



Beeldkwaliteitskader

Zwarteweg Aalsmeer



Gemeente Aalsmeer

Inhoud

1. Doel	5
2. Het ontwerp van beeldkwaliteit	6
3. Bebouwing	7
4. Grondgebonden woningen Zwarteweg	10
5. Appartementen Zwarteweg	12
6. Openbare ruimte	15
7. Hardheidsclausule	16



Zwarteweg



1. Doel

Een beeldkwaliteitskader is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling van het gebied van de Zwarteweg wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling en sfeer en karakter van de bebouwing langs de Burgemeester Kasteleinweg veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitskader kan daarmee een brugfunctie vervullen tussen het bestemmingsplan enerzijds en de welstandstoets anderzijds. Het beeldkwaliteitskader moet worden beschouwd als een richtlijn voor de ruimtelijk visuele aspecten van bebouwing, voor de onderlinge samenhang van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitskader schept de randvoorwaarden waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaatsvinden. Hierdoor zijn alle partijen er van verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd.

Om een bijzonder plangebied te realiseren wordt een viertal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hierbij behoren de volgende kenmerken:

- Binnen het plangebied speelt groen een belangrijke rol, de parkachtige uitstraling van het groen is uitgangspunt (wonen in en of aan het groen);
- Alzijdige bebouwing voor de appartementen;
- Nieuwbouw manifesteert richting de Burgemeester Kasteleinweg;
- Geen gesloten frontvorming, maar opdeling in kleinere volumes.

2. Het ontwerp van beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitskader richt zich ten eerste op de verschijningsvorm en sfeer van de bebouwing. Onder de regie van beeldkwaliteit weet een initiatiefnemer (opdrachtgever/realisator en hun architect) welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Toezicht bij de beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om afstemming tussen het bouw- en inrichtingsplan tot het beste resultaat te laten leiden.



Locatie Zwarteweg voorbeeldverkaveling

- 1. Grondgebonden woningen
- 2. Gestapelde bebouwing

3. Bebouwing

Algemeen

Het plangebied is globaal in te delen in twee deelgebieden:

1. Grondgebonden woningen, locatie Zwarteweg;
2. Gestapelde bebouwing, locatie Zwarteweg;

De beeldkwaliteitscriteria zijn per deelgebied opgesteld, zowel voor de grondgebonden woningen, de appartementen als ook de openbare ruimte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende randvoorwaarden:

1. Situering

In dit onderdeel komt de plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de omgeving aan de orde. Onderdelen zijn verkavelingstype, onderlinge positie, onderlinge afstand, plaatsing op het terrein, bebouwingsrichting.

2. Massa en vorm

Het gaat hierbij om de hoofdmassa van de gebouwen in relatie tot de omgeving. Onderdelen zijn: opbouw hoofdmassa, profiel, ruimte, massa samenstelling, dakbeëindiging en vormbehandeling.

3. Gevelkarakteristiek

Het betreft hier de aanzichten van de bebouwing. Ook hier is de relatie met de omgeving een uitgangspunt. Onderdelen zijn gerichtheid, bouwstijl, geleding, ritmiek, indeling en plasticiteit.

4. Kleur en materiaalgebruik

Het gaat hier om de kleur (kleursoort, helderheid, verzadiging) en het soort materiaal dat wordt gebruikt voor de bebouwing (inclusief nutsgebouwtjes) en de kleurtoon.

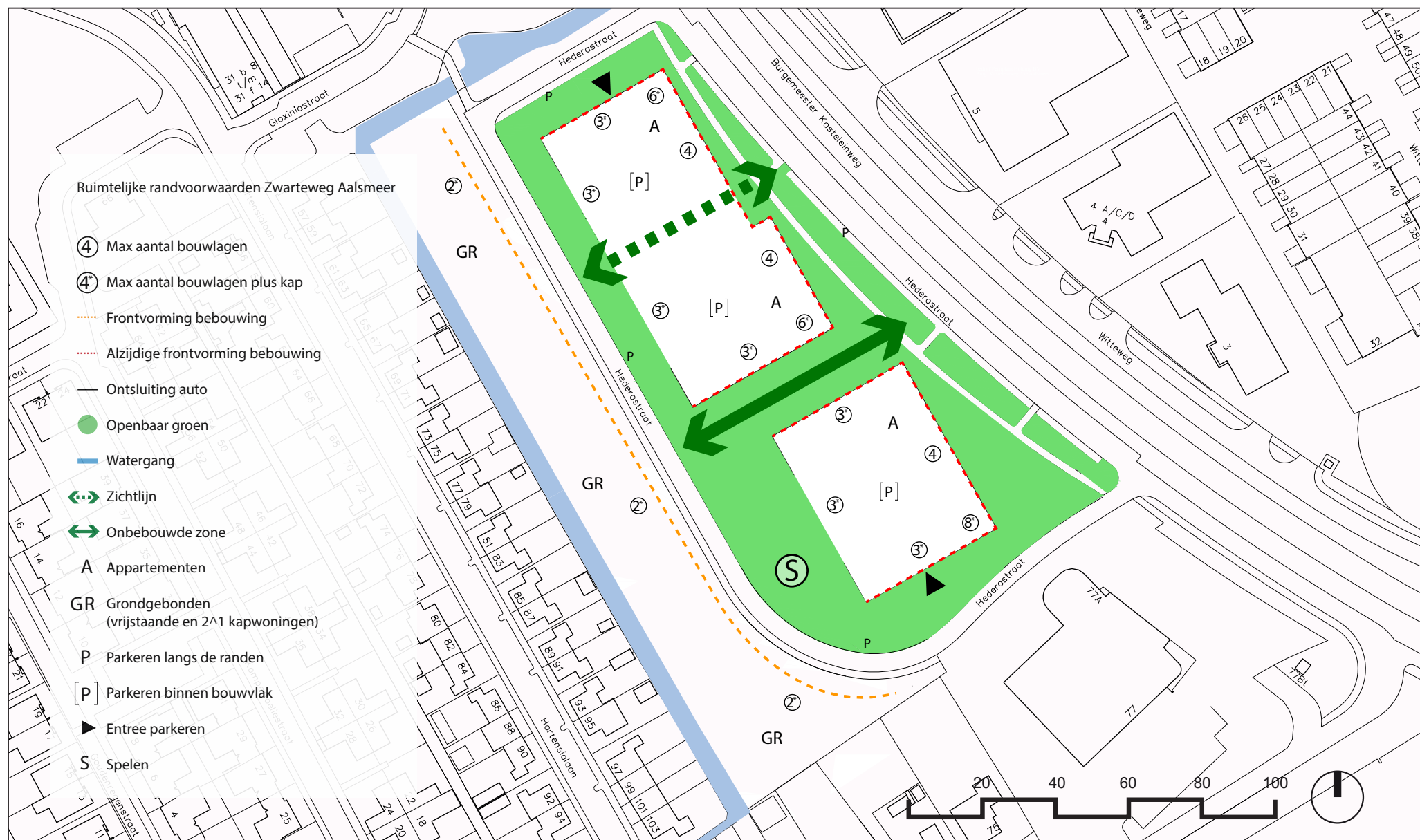
5. Overige randvoorwaarden

Het betreft hier aspecten van algemene aard.

6. Erfscheidingen

Het betreft hier de overgangen van privaat naar publiek terrein.

Ruimtelijke randvoorwaarden Zwarteweg



Proefverkaveling



5. Grondgebonden woningen Zwarteweg

Situering

- De woningen zijn met hun voorgevel gericht naar de Hederastraat;
- Wisselende voorgevelrooilijn behoort tot de mogelijkheden;
- Per woning tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Massa en vorm

- Maximaal twee bouwlagen met kap;
- Uitsluitend vrijstaande of 2¹ kapwoningen;
- Woningen kennen een duidelijk herkenbaar hoofdvolume;
- Geen plat dak, maar zadeldak, mansardekap of gebogen kapvorm;
- Eigentijdse architectuur, niet gestreefd moet worden naar het kopiërende of historische vormentaal;
- De woning is voorzien van een nok.

Kleur- en materiaalgebruik

- Toepassen van zorgvuldige detaillering (afmetingen kozijnen, daklijsten etc.);
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden;
- Gevels bestaan uit hout of genuanceerde vormbaksteen metselwerk in oranje-, rood-, bruin- of donkere grijs tinten of vergelijkbaar steenachtig materiaal of bekleed met houten beschot, eventueel met stuc- en staalelementen. Ook wit gekeimde gevels behoren tot de mogelijkheden;
- Woningen mogen voor maximaal 50% van het geveloppervlak worden gestukt;
- Een combinatie met puin, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijs tint. Hoog-verglaasde pannen worden niet toegepast;
- Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium voorzien van een diep profiel.

Overige randvoorwaarden

- Zonnepanelen, PV panelen, zonnecollectoren en de bodemwarmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven.

Bijgebouwen

- Aangebouwde bijgebouwen waaronder garages passen qua ontwerp en materiaal bij het hoofdgebouw en mogen van een plat dak worden voorzien;

Erfscheidingsen

- Erfscheiding aan de voorkant van de Hederastraat bestaan uit een groene haag;
- Erfscheiding van de hoekpercelen richting de openbare ruimte bestaan uit een groene haag.
- De erfscheidingen tussen de woningen onderling is vanaf de voorgevelrooilijn vrij aan de bewoners.



Eigentijdse architectuur met hellende dakvlakken

5. Appartementen Zwarteweg

Situering

- De gebouwen hebben een alzijdig representatief karakter;
- De woongebouwen vormen te samen een herkenbaar ensemble;
- De woongebouwen onderling zijn gestaffeld (zaagtand) richting de Burgemeester Kasteleinweg gesitueerd;
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- Hoogste bebouwing aan de kant van de Burgemeester Kasteleinweg als entree van het dorp.

Massa en vorm

- De bebouwing is compact van karakter;
- De gebouwen hebben een bouwhoogte van maximaal 8 bouwlagen tot maximaal 3 bouwlagen;
- Horizontale of verticale geleding van de gevels en gevelopeningen met als doel een visuele verkleining van het gebouw te realiseren;
- Eigentijdse architectuur, niet gestreefd wordt naar het kopiërende of historische vormmentaal;
- Dakvorm, overwegend hellende dakvlakken. Een schuine gevelbeëindiging met daarachter een plat dak behoort tot de mogelijkheden.

Gevelkarakteristiek

- De gebouwen krijgen gevels die bestaan uit massa (dus geen vliesgevels);
- Raamopeningen zijn overwegend staand;
- Ontsluiting van de appartementen vindt plaats binnen het gebouw of via een galerij;
- Galerijen worden integraal vormgegeven en dragen bij aan de frontvorming van de gevel, bij voorkeur aan de zuidzijde geïntergeerd met balkons;
- Voor de beganegrond bouwlaag, de overgang openbaar/privé vormgeven als onlosmakelijk onderdeel van de architectuur;
- Privétuin of voortuin van appartementen op de begane grond worden binnen de gevellijn ontworpen;
- Balkons vormgeven als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw.

Kleur en materiaalgebruik

- Toepassen van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten etc.);
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde

- kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden;
- Gevels bestaan uit hout of metselwerk of vergelijkbaar steenachtig materiaal of bekleed met houten beschot, eventueel met stuc- en staalelementen;
- Een combinatie met puien, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium.



Appartementengebouwen in een groene omgeving

Parkeren

- Parkeren kan bij de appartementen deels onder de gebouwen worden gesitueerd;
- De overgang van de parkeervoorziening naar het openbaar gebied kan worden vormgegeven door middel van appartementen, een gebouwde voorziening met groene uitstraling (bijvoorbeeld "hangende tuin") en/of een groene afscheiding (beplanting of talud);
- Indien een parkeerdek wordt aangelegd dient dit ook als ontmoetingsplek met ruimte voor groen (bijvoorbeeld met bomen die door het dek groeien);
- De entree van de parkeervoorzieningen is integraal vormgegeven met gebouw en omgeving.

Overige randvoorwaarden

- Zonnepanelen, PVT panelen, zonnecollectoren en de buitenunit van (lucht)warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend mee-ontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur.



Ontmoetingsplekken in en rondom de woongebouwen met ruimte voor groen

7. Openbare ruimte

Algemeen

- Eenheid in materiaalgebruik;
- Beperken verhard oppervlak tot een minimum;
- De bestaande volwassen en kwalitatief goede bomen worden indien mogelijk ingepast in het gebied;
- Het verharde oppervlak uitvoeren in natuurlijke materialen (gebakken klinkers);
- Speelvoorzieningen en ruimte voor ontmoeting binnen de openbare ruimte;
- Buitenruimte is een prettige plek om te verblijven en om te ontmoeten.

Groenstructuur

Uitgangspunt is de gebieden zoveel mogelijk een groene uitstraling te geven en de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. De goede bomen zijn belangrijk, en het handhaven van zoveel mogelijk goede bomen is daarom essentieel voor het behoud van het groene karakter van het gebied.

Inrichting openbare ruimte

- De openbare ruimte zal worden ingericht overeenkomstig de richtlijnen die hiervoor gelden binnen de gemeente Aalsmeer (LIOR);
- De groengebieden worden ingericht als parklandschap.



Parkachtig binnengebied met behoud van opgaand groen

8. Hardheidsclausule

In dit Beeldkwaliteitskader zijn richtlijnen voor de typologie van de bebouwing en richtlijnen van de openbare buitenruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de woningen wordt ingediend dat niet aan de in dit Beeldkwaliteitskader genoemde beeldkwaliteitseisen voldoet maar wel van een positief welstandsadvies van worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitskader af te wijken.



Gemeente Aalsmeer