



Beeldkwaliteitsplan

Landtong Amstelveen

Inhoud

1. Doel	5
2. Het ontwerp van beeldkwaliteit	6
3. Bebouwing	7
4. Schoolgebouw	8
5. Appartementen	10
6. Openbare ruimte	12
7. Hardheidsclausule	14





1. Doel

Het Beeldkwaliteitsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling in het gebied de Landtong wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van de Landtong veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het Beeldkwaliteitsplan kan daarmee een brugfunctie vervullen tussen het bestemmingsplan enerzijds en de welstandstoets anderzijds. Het Beeldkwaliteitsplan moet worden beschouwd als een richtlijn voor de ruimtelijk visuele aspecten van bebouwing, voor de onderlinge samenhang van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

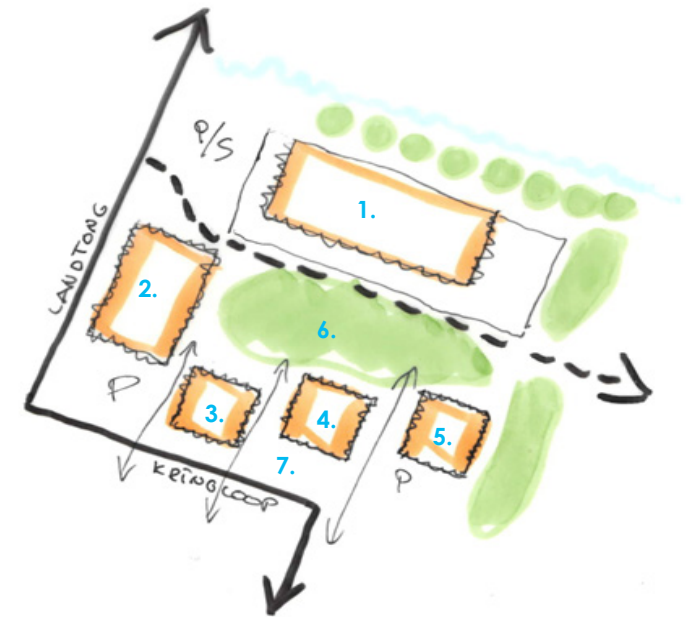
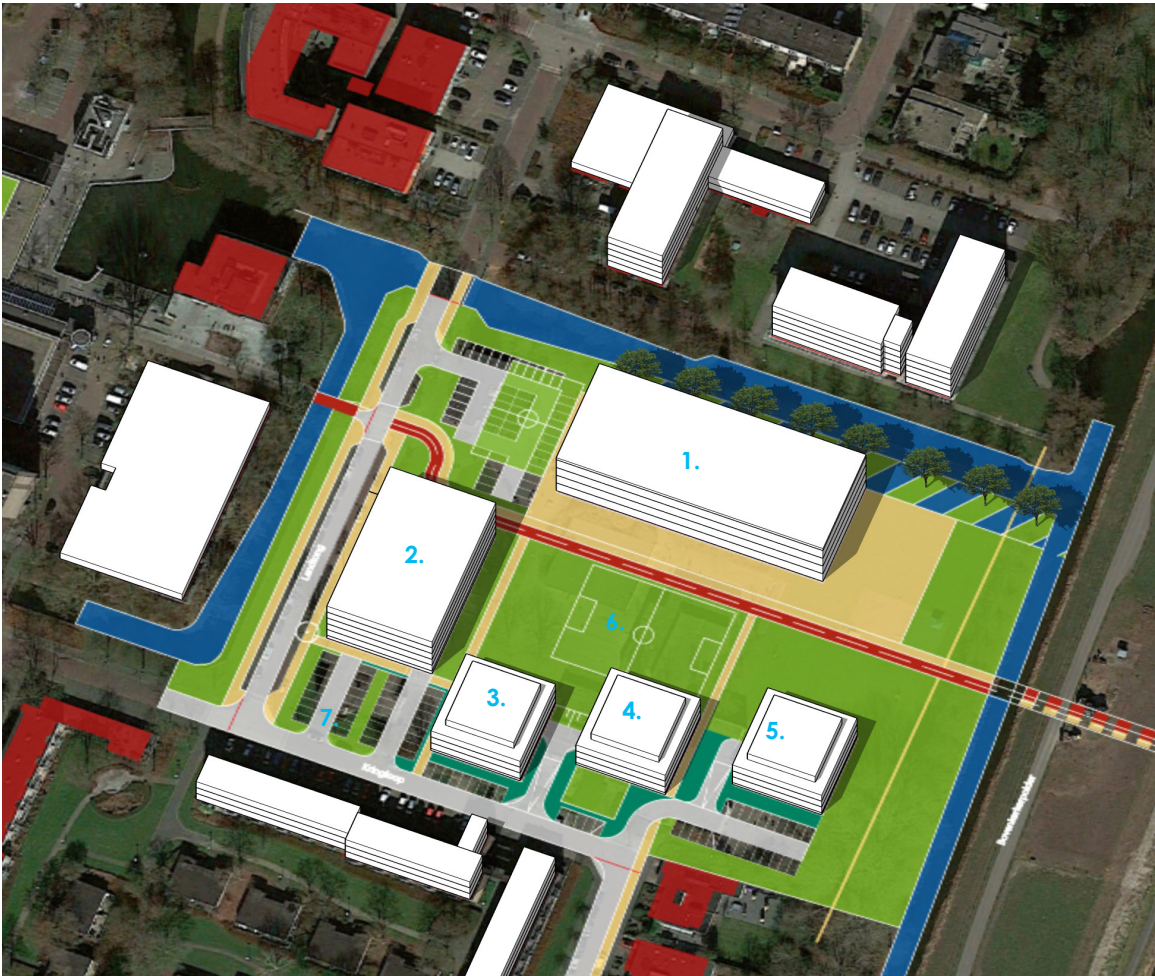
Het Beeldkwaliteitsplan schept de randvoorwaarden waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaatsvinden. Hierdoor zijn alle partijen er van verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd.

Om een bijzonder plangebied te realiseren wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hierbij behoren de volgende kenmerken:

- Binnen het plangebied speelt groen een belangrijke rol, de parkachtige uitstraling van het groen is uitgangspunt (wonen aan het groen);
- Korte bouwblokjes aan de kant van de Kringloop dragen bij aan het transparante karakter van het gebied, geen lange gesloten bebouwingswand aan de kant van de Kringloop;
- Alzijdige frontvorming, de woongebouwen dienen naar alle vier de zijden voorkanten te hebben.

2. Het ontwerp van beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan richt zich ten eerste op de verschijningsvorm en de sfeer van de bebouwing. Onder de regie van het Beeldkwaliteitsplan weet een initiatiefnemer (opdrachtgever/realisator en hun architect) welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Toezicht bij de beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om afstemming tussen het bouw- en inrichtingsplan tot het beste resultaat te laten leiden.



Programma

- 1. Schoolgebouw
- 2. Appartementen
- 3. Appartementen
- 4. Appartementen
- 5. Appartementen
- 6. Centraal middengebied
- 7. Parkeren

3. Bebouwing

Algemeen

Het plangebied is globaal in te delen in drie deelgebieden:

1. Het schoolgebouw aan de noordzijde van het plangebied;
2. De appartementen aan de west- en zuidzijde van het plangebied;
3. Het centrale middengebied.

De beeldkwaliteitscriteria zijn per deelgebied opgesteld, zowel voor het schoolgebouw, de appartementen en de openbare ruimte waaronder het centrale middengebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende randvoorwaarden:

1. Situering

In dit onderdeel komt de plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de omgeving aan de orde. Onderdelen zijn verkavelingstype, onderlinge positie, onderlinge afstand, plaatsing op het terrein, bebouwingsrichting.

2. Massa en vorm

Het gaat hierbij om de hoofdmassa van de gebouwen in relatie tot de omgeving. Onderdelen zijn: opbouw hoofdmassa, profiel, ruimte, massa samenstelling, dakbeëindiging en vormbehandeling.

3. Gevelkarakteristiek

Het betreft hier de aanzichten van de bebouwing. Ook hier is de relatie met de omgeving een uitgangspunt. Onderdelen zijn gerichtheid, bouwstijl, geleding, ritmiek, indeling en plasticiteit.

4. Kleur en materiaalgebruik

Het gaat hier om de kleur (kleursoort, helderheid, verzadiging) en het soort materiaal dat wordt gebruikt voor de bebouwing (inclusief nutsgebouwtjes) en de kleurtoon.

5. Overige randvoorwaarden

Het betreft hier aspecten van algemene aard.

6. Erfscheidingen

Het betreft hier de overgangen van privaat naar publiek terrein.

4. Schoolgebouw

Situering

- Het schoolgebouw heeft een alzijdig representatief karakter; primaire gevels richten zich naar het centrale middengebied en de Landtong;
- Het gebouw dient zoveel mogelijk naar de centrale groene ruimte en de straat Landtong georiënteerd te zijn.

Massa en vorm

- Het gebouw is compact van karakter;
- Voor de hoofdopzet wordt uitgegaan van één bouwvolume, opgebouwd uit enkele in elkaar geschoven volumes;
- Eigentijdse architectuur, niet gestreefd wordt naar het kopierende of historische vormtaal;
- Dakvorm, overwegend plat dak, incidenteel zijn er hellende dakvlakken toegestaan.

Gevelkarakteristiek

- De gevels van het gebouw bestaan uit massa, vliesgevels als accenten zijn wel toegestaan.

Kleur- en materiaalgebruik

- Toepassen van zorgvuldige detaillering, kleur en materiaal (maatvoering kozijnen, daklijsten etc.);
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden;
- Gevels bestaan uit hout of metselwerk of vergelijkbaar steenachtig materiaal of bekleed met houten beschot, eventueel met stuc-, staal- en betonlelementen;
- Een combinatie met puin, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium.

Overige randvoorwaarden

- De entrees van de verschillende functies in het gebouw dienen duidelijk herkenbaar te zijn;
- Zonnepanelen, PVT panelen, zonnecollectoren en de buiten-unit van (lucht)warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend meeontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur;
- Naamsaanduiding aan de gevel in losse letters.

Bijgebouwen en afscheidingen

- Lossen bijgebouwen, zoals een fietsenstalling zijn niet toegestaan en worden integraal opgenomen in het hoofdgebouw;
- Groene afscheiding tussen schoolplein en openbaar gebied.



Compact samengesteld schoolgebouw opgebouwd uit in elkaar geschoven volumes

5. Appartementen

Situering

- De gebouwen hebben een alzijdig representatief karakter;
- De woongebouwen vormen te samen een herkenbaar ensemble zonder dat het een monotome regelmatigheid wordt.

Massa en vorm

- De bebouwing is compact van karakter;
- De gebouwen bestaan uit appartementen, waaronder (halfverdiepte) gebouwde parkeervoorzieningen;
- Een bijzondere beëindiging van het platte dak waarbij sprake is van een setback of overstekende dakrand;
- Geleding van de gevels en gevelopeningen met als doel het bereiken van de menselijke schaal;
- Eigentijdse architectuur, niet gestreefd wordt naar het kopierende of historische vormtaal.

Gevelkarakteristiek

- De gevels van de gebouwen bestaan uit massa (dus geen vliesgevels);
- Raamopeningen zijn overwegend staand;
- Ontsluiting van de appartementen vindt plaats binnen het gebouw; geen sprake van galerijen;
- Balkons vormgeven als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Voor de beganegrond bouwlaag de overgang openbaar/ privé vormgeven als onlosmakelijk onderdeel van de architectuur.

Kleur en materiaalgebruik

- Toepassen van zorgvuldige detaillering , kleur en materiaal (maatvoering kozijnen, daklijsten etc.);
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden;
- Gevels bestaan uit hout of metselwerk of vergelijkbaar steenachtig materiaal of bekleed met houten beschot, eventueel met stuc- en staalementen;
- Parkeerdekken dienen voorzien te worden met grasdaken voor zover gelegen buiten het bouwvlak.

- Een combinatie met puien, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium.

Overige randvoorwaarden

- De entree van de parkeervoorzieningen is duidelijk met het gebouw mee ontworpen;
- De parkeerplaatsen onder de gebouwen zijn zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;
- Zonnepanelen, PVT panelen, zonnecollectoren en de buitenunit van (lucht)warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend ontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur.



Urban villa's in een groene omgeving

6. Openbare ruimte

Algemeen

- Afstemming in materiaalgebruik tussen schoolplein en overige buitenruimte;
- Beperken verhard oppervlak tot een minimum;
- De bestaande volwassen en kwalitatief goede bomen worden indien mogelijk ingepast in het gebied;
- Buitenruimte is een prettige plek met een parkachtige karakter om te verblijven en om te ontmoeten.;
- Voor de inrichting van de openbare ruimte is, met uitzondering van het schoolplein, de LIOR van toepassing.

Groen

Uitgangspunt is de opgaande bomen zoveel mogelijk te behouden. De goede bomen zijn belangrijk, en het handhaven van zoveel mogelijk goede bomen is daarom essentieel voor het behoud van het groene karakter van het gebied. Het plangebied houdt verder rekening met het handhaven van de bomenrij ten noorden van de geprojecteerde school.

- Groen en water is zoveel mogelijk samengevoegd, waardoor het als overgang naar het open landschap ook daadwerkelijk een ruimtelijke betekenis krijgt;
- Een brede bomensingel gecombineerd met een watergang vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied;

Schoolplein

- Groene uitstraling;
- Groene afscheiding schoolplein en openbaar gebied;
- Materiaalkeuze afstemmen met de architectuur;
- Kiss & Right voorziening is buiten de parkeertijden ook als schoolplein te gebruiken.

Groene middengebied

- Het groene middengebied dient een parkachtige inrichting te hebben waarbinnen speelvoorzieningen en ruimte voor ontmoeting met behoud van de bestaande vitale bomen worden gerealiseerd.
- Het centrale middengebied wordt begrensd door een langzame verkeersroute.

Groene rand langs de Landtong & Kringloop

- Hagen en bomen tussen de parkeervakken onttrekken de auto's uit het zicht;
- De ruimte tussen de appartementen onderling zijn verbonden met het middengebied en vormen een integraal geheel.

Parkachtig binnengebied met behoud van opgaand groen



7. Hardheidsclausule

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

