

# RAPPORT

## **Beeldkwaliteitsplan Gosewijn van Aemstelstraat**

Klant: Stichting GroenWest

Referentie: T&PBD4971R001F0.1

Versie: 0.1/Finale versie

Datum: 6-4-2017

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Entrada 301  
1114 AA Amsterdam-Duivendrecht  
Netherlands  
Transport & Planning  
Trade register number: 56515154

+31 88 348 95 00 **T**  
info@rhdhv.com **E**  
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Beeldkwaliteitsplan  
Gosewijn van Aemstelstraat  
Ondertitel: -  
Referentie: T&PBD4971R001F0.1  
Versie: 0.1/Finale versie  
Datum: 6-4-2017  
Projectnaam: Gosewijn van Aemstelstraat  
Projectnummer: BD4971  
Auteur(s): Berry van den Berg

Goedgekeurd door: Adriaan Koopman

Datum/Initialen: 6-4-2017 / AKo

Classificatie

Open



## Disclaimer

*No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.*

## Inhoud

|          |                                               |          |
|----------|-----------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                              | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Beeldkwaliteitskaders: het gebouw</b>      | <b>4</b> |
| 2.1      | Eén gebouw                                    | 4        |
| 2.2      | Oriëntatie                                    | 4        |
| 2.3      | De entree                                     | 5        |
| 2.4      | De opbouw en materialisering van de gevel     | 5        |
| 2.5      | De plint aan dijkzijde                        | 5        |
| <b>3</b> | <b>Beeldkwaliteitskaders: openbare ruimte</b> | <b>6</b> |
| 3.1      | Parkeren                                      | 6        |
| 3.2      | Het dijktafud                                 | 6        |

## 1 Inleiding

In deze notitie is het beeldkwaliteitsplan beschreven in woord en beeld. Dit plan beschrijft de beeldkwaliteits eisen ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex met 24 appartementen aan de Gosewijn van Aemstelstraat. Voor deze ontwikkeling is ook een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst de kaders waaraan het uit te werken plan voor deze opgave moet voldoen. Deze kaders vormen dus enerzijds de bindende kaders waarbinnen de architect en aannemer het plan dienen uit te werken. Anderzijds vormen deze kaders de toetsingscriteria voor welstand.



*Figuur 1: Het plangebied*



*Figuur 2: Het stedenbouwkundig plan (indicatief)*

## 2 Beeldkwaliteitskaders: het gebouw

### 2.1 Eén gebouw

Het gebouw wordt gesitueerd onder aan het dijklichaam. Dit dijklichaam heeft een waterkerende functie. Op de begane grond kan maar in een beperkte diepte gebouwd worden door de eis van Waternet dat het dijkprofiel met een 1:6 lijn niet doorsneden mag worden. Voor de realisatie van 24 appartementen is gekozen voor één gebouw. Deze keuze maakt het mogelijk om het beschikbare groen rond het gebouw maximaal in te zetten voor het versterken van de kenmerken en beleving van de overgangszone. Ten noorden van het complex wordt afstand gecreëerd tot de aangrenzende grondgebonden drive-in woningen. Het nieuwe appartementen complex komt daardoor 'los' te liggen van de aangrenzende woningen. Op deze plek ontstaat een duidelijke zichtlijn tussen de dijk en de polder tussen de bebouwing door. Tevens ontstaat de mogelijkheid een royale groene plek aan de andere zijde van het gebouw grenzend aan de Anselmusstraat toe te voegen.

### 2.2 Oriëntatie

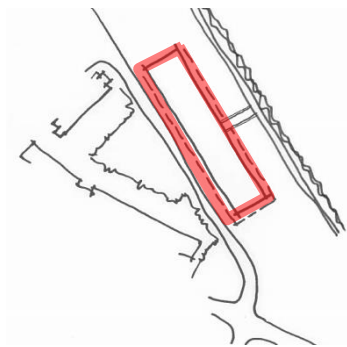
Het gebouw kent meerdere zijden die belangrijk zijn.

#### De straatzijde aan de Gosewijn van Aemstelstraat

Aan deze zijde komt de hoofdentree. Tevens vormt deze zijde de zonzijde van het gebouw. Voor de gebruikers van de Gosewijn van Aemstelstraat vormt deze zijde de formele voorkant.

#### De dijkzijde langs het Proostdijlaantje

Het laantje maakt onderdeel uit van een openbare groenstructuur tussen het hoger gelegen 'oude lint' en de lager gelegen polder ('droogmakerij'). Deze zone wordt mogelijk door de het waterschap heringericht en wordt daardoor aantrekkelijker dan de uitstraling in de huidige situatie. De aantrekkelijkheid van deze zijde van het gebouw bepaalt mede de aantrekkelijkheid van de Proostdijlaantje. Daarom dient deze zijde ook ontworpen te worden als ware het een voorkant. De aanleg van een verbinding 'op hoogte' tussen de 1<sup>e</sup> verdieping van het wooncomplex en het dijke versterkt de formele uitstraling van deze zijde en verbetert tevens de verbinding met het centrum van Mijdrecht.



#### De kop richting de Anselmusstraat

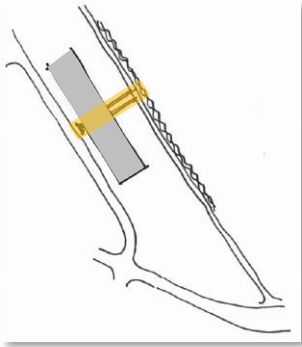
Deze zijde is de eerste gevel van het gebouw dat gezien wordt vanuit de omgeving. Deze zuidelijke (op de zon gelegen) kop van het gebouw draagt bij aan de herkenning van de overgangszone. Deze gevel moet verbijzonderd worden (bijvoorbeeld door raampartijen in de hoekwoningen te situeren en/of zonnige balkons toe te passen) om bij te dragen aan dit oriëntatiepunt en er contact ontstaat met het omliggende gebied.

#### De noordelijke kopgevel

De noordelijke kopgevel heeft stedenbouwkundig een andere betekenis dan de zuidelijke kopgevel. De verbijzondering van deze gevel is met name vastgelegd door de opbouw van het blok. Deze gevel moet verbijzonderd worden ten behoeve van de relatie met de omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld raampartijen en/of balkons.

## 2.3 De entree

Het gebouw krijgt zowel een entree vanaf de Gosewijn van Aemstelstraat als het Proostdijlaantje. Vanaf de straatzijde zal dit geschieden door de formele hoofdentree; de plek waar ook de brievenbussen gesitueerd kunnen worden. De entree dient zichtbaar (als transparante gevel) onderdeel uit te maken van de gevel als onderbreking van het bouwblok. Vanaf het laantje, de bovenzijde van het dijk en tevens het niveau waarop de winkels zijn gelegen, krijgt de dijk een directe verbinding met de eerste woonlaag. Op deze wijze krijgen de bewoners een directe verbinding met het hoger gelegen centrum. De gevel rond de entree en het centrale trappenhuis dient transparant te worden vormgegeven zodat een doorzicht mogelijk is tussen de Gosewijn van Aemstelstraat en het Proostdijlaantje.



## 2.4 De opbouw en materialisering van de gevel

De straatzijde is de zonnige zijde. Hier worden de balkons gerealiseerd. Het is mogelijk ook aan de kopgevels (met name de zuidelijke kopgevel) balkons te situeren. In principe mogen de balkons zowel 'inpendig / half inpendig' als 'uitkragend' (hangend aan de gevel) worden opgelost. Door eventueel met de situering van de balkons ten opzichte van elkaar te spelen, kan het straatbeeld levendiger worden.

De dijkzijde is de zijde waar de ontsluiting van de individuele appartementen zal plaatsvinden; hoogstwaarschijnlijk met een galerij ontsluiting. De galerij kan 'inpendig' worden opgelost. Deze ligt dan als het ware achter de gevel van het complex. Daardoor bepaalt niet de uitstraling van een galerij het aanzicht, maar de gevel van dit complex. Door openingen uit te sparen in de gevel blijft het contact tussen binnen en buiten aanwezig.

Als basismateriaal dient gekozen te worden voor baksteen. De kleur dient af te wijken van de omliggende bebouwing zodat de individualiteit van het complex benadrukt wordt. Afwijkingen ten aanzien van het basis materiaal zijn mogelijk en deels noodzakelijk.

Een noodzakelijke afwijking is de materialisering rond de entree van het complex. De gevel rond deze entree en het centrale trappenhuis dient transparant te worden vormgegeven zodat een doorzicht mogelijk is tussen de Gosewijn van Aemstelstraat en het Proostdijlaantje.

Accenten in materialisering in bijvoorbeeld de plint, bovenste laag of nabij de entrees van het gebouw zijn mogelijk ter verbetering van de functionele 'leesbaarheid' van het gebouw of voor het eventueel aanzetten van een gewenste geleiding van het gebouw.

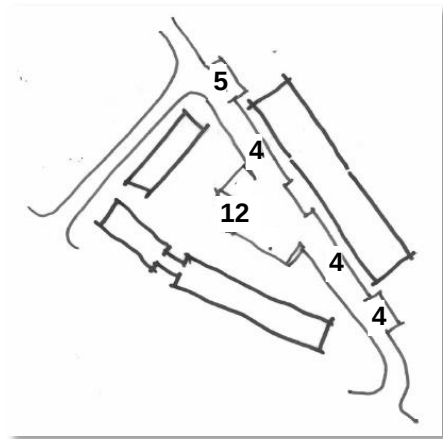
## 2.5 De plint aan dijkzijde

Door de beperkte bebouwingsmogelijkheden aan de dijkzijde vanwege de eisen vanuit Waternet, kan er slechts tot aan de taludlijn (ongeveer 15 meter vanaf de top van de dijk) gebouwd worden. Het gebouw zal echter wel over deze lijn heen worden gebouwd. Het zweeft als het ware boven het talud. Voor de ruimte die gelegen is onder het gebouw zijn diverse oplossingen denkbaar. Een mogelijke oplossing is dat dit een loze ruimte wordt. De ruimte zal worden afgesloten van de omgeving bij voorkeur met een groene afrastering. Dit versterkt het gevoel vanaf de dijk dat het gebouw in de overgangszone is gelegen.

### 3 Beeldkwaliteitskaders: openbare ruimte

#### 3.1 Parkeren

Op basis van de parkeernorm is het noodzakelijk bij 24 appartementen 29 parkeerplaatsen te realiseren. In de onderstaande afbeelding is een indicatief voorstel geschetst voor de parkeeroplossing rond het complex. Door daarin gebruik te maken van de groene restruimte tegenover deze locatie, ontstaat de mogelijkheid om voor het gebouw een trottoir te situeren en langs dit trottoir voor het nieuwe complex '*langs parkeren*' te introduceren. Door aan de voet van de dijk aan weerszijden van de koppen van het gebouw enkele *haaksparkerplaatsen* te realiseren wordt het mogelijk naast de 29 noodzakelijke parkeerplaatsen voor het gebouw nog eens (ongeveer) 4 extra parkeerplaatsen te realiseren. Het is eventueel mogelijk om het langs parkeren voor het gebouw als *haaksparkeren* uit te voeren. Het *haaksparkeren* op de beide koppen van het gebouw kan dan grotendeels komen te vervallen.



#### 3.2 Het dijktalud

De visie voor de ontwikkeling van de overgangszone is dat het te ontwikkelen gebouw als het ware in het dijktalud komen te staan. Dit betekent dat de gehele zone direct rond het gebouw de uitstraling moeten krijgen van een dijktalud. Daarbij ligt de nadruk op gras met 1 of meerdere wandelpaden die beneden (de polder) verbinden met boven (het lint).

Aan de voet van het talud kunnen bomen geplant worden die bijdragen aan het groene karakter van de dijk en deze plek. Om het zicht op de voor het gebouw gesitueerde parkeerplaatsen te onderbreken en het groene karakter van deze zone te versterken, is het wenselijk op diverse plekken tussen de parkeervakken hagen toe te passen. Bij de verdere uitwerking zal in samenwerking met de gemeente en zo nodig met het waterschap een inrichtingsplan voor de omgeving worden opgesteld.