



# Beeldkwaliteitsplan

## Middenwaard deelgebied 2 2024



# Inhoudsopgave

|                     |    |
|---------------------|----|
| 1. Doel             | 4  |
| 2. Situering        | 6  |
| 3. Bebouwing        | 8  |
| 4. Buitenruimte     | 10 |
| 5. Hardheisclausule | 12 |





Deelgebied 1

Deelgebied 2

Deelgebied 3

Deelgebied 4



# 1. Doel

Het Beeldkwaliteitsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling in het gebied Middenwaard wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van Middenwaard veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor het toekomstige kindcentrum met gymzaal 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 en voor de onderlinge samenhang van bebouwing en de openbare ruimte.

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

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

- Het gebied valt volgens de groenvisie (2024) in een groenstructuur, die de Bovenkerkerpolder met de Beneluxbaan verbindt. Groen is een belangrijk uitgangspunt. Een gebouw in het groen als onderdeel van de natuur;
- De bebouwing en de buitenruimtes zijn als één geheel ontworpen (Gesamtkunstwerk)





Marne

Deelgebied 2

Groenelaan

Groenelaan





## 2. Situering

Middenwaard was een terrein met een grondlichaam dat in de 60-er jaren van de vorige eeuw was aangelegd als aansluiting 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 de Structuurschema Verkeer en Vervoer en daarmee is de weg voorgoed van de baan. Het grondlichaam is afgegraven en het tracé is een ontwikkellocatie geworden. De twee oostelijke deelgebieden (3 en 4) zijn woningen gerealiseerd. Deelgebied 1 en 2 staan klaar voor ontwikkeling. In dit beeldkwaliteitsplan focussen we ons op deelgebied 2.

Het projectgebied is een langwerpig en opgedeeld in vier deelgebieden. Het bestaande ruimtelijk raamwerk met groen, water en infrastructuur structureert het gebied.

Daarbinnen bevinden zich de vier ontwikkelgebieden.

- 1: Ligt in het westen en vormt de markante kop van Middenwaard, met een oriëntatie op de stedelijke infrastructuur van Amstelveen.
- 2: Het centrale deel van Middenwaard. Ligt langs de Marne en de Groenelaan.
- 3 en 4: Liggen in het oosten tegen de polder aan. Dit deel kenmerkt zich door de luwte, de kleinschaligheid en het landschappelijke karakter.

### Groenstructuurplan (2008-2018)

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Groenstructuurplan dat in 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. De hoofdgroenstructuur heeft een beschermde status vanwege het belang van het groen voor de Amstelveense identiteit.

Er wordt gewerkt aan een nieuwe visie. De conceptversie van de Groenvisie is op 14 februari 2024 aan de gemeenteraad gepresenteerd. Vaststelling is voorzien medio 2024.

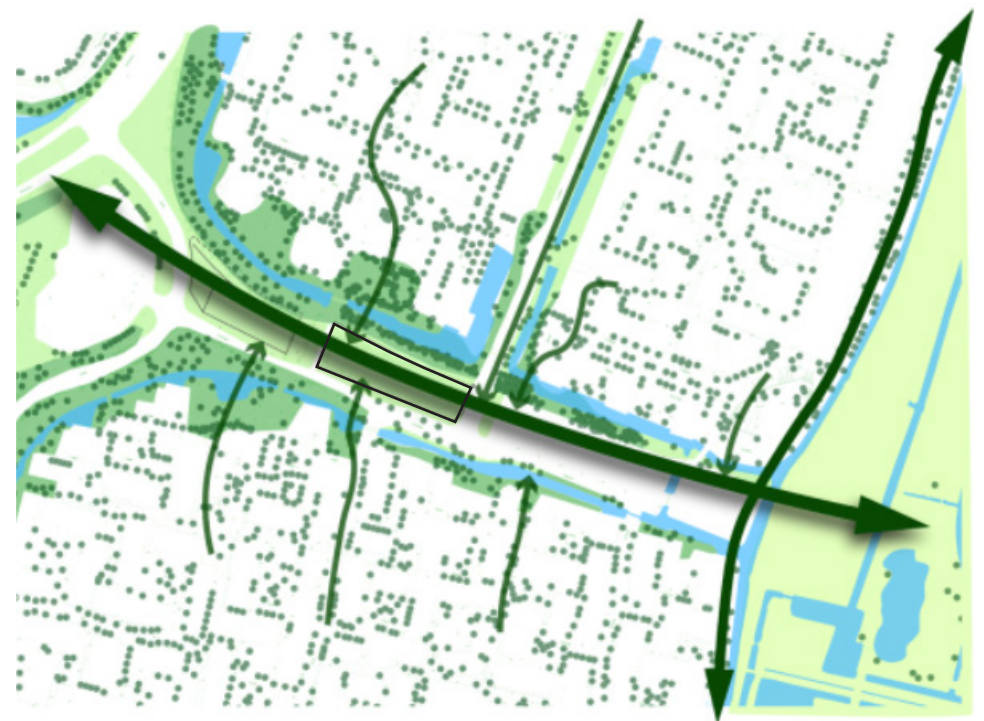
In deze visie beschrijft de gemeente het belang dat groen heeft voor Amstelveen. En hoe zij – ook bij verdere groei van de stad – wil bereiken dat openbaar groen en water een grotere bijdrage leveren aan een fijne en gezonde woonomgeving. De nieuwe visie heeft 4 pijlers:

1. Stad en natuur zijn robuust verbonden door groen en water
2. Groen en water dragen bij aan het welzijn van mens en dier
3. Groen en verstedelijking zijn in balans
4. Groen is divers en draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

### Groenvisie

De groene singel aan de noordzijde van de projectlocatie is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Deze structuur zorgt voor oost-west verbinding met onze buitengebieden. Deze zijn van belang voor mens en dier. De aanleg van de school biedt de kans om de groene verbinding tussen de Beneluxbaan en het vogelweidegebied bovenkerkpolder te versterken.

Deze zone wordt divers ingericht met verschillende vegetatietypes (gras, kruidachtige, struikgewassen en bos).



Groenvisiekaart 2024: De groenstructuur



## Toegankelijk

### Fietzers en voetgangers

Te voet of met de fiets is het gebied bereikbaar vanuit zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Aan de noordzijde van Middenwaard ligt een MRA fietsroute. Ter hoogte van deelgebied 2 is een ontbrekende schakel voor een doorgaande route. Na de bouw van de school komt hier een fiets- en voetpad.

### Openbaar vervoer

De ov-bereikbaarheid is gunstig, 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.

## Uitgangspunten situering

- Aan de noordzijde komt een vrij liggend fiets- en voetpad;
- Het gebied behoort tot de hoofdgroenstructuur, die de polders met de Beneluxbaan verbindt. De verbinding is noodzakelijk voor de instandhouding van diverse soorten en habitats. Met deze structuur dient rekening gehouden te worden en waar mogelijk versterkt;
- De groenstructuur bestaat uit de aanwezigheid van verschillende vegetatietypes (gras, kruidachtigen, struweel en bos) binnen de groenstructuur ten noorden van het fietspad;
- Auto- en langzaam verkeer krijgen twee verschillende toegangen tot het gebied, autoverkeer via de Marne en fietsers via het fietspad aan de noordzijde;
- Toegang vanaf de Marne heeft een groene uitstraling. De groene buffer tussen de Marne en de parkeerplaatsen is minimaal 4 meter;
- Aan de oostzijde dient ten minste 10 meter groen te worden gerealiseerd vanaf het toekomstige voetpad naast de Groenelaan. Dit als afscherming naar de Groenelaan en het woongebied aan de overzijde van de Groenelaan. Het polderlandschap heeft een dominant karakteristieke uitstraling. Alleen bomen toegestaan passend bij het polderlandschap.





# 3. Bebouwing

In deelgebied 2 wordt een kindcentrum (onderwijs en opvang) + gymzaal gerealiseerd. Het gebied heeft zijn eigen identiteit passend in zijn omgeving. De bebouwing is geen opzichzelfstaand gebouw maar in samenhang met de buitenruimte ontworpen (Gesamtkunstwerk)

- Naamsaanduiding aan de gevel in losse letters.

## Uitgangspunten

- Is in eerste oogopslag herkenbaar als een belangrijk gebouw voor de gemeenschap;
- Hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de plangrenzen worden gebouwd;
- Een compact gebouw komt ten goede aan de omvang van het omliggende onbebouwde gebied waardoor het mogelijk is om een buitenruimte te realiseren die voldoet aan het gewenste ambitieniveau met meer ruimte voor spelen, groen en ecologie;
- Het gebouw vormt een integraal ontwerp met de buitenruimte;
- De hoofdentree van het gebouw is duidelijk herkenbaar en georiënteerd op het schoolplein. Het is een uitnodigende entree;
- De entrees van de verschillende functies in het gebouw dienen duidelijk herkenbaar te zijn;
- Bouwhoogte bebouwing maximaal 18 meter;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. De installaties zijn een integraal onderdeel van het ontwerp en onopvallend mee ontworpen, waarbij de voorkeur is om dit binnen de bouwhoogte van 18 meter te integreren;
- Gevels hebben duidelijke geleding. Doormiddel van verspringing in de rooilijn;
- Het gebouw heeft een alzijdige representatieve uitstraling. Door middel van grote gevelopeningen op het maaiveld ontstaat interactie vanuit het gebouw met zijn omgeving. (geen blinde muren);
- Losse bebouwing is niet toegestaan;
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp;
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp;
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken;
- Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluo-rescerende kleuren is niet toegestaan;





Sfeerimpressie



## 4. Buitenruimte

Het gebied bevindt zich naast de hoofdgroenstructuur van Amstelveen. Hierdoor streven we naar een natuurlijke uitstraling passend in deze groene omgeving.

### Uitgangspunten

- De onbebouwde ruimte bij het kindcentrum (onderwijs en opvang) + gymzaal heeft een groen blauwe natuurlijke inrichting passend bij de hoofdgroenstructuur en het polderlandschap;
- Terreininrichting met bijbehorende voorzieningen (afvalverzamelplaats, fietsenstalling, eventueel een trafo als dat nodig is etc.) maken onderdeel uit van de ontwerpopgave en moeten in samenhang met de architectuur van het gebouw worden uitgewerkt binnen de daarvoor aangewezen kavel;
- Een deel van het verharde schoolplein wordt ook ingericht voor halen en brengen;
- Het gebied voor halen en brengen met de auto is na haal en breng tijden onderdeel van het schoolplein (dubbelgebruik);
- We streven naar een natuurlijk schoolplein met zo min mogelijk verhard oppervlak;
- De terreinafscheiding is zorgvuldig mee ontworpen (geen 'standaard hekken') met voorkeur voor hagen of hekwerk gecombineerd met een haag;
- Speelterrein, speelobjecten, bestrating, tuin, buitenverlichting, benaming, vormt een eenheid;
- De ruimtelijke inrichting van het gebied dient zo te zijn dat het voor alle bezoekers, valide en mindervalide, goed toegankelijk is.





Sfeerimpressie



## 5. Hardheidsclausule

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de typologie van de bebouwing en richtlijnen van de buitenruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor 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.



