Gemeente Amsterdam

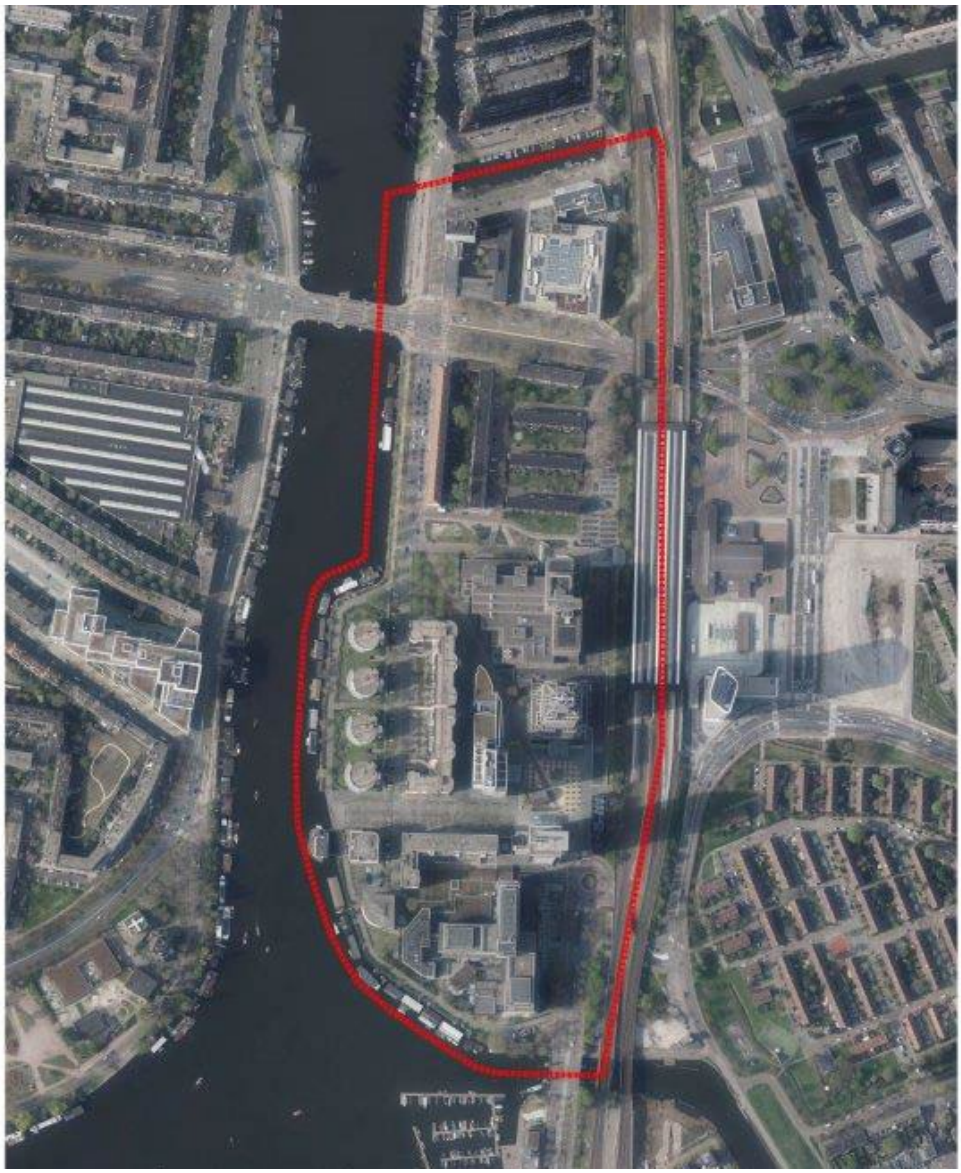
Beeldkwaliteitsplan Amstelstation – Amsteloever

Criteria beeldkwaliteit & welstand

1.1 Inleiding

In de Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam' is het ruimtelijk systeem vastgelegd waarbinnen het gebied Amstelstation – Amsteloever op welstandscriteria wordt getoetst. Amstelstation – Amsteloever ligt nu in twee ruimtelijke systemen: de Van der Kunbuurt ligt in "AUP en Post-AUP" en de rest van het gebied ligt in "Woongebieden na 1985". Gezien de gebiedsontwikkeling is dit niet meer passend. Het welstandskader voor Amsteloever wordt gewijzigd naar ruimtelijk systeem 'Woongebieden na 1985', gebiedstype 'Samengestelde woonblokken' (8e). Daarnaast wordt het welstandsniveau in het gebied aangepast van "gewoon" naar "bijzonder" om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Figuur 1: het gebied waarvoor het beeldkwaliteitsplan en gewijzigd welstandskader geldt, valt binnen de rode contour.



Naast genoemd welstandskader is een beeldkwaliteitsplan nodig voor het begeleiden van nieuwe ontwikkelingen. Voor het opstellen van dit Beeldkwaliteitsplan is dat wat al vastligt in het Stedenbouwkundig Plan leidend. Het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor Amstelstation Amsteloever is door de gemeenteraad vastgesteld in april 2021. De principes voor het hoogbouwensemble zijn getoetst en geborgd in het SP en de bijbehorende HoogbouwEffectRapportage (HER) waarbij de torens zijn onderzocht vanuit het UNESCO-werelderfgoed, de bezonning en het windklimaat.
In dit Beeldkwaliteitsplan zijn de principes en regels uit het hoofdstuk Beeldkwaliteit (paragraaf 3.4) uit het SP concreet gemaakt zodat eraan kan worden getoetst. Daarnaast zijn onderwerpen uit andere hoofdstukken van het SP die beeldkwaliteit aangaan opgenomen in dit Beeldkwaliteitsplan.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn ook de welstandscriteria uit de 'Schoonheid van Amsterdam' van het ruimtelijk systeem 'Woongebieden na 1985', gebiedstype 'Samengestelde woonblokken' (8e) overgenomen zodat alles overzichtelijk bij elkaar staat. Deze welstandscriteria zijn cursief gedrukt.

1.2 Uitgangspunten

Samengestelde Woonblokken (8e): *In de afgelopen jaren zijn verspreid over de stad woongebieden gerealiseerd met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld.*

Beeldkwaliteitsplan:
In dit SP wordt de westzijde van Amstelstation getransformeerd van een gefragmenteerd kantoren- en woongebied naar een hoog stedelijke stationslocatie met een gemengd woon-werk milieu. Het Amstelstation krijgt aan deze zijde een volwaardige entree. Een groot deel van het vastgoed transformeert naar een mix van wonen, werken en voorzieningen met actieve plinten. Daarbij wordt bestaande bebouwing gecombineerd met nieuwbouw. Om de verdichting goed te faciliteren is de openbare ruimte essentieel. De architectuur van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zijn belangrijk omdat zij bijdragen aan het welbevinden van stedelingen, zeker in een stad die steeds voller en drukker wordt. In het projectgebied worden architectuur en openbare ruimte in samenhang met elkaar ontworpen zodat binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan en elkaar versterken. Het Amstelstationsgebied transformeert op die manier stapsgewijs van een losse verzameling gebouwen naar een stedelijke huiskamer waar bewoners, kantoorpersoneel en reizigers zich welkom voelen.

1.3 Waardering

Samengesteld woonblokken (8e): *De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken en zowel afwisselende als doorgaande straatwanden. Bouwmassa's zijn gevarieerd, de detaillering is zorgvuldig. Bij de herontwikkeling zijn enkele historische panden zoals op het GWL terrein behouden. Een deel hiervan is herbestemd of gerenoveerd, met behoud van de oorspronkelijke karakteristieken*

Beeldkwaliteitsplan:
Amsteloever heeft een groot aantal tijdslagen die in sterke mate de structuur in het gebied bepalen. In de stedenbouwkundige opbouw van het gebied hebben deze tijdslagen hun sporen achtergelaten. Denk aan de fietsdiagonaal gevormd door het tracé van de oorspronkelijke Ringdijk en Ringvaart rondom de Watergraafsmeerpolder, de doorsnijding van het spoor, de voortzetting van Plan Zuid in de Mr. Treublaan, de aanzet van het algemeen uitbreidingsplan (AUP) ten oosten van het spoor (v/d Kunbuurt), maar ook aan de architectuur uit verschillende decennia, zoals het Amstelstation, de modernisering in de vorm van het Tooropgebouw en de Leeuwenburg en de latere corporatieve bebouwing aan het Amstelplein.
Al deze ontwikkelingen hebben relatief autonoom plaats gevonden en hebben geen directe onderlinge samenhang. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen voor meer samenhang door eenheid te brengen in de openbare ruimte, maar ook door samenhang te zoeken in de nieuw te ontwikkelen bouwvolumes. Daarbij is de relatie tussen deze twee van essentieel belang.

Door aandacht te geven aan de verschillende tijdslagen in het gebied en deze lagen te integreren in gebouwen en openbare ruimte kan worden bijgedragen aan het unieke karakter van Amsteloever.

Het Amstelplein is de geboortegrond van het eerste Amsterdamse hoogbouwensemble dat zich mag blijven ontwikkelen. Het nieuwe hoogbouw ensemble is een voortzetting van de reeds bestaande hoogbouw rondom het Amstelstation: de Rembrandttoren, Breitnertoren en de Mondriaantoren (westzijde spoor) en de Amsteltoren (oostzijde spoor).
Het ontwerp van de nieuwe torens past binnen het totaal van torens rondom het Amstelstation en draagt bij aan het creëren van een herkenbaar onderdeel in de skyline van Amsterdam. De nieuwe torens vormen een ensemble met de bestaande torens. Dit 'ze horen bij elkaar' principe geldt voor gezichtspunten van veraf, vanuit de stad én het landschap. De maximale hoogte van de torens is afgestemd op de positie binnen het ensemble. De nieuwe ontwikkelingen vormen in architectuur en uitstraling een familie van elkaar, ze kennen dezelfde opbouw en hoofdvorm.

De herontwikkeling van de locaties Amstelvista, Leeuwenburg en Toorop gaat uit van het adaptieve stadsblok. Het adaptieve stadsblok vormt het basement van de nieuwe torens en biedt ruimte om bestaande waardevolle gebouwdelen te integreren. Het stadsblok heeft een royale en levendige plint waardoor het gebouw de interactie aan gaat met de publieke ruimte. De publieke ruimte wordt gevormd door de voor passanten bestemde openbare- en privéruimtes rondom de gebouwen.

Wanneer nieuwe volumes reageren op bestaande gebouwdelen ligt de ontwerpkeuze voor of het contrast wordt opgezocht of dat de bestaande kwaliteiten worden doorgezet van het gebouw dan wel de stedenbouwkundige structuur.

1.4 Beoordeling

Samengesteld woonblokken (8e): *Het beleid is gericht op het beheer van samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.*
Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gestreefd naar behoud en eventueel herstel.

Beeldkwaliteitsplan: Belangrijke uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan zijn het zichtbaar maken van de cultuurhistorische gelaagdheid en het vergroten van de samenhang in het gebied in de bebouwing en de openbare ruimte.

1.5 Criteria

Ligging

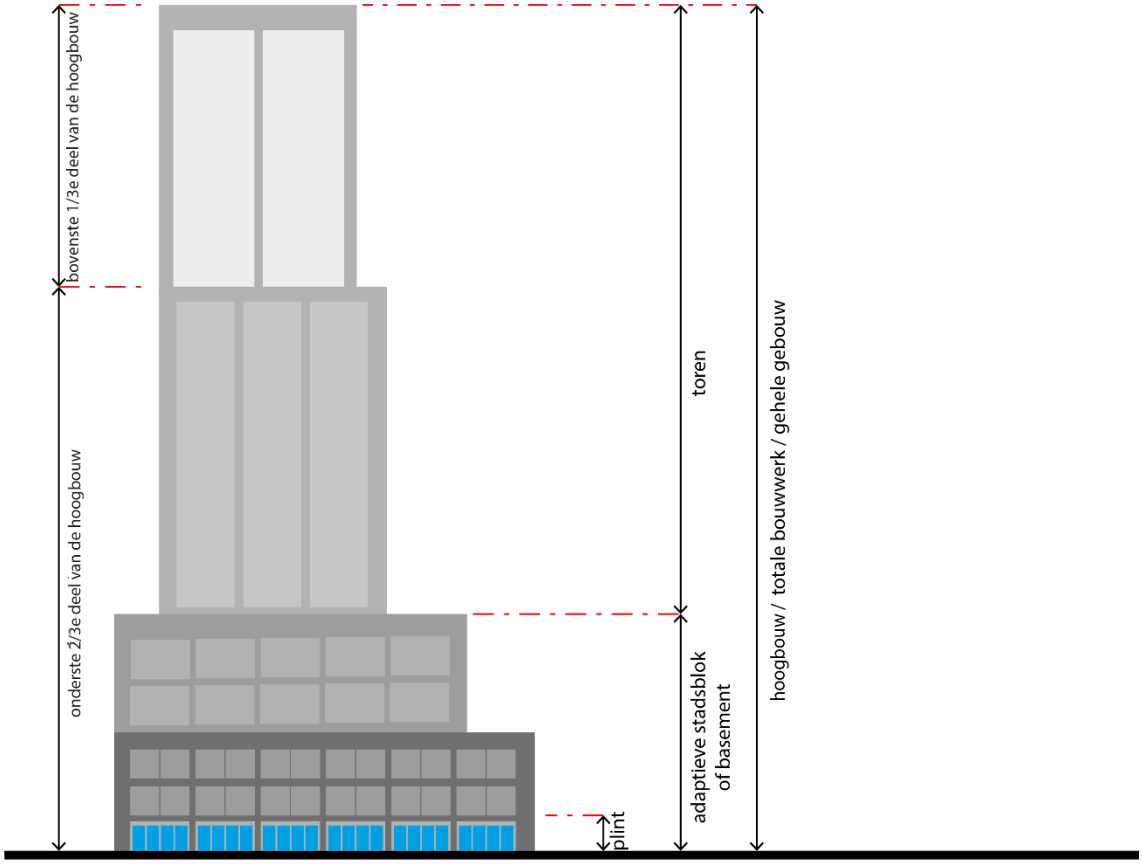
- *Gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten blokken en een directe koppeling aan stenige straten.*
- *Gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in blok of ensemble.*
- *Gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en ontsluiten vanaf de straat.*
- *Gebouwen 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.*

Beeldkwaliteitsplan:
- In de publieke ruimte gaat het ontwerp een interactie met de omgeving aan door actieve open gevels. Gevels met voordeuren, winkels en ander functies.

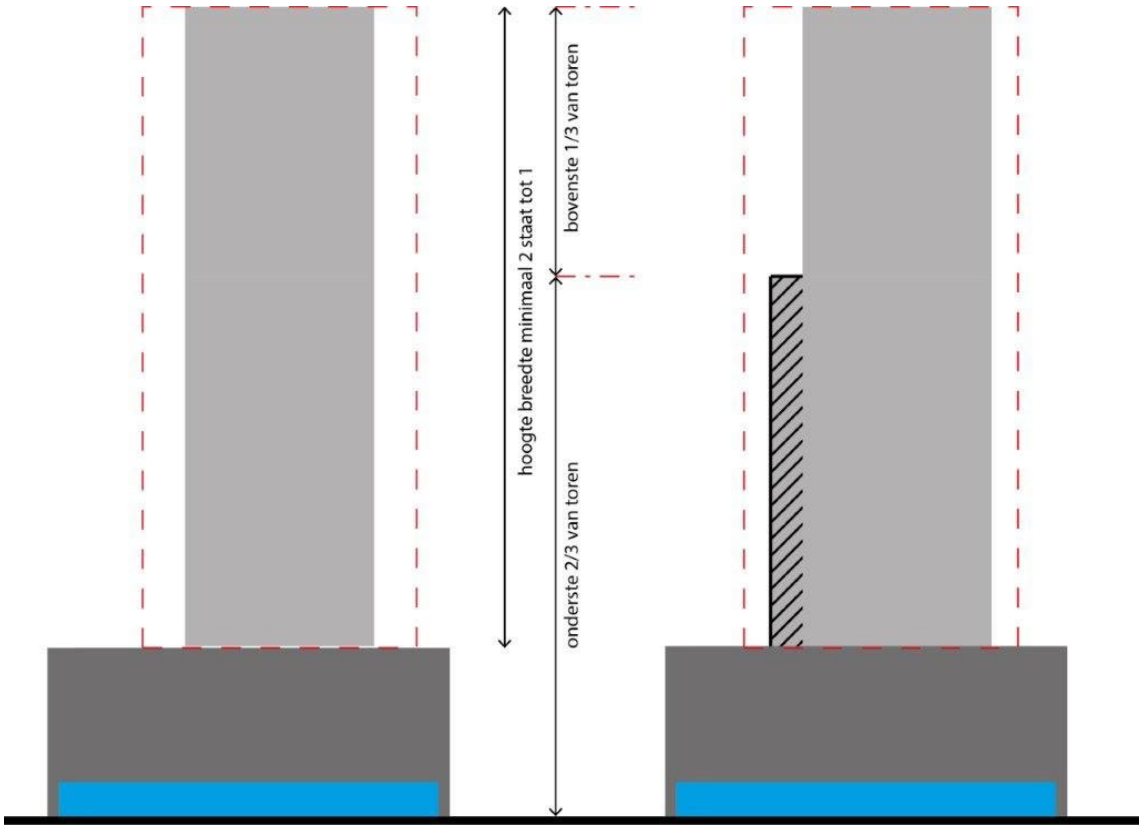
Massa
- *De bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte.*
- *Gebouwen hebben bij voorkeur meerdere lagen met plat dak of bescheiden kap.*
- *Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren 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.*

Beeldkwaliteitsplan:
- Hoogbouw bestaat uit een overwegend horizontaal basement met een hoge plint en een toren.
- Bij hoogbouw hoger dan 80 meter heeft de toren een overwegend vierkante massa.
- Bij hoogbouw hoger dan 80 meter is de hoogte/breedte verhouding van de toren bij benadering 2 staat tot 1.
- Bij hoogbouw hoger dan 80 meter mag tot maximaal 2/3e van de totale hoogte van de hoogbouw de toren aan één zijde worden uitgebreid tot een rechthoekige massa.
- De architectuur van de gevel van het basement en de plint vormen één geheel.
- In de bouwlagen boven de plint ontstaat plasticiteit in de gevel doormiddel van balkons, loggia's, dakterrassen of grote raamoppervlaktes met achterliggende vides.

Figuur 2: toelichting opbouw gebouwdelen plint, basement, toren



Figuur 3: toelichting hoogte-breedte verhouding



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.*
- *Gebouwen hebben op maaiveldniveau een bewoond karakter.*
- *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.*

Beeldkwaliteitsplan:

- De opbouw van de torens staat in relatie tot elkaar. Het ontwerp staat in verhouding tot de overige torens. Elk ontwerp heeft zijn eigen individuele architectonische expressie.
- Wanneer nieuwe volumes reageren op bestaande gebouwdelen ligt een ontwerpopgave voor, dit kan worden aangepakt door:
    - Het contrast op te zoeken waarbij de aandacht op het bestaande kan worden gevestigd;
    - Door de kwaliteiten van het bestaande door te zetten;

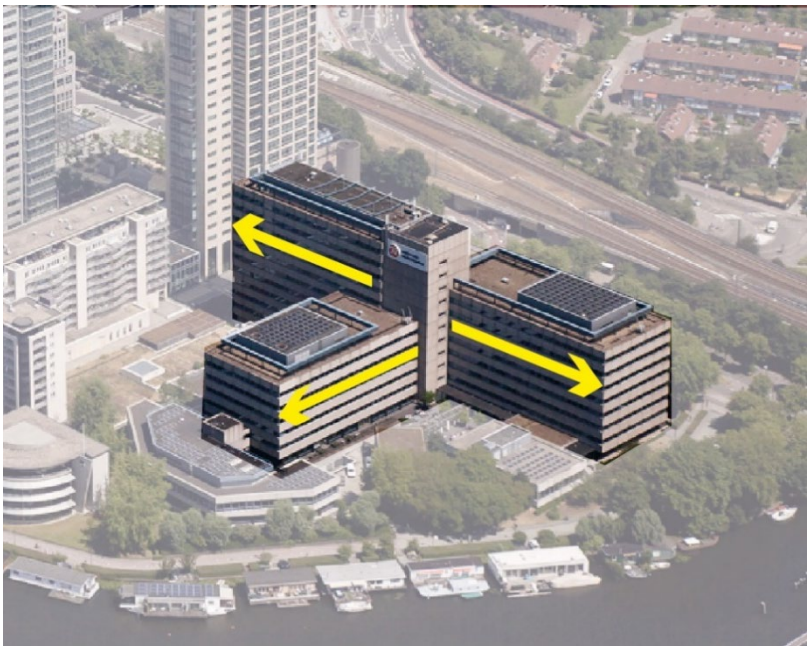
- Dan wel door de stedenbouwkundige structuur die zij benadrukt te hergebruiken;
- Voor ontwikkeling van De Leeuwenburg geldt behoud van minimaal de schijf. Bij nieuwbouw van de andere gebouwdelen sluit de architectonische expressie aan bij het oorspronkelijke karakter: sculpturaal brutalisme van zandkleurige gevelelementen met cannelures bij de schijf.

Figuur 4: de schijf van de Leeuwenburg



- Voor de ontwikkeling van het Tooropgebouw wordt uitgegaan van de bestaande massa-opbouw, de zakelijke gevelcompositie en het horizontale karakter.

Figuur 5: massa-opbouw Tooropgebouw



- De toren of torens zijn alzijdig en hebben een consistent beeld.
- De toren reist op uit het basement, maar kan in expressie afwijken.
- Het basement heeft een duidelijke adressering aan de straat.
- De overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgeven. Gebouwen hebben in ieder geval een levendige plint aan de publieke ruimte.
- Balkons, loggia's en dakterrassen zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld en ondersteunen de expressie van woongebouwen.
- Ingangen van appartementengebouwen zijn vormgegeven in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met het hoofdvolume van het gebouw.
- Het daklandschap is integraal onderdeel van de ontwerpopgave.
- Lichtelementen anders dan noodzakelijke verlichting zijn niet toegestaan.
- Duurzaamheidmaatregelen (zoals zonnepanelen) vormen een integraal onderdeel van de architectuur van het ontwerp.
- Galerijen aan naar de publieke ruimte gekeerde zichtbare gevels zijn niet toegestaan.
- Installaties zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

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.*

Beeldkwaliteitsplan:

- Kleurgebruik is terughoudend, in grijs en of aardse tinten.
- Materialen in de toren worden tektonisch lichter naar mate deze hoger in de toren worden toegepast, waardoor de nadruk vooral op het basement ligt en de beleving vanaf de straat.

- Meer expressie en afwijkende materialen zijn mogelijk bij bijzondere publieke gebouwen en hoogbouw zonder dat contrasten ontstaan die ten koste gaan van het totaalbeeld.
- Materialen zijn duurzaam en verouderen mooi.

Principes openbare ruimte

De leidende principes voor de inrichting van de openbare ruimte zijn:

1. Het creëren van meer rust en samenhang in het straatbeeld.
2. Het terugbrengen dan wel versterken van de landschappelijke kwaliteit.
3. Het integreren van de wateropgave binnen het ontwerp.
4. Het verbeteren van de verblijfskwaliteit op het stationsplein, langs stedelijke lijnen en op buurtpleinen.
5. Het stimuleren van de wisselwerking tussen de open plint van een gebouw en de buitenruimte.
6. Het doseren van drukke en rustige plekken.
7. Het verbeteren van de toegankelijkheid voor mensen met een beperking.
8. Het zoveel mogelijk inpassen van bestaand groen en bomen.
9. Het zoveel mogelijk hergebruiken van bestratingsmaterialen.
10. Het structureel oplossen van praktische aspecten als kabels & leidingen, afvalinzameling en parkeren.