



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 24020223 /
Amstelplein Uithoorn

Amstelplein Uithoorn

MOOI nummer	24020223
Zaaknummer partij	
Omschrijving	Winkelcentrum Amstelplein
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Uithoorn
Zaakbeheerder	
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Gebied 1
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 07-06-2024

Bevindingen	<u>Beschrijving</u> De opdrachtgever en architect zijn aanwezig om een toelichting te geven. Er is een studie uitgevoerd naar opties voor de torenbeëindiging: onder andere een setback, een asymmetrische oplossing conform de referentie in Zwolle, het doortrekken van de middenbeuk en de dakrand met de punt spitsen maken. De architect heeft de voorkeur voor de laatste variant, waarbij de dakvlakken bestaan uit zonnepanelen. Tevens wordt het voegwerk in de middenzone donkerder gemaakt.
-------------	---

Bevindingen

De bouwmeester bedankt de architect voor de wijze waarop hij is meegenomen in de zoektocht naar een passende vormgeving van de gebouwbeëindiging. Ook hij heeft de voorkeur voor de variant met de spitsere punt, omdat deze optie het beste aansluit bij de vormgeving van de gehele toren en van een afstand voldoende expressie bevat. De bouwmeester adviseert de dakvlakken met de zonnepanelen zo strak mogelijk te ontwerpen, ook op de plaatsen waar ventilatieroosters uit het dak komen, en te onderzoeken of de ruimte eronder gebruikt kan worden als opstelplaats voor installaties om dakdoorvoeren te voorkomen. Daarnaast adviseert de bouwmeester om het donker stukje metselwerk tussen de kappen op de bovenste bouwlaag meer terug te leggen dan slechts een kop, zodat de gevel meer plasticiteit krijgt.

Conclusie

De bouwmeester geeft zijn complimenten voor het ontwerpend onderzoek en heeft waardering voor de inspanningen die hebben geleid tot voorliggend plan. Hij adviseert de gemeente op hoofdlijnen akkoord te gaan met het plan en ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet in een aanvraag omgevingsvergunning.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen

Gemandateerd
Preadvies



Bevindingen

Beschrijving

De opdrachtgever en architect zijn aanwezig om een toelichting te geven. Er is een aangepast plan aangeleverd:

- De beëindiging van de toren is gewijzigd van één naar twee kappen per zijde.
- De franse balkons worden voorzien van hetzelfde hekwerk als de 'vleugels'. Ook wordt de indelingen van de kozijnen in de toren aangepast, waardoor de hekwerken niet over de gehele breedte van de kozijnen toegepast hoeven te worden.
- De hekwerken van de balkons in de 'vleugels' worden over de betonnen balkonranden doorgezet.
- De dakranden van de 'vleugels' zijn dikker en breder vormgegeven. Tevens is er een verticale verkenning van een kop in de volumes aangebracht.
- De glazen gevel van de ronde hoek aan de Laan van Meerwijk blijft na overleg met de gebruikers van het pand behouden. Wel worden de glasvlakken en dichte panelen ter plaatse van de vloeren vervangen. Ook worden de profielen voorzien van diepere kliklijst en aan weerszijden van de ronde hoek wordt een kozijn aangebracht.

Bevindingen

De bouwmeester heeft waardering voor het aangepaste plan, maar is nog niet overtuigd van de beëindiging van de toren. De toren wordt een belangrijk baken in Uithoorn en is van afstand ook zeer goed zichtbaar, maar de beëindiging mist volgens de bouwmeester nog expressie van veraf. Om dit te kunnen bewerkstelligen, is het waarschijnlijk toch nodig om het programma in de bovenste bouwlaag te verminderen, zodat er een steilere beëindiging gemaakt kan worden. Wellicht is het een denkrichting om twee verschillende beëindigingen per gevel te maken, maar de bouwmeester is ook benieuwd naar de ideeën die de architect zelf heeft over de beëindiging.

In het vorige advies heeft de bouwmeester gevraagd of het mogelijk is om het vooruitgeschoven geveldeel in de toren een strek te laten uitsteken in plaats van een kop, zodat de gevel meer expressie krijgt. Door de toelichting van de architect snapt de bouwmeester dat dat te kostbaar wordt, maar hij adviseert te onderzoeken of er ook andere middelen toegepast kunnen worden om zo meer expressie in de gevel te krijgen. Denk bijvoorbeeld aan een andere neggediepte, of de toepassing van een donkere voeg. Daarnaast adviseert bouwmeester de kozijnen aan weerszijden van het ronde hoekelement anders vorm te geven dan de kozijnen in de langsgevels, bijvoorbeeld door deze in hoogte te laten afwijken.

Conclusie

De bouwmeester heeft waardering voor het plan, maar is van mening dat de beëindiging nog een ontwerpslag vergt. Hij is benieuwd naar de ontwerpstudie die de architect gaat uitvoeren. De resultaten ervan hoeven niet volledig uitgewerkt te zijn, maar mag ook een schetsmatig karakter hebben.



Behandeling 02-04-2024

Bevindingen

Preadvies

De opdrachtgever en architect zijn aanwezig om een toelichting te geven. Er is vastgehouden aan het principe van de toren als zelfstandig element, omdat dit principe in het voortraject is afgesproken met de stedenbouwkundige. Wel zijn er een aantal architectonische wijzingen doorgevoerd:

- De architect heeft onderzoek gedaan naar de positionering en vormgeving van de balkons van de toren. Een plaatsing in het midden heeft als gevolg dat er meer tweekamerappartementen worden gerealiseerd. Volgens de opdrachtgever is dit echter ongewenst, aangezien er meer vraag is naar driekamerappartementen. Bovendien leidt de ingreep tot minder appartementen, waardoor de business case financieel niet meer haalbaar wordt. Daarom is ervoor gekozen om de balkons op de hoeken van de toren te houden, en deze te voorzien van een afschuining. Ook worden de balustrades voorzien van een patroon en lopen deze voor de balkonranden langs. De balkonranden worden voorzien van donker metaal.
- Het gevelvlak met de middelste appartementen in de gevel aan de Laan van Meerwijk wordt een kop naar voren geplaatst en voorzien van een donkere voeg. Dit gevelvlak loopt tot de bovenste bouwlaag. Daar bevindt zich een penthouse die een horizontaal element in de gevel vormt. De twee kappen boven de penthouses zijn vervangen door één kap, met dezelfde helling. Gevolg hiervan is dat de toren iets hoger is geworden.
- De toren en de 'vleugels' worden voorzien van een gemetselde (steenstrips) plint van ca. 90 cm hoog, bestaande uit een antraciet/bruine steenstrips. Ook bevat de plint van de 'vleugels' gemetselde (steenstrips) penanten.
- De bovenste verdieping van de 'vleugels' bevatten niet langer een zaagtandpatroon, maar liggen terug ten opzichte van de gevellijn van de onderliggende verdiepingen. Ook wordt de bovenste laag voorzien van dezelfde steen.
- Een wisseling van functies in de plint van de 'vleugels' was na gesprekken met de afnemers volgens de architect niet mogelijk. De bergingswanden in de gang achter de plint van de 'vleugels' worden voorzien van historische foto's van de locatie en er wordt een verlichtingsplan voor de gang opgesteld.
- De omkaderingen van de loggia's in het bestaande gedeelte van het winkelcentrum worden bekleed met dezelfde steenstrips als de toren.
- Het groen ter plaatse van het laden en lossen wordt niet meer doorgezet in de 'vleugel' naast de toren. Deze plint wordt voorzien van metselwerk en een zitgedeelte.
- De hoek van het bestaande winkelcentrum, gelegen op de kruising tussen de Koningin Maximalaan en de Schans, wordt voorzien van dezelfde steenstrips als de toren. Op deze hoek wordt tevens het logo van het winkelcentrum geplaatst.



Bevindingen

De bouwmeester heeft waardering voor de heldere presentatie en de gemaakte stappen. Door de aanpassingen in de plint van de toren en de 'vleugels' ontstaat er meer verfijning ter plaatse van de begane grond en landen de 'vleugels' op passende wijze op het maaiveld. Ook de aanpassing van de bovenste verdieping van de 'vleugels' acht de bouwmeester een verbetering, omdat het zich beter voegt binnen de totaalcompositie en vormtaal van het gehele ensemble. Wel wordt nog aandacht gevraagd voor een aantal architectonische elementen binnen het geheel:

- De bouwmeester kan zich vinden het naar voren plaatsen van een deel van de gevel van de toren aan de Laan van Meerwijk, maar is van mening dat het een strek in plaats van een kop mag uitsteken. De schaal en maat van de toren vraagt namelijk om voldoende expressie.

- De gekozen architectuur heeft een traditionele opbouw met een plint, middenbouw en beëindiging. Bij de 'vleugels' is het verschil tussen de middenbouw en top nog onvoldoende aanwezig. De bouwmeester adviseert dit te benadrukken, bijvoorbeeld door de borstwering van de dakterrassen als een geprononceerde lijst vorm te geven.

- De bouwmeester vraagt aandacht voor de beëindiging van de toren. Dit is een zeer belangrijk onderdeel, want de toren wordt het hoogste punt van Uithoorn en dat vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Door de toepassing van brede en flauw hellende fronten, en balkons in de hoeken, oogt de toren nog erg fors. De bouwmeester adviseert meer expressie aan te brengen in de beëindiging van de toren en zo nodig het woonprogramma daar aan te passen. Wellicht kunnen de referenties van Palmbout of de expressionistische torens van architect Hans Kollhoff inspiratie bieden.

- De bouwmeester acht de schuine zijde en de geprofileerde balustrade voorstelbaar. Omdat dezelfde balustrade bij de 'vleugels' worden toegepast, adviseert de bouwmeester ook daar de balustrade voor de balkonrand te laten lopen.

- Ondanks dat de doorvalbeveiliging een heel pragmatisch doel heeft, zijn de elementen aanwezig in het gevelbeeld van de toren. De bouwmeester vraagt daarom te onderzoeken op welke wijze de doorvalbeveiliging geïntegreerd kan worden in de architectuur van de toren.

- De bouwmeester vraagt aandacht voor de verlichting ter plaatse van het laden en lossen. Dit is een essentieel onderdeel om ervoor te zorgen dat deze zijde een fijne omgeving blijft.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de gemaakte stappen. Met name de plint van de toren en 'vleugels' is verbeterd. Echter vragen een aantal elementen nog een ontwerpslag, waaronder de beëindiging van de toren. Met inachtneming van bovenstaande aandachtspunten ziet de bouwmeester een aangepast ontwerp met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Gemandateerd
Preadvies

Behandeling 19-02-2024



MOOI DARS

Preadvies

De ontwikkelaar en architect zijn aanwezig om een toelichting te geven. Namens de gemeente is de assistent-projectleider als toehoorder aanwezig.

Het plan betreft het revitaliseren van het winkelcentrum; een complex bestaande uit diverse langwerpige volumes variërend van twee tot vijf bouwlagen en een parkeerterrein dat wordt omsloten door de volumes. Ter plaatse van de rotonde worden de kantoren gesloopt en vervangen door een nieuwe toren van 11 bouwlagen, die met een hoekpunt op de rotonde is gericht. De toren bevat een kruisvormige footprint met balkons in de hoeken. Aan weerszijde worden twee 'vleugels' van 6 bouwlagen gerealiseerd, waarvan de bovenste bouwlaag een setback bevat. In de plint van deze twee volumes komen bergingen, maar direct aan de straatzijde ligt een gang, zodat de plint niet gesloten oogt. De gevels van de overige bestaande gebouwdelen worden geschilderd en er worden extra niet-dragende kolommen tussen de bestaande kolommen geplaatst.

Op d.d. 5 februari 2024 hebben de projectleiders en stedenbouwkundige het proces en de ruimtelijke kaders reeds aan de commissie toegelicht.

Beoordelingskader

De commissie heeft een advies uitgebracht op basis van de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling, en de algemene en gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota van gemeente Uithoorn.

Bevindingen

De commissie staat positief tegenover de revitalisatie van het winkelcentrum. Om ervoor te zorgen dat de gehele ontwikkeling voldoende samenhang bevat en de nieuwe volumes landen in de omgeving, vraagt de commissie aandacht voor de volgende punten:

- De commissie vraagt aandacht voor een integrale aanpak van het gehele plan. In dit plan wordt ruimte geboden voor een grote woontoren, maar de behandeling van de bestaande gevels dienen aan te sluiten op de nieuwbouw. Een samenhang tussen de verschillende delen ontbreekt momenteel nog.

- De commissie heeft waardering voor de alzijdige vormgeving van de toren, maar is nog niet overtuigd van de keuze om de toren als zelfstandig element vorm te geven. De toren is al vrij hoog voor deze dorpse context en door het volume los te knippen van de twee 'vleugels', wordt het nog meer benadrukt. De commissie ziet juist kansen om de toren en de twee 'vleugels' als ensemble vorm te geven. Indien er wordt gekozen voor een ensemble van drie verschillende panden, dan ligt het voor de hand dat de beide lage blokken een verschillende verschijningsvorm krijgen.

- In de afgevalen modellen oogt de toren eleganter en verfijnder. Hoewel deze toren alzijdig is ontworpen, oogt het nog erg fors en lomp. Dat heeft onder andere te maken met de wijze waarop de balkons zijn aangebracht (op de hoeken), waardoor het spel van volumes minder goed afleesbaar wordt. De commissie adviseert de balkons meer te



integreren in de architectuur. Ook dient de de dakbeëindiging verfijnder te worden ontworpen. Deze heeft nu een flauwe helling, maar de commissie adviseert om onderzoek te doen naar meer elegante dakbeëindigingen. bijvoorbeeld met een steilere kap, die ook om een andere woningtypologie vraagt.

·De commissie vraagt aandacht voor de landing van beide 'vleugels' op het maaiveld. Waar de toren wel goed op het maaiveld landt doordat het gevelmateriaal is doorgezet, is dat bij de 'vleugels' niet het geval. Daarnaast is het van belang dat de plint hoogwaardig wordt gematerialiseerd en de plint rondom het gebouw op dichte plekken zitgelegenheden biedt, zodat de levendigheid aan het trottoir wordt verhoogd.

·Ook vraagt de commissie aandacht voor de levendigheid van de plint. De bergingen goed achter de glazen pui oplossen is een belangrijke ontwerpogave. Zij adviseert te onderzoeken of het mogelijk is om de fietsenstalling te ruilen met de dichte bergingen. Indien dit niet mogelijk is, vraagt de commissie onderzoek te doen naar manieren om de gang achter de glazen pui zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

·De commissie is nog niet overtuigd van de vormgeving van de bovenste bouwlaag van de 'vleugels'. Door de zaagtand wordt een nieuwe architectuurtaal aan het complex toegevoegd en zij vraagt zich af of de zaagtanden nodig zijn om de setback in lijn met de gevelwand te positioneren. De commissie adviseert onderzoek te doen naar manieren om de optopping vorm te geven, zowel qua volume als materialisatie.

·De commissie kan zich vinden in het voorstel om meer kolommen toe te voegen in de gevels van de parkeergarage op de verdieping. Zij adviseert de kolommen op de begane grond te voorzien van een antraciete kleurstelling, conform de kolommen van de AH en de groene gevels te stoppen ter plaatse van de dilatatie naar de nieuwbouw. Samenvattend heeft de commissie waardering voor het initiatief en de wijze waarop zij in het proces wordt meegenomen. Echter vergt het plan nog een ontwerpslag. Op basis van bovenstaande aandachtspunten ziet zij een aangepast ontwerp met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Gemandateerd
Preadvies

Behandeling 05-02-2024

Bevindingen

Preadvies

De stedenbouwkundige is aanwezig om een toelichting te geven. Namens de gemeente zijn de projectleider en assistent-projectleider aanwezig. Het plan betreft het revitaliseren van het winkelcentrum; een complex bestaande uit diverse langwerpige volumes variërend van twee tot vijf bouwlagen en een parkeerterrein dat wordt omsloten door de volumes. Ter plaatse van de rotonde worden de kantoren gesloopt en vervangen door een nieuwe toren van 11 bouwlagen, die met een hoekpunt op de rotonde is gericht. Aan weerszijde worden twee 'vleugels' van 6 bouwlagen gerealiseerd, waarvan de bovenste bouwlaag een setback bevat. De gevels van de overige bestaande gebouwdelen worden geschilderd.



Doel van deze bespreking is de commissie op de hoogte brengen van het proces dat is doorlopen en kennis te nemen van de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn gedefinieerd; onder andere een passende typologie binnen het dorp, aansluiting zoeken met het bestaande complex, zorgvuldig omgaan met de entrees en een wat bescheidenere vormgeving van de toren.

Bevindingen

De commissie staat positief tegenover de revitalisatie van het winkelcentrum. Zij snapt dat de bespreking bedoeld is om kennis te nemen van het proces en de stedenbouwkundige uitgangspunten, maar geeft naar aanleiding van de getoonde schetsontwerpen alvast een aantal aandachtspunten mee:

- De commissie vraagt aandacht voor een integrale aanpak van het gehele plan. In dit plan wordt ruimte geboden voor een grote woontoren, maar de behandeling van de bestaande gevels dienen aan te sluiten op de nieuwbouw. Een samenhang tussen de verschillende delen ontbreekt momenteel nog.

- De commissie is nog niet overtuigd van de keuze om de toren als zelfstandig element vorm te geven. De toren is al vrij hoog voor deze dorpse context en door het volume los te knippen van de twee 'vleugels', wordt het nog meer benadrukt. De commissie ziet juist kansen om de toren en de twee 'vleugels' als ensemble vorm te geven. Indien er wordt gekozen voor een ensemble van drie verschillende panden, dan ligt het voor de hand dat de beide lage blokken een verschillende verschijningsvorm krijgen.

- De commissie vraagt aandacht voor de landing van beide 'vleugels' op het maaiveld. Waar de toren wel goed op het maaiveld land doordat het gevelmateriaal is doorgezet, is dat bij de 'vleugels' niet het geval. Daarnaast is het van belang dat de plint hoogwaardig wordt gematerialiseerd en de plint rondom het gebouw op dichte plekken zitgelegenheden biedt, zodat de levendigheid aan het trottoir wordt verhoogd.

- In de afgevalen modellen oogt de toren eleganter en verfijnder. Hoewel deze toren alzijdig is ontworpen, oogt het nog erg fors en lomp. Dat heeft onder andere te maken met de wijze waarop de balkons zijn aangebracht (op de hoeken), waardoor het spel van volumes minder goed afleesbaar wordt. De commissie adviseert de balkons meer te integreren in de architectuur. Ook dient de dakbeëindiging verfijnder te worden ontworpen. Deze heeft nu een flauwe helling, maar de commissie adviseert om onderzoek te doen naar meer elegante dakbeëindigingen. bijvoorbeeld met een steilere kap, die ook om een andere woningtypologie vraagt.

- Het bestaande complex is horizontaal ontworpen en voegt zich daardoor beperkt in de context. De commissie ziet de revitalisatie van het winkelcentrum als kans om dit te repareren. Kijk goed hoe ook de bestaande gevels meer verticaliteit kunnen krijgen en ga op zoek naar de menselijke schaal. Hierbij is ook de indeling van de plint van belang. Samenvattend staat de commissie positief tegenover de ontwikkeling om het winkelcentrum te revitaliseren, maar vergt de uitwerking van het

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

plan nog een ontwerpslag. Belangrijk is dat er één integraal plan komt, waarbij het gebouw zich voegt in de dorpse context. De commissie ziet de toelichting van de architect tijdens de volgende bespreking met belangstelling tegemoet.

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies