een plek waar het relatief stil is, maar die met het oog op zon en wind ook gunstig is gelegen, zodat iemand daar aangenaam kan vertoeven en de rust kan opzoeken. Hiervoor is het belangrijk dat de piekniveaus van passerende vliegtuigen zoveel mogelijk omlaag worden gebracht, maar in elk geval onder de grenswaarde van 65 dB (A) uitkomen. Een nadere studie van het ontwerp heeft uitgewezen dat zulke sweet spots in elk cluster kunnen worden gerealiseerd. De landschapsinrichting, en de plaatsing van geluid-producerend programma (zoals cafes, terrassen, ontmoetingsplekken), is vervolgens afgestemd op de plekken van de sweet spots. De aanbevelingen daartoe zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en/of in het beeldkwaliteitplan.

Rust
sweetspots waar de condities van geluidsluwte, beperkte windhinder en zontoetreding aanleiding geven voor recreatief verblijf.

Reuring
dynamische plekken waar loopstromen, voorzieningen en toegangen samenkomen, die aanleiding geven tot interactie
en ontmoeting.



2 Openbaar toegankelijk gebied

Inrichting

Het gehele plangebied krijgt een eenduidig verkeerregime van 30 km/u en sluit hierdoor aan bij de bestaande wegenstructuur. Om een ontspannen campuskarakter te creëren zijn wegen en paden binnen de clusters alleen toegankelijk voor langzaamverkeer, nood- en hulpdiensten en laad- en losverkeer. Uitgangspunt hierbij is de wegenstructuur zo veel mogelijk te laten delen door de verschillende modaliteiten. Langs nieuwe wegen komen geen trottoirs, maar vrij liggende paden tussen het gras. De Laan van Kronenburg wordt heringericht met geluidswerende klinkers. De verschillende clusters binnen het plangebied worden visueel en fysiek met elkaar verbonden door een rondgang. Deze langzaamverkeersroute bestaat deels uit asfalt en sluit daarmee aan op de bestaande structuur van de campus Uilenstede. Doorgaande autowegen zijn bij het doorkruizen ondergeschikt aan de rondgang. Wegen en paden binnen de clusterharten worden allemaal eenduidig uitgevoerd in rode klinkers, dikformaat. Dit benadrukt de verbondenheid tussen de verschillende gebouwen en creëert een pleinsfeer binnen de clusters. Informele wandelpaden binnen het park Kronenburg worden uitgevoerd met lavagrind.





Bruggen

Waterpartijen zijn rijkelijk aanwezig in het plangebied en vormen een belangrijke bijdrage aan de landschappelijke campus sfeer. Deze waterstructuur blijft in stand en waar mogelijk versterkt. Voor een groot deel is dit toe te schrijven aan een nieuwe watergang tussen clusters F en C. Sommige oeverlijnen worden aangepast en ingericht als zachte oever waardoor ruimte ontstaat voor een grotere biodiversiteit.



Nieuwe bruggen in het plangebied zorgen voor een verbetering van de bereikbaarheid in diverse richtingen, vooral voor voetgangers en fietsers, waarvan sommigen ook bereikbaar zijn voor nood-en hulpdiensten. Daarnaast wordt het landschap beter beleefbaar. De huidige bruggen in het plangebied zijn robuust maar veelal ook voorzien van een eenvoudige maar tevens elegante rugleuning. De leuningen hebben een sterke horizontale belijning. Een witte leuning versterkt dit effect. Nieuwe auto- en langzaamverkeersbruggen vormen één familie met een gemeenschappelijke vormgeving. Ook de nieuwe bruggen krijgen een duidelijke horizontale geleding. De nadruk ligt sterk op de bovenste ligger van de leuning en het eenduidige dek. De invulling tussen de bovenste ligger en het dek kan gevarieerd en speelser worden ontworpen. De dragen delen krijgen een donkere kleur en de leuningen zijn van wit gekleurd hout of staal.





Groen

Basis ingrediënten voor het groen zijn (bloemrijke) gazons en vaste planten met daarboven de bomenlaag. Veel van de lijnen in oost-west richting zijn gebaseerd op de historische poldergrid en bestaan uit lijnvormige elementen als dijken, sloten, vaarten en lanen. Deze lanen kenmerken zich met strakke rijen bomen met soorten die passen in de natte polder zoals wilg, es en els. De lijnen in noord-zuid richting hebben een meer parkachtig karakter met brede gazons en robuuste en slingerende waterpartijen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de boomsoorten zoals de vleugelnoot, beverboom, tulpenboom en amberboom. Binnen de clusters komen vakken met vaste planten welke zorgen voor een aangename sfeer en ze dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Vaste planten zijn soms bewust voor een gevel met aanliggende woonunits gesitueerd om bij de kleine studenten woningen privacy te creëren zodat niet altijd de gordijnen dicht zijn of de ramen worden afgeplakt.



Commons

De meest gemeenschappelijke buitenruimtes binnen de clusters noemen we de ‘commons’. De uniforme basisinrichting met gebakken klinkers en veel groen vormen een goed uitgangspunt om daarop met bijzondere elementen de identiteit per ‘common’ te versterken. Alle ‘commons’, elementen in het publieke domein zijn een familie van objecten. De ‘familieband’ tussen de commons in de verschillende clusters is duidelijk herkenbaar. Daarmee wordt de herkenning versterkt, het karakter van het hart benadrukt en wordt de continuïteit van de langzaam verkeer route evident zichtbaar gemaakt.







De vormgeving van de objecten is stoer, robuust en eigentijds. Materialen zijn puur zoals hout en beton. De kleurstelling is zwart en aardtinten, eventueel aangevuld met een kleuraccent, met inachtneming van het creëren van een familie van objecten.
Het zijn geprogrammeerde elementen, die als objecten in een groene buitenruimte staan. Ze lokken uit tot gebruik, ze zijn speels, vragen de aandacht en versterken de identiteit van Kronenburg. Elk cluster krijgt één of meerdere elementen die uitnodigen tot gebruik. Welke activiteit, of welk element, wordt toegevoegd aan het cluster wordt (mede) bepaald door de stakeholders en gebruikers van het cluster. Er dient wel rekening gehouden te worden met de soundscape studie. In het inrichtingsplan Kronenburg-Uilenstede zijn uit vanuit de deze studie stilte en reuring plekken aangewezen. Daar waar geluidsluwe plekken worden verwacht is een programma zoals buiten- studie en –werkplekken geschikt. Ook een collectieve moestuin, yoga of buiten-fitness passen goed in de luwte. Op plekken waar door de overvliegende vliegtuigen het meeste geluid kan worden verwacht zijn activiteiten geschikt die ‘reuring’ met zich meebrengen zoals barbecueplekken, een buiten werkplaats of een evenementenveldje.

Thema’s per cluster zijn:
Cluster ten westen van A: gelegen aan parkje, relaxen lezen, buiten studeren
Uitstraling ingetogen, geïntegreerd in het landschap

Cluster F, sociaal, koffiedrinken, buiten zitten, spreek gestoelte

Cluster C, actief, boksring, sportpergola

3 Specifieke criteria voor clusters in transformatiegebied

Cluster A en B

Rondom een centraal hart zijn een viertal gebouwen, verschoven en verdraaid ten
opzichte van elkaar, gepositioneerd rondom een centraal hart. De hoekverdraaiingen van de vier gebouwen creëren samenhang. De twee noordelijke gebouwen kenmerken zich door een gerapte volume opbouw. Deze vertrapping, die 1 of 2 verdiepingen per trede heeft, geeft beide gebouwen schaal en brengt reliëf in de architectuur. Reliëf is daarmee een centraal thema wat ook in de behandeling van de gevel zichtbaar is. De vier gebouwen hebben geen gladde huid maar kennen een sterke dieptewerking doordat de 'huid' schubben heeft of gebruik maakt van diepe negges of cassettes waarin een kleine en verfijnde schaal zichtbaar wordt. Het reliëf in de gevel draagt tevens bij in de absorptie van vliegtuiggeluid. Alle gebouwen staan los van elkaar. de tussenruimte is groot genoeg om kwalitatief in te richten.
Rondom het centrale hart openen de gebouwen zich met grote, transparante vormgegeven gevelopeningen, dit vormen de 'specials' in dit cluster. De openingen aan het hart vormen tevens de verbinding tussen het landschap en de binnentuinen van de blokken. Door de ligging van een halfverdiepte parkeergarage onder een deel van de gebouwen en het maaiveld, kent het hart van dit cluster een afwijkende maaiveldhoogte ten opzichte van de randen (circa 1.5 meter hoger). Het hoogteverschil wordt opgevangen in de plinten van de gebouwen die een hogere verdiepingshoogte kennen van minimaal 4.5 meter t.o.v. de maaiveld hoogte in het hart van het cluster. De parkeergarage onder cluster B steekt uit ten opzichte van de rooilijn en zal daarom landschappelijk worden ingepakt.



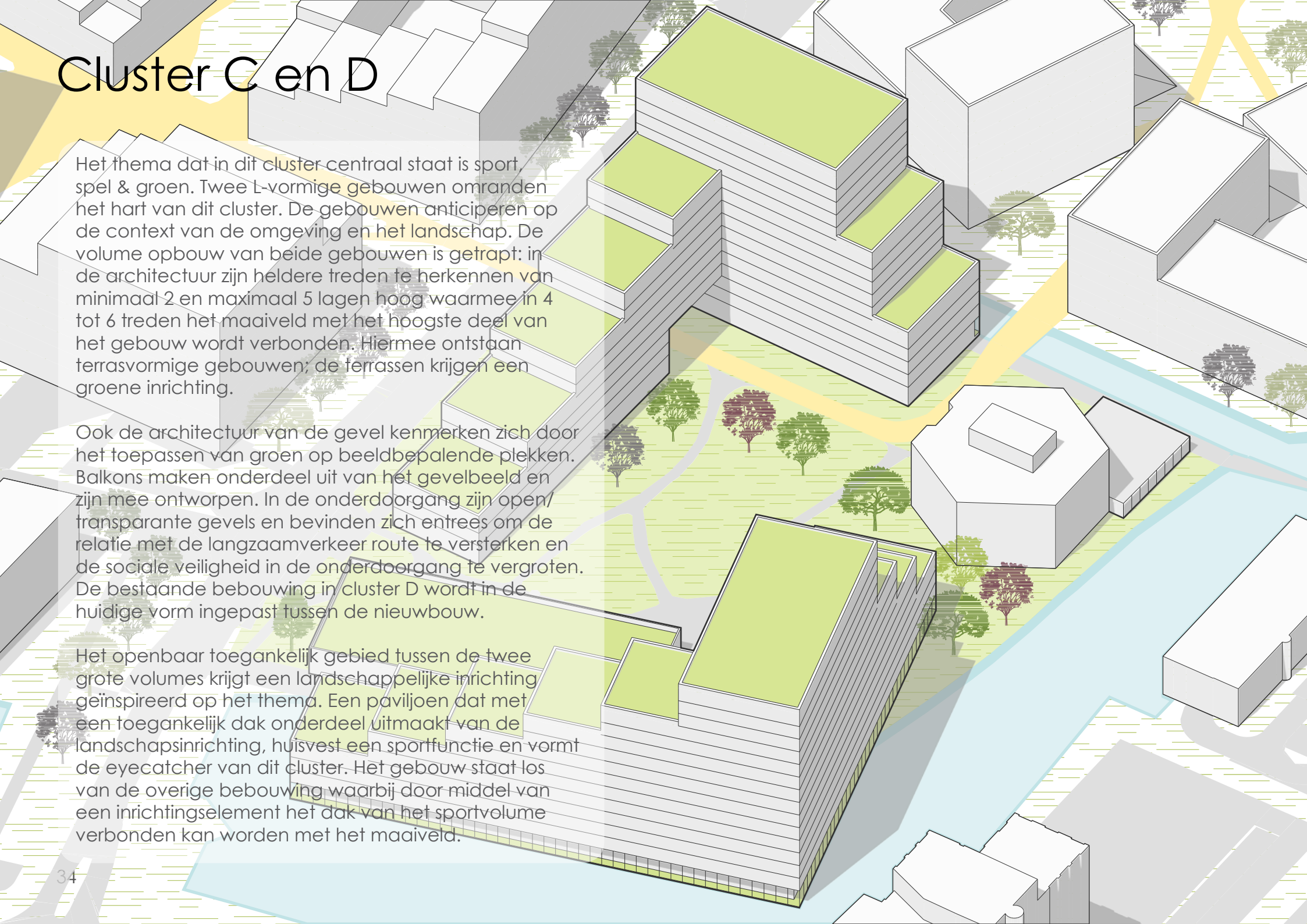








Cluster C en D



Het thema dat in dit cluster centraal staat is sport, spel & groen. Twee L-vormige gebouwen omranden het hart van dit cluster. De gebouwen anticiperen op de context van de omgeving en het landschap. De volume opbouw van beide gebouwen is getrapt: in de architectuur zijn heldere treden te herkennen van minimaal 2 en maximaal 5 lagen hoog waarmee in 4 tot 6 treden het maaiveld met het hoogste deel van het gebouw wordt verbonden. Hiermee ontstaan terrasvormige gebouwen; de terrassen krijgen een groene inrichting.

Ook de architectuur van de gevel kenmerken zich door het toepassen van groen op beeldbepalende plekken. Balkons maken onderdeel uit van het gevelbeeld en zijn mee ontworpen. In de onderdoorgang zijn open/ transparante gevels en bevinden zich entrees om de relatie met de langzaamverkeer route te versterken en de sociale veiligheid in de onderdoorgang te vergroten. De bestaande bebouwing in cluster D wordt in de huidige vorm ingepast tussen de nieuwbouw.

Het openbaar toegankelijk gebied tussen de twee grote volumes krijgt een landschappelijke inrichting geïnspireerd op het thema. Een paviljoen dat met een toegankelijk dak onderdeel uitmaakt van de landschapsinrichting, huisvest een sportfunctie en vormt de eyecatcher van dit cluster. Het gebouw staat los van de overige bebouwing waarbij door middel van een inrichtingselement het dak van het sportvolume verbonden kan worden met het maaiveld.



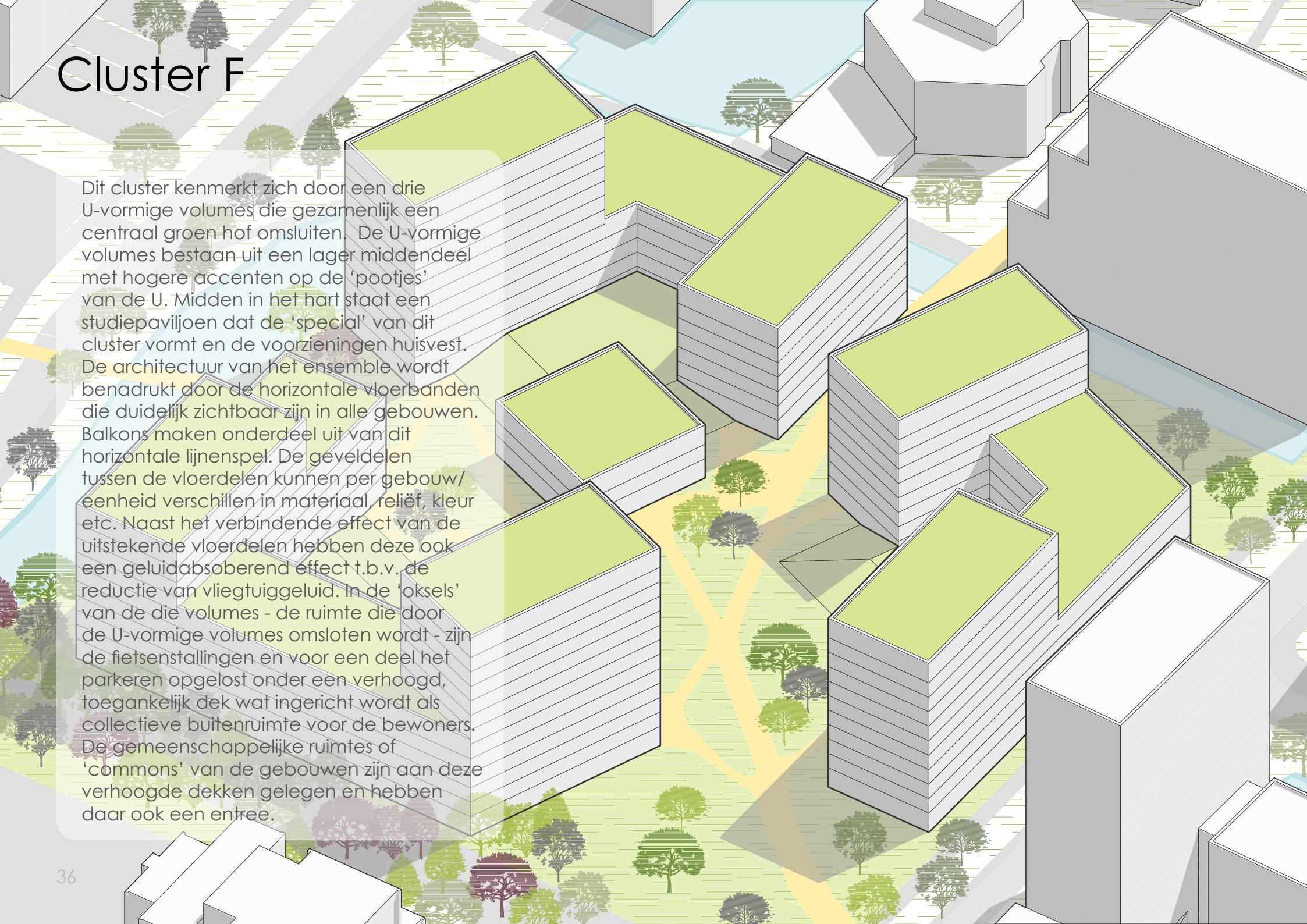







10

Cluster F



Dit cluster kenmerkt zich door een drie U-vormige volumes die gezamenlijk een centraal groen hof omsluiten. De U-vormige volumes bestaan uit een lager middendeel met hogere accenten op de ‘pootjes’ van de U. Midden in het hart staat een studiepaviljoen dat de ‘special’ van dit cluster vormt en de voorzieningen huisvest. De architectuur van het ensemble wordt benadrukt door de horizontale vloerbanden die duidelijk zichtbaar zijn in alle gebouwen. Balkons maken onderdeel uit van dit horizontale lijnenspel. De geveldelen tussen de vloerdelen kunnen per gebouw/ eenheid verschillen in materiaal, reliëf, kleur etc. Naast het verbindende effect van de uitstekende vloerdelen hebben deze ook een geluidabsoberend effect t.b.v. de reductie van vliegtuiggeluid. In de ‘oksels’ van de die volumes - de ruimte die door de U-vormige volumes omsloten wordt - zijn de fietsenstallingen en voor een deel het parkeren opgelost onder een verhoogd, toegankelijk dek wat ingericht wordt als collectieve buitenruimte voor de bewoners. De gemeenschappelijke ruimtes of ‘commons’ van de gebouwen zijn aan deze verhoogde dekken gelegen en hebben daar ook een entree.









Cluster G



De vorm van de nieuwbouw en bijhorend architectuurbeeld wordt een voortzetting van het bestaande beeld op Uilenstede dat bestaat uit los staande volumes met een wisselende bouwhoogte en een bakstenenarchitectuur.









Specials

Elk cluster heeft een special: een gebouw(deel) dat in architectuur afwijkt van de overige gebouwen en de eyecatcher vormt van elk cluster. De specials huisvesten de voorzieningen en zijn het punt van reuring binnen een cluster. De gevels van de specials hebben een hoge mate van transparantie en versterken de relatie met het omliggende landschap.

Op het bestaande Uilenstede is al een ‘special’ gerealiseerd. Deze ‘kas’ huisvest voorzieningen als een bar en andere commerciële ruimtes en biedt plaats aan startups.

De nieuwe clusters krijgen allen ook een special gerealteerd aan het bijhorende thema.

In cluster F en C zijn de specials losstaande paviljoens. De paviljoens hebben een open karakter en landschap loopt in/ over het gebouw door. Studie- en sportfuncties bevorderen de sociale cohesie binnen het cluster en vormen de plaats voor ontmoeting.

In cluster A/B vormen de hoeken van de gebouwen rondom het centrale hart de specials. De transparante gevels zijn terugliggend ten opzichte van de ‘huid’ rondom het gebouw. In deze ‘hoeken’ komt met name horeca dat tevens de omliggende kantoren kan bedienen.

In cluster G vormt een enkellaagse bebouwing de special. Alhoewel het gebouw transparant is houdt het rekening met het medische functie van het gebouw en de daarbijhorende privacy van de gebruikers. Het gebouw steekt duidelijk af van de bakstenen architectuur van de overige bebouwing.



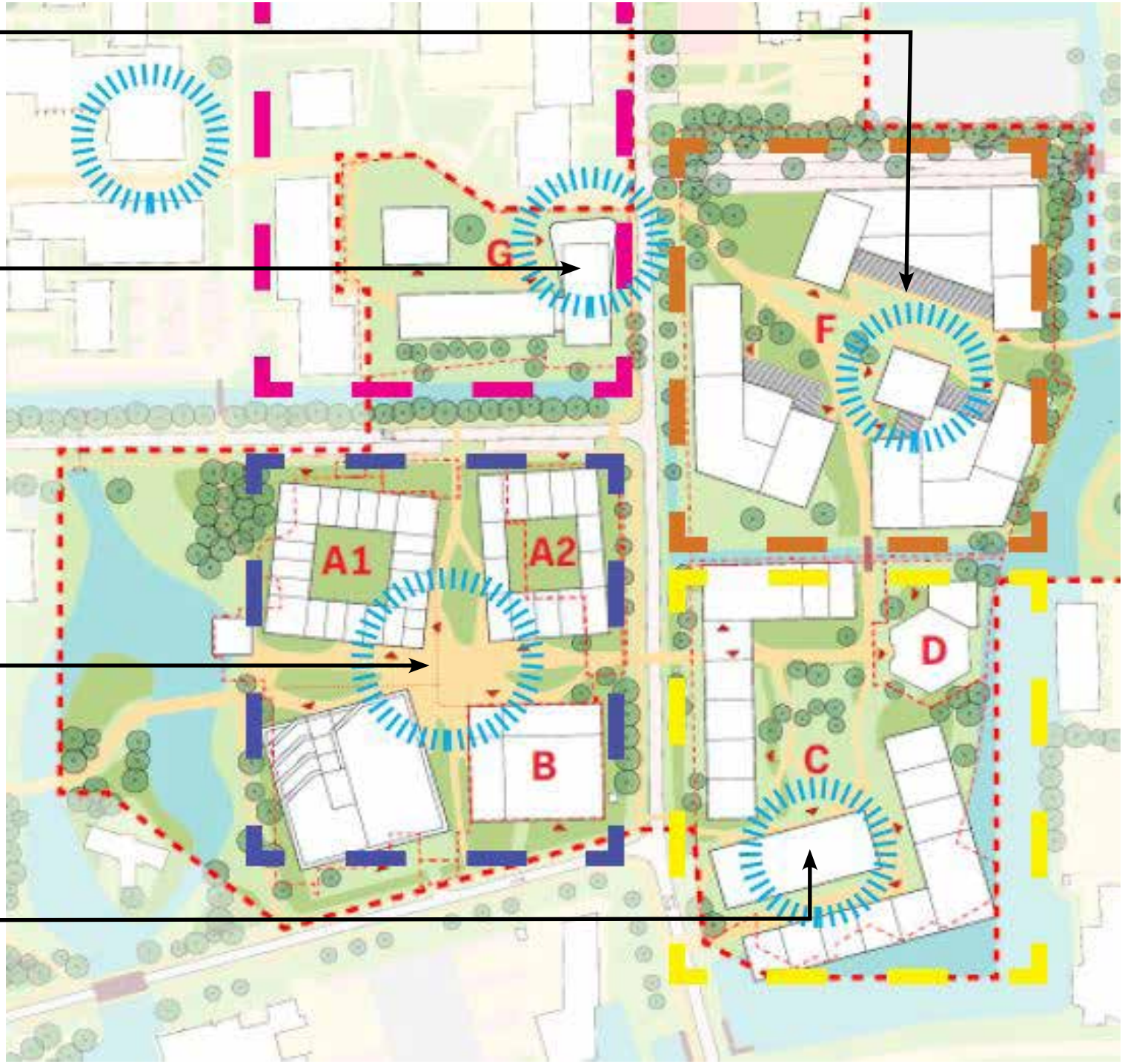











G
F
A1
A2
D
B
C















