



August Allebéplein

aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria
(29 mei 2013)

Dit product is opgesteld i.s.m.:

p. achterberg
r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

Q U A D R A T



atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur
scheepmakershaven 56 3011 vd rotterdam
telefoon 010 413 30 88 website www.quadrat.nl

1. Inleiding

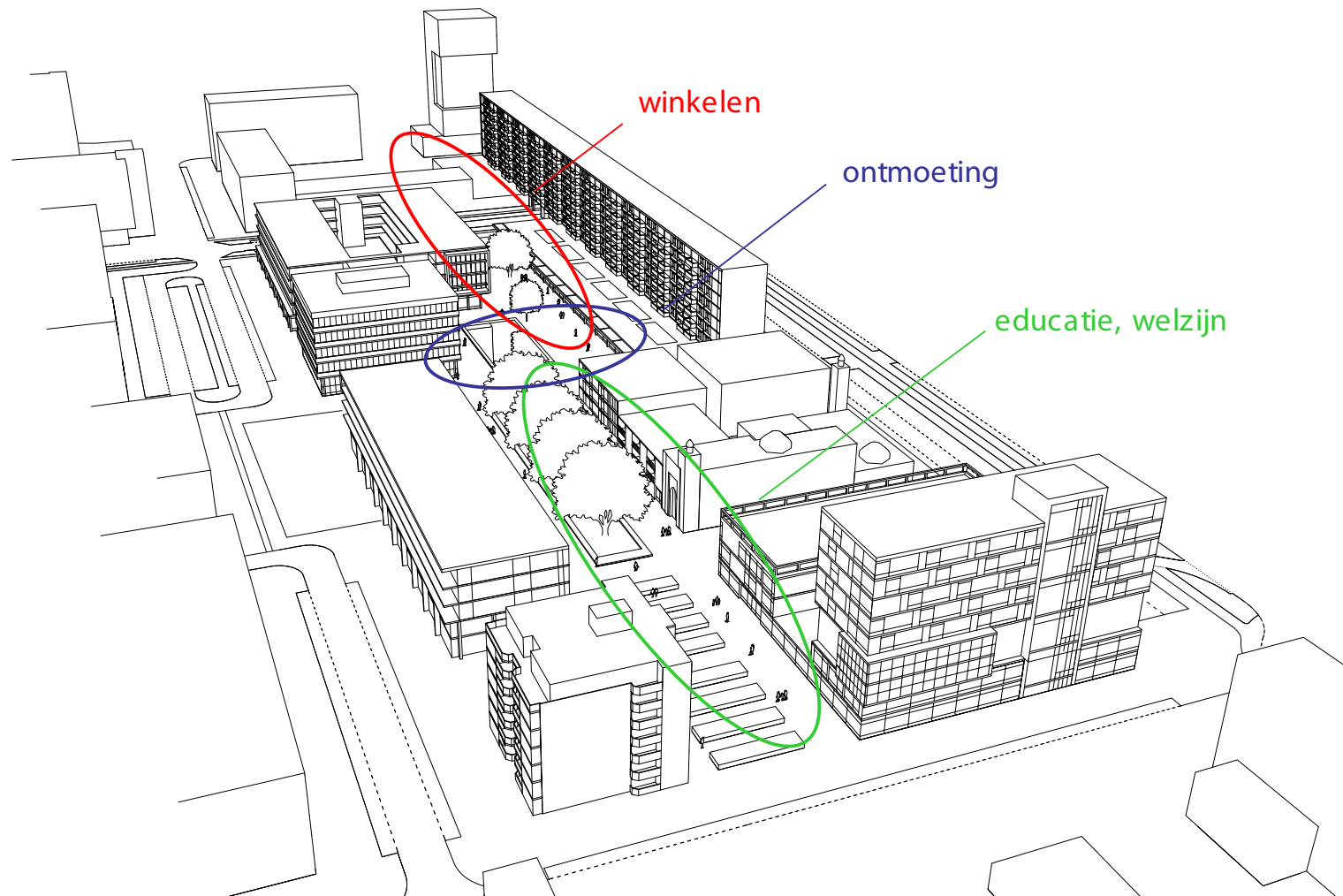
Het August Allebéplein in Overtoomseveld zal de komende jaren getransformeerd worden tot het centrale winkel- en voorzieningenplein van de wijk. Inmiddels is een deel van de oorspronkelijke bebouwing gesloopt, en wordt het eerste deel van de geplande nieuwbouw gerealiseerd of door architecten uitgewerkt.

In het Uitwerkingsplan August Allebéplein (maart 2010) zijn voor de architectonische uitwerking gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Daarbij is in het uitwerkingsplan aangegeven dat onder regie van de supervisor aanvullende welstandscriteria nader uitgewerkt dienen te worden. Het gaat hierbij om zaken als luifels, overstekken, winkelpuien, materialen- en kleurpalet. Dit is inmiddels gebeurd in nauw overleg tussen stadsdeel, supervisor en de architect van blok 4 en 5 (aTA architecten).

Deze aanvullende criteria zijn opgenomen in dit documenten en zullen, na overleg met de welstandsc commissie, apart aan het bestuur worden voorgelegd ter vaststelling. Het gaat hierbij om:

- de vormgeving van de luifels, entrees en architectonische accenten
- de vormgeving van de winkel- en voorzieningen plinten
- de architectonische expressie

Criteria over reclame uitingen zijn in dit document niet opgenomen. Daarvoor wordt verwezen naar de vigerende welstandsnota.



2. Uitwerkingsplan August Allebéplein

Het uitwerkingsplan voor het August Allebéplein is in 2010 vastgesteld. In het uitwerkingsplan hebben het stadsdeel en de ontwikkelende partijen gezamenlijk de ambitie verwoord om van het August Allebéplein weer een aantrekkelijk plein te maken dat met recht het hart van de wijk kan worden genoemd.

Er wordt geïnvesteerd in bestaande en nieuwe winkels, woningbouw en communitycentre Het Meervoud. De stedenbouwkundige opzet en openbare ruimte wordt aangepakt. Het plein is nu een restruimte tussen willekeurig geplaatste gebouwen, waarbij de bebouwing voor het grootste deel met de rug naar het plein gekeerd is. Door nieuwe bebouwing krijgt het plein een duidelijke omkadering en wordt daarmee duidelijk herkenbaar als plein. De gebouwen rondom het plein krijgen hun voorkant aan het plein. Op de begane grond komen zoveel mogelijk functies die een binding hebben met de openbare ruimte, zoals wonen, werken en winkelruimten. In het midden komt een prachtig plein dat goed is ingericht, overzichtelijk en schoon, met water en horeca en zonder auto's.

In het uitwerkingsplan zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Deze criteria passen binnen de generieke welstandscriteria voor Overtoomse Veld, zoals beschreven in het Plan

Openbare Ruimte (POR, 2005) De volgende criteria zijn opgenomen in het uitwerkingsplan:

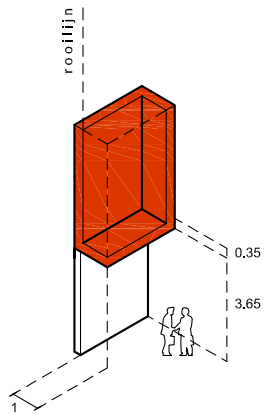
Criteria architectonische uitwerking gebouwen:

- De bebouwing bestaat uit afsluitbare bouwblokken met een duidelijke privé-zijde - waaraan de tuinen liggen - en een duidelijk openbare zijde met voordeuren.
- De lengte van een bouwblok is afgestemd op de lengte en het karakter van de straat. Gebouwen hebben een gevel met een overwegend horizontale indeling en een overwegend gelijke bouwhoogte.
- Verticale accenten liggen op plaatsen die voortkomen uit de structuur of de hiërarchie van de straten (bijvoorbeeld de accentuering van straathoeken) of hebben een functionele oorzaak (bijvoorbeeld een liftopbouw).
- Om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing is de vorm van de gebouwen overwegend rechthoekig. Schuine lijnen in de gevel of schuin overhangende gebouwen moeten voorkomen worden.
- De gevelcompositie moet een samenhang vertonen die is afgestemd op de omgeving en de stedenbouwkundige situering van het blok.
- Door plasticiteit in de gevel (bijvoorbeeld door

oversteken, erkers of terugliggende plinten) wordt een levendig straatbeeld verkregen. Balkons aan de straatzijde zijn inpandig in loggia's of steken ten hoogste 1,00 meter uit de gevel.

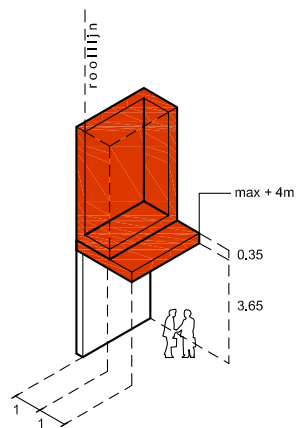
Criteria overgang gebouw - openbare ruimte:

- Woningtoegangen worden zoveel mogelijk aan de openbare ruimte gesitueerd om de sociale veiligheid te verhogen.
- Functies op de begane grond hebben een binding met de openbare ruimte. Er komen geen inactieve plinten. (De gevel is op de begane grond overwegend open en transparant.)
- De bebouwing langs de hoofdstraten (Marius Bauerstraat, Derkinderenstraat, Jan Tooropstraat, Postjesweg en het Spoorpark) heeft plinten van minimaal 3,5 meter hoog.
- Parkeergarages, inclusief de inritten en eventuele hellingbanen worden geïntegreerd in de bebouwing.
- Privé- of collectieve tuinen die grenzen aan het openbare gebied worden hiervan wegens veiligheid en privacy afgescheiden door muren of tuinmuren met transparante hekwerken.



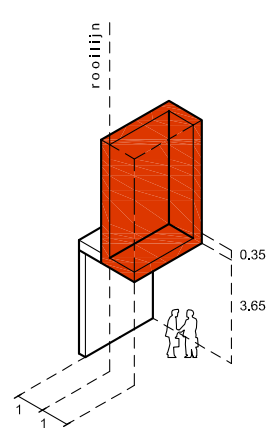
a (optie 1)

1m uitkragend architecto-
nisch accent



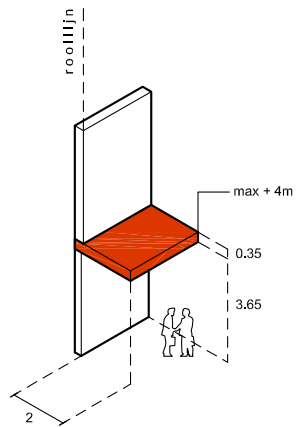
a (optie 2)

1m uitkragend architecto-
nisch accent met 2m uitkra-
gende luifel



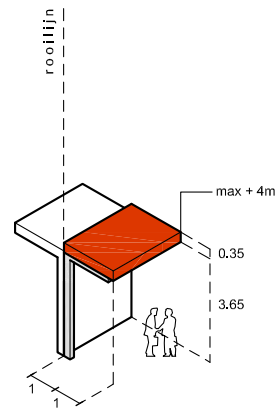
a (optie 3)

1m uitkragend architecto-
nisch accent met 1m terug-
liggende plint



b

2m uitkragende luifel



c

2m uitkragende luifel
op laagbouw

3. Aanvullende welstandscriteria

Er is veel variatie in architectuur tussen de verschillende gebouwen en plinten aan het plein. Om ondanks de verscheidenheid aan architectuurstijlen een zekere eenheid tot stand te brengen in de bebouwing die de pleinruimte begrenst, zijn onderstaande aanvullende welstandscriteria opgesteld.

Luifels en architectonische accenten

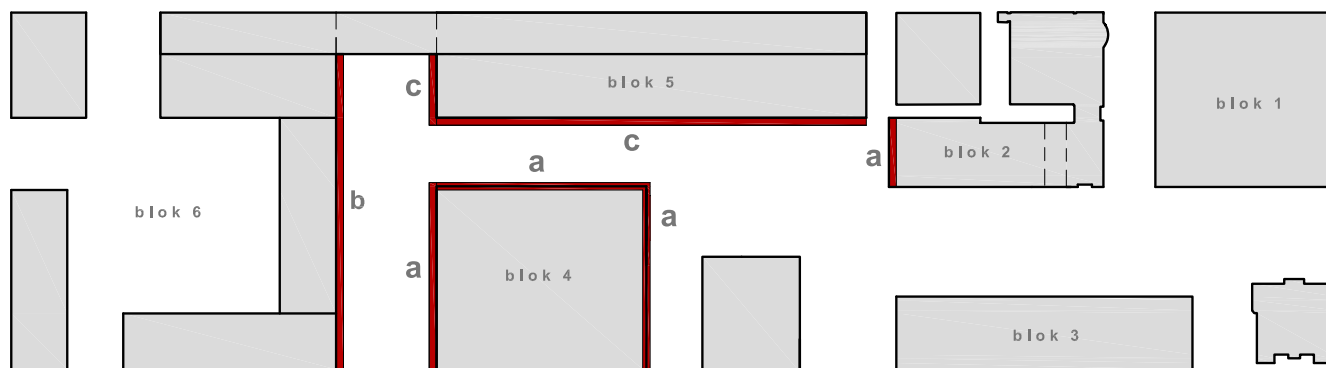
De criteria voor luifels en architectonische accenten gelden voor de blokken aan het winkel- en ontmoetingsdeel van het plein. Om de samenhang te garanderen worden eisen gesteld aan de maatvoering, materiaalgebruik en kleur. Het gaat hierbij om de gevels die grenzen aan, of zichtbaar zijn vanaf de pleinruimte.

Boven de winkelplinten van de blokken 2, 4, 5 en 6 worden luifels en architectonische accenten in de vorm van grote erkers en ramen voorgesteld als bindend ruimtelijk element. De blokken 2 en 4 hebben een hoek grenzend aan de centrale pleinruimte. Hier worden architectonisch accenten in de vorm van een groot erker of raam gedacht.

Criteria luifels:

- De architectuur van de nieuwbouw sluit aan bij de bestaande nieuwbouw door het gebruik van horizontale, witte betonbanden in de gevel (zie ook paragraaf architectonische expressie).
- De luifels worden gezien als een architectonische bewerking van deze witte betonbanden.

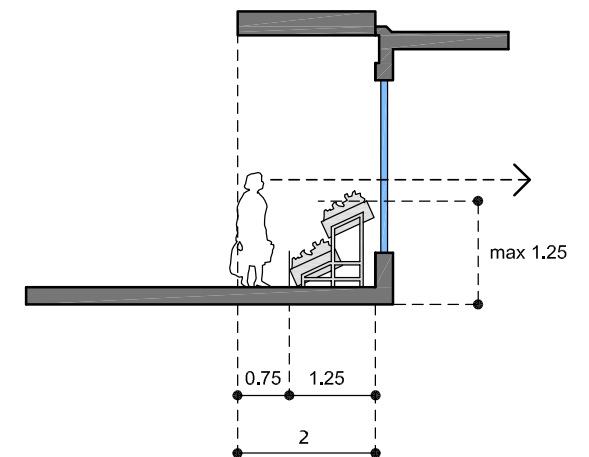
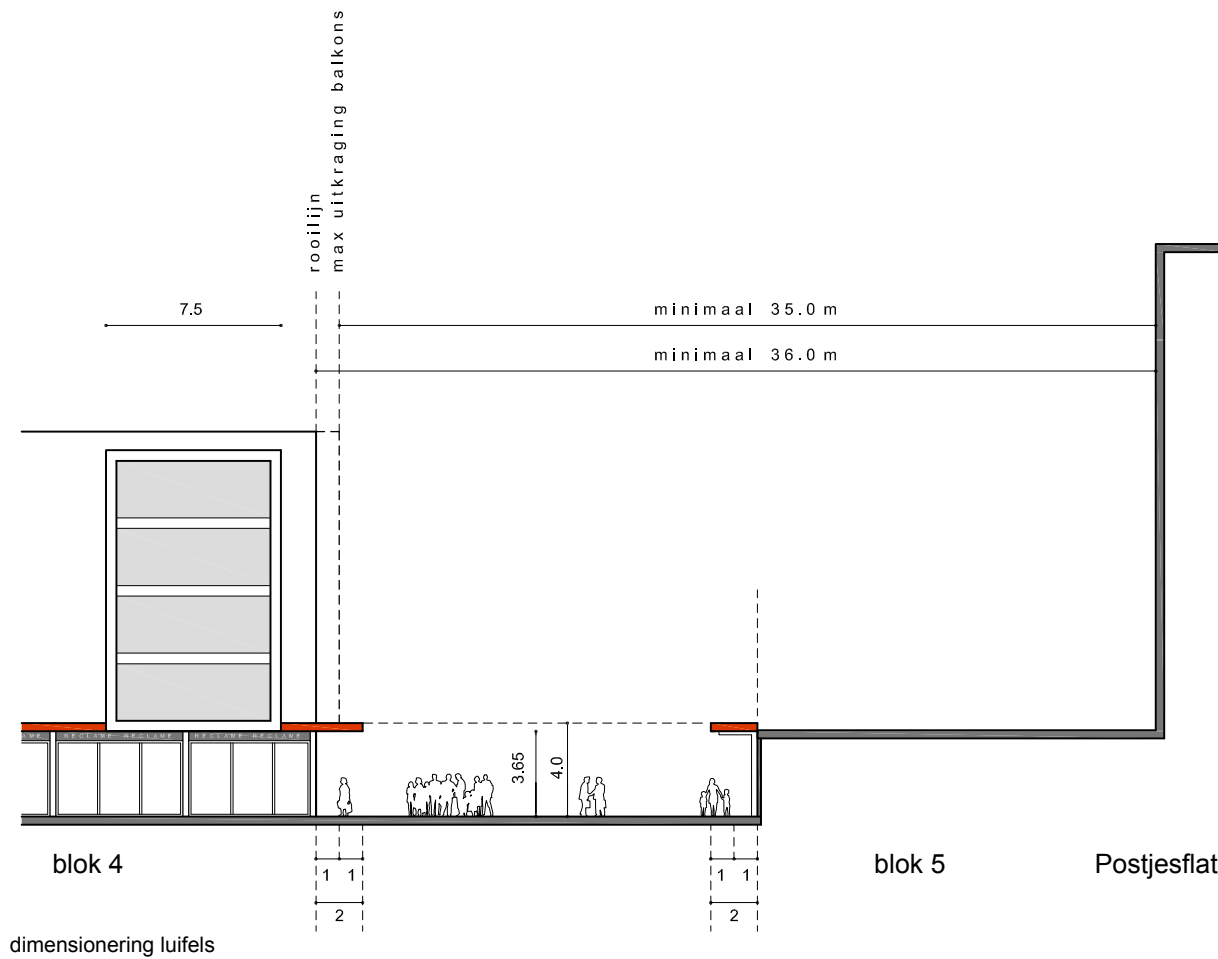
- De luifels worden uitgevoerd in wit beton.
- De luifels worden niet los tegen de gevel bevestigd, maar zijn ruimtelijk en constructief een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de gevel.
- De luifels zijn gesloten, maar kunnen op plekken geperforeerd zijn voor daglichttoetreding.
- De luifel steekt 2 meter uit de gevel. Door de diepte van de uitstalling te beperken, blijft onder de luifel een vrije ruimte over, zodat een smalle droogloop gegarandeerd blijft.
- De bovenkant van de luifels bevindt zich op een vaste maat van 4m, de onderzijde op 3.65 m.
- De dikte van de luifels is 35 cm.



overzicht wensbeeld principes luifels en accenten



luifels en architectonisch accent (illustratieve uitwerking Ruimtelijk Kader 2007)



uitstallingen onder de luifel

Blok 5:

- De luifel wordt uitgevoerd in wit beton, microbeton of houten panelen met een hoogwaardige afwerking.
- De luifel heeft niet het karakter van een 'zwevend dak', maar is met kolommen in de gevel duidelijk verankerd aan het maaiveld. De hoogte van de bestaande bebouwing is 3.7 m, de bovenkant van de luifel bevindt zich op 4 m hoogte.

Blok 6:

- De luifel wordt uitgevoerd in wit beton, microbeton of houten panelen met een hoogwaardige afwerking.

- De luifel heeft niet het karakter van een 'zwevend dak', maar vormt samen met de balkons een onderdeel van de architectuur van de gevel of is met kolommen in de gevel duidelijk verankerd aan het maaiveld.

Blok 2:

- Voor blok 2 wordt aan de zuidzijde een minder aanwezige, minder brede luifel (1m) voorgesteld als overgang naar de blokken 1 en 3, die geen luifel hebben (optioneel).

Criteria accenten:

- De accenten hebben een duidelijk kader met een dikte die vergelijkbaar is met die van de

luifels.

- De accenten zijn een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de gevel.
- De architectonische accenten steken maximaal 1m uit de gevel,

Criteria balkons:

- Naast luifels en architectonische accenten zijn balkons, die maximaal 1 m uit de gevel steken, overal toegestaan.
- De balkons vormen geen autonome elementen, maar zijn onderdeel van de architectuur van de gevel.



voorbeelden luifels in wit beton





voorbeelden winkelpui met metalen profielen en verticale gevelindeling

Plinten

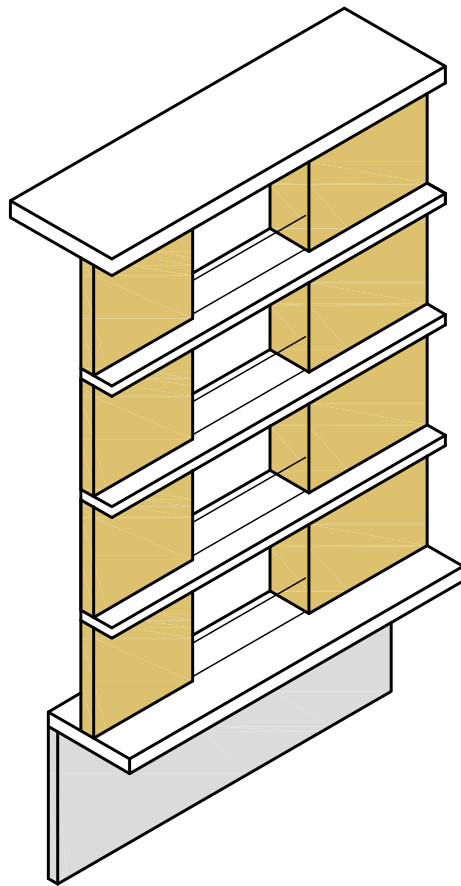
Voor de levendigheid van het winkel- en voorzieningengebied is de uitstraling van de plinten van doorslaggevend belang. Dit geldt ook voor de situatie na sluitingstijd.

Criteria:

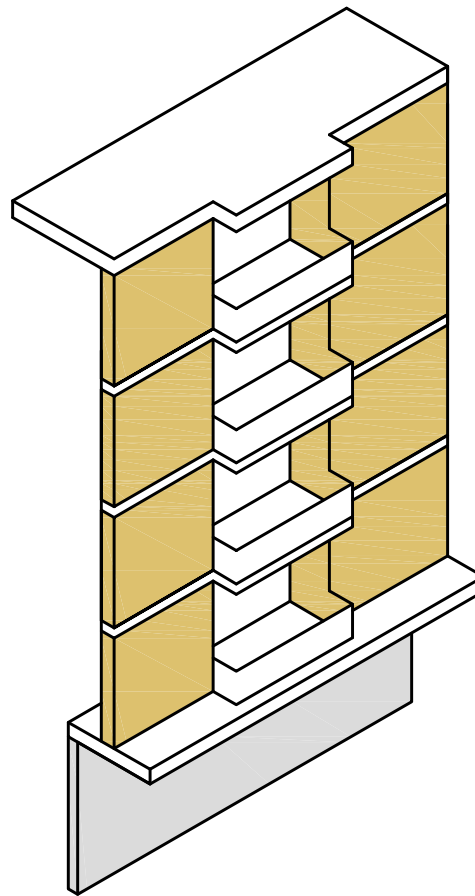
- De plinten vormen een samenhangend geheel door materiaalgebruik.
- De plinten hebben een transparant karakter met dunne, metalen raamprofielen.
- De gevelindeling van de plint is verticaal.
- Entrees tot de boven de plint gelegen woningen zijn duidelijk architectonische gearticuleerd, groot en transparant.

Voor het toepassen van rolluiken en raamfolies wordt verwezen naar de vigerende welstandsnota. Hierin is aangegeven dat gevelopeningen in hoofdzaak transparant ingevuld worden en ook van binnenuit niet geblindeerd wordt. Daarnaast geeft de welstandsnota aan dat rolluiken of rolhekken geplaatst dienen te worden aan de binnenzijde en voor minstens 75% doorzichtig zijn uitgevoerd.

Desalniettemin is de ambitie om voor de winkelplinten geen rolluiken toe te passen, maar in plaats hiervan de winkelplinten uit te voeren in veiligheidsglas. Daarbij is de ambitie dat ook 's avonds de gevels niet dicht zijn, maar verlicht zijn, wat de sociale veiligheid ten goede komt. Indien vanuit de achter de gevel gelegen functie een gesloten gevel vereist is, wordt in plaats van het volledig afplakken van ramen uitgegaan van een hoogwaardige materialisatie in baksteen of metaal.



uitstekende betonbanden met inpandige balkons



uitstekende balkons met in het gevelvlak gelegen witte betonbanden



voorbeelden witte betonbanden

Architectonische expressie

De nieuwbouw zoekt aansluiting bij de wederopbouw-architectuur van de oorspronkelijke bebouwing. Deze wordt gekenmerkt door het gebruik van horizontale witte betonbanden (horizontale gevelindeling).

Criteria:

- De ruimte tussen de banden wordt behandeld als een weefgevel: een invulling bestaande uit

vlakken van glas, metaal en rood, beige of bruin baksteen.

- Verticale witte betonbanden zijn mogelijk, maar niet op een dusdanige wijze dat de gevel opgebouwd wordt als een homogeen raster (frame).
- De plinten hebben een verticale gevelindeling.
- Entrees tot de boven de plint gelegen woningen zijn duidelijk architectonisch gearticuleerd, groot en transparant.

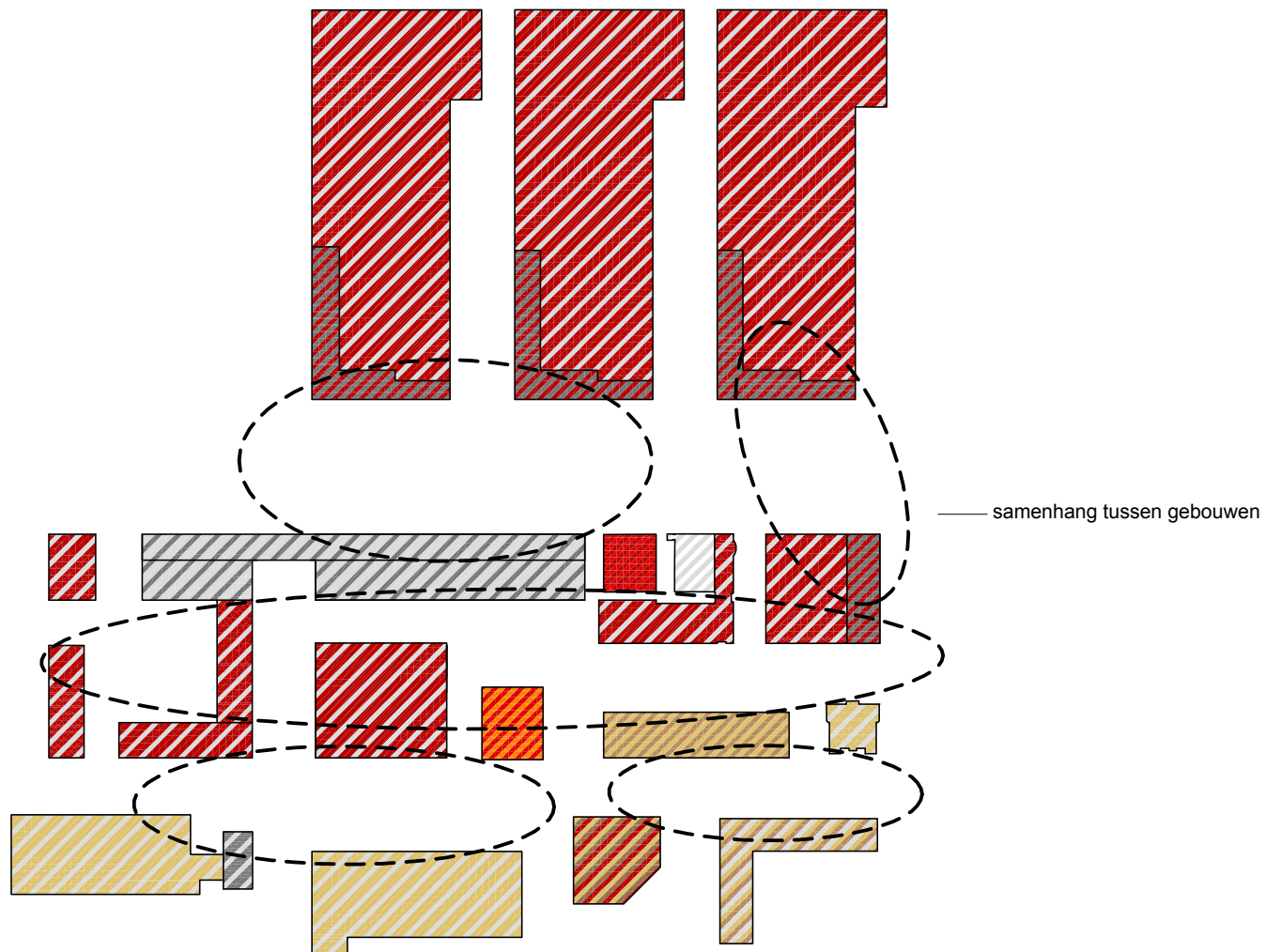
- Expeditieruimtes en laaddocks worden afgeschermd door gesloten deuren.
- Balkons mogen niet meer dan 1.0 m uitsteken t.o.v. de gevel bij een in het gevelvlak gelegen witte betonband. Indien de betonband uitsteekt ten opzichte van de gevel, worden de balkons inpandig gesitueerd.

Blok 2 en 4

- De blokken 2 en 4 hebben een hoek grenzend aan de centrale pleinruimte. Hier wordt een architectonisch accent in de vorm van een erker of raam gedacht.



voorbeelden architectonische articulatie entree (l) en erker (r)



voorbeeld combinatie wit beton en rood metselwerk

Kleur

Typisch voor het materiaal- en kleurgebruik in Overtoomseveld is het gebruik van wit, licht- en donkergrijs beton en rood, bruin en beige metselwerk, aangevuld met andere materialen. Recente gebouwen als het politiebureau op het Allebéplein vallen 'uit de toon' doordat ze geheel zijn opgetrokken uit één kleur en materiaal. De nieuwbouw aan de noorzijde van de Postjesweg, opgebouwd uit rood en donkergrijs metselwerk, sluit wél goed aan op de bestaande bebouwing.

Criteria:

- Voor de nieuwbouw wordt aansluiting

gezocht bij de oorspronkelijke wederopbouw-architectuur. Witte betonbanden met een invulling van baksteen en glasvlakken. De grondtoon voor het Allebéplein is rood.

- De kleur van het metselwerk bestaat uit overwegend roodtinten. Andere terughoudende natuurlijke kleurtinten en grijs tinten kunnen daar (in beperkte mate) aan worden toegevoegd, indien dit ten goede komt aan de samenhang tussen gebouwen en de eenheid van de architectuur aan het plein.

Blok 3:

- Blok 3 heeft als uitzondering een beige grondtoon in aansluiting op de bebouwing aan de zuidzijde

van de Marius Bauerstraat en de bestaande urban villa op de zuidoosthoek van het Allebéplein.

Blok 4:

- Bij blok 4 bestaat de opgave uit de architectonische afstemming met blok 5. Hoewel de onderlinge grondtoon verschilt (rood versus licht- en donkergrijs), moet de architectuur van blok 4 afgestemd worden op de Postjesflat.

Blok 6:

- De bebouwing langs het spoor (blok 6) zoekt aansluiting bij de Postjesflat met een donkergrijze grondtoon.



voorbeeld licht- en donkergrijze materialisering



voorbeeld combinatie wit beton en bruin metselwerk



voorbeelden gesloten deur voor expeditieruimtes/laaddock/entree parkeergarage





Colofon

Titel	August Allebéplein aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria
Opdrachtgever	Stadsdeel NieuwWest
Versie	16 april 2013
Gemaakt door	Stadsdeel NieuwWest i.s.m. Atelier Quadrat
Informatie	Stadsdeel NieuwWest, secretariaat Projectbureau Stedelijke Vernieuwing Tel 020-7989230