



Beeldkwaliteitsplan Meervalstraat/Roerdomplaan

Hoofdstuk 1

- Inleiding
- De functie van het Beeldkwaliteitsplan
- Het ontwerp van beeldkwaliteit
- Procedure

Hoofdstuk 2

- Stedenbouwkundige hoofdlijnen-beeldkwaliteit
- Stedenbouw
- Architectuur
 - Bestaande wijk
 - Uitbreiding algemeen
 - Grondgebonden woningen
 - Appartementen
 - Bijgebouwen
 - Aan- en uitbouwen
- Materiaal
 - Daken
 - Gevels
 - Kozijnen, ramen en deuren
 - Kleur
- Kopgevels en erfscheidingen
- Buitenruimte
 - Groenstructuur
 - Bestaand groen binnen het plangebied
 - Inrichting openbare ruimte

Hoofdstuk 1

Inleiding

Reeds geruime tijd bestaan er plannen om de (voormalige) scholenlocaties gelegen aan de Roerdomplaan/Meervalstraat te herontwikkelen en hier woningbouw te realiseren. Naast het bestemmingsplan is ook dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de bebouwing en de aansluiting op de openbare buitenruimte. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning op welstandsaspecten. De locatie is gelegen in een gebied waarvoor een “kanbepaling-welstandsregime” van toepassing is en plannen ambtelijk kunnen worden voorzien van een welstandsadvies.

De functie van het Beeldkwaliteitsplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt gekeken naar de relatie met het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het functioneren van het beeldkwaliteitsplan bij de bouwplanontwikkeling en de welstandstoets bekeken.

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het ontwikkelen van de locatie Roerdomplaan/Meervalstraat. Deze ambitie krijgt, met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm een concrete vertaling in dit beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze een specifieke sfeer kan worden uitgewerkt met behulp van richtlijnen voor de stedenbouwkundige details en de architectuur. Dit beeldkwaliteitsplan moet inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is.

Om een bijzonder plangebied te realiseren worden de volgende ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie:

- Binnen het plangebied spelen groen en water een belangrijke rol, de parkachtige uitstraling dient behouden te blijven (wonen in een park, wonen aan het park);
- Om de herkenbaarheid van de ruimtelijke opbouw van de wijk Hornmeer in stand te houden dient de bebouwing zich architectonisch te onderscheiden van de traditionele woonbebouwing in deze wijk. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door te kiezen voor een eigentijdse architectuur. Historiserende of aan de jaren '30 refererende architectuur is in deze context niet op zijn plaats;
- Frontvorming naar de openbare zijden is uitgangspunt.

Het ontwerp van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsbeschrijving richt zich ten eerste op de verschijningsvorm en de sfeer van de bebouwing. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weet de 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.

Procedure

De in dit beeldkwaliteitsplan vastgelegde regels en richtlijnen worden vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan de status van beleidsdocument. Een initiatiefnemer die op deze locatie bebouwing wil realiseren, zal zowel met het bestemmingsplan als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

Op het moment dat er door een architect een schetsplan is vervaardigd wordt dit ambtelijk van een welstandsadvies voorzien. Deze toets vindt plaats aan de hand van de algemene welstandscriteria en de in dit beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt de samenhang tussen bouwplan, en de situering van de buitenruimte ten aanzien van de

beeldkwaliteit bewaakt. Het ontwerp doorloopt verder de normale bouwplanprocedure.

In de beeldkwaliteit dient de nieuwe bebouwing zich architectonisch te onderscheiden van de traditionele aangrenzende bestaande woonbebouwing.

Hoofdstuk 2

Stedenbouwkundige hoofdlijnen-beeldkwaliteit

De wijk Hornmeer is opgebouwd uit drie woonbuurten die van elkaar gescheiden zijn door min of meer groene tussengebieden. De drie woonbuurten betreffen de Watervogelbuurt, de Planetenbuurt en de Componistenbuurt. De drie buurten bestaan in hoofdzaak uit traditionele woonbebouwing, twee bouwlagen met een kap. De schegvormige tussenruimten hebben een afwijkende (bebouwings)structuur. Uitgangspunt bij de beeldkwaliteit is het verbijzonderen van deze schegvormige ruimten door b.v. te kiezen voor een andere woning typologie of een andere architectonische uitstraling. Door de schegvormige ruimten een andere invulling te geven blijft de ruimtelijke opbouw van deze wijk herkenbaar.



Globaal is het plangebied onder te verdelen in een drietal deelgebieden:

1.  Wonen in het park, in dit gebied bepalen losse appartementenblokjes in een groene setting het beeld (wonen in het park), de appartementenblokjes liggen feitelijk gestrooid in de ruimte;
2.  Wonen aan de rand van het park, in dit gebied bepalen grondgebonden woningen het beeld. De woningen vormen de begrenzing van de parkstrook en begeleiden de langzaamverkeersverbinding. De bebouwingsrichting voegd zich in de aangrenzende bestaande bebouwingsstructuur. Het front van de woningen richt zich primair naar de langzaamverkeersverbinding;
3.  Wonen, deels aan de rand van het park, dit deelgebied grenst aan drie zijden aan het park. Dit deelgebied bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen. Ook is het mogelijk op strategische locaties kleinschalige appartementenblokjes te realiseren. De bebouwingsrichting voegd zich in de aangrenzende bestaande bebouwingsstructuur. Het front van de woningen richt zich primair naar de openbare zijden.



 Voorkanten gericht naar de openbare zijden

 Te behouden parkstrook

 Langzaamverkeersverbinding

 Voetgangersroute

Stedenbouw

Voor de locatie Meervalstraat/Roerdomplan moet voor een aantrekkelijke woonomgeving worden ingezet op behoud van ruimte en groen. De locatie maakt onderdeel uit van het hart van de wijk en dit aspect dient ook in de nadere uitwerking van het plan tot uitdrukking te komen. Voorgesteld wordt een meer gedifferentieerd woongebied te realiseren waar wordt ingezet op verschillende woonvormen voor uiteenlopende doelgroepen.



Voorbeeld verkaveling

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een waterpartij met aansluitend groengebied. Deze elementen dienen een integraal onderdeel te vormen van de voorgestelde herontwikkeling. Gebouwen in het groen - dan wel georiënteerd op het groen - bepalen het beeld; geen achterkanten gericht naar het openbaar gebied. Incidenteel is, indien hiervoor een stedenbouwkundige aanleiding is, een bouwhoogte denkbaar tot maximaal 5 bouwlagen. De grondgebonden woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap.

Architectuur

De bestaande wijk

De bestaande wijk Hornmeer is opgebouwd uit woonbuurtjes die in principe helder en eenvoudig van opzet zijn. De woningen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht naar de belangrijkste openbare ruimte en volgen met de rooilijnen de weg. De woningen hebben in principe een heldere opbouw van twee bouwlagen met kap in de vorm van een zadeldak. Nokrichtingen lopen in het algemeen evenwijdig aan de weg. De rijenwoningen hebben weinig accenten. de gevelindeling is eenvoudig. Het materiaalgebruik is terughoudend. De meeste woningen hebben een bakstenen onderbouw. Hellende daken zijn gedekt met donkere pannen. Het kleurgebruik is terughoudend, en per cluster in samenhang.



Uitbreiding algemeen

De architectuur van de uitbreiding dient zich te onderscheiden van de architectuur van de bestaande bebouwing. Dit onderscheid is mogelijk door kleurgebruik, detaillering, ritmiek, collectiviteit/individualiteit, positie t.o.v. de weg enz. Het westelijk plandeel bestaat uit losse appartementengebouwen in een groene setting, het oostelijk plandeel is een voortzetting van de aangrenzende verkavelingsstructuur, met daarin naast de kenmerkende grondgebonden woningen mogelijk ook ruimte voor enkele appartementenblokjes, waarbij de appartementen samen met de grondgebonden woningen zijn ontworpen als een ruimtelijke architectonische eenheid.

Grondgebonden woningen

- Maximaal 2 bouwlagen met kap;
- Eigentijdse architectuur, evenwichtige gevels (zowel per woning als per rij), specifiek vormgegeven hoekoplossingen, zorgvuldige detaillering die de vormgeving ondersteunt;
- De kwaliteit van de architectuur van de kopgevels dient gelijk te zijn aan die van de voorgevels;
- Het hoofdmateriaal van de gesloten gevels is baksteen, in een metselverband dat de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden);
- Voor dakvlakken gericht naar het openbaar gebied, dakkapellen alleen toepassen als integraal onderdeel van de architectuur (niet als bouwoptie);
- Keramische dakpannen in donkere grijs tinten.



Appartementen

- Maximaal 5 bouwlagen, plat afgedekt;
- Gevels van appartementen op topverdieping en begane grond in vormgeving laten reageren op hun afwijkende positie ten opzichte van die van de tussenliggende lagen;
- Het hoofdmateriaal van de gesloten gevels is baksteen, in een metselverband dat de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden);
- Bovenste laag voorzien van een duidelijk vormgegeven dakrand;
- Balkons vormgeven als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Voor de begane grond appartementen de overgang openbaar/privé vormgeven als onlosmakelijk onderdeel van de architectuur.

Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen zoals garages en bergingen die grenzen aan het openbaar gebied geldt dat deze een architectonische ensemble moeten vormen met het hoofdgebouw.

Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen ter vergroting van bepaalde woonruimtes zoals erkers, dakkapellen, serres en bijkeukens zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Deze aan- en uitbouwen maken onderdeel uit van

het hoofdvolume en vormen samen één architectonische geheel met het hoofdgebouw. Dit betekent tevens dat de materialisering van aan- en uitbouwen gelijk is aan die van het hoofdgebouw.

Materiaal

PALET GRONDTOON



Materiaal dak



Materiaal gevel



Materiaal gevelopeningen



Daken

Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijs tint. Hoogverglasde pannen worden niet toegepast. Mat verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheden. Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.

Gevels

Gevels bestaan uit metselwerk in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood-, bruin- of donkere grijs tinten.

Kozijnen, ramen en deuren

Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgeven kunststof of van aluminium.

Kleur

Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet gewenst.

Kopgevels en erfscheidingen

Kopgevels

Aan de naar openbaar gebied gerichte zijgevels wordt de eis gesteld dat deze van dezelfde architectonische kwaliteit zijn als de voorgevel van de woning of het blok.

Erfscheidingen

Het gaat hier met name om erfscheidingen die privé tuinen afschermen van het openbaar gebied. Deze erfscheidingen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en daardoor van invloed op de belevingswaarde van het openbaar gebied.

Aan de uitstraling van deze erfscheidingen worden hogere eisen gesteld. De erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied dienen uit het oogpunt van beeldkwaliteit integraal te worden ontworpen met de woningen. Zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte mogen met een hogere tuinmuur, die onderdeel uitmaakt van het woningontwerp, worden afgescheiden wanneer deze in het verlengde van de zijgevel ligt. Een combinatie van een harde en groene erfscheiding is ook mogelijk (bijvoorbeeld een transparant hekwerk begroeid met Hedera). Een blinde muur grenzend aan de openbare ruimte is ook als erfscheiding niet toegestaan. Voor de erfscheidingen tussen woningen onderling (vanaf twee meter achter de voorgevel) en tussen woningen en achterpad ligt de verantwoordelijkheid bij de

toekomstige eigenaar en is het type van de erfscheiding een vrije keuze.



Collectieve erfscheiding aan de straatzijde



Voorerven

Ook aan de voorzijde kan een integrale erfscheiding bijdragen aan het bevorderen van de ruimtelijke uitstraling.



Delfse stoep

Bij een beperkte voortuin van 1 tot 2 meter diep kan gekozen worden voor het aanleggen van een “Delftse stoep”. Deze verharde zone die eigendom is van de bewoner/beheerder kan qua materialisatie verschillen van de openbare ruimte en bewoners kunnen deze zone vrij inrichten wat de levendigheid van de straat vergroot.



Delftse stoep



Buitenruimte

Groenstructuur

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is en Groenvisie (Groen en Blauw voor jou) opgesteld en door de raad vastgesteld. In deze visie worden o.a. voor de periode 2014-2024 ambities vastgelegd ten aanzien van het behoud en de ontwikkeling van de groenstructuur in Aalsmeer, zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de wijk Hornmeer. In de Groenvisie is opgenomen dat deze wijk gekenmerkt wordt door een opzet met veel ruimte en groen. De wijk Hornmeer is de meest groene wijk binnen de gemeente Aalsmeer met een parkachtig karakter. De wijk wordt gekenmerkt door veel bosplantsoen, gras, water en bomen. Eén van de doelstellingen is het versterken van de belevingswaarde van het groen door meer afwisseling aan te brengen in het groen.

Binnen het plangebied zijn twee categorieën groen aangewezen t.w.

Bovenwijks groen (gebied 1), de groenstrook langs het water ter hoogte van de Roerdomplan en langs de Dreef.

Bovenwijks groen betreft onderdelen van de groenstructuur die een hoofdrol spelen in de structuur van het bebouwd gebied en beeldbepalend zijn voor Aalsmeer. Bovenwijks groen heeft een functie voor de gehele gemeente en soms zelfs daarbuiten.

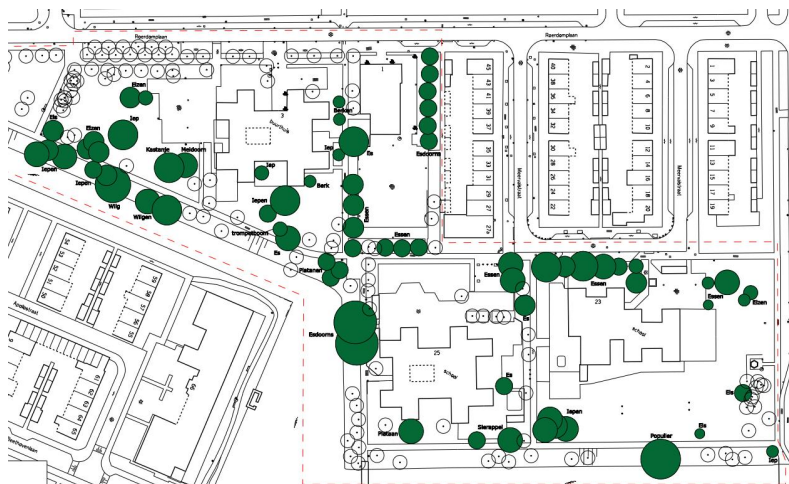
Wijkgroen (gebied 2), de groenstrook langs het water, ter hoogte van de Meervalstraat.

Wijkgroen betreft onderdelen van de groenstructuur die beeldbepalend zijn voor het groene karakter van de wijken. Het wijkgroen is van belang voor de leefkwaliteit van de Aalsmeerse wijken. Belangrijk verschil met het bovenwijks groen is dat het wijkgroen meer integraal onderdeel uitmaakt van de afzonderlijke wijken.

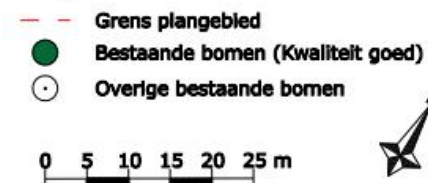


Bestaand groen binnen het plangebied

Het plangebied betreft de groene ruimte tussen de Watervogelbuurt en de Plantenbuurt/Componistenbuurt, het groen ligt met name aan de kant van de Watervogelbuurt. Langs het water loopt een wandelpad dat een verbinding vormt tussen de Westeinder en het Hornmeerpark. In het midden loopt een wandelroute dwars door het groen van de Watervogelbuurt naar de winkels aan de Beethovenlaan. Door het groene karakter, de vele bomen, de wandelpaden en de speelvoorzieningen is het een belangrijk uitlooph gebied voor de aangrenzende woonbuurt.



Legenda



Het karakter van het plangebied wordt sterk bepaald door de vele bomen. Veel van de bomen zijn goed van kwaliteit, maar zeker niet allemaal. Een deel van de bomen is inmiddels te oud om nog lang te kunnen handhaven. Met name een brede strook langs de wandelpaden door het gebied moet bij de herontwikkeling worden vrijgehouden van bebouwing om het parkachtige karakter te kunnen behouden.

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte zal worden ingericht overeenkomstig de richtlijnen die hiervoor binnen de gemeente Aalsmeer gelden (LIOR);

Voor de 30 km/h gebieden gelden de volgende standaard richtlijnen

- Rijbaan in gebakken klinkers dikformaat, standaard rood/paars
- Drempels/plateau's in gele BSS
- Parkeervakken in BSS Grijs
- Trottoir in tegels 30x30x4,5 cm Grijs

