

Concept Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 1

April 2025

Deelgebied 1

Deelgebied 2

Deelgebied 3

Deelgebied 4

Inhoud

Leeswijzer	3
1. Aanleiding en context	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Context projectgebied	6
1.3 Historie	8
2. Ruimtelijke uitgangspunten	10
2.1 Randvoorwaarden	11
3. Bebouwing	13
3.1 Situering en vorm	13
3.2 Gevels, plinten, entrees en buitenruimtes	16
3.3 Garage	19
3.4 Daken	20
3.5 Materiaalgebruik en overige randvoorwaarden	21
4. Openbare ruimte	22
4.1 Algemeen	22
4.2 Sfeer openbare ruimte	22
5. Hardheidsclausule	25

Leeswijzer

Dit Beeldkwaliteitsplan bestaat uit 5 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk gaat over de context van het projectgebied.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke uitgangspunten van Middenwaard deelgebied 1 weergegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bebouwing. Hier wordt omschreven wat de basisprincipes vormen van de beeldkwaliteit van de bebouwing.

In hoofdstuk 4 wordt het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte beschreven.

In het laatste hoofdstuk is de hardheidsclausule opgenomen.



Huidige situatie Middenwaard deelgebied 1





1. Aanleiding en context

1.1 Aanleiding

Middenwaard was een terrein met een grondlichaam dat in de 60-er jaren was aangelegd als aansluiting van de Beneluxbaan op het in 1932 geplande A3-tracé (tussen de Ring A10 bij Amsterdam en de A16 ten zuiden van Dordrecht). In 1981 is de A3 niet langer meer opgenomen in het Structuurschema Verkeer en Vervoer en daarmee is de weg voorgoed van de baan. Het grondlichaam is afgegraven en het tracé is een ontwikkellocatie geworden. Op de twee oostelijke deelgebieden (3 en 4) zijn reeds woningen gerealiseerd. Deelgebied 1 en 2 kunnen tot ontwikkeling worden gebracht. Deelgebied 1 biedt ruimte voor appartementen en binnen deelgebied 2 wordt een kindcentrum met sporthal gerealiseerd. In dit Beeldkwaliteitsplan ligt de focus op deelgebied 1.

Voorliggend Beeldkwaliteitsplan gaat in op de gewenste kwalitatieve uitwerking van het gebied. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van Middenwaard veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling van deelgebied 1. Om het ontwikkelproces in goede banen te leiden, zijn er een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Het doel van dit document is om initiatiefnemers te inspireren en het vormt een kader voor de welstandsbeoordeling van het initatief op deelgebied 1.



De vier deelgebieden van Middenwaard

1.2 Context projectgebied

Het projectgebied ligt tussen de wijken Waardhuizen en Groenelaan. Het groen aan de noordzijde van het projectgebied maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Amstelveen. Deze structuur is een doorlopende structuur die geborgd moet blijven. Ook ligt hier een fietsverbinding die stad en polder met elkaar verbindt. Met de auto wordt het gebied ontsloten via de Gondel naar de Beneluxbaan. Dit zorgt voor snelle aansluitingen op de stad. De dichtstbijzijnde bushalte (met de buslijnen 174 en 199) is de halte Punter aan de zuidzijde van deelgebied 2. De dichtstbijzijnde tramhalte is de Meent.

Het ontwikkelgebied Middenwaard is langwerpig, oost-west georiënteerd en opgedeeld in vier deelgebieden. Het ruimtelijk raamwerk bestaande uit groen, water en infrastructuur structureert het gebied. Daarbinnen bevinden zich de vier deelgebieden.

Deelgebied 1: Ligt in het westen en vormt de markante kop van Middenwaard, met een oriëntatie op de stedelijke infrastructuur van Amstelveen.

Deelgebied 2: Het centrale deel van Middenwaard. Ligt langs de Marne en de Groenelaan.

Deelgebieden 3 en 4: Liggen in het oosten tegen de polder aan. Dit deel kenmerkt zich door de luwte, de kleinschaligheid en het landschappelijke karakter.

De verschillende deelgebieden hebben andere functies en uitstralingen. Deelgebied 1 biedt ruimte voor

appartementen. Deelgebied 2 biedt ruimte voor een kindcentrum met sporthal en deelgebieden 3 en 4 voor vrijstaande woningen. In dit beeldwaliteitsplan richten we ons op deelgebied 1.

Omgevingsvisie

In 2024 is de Omgevingsvisie 2040 Amstelveen vastgesteld door gemeenteraad. Om initiatieven op een juiste wijze in te passen in de bestaande stad en aan te laten sluiten bij de kernwaarden van Amstelveen introduceert de Omgevingsvisie vijf 'ruimtelijke opdrachten': Compact, Gezond, Duurzaam, Groen en Bereikbaar Amstelveen. Naast de vijf ruimtelijke opdrachten benoemt de Omgevingsvisie ook een werkwijze met drie basisregels: Amstelveen op maat, Amstelveen vormen we samen en Amstelveen is wendbaar. Het is van belang dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de vijf ruimtelijke opgaves van Amstelveen.

Groenvisie

In 2024 is de Groenvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Amstelveen. De Groenvisie schetst hoe Amstelveen haar groene kwaliteit kan behouden voor een gezonde en aangename leefomgeving. De groene singel aan de noordzijde van het projectgebied is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Deze structuur zorgt voor een oost-west-verbinding met de buitengebieden. Deze zijn van belang voor mens en dier.

Hoogbouwvisie Amstelveen 2019

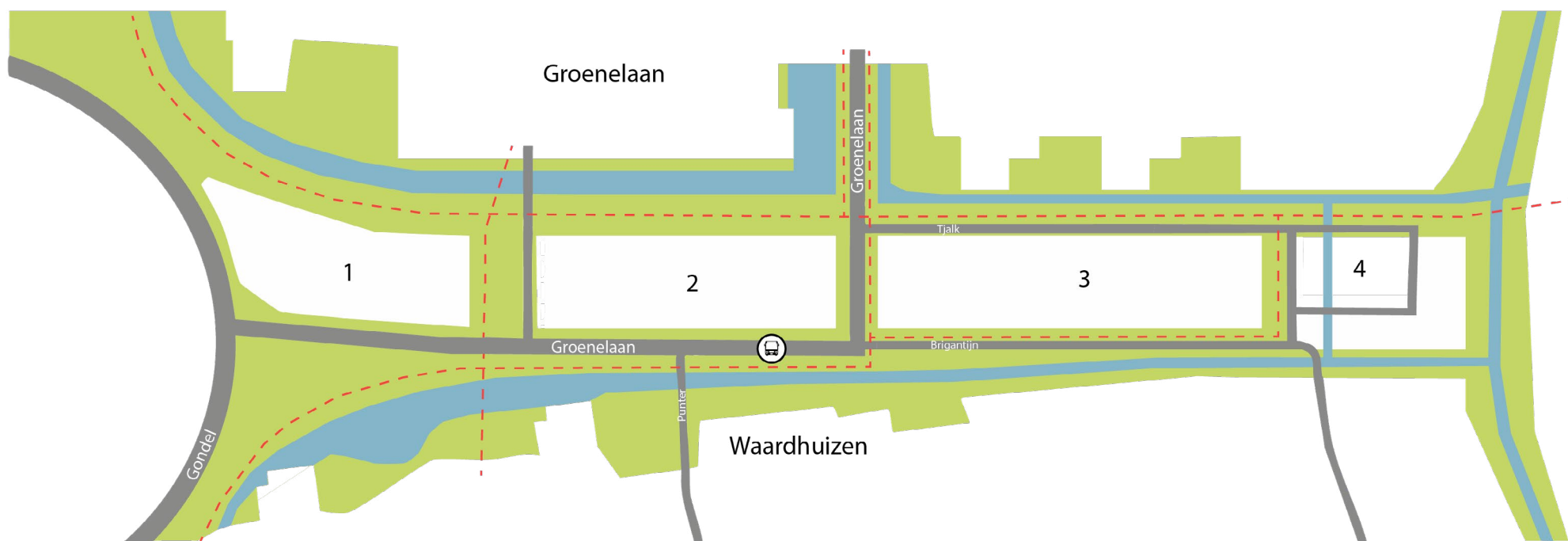
Het omgevingsplan staat in deelgebied 1 toe te bouwen tot een hoogte van 30 meter. In de planvorming moet rekening worden gehouden met de Hoogbouwvisie van Amstelveen. Hieronder noemen we de belangrijkste uitgangspunten uit de Hoogbouwvisie:

- Slank hoogbouwaccent, reageren op de directe omgeving;
- Bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden met de omgeving waarin deze staat. Dit is ook één van de ruimtelijke opgaves uit de Omgevingsvisie 'op maat';
- Nieuwbouw dient in balans te zijn met bestaande groen- en waterstructuren. De relatie met deze structuren moet worden versterkt;
- Groen voert de boventoon;
- Hoogbouw levert een positieve bijdrage aan de directe omgeving.

Leidraad Duurzaam Bouwen

Amstelveen heeft de ambitie om duurzaam te bouwen en duurzame gebieden te ontwikkelen. Bij elk project of gebied kijkt de gemeente hoe er zo duurzaam mogelijk ontwikkeld kan worden op het gebied van energie, circulair bouwen, groen en ecologie, klimaatadaptief en mobiliteit. De Leidraad Duurzaam Bouwen is een ambitedocument. In project Middenwaard speelt duurzaamheid een belangrijke rol.





Raamwerk Middenwaard



1.3 Historie

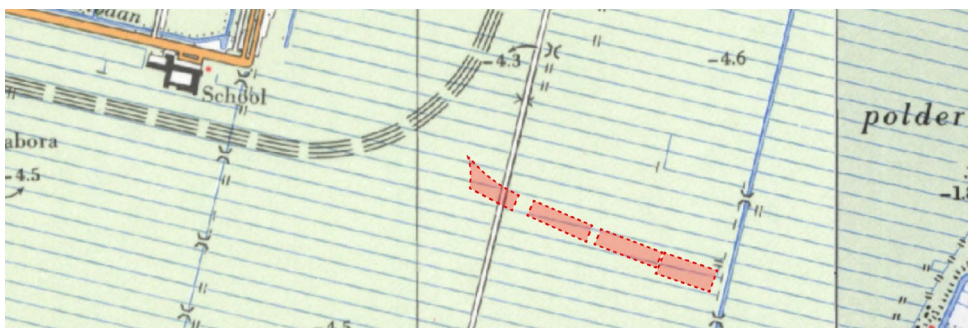
Het gebied Middenwaard was voorheen onderdeel van de Bovenkerkerpolder. In de jaren '60 werden er maatregelen genomen om een verbinding te realiseren voor het geplande A3-tracé. In de jaren '70 is begonnen met de ontwikkeling van de omliggende wijken Waardhuizen en Groenelaan. De geplande ontwikkeling van het A3-tracé zou de wijk Waardhuizen

isoleren van de polder. In 1981 werd besloten het A3-tracé over deze gronden niet te realiseren. Een deel van het voormalige A3-tracé is een toegangsweg naar het "Golfcentrum Amsteldijk" geworden. Op de oprit naar de A3 lag een grondlichaam, deze is afgegraven en dat is het ontwikkelgebied Middenwaard geworden.

De wijk Groenelaan bestaat overwegend uit hoogbouw. De wijk Waardhuizen is neergezet

volgens de destijds nieuwste inzichten: woonerven in het groen. In deze wijk zijn voornamelijk eengezinswoningen gebouwd.

Middenwaard wordt in vier verschillende deelgebieden ontwikkeld. In 2017 is begonnen met de start van de verkoop van de vrije kavels van deelgebied 3 en 4. Deelgebied 2 bevindt zich in de ontwerpfase op het moment van terinzagelegging en besluitvorming van dit beeldkwaliteitsplan.



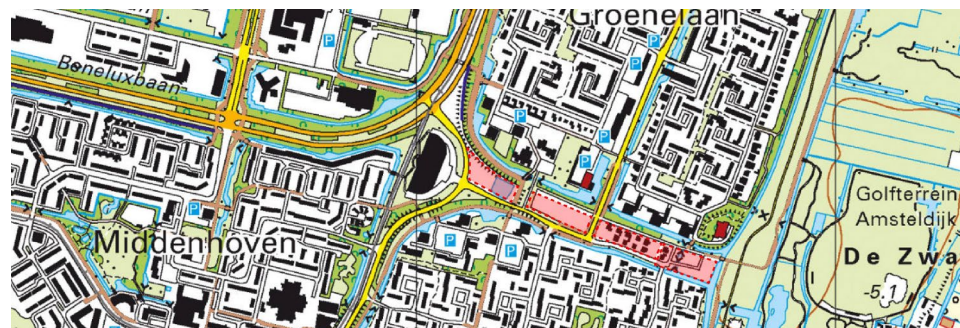
<1970 Bovenkerkerpolder



1980 ontwikkeling omliggende wijken



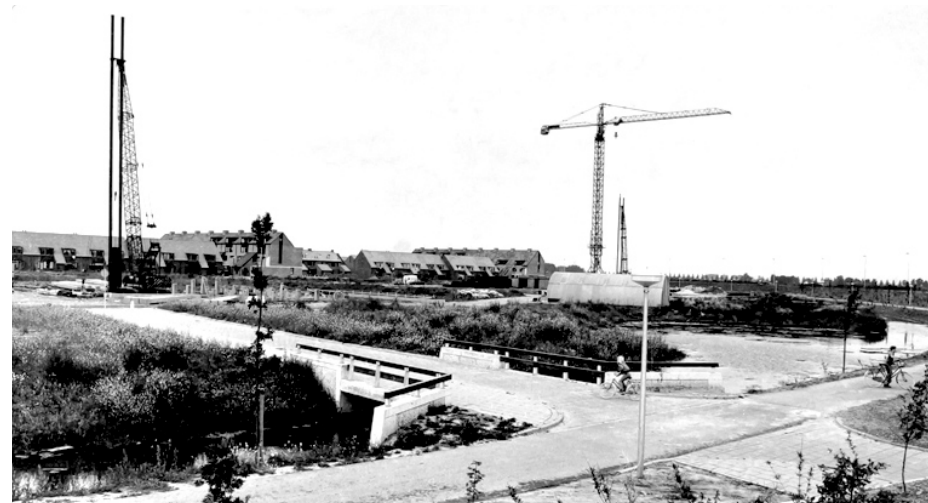
1990, verbinding Beneluxbaan, uitbreiding wijken



2020 ontwikkeling Middenwaard deelgebieden 3 en 4



Aanbouw fietstunnel Groenelaan, 1978



Aanbouw Groenelaan & wijk Logger, 1978



FOTO: KLM AEROCARTO

De wijk Waardhuizen in aanbouw. Bouw van 205 woningwetwoningen van St Lodewijk. Ten noorden daarvan de Middenwaard, 1975



Luchtfoto Amstelveen zuid, 1980



2. Ruimtelijke uitgangspunten

Ieder deelgebied heeft zijn eigen programma.

Deelgebied 1: Een ontwikkeling van woningbouw waarbij via een tender wordt gezocht naar één projectontwikkelaar die de appartementen zal realiseren;

Deelgebied 2: Er komt een nieuw kindcentrum met gymzaal. De Willem Alexanderschool wordt verplaatst van locatie Orion naar dit deelgebied;

Deelgebied 3 en 4: Kavels die zijn en worden verkocht aan particulieren die daarop een woning realiseren.

Qua uitstraling en massa zijn de gebieden verschillend van elkaar. Wat elk deelgebied gemeen heeft, is dat er sprake moet zijn van bebouwing die aansluit bij de groene omgeving. Het groen is de drager van het gebied. Er moet gezocht worden naar een goede balans tussen verharding en groen.

In dit Beeldkwaliteitsplan ligt de focus op deelgebied 1. Het bestemmingsplan maakt onderscheid in twee verschillende bestemmingen. Locatie A heeft de functieaanduiding parkeerterrein en locatie B woongebied.

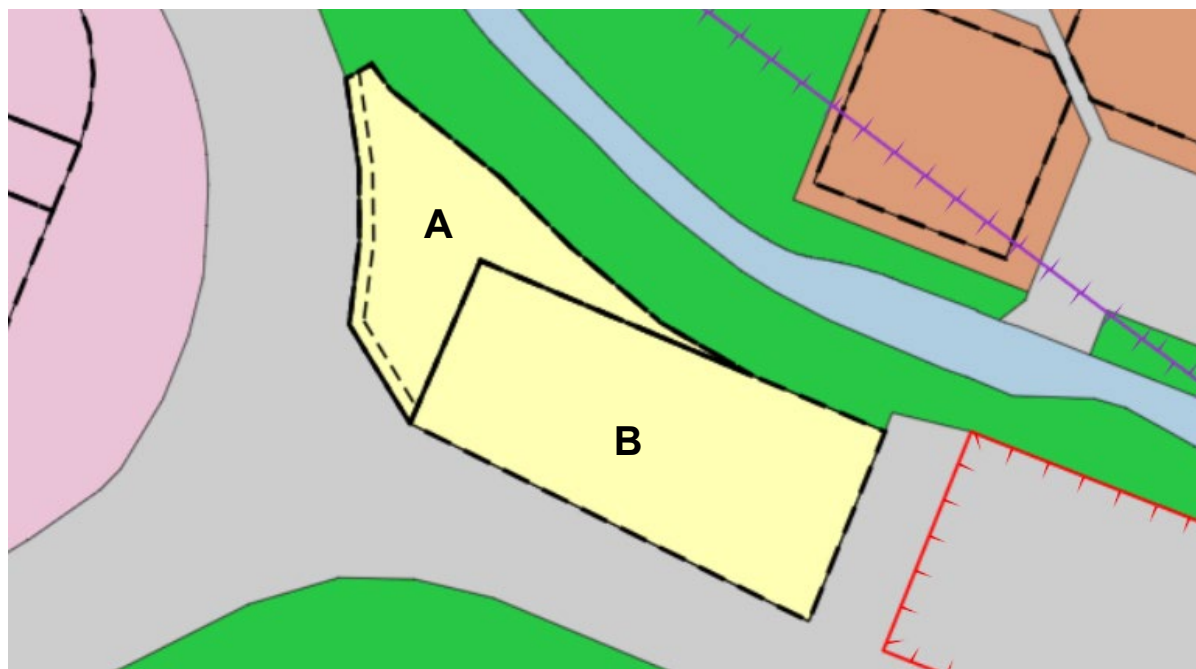
Locatie A parkeerterrein:

Dit gebied is bestemd als openbaar parkeerterrein. Indien parkeren op maaiveld wordt gerealiseerd, is er een verplichting om een afscheiding langs de

Groenelaan en de Gondel te realiseren (stippellijn). De hoogte van de erfafscheiding is zodanig dat er geen zicht is op de geparkeerde auto's vanaf de Groenelaan en de Gondel.

Locatie B woongebied:

Dit gebied is bestemd als woongebied. De minimale bouwhoogte is 13 meter en de maximale bouwhoogte is 30 meter.



Bestemmingsplan kaart

2.1 Randvoorwaarden

Deelgebied 1 is het entreegebied van Middenwaard. Het plangebied heeft een aantal ruimtelijke randvoorwaarden waaraan het moet voldoen.

- De groenstructuur met bomen aan de noordzijde moet gehandhaafd blijven, deze structuur maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Amstelveen;
- De westzijde (locatie A in het bestemmingsplan) is uitsluitend bedoeld voor maaiveldparkeren, afgezoomd met een groene muur. Er is vanaf de Gondel geen zicht op de geparkeerde auto's;
- Ontsluiting van het parkeerterrein aan de westzijde vindt plaats via de Gondel, minimaal 40 meter afstand van de toekomstige rotonde (zie afbeelding op pagina 12);
- Het gebied moet aan de oostzijde aansluiten op de bestaande wandel- en fietsverbinding die de Marne en de Logger met elkaar verbindt;
- Deze langzaamverkeersverbinding is minimaal 3,5 meter breed;
- Locatie B is in het bestemmingsplan bestemd als woongebied, in deze zone kan een (half)verdiepte garage worden gerealiseerd. De toegang tot de garage is aan de Groenelaan, minimaal 40 meter afstand van de toekomstige rotonde (zie afbeelding op pagina 12);
- Door de gemeente aan te leggen ondergrondse

afvalvoorzieningen worden langs de Groenelaan gerealiseerd/aangelegd. Er moet voorkomen worden dat de vrachtwagens het gebied in gaan;

- De bebouwingshoogte wordt onderverdeeld in drie zones (zie pagina 12);
- Zone 1, hoogte-accent. Mag tot 30 meter hoog gebouwd worden;
- Zone 2, de tussenzone. Maximaal de helft van de bouwhoogte van het hoogteaccent;
- Zone 3, de oosthoek. Bouwhoogte minimaal 3 bouwlagen onder het hoogte-accent;
- Zuidwestelijke hoek van het westelijke gebouw accentueren;
- De noordzijde van het projectgebied is de geluidluwe zijde.





Toegang maaiveld
parkeren min. 40m
vanaf de rotonde

Gondel

P

Groene muur,
auto's uit het zicht

Max.
30m

Zone 1

50% van
zone 1

Zone 2

-3L van
zone 1

Zone 3

Groenelaan

Toegang
parkeergarage

Toegang langzaamverkeer
minimaal 3,5m breed

Marne

Legenda

- Projectgebied
- Bouwvlak & zoeklocatie parkeergarage
- Groenstructuur
- P Maaiveld parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Zoekgebied afvalinzameling
- Bouwhoogte per zone
- Maximale bouwhoogte
- Geluidsluwe zijde
- Zoekgebied toegang maaiveld parkeren
- Zoekgebied toegang parkeergarage
- Zoekgebied toegang langzaamverkeersverbinding
- Bestaande bomen
- Markante kop
- Onderhoud-/overgangszone verharding en groene wal

3. Bebouwing

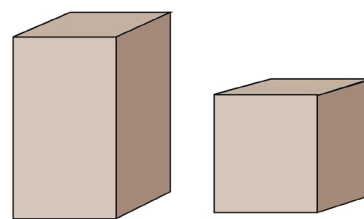
Deelgebied 1 is het entreegebied van Middenwaard. Het gebouw op de westelijke kop zal het gebied markeren. De plek krijgt zijn eigen uitstraling ten opzichte van de andere deelgebieden waardoor er meer vrijheid komt t.a.v. het ontwerp.

3.1 Situering en vorm

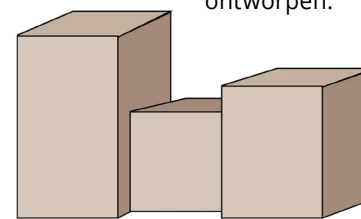
- De bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden tot de omgeving waarin het staat;
- De zuidwestelijke hoek krijgt een prominente kop en markeert daardoor de entree van Middenwaard;
- Hoogte-accents aan de Gondel is in samenspel met de omgeving en de andere deelgebieden. Vanaf het hoogteaccent is de bouwhoogte aflopend naar deelgebied 4;
- Alle gebouwen kennen een alzijdige oriëntatie. Dit betekent dat de gebouwen geen duidelijke achterkant hebben en iedere gevel gevelopeningen heeft;
- Alzijdig betekent niet vier identieke gevels. In de uitwerking moet gereageerd worden op de context van de locatie: zoals de ligging aan de straatzijde of juist aan het groen;
- De bebouwing versterkt de interactie met de openbare ruimte, in belang van de sociale veiligheid;
- De overgang tussen bebouwing met en zonder ondergrondse parkeergarage verdient aandacht;

- Bergingen, trafo's en nutsvoorzieningen worden in de hoofdvolumes opgenomen. Niet als los bijgebouw te realiseren;
- De bebouwing bestaat niet uit één massa maar heeft minimaal één onderbreking. Deze onderbreking is mee-ontworpen en de aanliggende gevels sluiten daarop aan;
- De gevels bij de onderbreking zijn uitnodigend en vormen onderdeel van de architectuur;
- Er wordt gebruikgemaakt van verspringende gevelrooilijnen en differentiatie in bouwhoogtes;

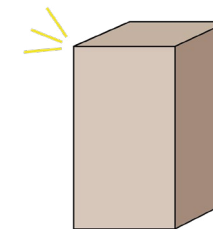
- Het groene karakter van de omgeving moet terug te vinden zijn in het woongebied. Er kan een gemeenschappelijke tuin op eigen terrein worden gerealiseerd, bestaande uit drie gebouwde randen en een groene rand. De huidige groenstructuur aan de noordzijde kan dienen als vierde groene rand;
- Deze ruimte is een rustige en prettige verblijfsplek;
- De entrees zijn gelegen aan deze gemeenschappelijke tuin;
- Aan de buitenkant is niet af te lezen wat voor een type woningen zich achter de gevel bevindt (sociale huur of middeldure koop). Alles wordt als één geheel ontworpen.



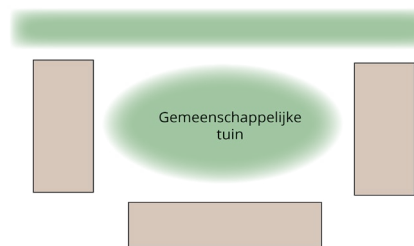
Minimaal één onderbreking



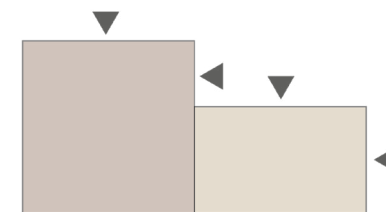
De bebouwing varieert in rooilijn en bouwhoogte



Markante en aansprekende kop richting de Gondel



De gemeenschappelijke tuin bestaande uit zowel gebouwde als groene randen



Entrees aan de gemeenschappelijke tuin



Bouwhoogtes

Om te voorkomen dat er een eentonig, massief beeld ontstaat zijn er zones aangegeven in het bouwvlak. Het bouwvlak is opgedeeld in drie zones. Het hoogteaccent, de tussenzone en de oosthoek. De bebouwing moet rekening houden met de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019.

Onderstaand geven we enkele spelregels uit de hoogbouwvisie weer:

- Meerwaarde toevoegen aan de stad en 'op maat' worden gemaakt, een methodiek vanuit de Omgevingsvisie van Amstelveen;
- De horizontale diameter vanaf de 7e bouwlaag is maximaal 45 meter;
- Voor elk hoogbouwinitiatief moeten de effecten op windhinder en slagschaduw worden aangetoond;
- Alzijdig ontworpen.

Zone 1: Hoogteaccent

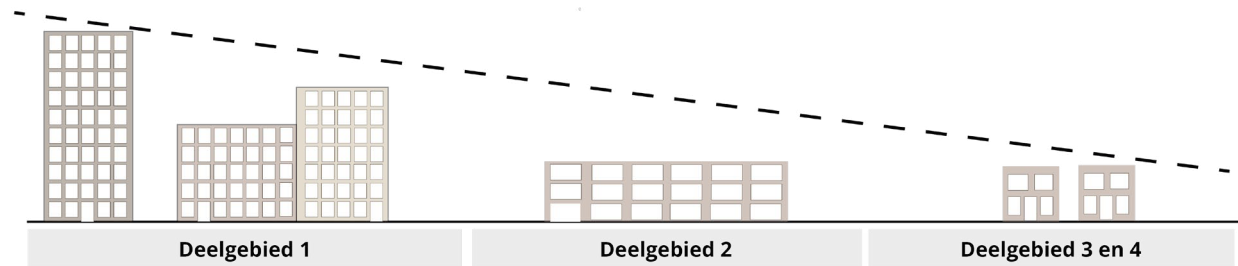
Het hoogteaccent bevindt zich aan de linkerzijde van het gebied. Hier mag tot 30 meter hoog worden gebouwd. Het hoogteaccent markeert de kop van Middenwaard.

Zone 2: Tussenzone

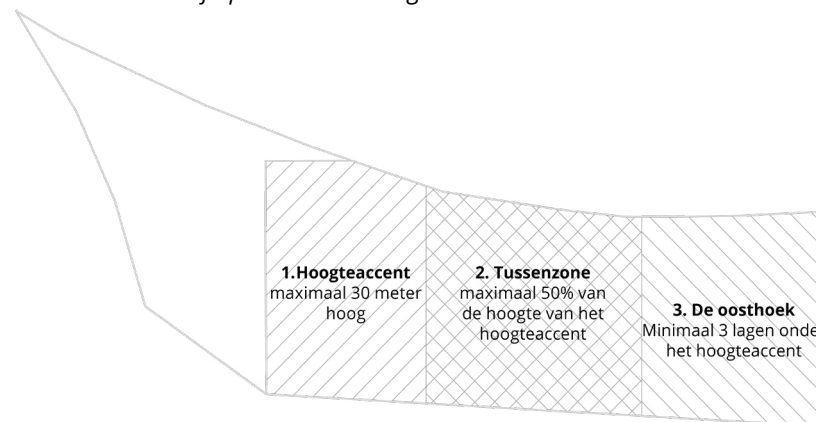
De tussenzone is maximaal de helft van de bouwhoogte van het hoogteaccent. Bij 9 bouwlagen wordt de bouwhoogte naar beneden afgerond. Minimale hoogte is 4 bouwlagen. De tussenzone moet zorgen voor lichtval in de gemeenschappelijke tuin en dient tevens als geluidsbuffer voor de Groenelaan. Door een maximaal hoogte in te stellen, wordt de rankheid van het hoogteaccent gegarandeerd.

Zone 3: De oosthoek

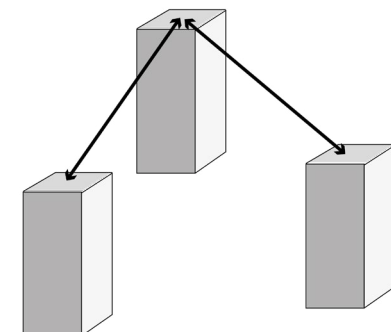
In de zone aan de rechterkant van het projectgebied mag hoger worden gebouwd dan de tussenzone maar minimaal 3 bouwlagen onder het hoogteaccent.



Aflopende bebouwingsreeks



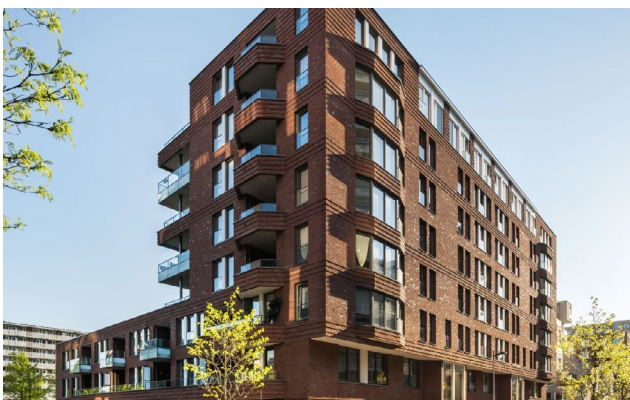
Verhouding bouwhoogte



Samenspel met andere hoogte-accenten



Bebouwing in een groene setting



Prominente kop, markeren entree



Variatie in het straatbeeld d.m.v. hoogtes en verspringing in de rooilijn



3.2 Gevels, plinten, entrees en buitenruimtes

Gevels

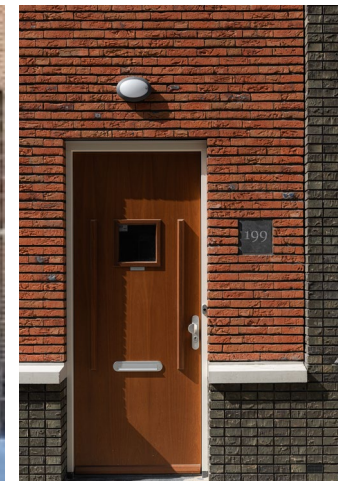
- De gebouwen worden alzijdig ontworpen, elke gevel wordt ontworpen als voorgevel;
- De gevel van de het hoogte-accent mag worden verbijzonderd;
- Op de gebouwde hoeken (oostelijke- en westelijke hoek) mag de rooilijn naar voren springen om de stedelijkheid op de hoeken te accentueren;
- Door te variëren met de massa met bijvoorbeeld open hoeken en setbacks op diverse verdiepingen wordt de bovenbouw een sculpturaal geheel. Dit draagt bij aan de vriendelijke beleving van de blokken vanaf het maaiveld;
- De eerste twee lagen worden met aandacht voor de menselijke maat ontworpen;
- De galerij vormt een interaal onderdeel van de architectuur van de gevel;
- Om een levendig en gevarieerd straatbeeld te creëren, moet er aandacht worden besteed aan de plastiek, structuur en diepte van de gevels;
- Detailleringen in de gevel zorgen voor een rijke en warme uitstraling van de gevel;
- Toevoegingen aan de gevel, zoals verlichting en huisnummers worden mee-ontworpen met de architectuur;
- Vlucht-trappenhuizen worden in pandig opgelost of maken onderdeel uit van het architectuurbeeld;
- Technische ruimtes worden in de hoofdvolumes opgenomen. Waar deze aan de buitengevel grenzen, zijn de toegangen of andersoortige voorzieningen onderdeel van de architectuur.



Aandacht voor de plastiek, detaillering, structuur en diepte van de gevels



Variatie in het hoofdvolume



Toevoegingen aan de gevel mee-ontworpen

Plinten en entrees

- De plint wordt met oog voor detail ontworpen, hierbij is het belangrijk dat de relatie tussen gebouw en maaiveld wordt versterkt;
- De plint is onderdeel van een architectonische eenheid. Gebouwen landen middels de plint op maaiveld en mogen niet gaan 'zweven';
- Woningen aan het maaiveld hebben een woonkamer of keuken aan de straat en maken zo contact met de straat;
- Bij de woningen op de begane grond, dient de overgang openbaar – privé zorgvuldig vormgegeven te worden;
- De gebouwen hebben een herkenbare entree gericht op de gemeenschappelijke tuin;
- De centrale entrees zijn duidelijk herkenbaar, uitnodigend, goed zichtbaar en niet verscholen in de gevel;
- De centrale entrees zijn ruim gedimensioneerd (2 bouwlagen hoog) en dragen bij aan de sociale veiligheid door toepassing van veel transparantie en goede verlichting;
- Entrees worden met een sterke relatie tot de straat ontworpen;
- Postbussen en beltableaus belemmeren niet het zicht op de entreehal. Postbussen mogen ook in de gevel zijn opgenomen, integraal mee-ontworpen met de architectuur;
- De entrees van de fietsenstallingen zijn toegankelijk en uitnodigend;
- De entree van de parkeergarage is mee-ontworpen.

Buitenruimtes

- Het plan wordt voorzien van een gemeenschappelijke tuin (zie hoofdstuk 4 voor de beeldkwaliteit);
- Balkons en overige buitenruimtes zijn integraal onderdeel van de architectuur;
- De woningen op maaiveld hebben een terras, de overgang privé-openbaar is met zorg ontworpen;
- De afscherming is integraal mee-ontworpen met de architectuur van het gebouw en het ontwerp van de buitenruimte;
- Balkons mogen maximaal 2,5 meter uitsteken;
- Groen op balkons wordt waar mogelijk en wenselijk gestimuleerd, bijvoorbeeld door middel van het integreren van bloembakken in de balustraden;
- Geluidbelaste buitenruimtes zijn een integraal mee-ontworpen onderdeel van de architectuur.

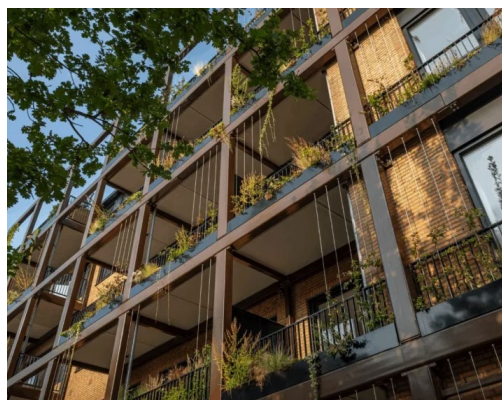




Open, herkenbaar en uitnodigend entree



Overgang privé - openbaar zorgvuldig ontworpen



Balkons mee-ontworpen en nodigt uit tot vergroenen

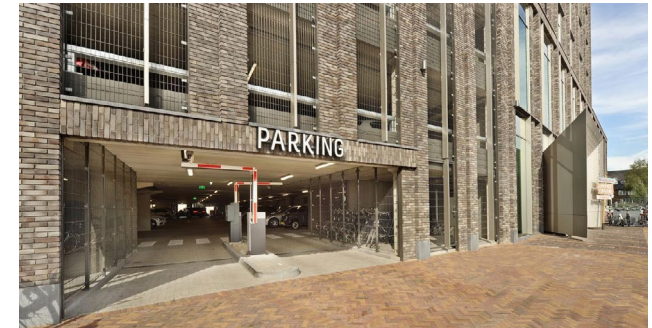
3.3 Garage

Parkeergarage

- Bij half verdiept parkeren is de plint met zorg ontworpen. Geen dichte plinten;
- Er moet met het ontwerp van de langzaamverkeersverbinding rekening gehouden worden met de positie en de hoogte van de parkeergarage;
- De geparkeerde auto's zijn niet zichtbaar vanaf zowel de straatzijde als vanaf het binnengebied;
- De overgang tussen de parkeergarage en de groenzoom moet één geheel vormen. Het groene talud is een onderdeel van de groenzoom;
- Parkeergarage is voorzien van veilige en goed toegankelijke entrees voor zowel voertuigen als voetgangers;
- Parkeergarage is licht en (sociaal)veilig ingericht;
- Plaatsen voor deel- en elektrische mobiliteit zijn aan de voorzijde in de parkeergarage gesitueerd en zijn prominent aangegeven;
- Bovenop de garage kan ruimte zijn voor een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners.

Fietsparkeren

- Fietsparkeerplaatsen worden in de hoofdmassa meegenomen;
- Gemeenschappelijke fietsenstalling, de eisen hiervoor zijn te vinden in de [Amstelveense bouwbrief](#) gezamenlijke fietsenstallingen;
- Fietsenstallingen worden gecombineerd met de parkeergarage.



entree garage mee-ontworpen



Bovenop de garage kan ruimte zijn voor een gemeenschappelijke tuin



Plint parkeergarage is met zorg ontworpen, geen dichte plinten

3.4 Daken

Algemeen

- Daken worden plat afgewerkt;
- De daken waar zicht op is worden groen ingericht;
- Groendaken worden -waar mogelijk- toegepast om regenwater op te slaan en/of de afvoer ervan te vertragen;
- De vegetatie op de groendaken is passend in de omgeving (inheems) en draagt bij aan het verhogen van de biodiversiteit;
- De hoogwaardig groene dakinrichting wordt voorzien van minimaal 40 cm grondpakket, exclusief drainage en waterberging;
- Borstweringen en hekwerken van dakterrassen worden ontworpen als onderdeel van de architectuur;
- Technische voorzieningen op daken vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en deze sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw; ze zijn aan het zicht onttrokken en zoveel mogelijk geclusterd.

Dak hoogte-accent

- Deze daken zijn geschikt voor energie-opwekking (bijv. PV-panelen).

Dak parkeergarage

- Het deel van het dak van de garage dat niet is voorzien van woningbouw erboven, is voorzien van een hoogwaardig groene inrichting waarbij minimaal een 80 cm dikke laag substraat is aangebracht. Het dak wordt hiermee geschikt voor toepassing van heesters en (kleine)bomen;
- De uitstraling van het dak van de parkeergarage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.



3.5 Materiaalgebruik en overige randvoorwaarden

Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen: gemêleerde bakstenen, stenen met textuur, hout, gebrand hout of vergelijkbaar duurzaam materiaal;
- Materiaaleigen kleuren gebruiken;
- Qua materialen wordt zoveel mogelijk ingezet op biobased materialen.

Natuurinclusief

- Het gebouw treft maatregelen t.b.v. biodiversiteit, flora en fauna. Deze zijn zichtbaar en een duidelijk onderdeel van de architectuur;
- Per appartementengebouw wordt minimaal één type maatregel getroffen voor het versterken van de lokale biodiversiteit. Hierbij kan worden gedacht aan verblijfsruimtes of neststenen in gevels en daken voor soorten als de huismus, de gierzwaluw en de vleermuis.

Afwatering en hemelwaterafvoer (HWA)

- De groene daken bufferen regenwater om zo de druk op de openbare ruimte te verkleinen. De afwatering is altijd onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Afwatering van het dak gaat intern, tenzij HWA's zijn geïntegreerd in de gevel en achter de gevel zijn opgelost;
- HWA's zijn integraal onderdeel van de architectonische uitwerking;
- HWA's mogen zichtbaar zijn, mits zij in materiaal

en kleurstelling het ordeningsprincipe van de gevel versterken. De HWA's zijn geen losse elementen of pijpen op de gevel;

- Het materiaal van zichtbare HWA's is hoogwaardig. Kunststof is niet toegestaan;
- Een kwalitatieve detaillering is vereist, ook in de overgangen van dak, balkon, galerij naar HWA;
- Bochten en koppelstukken mogen niet zichtbaar zijn.



Natuurinclusief



4. Openbare ruimte

In 2014 won Amstelveen een gouden medaille in de internationale wedstrijd voor de groenste stad van Europa. Middenwaard bevindt zich naast een hoofdgroenstructuur van Amstelveen. Het is daarom belangrijk te streven naar een natuurlijke uitstraling passend in deze groene omgeving. De openbare ruimte moet naadloos overvloeien in het dijklichaam aan de noordzijde van het perceel. We streven naar een natuurinclusieve omgeving.

De gemeente Amstelveen heeft de [Leidraad Inrichting Openbare Ruimte \(LIOR\)](#) opgesteld. Wat betreft het openbaar gebied moet het ontwerp voldoen aan de LIOR. In de LIOR staan uitgangspunten omschreven.

4.1 Algemeen

- De terreinafscheiding is vormgegeven door hagen, waarbij wel rekening gehouden dient te worden met de uitrit i.v.m. verkeersveiligheid;
- Bestrating, daktuin, buitenverlichting etc. vormen een eenheid;
- De ruimtelijke inrichting van het gebied dient zo te zijn dat het voor alle bezoekers, valide en mindervalide, goed toegankelijk is.

4.2 Sfeer openbare ruimte

Gehele gebied

Het gehele gebied heeft een natuurlijke uitstraling passend in de omgeving. De toegepaste beplanting moet van inheemse afkomst zijn en volop ruimte bieden aan vogels en insecten.

Gemeenschappelijke tuin

- De gemeenschappelijke tuin dient de diverse gebouwen met elkaar te verbinden, maar ook een prettige plek te zijn om te verblijven;
- De gemeenschappelijke tuin is in de basis van gevel tot gevel groen ingericht. De paden, terrassen en verblijfsplekken liggen in het groen;
- Diverse zitjes bieden ruimte aan het buiten zijn;
- Kleine speelplek voor jonge kinderen;
- Er is een groene inrichting, gevelbeplanting en groene daken worden in relatie met elkaar ontworpen;
- Om bomen reële groeikansen te bieden, moet de ondergrond voldoende gronddekking bevatten;
- De entrees van de appartementen bevinden zich aan de gemeenschappelijke tuin;
- Grote oppervlakten met verharding worden zoveel mogelijk vermeden.

Parkeerterrein

De westzijde van het projectgebied is uitsluitend bestemd voor maaiveldparkeren.

- Het maaiveldparkeren wordt meegenomen in het ontwerp en de sfeer van het gebied en heeft een groene uitstraling;
- Verharding van betongrasstenen, zodat het oppervlaktewater makkelijk kan worden afgevoerd;
- Bij het parkeergebied worden de bomen geplant in een plantvak met een minimale grootte van een standaard parkeervak;
- Bomen worden evenredig over de parkeergelegenheid verdeeld ter voorkoming van hittevelden;
- Bomen worden voorzien van onderhoudsarme onderbeplanting;
- Bomen moeten minimaal op 2 meter afstand van de te bereiken kroondiameter uit de gevel geplaatst worden, afhankelijk van de soort;
- Bomen worden in beplantingsvakken en/of gazon (open grond) geplaatst conform de specificaties / afmetingen boven- en ondergronds uit het [Handboek Bomen 2022](#). Al in de ontwerpfase moet het profiel zodanig worden vormgegeven dat voor bomen (in heester- of grasvakken) voldoende ruimte wordt gereserveerd;
- Het maaiveldparkeren dient een brede haag ter afscherming te krijgen. Deze bestaat uit Haagbeuk of



Zeeuwse haag. De auto's zijn niet zichtbaar vanaf de Gondel.

Onderhouds-/ overgangszone

Aan de noordzijde van het perceel ligt een groene wal. Deze groene wal behoort tot de hoofdgroenstructuur van Amstelveen. De structuur verbindt de polders met de Beneluxbaan. In deze verbinding zijn diverse habitats te vinden, hier dient dan ook rekening mee gehouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt.

Groenstructuur oost

De beplanting aan de oostzijde is het visite kaartje vanaf de Marne het gebied in. De beplanting en inrichting van deze zijde dient dan ook dezelfde uitstraling te krijgen als de gemeenschappelijke tuin.

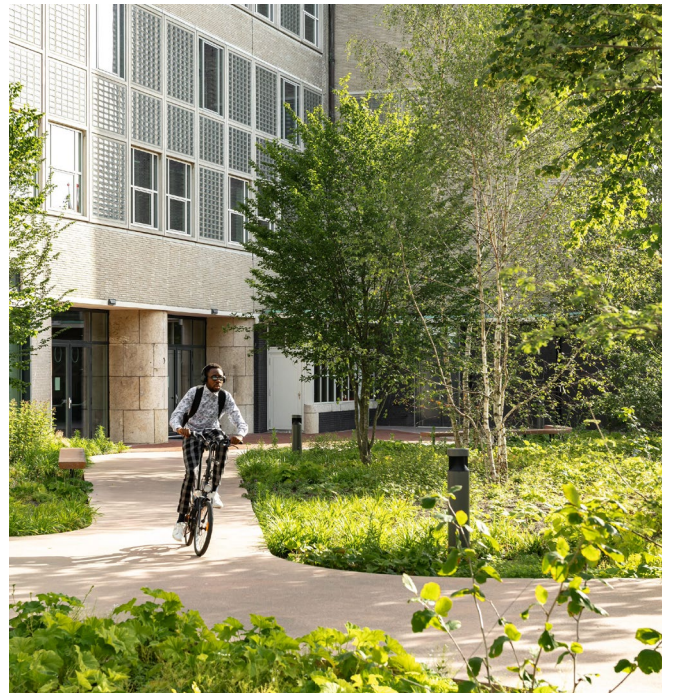
Groenzone zuid/west

De zuidzijde van het perceel grenst aan de Groenelaan. De beplanting bestaat uit inheemse soorten die de habitat ten noorden van het perceel ondersteunen.

Langzaamverkeersverbinding

- Alle gebouwen zijn te bereiken via de langzaamverkeersverbinding aan de oostzijde;
- De verbinding is minimaal 3,5 meter breed i.v.m nood-/ en hulpdiensten.





5. Hardheidsclausule

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de uitstraling van de bebouwing en van de openbare ruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de appartementen 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.



Colofon

Concept Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 1

Gemeente Amstelveen

April 2025