



Beeldkwaliteitsplan Kudelstaartseweg 295-297

Inhoud

Hoofdstuk 1

- Inleiding
- De functie van het Beeldkwaliteitsplan
- Het ontwerp van Beeldkwaliteit
- Dorpse karakteristiek
- Procedure

Hoofdstuk 2

- Stedenbouwkundige hoofdlijn-beeldkwaliteit
- Stedenbouw
- Architectuur
- Buitenruimte

Bijlagen

- Referentiebeelden buitenruimte
- Referentiebeelden bebouwing
- Referentiebeelden materialen

Juni 2015

Hoofdstuk 1

Inleiding

Reeds geruime tijd bestaat de wens om op de locatie Kudelstaartseweg/Herenweg een horecavoorziening te realiseren. Voor deze locatie is inmiddels een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding die dit planologisch mogelijk maakt. Deze locatie is strategisch gelegen en de ruimtelijke uitstraling hiervan is van groot belang. Naast het bestemmingsplan is ook dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte en de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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 welstandstoetsing bekeken.

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het bouwen van een horecavoorziening aan de Kudelstaartseweg. 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, de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Dit beeldkwaliteit moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is.

Om een bijzonder plangebied te realiseren worden op voorrang een tweetal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hiertoe behoren:

- Het bouwen van een horecavoorziening die aansluit bij de identiteit en schaal van de Kudelstaartseweg;
- Een vormgeving die recht doet aan de specifieke ligging van de locatie nabij het kruispunt Kudelstaartseweg/Herenweg.

Het ontwerp van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsbeschrijving richt zich ten eerste op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van het gebouw en ten tweede op de inrichting van de buitenruimte. De samenhang tussen gebouw en buitenruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van deze locatie. 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 het beeldkwaliteitsplan tot het beste resultaat te laten leiden.

Dorpse karakteristiek

De karakteristiek van een dorp wordt door de combinatie van een aantal aspecten onderscheiden:

- Geen herhaling van gelijkvormige stedenbouwkundige bouwblokken;
- Relatief kleine bebouwingskorrel met wisselende maten en frontbreedte en bebouwingshoogte, afgewisseld met onverwacht grote volumes in de vorm van schuren of opslagplaatsen;
- Veel gebouwen met een lage gevel aan de straat;

- Weinig hoge bebouwing (hoger dan drie lagen);
- Meer losse gebouwen dan aaneengesloten bebouwing;
- Gemakkelijk bereikbaar achtererf;
- Grote variatie in bebouwing, binnen een beperkt palet van materialen en kleuren;
- Veel kappen gedekt met pannen;
- Wisselende nokrichtingen;
- Veel traditie in de architectuur;
- Weinig strakke architectuurritmes;
- Relatief veel houten planken in gevelbekledingen (vooral bijgebouwen);
- Voorerven met variërende diepte (verspringing in voorgevelrooilijn);
- Erfscheidingen die per kavel variëren in uitvoering en hoogte;
- Weinig onderscheiden zonering in het straatprofiel, prioriteit aan de voetganger;
- Veel bomen en overig groen in het straatbeeld, ook ten gevolge van groen op de erven.

Procedure

De in dit beeldkwaliteitsplan vastgelegde regels en richtlijnen worden vastgelegd door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan de status als een beleidsdocument waarin nadere eisen van de kwaliteit van de bebouwing van de horecavoorziening en het omliggende terrein worden vastgelegd. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld zal het als toetsingskader worden toegepast bij de bouwplanbeoordeling. Een initiatiefnemer die op deze locatie een horecavoorziening 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 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer/Amstelveen getoetst. Deze toets vindt alleen plaats op de in het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt de samenhang tussen bouwplan, 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 het gebouw op de kavel staat, de wijze waarop het erf grenst aan de openbare ruimte en de inrichting van de onbebouwde buitenruimte. De dorpse uitstraling speelt hierbij een belangrijke rol.

Hoofdstuk 2

Stedenbouwkundige hoofdlijn-beeldkwaliteit

Algemene uitgangspunten:

1. Het gebied waarbinnen de horecavoorziening gerealiseerd zal worden krijgt een overwegend groene uitstraling;
2. Het beeldbepalende dorpse karakter van het perceel dient behouden te blijven. Ten aanzien van de bouwhoogte maximaal 1 bouwlaag met forse kap (goot maximaal 4,5 meter, nok maximaal 12 meter);
3. De bebouwing dient beeldbepalende elementen te bevatten welke als passend geacht worden bij een dorpskarakter en de strategische ligging van de locatie;
4. De opstallen dienen zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
5. De bebouwing dient in de vorm van een alomvattend pand te geschieden, oftewel niet in de vorm van meerdere losstaande panden. Erfbebouwing dient architectonisch onderdeel uit te maken van het hoofdgebouw;
6. Frontvorming vindt plaats (mede) richting Kudelstaartseweg, aandacht voor de zichtlijn in het verlengde van de Herenweg;
7. De inrichting van de buitenruimte dient zich te voegen in de dorpse identiteit.

Stedenbouw

Bouwblok

Onderdeel van de lintbebouwing, relatief veel maat in de zijerven

Oriëntatie

Het gebouw heeft een representatieve gevel richting Kudelstaartseweg, aandacht voor de zichtlijn vanaf de Herenweg

Functie

De massa van het gebouw als geheel vormt de markering

Bouwhoogte

Overheersend 1 bouwlaag met forse kap

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein in een groene setting

Voorerf

Het voorerf heeft een overwegend groen karakter

Aanbouwen

Aanbouwen vallen altijd onder het (vervormde) dak van het hoofdvolume

Nutsgebouwtjes/kasten

Evt. technische nutsgebouwtjes worden zorgvuldig geplaatst

Architectuur

Terughoudendheid met betrekking tot reclame-uitingen.

Architectuur

Het gebouw krijgt een traditioneel uiterlijk en bestaat uit een eenvoudig hoofdvolume

Kapvorm

Kappen met een heldere hoofdvorm

Plasticiteit

Eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (loggia's, geprononceerde middenpartij, erkers, luifels, veranda's, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, et cetera)

Gevelopbouw

Het gebouw krijgt gevels die bestaan uit massa (dus geen vliesgevel)

Daken

Materialen: bij voorkeur ceramische pannen (gebakken) leien of riet

Gevels

Materialen: dominante materialen baksteen, riet, glas en hout

Dakkapellen

Dakkapellen ondergeschikt

Erfscheidingen

Er worden geen gebouwde erfscheidingen toegepast.

Terrasschermen

Terrasschermen vormen een integraal onderdeel van de architectuur

Bijzonderheden

Buitenruimte

Entree

De entree tot het binnenhof waarin geparkeerd wordt krijgt een zekere poortfunctie waardoor de hof eerder het karakter van een binnengebied krijgt.

Parkeren

De noodzakelijke parkeerbehoefte dient zo veel mogelijk uit het zicht van de wegen naast het bouwblok gesitueerd te worden.

Verharding

Overwegend gebakken klinkers, open verhardingen

Hagen

Auto's worden ook op de binnenhof zelf zoveel mogelijk uit het zicht gehouden met hagen van 0,80 tot 1,20 meter hoog die zo lang mogelijk bladhoudend zijn. Waar de hagen tussen een speelplek en het parkeren in liggen verdient het de voorkeur lagere hagen (min 0,80 meter) toe te passen in verband met de sociale veiligheid.

Groen

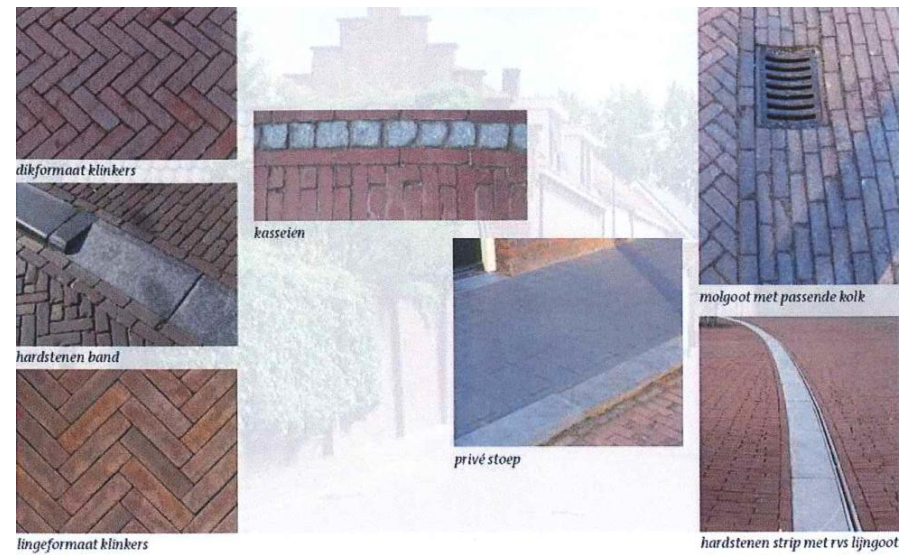
Het gebouw is gesitueerd in een overwegend groene setting. Gras en/of bodembedekkers.

Bijzondere elementen

Verlichtingsarmaturen, paaltjes en overig straatmeubilair moeten passen bij de identiteit van de plek.

Bijlagen

Referentie-beelden buitenruimte



Referentiebeelden bebouwing



Referentiebeelden materialen

