

Concept Beeldkwaliteitplan Amsteldijk



Samenvatting

Dit Beeldkwaliteitplan (hierna BKP) dient ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit van landschap en bebouwing aan de westzijde van de Amstel. Het bestaande welstandsregime en de voorschriften uit de geldende bestemmingsplannen blijken niet voldoende om het bestaande kwaliteitsniveau te handhaven.

In dit BKP wordt allereerst beschreven hoe de Amstel en het Bovenland op Amstelveens grondgebied zijn ontstaan en hoe het gebied er anno 2013 uitziet. Vervolgens wordt ingezoomd op de bestaande woningen en hun verschijningsvormen. Uit de zo ontstane analyse van het gebied zijn randvoorwaarden te destilleren, die bij ontwikkelingen zorgen voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit langs de Amstel. Tenslotte is een korte beschrijving opgenomen van het vervolgproces.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Aanleiding	5
3 Bestemmingsplan	6
4 Gebiedsbeschrijving	8
5 Woningtypologieën	13
6 Randvoorwaarden en ontwerpprincipes	17
7 Conclusies en vervolgproces	27

1 Inleiding

Dit BKP is opgesteld als consolidatieplan: het is bedoeld ter bescherming van de Amstelscheg en in het bijzonder de Amsteldijk en Bovenland langs de Amstel op Amstelveens grondgebied (zie de illustratie op deze bladzijde). De rivier de Amstel vormt de oostelijke grens van de gemeente Amstelveen. Wanneer in dit BKP gesproken wordt over de Amsteldijk, gaat het om de dijk aan de westoever van de Amstel. Deze dijk ligt, tussen Uithoorn en Amsterdam, binnen de gemeentegrenzen van Amstelveen. De oostelijke Amsteloever ligt ter hoogte van Amstelveen in verschillende gemeentes, van zuid naar noord zijn dit Wijde Meren, Ouder Amstel en Amsterdam. De uitstraling van beide Amsteldijken is niet homogeen. Ook het Amstelveense deel van de Amsteldijk kent verschillende deelgebieden met een eigen uitstraling. De afwisseling in uitstraling is, met name voor de westoever van de Amstel, een van de kenmerken van de rivier.

Het beleid van de gemeente Amstelveen biedt langs de Amsteldijk geen ruimte voor uitbreiding van de woonbebouwing. Wel kan er vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit BKP geldt als beleids- en toetsingskader voor de eventuele vervangende nieuwbouw aan de Amsteldijk en Bovenlanden.

Dit BKP biedt allereerst inzage in de bestaande situatie aan de hand van een beschrijving van de geschiedenis en van de huidige aanblik van het gebied. Na de algemene beschrijving worden bestaande deelgebieden geïnventariseerd, waarna wordt ingezoomd op de voorkomende woningtypologieën en de daarbij behorende verschijningsvormen. De karakteristieken per deelgebied en de verschillende woningtypologieën geven aanleiding tot het opstellen van randvoorwaarden en ontwerpprincipes om mogelijke toekomstige ontwikkelingen langs de Amstel in goede banen te leiden.



2 Aanleiding

Uit het Ruimtelijk Kwaliteitskader (in november 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Amstelveen) volgt de opdracht een beeldkwaliteitplan te maken voor de Amsteldijk.

Achtergrond: Verruimd bestemmingsplan

In het verleden zijn voor de Amsteldijk de bebouwingmogelijkheden binnen het Bestemmingsplan per woning verruimd. Hierbij werd een maximum meegegeven en ingezet op goede architectonische inpassing van bouwmassa, binnen dat maximum. Achteraf blijken op veel plekken de Bestemmingsplanmogelijkheden volledig benut te worden ten behoeve van nieuwbouw. De maximale metrages uit het Bestemmingsplan worden leidend en de uiterlijke verschijningsvorm wordt volgend aan de maximaal toegestane massa. Het bedachte instrumentarium ten behoeve van architectonische inpassing (de Welstandsnota) blijkt niet tot voldoende vormgeving te leiden. Het hiermee ontstane ruimtelijk beeld ter hoogte van nieuwbouw langs de Amstel is onwenselijk omdat het niet aansluit bij de cultuurhistorische waarden en structuur in het gebied. Nieuwbouw dient aan te sluiten qua diversiteit, schaal en uitstraling van de bebouwing langs de Amstel.

Doel: Het scheppen van een aanvullend Welstandskader

In het kader van ruimtelijke kwaliteit wordt met behulp van dit Beeldkwaliteitplan een aanvullend Welstandskader geschapen. Dit Beeldkwaliteitplan dient houvast te bieden bij de begeleiding en toetsing van bouwplannen, en uit te gaan van een goede ruimtelijke afweging. Dit wil zeggen dat dit Beeldkwaliteitplan handvatten geeft over de maatvoering van een woning op een kavel, over de grootte van een woning op een bepaalde plek, over de situering van een woning op een kavel, over de ligging en inrichting van de kavel ten opzichte van het landschap, over de mogelijke architectuur op een bepaalde plek, over kapvormen, over materialisering etc.. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteiten van de onbebouwde gebieden en openbare ruimte om te komen tot een continue kwaliteit rondom de bebouwde gebieden. Het Beeldkwaliteitplan werkt hiermee vanuit twee invalshoeken: zorgen voor passende gebouwen (1) in een passende landschappelijke omgeving (2). Hierbij wordt verder gewerkt binnen de afspraken zoals regionaal overeengekomen in het bestuursakkoord Amstelscheg (dd 21 12 2011) en bijbehorende Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan.

3 Bestemmingsplan

De Amstel, Amsteldijk en Bovenlanden zijn in twee Bestemmingsplannen gevat: het Bestemmingsplan Wester Amstel en het Bestemmingsplan Landelijk Gebied. In deze paragraaf wordt beschreven welke regels (globaal) van toepassing zijn op woonbebouwing aan de Amsteldijk.

Bestemmingsplan Wester Amstel

Vastgesteld op 21 maart 2007/goedgekeurd 30 oktober 2007.

Dit bestemmingsplan geldt voor het deel van de Amsteldijk en Bovenlanden dat ligt tussen de Kalfjeslaan en de Rijksweg A9. Aan de westzijde grenst het plangebied van dit BKP aan de Middelpolder. Aan de oostzijde ligt de grens van het plangebied ongeveer in het midden van de Amstel. Het plangebied wordt in hoofdzaak ontsloten via de Amsteldijk en met name in het noorden door de dijkwegen tussen de polder en het Bovenland. Via de Oranjebaan en Langs de Akker wordt de verbinding gekregen met de rest van de gemeente en vervolgens via de Burgemeester Boersweg met het regionale en nationale wegennet via de A9.

De bestaande woningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. In dit geval is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan. Voor het opnemen van goot- en bouwhoogtes en de omvang van de bouwvlakken op de plankaart zijn de maten die waren toegekend in het hiervoor geldende bestemmingsplan overgenomen, omdat het niet mogelijk is om in het nieuwe bestemmingsplan oude rechten te ontnemen (planschade). Dit kan betekenen dat in een aantal gevallen aan woningen ruimere bebouwingsmogelijkheden zijn toegekend dan ze feitelijk hebben. De meest voorkomende goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan voor woningen gelegen aan de Amsteldijk is 6 en 12 meter.

De illustratie op deze pagina is een vereenvoudigde weergave van de kaart van het Bestemmingsplan Wester Amstel, voor zover betrekking hebbend op het plangebied Amsteldijk en Bovenlanden.



Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Vastgesteld op 2 juni 2010.

Dit bestemmingsplan geldt voor het deel van de Amstedijk en Bovenlanden dat ligt tussen de Rijksweg A9 en de Hollandsedijk. Het plangebied betreft behoudens de agrarische complexen het gebied ten noorden van de Nesserlaan (Wester Amstel Zuid) en tevens het gebied Nes aan de Amstel, en betreft in feite het zuidelijk deel van de Amstelveense strook Bovenland tussen de ringsloot van de Bovenkerkerpolder en de Amstel.

De bestaande woningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. In dit geval is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan. Voor het opnemen van goot- en bouwhoogtes en de omvang van de bouwvlakken op de plankaart zijn de maten die waren toegekend in het hiervoor geldende bestemmingsplan overgenomen (en tevens de bestaande toestand), omdat het niet mogelijk is om in het nieuwe bestemmingsplan oude rechten te ontnemen (planschade). Dit kan betekenen dat in een aantal gevallen aan woningen ruimere bebouwingsmogelijkheden zijn toegekend dat ze feitelijk hebben. De toegestane goot- en bouwhoogtes in dit bestemmingsplan variëren (6/9, 7/9, 4/8, 6/12, 7/10, 4/9, 6/11, 3/6, 6/13, 4/11).

De illustratie op deze pagina is een vereenvoudigde weergave van de kaart van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied, voor zover betrekking hebbend op het plangebied Amstedijk en Bovenlanden.



4 Gebiedsbeschrijving

4.1 Ontstaansgeschiedenis

De Amstel

De Amstel is een natuurlijke waterweg die vanaf de late middeleeuwen voortdurend is aangepast ten behoeve van goederen- en personen vervoer over water. Kenmerkend voor de ontwikkeling van het veen- en poldergebied is de aanleg van de polderkaden. Door de voortschrijdende bodemdaling van de aanliggende veen- en landbouwgronden (als gevolg van de ontvening in de 17^{de} en 18^{de} eeuw en het natuurlijke proces van inklinking) werd het verschil tussen de hoogte van het maaiveld en het peil van de Amstel steeds groter. Als gevolg daarvan moesten de kaden steeds worden verhoogd.

Het "Bovenland" is het niet ontveende gebied dat wordt begrensd door de Amstel en Amsteldijk aan de ene zijde en de Ringdijk en Ringsloot aan de andere zijde. Achter de Ringdijk is het land ontveend en lager gelegen: de polder of zogeheten "benedenland".

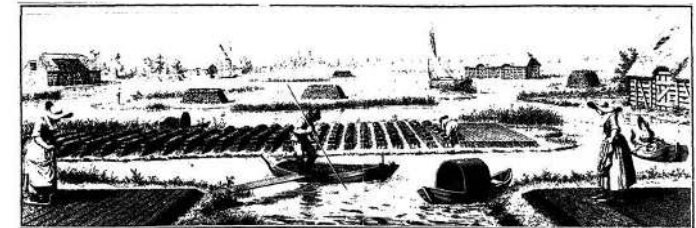
Zowel langs de Amsteldijk als langs de Ringdijk hebben in de 17^{de} en 18^{de} eeuw een heel aantal molens gestaan, om het water van het benedenland via de Ringsloot en het Bovenland naar de Amstel te malen. Begin 20^{ste} eeuw werd de bemaling grotendeels overgenomen door (stoom)gemalen.

Middelpolder

In 1795 nam het polderbestuur het besluit te starten met het ontvenen van de Middelpolder, vanwege de grote vraag naar turf. Het Amsterdamse stadsbestuur heeft dat lange tijd weten te verhinderen, uit angst voor wateroverlast. In 1843 werd toch begonnen met grootschalig ontvenen van het zuidelijk deel van de Middelpolder. Honderden veenarbeiders werden aangetrokken, uit binnen- en buitenland. Zij woonden veelal in krotterige huizen langs de Bankrasweg, dat in de volksmond al snel de bijnaam 'het rode dorp' kreeg. Na het uitvenen van de Middelpolder werd de daar ontstane plas in 1894 drooggemalen door een stoomgemaal. Dit gemaal is er nog steeds te vinden, aan de Amsteldijk noord 69.

Bovenkerkerpolder

Vanaf 1765 werd begonnen met het droogmaken van de Bovenkerkerpolder door het graven van een ringsloot en het opwerpen van een ringdijk. Naast de twee bestaande molens (Nessermolen en Aalvisser) werden nog negen molens gebouwd langs de ringsloot ten behoeve van het droogleggen van de polder: deze heetten de molens de Parel, de Hoop, de Vriendschap, de Eendracht, de Hoorn, de Zon, de Cornelia Wilhelmina, de Johanna Bregitta en de Jonge Gerard.



Illustratie van de Hollandse Haven met 't Diep AMSTERVEEN o. van, met de xps van het Diep malen

Wegen- en ontginningspatroon

Karakteristiek voor de middeleeuwse ontginningsverkaveling zijn de slingerende dijken langs de rivier en de rechte kaden die daar haaks op staan.

In de 17^{de} eeuw zijn langs de Amstel, tussen Amsterdam en Ouderkerk, een aantal buitenplaatsen gebouwd voor de gegoede burgerij, die de drukte van de stad in de zomer ontvluchtte. Ten behoeve van het personen- en goederenvervoer over de Amstel werd in de 17^{de} eeuw een jaagpad aangelegd, als onderdeel van het trekvaartennetwerk.

4.2 Landschap

Amstedijk

Het huidige landschap rond de Amstel heeft de typische uitstraling van een oud Hollandse rivier die meanderend door het lager gelegen ontveende polderlandschap loopt. Op de kruin van de dijk loopt een weg die de percelen ten westen van de dijk ontsluit. Tussen de weg en de Amstel ligt een flauw talud van enkele meters breed. Op diverse plekken zijn aanlegsteigers gebouwd, de meesten beperkt van omvang en voor privé-gebruik. De westzijde van de dijk kenmerkt zich door een stijl talud met van oorsprong onderaan een teensloot. De teensloot is niet overal meer aanwezig.

Middelpolder

De Middelpolder wordt begrensd door de Kalfjeslaan in het noorden, bovenlanden in het oosten en westen en de A9 in het zuiden. Het overgrote deel van de droogmakerij is opgenomen in de stedelijke bebouwing van Amstelveen. De Ringvaart en ringdijk zijn ondanks de verschillende aanpassingen en ontwikkelingen nog herkenbaar aanwezig in de Middelpolder.

Bovenkerkerpolder

Hoewel een groot deel van de molens inmiddels is verdwenen, is de ruimtelijke inrichting ten behoeve van de drooglegging nog goed herkenbaar. De rationele en regelmatige verkaveling, de wegen op de hoger gelegen ontginningsassen en de afwateringssloten, de ringdijk en ringsloot, het hoger gelegen, niet ontveende Bovenland, en de ontveende, lager gelegen polders, de verspreide bebouwing langs de rivier en de riviergeleide weg langs de kade verwijzen allemaal herkenbaar naar de ontginningsperiode.

4.3 Bebouwingstypen

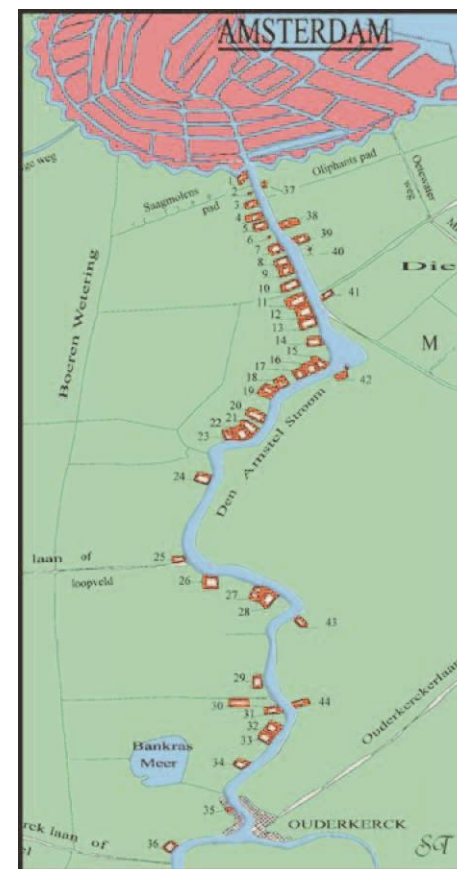
Bepalend voor de bewoningsgeschiedenis langs de Amstel is de lintbebouwing langs de hoger gelegen ontginningsassen en dijklichamen enerzijds en de bebouwing langs de kronkelige Amstel anderzijds. Naast boerderijen bestond de lintbebouwing aan de Ringsloot en Bankrasweg hoofdzakelijk uit arbeiderswoningen voor de veenarbeiders. Deze krottige woninkjes zijn voor het overgrote deel niet bewaard gebleven. Langs de Amstel staat de bebouwing van oudsher aan de westoever, omdat hier het jaagpad voor de trekschuit liep. Langs de Amstel stonden ooit vele buitenplaatsen. Het overgrote deel van de buitenplaatsen langs de Amstel is gebouwd tussen 1580 en 1730. De buitenplaatsen waren niet bestemd voor permanente bewoning. Men verbleef in de regel in Amsterdam, en ontvluchtte de drukke stad in de zomermaanden door naar het platteland ten zuiden van de stad te trekken. Van die buitenplaatsen zijn er momenteel nog drie over: Westeramstel, Oostermeer (beide gemeente Amstelveen) en Amstelrust (gemeente Amsterdam).

Behalve buitenplaatsen lagen (en liggen) er boerderijen langs de Amstel. Ook waren er enkele uitspanningen te vinden, nu nog herkenbaar als 't Kalfje op de grens met Amsterdam en de horeca in Buurt over Ouderkerk. Vanaf de 17^e eeuw breidt de bedrijvigheid aan de Amstel zich uit. Naast de agrarische bedrijvigheid en de veenwinnerij langs de Amstel wordt melding gemaakt van verschillende molens, een kalkoven, een blekerij en een lijnziederij. In de periode 18^{de} en 19^{de} breidde de bedrijvigheid langs de Amstel zich verder uit. Nadat de kruisfabriek aan de Overtoom in 1782 was ontploft, verhuisde de fabriek naar Amstelveen en vestigde zich aan de Amstel met een kruisfabriek en een schietkatoen-, nitroglycerine- en dynamietfabriek. Ten behoeve van deze bedrijvigheid werden in de nabijheid van de fabrieken dienstwoningen gebouwd.

Eind 18^{de} eeuw werd de Bovenkerkerpolder drooggemalen. Voor het droogmalen van de veenmeren werden windmolens gebruikt. In 1764 werd door de Staten van Holland en Westfriesland octrooi verleend voor het droogmaken van de polder. Op circa 250m van de Amstel werd de ringsloot aangelegd en met de vrijgekomen grond kon de Ringdijk worden opgeworpen. Van het bemalingsapparaat van totaal 11 molens zijn drie onderstukken bewaard gebleven: één aan de Amsteldijk Zuid en twee aan de Ringdijk in de Bovenkerkerpolder.

4.4 Deelgebieden en ruimtelijke opzet

Langs de Amstel zijn op Amstelveens grondgebied verschillende deelgebieden te herkennen. Deze gebieden kenmerken zich met name door de soort en dichtheid van de bebouwing langs de Amsteldijk enerzijds en de mate van openheid tussen de bebouwing anderzijds. Daarnaast is het gebruik van het Bovenland mede bepalend voor het beeld vanaf de Amsteldijk. Kijkend naar deze aspecten is in dit Beeldkwaliteitplan gekozen voor de volgende indeling in deelgebieden.



Noord: van de Kalfjeslaan tot de Oostermeerweg.

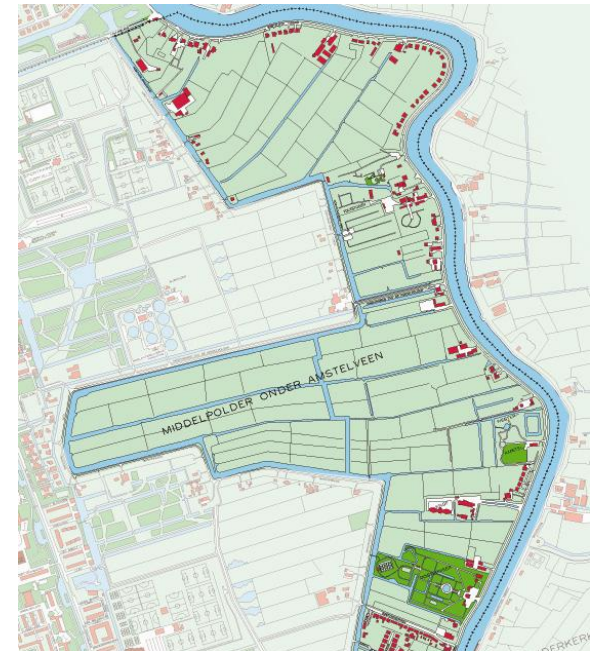
Tussen de Kalfjeslaan en Oostermeerweg is het beeld langs de Amstel wisselend: clusters van vrijstaande en geschakelde woonbebouwing, boerderijen en buitenplaatsen worden afgewisseld met weidse doorzichten op weilanden en groen (zie de kaart rechts van deze tekst). Over het algemeen kan gesteld worden dat dit deelgebied een voorname sfeer heeft. Dit komt door de uitstraling van de aanwezige woonbebouwing, het gebruik van het Bovenland voor vrijwel uitsluitend weilanden (geen akkerbouw, geen grote bedrijfshallen) en de historie van dit deelgebied als het uitloopgebied van de Amsterdamse rijken richting Ouderkerk.

Er is relatief veel zicht op het Bovenland, dat extensief wordt gebruikt en voor grote delen is ingericht ten behoeve van natuurontwikkeling. Er is vrijwel geen bebouwing op het achterliggende Bovenland, uitgezonderd de KNGF, het volkstuintencomplex en enkele bedrijfsgebouwen langs het meest noordelijke deel van de Kostverlorenkade. Daarnaast vormen de parkinrichtingen van de buitenplaatsen en het volkstuintencomplex “groene blokken” in het verder open landschap.

Kenmerkend voor dit deel van de Amsteldijk is de laanbeplanting in het westelijke talud van de dijk, tussen kruin en Bovenland. Deze laanbeplanting bestaat uit iepen. Alleen ter hoogte van inritten wordt het ritme van de laanbeplanting onderbroken.

Ouderkerk/ Midden: van de Oostermeerweg tot Langs de Akker

Tussen de Oostermeerweg en Langs de Akker bestaat het beeld langs de Amstel uit aaneensluitende woon- en bedrijfsbebouwing, afgewisseld met beperkt zicht op in gebruik zijnde achtergebieden (zie de kaart rechts van deze tekst). De bebouwingsdichtheid van dit stuk Amsteldijk en Bovenland is relatief hoog. De sfeer is niet homogeen. Tussen de Oostermeerweg en de Oranjebaan bepalen rijtjes arbeiderswoningen aan parallelstraatjes het beeld. Ter hoogte van het tankstation is het profiel opeens smal. Hier houdt de laanbeplanting zoals die noordelijker te vinden is, op. Ter hoogte van de Amstelbrug wordt het beeld bepaald door de hoog liggende verkeersinfrastructuur. Tussen de Oranjebaan en de Amstelslag bestaat de bebouwing vrijwel geheel uit dijkhuizen, voor een deel in gebruik als horeca. Dit deel van de Amsteldijk heet Amstelzijde. De dijk is hier verbreed tot een kade, de vroegere loswal, nu voor een deel in gebruik als terras. In de bocht van de Amstel staat buitendijkse bebouwing, dus tussen de dijk en de rivier in. Op Amstelveens grondgebied is dit de enige plek waar buitendijkse bebouwing voorkomt. Voor de Amstelzijde is een van Rijksweg beschermd dorpsgezicht van kracht. Daarnaast heeft een groot deel van de bebouwing een gemeentelijke, provinciale of rijksmonumentenstatus. Ten zuiden van de Amstelzijde is een open weidelandschap(je) beeldbepalend. Ten zuiden daarvan staan weer dijkhuizen, rijtjes arbeiderswoningen dit maal, gevolgd door enkele vrijstaande villa's en de A9. De A9 ligt verhoogd en als zelfstandig element in het landschap. De brug van de A9 over de Amstel is duidelijk aanwezig maar blinkt niet uit in vormgevingskwaliteit. Het is vooral een



log en donker ding. Ten zuiden van de A9 is de bebouwing intensief in de vorm van de bedrijfsbebouwing op het voormalige Kruitmolenterrein en de direct aangrenzende arbeiderswoningen. Tussen de Kruitmolen en Langs de Akker staan vrijstaande woningen prominent langs de dijk.

Voor het hele deelgebied geldt dat het gebruik van het Bovenland achter de woon- en bedrijfsbebouwing aan de dijk intensief is. Hier komen woningen, kantoren en bedrijfsbebouwing zoals oude fabrieksgebouwen, schuren, loodsen en kassen voor. De niet bebouwde delen van het Bovenland zijn gedeeltelijk weides, gedeeltelijk ingericht als moerasbos, gedeeltelijk beplant en op verschillende plekken ingericht als (privé) parkeerterrein.

Zuid: van Langs de Akker tot Uithoorn, met uitzondering van Nes

Vanaf Langs de Akker naar het zuiden wordt de bebouwing langs de Amsteldijk weer beduidend minder intensief. Clusters van voornamelijk vrijstaande woningen, al dan niet met bedrijfsbebouwing op het achtererf worden afgewisseld met onbebouwd Bovenland en boerderijen (zie de kaart op deze bladzijde). De woonbebouwing bestaat vooral uit (voormalige) bedrijfswoningen en boerderijen. Er komen diverse typen woningen in verschillende architectuurstijlen voor. Een bijzonderheid is het buurtschap De Zwarte Kat: een cluster van een tiental woningen, boerderijen en horecagelegenheid.

Over het algemeen kan gezegd worden dat de woonbebouwing in dit deelgebied van oudsher bescheidener van aard is dan tussen de Kalfjeslaan en de Oostermeerweg. Buitenplaatsen hebben in dit deelgebied nooit gestaan. En ook de riante villa's en geschakelde woningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw zijn hier niet te vinden, in tegenstelling tot het meest noordelijke deelgebied. Het gebruik van het Bovenland is voornamelijk agrarisch, inclusief de bijbehorende bebouwing. Ten noorden van Nes komt bedrijfsbebouwing op beperkte schaal voor en is er veel open ruimte en zicht op het Bovenland vanaf de Amsteldijk. Ten zuiden van Nes komt grootschaliger bedrijfsbebouwing voor, voornamelijk kassen. Ter hoogte van de Hollandse Dijk is een cluster van kassen en bedrijfsbebouwing ontstaan. De overige grotere kassen of bedrijfsbebouwing ligt verspreid tussen Nes en Uithoorn. Ieder bedrijf grenst aan weerszijden aan onbebouwde percelen.

Kenmerkend voor dit deel van de Amsteldijk zijn de ontsluitingen van de boerderijen aan de Ringdijk van de Bovenkerkerpolder, die via het Bovenland en de Amsteldijk worden ontsloten. Deze ontsluitingswegen liggen in de regel haaks op de Amsteldijk, op het nivo van het Bovenland. Vaak is bij de aantakking van de ontsluitingsweg op de Amsteldijk bebouwing gesitueerd.

Het landelijke beeld in dit deelgebied langs de Amsteldijk wordt verder versterkt door de knotwilgen in het westelijke dijktaalud.



Nes

Nes ligt aan de Amsteldijk en op het aansluitende Bovenland tot aan de Ringdijk van de Bovenkerkerpolder. De oorspronkelijke kavelrichting van het Bovenland is terug te vinden in de bebouwingsrichting, maar er zijn geen sloten meer aanwezig tussen de bebouwing. Aan de noordzijde wordt de dorpsbebouwing begrensd door de eigendommen van de kerk. Aan de zuidzijde houdt de dorpsbebouwing op bij de herontwikkelde melkfabriek. Nes is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader, vastgesteld door de Raad in november 2012. In het Ruimtelijk Kwaliteitskader zijn een uitgebreidere beschrijving en randvoorwaarden voor ontwikkeling in Nes te vinden.

5 Woningtypologieën

De woonbebouwing langs de Amsteldijk is te onderscheiden in zeven typologieën. Zes van deze typologieën heeft eigen kenmerken met betrekking tot positie van de woning op de kavel, inrichting van de kavel, aansluiting van de kavel op de dijk, volume, architectuur en erfafscheiding. Deze typologieën worden in deze paragraaf beschreven en geïllustreerd met voorbeeld foto's van bestaande woningen en waar mogelijk een typische doorsnede in schets. De zevende typologie, de molenstomp, komt maar een keer voor en wordt daarom alleen kort beschreven.

Arbeiderswoning

Op verschillende plekken in de deelgebieden noord en midden komen langs de Amstel rijen arbeiderswoningen voor. Deze rijen hebben een collectieve uitstraling en beperkte bouwhoogte, meestal één bouwlaag met kap. De woningen zijn uitgevoerd in traditionele materialisatie en detaillering: metselwerk, houten kozijnen en pannen daken. Zie bijgaande voorbeeldfoto's. Arbeiderswoningen hebben vrijwel altijd een achtertuin, maar niet altijd een voortuin. Aan de voorzijde varieert de inrichting tussen: voorgevel aan de stoep, collectieve voortuin en voortuin per woning. Er zijn zowel rijtjes die langs de Amstel staan, als rijtjes die dwars op de Amstel staan. De dwarsstraatjes op het Bovenland (Oostermeerweg, Bankraspad, Kruitmolen) worden getypeerd door dit soort woningen. Ten noorden van Ouderkerk staan enkele rijtjes arbeiderswoningen aan een parallelontsluiting langs de Amstel. In bijna alle gevallen staan arbeiderswoningen op maaiveldniveau van het Bovenland, achter de dijk dus. Alleen de rijtjes ter hoogte van de Amstelslag zijn aan de dijk gebouwd als dijkhuizen. Deze arbeiderswoningen vallen dus onder beide typologieën: arbeiderswoning en dijkhuis. Door de variatie in positie van de rijtjes arbeiderswoningen ten opzichte van de Amsteldijk, is er geen typische doorsnede te maken.



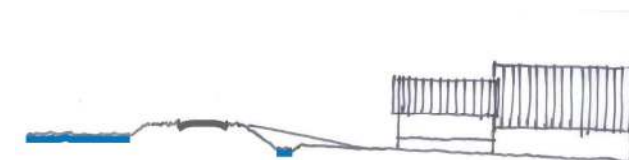
Dijkhuis

Een dijkhuis is een huis, vrijstaand of geschakeld, dat op korte afstand en op niveau van de (kruin van de) dijk staat. Zie de schets doorsnede. Deze typologie komt van oudsher in de dichter bebouwde gebieden langs de dijk voor, zoals in Nes aan de Amstel, De Zwarte Kat en Buurt over Ouderkerk. Ook staan er drie rijtjes arbeiderswoningen als dijkhuizen aan de Amsteldijk ter hoogte van de Amstelslag. Op verschillende locaties in het middelste en meest zuidelijke deelgebied langs de Amstel staan losse en geschakelde dijkhuizen. De verschijningsvorm van deze typologie is bescheiden: meestal één laag met kap. Ook de architectuur van een dijkhuis is bescheiden: dorps, soms historisch door bijvoorbeeld het gebruik van een schijngevel aan de dijkzijde. De materialisatie is traditioneel: metselwerk, eventueel gestuukt, en een pannendak. De richting van de woning is per definitie parallel aan/loodrecht op de dijk langs de Amstel. Zie bijgaande voorbeeldfoto's. Aan de voorzijde van de woning is weinig ruimte tot de rijweg. Deze beperkte ruimte is soms openbaar en ingericht als stoep, of het is een voortuintje. In sommige gevallen is het hoogteverschil tussen dijk en Bovenland benut voor een souterrain. De achtergelegen tuinen liggen doorgaans lager dan het huis, op maaiveldniveau van het Bovenland, en worden ontsloten door middel van een omlaag lopend pad langs het huis. Van de oudere dijkhuisjes is er een aantal dat, door ophogingen van de dijk kruin, lager dan de kruin staat.



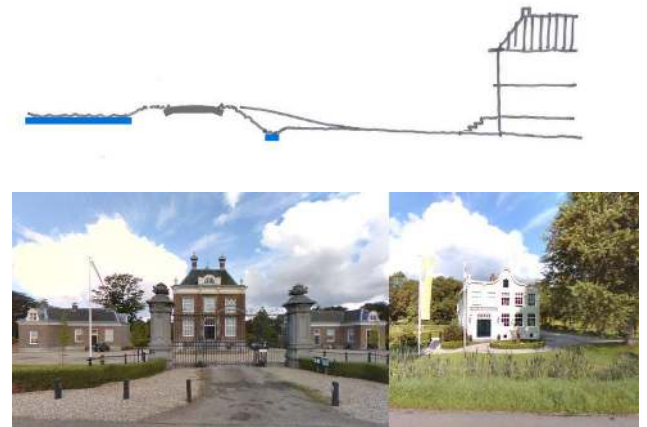
Boerderij

De bestaande boerenerven langs de Amsteldijk zijn goed herkenbaar en komen in alle deelgebieden voor. Veel van de bestaande boerderijen worden omzoomd door een singelbeplanting. De bebouwing bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. Alle bebouwing ligt op maaiveld niveau van het Bovenland, meestal in de richting van de verkaveling van het Bovenland. De hoofdwooning of boerderij ligt het dichtst op de dijk en bestaat doorgaans uit één laag met kap. De afstand van de woningen tot de dijk varieert, maar is meestal een behoorlijk aantal meters. De teensloot is meestal nog aanwezig. Rondom het woonhuis is het gebruikelijk een tuin aan te leggen. Soms heeft het woongebouw een souterrain. Materialisering van de woonhuizen is baksteen, evt. gestuukt, en pannen of riet op het dak. Er komen verschillende architectuurstijlen en kapvormen voor. Ook de richting van de kap varieert. De stallen, hooibergen en opslag liggen achter de woonbebouwing en bestaan meestal ook uit een laag met kap. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is onderscheidend van de woonbebouwing. Er wordt gebruik gemaakt van o.a. hout, steen, beton en staal (damwand profiel) in gedekte kleuren zoals donkergroen. De kappen op de bedrijfsbebouwing zijn van plaatmateriaal, pannen of riet. De meest voorkomende kapvorm op de bedrijfsbebouwing is het zadeldak. De richting van de kap varieert. Zie bijgaande schets doorsnede en voorbeeld foto's.



Buitenplaats

Vanaf de 16^{de} eeuw zijn in het noordelijke deelgebied langs de Amstel tientallen buitenplaatsen aangelegd. De in Amstelveen overgebleven buitenplaatsen Oostermeer en Westeramstel bestaan uit een klassiek woonhuis met bijgebouwen en een grote aangelegde tuin. De woonhuizen zijn vanaf de Amsteldijk goed zichtbaar. Zie bijgaande foto's. De uitstraling, materialisering en het volume van de twee woonhuizen zijn verschillend. Oostermeer (linker foto) heeft een neoclassicistisch woonhuis van baksteen met souterrain, twee bouwlagen en een kap. Het woonhuis op Westeramstel (rechter foto) maakt deel uit van een "langrompgebouw": het is een wit gestuukt stenen voorhuis met klassieke details. Het is gebouwd met een (gedeeltelijke) kelder, twee bouwlagen en een kleine kap. Op de tuinen van de buitenplaatsen is minder zicht vanaf de dijk, door opgaande beplanting (Westeramstel) of bijgebouwen (Oostermeer). Het hoofdhuis is gelegen achter de dijk en de teensloot, op maaiveldniveau van het Bovenland. Zie schets doorsnede. De entree en de representatieve gevel van het hoofdhuis zijn gericht op de Amsteldijk. Bij buitenplaats Oostermeer flankeren de bijgebouwen (koetshuis en personeelswoning) de weerszijden van de entree. Bij Westeramstel staan de bijgebouwen achter op de kavel. Beide buitenplaatsen hebben nog altijd de historisch ingerichte tuin. Door de afmeting en beplanting van de tuin vormen de buitenplaatsen "groene blokken" langs de Amsteldijk.



Geschakeld huis

Een geschakeld huis deelt muren van het hoofdbouw of aanbouw met een of meer naastgelegen huizen. De dakconstructie kan per huis afzonderlijk zijn, of van meer woningen doorlopend. Geschakelde huizen langs de Amstel staan achter de dijk, op maaiveldniveau van het Bovenland. Over het algemeen staan geschakelde huizen op enige afstand van de dijk en is het voorerf ingericht als tuin. De teensloot is vaak gedempt. De voorgevel en entree van geschakelde huizen zijn meestal gericht op de Amsteldijk. Zie schets doorsnede. Geschakelde huizen komen in alle deelgebieden voor, maar de architectuurstijl en uitstraling van geschakelde huizen zijn per deelgebied verschillend. Zo komen in het noordelijk deelgebied vooral ensembles van geschakelde huizen in jaren '30 stijl voor in één of twee bouwlagen met prominente kap. Zie het voorbeeld op de linker foto. Veel van deze woningen hebben een souterrain of kelder. Dat is aan de voorzijde van de huizen zichtbaar, bijvoorbeeld door een laag raam in de gevel of een trap naar de voordeur. De geschakelde huizen in het noordelijk deelgebied zijn voornamelijk uitgevoerd in traditionele materialen: metselwerk met pannen- of rietendak. In het middelste en zuidelijke deelgebied hebben de geschakelde huizen een meer dorpse stijl, met een bescheiden uitstraling en overwegend één bouwlaag, soms twee bouwlagen met kap. Zie het voorbeeld op de rechterfoto. De materialisatie van de geschakelde huizen in het middelste en zuidelijke deelgebied is overwegend traditioneel, aangevuld met andere materialen.



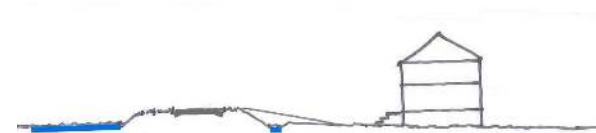
Vrijstaand huis

Langs de Amstel staan op diverse plekken vrijstaande huizen. Deze staan op afstand van de dijk, op maaiveldniveau van het Bovenland. Zie de schets doorsnede. Vrijstaande huizen zijn meestal loodrecht op de Amstel georiënteerd. De huizen onderscheiden zich van de dijkhuizen door hun positie achter de dijk en teensloot, en hun grotere omvang. Vrijstaande huizen komen voor in diverse architectuurstijlen en verschijningsvormen. De bouwhoogtes variëren tussen één bouwlaag met kap, één bouwlaag met kap van twee bouwlagen en twee bouwlagen met kap. Grofweg zijn er twee varianten vrijstaande huizen te onderscheiden: de villa en de bedrijfswoning. De villa's komen vooral in het noordelijk deelgebied langs de Amstel voor. Zie voorbeeld linkerfoto. De villa's hebben over het algemeen een prominente kap en voorname uitstraling. Ze bestaan uit een bouwlaag met kap van een of twee lagen, of uit twee bouwlagen met een kap van een bouwlaag. Het materiaalgebruik is traditioneel: metselwerk en een pannen- of rietendak. De bedrijfswoningen zijn in het zuidelijk deelgebied te vinden. Zie voorbeeld rechterfoto. In het middelste deelgebied komen van oudsher vooral bedrijfswoningen voor, maar staan inmiddels ook villa's. Bedrijfswoningen hebben over het algemeen een bescheiden uitstraling. Ze zijn in een of twee bouwlagen gebouwd, met een kap van hooguit een bouwlaag. Het materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit metselwerk en pannendaken, eventueel aangevuld met andere materialen.

Bijgebouwen bij vrijstaande huizen beperken zich tot het achtererf, garages zijn veelal inpandig. Vrijstaande huizen hebben een relatief grote kavel, maar ook hierin zit variatie. Van oudsher is de kavel ingericht als tuin met oprit naar de Amsteldijk. Bij een deel van de vrijstaande huizen is de teensloot gedempt en ingericht als tuin.

Molenstomp

Langs de Amsteldijk komt nog één molenstomp voor, in het zuidelijke deelgebied. Deze molenstomp is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit achthoekige gebouw bestaat uit een laag met kap en doet dienst als woonhuis. De molenstomp staat hoger dan het Bovenland, ongeveer op niveau van de dijk. Het perceel is rondom ingericht als tuin.



6 Randvoorwaarden en ontwerpprincipes

Naar aanleiding van de geïnventariseerde deelgebieden en woningtypologieën is aan te geven hoe in de toekomst ontwikkelingen langs de Amsteldijk vorm gegeven kunnen worden, passend bij de gewenste uitstraling en bestaande karakteristiek van het gebied. Per deelgebied en per woningtypologie zijn de ontwerpprincipes hier verder uitgewerkt.

6.1 Ontwerpprincipes deelgebieden

Algemene ontwerpprincipes voor alle deelgebieden

Het dijkprofiel is overal herkenbaar. Behalve ter hoogte van de Amstelzijde, ligt er een groene oever tussen de weg en de Amstel, voor het grootste deel voorzien van een voetpadje. Tussen de weg en het Bovenland ligt een talud, behalve bij aan de dijk gebouwde dijkwoningen. Waar dit talud eindigt in een teensloot blijft deze behouden. De dijk langs de Amstel heeft het hoogste maaiveldniveau. Het Bovenland ligt beduidend lager. Dit verschil is overal zichtbaar. Waar dit niet zo is, wordt het bij ontwikkelingen hersteld. Het maaiveldniveau van het Bovenland wordt bij ontwikkelingen niet opgehoogd. Dit wil zeggen dat het profiel van de hoger liggende dijk met talud naar het lager liggende Bovenland intact gelaten wordt, dan wel hersteld wordt. Het opwerpen van terpen of uitvlakken van het talud moet voorkomen worden. Verkeersaansluitingen liggen loodrecht op de dijk of zijn opgenomen in het dijkstalud om het doorlopende dijkprofiel herkenbaar te houden. Wegen en (fiets)paden op het Bovenland liggen op maaiveld nivo van het Bovenland (en niet daar boven). Fietspaden over het Bovenland volgen zoveel mogelijk de verkaveling, of de oorspronkelijke watergangen of paden, of de landschapsstructuur.

Randvoorwaarden per deelgebied

Dit beeldkwaliteitplan gaat uit van behoud van de bestaande karakteristiek per deelgebied zoals in paragraaf 4.4 beschreven. De bedoeling is dat per deelgebied de bestaande gebiedsspecifieke karakteristiek, de variatie in bebouwingstypologieën en het gebiedseigen gebruik van Bovenland behouden blijft en wordt versterkt. Aan de andere kant is het niet de bedoeling dat alle woningtypologieën en soorten gebruik van Bovenland langs de hele Amsteldijk voorkomen. Dit omdat bepaalde woningtypologieën en soorten grondgebruik karakteristiek zijn voor een deelgebied en juist niet voorkomen in een ander deelgebied. Om de gebiedsspecifieke karakteristieken te behouden wordt uitgegaan van de volgende globale randvoorwaarden per deelgebied. Voor meer gedetailleerde ontwerpprincipes per kavel wordt verwezen naar de volgende paragraaf.



Noord: van de Kalfjeslaan tot de Oostermeerweg.

Om de bestaande karakteristiek in dit deelgebied te behouden zijn de volgende aspecten van belang. Het Bovenland is zoveel mogelijk open weiland. Er vindt geen akkerbouw of tuinbouw plaats. Er worden geen nieuwe bedrijfsgebouwen (hallen, schuren, kassen of soortgelijk) bijgebouwd. Vervangende nieuwbouw van een woning vindt in principe plaats op dezelfde plek en in dezelfde typologie als het te vervangen huis. Dit deelgebied is het enige deelgebied waar de buitenplaats als typologie voorkomt. Maar ook het enige waar ensembles van meer dan twee geschakelde woningen in jaren '30 architectuur staan. Verder komen alle in hoofdstuk 5 genoemde woningtypologieën voor, behalve de vrijstaande bedrijfswoning en de molenstomp. Over het algemeen hebben de in dit deelgebied voorkomende woningen een voorname uitstraling door de gebruikte architectuurstijl, de kapvormen en de terreininrichting. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aangestuurd op architectuur die optimaal landschappelijk ingepast is, over een stijlvolle uitstraling beschikt en een zorgvuldige smaakvolle uitvoering kent. Daarmee kunnen bijzondere kapvormen voorkomen; bijvoorbeeld kappen van twee bouwlagen, schilddaken, grote overstekken, mits aansluitend op overwegend groene terreininrichtingen met fraaie beplanting en slechts beperkt verharding. De doorgaande boombeplanting in het talud van de dijk in het noordelijk deelgebied blijft behouden.

Ouderkerk: van de Oostermeerweg tot Langs de Akker

De randvoorwaarden worden vooral bepaald door het conserverende karakter van de monumentenstatus en het beschermd dorpsgezicht van de verschillende gebouwde onderdelen: Amstelzijde, arbeiderswoningen en Kruitmolen. Voor de Amstelzijde is de aaneengesloten bebouwing en de bebouwing aan weerszijden van de dijk met Oud-Hollandse uitstraling beschermd. Voor de Kruitmolen is de industriële karakteristiek behoudenswaardig. De voorkomende woningtypologieën zijn alle in hoofdstuk 5 genoemde typen, behalve de buitenplaats, het ensemble jaren '30 en de molenstomp. Bij sloop-nieuwbouw worden deze drie typologieën in dit deelgebied niet toegestaan. Voor de tussen- en achtergebieden op het Bovenland zijn openheid, groen en landelijke inrichting het streefbeeld. Verdere bebouwing is niet gewenst. Het verminderen van verrommeling wordt nagestreefd.

Zuid: van Langs de Akker tot Uithoorn, m.u.v. Nes

Centraal staat het behoud c.q. het vergroten van de openheid van het Bovenland en het bescheiden houden van de uitstraling van de bebouwing. De voorkomende en bij vervangende nieuwbouw toegestane woningtypologieën zijn de vrijstaande woning met eenvoudige uitstraling (geen luxe villa's), de boerderij, de dijkwoning en enkele geschakelde woningen. Buitenplaatsen, luxe villa's, jaren '30 ensembles en rijen arbeiderswoningen komen hier van oudsher niet voor en zijn niet gewenst. De boombeplanting in het talud van de dijk in het zuidelijk deelgebied blijft incidenteel en gekoppeld aan de bebouwingslinten. De

voorkomende knotwilgen dragen bij aan de landelijke uitstraling.

Nes

De randvoorwaarden voor ontwikkelingen in Nes staan beschreven in het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

6.2 Ontwerpprincipes woningtypologieën

Er zijn 6 typologieën woonhuizen te onderscheiden. Iedere typologie heeft eigen randvoorwaarden met betrekking tot positie van de woning op de kavel, inrichting van de kavel, aansluiting van de kavel op de dijk, volume, architectuur. Hierbij is het bouwvlak zoals aangegeven in het Bestemmingsplan leidend, dat wil zeggen dat de plek van het (huidige) bouwvlak de typologie bepaalt, ook voor toekomstige ontwikkelingen. De algemene ontwerpprincipes voor woonbebouwing gelden voor alle woningtypologieën.

Algemene ontwerpprincipes woonbebouwing en bijbehorende kavel

Historische bebouwing blijft in principe behouden.

Er is in principe geen nieuwe bebouwing toegestaan buiten het bouwvlak zoals opgenomen in het Bestemmingsplan. Ontwikkelingen betreffen dus alleen herontwikkeling van bestaande bebouwing.

De plek van het hoofdvolume is in principe bepaald in het bestemmingsplan.

De positie van het bouwvlak in het geldend Bestemmingplan bepaalt de woningtypologie.

Woonbebouwing richt zich op de Amstel met een representatieve gevel.

Kavelontsluiting staat loodrecht op de dijk.

Het oorspronkelijke hoogteverschil tussen de dijk en het Bovenland blijft intact. Waar het hoogteverschil is verstoord, is herstel naar de oorspronkelijke situatie wenselijk.

De teensloot van de Amsteldijk blijft waar aanwezig intact. Waar de teensloot niet meer aanwezig is, is herstel naar de oorspronkelijke situatie wenselijk.

Ontwerpprincipes arbeiderswoning

Vervangende woningen worden teruggebouwd op de plek en het maaiveldniveau van de bestaande woningen.

De woning maakt deel uit van een rij gelijke woningen. De woningen hebben een sterke collectieve uitstraling.

De positie van de rij is evenwijdig aan of loodrecht op de dijk.

De woning is bescheiden van omvang en is uitgevoerd in een traditionele materialisatie en detaillering: metselwerk, houten kozijnen, ceramische pannen.

De woning bestaat uit één bouwlaag die is afgedekt met een langskap. De kapvorm kan variëren van zadeldak, mansardekap tot een halve kap aan de voorzijde met een plat dak er achter.

De voorgevel van de rij woningen heeft een horizontale geleding door de langskap en een verticale geleding door de ritmiek van ramen, voordeuren en dakkapellen. De architectuur is historisch en dorps.

De woning heeft een bescheiden of geen voortuin. De woning heeft een achtertuin.

Als de woningen terugliggen van de dijk hebben deze een collectief ingericht voorterrein.

Dijkhuis

Het dijkhuis staat voor op de kavel, aansluitend op het dijklichaam. Aan de dijkzijde is weinig ruimte voor een voortuin, hooguit voor een stoep en/of een strookje tuin. Een eventuele achtertuin ligt op het niveau van het Bovenland.

De woonkamer en voordeur bevinden zich ongeveer op het niveau van de kruin van de dijk.

Door de korte afstand tot de dijk is één laag met kap (vanaf kruin dijk gemeten) de maximale bouwhoogte voor een dijkhuis. Het hoogteverschil tussen de kruin van de dijk en het Bovenland kan benut worden voor een souterrain, dat aan de achterzijde aansluit op maaiveldniveau.

De woning is bescheiden van omvang en heeft een enkelvoudige kap evenwijdig of haaks op de richting van de dijk. Een dijkhuis kan vrijstaand zijn of deel uitmaken van een rij (gelijke) woningen. De architectuur van een dijkhuis is bescheiden, dorps en soms historisch. Het gebruik van een historiserende schijngevel aan de dijkzijde is toegestaan. De materialisatie is traditioneel: metselwerk, eventueel gestuukt; houten kozijnen en pannendaken.

Ontwerpprincipes boerderij

Terminologie:

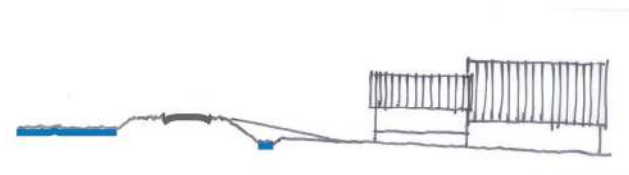
Kavel Het totale terrein (weidegrond en erf)

Erf Deel van de kavel, gelegen aan de dijk, dat plaats biedt aan de bebouwing, de ontsluiting en de tuin en evt. boomgaard.

Bouwvlak Het deel van het erf waarbinnen volgens het bestemmingsplan de hoofdbebouwing is toegestaan.

Een boerderij staat op maaiveld niveau van het Bovenland. Een boerderij staat vrij op het erf, op afstand van de begrenzingen (sloten) en ruim achter de teensloot van Amsteldijk. Het erf is bij voorkeur omzoomd met een beplanting van gebiedseigen soorten. Het erf is aan de dijkzijde, voor en eventueel naast het woonhuis, ingericht als tuin. Het erf wordt aan de dijkzijde bij voorkeur van de dijk gescheiden door de teensloot.

Een boerderij bestaat uit meerdere bouwwerken die in een onderlinge samenhang en volgens een vaste hiërarchie zijn gepositioneerd: het woongebouw staat relatief het dichtst bij de dijk; schuren, stallen en opslag vinden plaats achter de achtergevellijn van het woongebouw. De verschillende bouwwerken staan evenwijdig



aan de kavelstructuur. De bouwwerken hebben meestal een rechthoekige plattegrond.

Woongebouw, stallen en schuren zijn afgedekt met een prominente kap. De goothoogte is beperkt en direct boven de beganegrondlaag, op ca. 3m bij schuren en maximaal 4m bij woongebouwen. Het woongebouw bestaat in principe uit een laag met kap, eventueel op een souterrain of halve kelder verdieping. De architectuur van een woongebouw is ingetogen. Materiaalgebruik is traditioneel: baksteen, evt. gestuukt, en pannen of riet op het dak.

Stallen en schuren hebben een of meerdere zadel- of schilddaken. De architectuur van schuren en stallen is functioneel. Materiaalgebruik is onderscheidend van de woonbebouwing en bestaat uit bv. hout, steen, beton, staal, bij voorkeur in materiaaleigen of gedekte kleuren. Bedrijfsbebouwing heeft een kap, die bestaat uit plaatmateriaal, pannen, riet of een vergelijkbaar materiaal.

De ontsluiting van het erf biedt zicht naar het achterland.

Toe te voegen bebouwing, mits toegestaan volgens het geldend bestemmingsplan, vindt plaats achter het hoofdgebouw. De schaal en maat hiervan houdt rekening met het zicht vanaf de dijk op het achterland.

Omheining paardenweiden minimaal; zie voorschriften Welstandsnota.

Ontwerpprincipes voor de transformatie van traditionele agrarische erven naar niet agrarische woonerven:

Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen het bestaande erf. De bestaande erfontsluiting vanaf de dijk wordt gebruikt. Schuren, stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke erf maken plaats voor herstel van landschap en openheid. Er blijft een open ruimte van weiden tussen de nieuwe bebouwing en de ringdijken van de Middelpolder en Bovenkerkerpolder. Het bebouwde oppervlak van de nieuwe situatie is aanzienlijk kleiner dan het huidige oppervlak van woongebouwen, bedrijfsgebouwen en kassen. Op de plek van de bedrijfsgebouwen worden in het verleden gedempte sloten zo mogelijk uitgegraven.

Het erf biedt maximaal plaats aan 3 woningen. Eén woning is georiënteerd op de dijk en staat achter de teensloot. Dit is het hoofdgebouw, de overige gebouwen zijn ondergeschikt en staan teruggeplaatst op het erf. De architectuur en de materialisatie van de hoofdmassa refereren aan de oorspronkelijke woonfunctie. De gevels zijn gemetseld of gepleisterd, de kozijnen zijn van hout, de kap wordt gedekt met ceramische pannen of riet. De terug liggende bebouwing refereert naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing (hooiberg, stal, schuur) en kan uit steen, hout, modernere materialen, of combinaties van materialen bestaan.

Paardenbakken, zwembaden, tennisbanen etc. liggen achter de woonbebouwing en in het verlengde ervan.

Buitenplaats

Een buitenplaats staat vrij op het erf, op ruime afstand van de begrenzingen, op maaiveldniveau van het Bovenland. De verschijningsvorm van de woonbebouwing is statig, met royale verdiepingshoogten en een rijke uitstraling. Het woongebouw is maximaal twee bouwlagen met kap, eventueel op een half verdiepte



kelder of souterrain. De architectonische detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en heeft een luxe uitstraling. De materialisatie is traditioneel (baksteen of pleisterwerk, hout, ceramische pannen), hoogwaardig en consistent. Bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap. De uitstraling en materialisatie is afgestemd op die van de hoofd-/woonbebouwing. Wanneer bijgebouwen voor op het erf staan, min of meer in lijn met de hoofd-/woonbebouwing, is de materialisatie gelijk aan die van de hoofd-/woonbebouwing. Van bijgebouwen direct achter de hoofd-/woonbebouwing is de materialisatie gelijkend op die van de hoofdbebouwing. Bijgebouwen ver achter de hoofdbebouwing mogen een andere uitstraling en materialisatie dan de hoofdbebouwing hebben.

Direct naast en achter de woonbebouwing wordt het beeld van de buitenplaats bepaald door de groene inrichting van tuinen en eventueel een omringende singelbeplanting.

De erfscheiding bestaat rondom uit een sloot, aan de dijkzijde uit de teensloot.

De ontsluiting op de dijk heeft voldoende maat met ter hoogte van de teensloot een hek met klassieke vormgeving.

Bij herstel van oude landgoederen wordt rekening gehouden met het historische beeld en indeling.

Geschakeld huis

Een geschakeld huis deelt muren van het hoofdgebouw of aanbouw met een of meer naastgelegen huizen.

Vervanging van één geschakeld huis wordt slechts toegestaan wanneer het huis de muren van de aanbouw deelt met de naastgelegen woning(en). Wanneer muren van het hoofdgebouw worden gedeeld of wanneer de dakconstructie van het hoofdgebouw doorloopt naar naastgelegen woning(en), behoort het geschakeld huis tot een "ensemble" dat in zijn geheel intact dient te blijven, of eventueel in zijn geheel vervangen kan worden.

Geschakelde huizen staan in principe op enige afstand van de dijk, op maaiveldniveau van het Bovenland.

Het voorerf van een geschakeld huis is ingericht als tuin.

Over het algemeen heeft ieder geschakeld huis een eigen directe ontsluiting op de Amsteldijk, tenminste een pad naar de voordeur (geen oprit o.i.d.). Waar geschakelde huizen geen oprit hebben is het niet gewenst dat die er komt.

De erfscheidingen in de voortuinen bestaan bij voorkeur uit beplanting. De erfscheiding aan de dijkzijde is bij voorkeur de teensloot. Als de teensloot niet meer bestaat is de erfscheiding aan de dijkzijde beplanting.

De gezamenlijke voorgevel van geschakelde huizen staat min of meer parallel aan de Amstel.

Geschakelde huizen in het noordelijk deelgebied hebben een historische bouwstijl (bij voorkeur jaren '30) en bestaan uit één of twee bouwlagen met prominente kap. Materialisatie van deze huizen is traditioneel: baksteengevels, houten kozijnen en pannen of rieten daken.

Geschakelde huizen in het middelste en zuidelijke deelgebied hebben een dorpse bouwstijl en bescheiden uitstraling in één of twee bouwlagen met kap. Materialisatie van deze huizen is overwegend traditioneel,



aangevuld met andere materialen.

Vrijstaand huis

Een vrijstaand huis is het hoofd(bouw)volumen op een kavel.

Een vrijstaand huis staat op behoorlijke afstand van de Amsteldijk (tenminste 8 a 10 m), op het maaiveldniveau van het Bovenland. Over het algemeen is de bebouwingsrichting van een vrijstaand huis loodrecht op de Amstel.

Een vrijstaand huis heeft voldoende tuin rondom. Bij voorkeur een diepe voortuin richting de Amstel, voldoende zijtuin in verhouding met de woning: minimaal 3m bij een bouwlaag met kap, minimaal 5m bij twee bouwlagen met kap. De achtertuindiepte is afhankelijk van de kavelgrootte.

Eventuele bijgebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel, bij voorkeur achter het hoofdvolumen.

Het woonhuis bestaat uit één of maximaal twee lagen met kap. Een huis van één bouwlaag mag een kap van twee bouwlagen hebben. Een huis van twee bouwlagen mag een kap van niet meer dan één bouwlaag hebben. De architectuur van een vrijstaand huis is geïnspireerd op de karakteristieken van de bouwstijl langs de Amstel. In het noordelijk deelgebied presenteert een vrijstaand huis zich bij voorkeur als een villa met prominente kap en uitstraling die is afgestemd op nabijgelegen woningen (voor zover aanwezig). Een villa is bij voorkeur van traditionele materialen: metselwerk met een pannen- of rietendak. Als variant op het metselwerk mag een van oorsprong gestuukt of gekeimd vrijstaand huis in hetzelfde materiaal worden teruggebouwd. In het algemeen geldt dat het kleurgebruik (steen) afwijkend dient te zijn van de direct naastgelegen woonhuizen. In het zuidelijk deelgebied heeft een vrijstaande woning het karakter van een bedrijfswoning met een kap van maximaal een bouwlaag en een doelmatige, no-nonsens uitstraling. De materialisering bestaat uit metselwerk en een pannendak. Het metselwerk mag eventueel worden aangevuld met een ander materiaal. In het middelste deelgebied heeft een vrijstaande woning bij een bedrijf de uitstraling van een bedrijfswoning. Een vrijstaande woning in het middelste deelgebied zonder (agrarisch) bedrijf mag een luxere uitstraling hebben, maar heeft bij voorkeur een minder klassieke uitstraling dan in het noordelijke deelgebied.

Vrijliggende huizen hebben als erfscheiding bij voorkeur de teensloot of beplanting, ook op de erfgrans aan de Amsteldijkkant. Gebouwde erfscheidingen aan de zijde van de Amsteldijk zijn ongewenst. Paardenbakken, zwembaden, tennisvelden, etc. liggen achter de woonbebouwing. Omheining van paardenweiden is minimaal; zie voorschriften Welstandsnota.



Ontwerpprincipes woningen samengevat in tabel

	arbeiderswoning	dijkhuis	boerderij	buitenplaats	geschakeld huis	vrijstaand huis
positie op de kavel	rijwoningen langs of dwars op de dijk, afstand tot openbare weg varieert, op mv Bovenland	direct aan de dijk, vrijstaand of geschakeld, een bouwlaag aansluitend op dijkniveau en een bouwlaag aansluitend op mv Bovenland (souterrain)	achter teensloot, op mv Bovenland, op ruime afstand v begrenzingsen	ver op kavel, tenminste 10m achter teensloot, op mv Bovenland, op ruime afstand v begrenzingsen	achter (vm) teensloot, op mv Bovenland	tenminste 8x10m achter (vm) teensloot, op mv Bovenland
inrichting kavel	geen of bescheiden voortuin, evt. collectief voorterrein; achtertuin	geen of kleine voortuin, talud dijk duidelijk zichtbaar	teensloot, voortuin, woonhuis, erfbebouwing achter woonhuis	teensloot, voorerf/tuin, woonhuis, historische tuin rondom	voortuin en achtertuin	diepe voortuin, zijtuin tm 3m bij 1 bouwlaag en tm 5m bij 2 bouwlagen, achtertuin
ontsluiting kavel	auto-ontsluiting per ensemble en niet individueel	auto-ontsluiting een per vrijstaand dijkhuis of een per hoekhuis bij geschakelde dijkhuizen	één per boerenerf	één per buitenplaats	auto-ontsluiting evt. bij hoekwoning	één per vrijstaand huis
volume	één bouwlaag met kap	één bouwlaag met kap boven de dijk, evt. één bouwlaag onder dijkniveau (souterrain)	één laag met kap, evt. op half verdiepte kelder	twee lagen met kap, evt. op half verdiepte kelder	één of twee bouwlagen met kap	één bouwlaag met kap van één of twee verdiepingen, óf twee bouwlagen met kap van één verdieping
architectuur	collectieve uitstraling, historisch, dorps, langskap, horizontale geleding collectief, verticale geleding per woning	dorps, eventueel historiserend	Landelijke, doelmatige uitstraling	historiserend: statig woongebouw, rijke uitstraling, zorgvuldige detaillering	deelgebied noord bij voorkeur jaren '30; deelgebied zuid en midden: dorps en bescheiden	deelgebied noord: villa met prominente kap en uitstraling afgestemd op nabijgelegen woningen; deelgebied zuid: bedrijfswoning met doelmatige uitstraling; deelgebied midden: bedrijfswoning als zuid, niet-bedrijfswoning afgestemd op naastgelegen woningen
materiaal	metselwerk en pannen dak	metselwerk, evt. gestuukt, pannen dak	metselwerk, evt. gestuukt, pannen of riet dak	metselwerk, evt. gestuukt, pannen dak	noord: metselwerk, pannen- of rietdak; midden en zuid: metselwerk, evt. aangevuld met andere materialen, pannendak	noord: metselwerk, evt. gestuukt, pannen- of rietdak; midden en zuid: metselwerk, evt. aangevuld met andere materialen, pannendak

erfafschei- ding aan dijk	geen of teensloot of beplanting	geen, beplanting of bescheiden tuinhekje	teensloot, evt. beplanting	teensloot, bij toegang klassiek hek	teensloot of beplanting	teensloot of beplanting
	arbeiderswoning	dijkhuis	boerderij	buitenplaats	geschakeld huis	vrijstaand huis

Ruimte voor ruimte

De ruimte-voor-ruimte regeling maakt het mogelijk bestaande kassen te vervangen voor nieuwe gebouwen. Hierbij gelden de voorwaarden zoals genoemd bij ontwerpprincipes voor transformatie van traditionele agrarische erven naar niet agrarische woonerven (pag. 19):

Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen het bestaande erf. De bestaande erfontsluiting vanaf de dijk wordt gebruikt. Schuren, stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke erf maken plaats voor herstel van landschap en openheid. Er blijft een open ruimte van weiden tussen de nieuwe bebouwing en de ringdijken van de Middelpolder en Bovenkerkerpolder. Het bebouwde oppervlak van de nieuwe situatie is aanzienlijk kleiner dan het huidige oppervlak van woongebouwen, bedrijfsgebouwen en kassen. Op de plek van de bedrijfsgebouwen worden in het verleden gedempte sloten zo mogelijk uitgegraven.

Het erf biedt maximaal plaats aan 3 woningen. Eén woning is georiënteerd op de dijk en staat achter de teensloot. Dit is het hoofdgebouw, de overige gebouwen zijn ondergeschikt en staan teruggeplaatst op het erf. De architectuur en de materialisatie van de hoofdmassa refereren aan de oorspronkelijke woonfunctie. De gevels zijn gemetseld of gepleisterd, de kozijnen zijn van hout, de kap wordt gedekt met ceramische pannen of riet. De terug liggende bebouwing refereert naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing (hooiberg, stal, schuur) en kan uit steen, hout, modernere materialen, of combinaties van materialen bestaan.

Paardenbakken, zwembaden, tennisbanen etc. liggen achter de woonbebouwing en in het verlengde ervan.

7 Conclusies en vervolgproces

De grootste ruimtelijke kwaliteit langs de Amsteldijk en op het Bovenland is de afwisseling in het landschap en de variatie in bebouwing. Het landschap is behalve ter plekke van bebouwing veelal open, maar het gebruik is niet overal gelijk. Deze verschillen dienen behouden te blijven door enerzijds de bestaande openheid te handhaven en anderzijds het huidig gebruik te stimuleren en alleen onder voorwaarden te veranderen. De voorkomende variatie in (woon) bebouwing langs de Amstel kan behouden blijven door bij vervangende nieuwbouw min of meer terug te bouwen wat er staat. Dat geldt voor zowel de woningtypologie als de uiterlijke verschijningsvorm (bouwhoogte, materialisering). Voor het terugbouwen van dezelfde woningtypologie zijn in hoofdstuk 6 randvoorwaarden meegegeven voor wat betreft de positie van het woonhuis op de kavel, bouwvolume, architectuur, materiaalgebruik, ontsluiting etc.. In sommige gevallen staat het Bestemmingsplan een groter volume toe dan de huidige woning groot is. In dit BKP is terug te vinden welke randvoorwaarden de gemeente Amstelveen in de toekomst zal stellen aan de woonbebouwing langs de Amstel. Na vaststelling van dit BKP, zullen deze randvoorwaarden worden vastgelegd in de betreffende Bestemmingsplannen, bij de eerstvolgende revisie. De vaststelling staat gepland voor bestemmingsplan Wester Amstel uiterlijk in 2017 en voor bestemmingsplan Landelijk Gebied uiterlijk in 2020. Vanaf de ter visie legging van de vernieuwde bestemmingsplannen (verwacht respectievelijk 2016 en 2019) zullen bouwaanvragen vooruitlopend op de vaststelling, aan de nieuwe regels worden getoetst. Bouwplannen die vanaf dat moment niet voldoen aan de nieuwe ter visie liggende bestemmingsplan regels, zullen worden aangehouden.

Afronding Concept en Participatie:

Dit Concept BKP Amsteldijk wordt in augustus 2013 met wethouder Levie besproken en ten behoeve van het participatietraject aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd.

Daarna zal het ter participatie en informatie worden gepubliceerd en ter visie worden gelegd. Tevens zal direct overleg gepleegd worden met de specifieke belangengroeperingen:

- Beschermers Amstelland
- Vereniging Amsteloever
- Wijkplatform Buitengebied
- Dorpsraad Nes
- Groengebied Amstelland
- Groenraad
- Projectgroep Amstelscheg (zijn reeds betrokken geweest in voortraject)