



Beeldkwaliteitsplan Uiterweg 222

INHOUD

Inleiding

Structuurvisie

Stelling van Amsterdam

De functie van een beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp van beeldkwaliteit

Procedure

Stedenbouwkundige – en landschappelijke randvoorwaarden

Bebouwing

Buitenruimte

maart 2017

Inleiding

Structuurvisie

In 2015 is de “Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg” door de raad vastgesteld. Met deze structuurvisie stelt de gemeente zich ten doel om een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarin ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan en het gebied zich blijvend kan ontplooiën als bloeiend en uniek waterrecreatiegebied.

Algemene uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn:

- Vrijhouden van historisch gegroeide doorzichten richting Ringvaart en Kleine Poel;
- Perceelsgewijze ontwikkeling met respect voor en behoud van het slagenlandschap en kleinschalige kavelstructuur;
- Kwantitatieve ontwikkeling gaat hand in hand met een kwalitatieve ruimtelijke verbetering volgens het principe van een ruimte voor ruimte regeling en rood voor groen;
- Elke ontwikkeling draagt bij aan de landschappelijke en natuurwaarde van het gebied;
- Ontwikkelingen bestaan uit combinaties van natuur, wonen, toeristisch-recreatieve dienstverlening of verblijfsrecreatie, en aan de watersport gelieerde bedrijfsfuncties, inclusief horecafuncties;
- Inzet op thematisering van de jachthavens en differentiatie binnen het spectrum van een goed gastheerschap enerzijds en techniek anderzijds;
- Duurzaam ruimtegebruik door slimme oplossingen en hergebruik krijgen voorrang;
- Ontwikkelingen die gebruik maken van duurzame technieken hebben de voorkeur;
- De totale ontwikkelingsmogelijkheden worden bepaald door de draagkracht van de Uiterweg en de toegangs- en circulatiewegen in het centrum van Aalsmeer;
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Stelling van Amsterdam



Ligging in de stellingzone

Het ruimtelijke beleid voor de Stelling van Amsterdam is sinds 2010 vastgelegd in de provinciale structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Met de provincie Noord-Holland, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, zijn samenwerkingsafspraken gemaakt (vastgelegd in een Plan van Aanpak en Uitvoeringsovereenkomst) op het terrein van o.a. :

- Vergroten van de zichtbaarheid en bekendheid van het werelderfgoed;
- Verbeteren van het toeristisch en recreatief potentieel.

Als Unesco-erfgoed staat het behoud van de waarden van de stelling voorop. In het algemeen is het zaak de waarden van de stelling te behouden en/of te versterken. De strategie is verder gericht op versterking van cultuurhistorische patronen en objecten door een

(bescheiden) toevoeging van nieuwe functies en landschapselementen. Het accent ligt op combinaties met het blauwgroene en toeristisch-recreatieve programma in aansluiting op de stad. Ook kleinschalige stedelijke functies, zoals maatschappelijke en culturele voorzieningen en woon/werkmilieus in zeer lage dichtheden, kunnen hierbinnen een plek krijgen.

Functioneel gezien sluit de voorgestelde transformatie aan bij de doelstelling om het toeristisch en recreatief potentieel binnen de stellingzone te versterken. Bovendien krijgt het landschap een meer transparant karakter en zal ten aanzien van de materialisering van de bebouwing worden aangesloten bij de materiaalkenmerken van de stelling zone (bij voorkeur houtskeletbouw, hout of op houtachtig gelijkend materiaal).

De functie van een beeldkwaliteitsplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt gekeken naar de relatie met de structuurvisie voor het Uiterweggebied.

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het transformeren van het Uiterweggebied naar o.a. verblijfsrecreatie. 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 en landschappelijke details, de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Dit document moet een inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is. Om een bijzonder plangebied te realiseren worden op voorrang een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van dit gebied, hiertoe behoren:

- Handhaven slagenlandschap met een ruimtelijke opbouw van intensief (nabij de Uiterweg) naar extensief (nabij de Ringvaart);
- Bebouwing in het verlengde of haaks op de kavelrichting;
- Maximaal anderhalve bouwlaag met kap.

Het ontwerp van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsbeschrijving richt zich ten eerste op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de bebouwing en ten tweede op de inrichting van de buitenruimte. De samenhang tussen gebouw en buitenruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van dit gebied. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weet de initiatiefnemer (opdrachtgever/realisator en hun architect) op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Toezicht in de vorm, beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om afstemming tussen het bouw- en inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan tot het beste resultaat te laten leiden.

Procedure

De in dit document vastgelegde regels en richtlijnen worden vastgelegd door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Bovendien wordt dit beeldkwaliteitsplan ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarmee verkrijgt het

beeldkwaliteitsplan de status van een beleidsdocument waarin nadere eisen van de kwaliteit van dit gebied wordt vastgelegd. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd kan het als toetsingskader worden toegepast bij de bouwplanbeoordeling. Een initiatiefnemer die binnen het plangebied verblijfsrecreatie wil realiseren zal zowel met de structuurvisie als het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden. Op het moment dat er door een architect een plan is vervaardigt wordt dit door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer getoetst. Deze toets vindt alleen plaats op de in de Structuurvisie en dit Beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt de samenhang tussen bebouwing, de situering en de inrichting van de buitenruimte ten aanzien van de beeldkwaliteit bewaakt. Het ontwerp doorloopt verder de normale bouwplanprocedure.

In de beeldkwaliteit wordt getracht de karakteristieke sfeer van de locatie te onderkennen en te versterken in de architectuur van de bebouwing, in de wijze waarop de bebouwing op de kavel staat, de wijze waarop het gebied grenst aan de openbare ruimte en de inrichting van de onbebouwde buitenruimte.

Stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden

Vanwege de slagenstructuur van het landschap gaat de aandacht met name uit naar de koppen van de slagen aan de Uiterweg en de Ringvaart en naar de inrichting van de voorzijde van de slagen aan de weg, het lint. Hierbij heeft de lintzijde met name een woonfunctie en het andere einde van de slagen een groen- of natuurfunctie. Daartussen liggen de enclaves, het zgn. “tussengebied” waar een veel grotere vorm en functievrijheid is. Verder geldt vanaf de weg een zekere gradiënt van rood naar groen, waarbij het lint het “roodst” is en op de kop aan het water het “groenst”.

Algemene uitgangspunten

- Van intensief naar extensief;
- Natuurlijke oevers;
- Zone natuur langs de Ringvaart met een breedte van tenminste 20 meter;
- Bebouwing landschapsrichting.

Natuurwaarde

De inrichting van de buitenruimte dient een natuurlijke uitstraling te krijgen. Geen gebouwde erfscheidingen tussen de recreatiewoningen en ook geen hagen. Bovendien waar mogelijk natuurlijke oevers.

Stedenbouw

Oriëntatie: De bebouwing staat haaks of evenwijdig aan de kavelrichting

Bouwhoogte: Maximaal anderhalve bouwlaag met kap

Bijgebouwen: Losse bijgebouwen zijn, met uitzondering van een botenhuizen, niet toegestaan

Nutsgebouwen/kasten: Technische nutsgebouwtjes worden zorgvuldig geplaatst en zoveel mogelijk door een groene inpassing aan het zicht onttrokken

Erfscheidingsen: gebouwde erfscheidingsen zijn niet toegestaan, natuurlijke afscheiding tussen de percelen onderling
schetsontwerp



Bebouwing

Architectuur, de bebouwing heeft een traditioneel uiterlijk en bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.

Moderne vertalingen van het “archetype” zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van voornoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld.

Kapvorm, de woningen hebben een zadeldak parallel of loodrecht op de kavelrichting evt. dakoverstekken, bij samengestelde kappen overheerst de langskaprichting

Terughoudend en sober met overstekken, bij toepassing van overstekken dienen deze qua verhouding (hoogte/breedteverhouding) correct vormgegeven te worden.

Goten bescheiden qua maatvoering, bakgoten, of mastgoten, breedte bakgoten altijd ca. 2x groter dan hoogte, voorkeur voor grijstinten.

Plasticiteit, eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (loggia's, geprononceerde middenpartij, luifels et cetera)

Gevelopbouw, de bebouwing heeft gevels bestaande uit massa, (dus geen vliesgevels)

Raamopeningen, het raam- en kozijnwerk is uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal (kunststof met houtprofilering)

Neggekanten rondom gevelopeningen in de kleur van de gevelbekleding.

Daken, materialen, ceramische pannen (gebakken en sobere uitvoering) leien, riet of zink. Zonnecollectoren zijn toegestaan, mits integraal in de dakbedekking opgenomen.

Gevels, natuurlijke en duurzame materialen (hout, steen etc.)

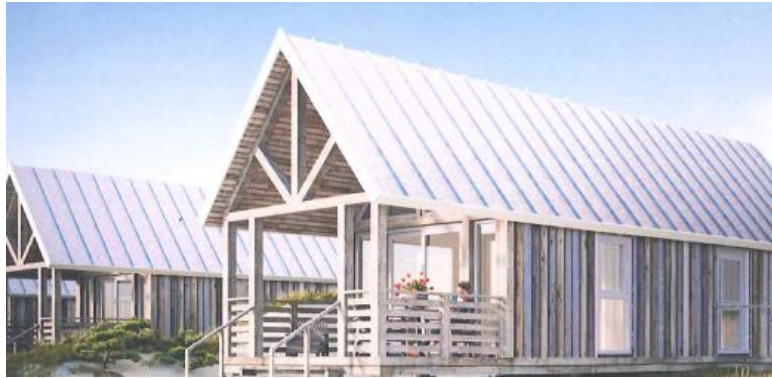
Bij toepassing van gevelbekleding sterke voorkeur voor hout, geen hoeklijsten, indien toch hoeklijsten worden toegepast, deze zo klein mogelijk, in verhouding tot de schaal van het gebouw en in de kleur van de gevelbekleding. Als geen hout wordt toegepast verdienen onderhoudsarme sterk op hout gelijkende alternatieven de voorkeur boven plaatmateriaal.

Dakkapellen, dakkapellen zijn niet toegestaan.

Erfscheidingsen, er worden geen gebouwde erfscheidingsen toegepast.

Terrasschermen, terrasschermen vormen een integraal onderdeel van de architectuur, en zijn ondergeschikt van afmeting (max 3 m, h 1,8 m).

Bedrijfsbebouwing, de bestaande bedrijfsbebouwing dient het uiterlijk van een kas, voorzien van glazen wanden en –dak te behouden en de uitstraling hiervan dient representatief te zijn en aan te sluiten bij het hoge ambitieniveau van dit gebied.





Kleuren palet

- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn onderling en op de architectuurstijl afgestemd.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend.
- Ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.



Kleurtabel. Dit is een indicatie van de toe te passen kleuren

Buitenruimte

Parkeren,

de noodzakelijke parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk uit het zicht gesitueerd te worden.

Verharding,

gebakken klinkers, open verhardingen.

Hagen,

auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken met hagen die zolang mogelijk 's winters bladhoudend zijn.

Steigers

Steigers uitsluitend in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de oeverlijn, uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.

Oeverbegroeiingen

Oeverbeschoeiingen zijn zorgvuldig vormgegeven en uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.

Opstelplaatsen voor afvalcontainers

Opstelplaatsen voor afvalcontainers dienen zoveel mogelijk door een groene inpassing aan het zicht te worden onttrokken.

