

Besluit van de raad van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van het Beeldkwaliteitskader Bovenkerkerwegzone

Zaaknummer: Z25-126379

De raad van de gemeente Amstelveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2025;
gelet op artikel 4.81 t/m 4.84 Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 Omgevingswet;
besluit vast te stellen het:

Beeldkwaliteitskader Bovenkerkerwegzone

In het Beeldkwaliteitskader voor de Bovenkerkerwegzone worden op hoofdlijnen de belangrijkste uitgangspunten gesteld op het gebied van de beeldkwaliteit en verschijningsvorm waaraan de bebouwing en de inrichting in de Bovenkerkerwegzone dienen te voldoen. In te dienen plannen worden hieraan getoetst door de Stadsbouwmeester van de gemeente. De gemeenteraad heeft besloten het Beeldkwaliteitskader als beleidsregel vast te stellen. Het Beeldkwaliteitskader Bovenkerkerwegzone is als bijlage in deze publicatie opgenomen. Het Beeldkwaliteitskader treedt in werking op de dag na vaststelling door de raad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 oktober 2025.

De griffier,

Debby de Heus

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Bijlage 1 Beeldkwaliteitskader Bovenkerkerwegzone

(De geïllustreerde versie Beeldkwaliteitskader Bovenkerkerwegzone is als bijlage bij deze publicatie ingesloten)

Beeldkwaliteitskader

Parkzone

Algemeen

Binnen het creëren van de groene, parkachtige setting hebben materialen die biobases 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 ontwikkel-eilanden 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.

Toegangsgebied

Het toegangsgebied heeft een eenduidige uitstraling op alle ontwikkel-eilanden. 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.

Bruggen

Bruggen die onderdeel zijn van de openbare route in de Bovenkerkerwegzone zijn terughoudend in hun verschijningsvorm 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.

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.

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.

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.

Bouwdelen

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

Georiënteerd op de entree wegen

De gebouwszijde aan de entreewegen Poortwachter en Doctor Willem Dreesweg hebben een representatieve uitstraling en vormen de entree van de wijk en de ontwikkelilanden. 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.

