

Beeldkwaliteitplan

Amsteleiland Amstelveen

juni 2011



COLOFON

opdrachtgever: Eiland in de Amstel BV

Postbus 18619
2502 EP DEN HAAG

T: 070-3575775
F: 070-3575776
E: info@qlincker.nl

adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt

Muurhuizen 165b
3811 EG Amersfoort

T: 033-4613535
F: 033-4651898
E: info@haverdroeze.nl

m.m.v.:



Architectenbureau Van Manen

Postbus 54
2200 AB NOORDWIJK

T: 071-3617200
F: 071-3620603
E: info@van-manen.net

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2	KADERS	7
HOOFDSTUK 3	LANDSCHAPPELIJK STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	9
DEEL 1: GROENE RUIMTE		13
HOOFDSTUK 4.1	ALGEMENE VOORWAARDEN GROENE RUIMTE	15
HOOFDSTUK 4.2	SPECIFIEKE VOORWAARDEN GROENE RUIMTE	24
DEEL 2: ARCHITECTUUR		31
HOOFDSTUK 5.1	ALGEMENE VOORWAARDEN ARCHITECTUUR	33
HOOFDSTUK 5.2	SPECIFIEKE VOORWAARDEN ARCHITECTUUR	35

Beeldkwaliteitplan Amstelveiland



Beeldkwaliteitplan Amstelveiland



I. Inleiding

Reeds enige tijd wordt nagedacht over een nieuwe invulling van het Amsteleiland, gelegen in de Amstel nabij Ouderkerk aan de Amstel en Amstelveen, grenzend aan polder De Ronde Hoep. De oorspronkelijke industriële functie heeft geen bestaansrecht meer. Om de benodigde middelen te kunnen genereren voor de noodzakelijke bodemsanering zijn plannen ontwikkeld om het Amsteleiland om te vormen tot een luxe woonmilieu. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing in het landschap in combinatie met kwalitatief hoogwaardige architectuur. Adviesbureau Haver Droeze heeft als landschapsarchitect, samen met Architectenbureau Van Manen, een landschappelijk-stedenbouwkundig schetsplan opgesteld voor een bijzonder wooneiland.

De gemeente heeft in beginsel haar goedkeuring verleend aan de beoogde ontwikkeling en heeft voorgesteld een Beeldkwaliteitplan (BKP) op te (laten) stellen dat kan dienen om het nog nader uit te werken inrichtingsplan te toetsen, alsmede de later in te dienen bouw aanvragen. Aansluitend is een bestemmingsplan voor het Amsteleiland opgesteld.

In dit beeldkwaliteitplan wordt om te beginnen het stedenbouwkundig plan toegelicht (hoofdstuk 2), waardoor een beeld ontstaat van de gewenste kwaliteiten op het eiland. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 het doel en de opzet van het beeldkwaliteitplan worden omschreven. Na deze inleidende hoofdstukken zal de beeldkwaliteit worden verwoord en verbeeld in twee delen: deel 1 Groene Ruimte en deel 2 Architectuur. Voor beide onderdelen wordt eerst de algemene beeldkwaliteit omschreven en vervolgens worden specifieke randvoorwaarden omschreven.



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



2. Kaders

Algemeen ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Het algemene ruimtelijke beleid van de Gemeente Amstelveen is neergelegd in de nota Amstelveen 2020+ en de Welstandsnota. In de Welstandsnota worden gebiedsgerichte welstandscriteria ontleend aan de onderkende waarden in een gebied en de daarbij gekozen beleidsrichtingen. Ook is het mogelijk om ontwikkelingsplannen op te stellen al dan niet in combinatie met een specifiek beeldkwaliteitplan. Als voor een bestaand gebied een beeldkwaliteitplan wordt gemaakt, vervangt dit in beginsel de “oude” gebiedsbeschrijving uit de Welstandsnota.

Voor onderhavig plan is ervoor gekozen een specifiek beeldkwaliteitplan op te stellen waarin de geformuleerde doelstellingen voor het Amsteileiland tot uitdrukking worden gebracht. In het beeldkwaliteitplan zijn daartoe randvoorwaarden, wensen en suggesties geformuleerd. Deze zijn gebaseerd op omschrijvingen van het gewenste beeld voor zowel het eiland als geheel, als voor de daarbinnen te onderscheiden accenten.

In de Welstandsnota wordt voorts opgemerkt dat voor herontwikkelingsprojecten de bestaande ruimtelijke structuur en beeldvorming kunnen worden doorbroken, aangevuld of getransformeerd. De gewenste stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit zijn daarbij onderwerp van een stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Daarnaast is vanuit de provincie (Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009) de eis gesteld dat nieuwe stedelijke functies in het buitengebied altijd vergezeld moeten worden door een Beeldkwaliteitplan. In een beeldkwaliteitplan dient altijd een overzicht te worden gegeven van:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van een gebied;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristiek;
- inpassing plangebied in zijn omgeving;
- bestaande kwaliteiten en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op te heffen.

Het beeldkwaliteitplan voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de door de gemeente vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Nadat de concretisering van een ontwikkeling is afgerond, zullen deze welstandscriteria in een passende vorm aan de welstandsnota worden toegevoegd.

Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (NvU) die in 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld, bevat de vertaling van het (ruimtelijk) beleid van verschillende schaalniveau's naar lokale schaal en vormt de basis voor planvorming voor het Amsteileiland. De inhoud van de Nota van Uitgangspunten is inhoudelijk afgestemd met buurgemeente Ouder-Amstel.

In de NvU zijn de randvoorwaarden ingedeeld naar de volgende thema's: wonen, groen landschap en ecologie en bereikbaarheid en parkeren. Dit heeft geleid tot de volgende *ruimtelijke* uitgangspunten:

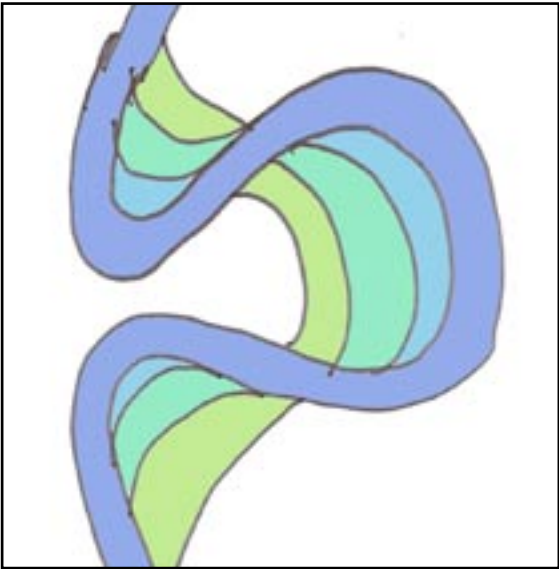
- het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 4500m²;
- aan de oostelijke helft van het eiland mogen maximaal 12 grondgebonden woningen met een ruime tuin worden gebouwd;
- aan de westkant van het eiland mogen maximaal 18 woningen met inpandige parkeervoorzieningen en/of een ligplaats langs de oever van de Amstel worden gebouwd;
- de te bouwen woningen moeten inspelen op de wensen van kwaliteitsvragers uit Amstelveen en Ouderkerk aan de Amstel die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt in watergeoriënteerde woningen en woningen die rust en ruimte bieden;
- in de te realiseren bebouwingsstructuur dient rekening te worden gehouden met de bestaande tweedeling in het eiland met de voormalige scheepswerf aan de westzijde en het vele groen aan de oostzijde. In de nieuwe situatie dient de bebouwing aan de westzijde van het eiland op de Amstel te zijn georiënteerd met een herkenbare bebouwingsstructuur die refereert aan de oude industriële functie. Op de rest van het eiland dient een besloten karakter te ontstaan, zoals dat ook op een omsloten erf het geval kan zijn;
- het groene karakter van de polder de Ronde Hoep mag niet worden aangetast door nieuwe bebouwing. Overigens is in de huidige situatie het eiland vanuit de open polder goed beleefbaar vanwege de aanwezige hoge bomen op het eiland;
- de oostzijde van het eiland dient een groen, landelijk karakter te hebben dat aansluit op het karakter van de polder De Ronde Hoep. In dit gebied zijn veel bomen en rietvelden aanwezig, waarin losstaande woonbebouwing met een ruime tuin een plek kan krijgen;
- de westzijde mag een meer verstedelijkt karakter hebben;
- de ecologische kwaliteit van de oostoever dient beschermd te blijven. Aanmeerplaatsen in dit gebied zijn niet toegestaan. Ook dient er bij de inrichting voor te worden gezorgd dat het aanwezige rietland niet beschadigd kan worden, bijvoorbeeld door de oever zodanig vorm te geven en/of te voorzien van een fysieke barriere zodat tuinen niet direct aan de oevers grenzen;
- alle voertuigen dienen op het eiland zelf geparkeerd te worden. In verband met de suboptimale bereikbaarheid van het eiland is het aantal parkeergelegenheden voor bezoekers boven de standaardnorm wenselijk.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in verband met de voorbereidingen voor de bodemsanering alle aanwezige bomen op het eiland in 2009 (met vergunning) zijn gekapt. In de nieuwe situatie worden teruggeplant.

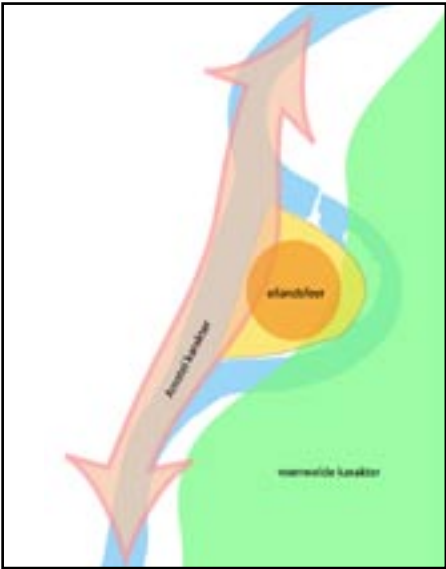
Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



situatie



ontwerpprincipe



randvoorwaarden

3. Landschappelijk stedenbouwkundig ontwerp

Situatie

Het Amsteleiland ligt in de rivier de Amstel even ten zuiden van Ouderkerk, Het maakt deel uit van de gemeente Amstelveen en grenst aan de gemeente Ouder-Amstel. De enige verbinding met het vaste land loopt over het grondgebied van Ouder Amstel, via de Ronde Hoep West.

Kadastraal betreft het plangebied de Gemeente Amstelveen, sectie X en daarvan de perceelnummers 74, 75, 76, 77 en 88. De totale oppervlakte van het eiland is circa 23.515 m².

Geologie

Het landschap van de Amstel is gevormd aan het eind van de Saalien-ijstijd. Na het smelten van de ijsmassa's, de stijging van de zeespiegel en de toename van de rivierafvoeren ontstonden er in Holland moerassen en zoetwatermeren waarin veenvorming plaatsvond (basisveen). Tussen veenriviertjes ontwikkelden zich hoogveenkussens (o.m. polder De Hoep) waar vervolgens de zee in verschillende fasen inbreuk op deed en kleilagen in sterk verschillende dikten afzette. In het hierdoor ontstane klei-veen-inversielandschap kwamen door verschillende zetting van klei en door inklinking en oxidatie van het veen de riviertjes met hun oeverwallen hoog in het landschap te liggen.

Deze oeverwallen werden vestigingsplaatsen en de veen- en kleipolders werden bebouwd en beweid. Door een gering debiet meanderden de riviertjes sterk. Waar dit exploitabel was, is het veen afgegraven en gedroogd als brandstof. Op die plaatsen ontstonden droogmakerijen die veel dieper liggen dan de veenpolders (het bovenland).

Bodem

Een groot gedeelte van de gronden direct langs de Amstel ter hoogte van Amstelveen bestaat uit drechtvaaggronden. Amsteleiland maakte vroeger deel uit van het bovenland van de polders van Amstelveen. Het eiland is als gevolg van kanalisatie, een afgesneden stuk oeverwal van de Amstel. Door industrieel gebruik is de bodem in de afgelopen decennia sterk geroerd.

Waterhuishouding

De waterhuishouding wordt volledig bepaald door de Amstel die het eiland omsluit. Er vindt geen onderbemaling plaats. In het verleden is grond opgebracht om voldoende ontwatering te garanderen.

Landschap

De veenpolders zijn karakteristiek voor Holland met lange smalle, vaak gerende percelen, relatief brede sloten en het karakteristieke reliëf dat is ontstaan door de ongelijke zetting van het veen. De Ronde Hoep is omgeven door de kronkelige riviertjes: Bullewijk, Waver, Oude Waver en Amstel. Kenmerkend is de grootschalige openheid van de polder tegenover de verdichting in de randen.

H AVER DROEZE BNT

De door inversie hooggelegen randen worden ruimtelijk versterkt door de daaraan gelegen lintbebouwing in de vorm van boerderijen met erfbeplantingen. Bij knooppunten van rivieren is de bebouwing soms verdicht tot dorpen zoals bij Ouderkerk aan de Amstel. Ook was vroeger beplanting langs de dijk aanwezig. Recent zijn rond de oude arm van de Amstel Wilgen, Populieren en Essen geplant.

Aan de westzijde van de Amstel ligt een relatief smalle strook bovenlanden. Daar achter ligt de veel lagere droogmakerij (Bovenkerkerpolder). Amstelveen is gebouwd in de droogmakerij. De bovenlanden waren vroeger meer beplant dan tegenwoordig het geval is en de rivier met erven en beplante dijken was ruimtelijk sterk beleefbaar.

Vanouds is de Amstel voor de stad een belangrijke mogelijkheid geweest om uit de drukte te ontsnappen en 'buiten' te zijn. Dit heeft al in een vroege periode (16e eeuw) geresulteerd in een groene woonrivier, vergelijkbaar met de Vecht. Haar karakter als 'plezierrivier' en 'buiten' heeft zij nooit verloren, maar haar uiterlijke verschijning is samen met de omgeving wel steeds veranderd. Haar huidige identiteit is een mengeling van beelden uit het verleden, eigentijdse kwaliteiten en vooral ook een continuïteit van water, land en groen.

Het Amsteleiland heeft sinds de bochtafsnijding diverse verschijningen gehad. Aanvankelijk was het een open eiland, weilanden gelijk aan de bovenlanden langs de westzijde van de Amstel. Omstreeks 1900 was er een brede strook beplanting aan de buitenrand van het eiland. Op een foto uit het begin van de 20ste eeuw is het eiland opnieuw vrijwel onbeplant. Zichtbaar is een scheepswerf aan de westzijde en weilanden met een bosje - vermoedelijk een klein beplant erf (boomgaard) - aan de oostzijde. Doordat het eiland als gevolg van de afsnijding moeilijk bereikbaar was, nam de agrarische betekenis af. Door de afsnijding ontstond een grote rechte oeverlengte in combinatie met voldoende diepgang in de nieuwe vaargeul. De keuze om op deze plek een scheepswerf te vestigen lag daarmee voor de hand.

Ook anno nu is het eilandgevoel op het Amsteleiland kenmerkend. Dit gevoel hangt samen met het feit dat het Eiland uitsluitend bereikbaar is over het water. De besloten sfeer door het aanwezige groen draagt hier verder aan bij. Als gevolg hiervan is het eiland een op zichzelf staande eenheid.

De verschillen in karakter tussen de gegraven doorsteek - de doorgaande rivier - en de oude arm geven het eiland aan beide kanten een andere uitstraling: dynamisch aan de Amstelzijde en rustig landschappelijk aan de zijde van de oude arm. Vanuit polders De Ronde Hoep en de Bovenkerker polder vormt het eiland één geheel met de rand van de Amstel. Voor de beleving vanaf het water en vanaf de dijk, zijn de hoekpunten van het eiland waar de rivier zich splitst en waar nu steigers met bootjes liggen, interessante en bedrijvige plekken. Ook de toegang met brug is zo'n punt. Gevoelsmatig is het karakter van het eiland niet publiek en wordt dit alleen betreden met een duidelijke reden (bewoner, booteigenaar, klant).

Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



Verkavelingsschets



voorstudie Amsteleiland

Plantoelichting - algemeen

Uitgangspunt voor de planvorming is een bebouwd oppervlak van maximaal 4500m². Binnen dat oppervlak worden maximaal 30 woningen gerealiseerd. Dit aantal zal als volgt over het eiland worden verdeeld: op het oostelijke deel van het eiland komen maximaal 12 woningen waarvan 7 grondgebonden en vrijstaand, op het westelijke deel van het eiland komen maximaal 18 woningen.

Conform de nota van uitgangspunten dient de planvorming aan te sluiten op de ruimtelijke differentiatie binnen het eiland: een groen landelijk karakter aan de oostzijde van het eiland aansluitend op het karakter van de polder De Ronde Hoep. De westzijde van het eiland richt zich op de Amstel. Hier is een goed zichtbare bebouwingsstructuur met een herkenbaar gezicht; refererend aan de oude industriële functie die het eiland lange tijd had.

Plantoelichting - groenstructuur

Basis voor de nieuwe groenstructuur is een gebogen laan die van zuid naar noord over het eiland getekend is. De gebogen vorm refereert aan de wijze waarop de rivier zich in meanders om het land heen heeft gevormd. De uiteinden van de laan richten zich op de Amstel. Buiten de laan zijn bomen meer strooisgewijs over het eiland verspreid.

Aan de oostzijde van de laan volgt de verkaveling de gebogen lijn van de laan. Een nieuw te graven watergang - de insteek - voegt zich in dit patroon. Langs de oostzijde van de laan en langs de oostoever van de insteek lopen brede houtwallen die ook ecologische betekenis hebben. Ook deze gebogen lijnen refereren aan de meanderende rivier.

Bebouwingskarakteristiek

Voor de bebouwingsopzet is het eiland onderverdeeld in drie gebieden: de oostzijde met een landelijk en groen karakter, de westzijde met een meer stedelijk/statig karakter en met een duidelijke relatie naar het water en ten slotte de kop van het eiland ter hoogte van de brug waar deze twee karakters elkaar ontmoeten. Deze indeling is conform de Nota van Uitgangspunten.

Het groene karakter aan de oostzijde van het eiland zal vorm krijgen door de in ruime mate aanwezige kavelbeplanting met grote bomen en heesters en losse hagen op de erfgronden. De westzijde van het eiland heeft een industrieel/formeel karakter met een duidelijk front naar het water. Hier zijn vrijstaande villa's van elkaar gescheiden door losse hagen en bomen die eveneens los op de percelen staan. Hier is echter sprake van een meer stedelijke opzet, die onder meer tot uitdrukking komt in de nadrukkelijke beleefbaarheid van de woningen vanaf het water.

Op de "kop" van het eiland is een appartementengebouw geprojecteerd dat in architectuur refereert naar het voormalige industriële karakter (scheepswerf) van het eiland. Aan de oostzijde van de centrale laan is ruimte voor een groter woongebouw in de vorm van een grote villa waarin meerdere wooneenheden zijn ondergebracht. Het totaal aantal woningen zal echter niet meer bedragen dan 30.

De kavels kunnen in grootte variëren. Met behoud van de structuur van de verkaveling is het mogelijk kavels samen te trekken of te splitsen waarmee optimaal kan worden ingespeeld op vragen uit de markt. Met het oog op de gewenste ruimtelijke verhoudingen dient de minimale kavelgrootte 850m² te bedragen. De gezamenlijke footprint van de toekomstige bebouwing zal echter niet meer dan 4500m² bedragen.

Beeldkwaliteitplan Amstелеiland



Opzet oriëntatie woningen langs de Amstel als "stedelijke wand" met indicatieve verkaveling



Deel I Groene ruimte



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



voorstudies Amsteleiland

4.1 Algemene karakteristiek

Hoofdpijnen

In de nieuwe ontwikkeling krijgt het Amsteleiland twee duidelijk te onderscheiden karakters. De oostkant van het eiland is gericht op mensen die ruimte en rust zoeken en heeft daarom een groen landelijk karakter. De westzijde van het eiland refereert naar het industriële karakter dat het eiland lange tijd had.

Het eiland blijft particulier bezit en krijgt een exclusief karakter. Het eiland is bedoeld voor verschillende doelgroepen en kwaliteitsvragers wat tot uitdrukking komt in de verschillende karakters en woningtypen op het eiland. Ook de inrichting van de buitenruimte zal hierbij aan moeten sluiten. Beelden hiervoor zijn te ontleen aan bijzondere villaparken, industrieel erfgoed en exclusieve architectuur.

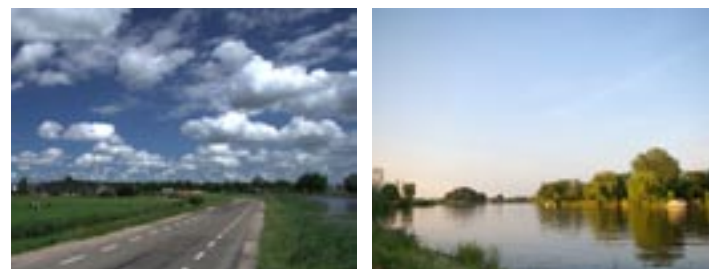


Het profiel van de laan, de kwaliteit van het gemeenschappelijk gebied: de ruimte bij de brug, de centrale laan, toe te passen erfgrensafscheidingsen, samen met de verlichting, materiaalkeuze en meubilair bepalen de buitenruimte. De concepten, compositie, volumen, verhoudingen, organisatie, materialen, constructie en kleuren bepalen de architectuur. De kwaliteit van de beleving op het eiland zal worden geborgd door een kwaliteitsteam.

Voor de beeldkwaliteit van het eiland speelt enerzijds het eiland karakter en anderzijds de beleefbaarheid vanuit een aantal gezichtspunten (Amstel, Amsteldijk, Ronde Hoep West, maar ook het eiland zelf) een belangrijke rol. Elk van deze gezichtspunten geeft een eigen aandachtveld dat moet worden meegenomen in de uitvoering en detaillering van het eiland. Het gaat daarbij om de volgende gezichtspunten:

Westzijde

Vanaf de Amstel staan de oevers van het eiland en de beleving van de bebouwing op het eiland centraal. De ruimtelijke beleving van de westzijde sluit aan bij de contouren van de bebouwing van de voormalige scheepswerf. Deze contouren kennen een grote verscheidenheid in dakvormen: de kenmerkende zadelkappen van de werfgebouwen die



in hoogte en breedte variëren, afgewisseld met de rondingen van de Romneyloodsen en de platte daken van de bedrijfsloodsen naast enkele verspreide woningen op het eiland. De architectuur laat zich vatten in: stevig en stoer, sober maar niet saai. Daartoe krijgen de woningen een hoogwaardig afwerkingniveau waarbij een verticale geleding en de zichtbaarheid van de constructie centraal staan.

Op de kop van het eiland is een appartementengebouw geprojecteerd dat eveneens refereert aan het industriële karakter van het eiland. Dit komt tot uitdrukking in de vormgeving van het gebouw met kade, steigers en ligplaatsen in combinatie met de brug naar de Ronde Hoep West.

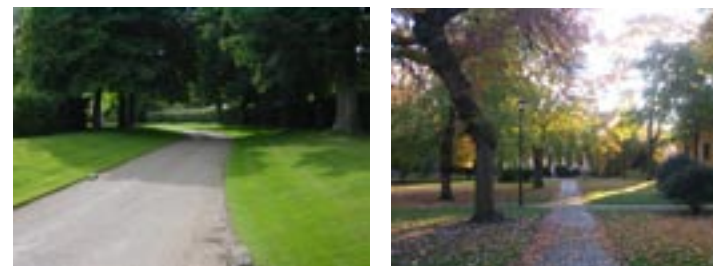
Oostzijde

De oostzijde van het eiland krijgt een groen en landelijk karakter wat tot uitdrukking komt in veel groen met een duurzaam karakter. Zowel de groene 'plint' als de struweelbeplantingen zorgen hier voor een nadrukkelijk groen karakter. Er is een ruimtelijke afwisseling tussen bebouwing en groen waarbij de huizen zich tonen en verbergen, zodat vanaf de Ronde Hoep West de bebouwing via zichtlijnen beleefbaar zal zijn, zonder dat dit ten koste gaat van de privacy van bewoners.



Vanuit de polder is vooral het contrast tussen de openheid van de polder en het meer besloten karakter van het eiland en het half open landschap langs de rivier van betekenis. Het eiland speelt daarin als een groen verdichte enclave een belangrijke rol.

Hier heerst een echte eilandsfeer zoals die ook te vinden is op sommige besloten erven. De ecologische rietzone die zich hier heeft ontwikkeld, blijft in tact. De bebouwing bestaat uit villa's met een landelijk karakter, dat onder meer tot uitdrukking komt in de (organische) vorm van de gebouwen, met een variabele (veelal lage) goothoogte en hoofdzakelijk rieten kappen. Het kleur- en materiaalgebruik zijn ingetogen en sober.



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland

Amstelzijde



Polderzijde



Beeldkwaliteitplan Amstelveiland



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



groenstructuur

Om het eiland een duurzaam groen karakter te geven is een robuuste groenstructuur noodzakelijk. Van belang is dat de groenstructuur één geheel vormt en dat niet een beeld ontstaat van een aantal particuliere tuinen. Aangezien het grootste deel van het eiland in de vorm van private kavels wordt uitgegeven, is het nodig hiervoor letterlijk een stevige basis te leggen zowel voor de gemeenschappelijke buitenruimtes, als voor de private kavels bijvoorbeeld door het maken van (privaatrechtelijke) afspraken over de aanleg en de instandhouding, alsmede het onderhoud van het groen.

collectief

De basisstructuur wordt gevormd door gebogen lijnen die refereren aan de meanderende rivier. Deze ruimtelijke opzet is beleefbaar in de Laan, de Insteek in het eiland en losse hagen langs de kavelgrenzen. Daarnaast zijn losse groenelementen gedacht in de vorm van bomen, heesters en erfgransbeplantingen die zorgen voor de nodige verdichting. Het gewenste beeld is dat van een halfopen parklandschap met doorzichten en een gevarieerde opbouw in gelaagdheid, soorten en solitair.



Ecologisch en ruimtelijk vormen de laanbeplanting langs de ontsluitingsweg met bermen en losse hagen, die de gebogen structuur volgen de dragende structuur. De laanbomen zijn van de eerste grootte en bestaan uit één gebiedseigen soort zoals Es, Iep, Populier of Eik. Dit geldt ook voor de bomenrijen met losse hagen langs de insteek. De losse hagen bestaan uit inheemse soorten als Meidoorn, Veldesdoorn en Wilg. Deze beplantingen staan voor een belangrijk deel in of grenzen direct aan de gemeenschappelijke buitenruimte. Ze vormen de groene ruggengraat op het eiland en zullen gemeenschappelijk worden beheerd.

particulier

De overige beplantingen laten een grotere variatie toe, zowel in plaats als in soortkeuze. Het gewenste beeld van een parkachtig landschap kan echter alleen gerealiseerd worden als voldoende bomen van de eerste grootte geplant worden en er een bepaalde dichtheid aan struweelbeplanting wordt aangebracht. Het gewenste halfopen karakter vraagt bovendien om doorzichten en om struweelbeplanting die eerder in clusters dan in lineaire rijen, waarmee percelen volledig worden afgesloten, geplant worden.

Daartoe zullen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt over aantallen en dichtheden. Inhoudelijk kan daarbij worden gedacht aan de aanplant van minimaal 2 bomen van de eerste grootte per 1000m² particuliere buitenruimte. De toe te passen soorten dienen duurzaam te zijn en dienen te passen bij de bodem en het klimaat van het eiland. Op de kavels langs de oostoever zal 50% van de bomen Populier, Wilg of Els dienen te zijn om zodoende aan te sluiten bij het karakter van het naastgelegen poldergebied.

H A V E R D R O E Z E B N T

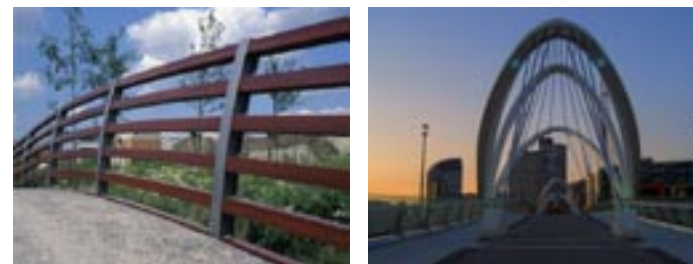


deelgebieden met een eigen sfeer

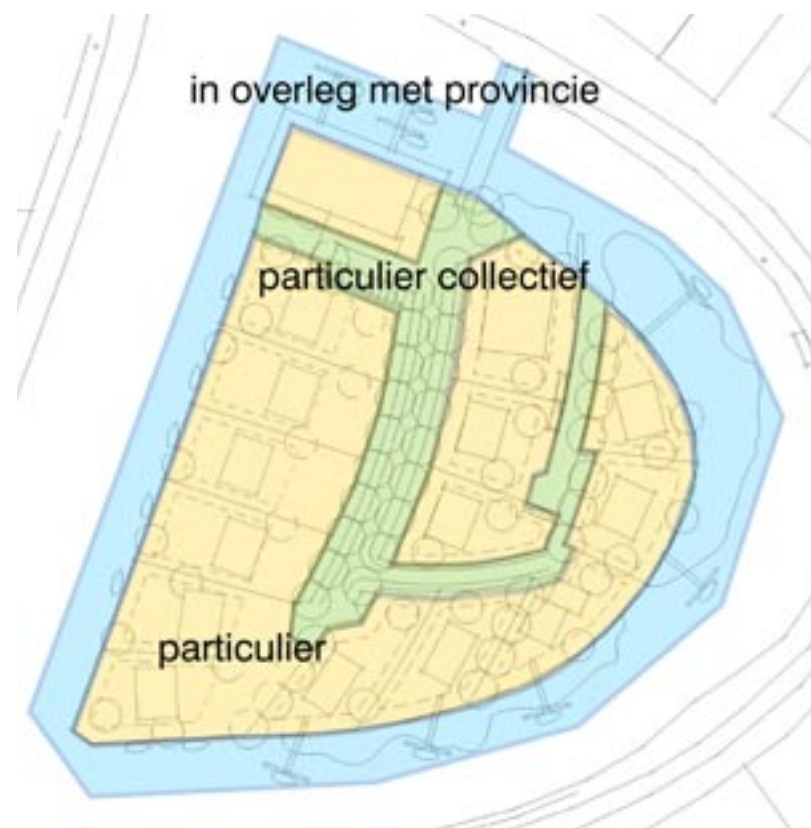
ontsluiting en parkeren

Ontsluiting van het eiland geschiedt via de brug naar de Ronde Hoep West. Het karakter van het eiland maakt dat deze ontsluiting hoofdzakelijk zal worden gebruikt voor eigen gebruik door de bewoners. Vanzelfsprekend is het eiland toegankelijk voor nood-, hulp- en servicediensten. Daarnaast is het eiland met een boot bereikbaar over het water. Het beeld van de brug zal aansluiten bij het landelijke karakter van de "Ronde Hoep West". De brug zal zich manifesteren op een wijze die het buitenplaatskarakter van het eiland onderstreept. De brug is geschikt voor een belasting van minimaal 18 ton (asdruk 6 ton) en krijgt een vrije dekbreedte van minimaal 3,5m.

Alle wegen en overige verkeersruimten op het eiland worden verhard. De verharding zal worden uitgevoerd in materialen met een natuurlijke uitstraling en een duurzaam karakter. Concreet moet worden gedacht aan natuursteen, baksteen of een met split afgewerkte bitumenverharding (alleen voor de rijbaan) komen hiervoor in aanmerking.

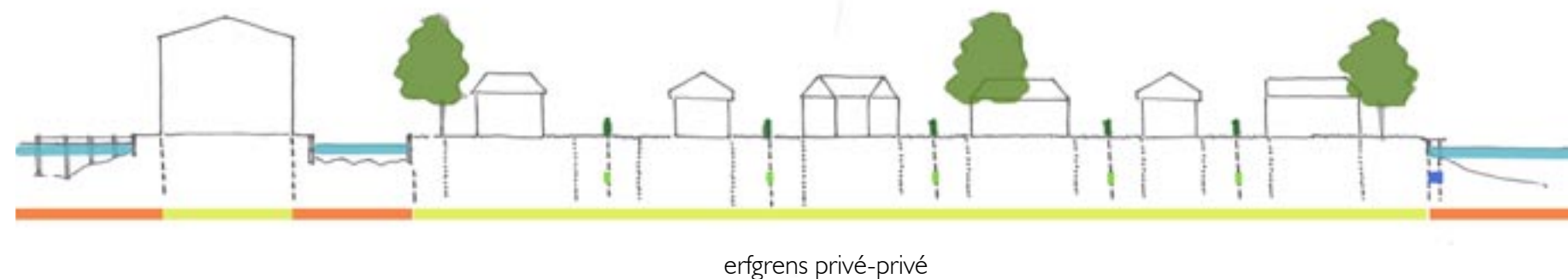
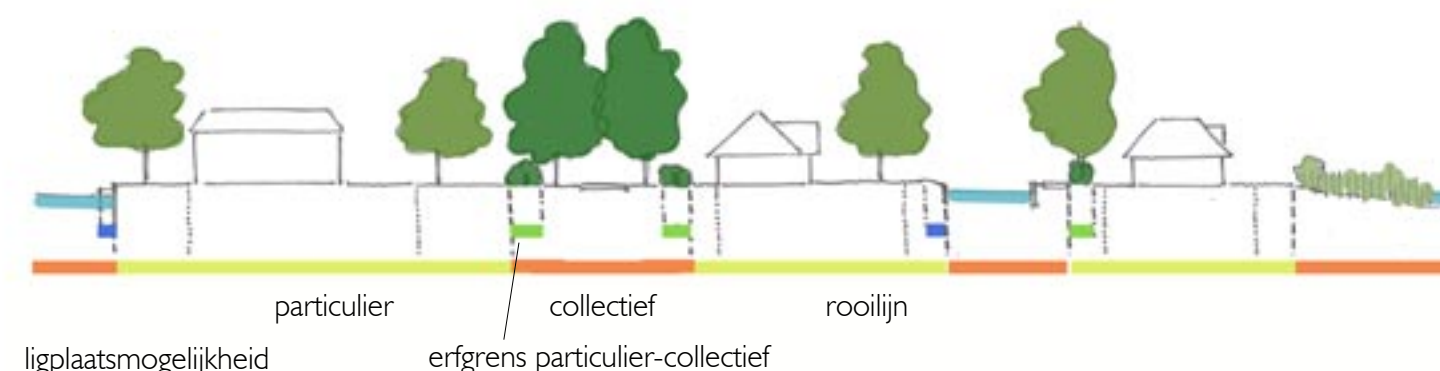


Bij de brug en het appartementengebouw is als startpunt van de laan een brede pleinachtige verharding gewenst waarover de toegang tot de parkeergarage en een aantal bezoekersparkeerplaatsen bereikbaar zijn. Het materiaalgebruik en de uitstraling hiervan sluiten aan bij het buitenplaatskarakter van het eiland en zetten de toon voor de kwaliteit van heel het eiland. De wegen bestaan uit de 'laan' en de 'meander'. In het profiel van de wegen op het eiland wordt geen onderscheid gemaakt tussen verkeersgebruikers (erfsituatie). De wegen sluiten aan bij het buitenplaatskarakter van het eiland. De verhardingsbreedte van de laan is circa 6m en die van de meander is circa 4m. De bermen zijn onverhard en groen.



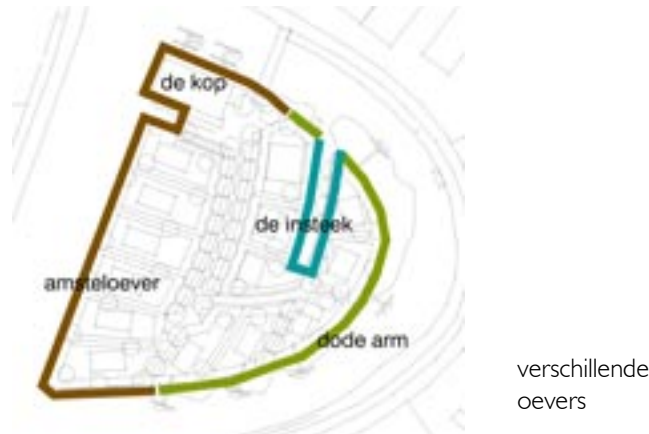
NALEVING BEELDKWALITEIT

Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op heel het eiland en de met het eiland verbonden kunstwerken zoals de brug, steigers, rietkragen etc. De juridische basis waarop de beeldkwaliteit wordt vastgelegd verschilt echter naargelang het particulier-, particulier collectief- of publiek eigendom betreft. De vereniging van eigenaren (VVE) is in alle zaken het verantwoordelijke orgaan dat op de naleving van het beeldkwaliteitplan zal toezien, zowel betreffende particulier als betreffende privaat eigendom, en die voor zaken die het publieke terrein betreffen contact opneemt en aanpreekpunt is met de betrokken instanties. Voor het toezicht op het naleven van het beeldkwaliteitplan wordt door de VVE een kwaliteitsteam aangesteld dat zich eventueel laat adviseren door een architect en een landschapsarchitect.

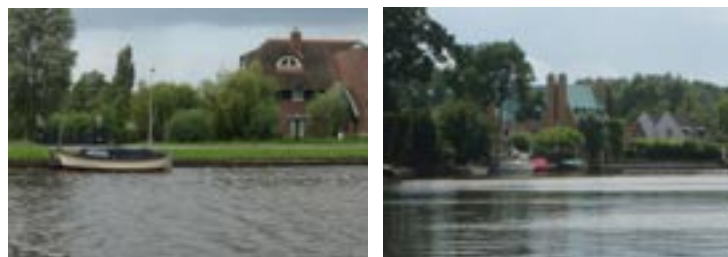


oevers

Amsteleiland kent drie soorten oevers: de oevers langs de kop van het eiland bij het appartementengebouw en de brug, de oever langs de Amstel ten zuiden hiervan, ten slotte zijn er oevers langs de insteek in het eiland en de oevers langs de dode arm. De oevers dienen gezamenlijk de kwaliteit uit te stralen die past bij een buitenplaats. De oever langs de dode arm dient te passen bij het karakter van het poldergebied.



Aan de kop van het eiland zijn particuliere terrassen, steigers en ligplaatsen die behoren bij de appartementen gepland. De beleving van het water vanuit de luxe appartementen en het comfort van het hebben van een eigen ligplaats direct aan de Amstel zijn kwaliteiten die goed gestalte krijgen met een exclusieve nautische sfeer en hoogwaardige natuurlijke materialen. De appartementen op de begane grond hebben een terrasvlonder aan het water. Per appartement zal minimaal één ligplaats mogelijk zijn. De oever kan bestaan uit een kademuur van bak- en natuursteen met enkele trappen. De steigers en meerpalen zijn klassiek afgewerkt en van inheems of gecertificeerd hardhout vervaardigd.



Ten zuiden van de kop zal de oever bestaan uit stalen of houten damwand voorzien van houten afwerking. Het gewenste beeld is dat van een circa 1 m hoge oever met per perceel één steiger of een ingekaste ligplaats en een botenhuis.

De steiger en de ligplaats zullen voldoen aan de door de gemeente opgestelde uitgangspunten voor steigers en zal in uitvoering en detaillering passen bij het karakter van een buitenplaats. Steigers en meerpalen zijn klassiek afgewerkt en van inheems of gecertificeerd hardhout vervaardigd.

Langs de insteek zal de oever een groen karakter hebben met per perceel één of meerdere ingepaste aanlegsteigers zoals aan de Amstelzijde. Het perceel aan de noordzijde van de insteek heeft de mogelijkheid één lange steiger aan te brengen die door de rietkraag van de dode arm heen steekt zodat de hier aanwezige waarden niet verstoord worden. De steigers en meerpalen zijn klassiek afgewerkt en van inheems of gecertificeerd hardhout vervaardigd.



Langs de dode arm zal de bestaande rietkraag het beeld bepalen. Per kavel kan één (bestaande) steiger door de rietkraag worden verlengd tot het open water zodat aanleggen de rietkraag niet aantast. De steigers en meerpalen zijn klassiek afgewerkt en van inheems of gecertificeerd hardhout vervaardigd.

erfafscheidingen

De ruime opzet binnen het collectieve karakter van het Amsteleiland maakt de behoefte om een eigen kavel af te bakenen geringer. Wel zijn er met het oog op privacy goede redenen om struweelbeplantingen toe te passen tussen meer private buitenruimten rond de huizen. Erfafscheidingen hebben in de eerste plaats een groen karakter. Dat wil zeggen dat ook bij toepassing van hekwerk dit zodanig transparant dient te zijn, dat de primaire uitstraling groen blijft.



Iedere kavel heeft één uitgang op de Laan of de Meander. Deze toegang tot de kavel mag worden geaccentueerd door poortelementen of pilasters. Een erfafscheiding mag een kavel niet zodanig afsluiten dat de begane grond van het huis niet meer vanaf de Laan of Meander zichtbaar is.



Referentie appartementengebouw met aanlegplaatsen.

verlichting

De verlichting maakt deel uit van de totale inrichting van het eiland en zal in die samenhang dienen te worden beoordeeld. In de eerste plaats is een functionele verlichting van de brug en de verkeersruimten op het eiland noodzakelijk. Op de particuliere percelen is eveneens functionele verlichting toegestaan. Op de kop van het eiland en langs de Amstel is er bovendien gelegenheid voor bijzondere verlichting. Hierbij zal het groene karakter van het eiland de overhand behouden. Aan de oostkant van het eiland is het aanlichten van bebouwing ongewenst in verband met het landelijke karakter van De Ronde Hoep. Verlichting van steigers is alleen functioneel en zal onopvallend dienen te worden aangebracht. Verlichting, brug en eventueel ander straatmeubilair zal in één passende en samenhangende stijl worden uitgevoerd.

toegang



Bij de toegang tot het eiland bij de brug zal een van de bestaande woningen op het Amsteleiland (Amsteleiland nr. 2, het 'blauwe huisje' zonder het achterhuis) worden teruggebouwd als beheerderswoning. De woning zal haaks op de Amstel worden georiënteerd. De woning komt vrij te staan en wordt omgeven door een groene haag.

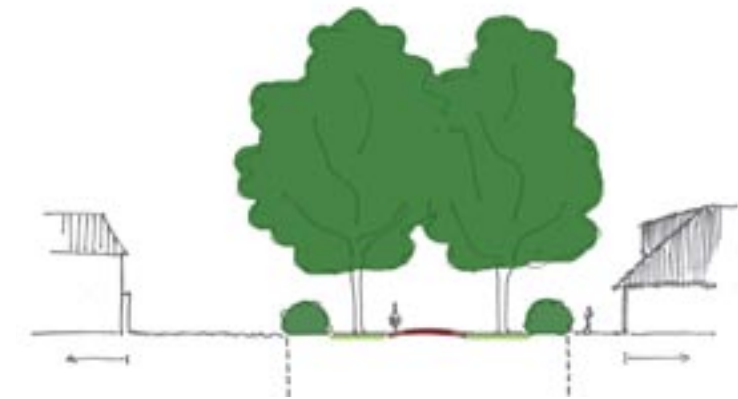
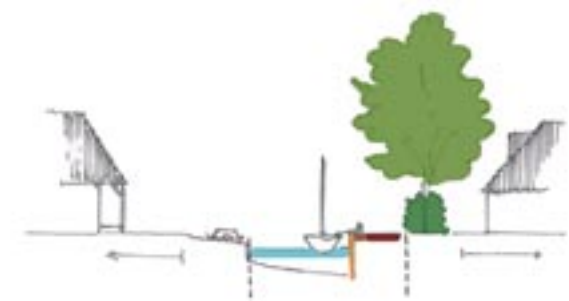


impressie groene inkleding



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland

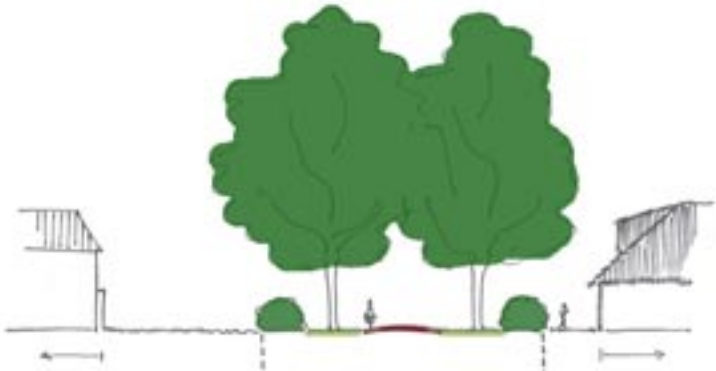
4.2 Specifieke randvoorwaarden (schema)
5.1 Algemene voorwaarden bebouwing

	Profiel	Referentie
COLLECTIEVE BUITENRUIMTE		
Brug		
Entreegebied (haven)		
Laan		
Meander		
Kade Meander		

	functie	ruimtelijke identiteit	maat & schaal	materiaal	opmerkingen
COLLECTIEVE BUITENRUIMTE					
Brug	Entree eiland	Authentieke (ophaal)brug	Kleinschalig. Dekbreedte 3,5m. Doorvaartbreedte 4m. Doorvaarthoogte 1,2m.	Hout of staal, in overeenstemming met overig meubilair	Functionele verlichting.
Entreegebied (plein + haven)	Buitenruimte	Stijlvol en verzorgd plein(-tje) en kade		Bak- en natuursteen en hout (inheems of gecertificeerd tropisch)	Functionele en bijzondere verlichting.
Laan	Drager groenstructuur, Woonstraat	Statige laan met tweerichtingsverkeer Bomen in grasbermen.	Bomen 1 ^e grootte, Wegprofiel 4m. Bermen 2x2m	Es, Iep, Populier of Eik van 1 ^e kwaliteit. Gemaaide grasberm, rijbaan van natuur-, baksteen of bitumen met natuursplit	Functionele verlichting.
Meander	Woonstraat	Smal wegprofiel aan afwisselende tuinen	Wegprofiel 3,5m. Bermen 2x1 m	Gemaaide grasberm, rijbaan van natuur-, baksteen of bitumen met natuursplit	Functionele verlichting.
Kade Meander	Gemeenschappelijke kade	Informeel lage kade langs de weg		Bak- en natuursteen en hout (inheems of gecertificeerd tropisch)	Functionele verlichting. Aanlegmogelijkheid voor kavels 12 en 13.

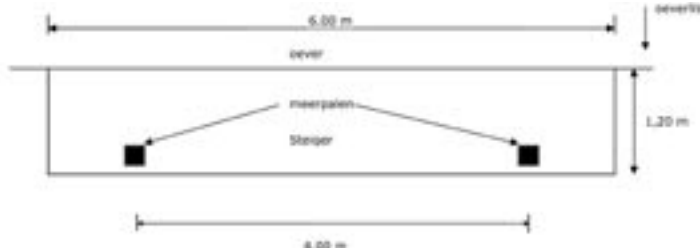
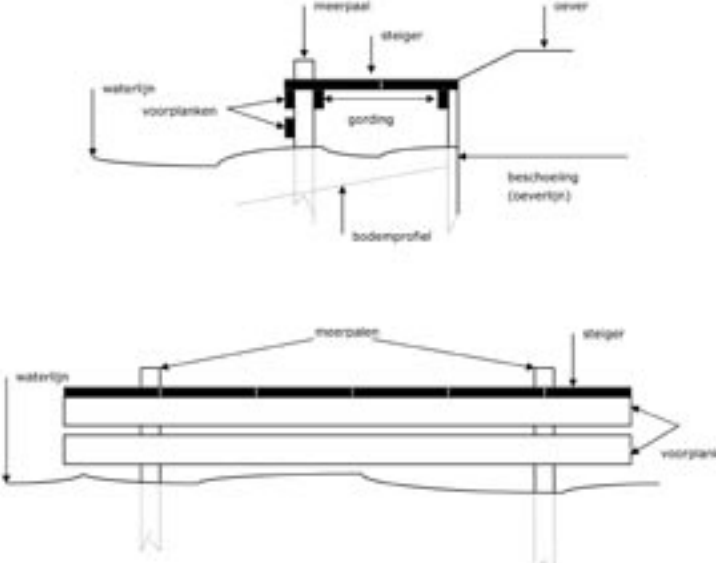
Beeldkwaliteitplan Amstelveiland



	Profiel	Referentie
OVERGANG PRIVÉ – COLLECTIEF ERFGRENZEN		
Erfgrens aan Laan		
Erfgrens aan Meander		
Groenstructuur insteek		
Poorten		
Kavelgrenzen tussen woningen		

	functie	Ruimtelijke identiteit	Maat & schaal	materiaal	opmerkingen
OVERGANG PRIVÉ – COLLECTIEF					
ERFGRENZEN					
Erfgrens aan Laan	Drager groenstructuur	Doorgaande losse haag van (bloeiende) heesters als rand van de statige laan	Hoogte ca 2m. Maximaal 6m doorzicht op huis.	Meidoorn, Veldesdoorn en Wilg. Bloeiende heesters: Roos, Viburnum e.d.	
Erfgrens aan Meander	Begeleiding woonstraat	Vrije invulling met tuinplanten/heesters	Hoogte max. 1,5m. Minimaal 4m doorzicht op huis.		
Groenstructuur Insteek	Drager groenstructuur	Losse haag van bloeiende heesters met boomvormen.	Bomen 1 ^e grootte Struweel hoogte ca 2-3m. Minimaal 3m doorzicht op huis.	Bomen: Es, Iep, Populier of Eik van 1 ^e kwaliteit. Struweel: Meidoorn, Veldesdoorn en Wilg. Bloeiende heesters: Roos, Viburnum e.d.	
Poorten	Entree van de kavel	Klassieke toegangen naar eigen kavel in harmonie met het buitenplaatskarakter.	Breedte poort maximaal 4 m.breed, pilasters maximaal 3m. hoog (inclusief lamp).	Gemetselde pilaren, stalen spijlen poort	Poort aan het einde van de laan naar kavel 5 mag maximaal 5m. breed zijn
Kavelgrenzen tussen woningen	Erfscheiding	Groene erfscheiding in vorm van losse beplantingen, haag of (sier)hekwerk met begroeiing	Hoogte max. 2 m. Langs water max. 1 m.	Beplanting en hekwerk	

Beeldkwaliteitplan Amstelveiland

OEVERS	Profiel	Referentie
Oever Kop		
Oever Amstelzijde		
Oever Dode arm		
Oever Insteek		

	functie	Ruimtelijke identiteit	Maat & schaal	materiaal	opmerkingen
OEVERS					
Oever Kop	terrassen en aanlegsteigers bij appartementengebouw	Privé-haven met kade, terrassen, steigers en trailerhelling.	Hoogte kade ca. 1 m boven waterpeil (streefpeil) . Klassiek afgewerkte terrassen en aanlegsteigers.	Kademuur van bak- en natuursteen met enkele trappen. Terrassen en steigers van inheems of gecertificeerd hardhout.	Conform de rechten van de bestaande haven en Uitgangspunten Steigers Gemeente Amstelveen
Oever Amstelzijde	aanmeermogelijkheid	Lage groene beschoeide oever met steigers.	Hoogte beschoeiing 0,5- 1 m vanaf waterpeil, gelijke hoogte langs gehele oever. Steigers klassiek afgewerkt. 1 steiger per perceel.	staal of hout (inheems of gecertificeerd tropisch)	Conform Uitgangspunten Steigers Gemeente Amstelveen Voor het meest zuidelijke perceel zijn meer ligplaatsen mogelijk, vergelijkbaar met de huidige jachthaven.
Oever Dode arm	natuurontwikkeling en overstroombaar gebied	Natuurlijke flauwe oever, plasberm met riet en oeervervegetatie	Oeverzone 5m breed. Beschoeiing.	hout (inheems of gecertificeerd tropisch)	Mogelijkheid voor enkele steigers door oeverzone naar open water vanaf eigen kavel; overstroombaar gebied.
Oever Insteek	aanmeermogelijkheid	Lage groene beschoeide oever met steigers.	Hoogte beschoeiing 0,5-1 m. vanaf waterpeil	hout (inheems of gecertificeerd tropisch)	Inkassing op eigen grond.

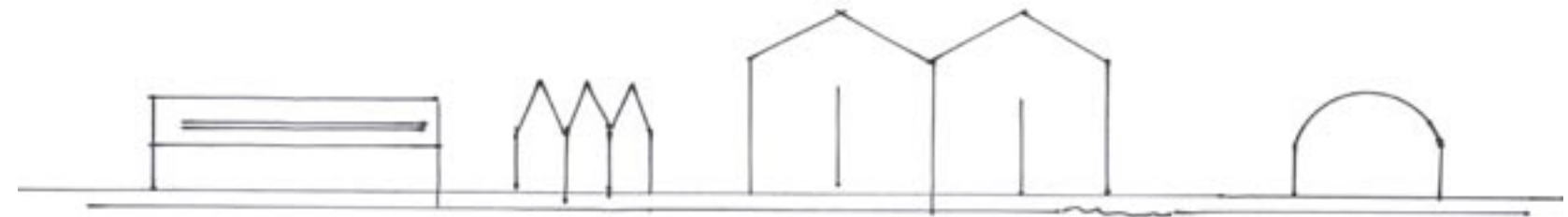
Beeldkwaliteitplan Amstelveiland



	functie	Ruimtelijke identiteit	Maat & schaal	materiaal	opmerkingen
PRIVÉ					
Bomen	Groenstructuur eiland	Onregelmatige, willekeurige groenstructuur	Bomen 1 ^e grootte, 2 per 1000m2 kavel	Duurzaam passende soorten (inheems en exoten max verhouding 2:1) van 1 ^e kwaliteit. Langs de oostoever minimaal 50% Wilg, Els of Populier.	Verdeling van soorten in overleg door bewoners onderling vast te stellen.
Tuin overig	privé-groen	Overheersend groene tuinen	Max. verhard oppervlak 50% van de kavel aan polderzijde, 70% van de kavel aan Amstelzijde	-	Functionele verlichting met één enkel accent per kavel.

Deel 2 Architectuur

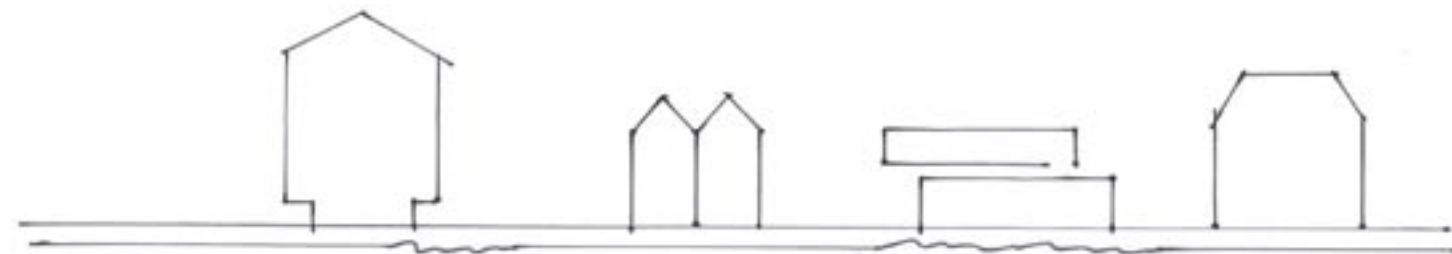




Industriële silhouetten op het Amsteleiland



Industriële silhouetten elders



Nieuw mogelijk silhouet Amsteleiland met diversiteit



Hoofdpijnen

Als algemeen uitgangspunt voor de architectonische kwaliteit is gekozen voor heldere vormen, detailleringen en materialen waarbij vooral aandacht wordt geschonken aan de relatie met de plek op het eiland. De architectuur mag zowel traditioneel als modern zijn, belangrijkste is dat het uiteindelijke resultaat tijdloos en persoonlijk is.

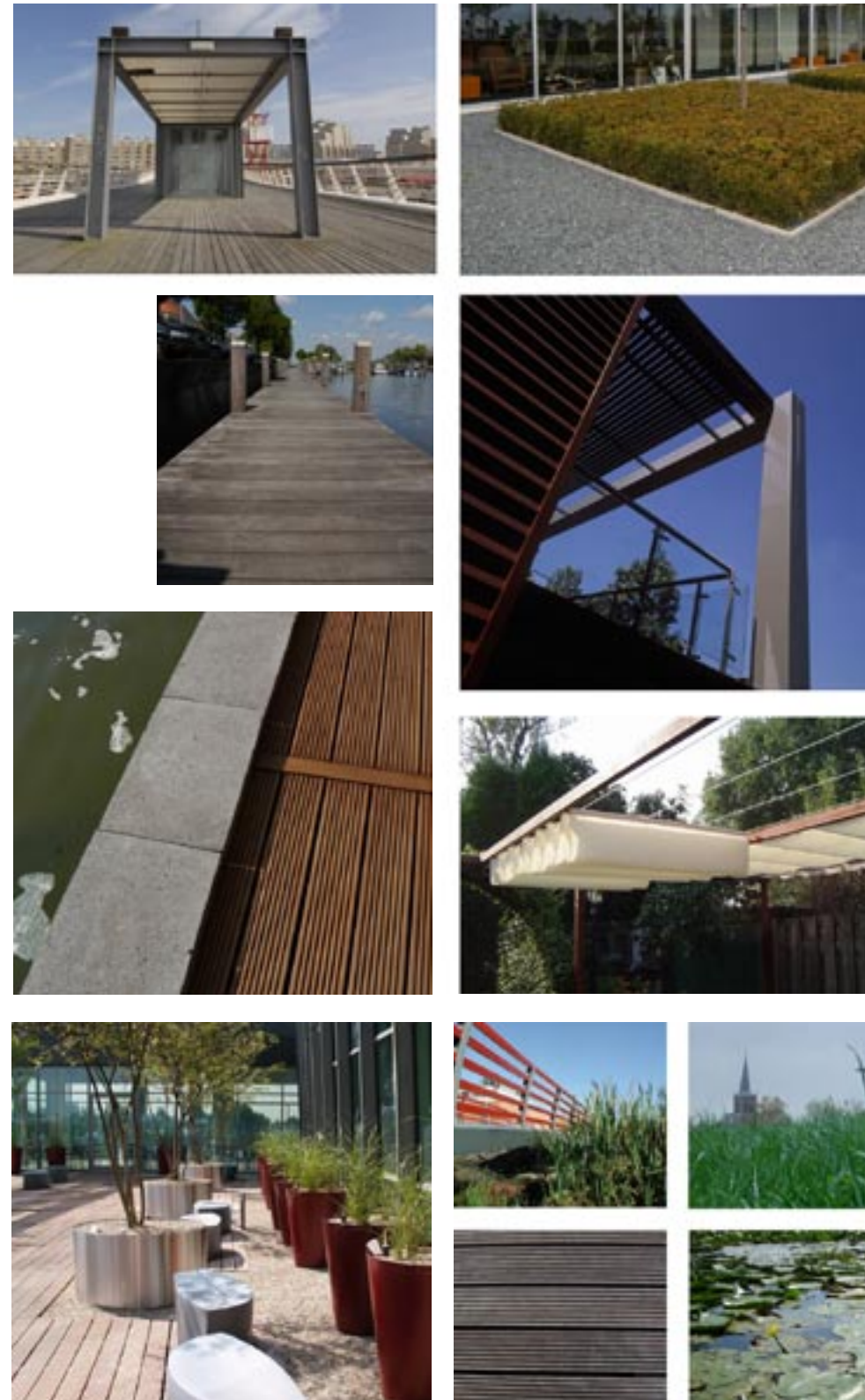
Aan de WESTKANT van het eiland staat de relatie met de voormalige scheepswerf centraal. Dit komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik en vormtaal. De contouren van de voormalige scheepswerf zijn uitgangspunt geweest voor de contouren van de nieuwe bebouwing. Uitgangspunten voor deze nieuwe industriële architectuur zijn verticale geleding, bijzondere detaillering en stalen en houten constructies die zichtbaar mogen zijn waarmee geen massieve bouwblokken, maar een afwisselend beeld met verspringende gevels zal ontstaan.

Aan de noordzijde van het eiland, waar de rivier zich splitst, is een groter bouwvolume opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Dit volume is gereserveerd voor een appartementengebouw. Dit gebouw zal in de beeldkwaliteit refereren aan het vroegere industriële karakter (werf) op het eiland. Het complex zal enerzijds moeten aansluiten bij het water met aan -en afmerende boten (privé jachthaven) en anderzijds door in materialen en detaillering expliciet te verwijzen naar de historische verbondenheid van het eiland met de scheepsbouw.

In de buitenruimte mogen de maritieme details ook terugkomen, vooral bij de kop van het eiland met de brug en het appartementengebouw zal het scheepswerf karakter in de buitenruimte duidelijk terugkeren. De centrale laan vormt met bomenrijen en bermten de overgang naar het landelijke groene karakter van de oostzijde van het eiland.

Aan de OOSTZIJDE van het eiland heeft de bebouwing een groene en landelijke uitstraling. Dit beeld wordt gerealiseerd door middel van het gebruik van natuurlijke materialen (onder meer baksteen en riet) en terughoudende, in het groen, verscholen architectuur die vloeiend overgaat in het achterliggende open landschap. Hier is de beeldkwaliteit te vergelijken met de Gooise landhuisstijl en de goed beplante boerenerven langs de Amstel.

5.2 Specifieke randvoorwaarden



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



1,2,4. Architectuur met duidelijke verwijzing naar industriële loodsen, zichtbare constructie, staal, glas en hout

3,6,7. Verticale geleding, sobere detaillering, metselwerk

5,10. Sobere moderne vormgeving en detaillering, verspringende gevels, afwisseling tussen horizontale en verticale geleding
glas, staal

8,9. Sobere toepassingen van hout in bijgebouwen en aanbouwen, zichtbare constructie

Architectuur - westzijde eiland (Amstelzijde)

Aan de westzijde van het eiland zullen naast het appartementengebouw op de kop van het eiland maximaal 6 vrijstaande villa's worden gebouwd. De vormtaal van deze woningen is geïnspireerd op het voormalige industriële karakter van het eiland.

De woningen hebben net als de bebouwing van de voormalige scheepswerf een sterk individueel karakter. De contouren van de bebouwing kunnen onderling verschillend zijn. De kapvorm kan variëren van een samengesteld zadeldak (in een rij van 2 of 3 naast elkaar, dwars op de Amstel) of een plat dak, zelfs de ronde vormen van de vroegere Romneyloodsen zijn niet ondenkbaar. Eenheid dient te ontstaan uit de toe te passen materialen, zoals hout, staal, glas en donkere baksteen. Het architectuurbeeld dat wordt nagestreefd is stevig en stoer, sober maar niet saai.

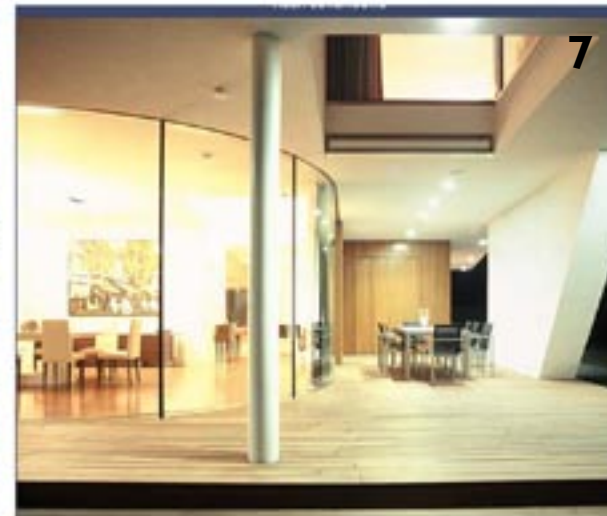
Uitgangspunt voor de woonbebouwing van de vrijstaande woningen is een gebouw met 2 duidelijke bouwlagen, al dan niet met een opbouw of kap. Het hoofdgebouw kan worden uitgebreid met bijgebouwen waardoor een gevarieerd gevelbeeld kan ontstaan waarbij de gevel (als het ware) verspringt. Hoofd- en nevenmassa dienen een samenhangend totaalbeeld te vormen, waarbij de hoofdmassa duidelijk herkenbaar blijft.

Daken kunnen worden afgedekt met pannen, leien of (gecoat) zink. Het kleurgebruik dient ingetogen te zijn, waarbij over het hele eiland wordt gestreefd naar een mix van onderlinge afwisseling in kleur en gevelafwerking (schone baksteen, gestuukt of gekeimd metselwerk).

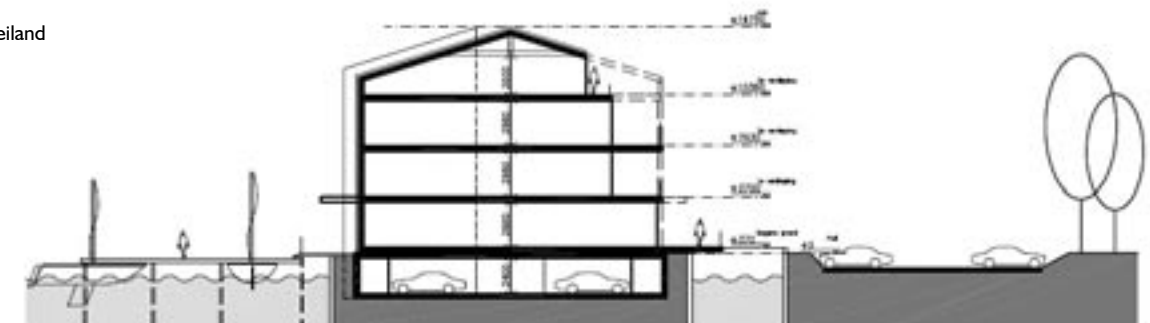
Architectuur – westzijde eiland					
Vrijstaande woningen					Opmerkingen
Plaats op kavel	Met het hart in de rooilijn	Oriëntatie richting Amstel, alzijdige architectuur	Nokrichting dwars op de Amstel indien zadeldak		Max bebouwd oppervlak 250m2 totaal (hoofd + bijgebouwen)
	Vorm	Materiaal	Goot- / bouwhoogte	Aantal bouwlagen	
Hoofdgebouw (I)	Zichtbare constructie, verticale geleding		7m / 12m	2 bouwlagen met opbouw of kap	Max. oppervlak 200m2
Bijgebouwen	Eén architectuurfamilie		3m/6m binnen bouwvlak (max 75m2), buiten bouwvlak 3m/ 4,5m (max 45m2)	I laag met evt. kap	Totaal max. 250m2
Gevels	Verticaal geled in hoofdvorm, sobere detaillering, verspringend	Schoon metselwerk, hout, staal, glas			
Dak	Zadeldak of plat	Pannen, leien, (gecoat) zink			



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



- 1, 2, 3 Herkenbaar volume, verwijzing naar voormalig werfgebouw Amsteleiland
- 2, 6, 8 Moderne vormgeving / uitstraling
- 4, 7 Contrast open (glas, terrassen) / gesloten
- 5, 6, 7, 8 Toepassing materialen stucwerk/hout/zink/staal



Architectuur westzijde eiland- appartementengebouw

De entree van het eiland zal worden gemarkeerd door een appartementengebouw met een groot herkenbaar en eenvoudig volume, refererend aan de vroegere werf op het eiland. Alle gevels dienen een representatieve en alzijdige uitstraling te krijgen.

De (a-)symmetrische hoofdmassa kan worden uitgebreid met een nevenmassa in de vorm van erkers, veranda's en entrees. Daarnaast moet onder het appartementengebouw een parkeergarage worden gesitueerd met bijbehorende bergingen. Aan de noordzijde, tevens entreezijde van het gebouw, zullen steigers worden aangebracht. Deze steigers zijn bedoeld voor eventuele boten van de bewoners van het complex. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat een harmonieuze overgang wordt gecreëerd tussen water en gebouw. Gestreefd wordt naar een modern ontwerp waarbij ook bij deze bebouwing de gevel kunnen worden verbijzonderd door middel van grote glasvlakken en een afwisseling tussen een verticale en horizontale geleding. Bij verticale elementen moet worden gedacht aan entreepartijen en raampartijen. Bij horizontale elementen moet worden gedacht aan de plint, erkers, balkons/ terrassen of zonwering (lamellen) aan de buitenzijde.

Appartementengebouw					Opmerkingen
Plaats op kavel	Binnen bouwgrenzen	Alzijdige oriëntatie	Nok dwars op de Amstel		Geen bijgebouwen
	Vorm	Materiaal	Bouwhoogte	Aantal bouwlagen	
Gevels	(a-)symmetrisch, horizontaal en verticaal geled	Hout, Glas, Staal, Koper, Zink			
Dak	zadeldak		15 meter	Max. 4 bouwlagen	
Steigers		Hout, staal, (gecoat) zink			Hoogwaardige afwerking



Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



1. Schoon metselwerk i.c.m. stucwerk
In hoogte variërende schildkap bestaande uit riet
2. Donkere plint bestaande uit schoon metselwerk
Wit gekeimd metselwerk
Schildkap bestaande uit riet

3. Wit gekeimd metselwerk
Schildkap bestaande uit riet
Grote raampartijen
Inpandige veranda
Landelijke setting
4. Schoon metselwerk
Wolfsdak bestaande uit riet

Architectuur - oostzijde eiland

Aan de oostzijde van het eiland zullen vrijstaande woningen verrijzen met een landelijk karakter, zoals ook aangegeven in de Nota van Uitgangspunten. Ook hierbij speelt de vorm, opbouw en materialisering een grote rol. Het landelijk karakter zal tot uitdrukking komen in het toe te passen materialen en de toepassing van rieten kappen. De bebouwing dient te worden opgebouwd als duidelijke herkenbare, asymmetrische bouwmassa met een horizontale gevelopbouw en lage goten, waarmee het duidelijk verschilt van de meer opgaande bouwmassa's aan de westkant van het eiland. Belangrijk is dat de gevel aan de laan een representatieve uitstraling krijgt.

De asymmetrische hoofdmassa kan, evenals de villa's aan de westzijde, worden uitgebreid met een nevenmassa, in de vorm van aan- en uitbouwen en in de vorm van erkers, veranda's en entrees. Daarnaast mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgenomen in het plan in de vorm van garages, carports en een botenhuis. Belangrijk uitgangspunt hierbij is steeds dat hoofd- en nevenmassa een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdmassa als zodanig vloeiend overgaat in de nevenmassa. Daarnaast gelden voor botenhuisen andere criteria dan voor overige bijgebouwen, die in het Bestemmingsplan nader worden omschreven.

Ook hier wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige architectuur waarbij het verbijzonderen van gevels door middel van grote glasvlakken wenselijk is. De gevelopbouw is een middel om de vrijstaande villa individualiseren.

Ook hier geldt dat de bebouwing op het Amsteleiland een geheel vormt. De villa's aan de oostzijde gekenmerkt door een horizontale gevelopbouw met een overwegend lage goothoogte. Bij horizontale elementen moet worden gedacht aan een duidelijk herkenbare plint, brede erkers, maximaal twee lagen met een kap en brede dakkapellen. Beeldregie voor materiaal en kleur van gevels en daken heeft als doel om in belangrijke mate het uiteindelijke totaalbeeld en ook het karakter van het oostelijk deel van het eiland te bepalen. Op het eiland wordt in materiaal- en kleurregie aangesloten zoals die ook voor komt bij de landelijke en stedelijke architectuur. Als basis wordt gekozen voor een plint in schoon metselwerk of natuursteen (donker) met gevels bestaande uit schoon metselwerk en/of gekeimd metselwerk. De daken kunnen afgedekt worden met riet of leien. Als secundaire toevoegingen is een tweede materiaal (bijvoorbeeld hout en/of zink) of een tweede kleur mogelijk. Per villa dient er te worden gekozen voor één hoofd kleur dat bij de verschillende bouwdelen terug te zien is, zodat er een eenheid in het totale beeld ontstaat. Over het hele eiland wordt gestreefd naar een afwisselend beeld in kleurgebruik. Wit gestuct dan wel gekeimd metselwerk.

Architectuur - oostzijde eiland (Ronde Hoep) - Wonen - 2 en 3					
		Orientatie voorgevel	Nokrichting		
Plaatsing op kavel	Min. 3m. uit erfrens	Richting de Laan	Vrije richting		
	Vorm	Materiaal	Goot/Nokhoogte	Aantal bouwlagen	opmerkingen
Hoofdgebouw (1)	landelijke villa 200m2 (Wonen - 2) en 400m2 (Wonen - 3)		Wonen - 2: max. 3,5m. / max. 11m. (1), met dien verstande dat 40% van de gevellengte een maximale goothoogte mag hebben van 6,5m Wonen - 3: max 7 / 12m	1 tot 2 lagen incl. kap 2 tot 3 lagen incl. kap	W2: max opp. hoofd- en bijge- bouwen tezamen 250m2
Gevels	A-symmetrisch Horizontaal geleed	Schoon metselwerk (evt. wit geschilderd) of Stucwerk			
Dak	Zadeldak Schilddak Wolfsdak	Riet Leien			
Overige bouwdelen	n.v.t.	Hout , Zink, Glas			
Vrijstaande bijgebouwen (2)			max. 3m / 6 m (max opp. 75m2)	1 laag met kap	W 2: max opp. hoofd- en bijge- bouwen tezamen 250m2
Gevels	Hoofdzakelijk symmetrisch	Schoon metselwerk Hout			
Dak	Zadeldak Schilddak	Riet Leien Pannen			
Overige bouwdelen	n.v.t.	Hout, Zink , Glas			

Beeldkwaliteitplan Amsteleiland



1



2



3



4



5



6

Oorspronkelijke "blauwe huisje" in de 20ste eeuw en het begin van de 21ste eeuw.

- 1: referentie voor oriëntatie op de Amstel en omgeving door een groene haag
- 2 en 3: referentie beelden voor de te realiseren bouwmassa (zonder achterhuis) en gevelopeningen en schoorstenen
- 5 referentiebeeld voor de te realiseren gevelopeningen met detaillering
- 4 en 6 beelden huidige toestand van het blauwe huisje

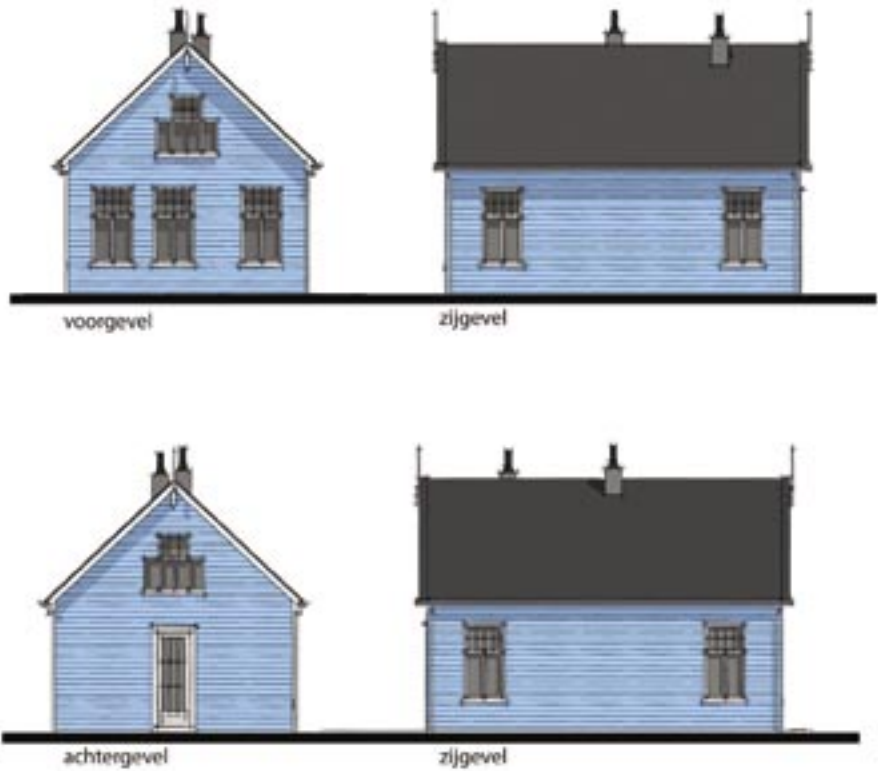
Architectuur - conciërge gebouw

De entree van het eiland zal ontsloten worden via de toegangsbrug met aansluitend het conciërge gebouw. Dit bouwwerk zal verwijzen naar het vroegere “blauwe huisje” dat gepositioneerd was in het zuid-oosten van het eiland. Het vroegere (monumentale) bouwwerk heeft diverse transformaties ondergaan maar voldeed anno 2011 niet meer aan het beeld uit het verleden. De enige overeenkomst was de hoofdvorm: één laag met zadeldak. De gemeente heeft bij de sloop als eis gesteld dat het “blauwe huisje” moet worden herbouwd in de oorspronkelijke staat bij de entree van het eiland en dienst zal doen als beheerderswoning.

Het programma van eisen (opgesteld door gemeente Amstelveen):

- Locatie:
- Vanaf het eiland bekeken rechts van de brug
- Positie:
- Haaks op de Amstel
- Omgeving:
- In een groene haag op de kavel plaatsen een vrije ruimte rondom van ca. 7m.
- met
- Breedte
- ca. 7m.
- Lengte
- ca. 10m.
- Achterhuis
- Niet terugbouwen
- Gevelbekleding
- Horizontale delen
- Materiaal gevel
- Houten bekleding, houten kozijnen
- Kleur
- Blauw / Wit
- Gevelindeling
- Voorgevel:
- BG: 3 ramen met bovenlicht in ruitjes
- Ie: 1 raam met bovenlicht in ruitjes
- plus aan 2 weerszijde een raampje

- Zijkant
- Dak:
- Afvoer:
- Achtergevel:
- BG: 1 deur in het midden
- Ie: 1 raam in het midden
- BG: 2 ramen
- Zadeldak met overstek
- Schoorstenen in plaats van pijpen



Conciërge gebouw - wonen 5	Rooilijn	Oriëntatie	Nokrichting		Opmerkingen
Plaats op kavel	erfgrens	op het water	haaks op de Amstel		
	Vorm	Materiaal	Goot-/nokhoogte	Aantal bouwlagen	
Hoofdgebouw (I)	max 75m2 bebouwd opp.		max 3,5m / max 7m.	max 1 met kap	
Gevels	als oorspronkelijk “blauwe huisje” (zie foto’s)	Hout, Zink, Glas			bijgebouw toegestaan
Dak	zadeldak	Pannen Leien			
Overige bouwdelen	n.v.t.	Hout, Zink, Glas			
Steigers		n.v.t.			

Beeldkwaliteitplan Amstelveiland

