Gemeente Amstelveen

Bouwenveloppen
Bovenkerkerwegzone

mei 2025



Inhoud

1. Regels bouwenveloppen 4

1.1 Begrippenlijst 4
1.2 Parkzone 6
1.3 Gebouwen 9
Bouwenvelop Eiland A 12
Bouwenvelop Eiland B 14
Bouwenvelop Eiland C 16
Bouwenvelop Eiland D 18
Bouwenvelop Eiland E 20
Bouwenvelop Eiland F 22



1. Regels bouwenveloppen

1.1 Begrippenlijst

Kadastraal perceel
Het gebied dat in eigendom is van de ontwikkelende partij en dat omgeven wordt door kadastrale grenzen.

Ontwikkeleiland (eigendom en openbaar)
Het gebied bestaat uit verschillende eilanden waarvan zes ontwikkeleilanden. De meeste ontwikkeleilanden zijn 100% eigendom van de ontwikkelende partijen. Op twee ontwikkeleilanden heeft de gemeente grondpositie. Het totale oppervlakte van het eiland is bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden.

FSI
FSI het meten van ruimtelijke dichtheden. FSI staat voor “Floor Space Index”, dit is de verhouding tussen de Bruto Vloeroppervlakte (BVO) en het bijbehorende eilandoppervlakte. Dichtheden worden in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk meestal gemeten in woningen per hectare. Deze eenheid meet het aantal woningen op een bepaald oppervlakte, maar ze geeft slechts een indicatie van de ruimtelijke dichtheid: een woning kan heel klein zijn of juist heel groot en bovendien wordt utiliteitsbouw, zoals kantoren, scholen en winkels, niet meegerekend. De FSI laat zien hoe zich de vloeroppervlakte (de oppervlakte van alle verdiepingen bij elkaar opgeteld) verhoudt tot de terreinoppervlakte, ongeacht de functie en doet recht aan de fysiek-ruimtelijke verschijningsvorm van een gebied.

Voor de Bovenkerkerweg is er voor gekozen om de Gebouwde parkeren oplossingen, verdiept en half verdiept, niet mee te tellen in de FSI berekening zolang deze:

- niet vanaf maaiveld zijn te ervaren;
- het dak van de parkeeroplossing voldoet aan de eisen van de binnentuin.

Bouwvlak
Het vlak waarbinnen gebouwd mag worden met een dichtheid van maximaal FSI = 3 van het totale ontwikkeleiland.


N
0 10 20 30 40 50
Kadastrale grens
Ontwikkeleiland eigendom
Ontwikkeleiland openbaar
Bouwvlak

1.2 Parkzone

De groene entreezone

De groene entreezone is minimaal 18 meter breed, gemeten vanaf de oostelijke water-kant van het ontwikkeleiland. De entreezone bestaat uit twee onderdelen:

1. **De groenzoom:** minimaal 10 meter breed;
2. **Toegangsgebied:** minimaal 8 meter breed.



1 De groenzoom

De groenzoom heeft een minimale breedte van 10 meter, gemeten vanaf de waterkant van het ontwikkeleiland bij de grenssloot aan de Middenhovenzijde. De groenzoom bestaat uit gelaagd groen en bestaande bomen van minimaal 10 meter hoog. In de groenzoom zijn geen paden en of parkeerplaatsen toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn:

- Al aanwezige bouwwerken voor nutsvoorzieningen. Deze worden groen ingepast;
- Al aanwezige openbare straten die vanwege bovengrondse of ondergrondse beperkingen niet verlegd kunnen worden;
- Toegangswegen die aansluiten op de bestaande bruggen.

2 Toegangsgebied

- Het toegangsgebied heeft een minimale breedte van 8 meter, gemeten vanaf de groenzoom;
- Het toegangsgebied dient als ruimte voor de ontsluiting van de ontwikkeleilanden voor de voetganger, fietser en de auto;
- De inrichting is primair gericht op de voetganger en fietser, de auto is te gast;
- De inrichting kent geen verschil in hiërarchie van modaliteiten in de inrichting;
- Waar geen auto in het profiel aanwezig is, wordt de ruimte met natuurlijke elementen ingericht;
- Het toegangsgebied heeft een openbaar en groen karakter.

De verblijfszone

De buitenruime die niet onderdeel is van de entreezone bestaat uit twee verschillende elementen:

1. **Binnentuinen;**
2. **Polderstructuur.**

- De oppervlakte van de buitenruime van de ontwikkeleilanden, exclusief de entreezone, is ca 35% per ontwikkeleiland;
- De buitenruimte krijgt een groene inrichting Dit dient twee doelen:
  a. Belevingswaarde;
  b. Klimaatadaptie in de vorm van waterretentie en het verkoelen van het (semi-)openbaar gebied.

1 Binnentuin

- Ieder eiland heeft een binnentuin die toegankelijk is vanaf het openbaar gebied door middel van poorten en/of doorgangen;
- Binnentuinen hebben een overwegend groene inrichting;
- Er zijn bomen aanwezig, de kroonprojectie ervan draagt bij aan schaduwplekken;
- Binnentuinen zijn toegankelijk voor minder validen vanaf maaiveld.

2 Polderstructuur

- De aangewezen delen van de polderstructuur hebben een natuurlijke uitstraling, die qua vegetatie refereren aan de polder;
- Waar het natuurlijke oevers betreft is er een flauw verlopend profiel boven en onder de waterspiegel of een vooroever;
- Watercompensatie mag niet ten kosten gaan van de in de kaart aangegeven onbebouwde oevers, die beeldbepalend zijn voor de polderstructuur;
- Oevers die grenzen aan een verdiepte parkeergarage hebben een groene inrichting waarbij extra aandacht is voor:
  - Het gebouw grenst aan de waterzijde met een landschappelijke inrichting, die recht doet aan de polderuitstraling. Waarbij oeverbegroeiing wordt gerealiseerd door middel van een natuurlijk onderwaterprofiel.
  - Hekwerken en valbeveiliging zijn mee ontworpen in de landschappelijke inrichting.



Routes

De ontwikkeleilanden vormen een integraal onderdeel van de Bovenkerkerwegzone en zijn toegankelijk. Het bouwvlak is doorwaadbaar met openingen en/of doorgangen richting (openbaar) toegankelijk gebied. We kennen twee soorten routes:

1. **Openbare wandelroutes:** deels op gemeentelijke en deel op private grond;
2. **Toegankelijke wandelroutes:** volledig op private grond.

1 Openbare wandelroute

- De nieuwe openbare wandelroute is onderdeel van het toegangsgebied en verbindt alle eilanden met elkaar;
- Deze route is openbaar toegankelijk. Dit zorgt voor een doorwaadbaar gebied;
- Gronden die niet in eigendom zijn van de

gemeente kunnen door lage (maximaal 75 cm hoog) hekwerken, die terughoudend en met de landschappelijke inrichting zijn mee ontworpen, worden afgesloten.
- Uitzondering op deze hoogte is mogelijk wanneer de openbare veiligheid of andere regelgeving hierom vraagt. Doelstelling is dan om het hekwerk in de laagst mogelijke variant te realiseren

2 Toegankelijke wandelroute
- Over elk bouwkavel loopt via de binnentuin een toegankelijke wandelroute. Deze is verbonden met het openbaar gebied en/of met de openbare wandelroute;
- De route zorgt voor extra doorwaadbaarheid van de Bovenkerkerwegzone.;
- De routes zijn afsluitbaar:
  - Bij poorten (bebouwing erboven) door middel van hekwerken en of deuren als onderdeel van het gebouw;
  - Bij doorgangen (geen bebouwing erboven) door middel van hekwerken met een maximale hoogte van 75cm, als onderdeel van het landschapsontwerp.
  - Uitzondering op deze hoogte is mogelijk wanneer regelgeving hierom vraagt. Doelstelling is dan om het hekwerk in de laagst mogelijke variant te realiseren.

Entree eiland

De ontwikkeleilanden worden ontsloten via Poortwachter en de Doctor Willem Dreesweg (of aansluitend ontwikkeleiland), door middel van de bestaande bruggen. Deze bruggen bieden ruimte voor auto, fiets en voetgangers.

Bruggen

Extra te bouwen bruggen, die de ontwikkeleilanden ontsluiten, hebben een openbaar karakter en hebben een toegevoegde waarde voor de doorwaadbaarheid



van het gebied. Deze bruggen bieden ruimte voor voetgangers en mogelijk fietsers die hier te gast zijn. De breedte van de brug is bepalend voor het gebruik.

De bruggen mogen alleen aan de noord-, zuid- en/of westzijde van het eiland worden gepositioneerd. Niet aan de oostzijde.
Er zijn twee soorten bruggen:
1. **Verplichte bruggen;**
2. **Optionele bruggen.**

1. Verplichte extra bruggen
- Zijn een verlengde van de openbare wandelroute;
- Zijn openbaar toegankelijk, net zoals de bestaande bruggen;
- Hebben een landschappelijke inpassing, passend bij de polderuitstraling.

2. Optionele bruggen
- Zijn extra bruggen om de doorwaadbaarheid te versterken.
- Kennen twee verschijningsvormen:
  - Als onderdeel van het gebouw en de daarbij behorende architectuur;
  - Als onderdeel van de polderstructuur en de daarbij behorende uitstraling.

1.3 Gebouwen

Bouwhoogtes

De bouwhoogtes zijn bepaald aan de hand van de ontwikkeltrap uit de Nota van Uitgangspunten. Deze gaat uit van de zichtlijn die is gebaseerd op:
Het zicht op ooghoogte vanaf de achtergevel op de begane grond van de eerstelijns bebouwing van Middenhoven Vanuit hier wordt, recht naar voren kijkend, een rechte lijn getrokken over de boomtoppen (uitgaande van 10 meter hoge bomen) in de groenzoom

Alle bebouwing valt binnen deze zichtlijn met de volgende aanvullende regels, van de Middenhovenzijde naar de Bovenkerkerwegzijde:

- De eerste 10 meter van het bouwvlak heeft maximaal 3 bouwlagen;
- De daaropvolgende 10 meter heeft maximaal 4 bouwlagen;
- De overgangszone blijft minimaal 2 bouwlagen onder de zichtlijn met een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen;

Alle bouwhoogtes worden berekend vanaf 1,5 meter boven peil.

Hoogteaccent

- Het hoogteaccent is maximaal 10 bouwlagen hoog en mag niet boven de zichtlijn uitkomen;
- Het accent mag uit meerdere hoogtes bestaan, dus ook minder dan 10 bouwlagen, maar is wel als één accent te herkennen;
- De diepte van het hoogteaccent mag maximaal 30 meter zijn mits de overgangszone minimaal 10 meter breed is;
- De diagonaal van het accent is maximaal 45 meter;
- Het hoogteaccent voldoet verder aan de eisen uit de Hoogbouwvisie.



Installatiezone op daken

- Verstoren de contour van het gebouw niet:
- Zijn mee ontworpen met bijvoorbeeld opstaande rand;
- Of hebben een setback waardoor ze niet beleefbaar zijn vanaf maaiveld;
- Aan de zijde van Middenhoven blijven de installaties onder de zichtlijn.

Overkragingszone

- Overkragingen zijn toegestaan bij de ontwikkeleilanden die grenzen aan de entree-wegen Poortwachter en de Dr. Willem Dreesweg.
  - Een overkraging is mogelijk binnen de op de kaart aangewezen zone;
  - De overkraging begint niet eerder dan op de tweede bouwlaag (exclusief parkeerlaag) of 7,5 meter boven peil;
  - De overkragingen zijn alleen toegestaan binnen de eigendomsgrens of tot een maximum tot 5,5 meter.
- Overkragingen zijn toegestaan boven de polderstructuur aan de Bovenkerkerweg-zone en begint niet eerder dan op de tweede bouwlaag of 7,5 meter boven peil;
  - De diepte is maximaal 1,5 meter;
  - De overkragingen zijn alleen toegestaan binnen de eigendomsgrens.
- Overkragingen hebben geen nadelige invloed op bomen en groen aan de openbare zijde;
- De maximale hoogte van de overkragingen is gelijk aan de bouwhoogte die aange-geven is op de bouwkavel waar de overkraging op aansluit;
- Er zijn geen balkons toegestaan buiten de overkragingszone.

Plintzone

- De plintzone heeft een actieve functie (voorzieningen en/of wonen) en er wordt aandacht besteed aan de overgang van privé naar openbaar;
- De bebouwing heeft zijn hoofdentree (adres) aan de groene entreezone;
- De plintzone zorgt voor een sociaal veilige entreezone door middel van visuele interactie tussen binnen en buiten op maaiveldniveau;
- De hoeken van het gebouw krijgen extra aandacht door middel van extra plinthoogte met een hoge mate van transparantie tot maximaal 2 bouwlagen;
- Entrees en toegangen tot parkeervoorzieningen en de binnentuinen zijn een integraal onderdeel van de architectuur.

Gevels aan polderstructuur

Gevels aan toegankelijke oevers bevorderen de sociale veiligheid en hebben een open karakter.

Balkons

- Balkons mogen maximaal 2,5 meter uitsteken en, wanneer hangend boven water, niet meer dan de helft van de smalste breedte van het betreffende water;
- Boven de oevers, die de polderstructuur bepalen, is extra aandacht voor de groene inrichting op het maaiveld en vegetatie passend bij de poldersfeer;
- Bij de ontwikkeleilanden waar overkragingen zijn toegepast, valt het balkon binnen deze zone. Balkons steken niet buiten de overkragingszone;
- Balkons zijn niet toegestaan in de groene entreezone.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats uit het zicht (gezien vanuit omliggend maaiveld).
- Maaiveldparkeren wordt meegenomen in het ontwerp en sfeer van het gebied en heeft een groene uitstraling;
- Halfverdiept parkeren is niet toegestaan onder de entreezone en is vanaf de plintzone niet beleefbaar;
- Verdiept parkeren mag plaatsvinden onder het bouwvlak en het toegangsgebied (mits op eigen terrein) waarbij de beplanting inclusief de bomen in de groenzoom gewaarborgd blijven en er een goede groeiplaats resteert voor bomen om minimaal 10 meter hoog te worden;

- Landschappelijke inpassing van zowel een halfverdiepte of verdiepte parkeeroplossing mag alleen op eigen terrein plaatsvinden;
- Entrees tot parkeren zijn zo ontworpen dat deze geen aantasting vormen voor de sociale veiligheid;
- Entrees tot parkeren voorkomen lichtoverlast voor de naastgelegen woningen van Middenhoven.

Toegangen en poorten toegang tot binnentuinen

- Toegang tot de binnentuinen via de toegankelijke wandelroute gebeurt door middel van:
  - Minimaal één toegang met een afmeting van minimaal 30 meter breed;
  - Of minimaal 2 toegangen met een minimale breedte van 5,5 meter
- Poorten die toegang bieden tot binnentuinen hebben een minimale hoogte van 2 bouwlagen en een breedte van 5,5 meter;
- Zie voor de regels omtrent afsluiting de regels die staan bij: Openbare wandelroute en Toegankelijke wandelroute.

Bergingen en fietsenstallingen

Bergingen of fietsenstalling zijn inpandig en waar deze aan de buitengevel grenzen, zijn de toegangen of andersoortige voorzieningen onderdeel van de architectuur.

Nutsvoorzieningen

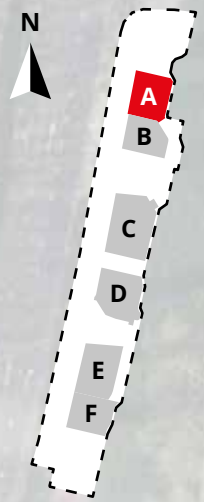
Nutsvoorzieningen worden opgenomen in het gebouw. Waar deze aan de buitengevel grenzen, zijn de toegangen of andersoortige voorzieningen onderdeel van de architectuur.

Voorzieningen

- De voorzieningen zijn zo gepositioneerd dat deze de entree van de ontwikkeleilanden versterken;
- Op eiland D of E komt een medisch centrum van ca. 1000 tot 1200 m^2;
- Het totaaloppervlakte aan voorzieningen bedraagt ongeveer 3.500 m^2 en wordt, afgezien van het medisch centrum, gelijkelijk verdeeld over de ontwikkeleilanden.



Bouwenvelop Eiland A

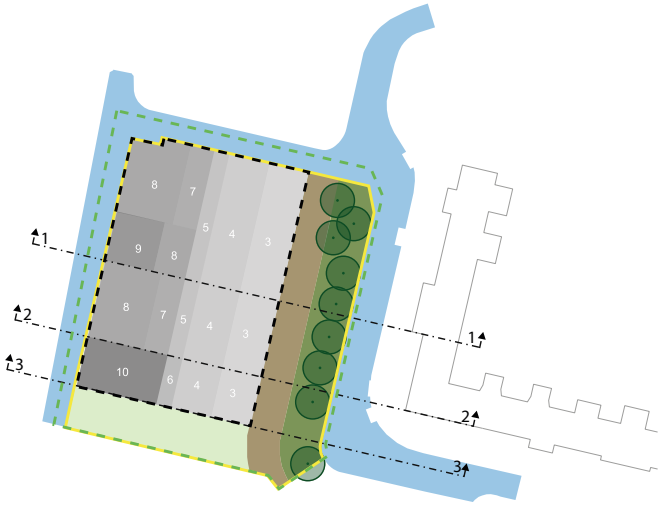


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



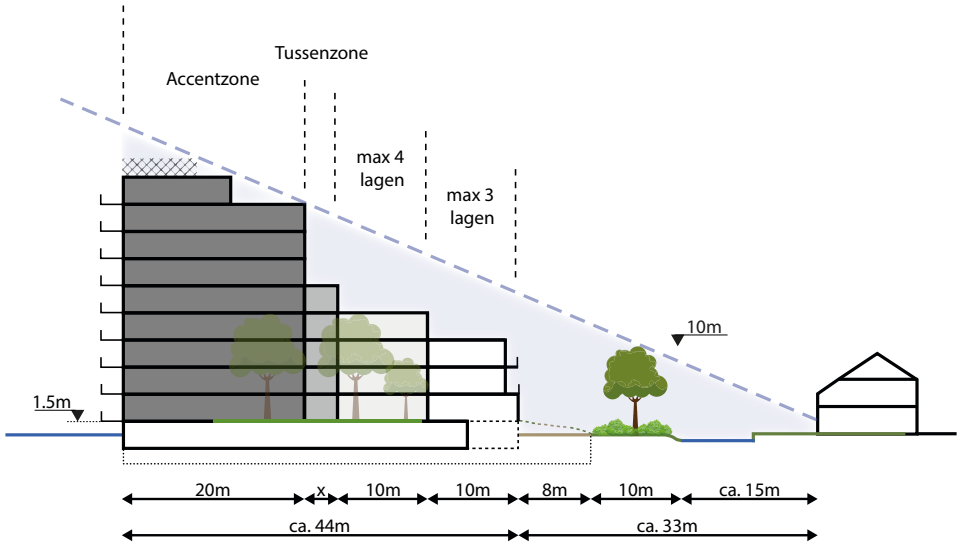
Legenda

- Ontwikkeleiland
- *Groene entreezone:*
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- *Verblijfszone:*
- Binnentuin
- Polderstructuur
- *Routes:*
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- *Gebouwen:*
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren

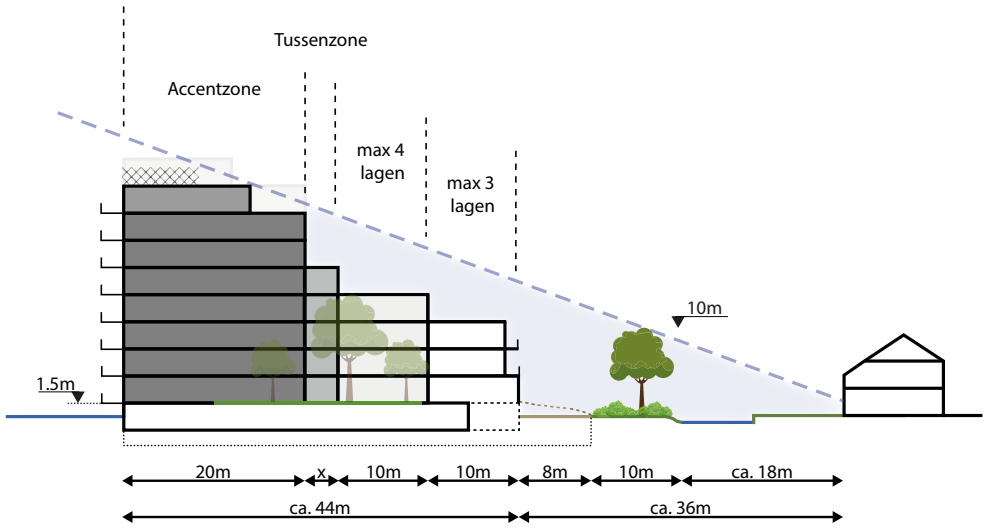


Eiland A gegevens

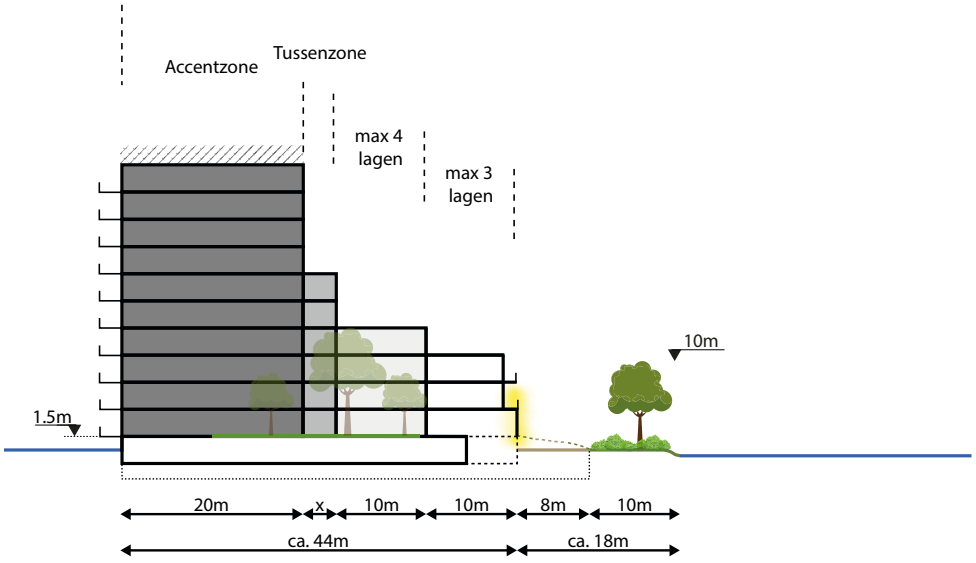
Kadastrale grens:	5307m²
Ontwikkeleiland:	4572m²
Bouwvlak:	2772m²



Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2

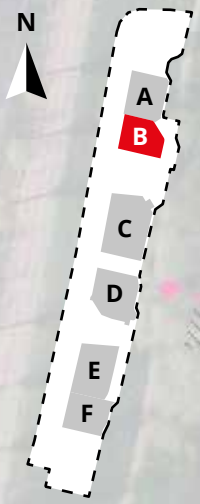


Doorsnede 3-3

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek

Bouwenvelop Eiland B

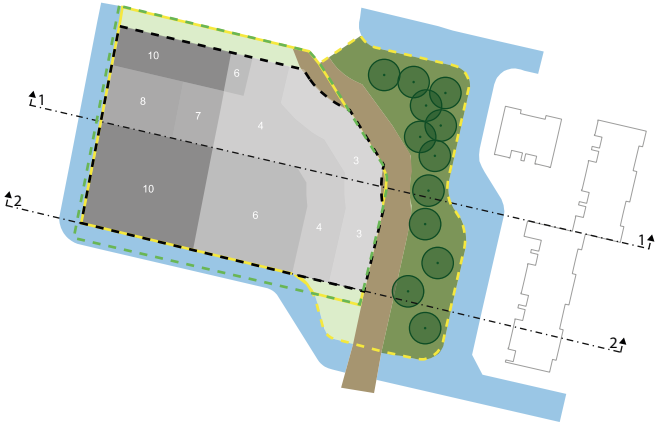


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



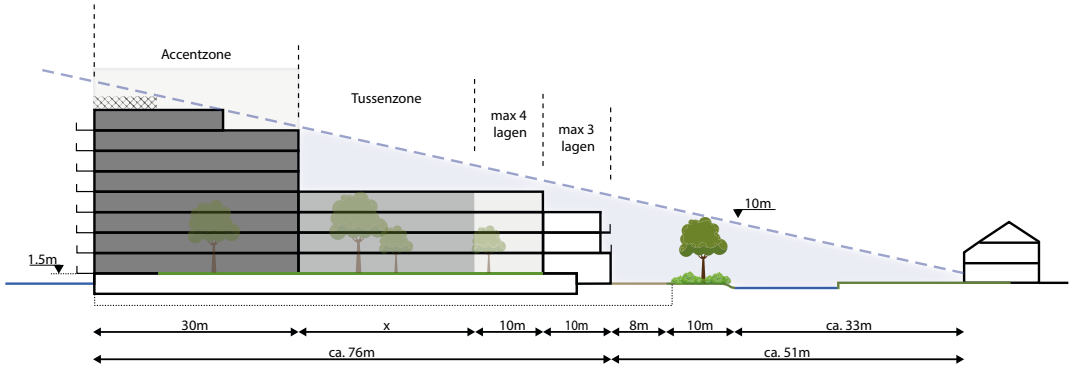
Legenda

- Ontwikkeleiland
- *Groene entreezone:*
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- *Verblijfszone:*
- Binnentuin
- Polderstructuur
- *Routes:*
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- *Gebouwen:*
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Entree tot parkeren
- Medisch centrum

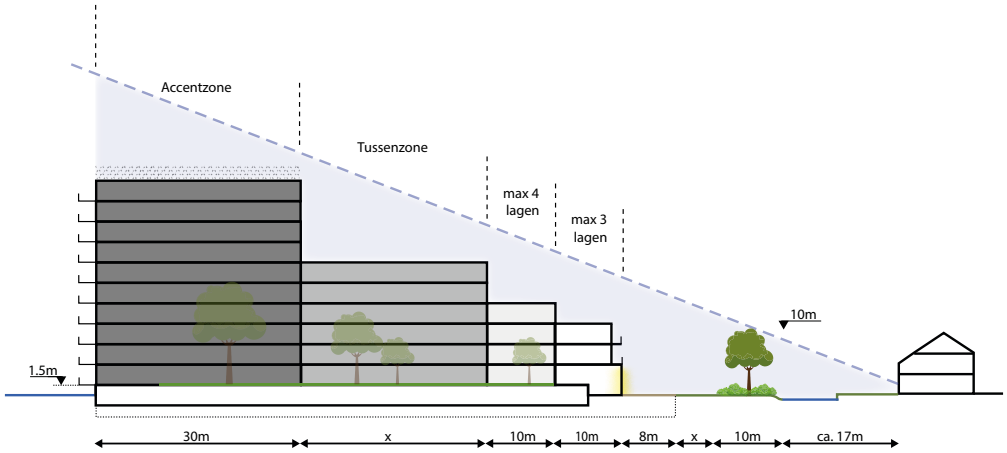


Eiland B gegevens

	Kadastrale grens:	4540m²
	Ontwikkeleiland eigendom:	4216m²
	Ontwikkeleiland openbaar:	2086m²
	Bouwvlak:	3831m²



Doorsnede 1-1

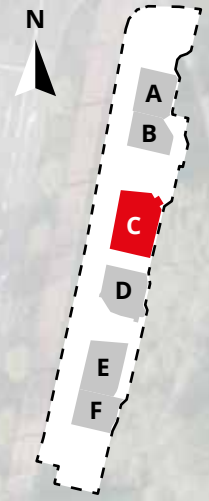


Doorsnede 2-2

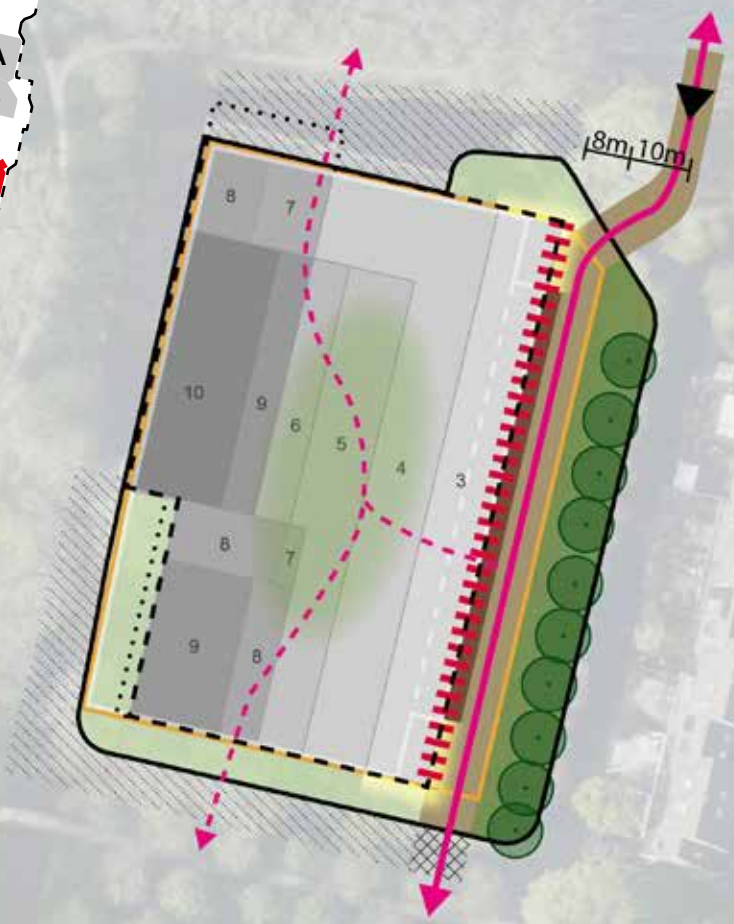
Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek

Bouwenvelop Eiland C

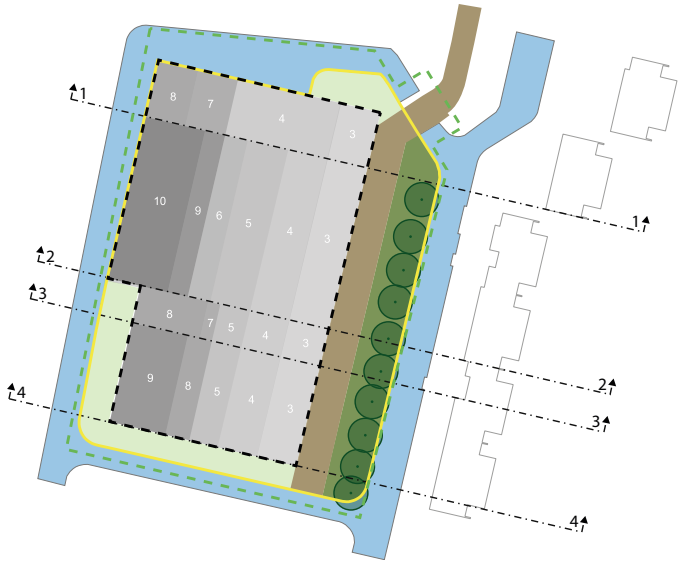


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



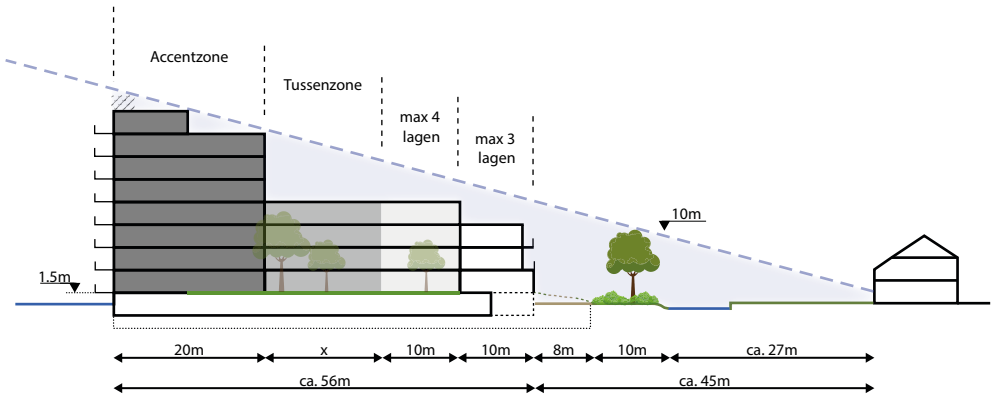
Legenda

- Ontwikkeleiland
- *Groene entreezone:*
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- *Verblijfszone:*
- Binnentuin
- Polderstructuur
- *Routes:*
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- *Gebouwen:*
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren

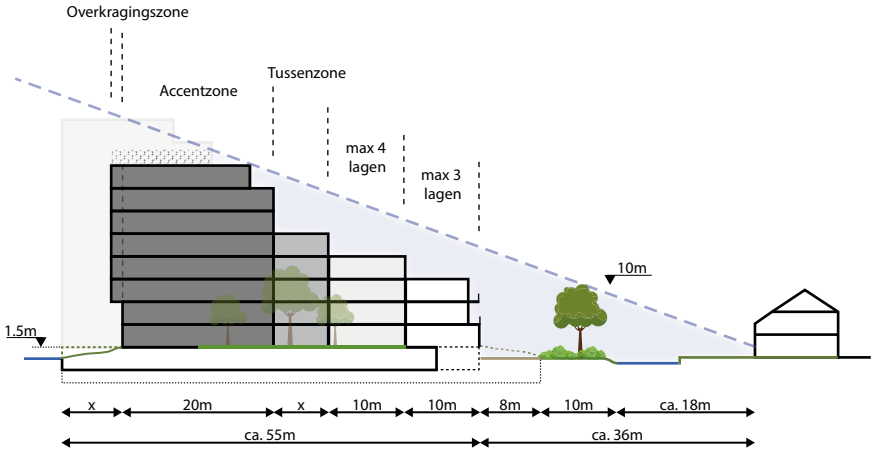


Eiland C gegevens

Kadastrale grens:	8328m²
Ontwikkeleiland:	7080m²
Bouwvlak:	4678m²



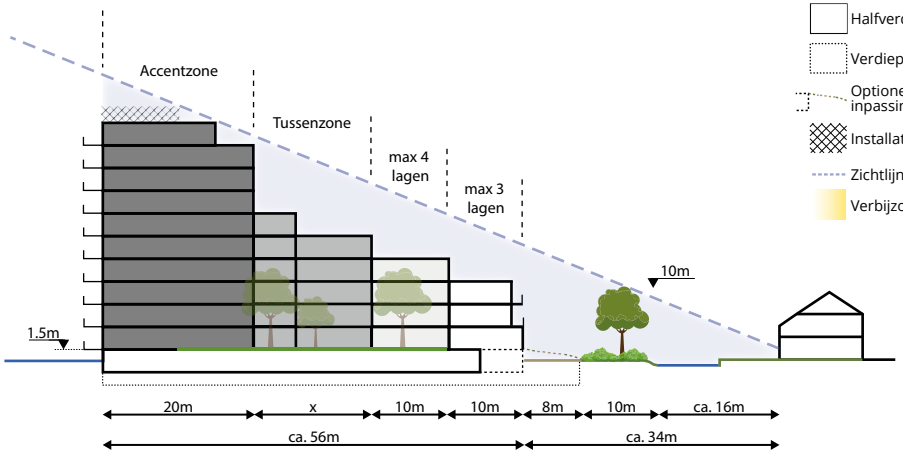
Doorsnede 1-1



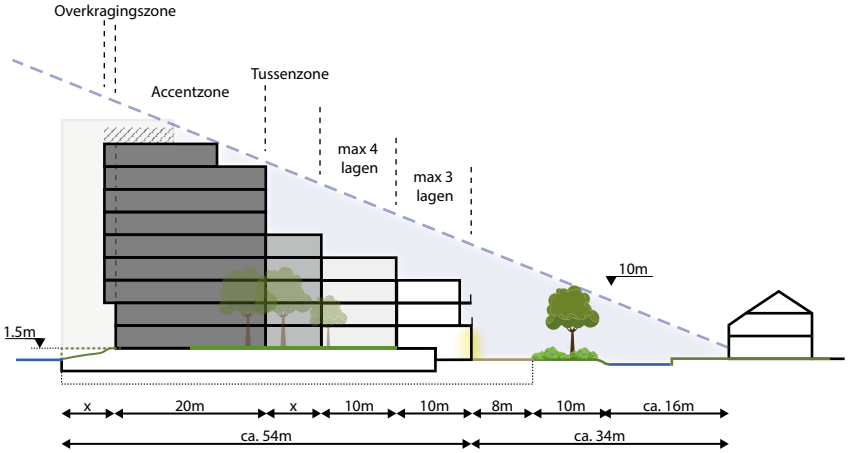
Doorsnede 2-2

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek

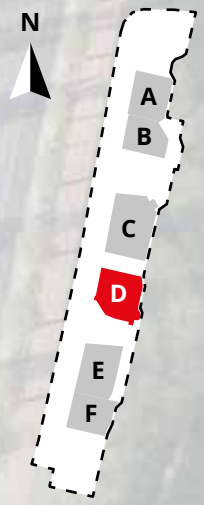


Doorsnede 3-3

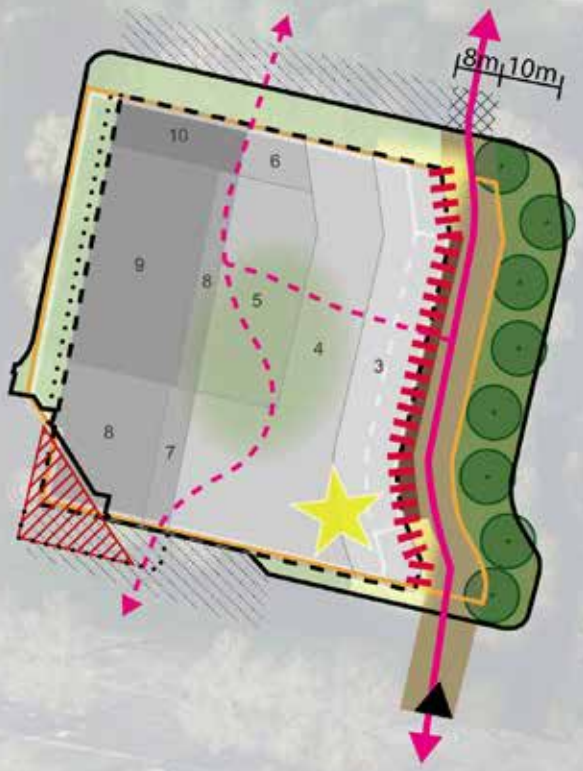


Doorsnede 4-4

Bouwenvelop Eiland D

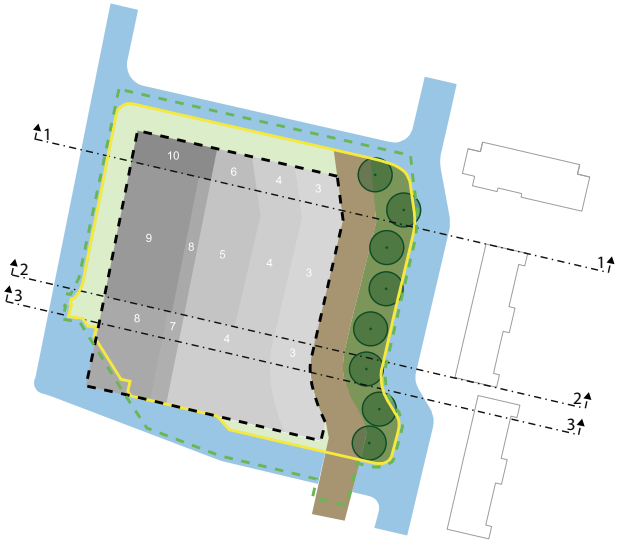


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



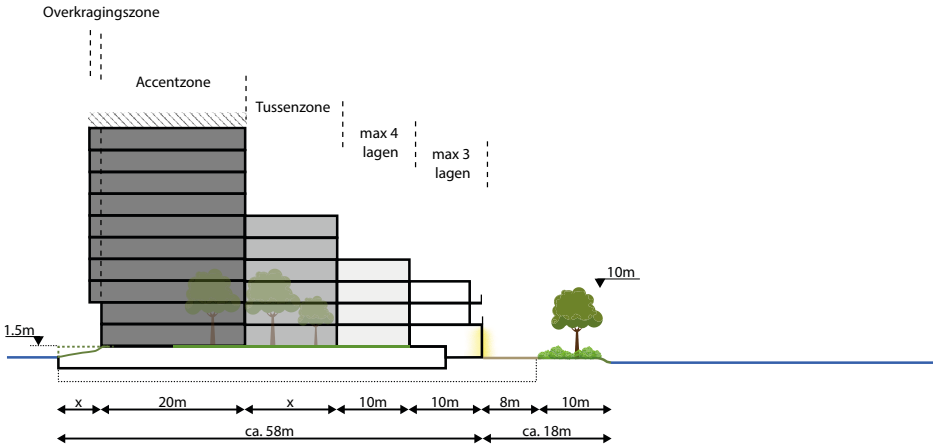
Legenda

- Ontwikkeleiland
- *Groene entreezone:*
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- *Verblijfszone:*
- Binnentuin
- Polderstructuur
- *Routes:*
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- *Gebouwen:*
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren
- Medisch centrum
- Optioneel, niet in eigendom

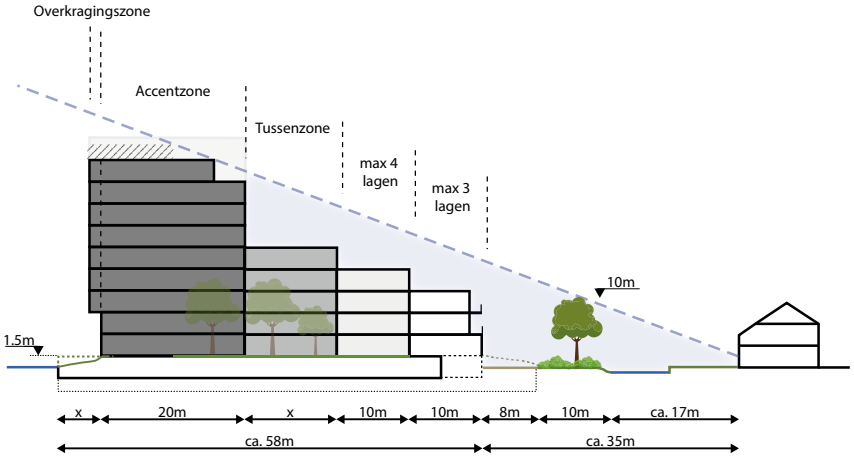


Eiland D gegevens

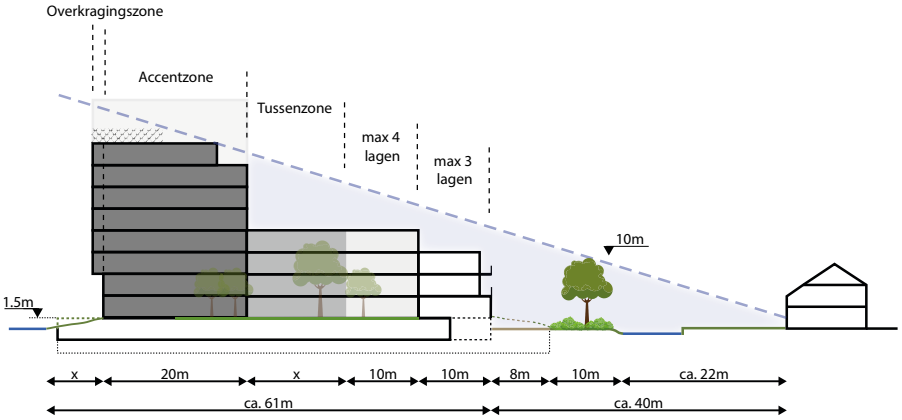
Kadastrale grens:	6277m²
Ontwikkeleiland:	5364m²
Bouwvlak:	3436m²



Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2

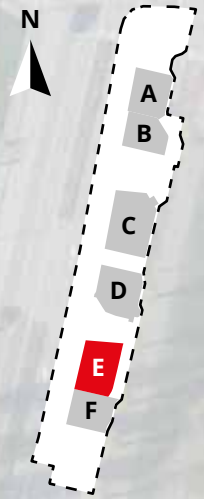


Doorsnede 3-3

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek

Bouwenvelop Eiland E

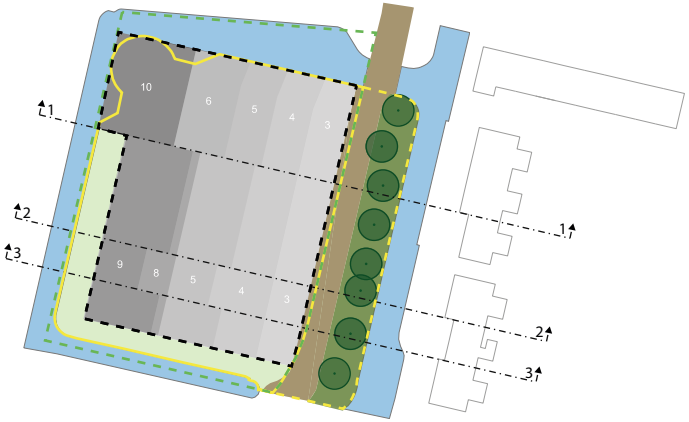


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



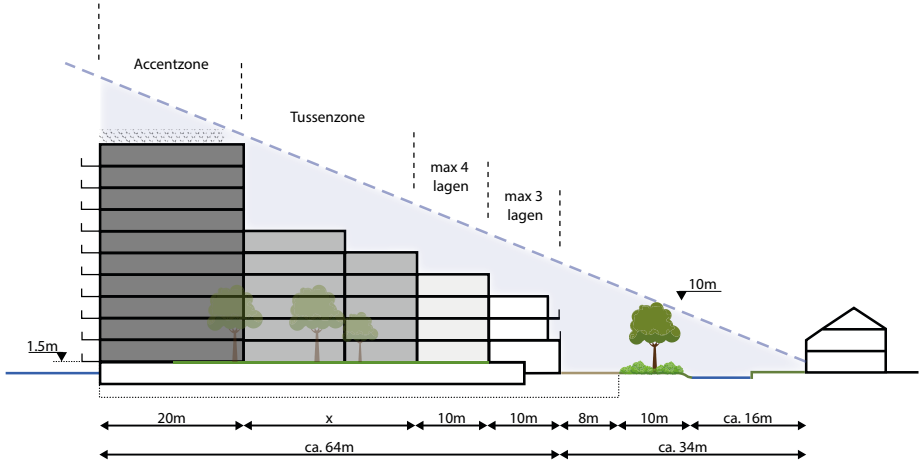
Legenda

- Ontwikkeleiland
- *Groene entreezone:*
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- *Verblijfszone:*
- Binnentuin
- Polderstructuur
- *Routes:*
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- *Gebouwen:*
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Entree tot parkeren
- Medisch centrum

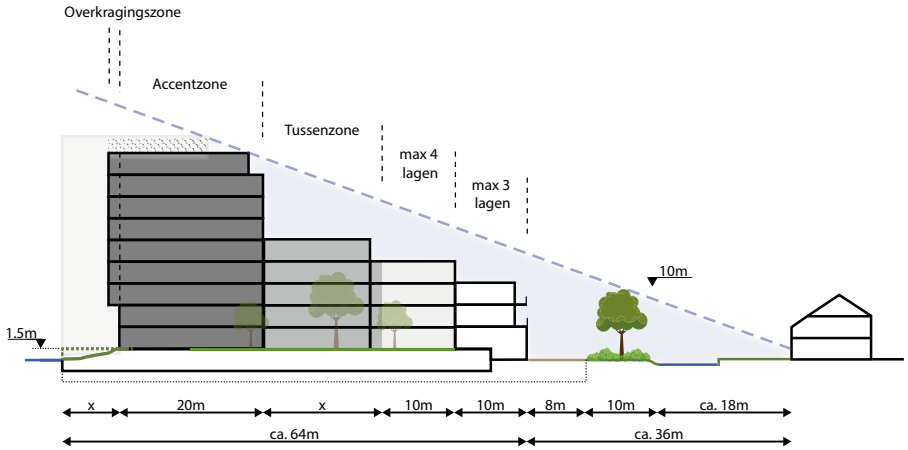


Eiland E gegevens

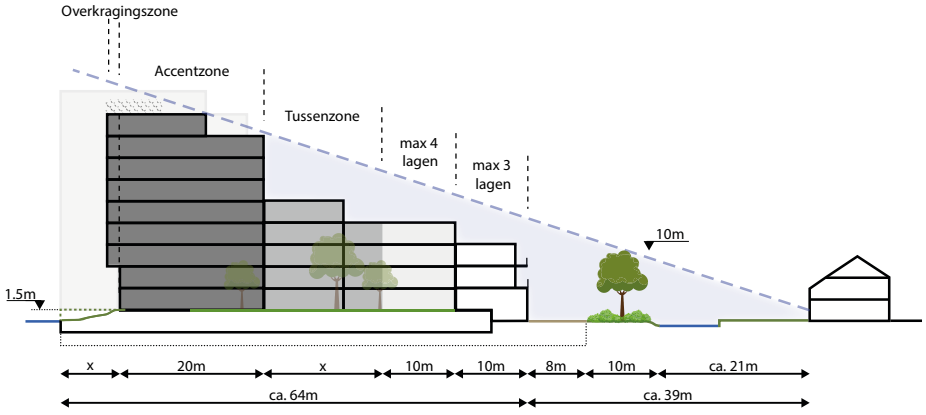
Kadastrale grens:	6240m²
Ontwikkeleiland eigendom:	5276m²
Ontwikkeleiland openbaar:	1364m²
Bouwvlak:	4482m²



Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2

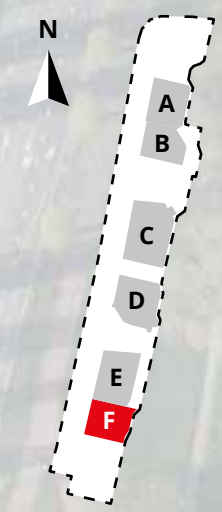


Doorsnede 3-3

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek

Bouwenvelop Eiland F

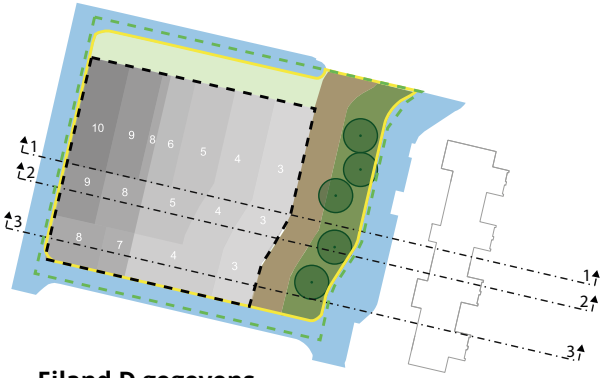


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



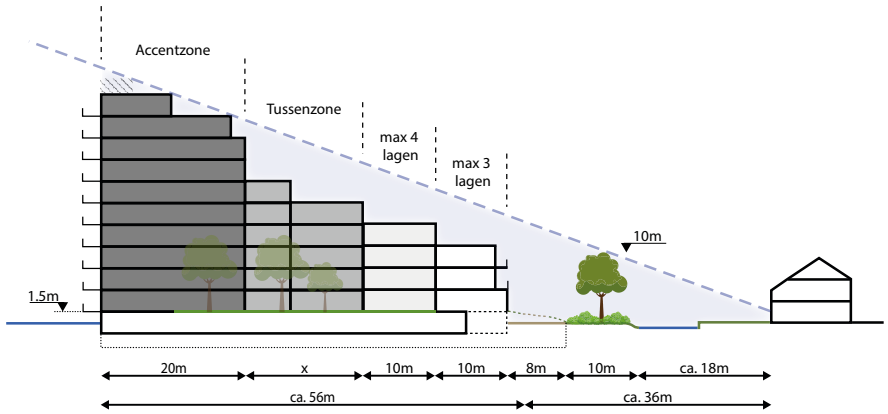
Legenda

- Ontwikkeleiland
- *Groene entreezone:*
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- *Verblijfszone:*
- Binnentuin
- Polderstructuur
- *Routes:*
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- *Gebouwen:*
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren

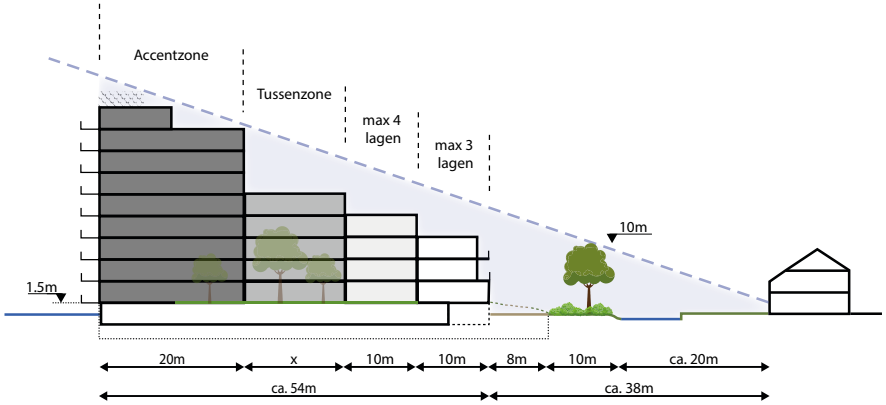


Eiland D gegevens

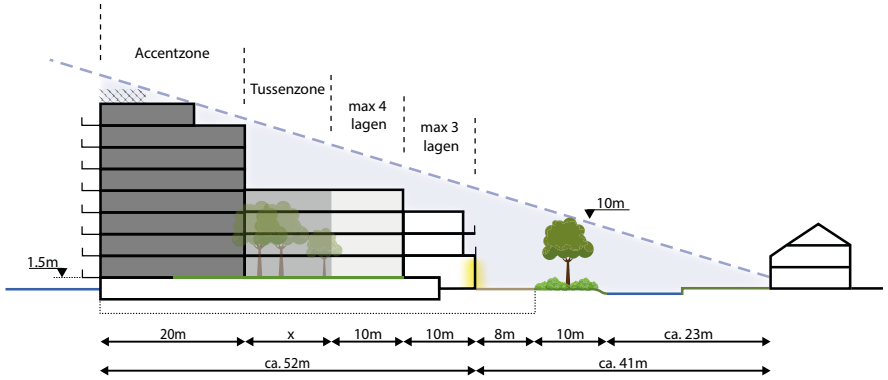
Kadastrale grens:	4866m²
Ontwikkeleiland:	4301m²
Bouwvlak:	2774m²



Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2



Doorsnede 3-3

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek

Gemeente Amstelveen

Beeldkwaliteitskader
Bovenkerkerwegzone

mei 2025



Beeldkwaliteitskader

Parkzone

Algemeen

Binnen het creëren van de groene, parkachtige setting hebben materialen die biobased en/of circulair zijn de voorkeur.
Daarnaast vormen natuurinclusieve maatregelen bij de inrichting een integraal onderdeel van de ontwikkeling.

De entreezone

Groenzoom

De groenzoom vormt één geheel over de hele zone. Vegetatie is in samenhang ontworpen, waarbij versterking van de natuurwaarde, de biodiversiteit en verscheidenheid belangrijke aspecten zijn. De zoom zorgt voor een groene, representatie en een visuele afscherming van de ontwikkeleilanden aan de zijde van Middenhoven. De opgaande beplanting is zoveel mogelijk gelaagd en visueel gesloten en bevordert de privacy van de aanliggende tuinen van Middenhoven.





Bovenkerkerweg, beweegzone *Tussen en op de eilanden, verblijfzone* *Middenhoven, entreezone*



Toegangsgebied

Het toegangsgebied heeft een eenduidige uitstraling op alle ontwikkeleilanden. Onderscheid in modaliteiten is subtiel en waar mogelijk met groene elementen. De verharding is een gebakken klinker. Waar de auto geen toegang hoeft te hebben, biedt dit ruimte voor een meer groene inrichting.









De verblijfszone

Binnentuinen

De binnentuinen hebben een eigen karakter en zijn in samenhang met het gebouw ontworpen. De tuinen zijn overwegend groen en bieden ruimte voor opgaand groen.

Polderstructuur

Deze gebieden hebben een natuurlijke uitstraling, en refereren qua inrichting aan de polder. De inrichting bestaat uit kruidachtige en grasachtige vegetatie en solitaire bomen. Oevers zijn (boven- en onder water) met diverse oeverplanten ingericht.







Toegankelijke wandelroute

Daar waar de wandelroute toegankelijk is maakt ze onderdeel uit van de inrichting van de binnentuinen en oevers. Ze draagt bij aan de beleving van de groene uitstraling en inrichting van de onbebouwde ruimte.

Bruggen

Bruggen die onderdeel zijn van de openbare route in de Bovenkerkerwegzone zijn terughoudend in hun verschijningvorm en doen recht aan de polderuitstraling van het gebied. Bruggen die direct toegang bieden tot de gebouwen zijn onderdeel van de architectuur van het gebouw.
Voor alle bruggen geldt dat het talud, waar aanwezig, doorloopt onder de brug.





Gebouw

Algemeen

De gebouwen vormen gezamenlijk de entree van Amstelveen. Om een harde wandwerking te voorkomen aan de Bovenkerkerweg zijn de ontwikkelingen verschillend van uitstraling en materiaal. De verspringende rooilijnen dragen bij aan het doorbreken van de wand. Op kavelniveau worden door de verspringende rooilijn en/of het accent bijgedragen aan het voorkomen van wandwerking. Binnen het creëren van de groene, parkachtige setting hebben materialen die biobased en/of circulair zijn de voorkeur. Daarnaast vormen natuurinclusieve maatregelen bij de bouw een integraal onderdeel van de ontwikkeling.







Bovenkerkerweg zijde, hogere bouw twee zijdes, hoog en laag Middenhoven zijde, lagere bouw

Plint

Plintzone

De plint aan de plintzone heeft een transparant karakter met veel glas. De hoeken krijgen doormiddel van meer visuele hoogte extra transparantie. Entrees van parkeergarages of andere entrees hebben een hoge mate van transparantie en zijn als integraal onderdeel van de plintzone mee ontworpen.

Entree van gebouw of gebouwdeel

De entree van het gebouw is leesbaar en helder gedefinieerd vanaf maaiveld. Een verbijzondering in de gevelopening door middel van een terugliggende rooilijn of extra hoogte zijn middelen om dit te bereiken.

Plint grenzend aan water

De eerste 1,5 meter boven waterniveau is gesloten uitgevoerd waarbij een groene uitstraling mede wordt bepaald door de vegetatie in het water. De eerstvolgende laag heeft een open karakter waardoor er interactie aangegaan wordt met de omliggende buitenruimte.

Plint grenzend aan talud

Plinten hebben hier een transparant karakter en zorgen voor een interactie met het aanliggende maaiveld. De overgang tussen privé en openbare buitenruimte is mee ontworpen en draagt bij aan de eerdergenoemde interactie.




de wijck
de wijck




1-53



Bouwdelen

Het gebouw is alzijdig georiënteerd. En vormen (per Eiland) een architectonische eenheid

Georiënteerd op de entree wegen

De gebouwzijde aan de entreewegen Poortwachter en Doctor Willem Dreesweg hebben een representatieve uitstraling en vormen de entree van de wijk en de ontwikkeleilanden. De getrapte gevel vormt in uitstraling de overgang tussen de wijk Middenhoven en de nieuwe ontwikkeling van Legmeer.

Georiënteerd op de Bovenkerkerweg

De gevels aan de Bovenkerkerweg vormen de entreezone van Amstelveen. Ze zijn representatief.

Georiënteerd op Middenhoven (grens bouwvlak)

De geveluitstraling zorgt voor een intieme sfeer. Waar gesloten delen zijn, krijgen deze natuurlijke accenten.

Dakvlakken

- De dakvlakken die als daktuinen worden ingericht dragen bij aan de groene uitstraling van het gebied;
- Valbeveiliging voor terrassen zijn transparant en liggen terug van de rand;
- Technische voorzieningen vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp en zijn vanaf maaiveld aan het zicht onttrokken en verstoren de contour van het gebouw niet;
- PV-panelen zijn integraal opgenomen in het ontwerp.





















Balkons

- De balustrades hebben een overwegend transparante uitstraling.
- Balkons zijn in samenhang met elkaar ontworpen passend bij het bouwdeel. Dit kan op twee manieren:
  - Ritmisch en dynamisch, of
  - Over de hele gevel gelijk

Poorten en toegangen

De poorten en toegangen die de binnentuinen verbinden met de omliggende omgeving dragen bij aan de doorwaadbaarheid van het gebied. Ze nodigen uit tot ontdekking van het gebied en zijn integraal mee ontworpen.
Bij onderdoorgang is het plafond mee ontworpen en gematerialiseerd.

Hekwerken afsluiting van gebieden

Er bestaan twee soorten hekwerken, als onderdeel van poorten en als onderdeel van de doorgangen bij het onbebouwde gebied:

- Hekwerken als onderdeel van poorten zijn transparant in vormgeving en zijn in samenhang met gebouw ontworpen;
- Hekwerken dienend voor de doorgang in het onbebouwd gebied zijn terughoudend van ontwerp en gaan op in, of zijn onderdeel van, de landschappelijke inrichting van het gebied.













Afwijkingsbevoegdheid Beeldkwaliteitskader

In dit beeldkwaliteitskader zijn richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp wordt ingediend dat niet aan alle genoemde beeldkwaliteitseisen voldoet maar wel van een positief advies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitskader af te wijken.

Gemeente Amstelveen

Colofon

Tekst: Gemeente Amstelveen
Ontwerp: Gemeente Amstelveen
Amstelveen 6 mei 2025