Gemeente Amsterdam



Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt

16 december 2019

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING **4**

1.1 Ligging

1.2 Leeswijzer

2 Stedenbouwkundig visie **10**

2.1 Bouwstenen

2.2 Ruimtelijke opzet

3 Stedenbouwkundig plan **16**

3.1 Bouwvelden en bouwblokken

3.2 Positie en formaat bouwblokken

3.3 Rooijlijn sokkel

4 Beeldkwaliteitplan **26**

4.1 Regels voor sokkel en opbouwen

4.2 Voorkomen van lange geveldelen

4.3 Aansluiting opbouwen op sokkel

4.4 Kade Weespertekvaart

4.5 Voorkomen van herhaling en symmetrie

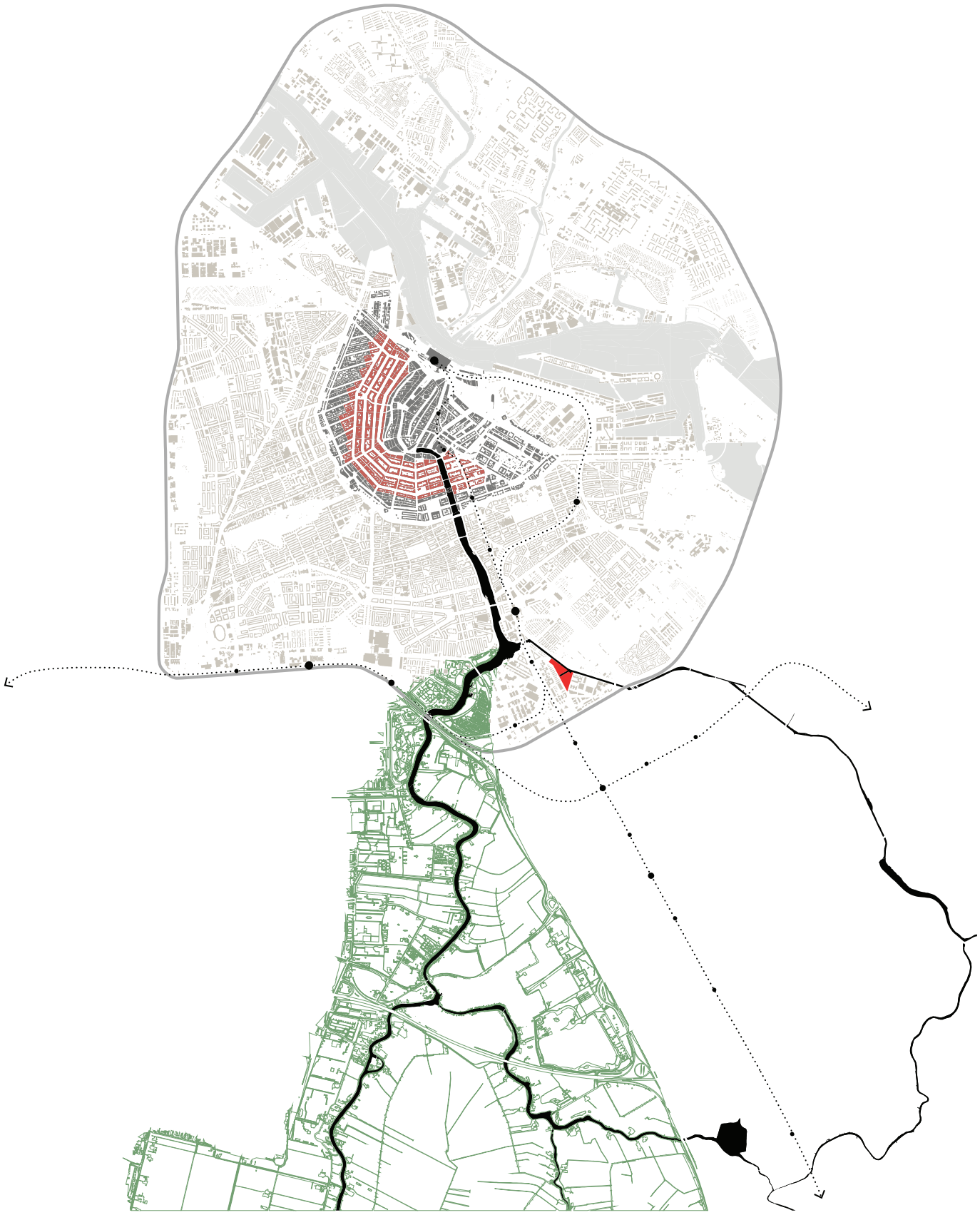
4.6 Speciefiek plekken

4.7 Algemene bouwregels

4.8 Supervisor

5 Welstandscriteria **58**

COLOFON



Weespertrekvaart Oost, binnen de ring met goede aansluitingen naar stad en landschap, waaronder de regionale fietsroute Gein

INLEIDING 01

In de luwte van de opkomende stadswijk Amstelkwartier ligt de Weespertrekvaartbuurt; een wigvormig gebied begrensd door de Weespertrekvaart in het oosten, de spoordijk in het westen en het Amstel Businesspark Zuid in het zuiden. Het gebied ligt nu nog geïsoleerd, door de barrièrewerking van het spoor en de trekvaart, maar wordt straks fysiek en mentaal onderdeel van de wijk Overamstel en van de stad als geheel. De Weespertrekvaartbuurt krijgt straks dezelfde stedelijke dichtheid als het Amstelkwartier, maar met een informeler karakter. De buurt heeft smallere straten en minder strakke gevels en bestaat uit vier deelgebieden:

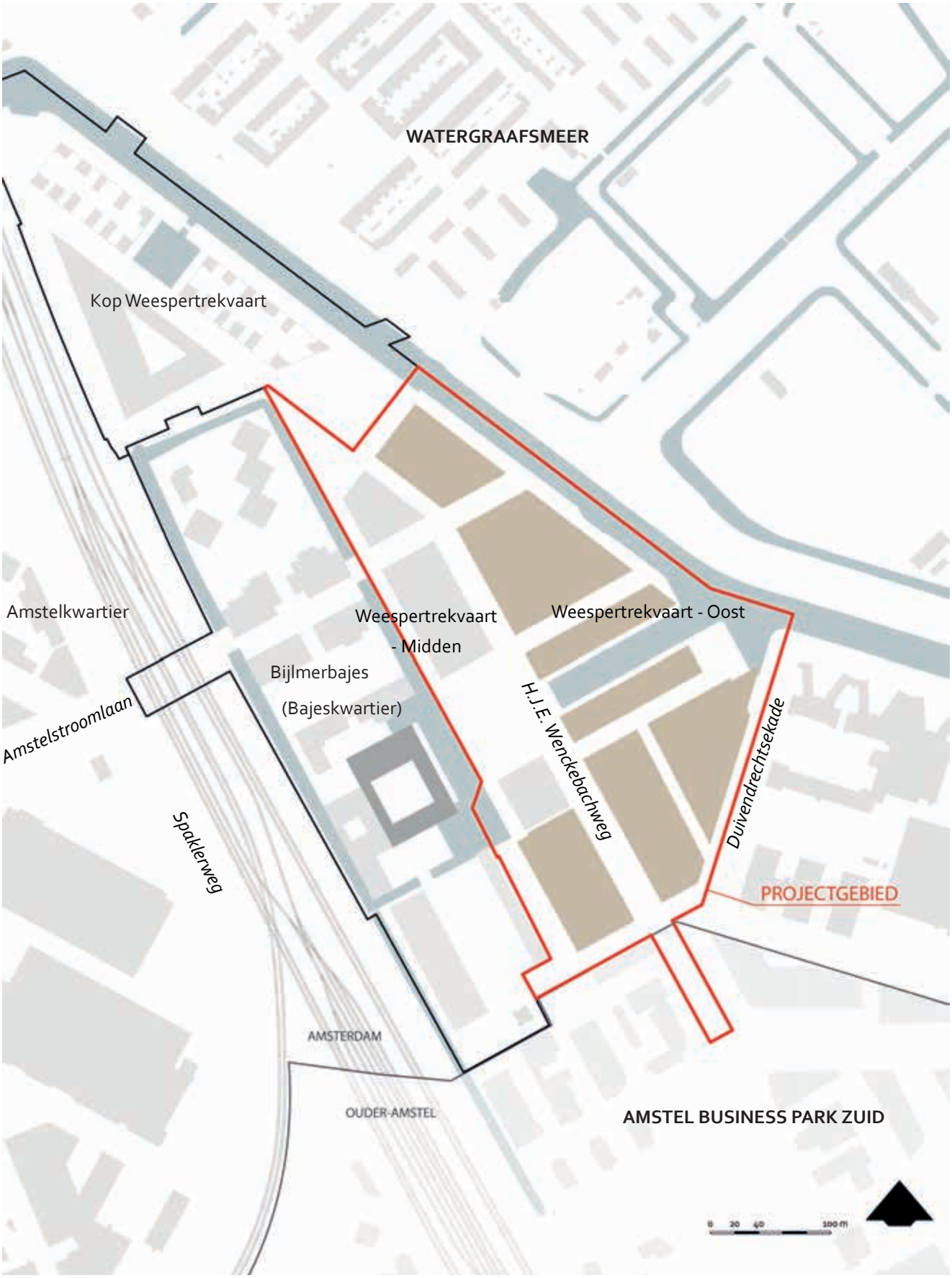
- Kop Weespertrekvaart
- Bajeskwartier (voormalige 'Bijlmerbajes')
- Weespertrekvaart-Midden
- Weespertrekvaart-Oost

Dit beeldkwaliteitsplan richt zich op Weespertrekvaart -Midden en -Oost.

In de nota Ruimte door de Economie van Morgen (2017) is deze buurt aangeduid als 'creatieve wijk: een woonwerkwijk die door menging van kleine zelfstandige kantoor en werkruimtes voorziet in de behoefte aan een nieuw informeel stedelijk werkmilieu. Om dit werkmilieu een optimale kans te geven is een goed vormgegeven 'sokkel ' onderin de bouwblokken essentieel.

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld om de samenhang in de ruimtelijke kwaliteit te borgen tijdens de transformatie maar ook als de nieuwbouwplannen zijn gerealiseerd. Een wijk is eigenlijk nooit af. Uit het Stedenbouwkundig Plan Weespertrekvaart-Midden en -Oost (2017 en 2018) is een samenvatting van de belangrijkste regels opgenomen. Daarnaast zijn een aantal voorbeelduitwerkingen gemaakt van de gewenste beeldkwaliteit. Het document stuurt op de principes hoe sokkels en opbouwen met elkaar zijn verbonden, hiervoor zijn een aantaal aanvullende regelsopgesteld. Daarnaast toont het gewenste sfeer middels referentiebeelden. Het bevat géén beschrijving van materialen, kleuren of stijlen. De voorbeelduitwerkingen en nadere regels dienen als leidraad bij de planontwikkeling voor architecten, eigenaren en ontwikkelaars. Aanvullende onderdelen van kwaliteitsborging zijn het bestemmingsplan, voor de kavels van Midden de bouwenveloppen met tendercriteria , voor Oost de kavelpaspoorten, de supervisor en welstand.

Weespertrekvaart Midden is eigendom van de gemeente en het eerste bouwveld nummer 1 zal in de zomer 2019 starten met de bouw. Bouwveld 2 en 3 zullen eind dit jaar worden getenderd. Voor de Weespertrekvaart Oost is de snelheid van de transformatie nog moeilijk in te schatten. Eigenaren kunnen zelf ontwikkelen of de gemeente kan de gronden opkopen.



De Weespertrekvaartbuurt bestaat uit 4 gebieden: Kop Weespertrekvaart, Weespertrekvaart - Midden en Oost en het Bajeskwartier

1.1 Ligging

De Weespertrekvaartbuurt ligt in een deel van de stad dat de komende jaren ingrijpend wordt getransformeerd. Aan de overkant van het spoor wordt voortvarend gewerkt aan het Amstelkwartier, de eerste bouwfase is bijna afgerond en voor de tweede fase is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Binnenkort wordt daar gestart met de bouw. Op de Kop Weespertrekvaart zijn een groot stadsblok en een 'buitenplaats' met luxe grondgebonden woningen in aanbouw. De voormalige Bijlmerbajes was tijdelijk in gebruik als asielzoekerscentrum en broedplaats, maar wordt straks een gemengde woon/werkwijk onder de naam 'Bajeskwartier'. In het hart van de Weespertrekvaartbuurt ligt een insteekhaven, met oude bedrijfsgebouwen uit de jaren '60. Aan de zuidzijde van de buurt loopt de gemeentegrens met Ouder-Amstel en begint het bedrijventerrein Amstel Businesspark Zuid.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 presenteert een stedenbouwkundige visie voor de Weespertrekvaartbuurt. De visie benoemt verschillende ruimtelijke thema's in hun context met de omringende gebieden. Hieruit volgt de ruimtelijk hoofdopzet van het hele gebied.

Hoofdstuk 3 zoomt verder in op de principes van de bouwblokken en de sokkel, de bouwregels en het supervisieprotocol.

Hoofdstuk 4 beschrijft de beeldkwaliteitsplan van de Weespertrekvaart.

Hoofdstuk 5 laat de concept Welstandscriteria zien die nog in de raad zullen worden vastgesteld.



H.J.E. Wenckebachweg



Bedrijven langs de Weespertrekvaart



Bedrijven langs de Weespertrekvaart



Weespertrekvaart richting Amstelstation



Kaart openbare ruimte inclusief de Kop Weespertrekvaart, het Bajeskwartier (in concept), Weespertrekvaart-Midden en -Oost



Luchtfoto 2018 foto: YourCapitain



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE 02

Weespertrekvaart-Midden en -Oost vormen samen met het Bajeskwartier de informele tegenhanger van het statige Amstelkwartier, maar hebben wel dezelfde stedelijke dichtheid. De buurten krijgen een eigen identiteit en kwaliteit waarin wonen en werken ontspannen met elkaar verweven zijn. Die eigen identiteit vloeit deels voort uit de bestaande ruimtelijke context, zoals de trekvaart, de insteekhaven en het hoofdgebouw van de voormalige Bijlmerbajes, waar broedplaats Lola Lik nu al aan 'placemaking' heeft gedaan.

Het gebied kent een rijke cultuurhistorie uit verschillende tijdperken, met de Weespertrekvaart, die in de 17e eeuw werd gegraven, als het meest beeldbepalende element. De voormalige buitenplaatsen langs de Weespertrekvaart zijn verdwenen met de komst van de Wenckebachweg en de insteekhaven in de jaren '60. Daardoor begon het gebied zich te oriënteren op de Wenckebachweg en niet langer op het water. Een laatste cultuurhistorische ingreep was de bouw van het Bijlmerbajes gevangeniscomplex in 1979, waarvoor de plannen al in de jaren '60 werden ontworpen. De stedenbouwkundige plannen voor Weespertrekvaart-Midden en -Oost nemen deze cultuurhistorische context als vertrekpunt en voegen daar eigen elementen aan toe.



Kaart 1770 – De huidige Weespertrekvaart is herkenbaar als de Ringsloot rond de Watergraafsmeer.



Kaart 1900 – In vergelijking met de situatie van 1770 vormt de spoorlijn het grootste verschil. De kleinschalige industrie langs de Weespertrekvaart is hier goed zichtbaar.
bron: cultuurhistorische verkenning, 2012 Bureau Monumenten & Archeologie (BMA)

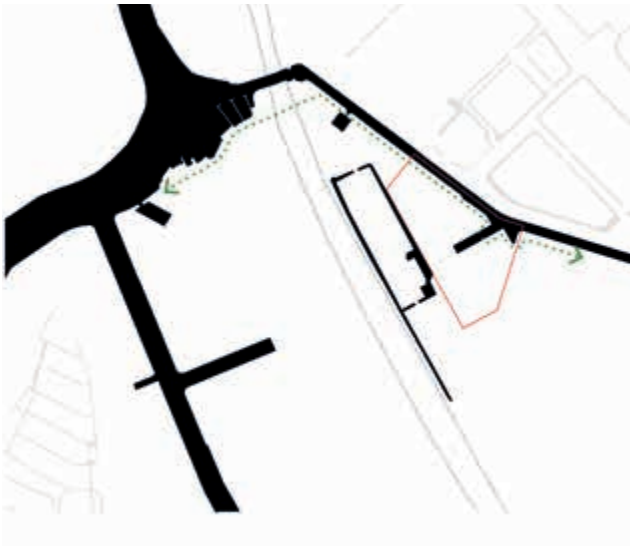
2.1 Bouwstenen

Het ontwerp maakt gebruik van 8 stedenbouwkundige 'bouwstenen' die voor het hele gebied van Weespertrekvaart-Midden en -Oost gelden.
Deze bouwstenen zijn zowel van ruimtelijke als programmatische aard:

1. Weespertrekvaart
2. Binnen- en Buitenplaats
3. Bijzondere verkaveling
4. Stoer karakter kade
5. Scholen
6. Heldere auto-ontsluiting
7. Fijnmazig fietsnetwerk
8. Ecologische structuur

1. Weespertrekvaart

Anders dan de Amstelrivier, die vlakbij op natuurlijke wijze de stad uit meandert, is de Weespertrekvaart een harde kunstmatige doorsnijding van het landschap. De 11 kilometer lange vaart was tot in de 20e eeuw een belangrijke route voor de binnenvaart. Dagelijks varen er nog enkele vrachtschepen maar inmiddels is de recreatieve waarde voor pleziervaart en fietsroutes van groter belang. Hoewel de trekvaart geen onderdeel uitmaakt van de Amstelscheg biedt het wel mooie uitzichten over de boomtoppen van de Watergraafsmeer.



1. waterstructuur en openbare oevers

2. Binnen- en Buitenplaats

Aan de randen van het plangebied liggen twee bijzondere entiteiten. Aan de noordzijde verreist op dit moment een moderne 'buitenplaats' van villa's, losjes geïnspireerd op de oude buitenplaats Solitudo die hier in de 18e eeuw voor welgestelde Amsterdammers werd gebouwd. De plek kenmerkt zich door een ontspannen bouwprogramma in een landschappelijke setting, omzoomd door een dubbele bomenrij.

Als pendant van de buitenplaats heeft het Bajeskwartier juist het karakter van een 'binnenplaats'. Een belangrijke opgave voor de herontwikkeling van het 'Bajeseiland' is om het complex te transformeren tot een voor de omgeving uitnodigend nieuwe wijk. De gracht, het voorplein, het hoofdgebouw en één toren blijven daarbij behouden.



2. binnen- & buitenplaats

3. Bijzondere verkaveling

Van oorsprong waren de bedrijven en buitenplaatsen in dit gebied vooral bereikbaar en georiënteerd op de trekvaart. Met de komst van de insteekhaven en de Wenckebachweg in de jaren '60 van de vorige eeuw ontstond een bijzondere verkaveling evenwijdig aan en haaks op de insteekhaven. De verkavelingsstructuur van het stedenbouwkundig plan bouwt daarop voort, met afwijkende verkaveling van de buiten- en binnenplaats als interessante contrasterende elementen.



3. verkavelingsprincipes

4. Stoer karakter kade

Het strakke utilitaire karakter van de Weespertrekvaart geeft het gebied een sterke identiteit, waar het stedenbouwkundig plan op inspeelt. Ook nieuwe bouwblokken langs de trekvaart worden als het ware 'afgesneden' door de rechte diagonaal van de nieuwe openbare kade. Het utilitaire karakter van de kade wordt behouden door toepassing van damwanden met een brede rand van staal en een bestrating van stelconplaten. De kade is niet alleen hard en ongenaakbaar, maar kent ook verhoogde, groene plekken met ruimte voor bomen en waar men kan zitten.



4. scherpe snede

5. Scholen

In de Weespertrekvaartbuurt komen ook gezinnen met kinderen wonen. In het Bajeskwartier komt een nieuwe middelbare school. In de Weespertrekvaartbuurt zelf zijn twee locaties voor basisscholen aangewezen: één in het meest noordelijke bouwblok en één ten zuiden van de insteekhaven. Beide basisscholen liggen aan een openbaar plein dat als speelruimte voor kinderen wordt ingericht. Andere locaties zijn niet voorhanden, omdat in het gebied een hogedruk aardgasleiding ligt waarlangs geen basisscholen mogen staan.

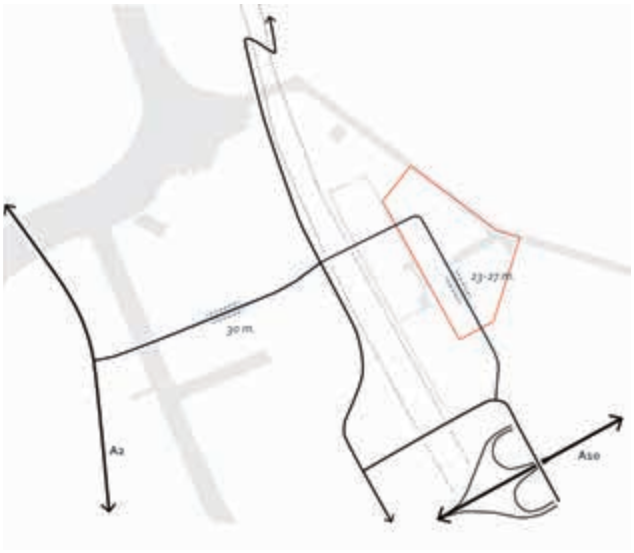


5. locatie (basis)scholen; zwart is bestaand of vastgesteld, grijs is zoeklocatie

6. Heldere auto-ontsluiting

De Wenckebachweg is de hoofdontsluiting van de Weespertrekvaartbuurt en sluit via de Johannes Blookerweg aan op de ring A10 en de S111. In het noorden sluit de Wenckebachweg aan op de - nog te verlengen - Amstelstroomlaan. Voor die verlenging van de Amstelstroomlaan wordt eerst een onderdoorgang onder de spoordijk gebouwd.

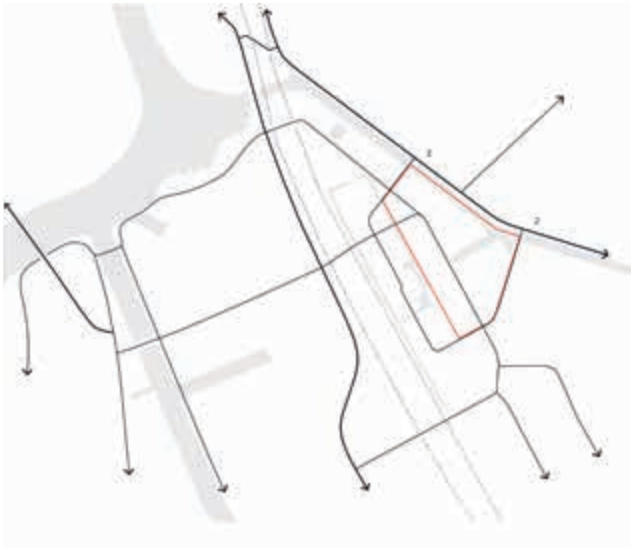
De Spaklerweg vormt de centrale gebiedsontsluiting van het hele Groot Amstelkwartier. Deze 50-kilometerweg geeft ook toegang tot de A10. Om sluipverkeer vanaf de Spaklerweg te voorkomen krijgt de Wenckebachweg een 30-kilometerregime. Desalniettemin wordt het een drukke weg met ongeveer 8.000 voertuigen per etmaal.



6. hoofdontsluitingswegen

7. Fijnmazig fietsnetwerk

Met de bouw van één en mogelijk twee nieuwe fietsbruggen over de Weespertrekvaart, en een nieuwe onderdoorgang onder het spoor, ontstaat een fijnmazig fietsnetwerk dat onderdeel wordt van het Hoofdnet Fiets. Ook door het Bajeskwartier komt een fietsroute die hierop aansluit. De bestaande fietspaden langs de Weespertrekvaart, de Spaklerweg en de Ouderkerkerdijk zijn onderdeel van het Hoofdnet Fiets. De Wenckebachweg is nu al een belangrijke fietsroute met circa 3.300 fietsers per etmaal. De nieuwe bruggen maken het straks ook mogelijk om aan te sluiten op regionale fietsroutes zoals de Gouden Bocht- en Geinroute.



7. voorstel fietsnetwerk

8. Ecologische structuur

De Weespertrekvaartbuurt als geheel grenst aan de Hoofdgroenstructuur en de Ecologische structuur van Amsterdam. Langs het gebied lopen een paar belangrijke ecologische verbindingen: de oostoever van de Weespertrekvaart, de Weesperzijde en het groene talud van de spoordijk. Er is hiermee voldoende potentieel om een ecologisch waardevol stedelijk gebied te ontwikkelen. Gedacht wordt aan het realiseren van groene voetgangersroutes door de hele buurt, geveltuinen, ecologische maatregelen langs de oever van de trekvaart, groene daken en principes van 'natuurinclusief bouwen'.



8. ecologische structuur

2.2 Ruimtelijke opzet

Bovengenoemde acht bouwstenen zijn bepalend geweest voor het ontwerp van Weespertrekvaart-Oost en hebben zich vertaald in de volgende hoofdopzet voor het stedenbouwkundig plan:

Bajeskwartier als schakel

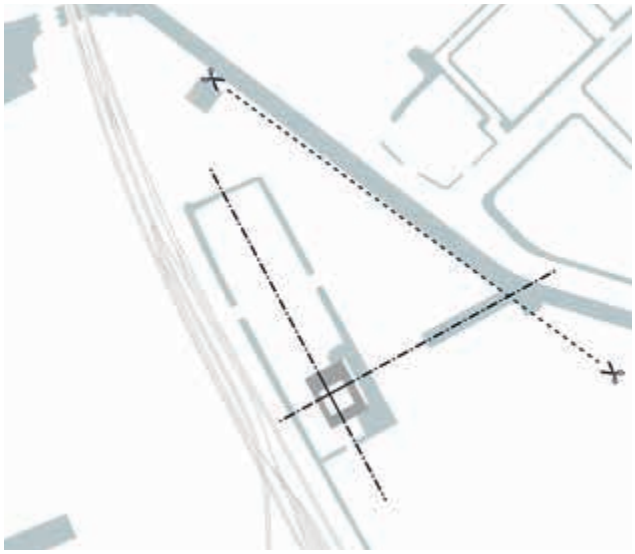
In de plannen voor het vernieuwde Bajeskwartier blijft het voormalige hoofdgebouw van de Bijlmerbajes staan, maar krijgt het een bijzondere functie voor de buurt. Vanuit het vernieuwde hoofdgebouw wordt straks een ruimtelijke relatie gelegd met het naastgelegen Weesperpark en de insteekhaven. Deze oost/west as wordt het kloppend hart van de hele Weespertrekvaartbuurt, met stedelijke functies, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor sport, cafés, werkplekken en het centrale buurtpark. Langs de trekvaart worden de nieuwe bouwblokken als het ware 'afgesneden' door de rechte diagonaal van de nieuwe openbare kade. De verlengde Amstelstroomlaan schakelt het Bajeskwartier, de Weespertrekvaartbuurt en het Amstelkwartier aan elkaar. In het Amstelkwartier komen voorzieningen bestemd voor heel Overamstel - waaronder een winkelgebied en 2 parken, Somerlust en het Zuiderpark.

Robuuste groene randen

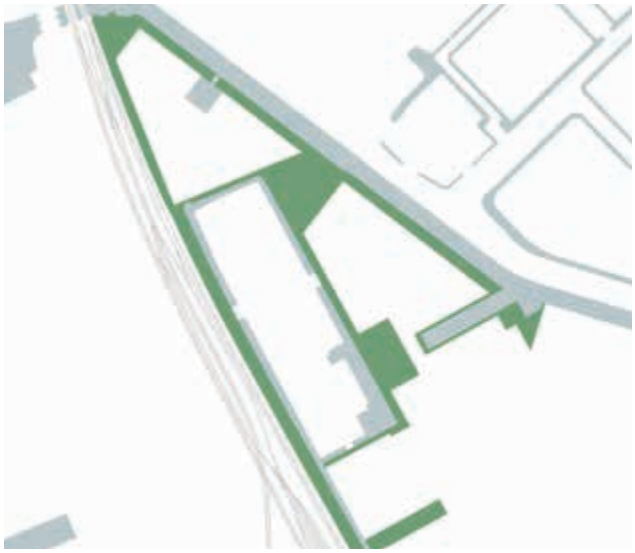
Een groene rand – tevens langzaam verkeerroute - omzoomt Weespertrekvaart-Midden en -Oost. Aan de noordelijke kant komt een openbaar park dat de schakel vormt met de Kop Weespertrekvaart. De rand van de Weespertrekvaart wordt een brede, groene wandelkade met uitzicht over de boomtoppen van de Watergraafsmeer. De uitwerking is robuust en eigentijds en geënt op de uitstraling van de voormalige bedrijven. Langs de groene randen van de Weespertrekvaart en de Bajesgracht wordt hoofdzakelijk gewoond. Deze randen zijn autovrij.

Brede hoofdontsluiting

De H.J.E. Wenckebachweg en (verlengde) Amstelstroomlaan vormen de hoofdontsluiting van de buurt en worden uitgevoerd als 30-kilometerstraat. De hoofdontsluiting en de zijstraten worden zorgvuldig ingericht volgens Amsterdamse standaard: de Puccini-methode. Er komt een nieuw profiel met brede stoepen, bomen, ondergrondse afvalcontainers en parkeerplekken voor auto en fiets.



Hoofdassen en snede



Groene randen, bijzondere materialisering

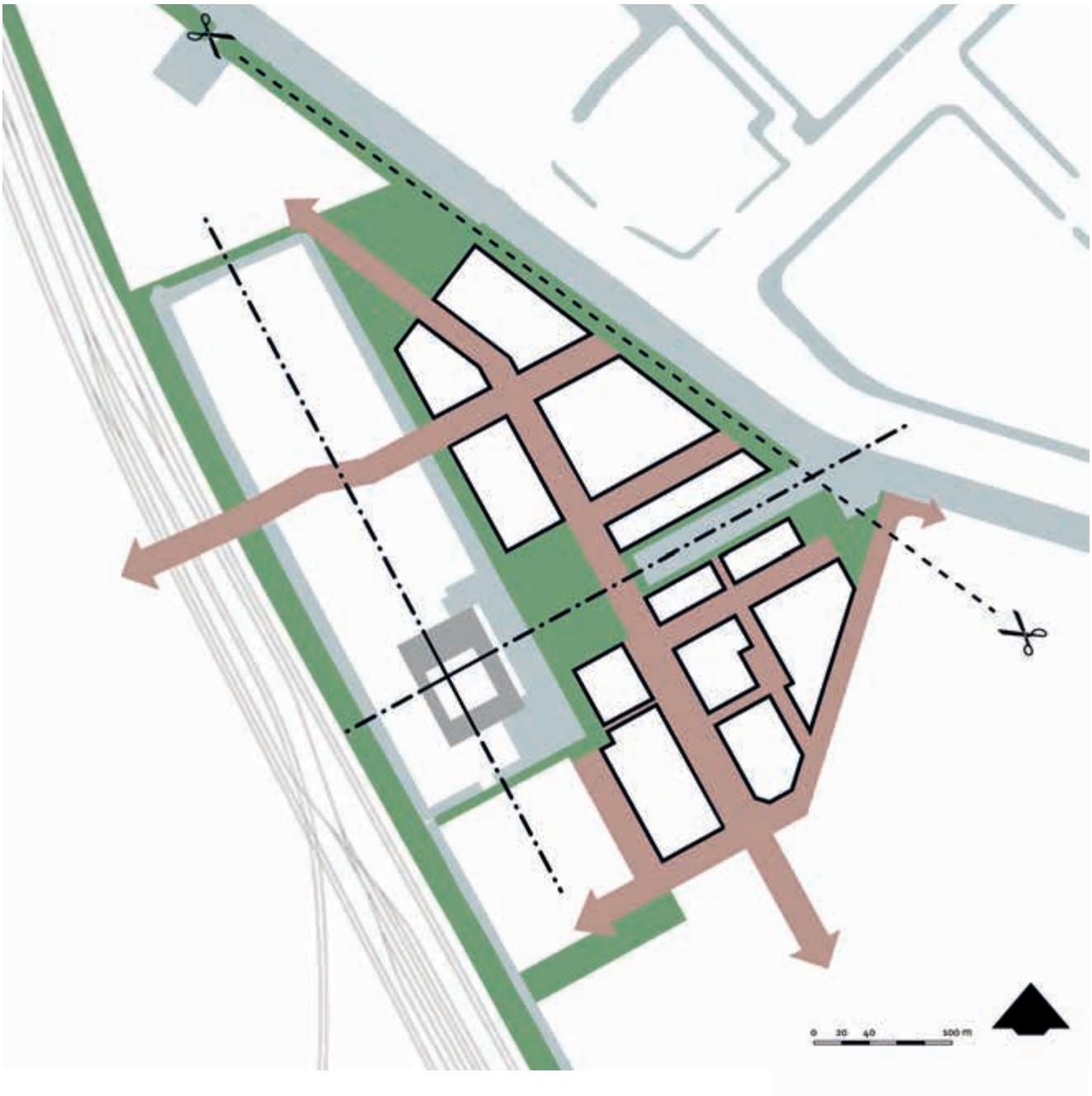


Ontsluiting, Puccini-invulling

Bouwvelden

De eerder genoemde bouwstenen en de lokale (geplande) infrastructuur resulteren in een stedenbouwkundige opzet met grote 'bouwvelden' die ruimte bieden aan bouwblokken in uiteenlopende vormen. De grote blokmaat is de gemeenschappelijke deler met het Amstelkwartier; de blokken worden in de Weespertrekvaartbuurt alleen op een informelere manier uitgewerkt, met hoge begane grondverdiepingen voor werken, voorzieningen en wonen en kleine losse wooneenheden erboven.

Een bijzonderheid van het SP Weespertrekvaart-Oost is dat twee bouwblokken (4 en 5) zich eigenlijk in het plangebied van het SP Weespertrekvaart-Midden bevinden. Die twee bouwblokken zijn indertijd uit het SP Weespertrekvaart-Midden gehouden, om een snellere ontwikkeling van dat gebied te garanderen. In dit SP voor Weespertrekvaart-Oost worden de twee genoemde bouwblokken alsnog meegenomen in de planvorming. In de hoofstukken 4 en 5 worden de bouwblokken en de openbare ruimte eromheen nader omschreven.



Ruimtelijk raamwerk met bouwvelden, Amstelstroomlaan noordelijke variant

3.1 Bouwvelden en bouwblokken

Dit stedenbouwkundig plan kiest voor een structuur die de samenhang tussen de buurten waarborgt en daarmee ruimte geeft aan de eigenzinnige identiteitsdragers van de 'binnenplaats' (Bajeskwartier) en 'buitenplaats' (villa's) om zich te onderscheiden. De zeven grote bouwvelden van Weespertrekvaart-Oost bieden die kwaliteit. Hoewel elk bouwveld verschilt van formaat en situering, ontstaat er toch een herkenbare buurt met een samenhangend beeld. Het beeld vertoont gelijkenissen met het naastliggende Amstelkwartier, maar oogt minder formeel door een andere opzet van de bouwvelden.

Bouwveld met bouwblokken

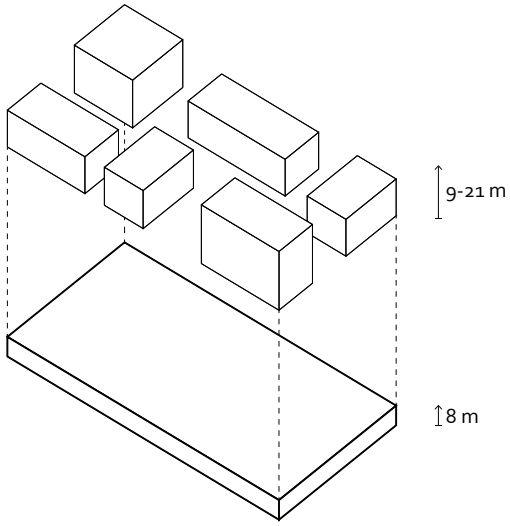
In Weespertrekvaart-Oost wordt op elk bouwveld een 8 meter hoge sokkel opgetrokken met daar bovenop losstaande volumes. Op straatniveau is daarmee sprake van een aaneengesloten gevel - op hoogte echter niet. Op deze manier ontstaat lucht in de smalle straten en zijn de gebouwen bovenop de sokkel alzijdig georiënteerd. De compacte blokken op de sokkel bieden gunstige ontwerpvoorwaarden voor de wat kleinere woningen. Er zijn relatief veel hoekwoningen en weinig eenzijdig georiënteerde woningen. Woningen boven het opgetilde maaiveld hebben uitzicht op een groen daklandschap. De wijk is op woonniveau dan ook groener dan op straatniveau. Voor de bouwvelden, blokken en sokkels gelden de volgende algemene principes:

1 De zeven bouwvelden hebben een uiteenlopend en soms fors formaat. De sokkel volgt de contouren van de bouwvelden, zodat het hele bouwveld als het ware 8 meter omhoog wordt getrokken. Bovenop dit 'basement' staan kleinere, alzijdig georiënteerde, bouwblokken van gemiddeld 5 bouwlagen en een gemiddelde hoogte van 23 meter. De bouwblokken variëren onderling in bouwhoogte (3 tot 7 bouwlagen), verschijningsvorm en diepte. Deze blokmaat is vergelijkbaar met de blokken van het Funenpark in Amsterdam Centrum-Oost.

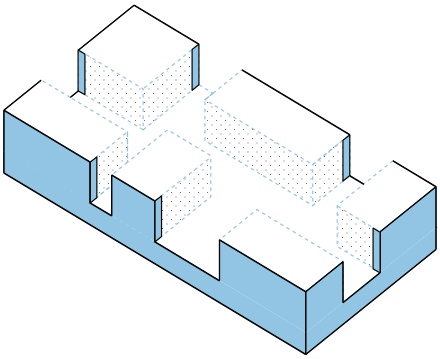
2 De bouwvelden hebben een strakke rooilijn aan de buitenzijde en een indicatieve rooilijn aan de binnenzijde, met veel ruimte voor plasticiteit. Aan de binnenzijde is dus veel vrijheid voor balkons, inkepingen en groene gevels. De hoge sokkels zorgen voor een continu straatbeeld, terwijl de blokken erbovenop juist variatie in het gevelbeeld leveren en door lichtinval mooie contrasten geven. Daardoor ontstaan op niveau boven de sokkel openheid en doorzichten .

3 Om de straten goed te fixeren staan er altijd bouwblokken op de hoeken van de bouwvelden. Daartussen kunnen de blokken eventueel ook wat naar achteren liggen. Om variatie in het straatbeeld te garanderen zijn de locaties van de naar achter liggende bouwblokken ook vastgelegd (zie de kaart op pagina 23).

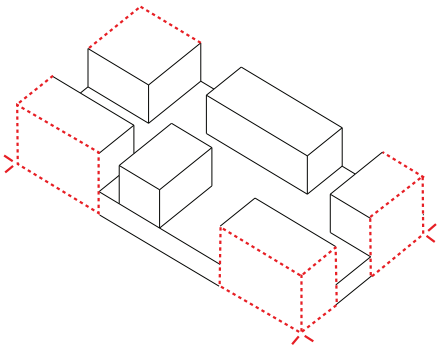
4 Bovenop de sokkel ligt een opgetild maaiveld in de vorm van een groen daklandschap met (gemeenschappelijke) terrassen, en waar mogelijk een wandelroute. De groene daktuinen bieden kansen voor een bijzonder woonmilieu met regenwaterberging en een diversiteit aan flora en fauna. In het opgetild maaiveld is het mogelijk om hier en daar gaten te maken die tot het echte maaiveld doorlopen, waardoor licht ook tot in de binnenzijde van het basement doordringt. Woningen kunnen ook direct vanaf het daklandschap een toegang krijgen. Met trappen kunnen verschillende hoogtes overbrugd en aan elkaar gekoppeld worden.



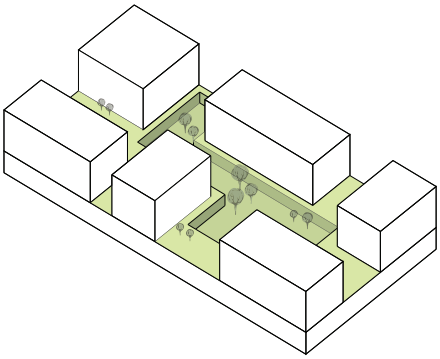
1 Een bouwveld bestaat uit een 8 meter hoge sokkel met daarboven losse bouwblokken. De gebouwvolumes op het opgetilde maaiveld zijn alzijdig georiënteerd.



2 De bouwblokken hebben een strakke rooilijn aan de straatzijden, de buitenzijdes en een indicatieve rooilijn aan de binnenzijde met veel ruimte voor plasticiteit. De gevels van de straatzijdes hebben een zekere diepte 'de hoek om', zie blauw in afbeelding.



3 De bouwblokken staan altijd op de hoeken van de bouwvelden. Daartussen kunnen ze naar achteren liggen.



4 Bovenop de sokkel is een daktuin. Inkepingen, trappen en gaten zijn mogelijk.

Principes van een bouwveld





Zicht vanuit het pleintje in blok 13 richting de haven





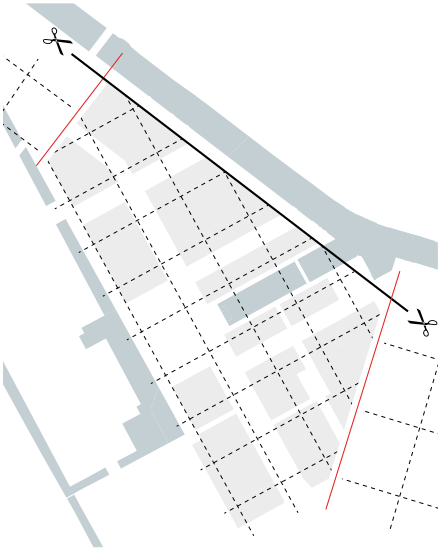
Zicht vanaf een balkon op daktuin en straat (bouwveld 12)

3.2 Positie en formaat bouwblokken

De rooilijnen op de hoeken van de bouwvelden liggen vast waardoor een heldere blokstructuur ontstaat. Hiertussen verspringen de tussenliggende bouwblokken in positie en liggen ze soms 5 meter terug. Hierdoor worden zichtlijnen en een bepaalde lucht tussen de bouwblokken gewaarborgd en ontstaat een afwisselend gevelbeeld vanaf de straat en het water. Om dit beeld te laten slagen is een totaalbeeld gemaakt dat de positie en de hoogte van de blokken nu al indicatief vastlegt, zie de kaart hiernaast. Aan de voorkant ligt de rooilijn vast, aan de achterkant niet: hier mogen de balkons ver uitkragen en kan er met de rooilijn worden geschoven, zie ook kaart met de voorgevelrooilijn op pagina 23. Dat schuiven is aan een maximum gebonden omdat iedere ontwikkeleenheid ook een positieve bijdrage moet leveren aan het daklandschap. De compositie wordt bepaald door een variatie in hoogtes, volumes en onderlinge afstand. Als de blokken tussen verschillende eigendommen liggen bedraagt de onderlinge afstand circa 15 en soms 22 meter. Bij een gelijktijdige ontwikkeling kunnen de bouwblokken soms dichter op elkaar staan omdat er in het ontwerp rekening kan worden gehouden met inkijk en balkons. De voorkeursafstanden tussen de bouwblokken zijn te zien op pagina 25. Kleine wijzigingen zijn toegestaan mits deze met de supervisor zijn afgestemd.

De blokken volgen aan de binnenzijde de oriëntatie van de Wenckebachweg en de insteekhaven (zie het schema hiernaast). Aan de Weespertrekvaart en Duivendrechtsekade volgen alle blokken de rooilijnen van de bouwvelden. Daarmee worden de strakke lijn van de Weespertrekvaart en de hoekverdraaiing in de zuidkant van het gebied geaccentueerd. Die hoekverdraaiing is het gevolg van de knik in de Weespertrekvaart, waardoor de verkaveling op die plek meedraait (zie ook de kaart met verkavelingsprincipes op pagina 11).

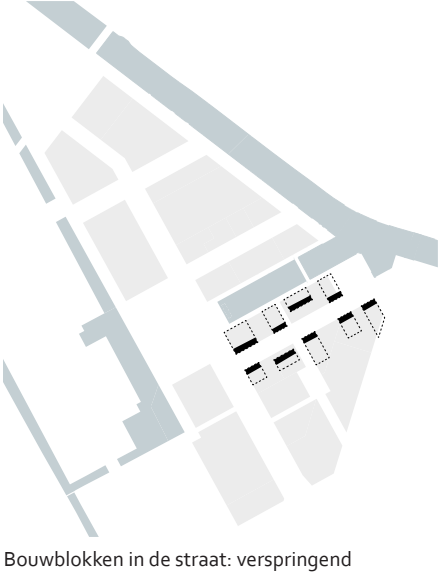
.



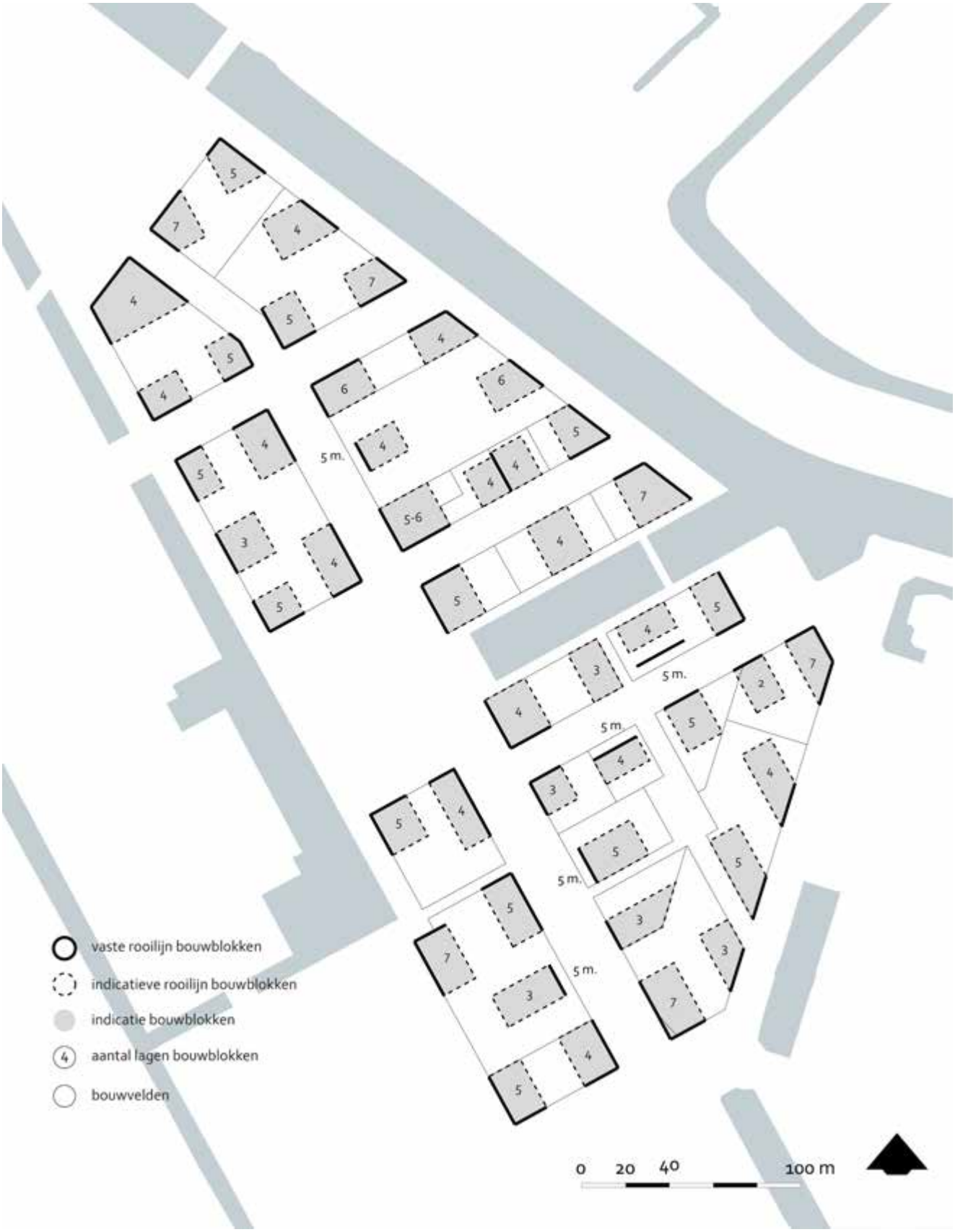
Bouwblokken oriëntatie: op insteekhaven



Bouwblokken op bouwveld: afstand tussen elkaar



Bouwblokken in de straat: verspringend



Conceptkaart rooilijnen en hoogtes bouwblokken

3.3 Rooilijn sokkel

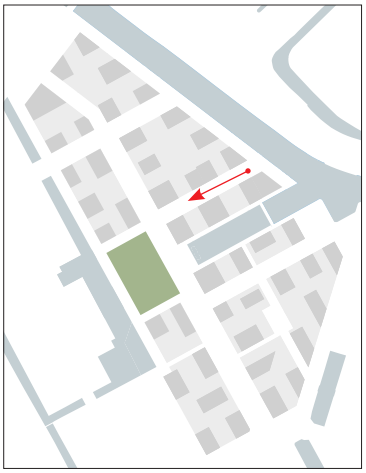
De rooilijn voor de sokkel heeft een strakke gevellijn aan de buitenzijde en een indicatieve rooilijn aan de binnenzijde. Hier kan de gevel terugliggen. Bij de insteekhaven is ook een indicatieve rooilijn voor de sokkel. Hier moet de rooilijn incidenteel inspringen ten behoeve van een groene afscherming voor de woningen. Zie de voorbeelduitwerking hieronder. Bij de stegen tussen de bouwvelden 13-17 is ook een indicatieve rooilijn, hier kan de rooilijn van de sokkel incidenteel terugliggen. Voor het hof in blok 9 is ook een indicatieve rooilijn. De vorm van het hof is vrij het oppervlak van minimaal 1.500 m2 onverhard niet.



Zicht vanuit de haven richting Weesperpark en het hoofdgebouw van het Bajeskwartier



Rooilijnen sokkel van de bouwvelden en ontwikkeleenheden





Zicht naar het Weesperpark en Bajeskwartier vanuit de straat



Indicatieve afstanden bouwblokken

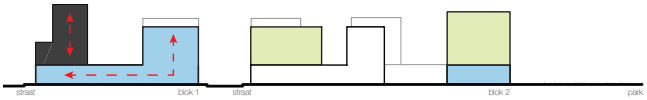
4.1 Regels voor sokkel en opbouwen

De sokkels en de blokken (hierna de opbouwen genoemd) worden in samenhang ontworpen zodat er een afwisselend beeld ontstaat. Soms zijn basement en opbouw met elkaar versmolten, soms staat de opbouw er los op, zoals de tekeningen laten zien. Het kleurgebruik verwijst naar principiële verschillen in de architectonische uitwerking, bijvoorbeeld een andere geleding, materiaal en raamindeling. Elk bouwveld krijgt zijn eigen uitwerking en is de samenhang tussen het basement en de opbouwen anders. Tegelijkertijd is er binnen het bouwveld voldoende variatie in architectonische uitwerking voor een afwisselend straatbeeld. Voor de parcellering zijn de huidige ontwikkeleenheden het uitgangspunt, zie pagina 23. Indien kavels worden samengevoegd geldt nog steeds de huidige parcellering. Kleine wijzigingen zijn toegestaan mits deze met de supervisor zijn afgestemd.

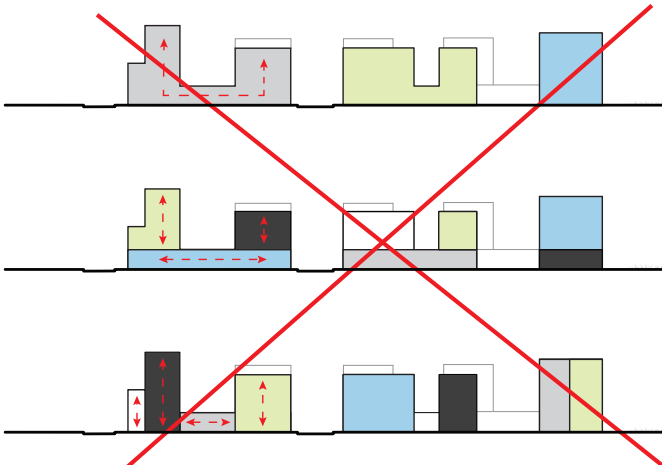
De schema's hiernaast tonen wenselijke en onwenselijke uitwerkingen van een bouwveld.

- Het is niet toegestaan de volledige ontwikkeling in één beeldtaal uit te voeren
- De opbouwen mogen niet verder verticaal geparceleerd worden. Ze vormen steeds een architectonische eenheid, al of niet doorlopend in de sokkel. In de delen van de sokkel die niet onder een bouwblok liggen is het wel mogelijk om extra verticale parcelering aan te brengen.
- Er is nooit sprake van een knip tussen sokkel en de opbouwen over een volledig bouwveld, waardoor er een scheiding ontstaat.

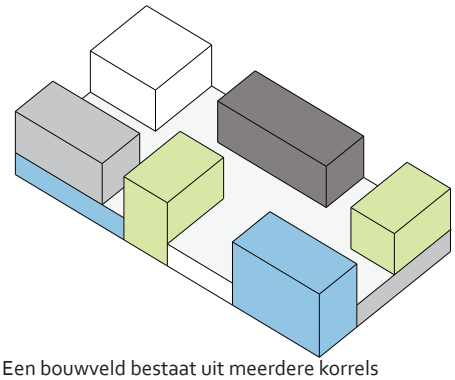
Op de volgende pagina's volgt voorbeelduitwerking van deze regels, waarbij aanvullende wensen op het gebied van de beeldkwaliteit worden beschreven.



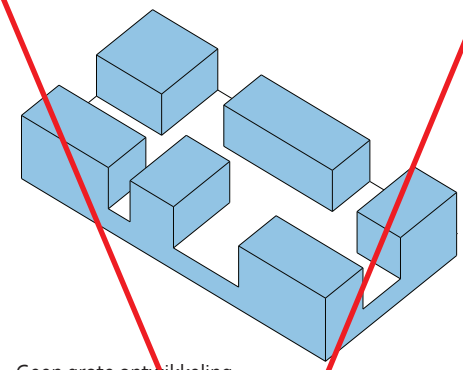
Een afwisselend samenhangend beeld tussen sokkel en opbouw



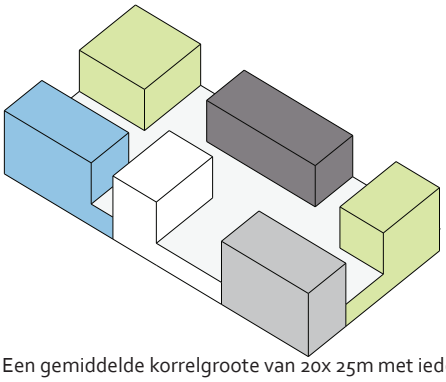
Geen scheiding tussen sokkel en opbouw



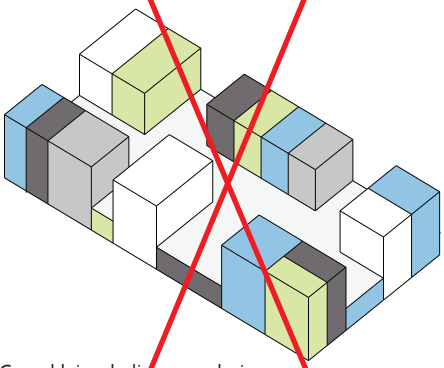
Een bouwveld bestaat uit meerdere korrels



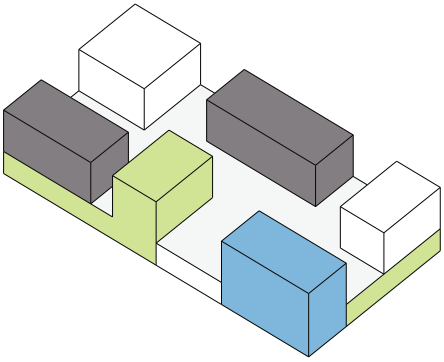
Geen grote ontwikkeling



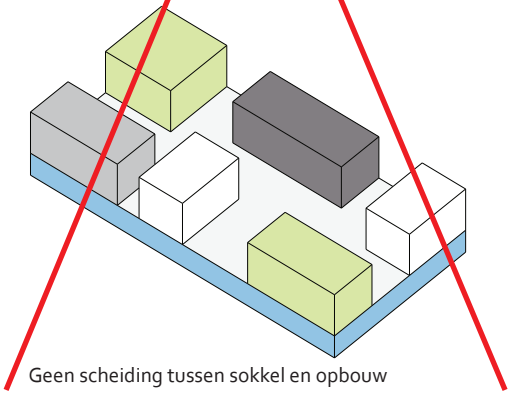
Een gemiddelde korrelgroote van 20x 25m met ieder een eigen entree



Geen kleinschalige parcelering

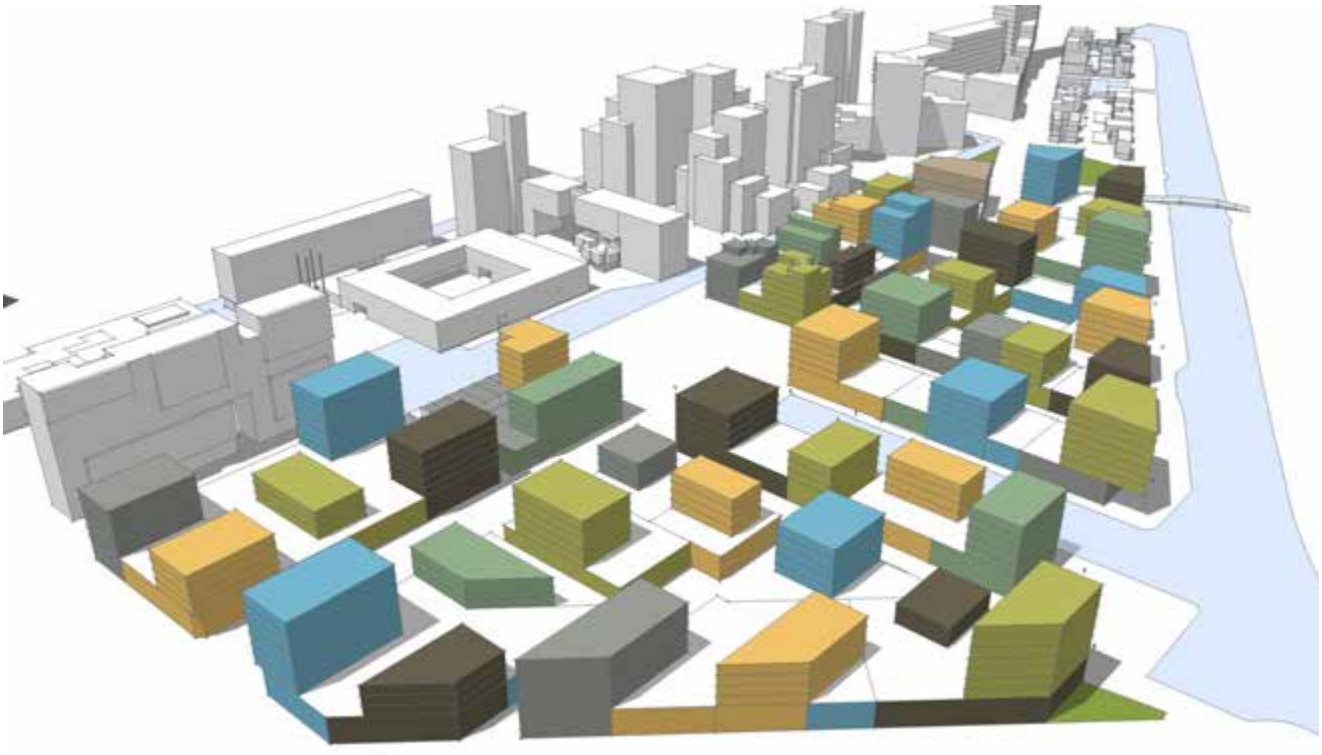


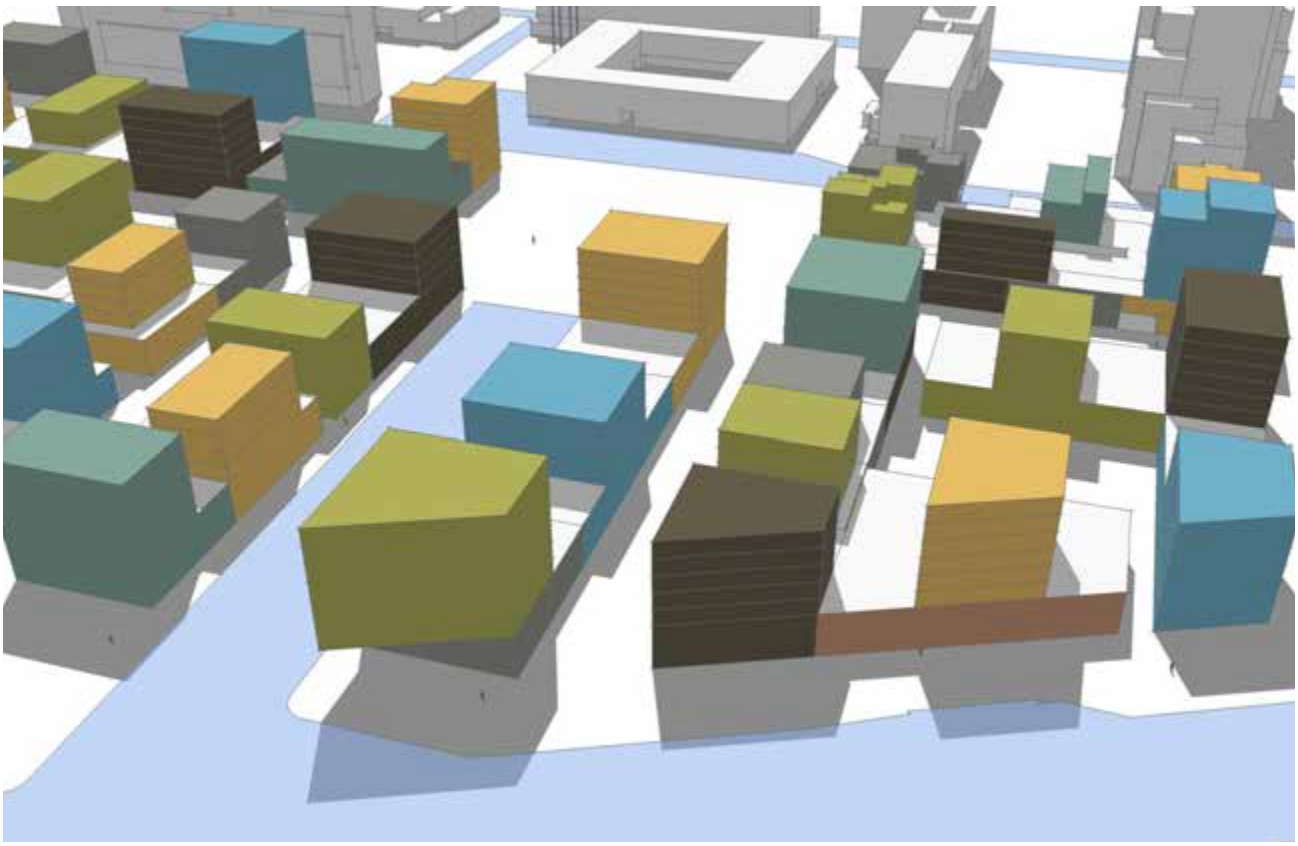
Sokkel en opbouw hebben een relatie

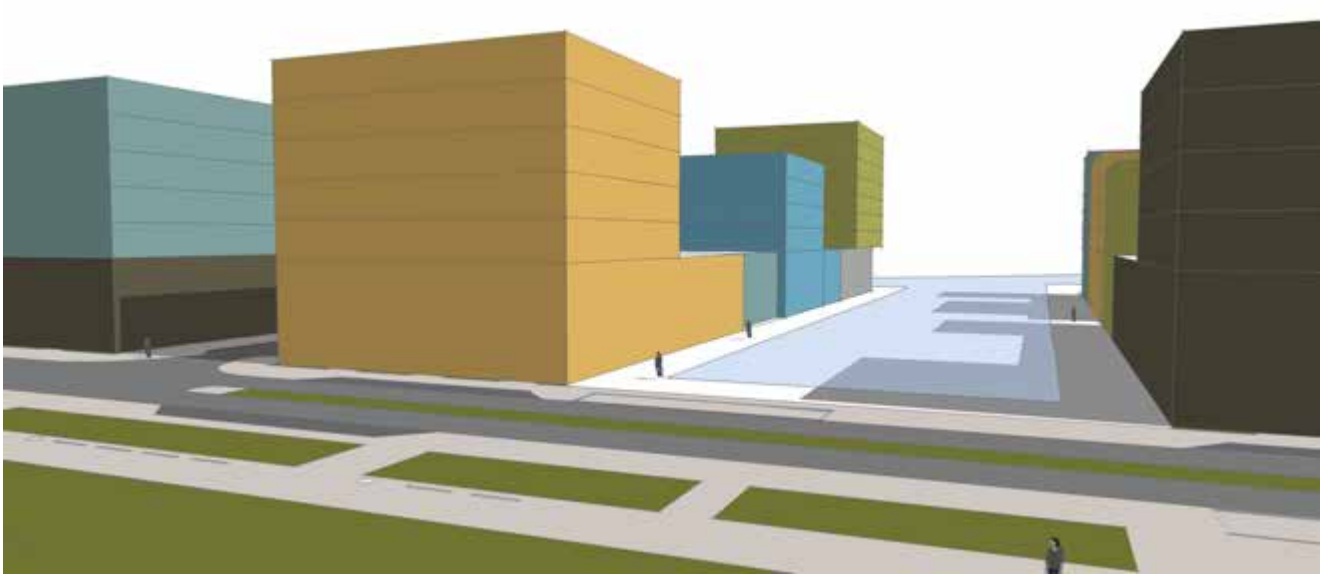


Geen scheiding tussen sokkel en opbouw









4.2 Voorkomen van lange geveldelen

Gevels van meer dan 50m lang zijn opgedeeld in verschillende architectonische geledingen, gekoppeld aan verschillende functies of gebruikers.

Grotere lengtes gaan ten koste van de gewenste korrelgrootte van de wijk en van het gevarieerde straatbeeld.



In het rood: Gevels van meer dan 50m lang binnen één ontwikkeleenheid (links kavel 16, rechts kavel 7)

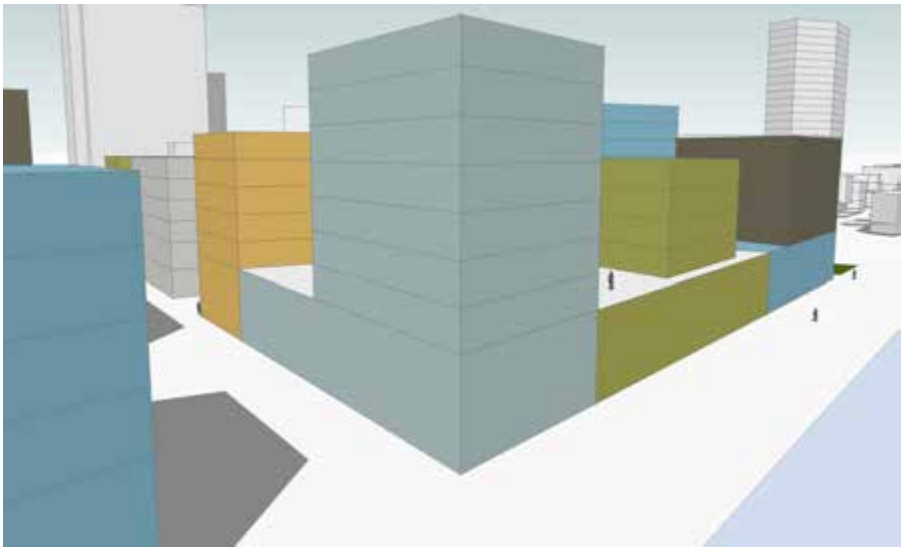


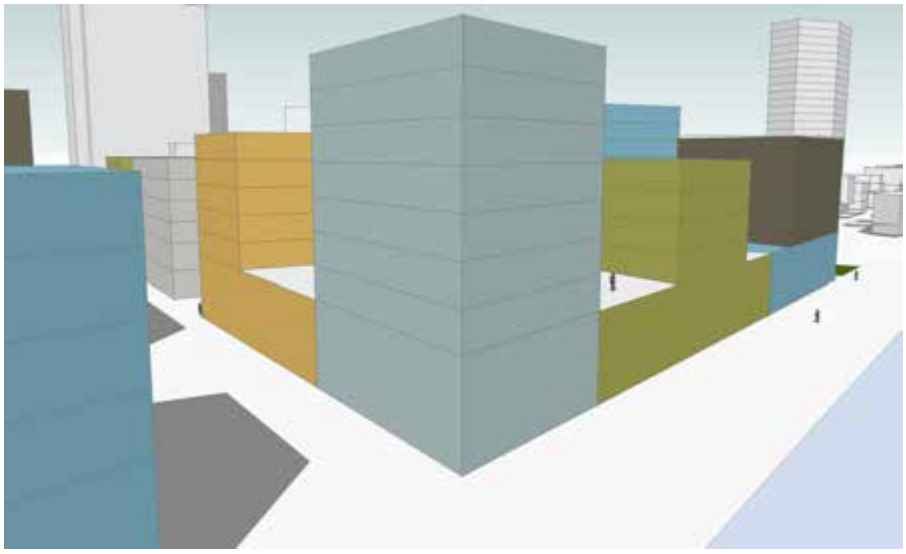
Voorbeeld van schaalverkleining door verticale geleding van deze gevels

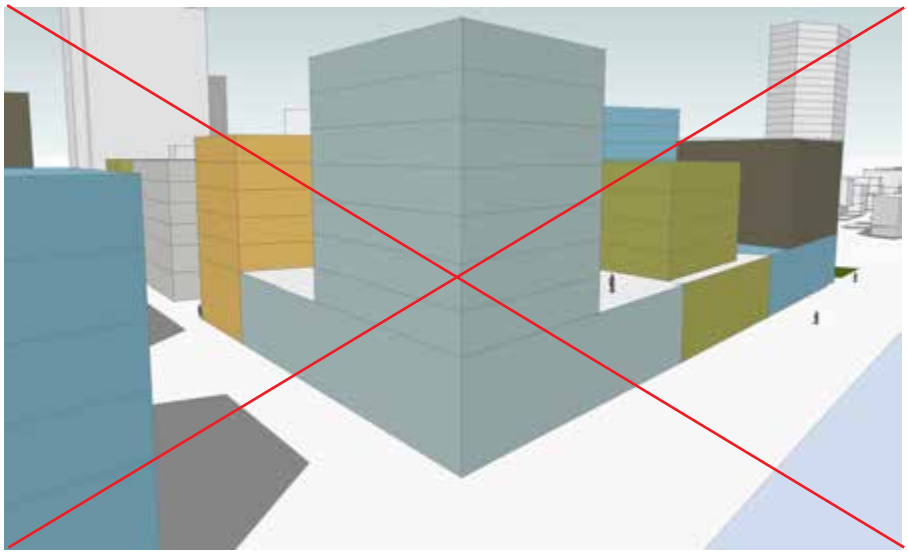
4.3 Aansluiting opbouwen op sokkel

Wanneer de architectonsche uitwerking van een opbouw doorloopt in de sokkel zijn een aantal principes mogelijk.

- In de bovenste afbeelding heeft de opbouw op de hoek een L-vorm dat een van samenhang toont met sokkel en opbouw.
- Bij de afbeelding in het midden loopt de opbouw op de hoek door tot aan de grond. Dit is mogelijk mits aan deze gevel van het bouwveld dit niet het enige toegepaste principe is. De T-vorm is een minder gewenst schema, bij voorkeur meer geleding in aanbrengen.
- De onderste afbeelding toont een ongewenst beeld. Een opbouw op de hoek met een dubbele L-vom, als het ware een voet in twee richtingen.



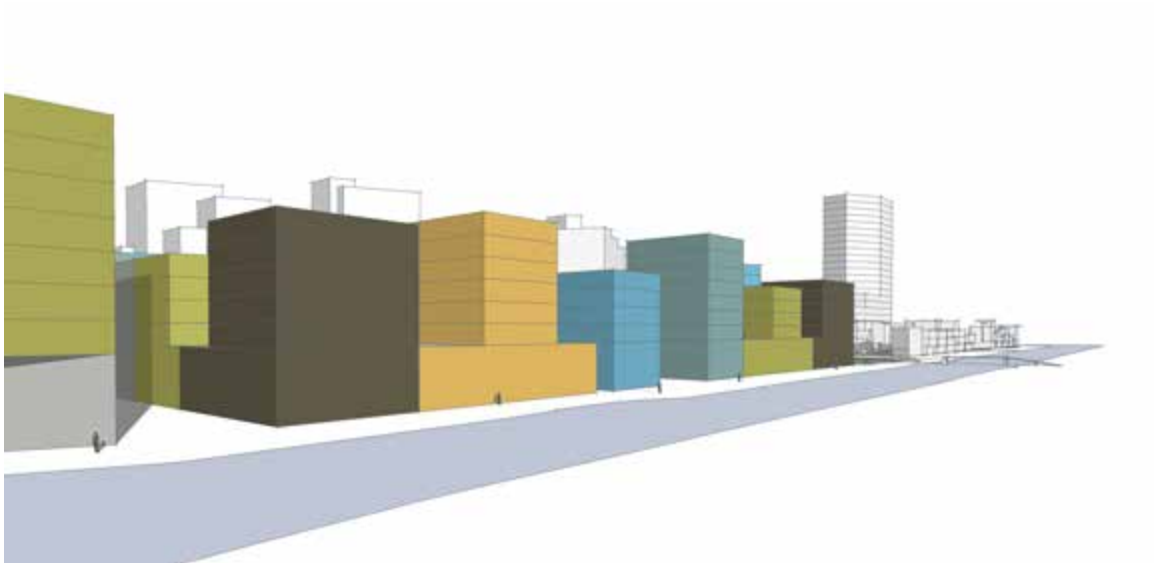


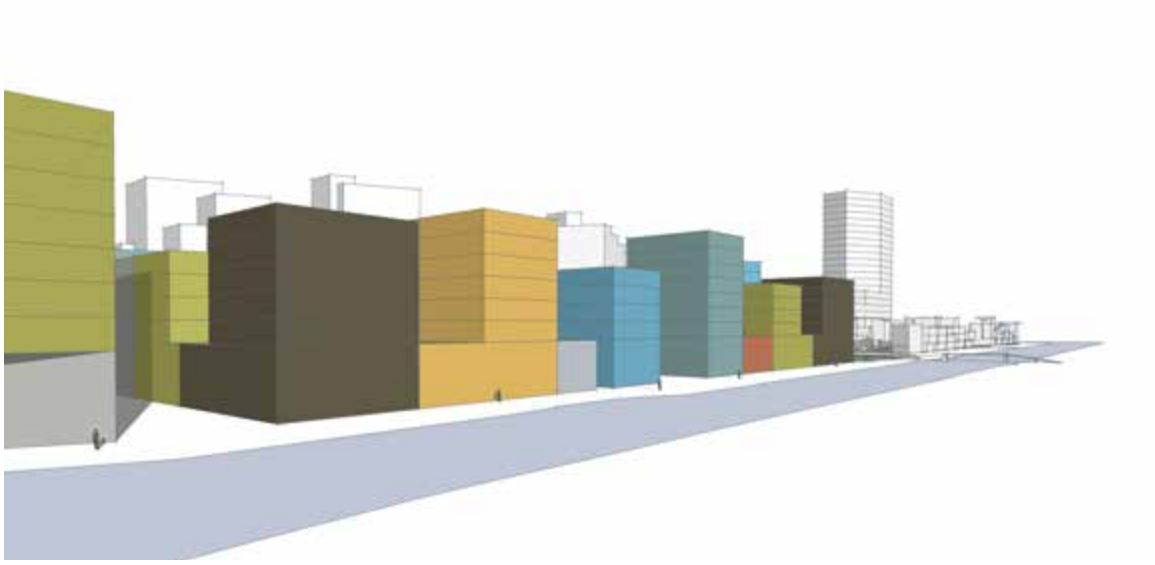


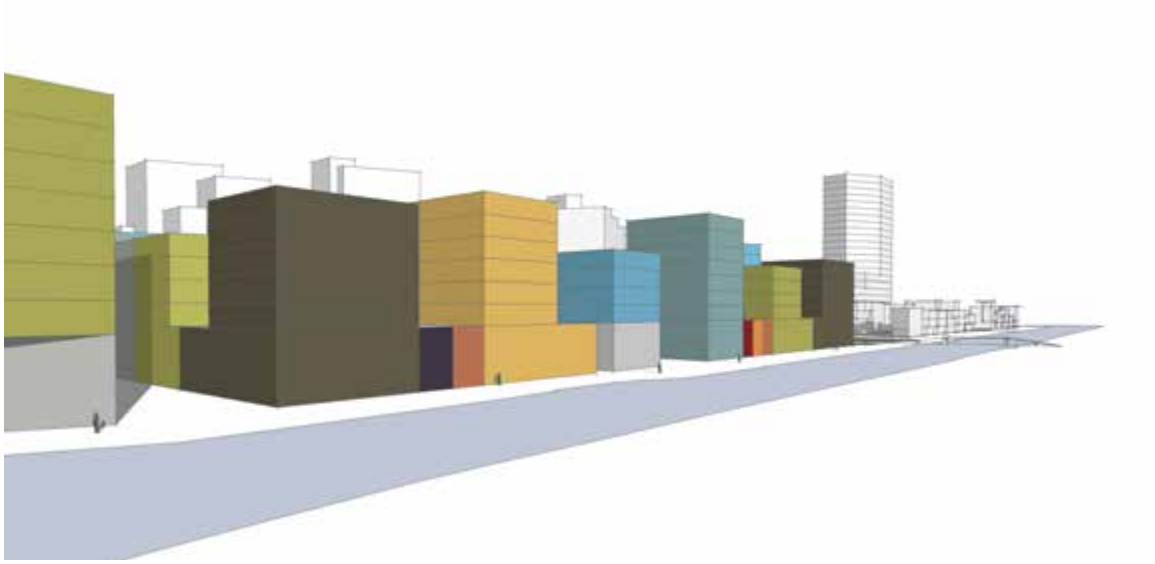
4.4 Kade Weespertrekvaart

Aan de kade langs de Weespertrekvaart zal de woonfunctie domineren, ook in de sokkel. Door de ligging op het noordoosten en de stevige bebouwing komt de kade al vrij vroeg op de dag in de schaduw te liggen. Het is wenselijk dat de architectonische uitwerking bijdraagt aan een intieme schaal, passend bij het woonkarakter van de kade. Hiernaast zijn 3 mogelijke voorbeelden uitgewerkt, de onderste twee varianten met een kleinere segmentering heeft de voorkeur.

- In de afbeelding rechtsboven is een uitwerking met een minimale differentiatie. Hier vallen de segmenten samen met de grenzen van de ontwikkeleenheden. Met uitzondering van de lange gevel beschreven op pagina 29, die in twee segmenten is opgedeeld.
- De afbeelding in het midden is een uitwerking waarin door extra segmentering de T-vormen zijn veranderd in L-vormen.
- De onderste afbeelding laat een variant zien met kleinere architectonische korrel van ongeveer 6 tot 7 meter breed.





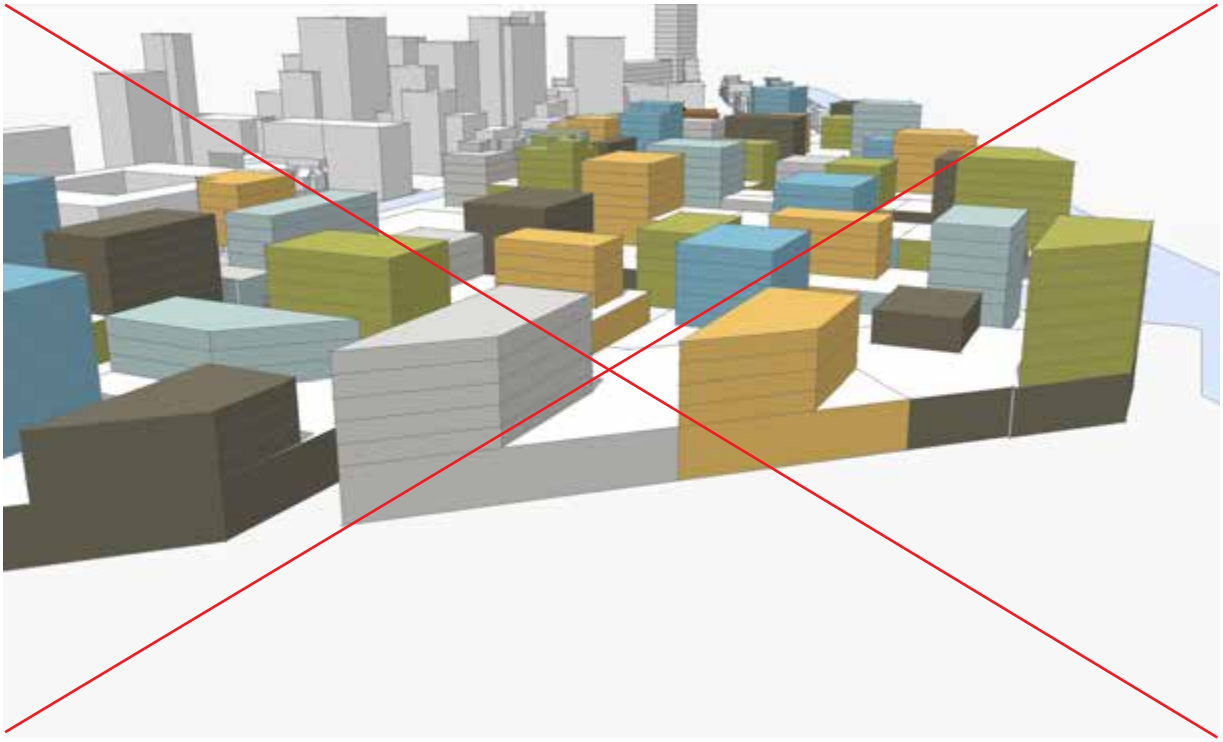


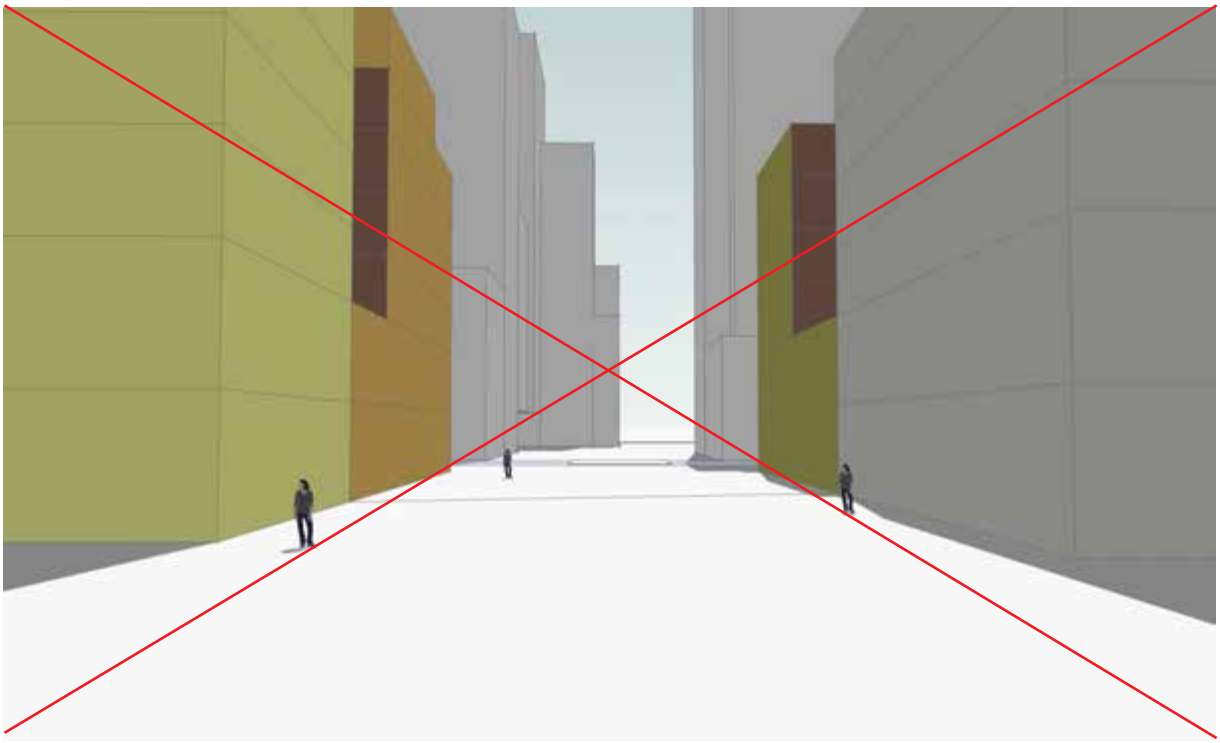
4.5 Voorkomen van herhaling en symmetrie

Welstandsregel: binnen de blokken en tussen de blokken onderling is geen herhaling van geveldelen en geen symmetrie met het tegenovergelegen blok

Met deze regel wordt een levendig een steeds verspringend totaalbeeld geborgd. De 2 uitwerkingen in de afbeeldingen hiernaast zijn **niet wenselijk.**

- De bovenste afbeelding toont een herhaling van twee vergelijkbare vormschema's direct naast elkaar een zogenaamd ´stempelachtig´ effect.
- Het onderste afbeeld toont symmetrische gevels tegenover elkaar, ze hebben een vergelijkbare geleding in de sokkel en opbouwen.





4.6 Specifieke plekken

Op de volgende pagina's worden een aantal specifieke plekken in het plangebied toegelicht, waar aanvullende wensen zijn op het gebied van beeldkwaliteit

- De kruising van de Amstelstroomlaan met de Wenckebachweg. Het is wenselijk om dit kruispunt ruimtelijk te laten contrasteren met het achtergelegen kruispunt in het Bajeskwartier, waar vier nadrukkelijk verticale volumes om de weg staan. Met oog op het creeeren van kleinschaligheid en minder nadruk op verticaliteit, is het hier niet wenselijk om alle vier de opbouwen architectonisch door te trekken over de sokkel. In de voorbeelduitwerking rechts een knip aangebracht tussen de sokkel en de opbouw van kavel 2. Dit resulteert in schaalverkleining, zie onderste beelden, die beter past bij het straatprofiel en zorgt voor contrast met het Bajeskwartier.





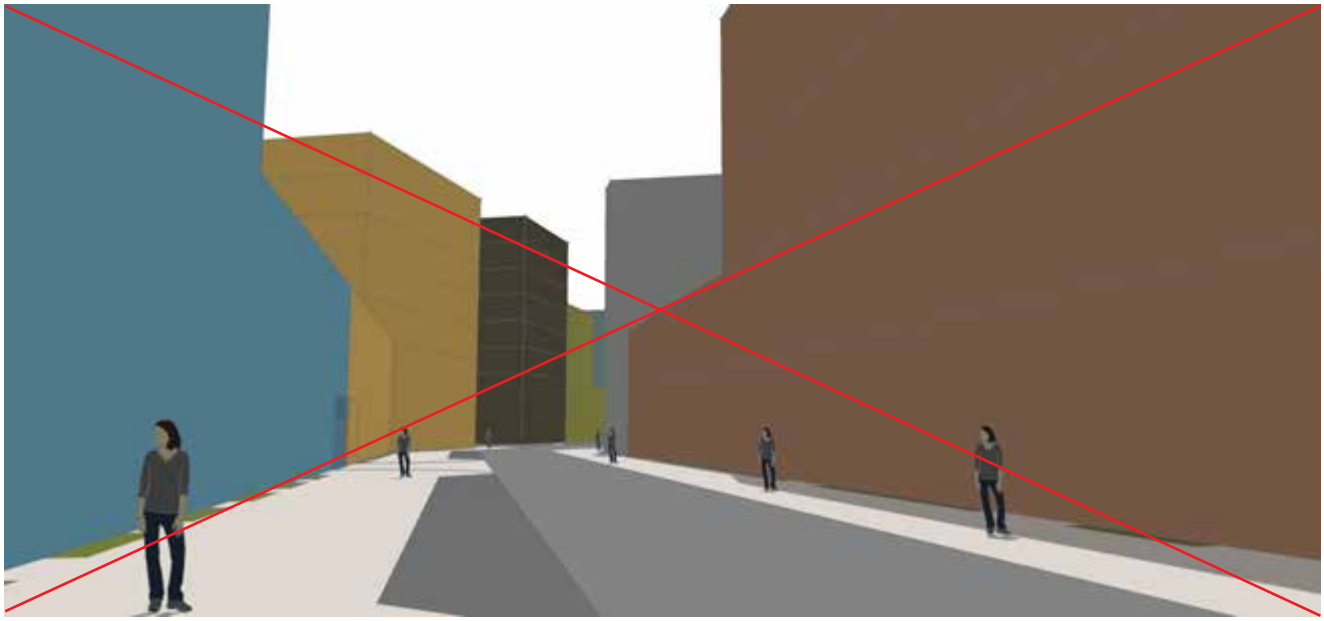




- De 'bocht' in de Wenckebachweg, ten noorden van de Amstelstroomlaan. De weg versmalt hier omdat de hoofdontsluiting van de weg afbuigt naar de Amstelstroomlaan. Er staan geen bomen, vanwege een transport riool, die de gevels mogelijk kunnen 'breken'.

  Eén zijde van dit straatdeel wordt gedomineerd door de lange gevel van de school (ca 50m), zie afbeelding rechts. Om symmetrie en eentonigheid in het straatbeeld te voorkomen is het wenselijk dat er aan de overzijde (kavel 6) extra geleding wordt gerealiseerd. Zie voorbeeld rechtsonder.







- Door de knik in de Wenckebachweg zijn de gevels van blok 6 en 7 al op zeer grote afstand (500m+) zichtbaar. De sokkel van blok 7 sluit het perspectief en begeleidt de knik (bovenste beeld)

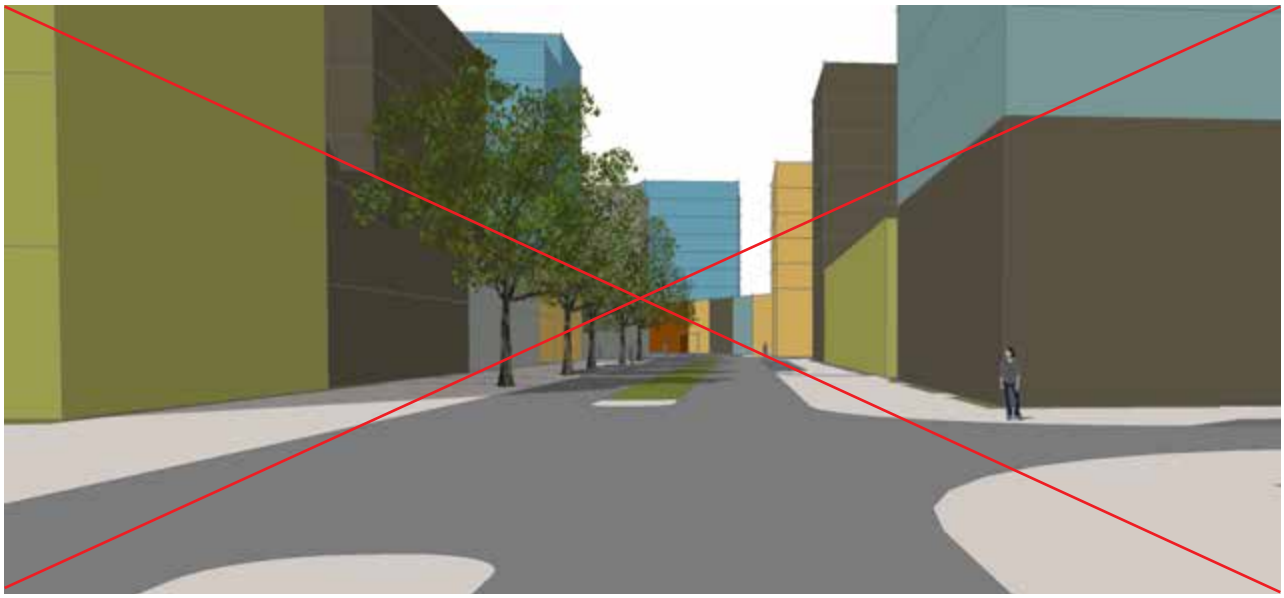
  Deze gevel van blok 7 kan gesegmenteerd worden, maar niet dusdanig dat de knik slecht afleesbaar wordt (middelste beeld)

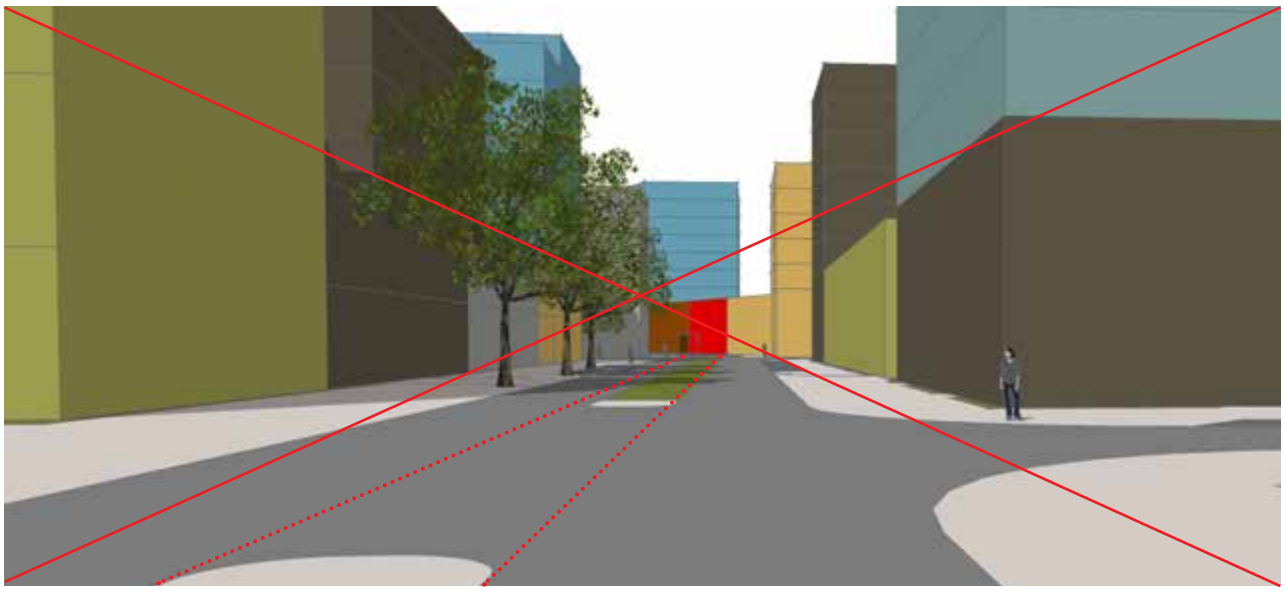
  Ook is het onwenselijk dat er een segment ontstaat dat midden in de zichtlijn komt te liggen: Dit zou teveel een eindpunt aan de Wenckebachweg geven, een compositorisch veel te formeel effect.

- Vanwege de prominente ligging is een zorgvuldige uitwerking van deze gevels belangrijk. Ook de daktuin zal hier sterk in het zicht liggen en zal met oog hierop ontworpen moeten worden.



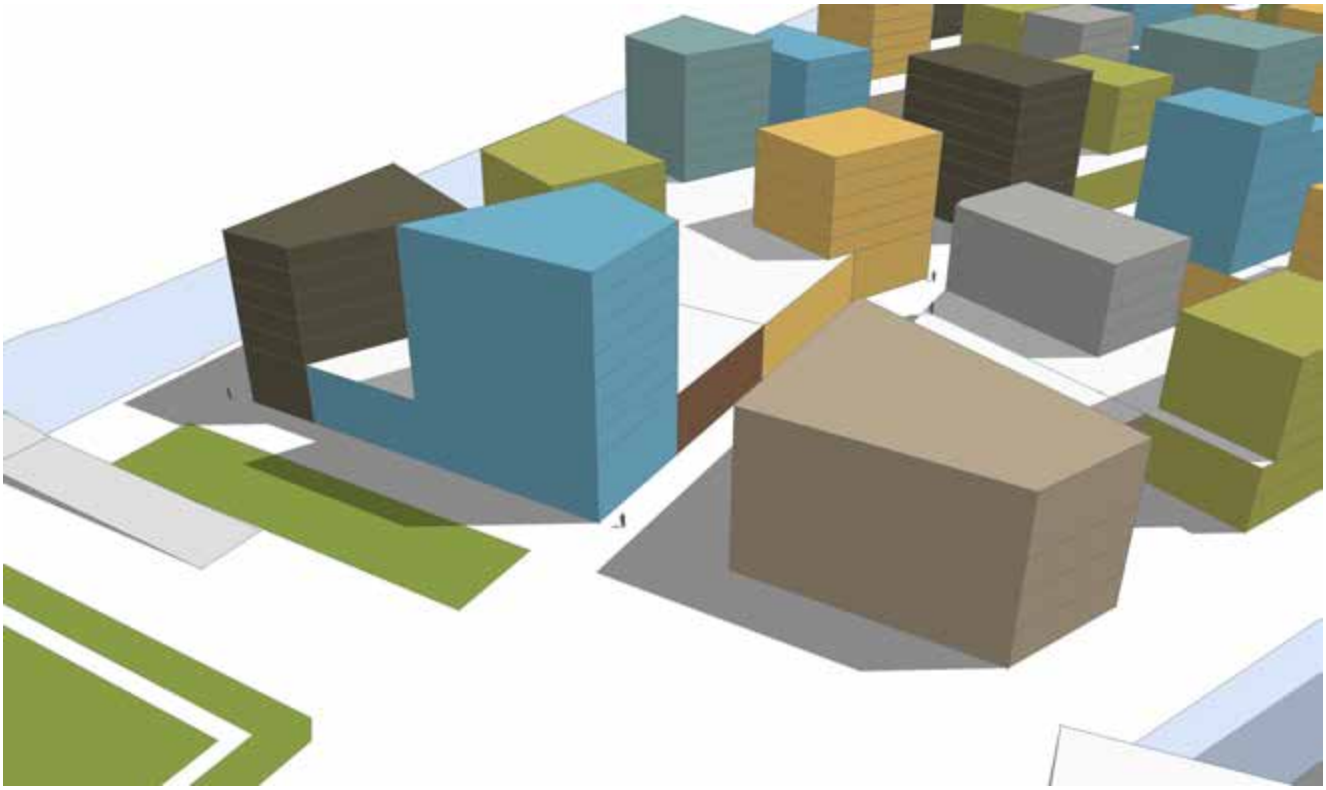


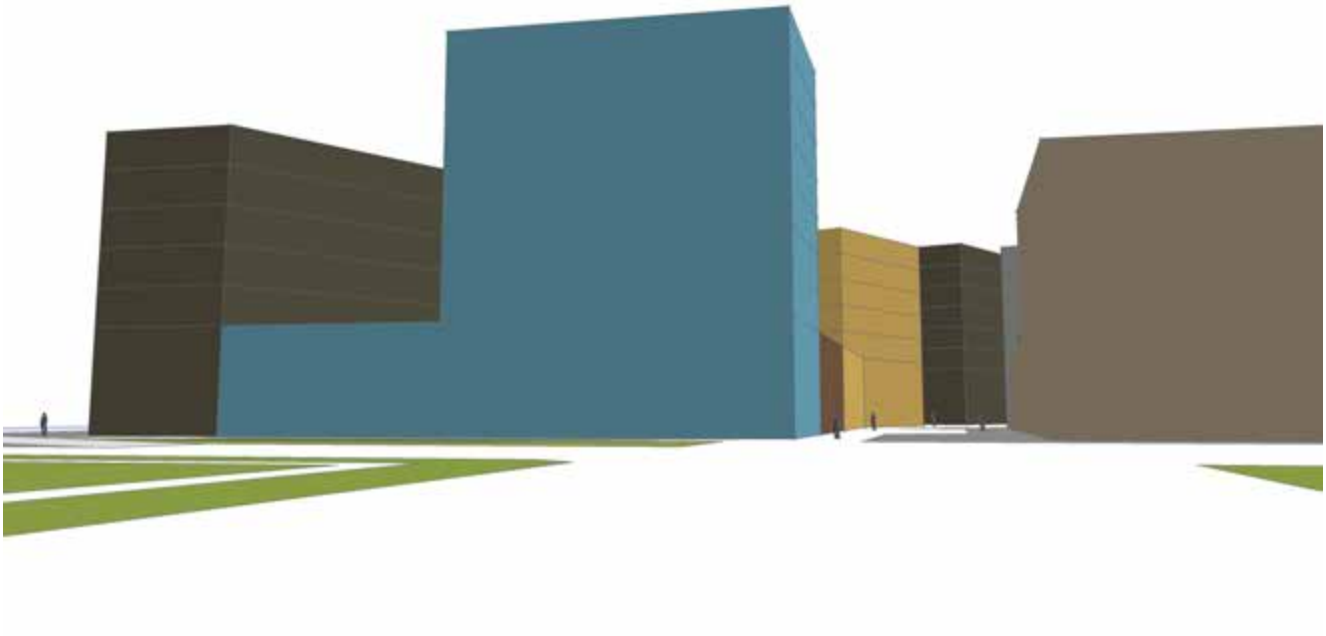




- De noordgevel van bouwveld 6 aan het Buitenpark. Deze gevel ligt als enige loodrecht op de Weespertrekvaart en markeert het begin van de buurt. Naast het schoolgebouw is hier een prominente gevel met een L-vormig blok wenselijk, zie de afbeeldingen rechts.







4.8 algemene bouwregels

Naast deze principes voor het totaalbeeld van de bouwvelden gelden ook een aantal concrete beeldkwaliteitsregels voor respectievelijk de sokkel, opbouwen en parkeergarages:

1. Regels voor de sokkel

- De sokkel en het opgetilde maaiveld binnen de blokken zijn van een hoogwaardige kwaliteit. Het daklandschap, de (semi-) openbaar toegankelijke routes over dit daklandschap en de aansluiting op het maaiveld zijn zorgvuldig ontworpen en worden beschouwd als 'vijfde gevel';

- De begane grond sluit aan op het trottoir langs de straat en mag niet verdiept liggen zodat optimale toegankelijkheid wordt gegarandeerd en er geen derde bouwlaag mogelijk wordt gemaakt;

- De sokkel moet multifunctioneel gebruikt kunnen worden. Ze heeft een open karakter , meer dan 55% is open, met toegangen aan de straat, zeer incidenteel liggen slaapkamers op de begane grond aan de straatzijde. Ook kennen ze een verticale geleding voor een interessant gevelbeeld op straat.

- Voor de sokkel liggen geveltuinen van een 0,5 m breed en soms 1,2 m, zie de kaart openbare ruimte. Voor het onderhoud en beheer van de gevel en geveltuin is een borstwering van ongeveer 40 centimeter. Gevels zijn voorbereid op beplanting en klimplanten;

- Voor een werksokkel zijn bij de omgevings-vergunning minimaal 3 opties uitgewerkt voor de gevel inclusief reclamemogelijkheden waar een gebruiker later uit kan kiezen;

- De sokkel heeft een strakke rooilijn aan de buitenzijde maar mag incidenteel terugliggen. In de sokkel zijn gaten mogelijk van maximaal 9 meter breed, mits deze minimaal 7,5 meter terug liggen van de buitenzijde. De insteekhaven heeft een indicatieve rooilijn, hier moeten de sokkels gedeeltelijk terugliggen ten behoeve van privacy van woningen op de begane grond (zie kaart rooilijnen sokkel);

- Zonnepanelen zijn niet toegestaan op het dak van de sokkel en aan de gevel van de sokkel;

- De borstwering van de sokkel ter omsluiting van de daktuin is als één geheel ontworpen met de gevel van de sokkel;

- Technische ruimten en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de sokkel. Ze dienen zo te worden ingepast dat ze zo min mogelijk gevelruimte aan de begane grond innemen, zie voorbeelden voor inpassing in de afbeelding hiernaast

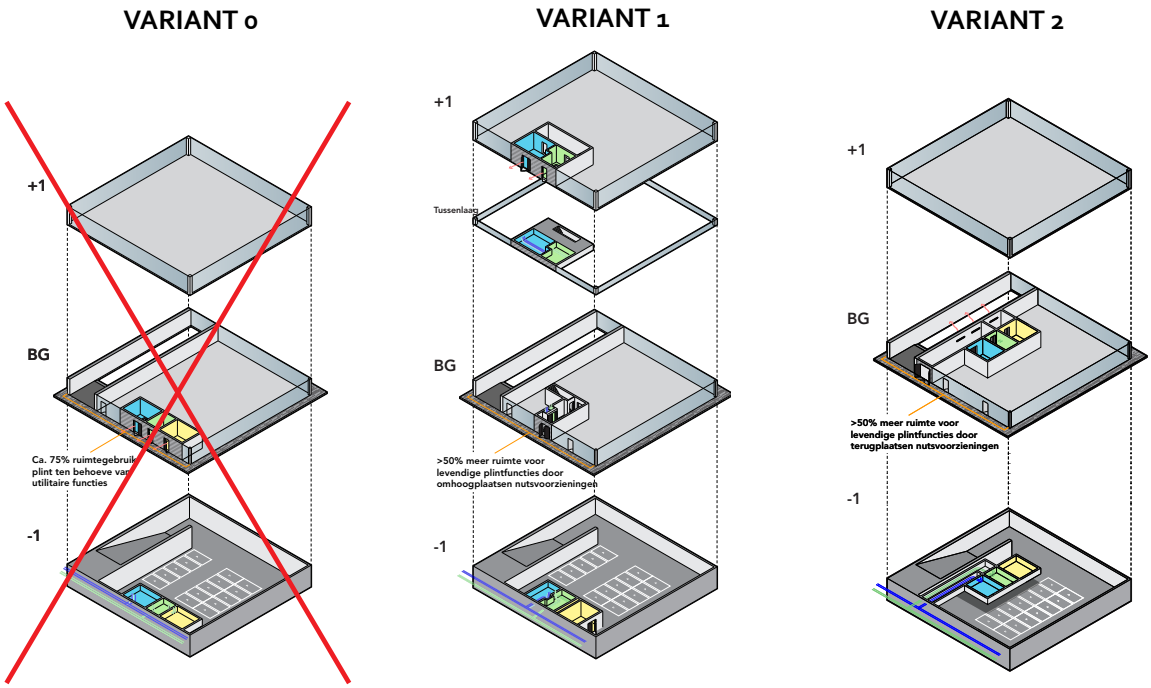
2. Bouwregels voor opbouwen en architectuur

- De gebouwvolumes op het opgetilde maaiveld hebben een alzijdig karakter;

- Op alle hoeken van de sokkel staan de opbouwen overwegend in de rooilijn. Ieder hoekblok heeft een eigen entree en trappenhuis in de sokkel. Balkons en loggia's kunnen ook onderdeel uitmaken van de rooilijn. De overige opbouwen staan maximaal 10 meter uit de rooilijn van het basement (zie ook pag. 21). Tussen de opbouwen is een indicatieve afstand meegegeven om de blokken de onderling afleesbaar te houden, zie pag. 25;

- Accenten in de voorgevel (overstekken, erkers, balkons of geleding) steken maximaal 1,0 meter uit de rooilijn en vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld waarbij ze het gevelbeeld niet overheersen. Bij de gevels die niet aan de straatzijde liggen, is veel meer mogelijk: hier kan de rooilijn variëren, zijn grotere gevelaccenten mogelijk, en kunnen gevels een groene afwerking krijgen;

- De gevels van de opbouwen die aanlanden op de daktuin (dwz de gevels die niet direct aan een straatzijde liggen) moeten voor minimaal 20 procent worden voorzien van beplanting. D.w.z. klimplanten of beplanting op de wanden. De gevels zijn hierop ontworpen;

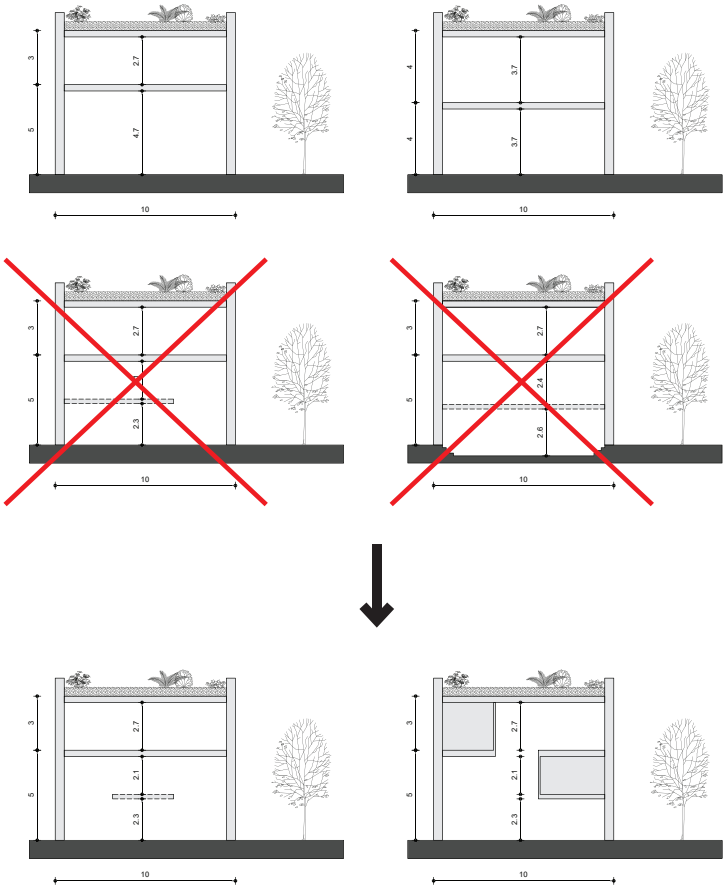


Voorbeeld inpassing technische ruimtes in de sokkel

Stedenbouwkundig Plan

Ongewenst scenario
gevel toch verdeeld in 3 lagen

CPO/MO
Doelgroep met interesse ruimtelijke woningen



Voorbeelduitwerking van de sokkel (rechten: WE architecten)

- In gevels van de opbouwen zijn ook nestkasten voor vogels opgenomen;

- Terrasafscheidingen op het opgetilde maaiveld gebruiken dezelfde materialen van de opbouwen of de sokkel zelf;

- Een open galerijontsluiting is niet toegestaan aan de straatzijden en is niet zichtbaar vanaf de straat.

- Zonnepanelen zijn mits goed ingepast zeer beperkt toegestaan aan de gevel, wel op het dak van de opbouwen boven op de sokkel;

- Technische installaties vormen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Masten, telecom en lifthuisjes dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de voorgevelrooilijn en zijn maximaal 3 meter hoog;

3. Bouwregels voor parkeergarages

- Parkeergarages liggen binnen de bebouwing, bovengronds in de sokkel, verdiept of halfverdiept. Op de bouwvelden 6 en 7 is alleen parkeren in de sokkel toegestaan i.v.m. bodemvervuiling. Als de basisschool op bouwveld 15 wordt gerealiseerd is hier alleen verdiept parkeren mogelijk. De bouwvelden 11 en 12 hebben een beperkte diepte van 25 meter en zijn tweezijdig georiënteerd naar de straat en de insteekhaven; parkeren op maaiveld is hier dan ook niet wenselijk, maar een ondergrondse en halfverdiepte oplossing wel. Ten behoeve van meer privacy mogen de blokken een iets verhoogde begane grond aan de havenzijde krijgen. In blok 12 is vanwege levendige gevels aan de steeg geen blinde gevel wenselijk.

- Een geheel verdiepte parkeergarage ligt over het algemeen in het verlengde van de voorgevelrooilijn. Een halfverdiepte garage en een garage op maaiveld, inclusief een bovengrondse parkeermachine, dient echter minimaal 7,5 meter terug te liggen van de gevelrooilijn. Daardoor blijft er ruimte voor een woon/werkfunctie aan de straat, met een begane grond die direct aansluit op het aangrenzend maaiveld. Bij het samenvoegen van ontwikkeleenheden op bouwnummers 6-7, 4-5, 8-9, 10A-10F en 13A-13F en 14-15-16 mag 1 parkeermachine aan de gevel in de zijstraten mits deze niet breder is dan 14 meter en als architectonische opgave worden ingepast; Maximaal 1 parkeermachine aan iedere zijde van de straat.

- Inritten van parkeergarages worden geïntegreerd in de bebouwing, met een volledig inpandige hellingbaan. In verband met de verkeersveiligheid wordt op eigen terrein, aansluitend op het openbaar gebied, een vlakstand gerealiseerd van tenminste 5 meter;

- De bediening van garagedeuren en/of slagbomen wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Garagedeuren- of hekken liggen maximaal 0,5 meter terug van de voorgevelrooilijn, om donkere nissen en onbestemde schuilplekken te voorkomen;

- Wanneer op de bovenzijde van de parkeergarage geen bebouwing wordt gerealiseerd, gelden dezelfde regels als voor het dak van de sokkel;

- Fietsparkeren is altijd inpandig en vindt bij voorkeur plaats in gemeenschappelijke fietsenbergingen, liefst op de begane grond, goed ingepast in de gevel en zoveel mogelijk terugliggend (7,5 meter) ten opzichte van de gevelrooilijn.

4.8 Supervisor

Het plangebied valt onder het werkterrein van de supervisor van Overamstel. De supervisor heeft een breed mandaat en een aanjagende rol bij de planontwikkeling. De supervisor adviseert over het ontwerp van gebouwen, buitenruimten en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast kan hij adviseren over de selectie van (landschaps-) architecten. Het advies van de supervisor gaat - ter ondersteuning naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als het eindverantwoordelijk adviesorgaan.



Maquette foto: voorbeelduitwerking Weespertrekvaartbuurt en winnend plan Bijlmerbajes, het Bajeskwartier.

Referenties relatie opbouwen en sokkel



Flint Architectes + OECO Architectes, Toulouse



Schmidt Hammer Lassen, Olso



INBO, Zuidas Amsterdam



Links: voorbeelden van opbouwen die op verschillende manieren een architectonische eenheid vormen met de sokkel.

Boven: Opbouw die architectonisch losstaat van de sokkel (de Zwarte Hond architecten, De Waterman)

Referenties: robuuste voorzijdes met beperkte plasticiteit, meer plasticiteit aan binnenzijdes



Buitenruimtes voorzijde: ondiepe balkons, zich voegend in gevelbeeld



Buitenruimtes voorzijde: volledig geïntegreerd in gevel (Lacaton en Vassal)

Voorbeelden van meer ruimte voor plasticiteit aan de binnenzijdes (diepere balkons, trapsgewijze verspringing gevel, etc)



KCAP, Cruquius



ANA Architects, Houtlofts

Referenties gevels sokkel



Levendig straatbeeld: transparantie, begroeiing, markante entreepartijen, lichtplan



Levendige, gedifferentieerde straatwand, ook in gebouwdelen van 8m hoog



Groene sokkel: geveltuin en gevel voorbereid op klimpanten



Deel van sokkel onder opbouw als een markant voetstuk, bijzondere openingen



Bij hoge transparante sokkel; interieur en plafond doen mee in straatbeeld
(Beeld: Studioninedots)

Referenties invulling sokkel



Werksokkel (DMARCstudio - Bryant street, San Francisco)



Werksokkel (CMNG Architects - Power House Lofts, Chicago)



Entree fietsparkeren



Vide in werksokkel (Space Encounters)

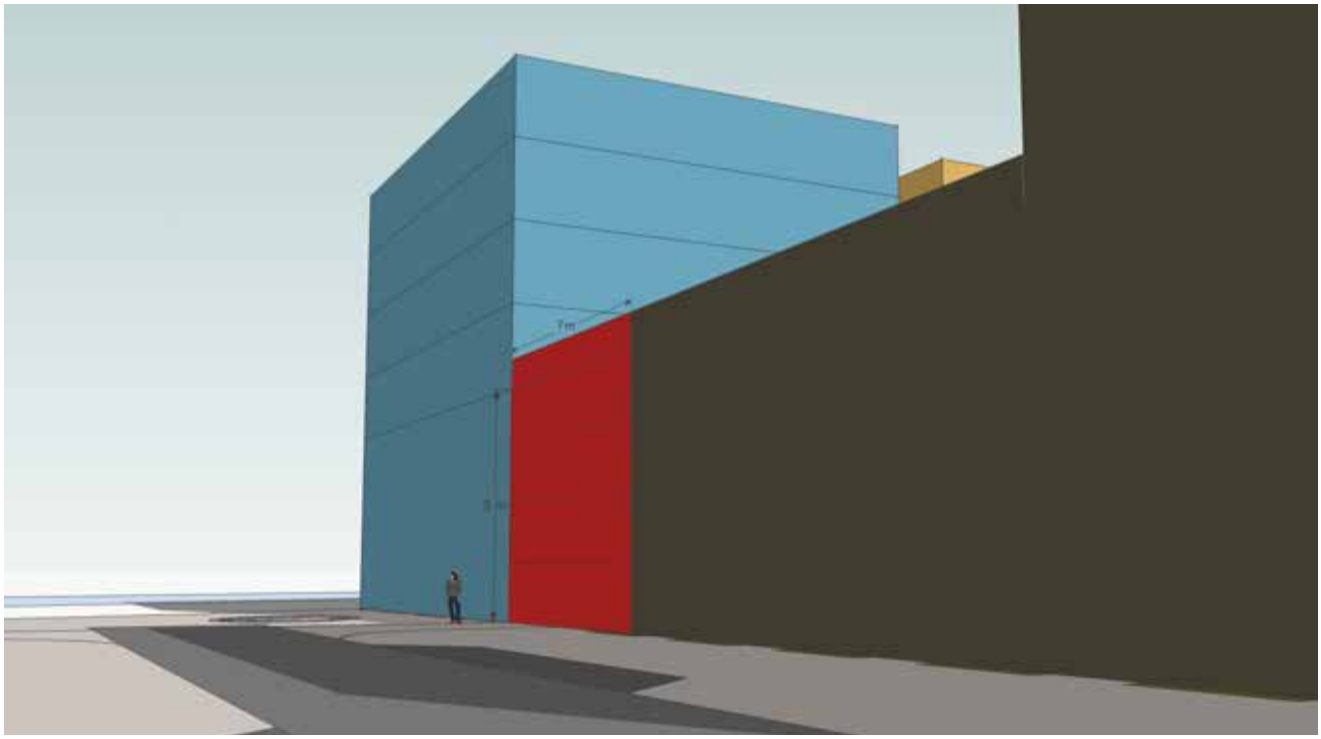


Werksokkel (Ed Bergers Architecten, Tilburg)



Fietsparkeren met daglicht vanuit een vide in de sokkel

Referenties en voorbeeldduitwerking parkeermachines



Schematisch voorbeeld inpassing parkeermachine aan straat

De parkeermachine wordt als architectonische opgave ingepast en is maximaal 14 meter breed, bij voorkeur niet breder dan 8m. Ook ligt deze voorkeur in het lage deel van een ontwikkeleenheid. Zie voorbeeldduitwerking hierboven.

De gevel is semitransparant of heeft een groene uitstraling, zie de voorbeelden op deze pagina.
Ook voor de gevel van de parkeermachine geldt het volgende welstandcriterium: de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering zorgvuldig en evenwichtig





Referenties en voorbeelduitwerking daktuinen



Voorbeelduitwerking van gemeenschappelijk gebruik daktuin, met voordeuren woningen direct aan de gemeenschappelijke daktuin *(afbeelding: CIVIC)*



Referentie, gemeenschappelijke daktuin (CPO, Berlijn - Gartenhof)





Referentie, privé daktuin en gemeenschappelijk deel



Zicht vanaf de kade richting insteekhaven





Zicht vanuit het hoofdgebouw Bajeskwartier richting het Weesperpark en de insteekhaven

5 Criteria

De Weespertrekvaartbuurt staat in de gemeentelijke Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' (2016) aangeduid als bedrijven- en kantorenterrein met welstandsniveau 'gewoon'. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt het welstandsniveau aangepast tot 'bijzonder' omdat het een transformatiegebied is.

Er wordt beoordeeld aan de hand van de criteria uit de Welstandsnota voor ruimtelijk systeem 8E: Samengestelde blokken (p188-189).

In dit beeldkwaliteitsplan worden deze criteria op enkele punten aangepast en aangevuld:

Aangepaste definities

Waar over 'blok' wordt gesproken betreft hier 'bouwveld', en waar over 'ensemble' wordt gesproken betreft het hier een 'korrel' binnen het bouwveld (zie pagina 27 van beeldkwaliteitsplan).

Onder architectonische uitwerking: 'een afwijkende begane grondlaag zoals van een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand' wordt 'een afwijkende *sokkel* zoals van een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand'

Buiten toepassing verklaarde criteria

gebouwen heben bij voorkeur meerdere lagen met plak dat of bescheiden kap

gebouwen hebben op maaiveldniveau een bewoond karakter

Aanvullende criteria

Ligging

- de sokkels van de gebouwen zijn in principe in de rooilijn gebouwd maar de bouwblokken boven de sokkel kunnen incidenteel terugspringen, maar niet op de hoekpunten

Massa

- de bouwmassa bestaat uit een sokkel met daarboven losse bouwblokken
- de sokkel is 8 meter hoog met plat vegetatiedak
- De sokkel heeft een strakke rooilijn aan de buitenzijde maar mag incidenteel terugliggen. De insteekhaven heeft een indicatieve rooilijn, hier moeten de sokkels gedeeltelijk terugliggen ten behoeve van privacy van woningen op de begane grond
- de bouwblokken hebben bij voorkeur meerdere lagen met een platdak
- de bouwblokken staat in principe op de hoeken van de bouwvelden, de hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren met het karakter van het gebied
- op de hoeken is een setback toegestaan op de bovenste verdieping mits de borstwering is uitgevoerd als doorlopend geveldeel
- installaties en bergingen zijn geïntegreerd in de bouwmassa
- garages zijn geïntegreerd in het gebouw (deels ondergronds) of hoogwaardig vormgegeven indien bovengronds

Architectonische uitwerking

- gebouwen hebben een levendige sokkel aan de openbare ruimte
- de bouwblokken boven de sokkel zijn alzijdig, aan de binnenzijdes is meer plasticiteit mogelijk
- binnen de blokken en tussen de blokken onderling is geen herhaling van geveldelen en geen symmetrie met het tegenovergelegen blok

- de open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel ondersteunen het karakter van woon-werkgebouwen, meer dan 55% van de gevel is open
- het daklandschap op de sokkel is integraal onderdeel van de ontwerpopgave en wordt beschouwd als vijfde'gevel
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgeven
- ingangen van parkeergarages zijn inpandig en niet op bijzondere stedelijke plekken
- balkons, loggia's en dakterrassen zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld en ondersteunen de expressie van woongebouwen
- galerijen aan naar de openbare ruimte gekeerde gevels zijn niet toegestaan.
- ingangen van appartementengebouwen zijn vormgegeven in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met de hoofdvolume van het gebouw
- bij toepassing van groene gevels is ook de achterliggende gevel hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd, minimaal 20 procent van de gevels boven de sokkel heeft een groene gevel
- bij een geveltuin zijn gevels voorbereid op beplanting en klimplanten en hebben een borstwering van ongeveer 40 centimeter
- installaties, zonnepanelen en dergelijke zijn integraal onderdeel van de architectuur

Materiaal en kleur

- meer expressie en afwijkende materialen zijn mogelijk bij bijzondere publieke gebouwen en de bouwblokken
- materialen zijn duurzaam en verouderen mooi

WELSTANDCRITERIA 05

Overzicht welstandscriteria

Op deze twee paginas zijn de criteria uit de welstandsnota en de aanvullende criteria samengevoegd voor een overzicht van alle welstandsregels.

Ligging

- gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten blokken en een directe koppeling aan stenige straten
- gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in blok of ensemble
- gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en ontsluiten vanaf de straat
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen maken deel uit van een blok of krijgen een meer vrije positie en meerzijdige oriëntatie
- nieuwbouw inpassen in de structuur, waarbij met name aandacht uitgaat naar doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende waterstructuren
- de sokkels van de gebouwen zijn in principe in de rooilijn gebouwd maar de bouwblokken boven de sokkel kunnen incidenteel terugspringen, maar niet op de hoekpunten

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren met het karakter van het gebied
- plasticiteit in de gevel en bestaande daklijnen behouden
- de individuele woning is onderdeel van het blok
- op- en aanbouwen per blok of ensemble gelijk uitvoeren
- de bouwmassa bestaat uit een sokkel met daarboven losse bouwblokken
- de sokkel is 8 meter hoog met plat vegetatiedak
- De sokkel heeft een strakke rooilijn aan de buitenzijde maar mag incidenteel terugliggen. De insteekhaven heeft een indicatieve rooilijn, hier moeten de sokkels gedeeltelijk terugliggen ten behoeve van privacy van woningen op de begane grond
- de bouwblokken hebben bij voorkeur meerdere lagen met een platdak
- de bouwblokken staat in principe op de hoeken van de bouwvelden, de hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren met het karakter van het gebied
- op de hoeken is een setback toegestaan op de bovenste verdieping mits de borstwering is uitgevoerd als doorlopend geveldeel
- installaties en bergingen zijn geïntegreerd in de bouwmassa
- garages zijn geïntegreerd in het gebouw (deels ondergronds) of hoogwaardig vormgegeven indien bovengronds

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering zorgvuldig en evenwichtig
- samenhang in ontwerp bebouwing en openbare ruimte behouden
- aan voorkanten zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- ingrepen zijn per blok of ensemble gelijk met herhalende architectonische kenmerken zoals lateien, verbijzonderde entrees en balkons
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- een afwijkende begane grondlaag zoals van een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand

- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- gebouwen hebben een levendige sokkel aan de openbare ruimte
- de bouwblokken boven de sokkel zijn alzijdig, aan de binnenzijdes is meer plasticiteit mogelijk
- binnen de blokken en tussen de blokken onderling is geen herhaling van geveldelen en geen symmetrie met het tegenovergelegen blok
- de open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel ondersteunen het karakter van woon-werkgebouwen, meer dan 55% van de gevel is open
- het daklandschap op de sokkel is integraal onderdeel van de ontwerpopgave en wordt beschouwd als vijfde'gevel
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgeven
- ingangen van parkeergarages zijn inpandig en niet op bijzondere stedelijke plekken
- balkons, loggia's en dakterrassen zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld en ondersteunen de expressie van woongebouwen
- galerijen aan naar de openbare ruimte gekeerde gevels zijn niet toegestaan.
- ingangen van appartementengebouwen zijn vormgegeven in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met de hoofdvolume van het gebouw
- bij toepassing van groene gevels is ook de achterliggende gevel hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd, minimaal 20 procent van de gevels boven de sokkel heeft een groene gevel
- bij een geveltuin zijn gevels voorbereid op beplanting en klimplanten en hebben een borstwering van ongeveer 40 centimeter
- installaties, zonnepanelen en dergelijke zijn integraal onderdeel van de architectuur

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa
- meer expressie en afwijkende materialen zijn mogelijk bij bijzondere publieke gebouwen en de bouwblokken
- materialen zijn duurzaam en verouderen mooi





Zicht op H.J.E. Wenckebachweg richting het noorden

COLOFON

TITEL

Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt

VERSIE

december 2019

OPDRACHTGEVER

Grond & Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

AUTEURS RUIMTE & DUURZAAMHEID

Ellen Monchen, Lingjuan Zhang, Erik van Beekum

INFORMATIE

https://www.amsterdam.nl/projecten

Waar mogelijk hebben we de oorspronkelijke eigenaar van copyright op foto's toestemming voor gebruik gevraagd/verkregen. Veel fotomateriaal staat evenwel op verschillende websites en dan is het niet eenvoudig de oorspronkelijke eigenaar te vinden. We nodigen iedereen die denkt dat we zijn copyright schenden uit ons te contacteren, zodat we toestemming kunnen verkrijgen of de foto verwijderen/ vervangen.

