

Beeldkwaliteitplan

Pieter Braaijweg kavel 1

25-11-2019

1 Aanleiding

Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel te inspireren en richting te geven aan de ambities van het hotel aan de Pieter Braaijweg en mogelijk ook voor de rest van het Amstel Business Park Zuid. Naast de gebouwde omgeving zal ook de openbare ruimte langs het water een impuls krijgen. Het vervoer over water wordt gestimuleerd en de kade zal daarvoor geschikt gemaakt worden.

Een Supervisor zal de bouwaanvraag begeleiden. Het is een open proces, vanaf schetsontwerp zal worden uitgedaagd om een flexibel gebouw te ontwikkelen. De uitgangspunten hiervoor zijn vertaald in onderstaande regels. Naast het Beeldkwaliteitplan is er een kavelpaspoort met bouwregels. Het ontwerp zal getoetst worden door de Welstandscommissie.

Uitdagingen zijn hoe om te gaan met alzijdigheid naar zijn omgeving en de toepassing van geluidsreducerende maatregelen in de architectuur.

1.1
Het gebied

Het bedrijventerrein rondom de Pieter Braaijweg is onderdeel van het Amstel Business Park Zuid. Het Business Park lag als werkgebied aan de rand van Amsterdam, maar woningbouw vanuit Overamstel en mogelijk van de Nieuwe Kern komen steeds dichterbij. Door deze ontwikkelingen zal het gebied eerder op het netvlies komen van initiatiefnemers en zal verkleuring plaatsvinden naar functies die meer op de stad zijn georiënteerd. Gebouwen langs de A10 profiteren van de gunstige zichtlocatie. G-star, BMW en Zuidpark laten dit al zien, zij zetten de toon voor de ambitie in dit gebied. Deze bedrijven hebben bewust gekozen voor een locatie dichtbij de stad, werknemers reizen vaak met de metro en autoshowrooms zijn meer op de stad georiënteerd. In de luwte van de zichtlocaties liggen de kleinschalige bedrijven, zij zorgen voor levendigheid in dit gebied. Juist de mix van bedrijven maakt dit bedrijventerrein aantrekkelijk: een grote diversiteit in bedrijfssectoren, diversiteit in kavelgroottes en bestaande en nieuwe gebouwen. De gunstige ligging ten opzichte van de stad en de goede bereikbaarheid per metro, auto en over water maken Amstel Business Park Zuid tot een uniek werkgebied.

1.2
De locatie

Kavel 1 ligt in het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid in de gemeente Ouder-Amstel aan de Pieter Braaijweg en de Duivendrechtsevaart. Kavel 1 is bestemd voor een hotel ontwikkeling met (creatieve) bedrijvigheid, broedplaatsen en/of leisure en een zelfstandige horeca (restaurant, café) in de plint. De ambitie is om een multifunctioneel gebouw op deze kavel te ontwikkelen om te zorgen voor levendigheid, activatie van deze mooie plek aan het water en ondernemers uit de buurt en stadsbewoners naar het gebied te trekken. De combinatie met bedrijfsruimte en broedplaats maakt het een bijzonder hotel, geen standaard snelweg hotel. Bij de ontwikkeling van dit multifunctioneel gebouw hoort een verbinding voor voetgangers en fietsers langs het water naar de metro.



Ligging Amstel Business Park Zuid in de regio Amsterdam en de gemeentegrens Ouder-Amstel



Ligging Amstel Business Park Zuid aan de A10



Ligging Amstel Business Park Zuid

1.3

Richtlijnen Werkstad Overamstel* (versie 21.02.2019)

De werkstad Overamstel is een gebied in transitie. Nu nog een bedrijventerrein, maar langzaam veranderend naar een gemengd stedelijk gebied waar het goed werken, wonen en verblijven is. De ontwikkeling van kavel 1 draagt bij aan deze transitie. In de Richtlijnen voor de Werkstad staan zes principes centraal voor een duurzame stad waaraan alle ontwikkelingen in het gebied moeten voldoen. In de Richtlijnen zijn deze toegelicht en uitgewerkt per deelgebied. Onderstaand zijn de zes principes uitgewerkt voor kavel 1:

Activeer de straat en organiseer interactie: hotel, bedrijfsruimte, broedplaats en horeca versterken elkaar en activeren de kade. Met de komst van een hotel en werkruimtes komen er meer bezoekers naar het gebied. Horeca aan het water is erop gericht een prettig verblijfsplek aan de buurt toe te voegen, een plek waar de diverse gebruikers van het gebied elkaar kunnen ontmoeten, van de autodealer tot de hotelgast, van de kunstenaar in de broedplaats tot de wandelaar langs het water. De diversiteit van het gebied wordt weerspiegeld op deze kavel.

Werk aan innovatieve mobiliteit: in het gebied wordt erop ingezet de automobiliteit te verminderen en het gebruik van openbaar vervoer, fiets en deelauto's te stimuleren. Een aantrekkelijke route voor langzaam verkeer langs de kade naar metrostation Overamstel is de basis voor een duurzamer mobiliteit en het is onderdeel van de opgave. Bedrijven maken een mobiliteitsplan waarin wordt aangegeven hoe zij duurzame vormen van vervoer stimuleren. Parkeren is inpandig, waarbij de plint aan de straat geen parkeerfunctie heeft, er worden voldoende laadplekken gerealiseerd en aantrekkelijke fietsparkeerplaatsen.

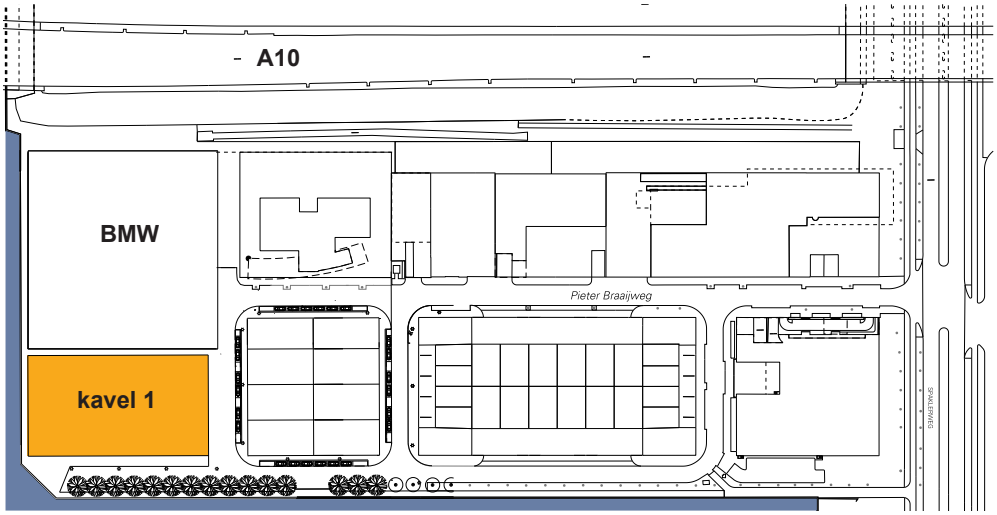
Werk aan fossielvrije energievoorziening: in Ouder-Amstel wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie zijn de volgende doelstellingen benoemd: een energie neutrale leefomgeving, een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/all-electric), benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie).

Maak leefbare en klimaatadaptieve openbare ruimte en geobuwen: de stad moet rainproof worden gemaakt, zowel de openbare ruimte als de private kavels (open ruimte en bebouwing). Bij een volledig bebouwde kavel zijn groen-blauwe daken noodzakelijk, waarbij de daken benut worden voor het toevoegen van groen, eventueel in combinatie met zonnepanelen.
De kades worden omgevormd tot groene, autovrije kades. De Duivendrechtse vaart is één van de belangrijkste kwaliteitsdragers van het gebied. De oever wordt bij iedere nieuwe ontwikkeling meer openbaar en verbonden tot een doorgaande route. Essentieel voor deze ontwikkeling is de verbinding langs de kade met de metrohalte Overamstel aan de andere kant van de A10 en de verbreding langs de kade bij BMW met een steiger.

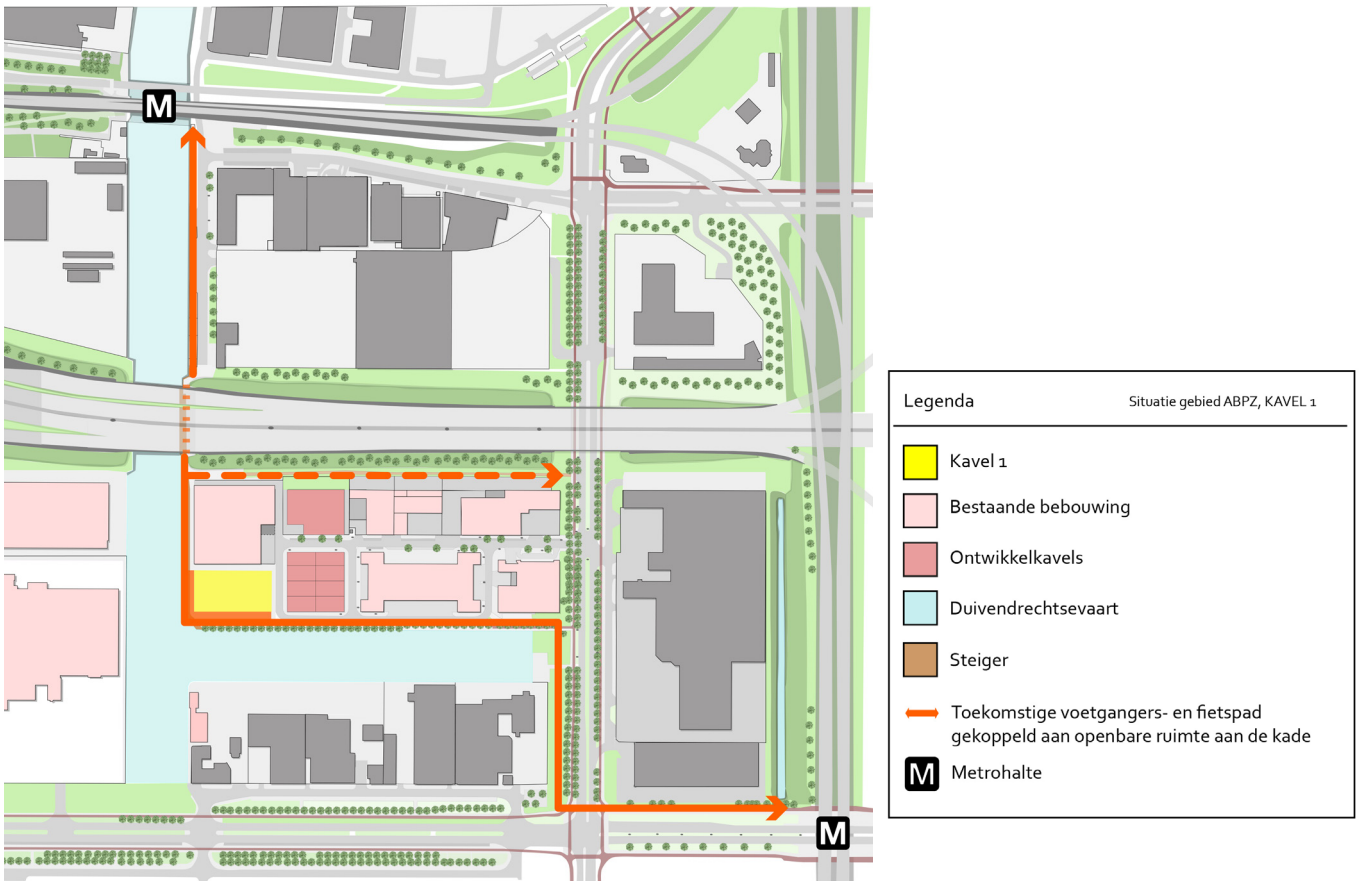
Bouw aan een leesbare en afwisselende stad: levendige plint met verschillende functies en herkenbare entrees. Door het toevoegen en combineren van verschillende functies (zoals hotel, horeca, leisure en creatieve bedrijvigheid) neemt de interactie tussen de verschillende functies en gebruikers toe en wordt het prettiger om in het gebied te verblijven. Binnen het bouwkavel wordt de bouwmassa uitgewerkt in verschillende bouwvolumes, met een basismassa (hoogte max 15 meter) en een hoogteaccent (maximaal 57 meter). De toren vormt hierbij een herkenningspunt en doet mee in het torenlandschap. Het aantal torens zal de komende jaren toenemen met ontwikkelingen rond metrohalte Overamstel en aan de Spaklerweg. Deze hoteltoren verhoudt zich tot dit torenlandschap als één van de torens, passend in schaal, kleur en materiaalgebruik.

Ontwikkel flexibele en robuuste gebouwen: het gebouwcomplex/ de gebouwdelen dienen multifunctioneel gebruik en functieverandering mogelijk te maken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van voldoende daglichttoetreding, een hogere verdiepingshoogte, opdeelbaarheid in kleinere units en een splitsbare leidingenstructuur.

* De gemeente Ouder-Amstel heeft in november 2017 deRuimtelijke Economische Visie Amstel Business Park Zuid vastgesteld. Momenteel werkt ze deze visie uit onder de titel "Richtlijnen Werkstad Overamstel"



Locatie kavel 1, Pieter Braaijweg



Situatie Kavel 1 in ABPZ gebied

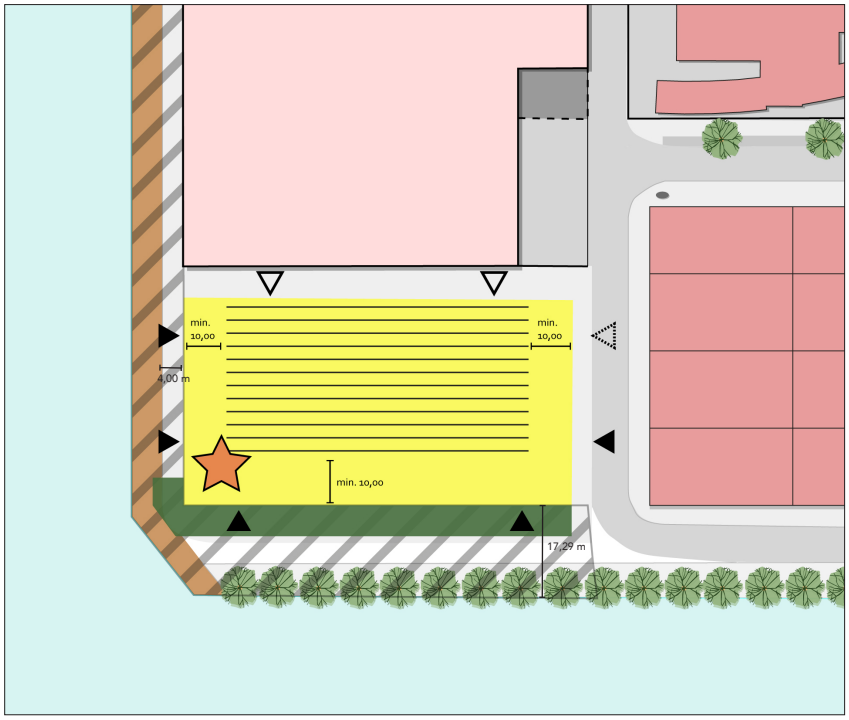
2 Pieter Braaijweg kavel 1

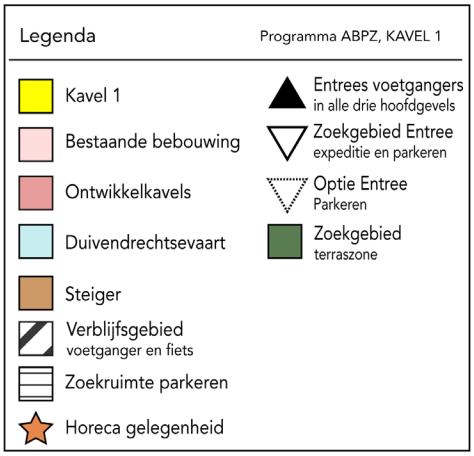
2.1
Basis

- In het ontwerp moet voldoende samenhang zijn tussen vorm, functie en constructie.
- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de stedelijke ruimte.
- In het ontwerp is er evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- Het bouwwerk roept geen ongepaste associaties op (vorms en functies van het gebouwcomplex moeten zich goed tot elkaar verhouden).
- De architectonische middelen zijn voldoende beheerst ingezet.
- Het gebouwcomplex is geen icoon. Het is een multifunctioneel gebouw met aandacht voor de omgeving. Het zorgt voor levendigheid aan de Pieter Braaijweg en aan de kade.

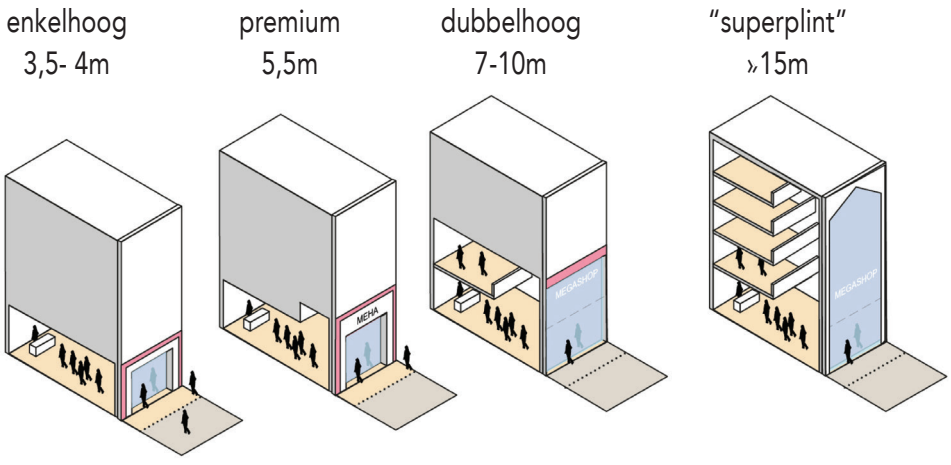
2.2
Gebouw

- Het gebouwcomplex heeft een alzijdige uitstraling richting A10, omgeving, kades en Amstelscheg.
- Het bouwen binnen de stedenbouwkundige context betekent reageren op de cultuur van de plek. Een cultuur die bepaald wordt door lokale condities, sfeer en karakteristieken.
- Aangegeven dient te worden hoe het gebouwcomplex integreert met de directe en wijdere context. Er dient aantoonbaar ingezet te worden op de best mogelijke toepassing wat betreft duurzaamheid en microklimaat. Met name bij hoogbouw is windhinder in relatie tot de beoogde gebruikskwaliteit van de buitenruimte een zeer belangrijk aandachtspunt.
- Entrees: zowel hotel, bedrijven als broedplaats krijgen een volwaardige entree aan de kade of aan de Pieter Braaijweg. Bedrijfsruimte en broedplaats zijn volwaardig onderdeel van het gebouwcomplex met een eigen entree, aansluiting met de horeca en voldoende daglicht. Aan de achterkant (zijde BMW) alleen voor logistiek, niet voor bezoekers/ gebruikers.
- Het gebouwcomplex wordt opgebouwd uit verschillende delen. Contrast wordt niet geschuwd, mits de delen gelijkwaardig worden behandeld.
- Verdiepingshoogte: minimaal 3,5 m vrije hoogte plint en voor de vloeren in broedplaats en bedrijfsruimte. Vloerhoogte hotel kan standaard zijn.





Bouwregelkaart Kavel 1



Plinttypen. Bron: Publiek Interieur. MDBS.

2.3

Architectonische uitstraling

- De architectuur van het gebouwcomplex reageert op zijn context: het is open aan de kade, en het is aantrekkelijk en vriendelijk op verschillende schaalniveaus (wijk, straat, voordeur).
- De architectuur vertegenwoordigt de activiteiten van het gebouwcomplex.
- Langs de waterkant moet er continuiteit zijn door het maken van voorzieningenplinten. Samenhang in de gebouw-volumes wordt verkregen door de opbouw van plint en toren en andere eventuele volumes.
- Transparante gevels op begane grond dragen bij aan de sociale veiligheid. Minimaal 50% van de west-, zuid- en oost gevels op de begane grond zijn transparant (glas: streven is zo laag mogelijke reflectiegraad en zo transparant mogelijk).
- Er is een aantrekkelijke plint (minimaal een premium plint) met een grote opening van bijvoorbeeld glas naar de openbare ruimte van de kade. Als de toren uitgelijnd met de rooilijn is, moet de plint een superplint zijn.
- Parkeren is geïntegreerd in het gebouwcomplex.
- De bevoorradings- en opslagruimte zijn geïntegreerd in het gebouwcomplex en bevinden zich aan de noordzijde van het pand in de tussenstraat.
- Hekwerken zijn niet toegestaan.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Luifels, inbraakwerende voorzieningen, buitenruimten, het toepassen van licht en andere elementen vormen integraal onderdeel van de architectuur. Het 'aanlichten' van (delen van) het gebouwcomplex dient zoals gebruikelijk in de rest van de stad plaats te vinden' conform Lichtbeleid Amsterdam 2017-2022.

2.4

Massa

- Alle programmaonderdelen zijn in een gebouwcomplex met meerdere herkenbare volumes geïntegreerd (niet in aparte gebouwen). Elke programmaonderdeel is te identificeren in het gebouwcomplex.
- De basis van het gebouwcomplex heeft een minimale bouwhoogte van 9 meter en een maximale van 15 meter.
- Het hoogteaccent heeft een minimale bouwhoogte van 40 meter en een maximale van 57 meter.
- Duurzame voorzieningen zoals groene daken worden gestimuleerd en zijn geintegreerd in het ontwerp.
- Installaties en nutsvoorzieningen zijn geintegreerd in het ontwerp.

2.5
Reclame

- Reclame-uitingen vertegenwoordigen de gebruiker.
- Reclame-uitingen zijn hoogwaardig en voegen zich in het gevelontwerp.
- Doeken, borden, bestikkering, banieren en vlaggen zijn alleen tijdelijk toegestaan en gebeurtenis/ evenement gerelateerd.
- Twee landenvlaggen zijn toegestaan aan of op gebouwen ten dienste van hotels met een grotere gevelbreedte dan 20,00 m

2.6
Dag- en nachtbeeld

- Er is een duidelijk dag- en nachtbeeld, het nachtbeeld draagt bij aan de verlichting van het gebied en wordt afgestemd met verlichting in de openbare ruimte.

2.8
Gezondheid

- Gezondheid en menselijk welzijn zijn van grote waarde. In een gezond gebouw werken mensen in een comfortabel klimaat, met voldoende daglicht en uitzicht en een comfortabele akoestische omgeving, en staat natuurlijke ventilatie van de binnenruimtes voorop. Welzijn betekent een vergroting van maatschappelijke betrokkenheid. Bij uitstek kan dit gerealiseerd worden in de stedelijke plint door collectieve ruimtes zoals entreegebieden en atria voor algemeen gebruik geschikt te maken.

2.9
Technische voorzieningen

- Technische ruimten zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouwcomplex, vormen geen beperking voor het functioneren van de plint, en hebben geen nadelige invloed op de ernaast gelegen functies.
- Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.

3 Referenties architectuur



^^ Hotel in combinatie met creatieve bedrijvigheid broedplaats: studentenhotel Wibautstraat



^^ [Het gebouw kan worden opgebouwd uit verschillende delen]. Duidelijk aanwezigheid van broedplaats in combinatie met het hotel volumen. Mogelijke programmatische uitwisseling

vv



^^ De toren heeft een aantrekkelijke uitstraling en is alzijdig





^^ Plint: open, actief en transparant



Plint: open, actief en transparant



Open hoge plint aan de waterzijde



Horeca activeert de kade en creëert een prettig verblijfsplek