



Beeldkwaliteitsplan woonarken

gemeente **Aalsmeer**

В|ЯО

Datum: september 2013

Versie: vaststelling

Inleiding	5
------------------	----------

Uitgangspunten	6
-----------------------	----------

Plangebied	6
-------------------	----------

Zonering op basis van landschappelijke waarde	7
--	----------

Landschapskenmerken	7
----------------------------	----------

Beeldkwaliteitsplan	8
----------------------------	----------

Zone A. Binnen bestaand bebouwd gebied	11
---	-----------

Zone B. Buiten bestaand bebouwd gebied	13
---	-----------





Inleiding

In de gemeente Aalsmeer is sprake van een groot aantal woonarken met een enorme variatie in vorm, afmetingen, uitstraling en gebruik. Door deze grote variatie in stijl en uitstraling is er nauwelijks meer sprake van een herkenbare eenheid. De ruimtelijke kwaliteit is hierdoor onder druk komen te staan.

De gemeente Aalsmeer stelt zich ten doel om orde op zaken te stellen met het oog op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van de landschapswaarden.

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Woonschepen Aalsmeer vastgesteld als basis voor een nieuwe, integrale regeling voor woonarken in de gemeente. Met de vaststelling van de N.v.U. is besloten het beheerskader voor woonarken zoveel mogelijk vorm te geven door middel van een bestemmingsplan, een woonarkenverordening en dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal in de gemeentelijke welstandsnota 2013 worden verankerd.

In het beeldkwaliteitsplan worden, aanvullend aan de maximale afmetingen die zijn gesteld in het bestemmingsplan, kwaliteitseisen opgenomen aan woonarken en de bijbehorende kavels en bouwwerken om een betere inpassing in het landschap te realiseren. Hierbij moet opgemerkt worden dat in de praktijk sprake is van afwijkingen ten opzichte van de in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan opgenomen normen.



Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan het beeldkwaliteitsplan (en het bestemmingsplan):

- woonarken zijn qua wooncomfort gelijk aan reguliere woningen, in aard en uitstraling zijn het afwijkende elementen die meer met water dan met land van doen hebben;
- de in het gebied aanwezige kernwaarde van landschap dient te worden beschermd en behouden;
- het onderscheid tussen bestaand bebouwd gebied en het gebied daarbuiten speelt daarbij een rol, doordat deze gebieden een verschillend karakter hebben;
- de eigenheid en herkenbaarheid van de ark alsmede de typische landschapswaarden geven aanleiding om aanvullende eisen te stellen;
- in de beeldkwaliteit speelt het onderscheid tussen wonen of recreatief gebruik geen rol;
- naast de woonarken zelf dient ook het aangrenzende erf met zorg ingericht te worden.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is onder meer – op termijn - een goede inpassing van de woonarken in hun omgeving te waarborgen. Voor de wijze waarop een woonark zich in de omgeving manifesteert, is niet alleen de massa, maar zeker ook de uiterlijke verschijningsvorm van de woonark bepalend.

Plangebied

Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op alle woonarken binnen de gemeente Aalsmeer. Omdat ligplaatsen voor woonarken zich in de praktijk hoofdzakelijk bevinden in het gebied van de Westeinderplassen en de Bovenlanden, zijn de eisen die vanuit beeldkwaliteit aan woonarken worden gesteld op dit deel van het grondgebied van de gemeente afgestemd.



Voorbeelden van landschapskleuren.

Zonering op basis van landschappelijke waarde

In het beeldkwaliteitsplan worden de kenmerken van het landschap nader omschreven en wordt aangegeven op welke wijze woonarken ingepast kunnen worden. Geleidelijk zal een betere landschappelijke inpassing worden bereikt doordat bij vervanging en uitbreiding van woonarken aan het beeldkwaliteitsplan zal moeten worden voldaan.

In het beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden;

- Zone A Binnen Bestaand Bebouwd Gebied, kort BBG;
- Zone B Buiten Bestaand Bebouwd Gebied (in het bestemmingsplan woonarken aanduiding landelijk gebied).

Voor het hele gebied geldt dat een woonark te gast is in het landschap. Dit betekent dat de ark moet aansluiten of - in het landelijk gebied - zelfs opgaan in het landschap. Dit laatste rechtvaardigt een minder grote variëteit in materialisatie, kleurgebruik en architectuur.

Landschapskenmerken

Het landschapsbeeld in de gemeente Aalsmeer is sterk bepaald door de veenwinning. Daarvoor lagen hier uitgestrekte veenmoerassen en -bossen dooraderd met kleine riviertjes. Vanaf ontginningsassen werd het land in cultuur gebracht wat nog terug te zien is in de opstreckende strokenverkaveling van de bovenlanden die niet ten prooi zijn gevallen aan de turfwinning. Ook de Westeinderplas is ontstaan door mensenhanden, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de voormalige Haarlemmermeerplas. Hier heeft zich een landschapsinversie voorgedaan; wat water was is nu land en andersom.

De overgebleven stukken bovenland hadden veelal veen van matige kwaliteit en zijn daarom overgeslagen. Een andere reden om gronden over te slaan was om ze te gebruiken als legakkers; grond om de turf op te drogen.

Door het verloren gaan van de grond voor akkerbouw gingen de Aalsmeesters over tot visserij en later tot boomteelt en de karakteristieke trekheestercultuur. Om de overgebleven gronden zo efficiënt mogelijk te bewerken is op de eilanden een zogenaamd toemaakdek aangebracht; een mix van afval, bagger en zand.

De natuurlijke en door mensenhanden gemaakte plassen rondom de Westeinderplassen zijn in de loop van de eeuwen allemaal drooggemalen wat een groot landschappelijke contrast heeft opgeleverd. De droogmakerijen rondom de Westeinderplassen hebben een hoofdzakelijk open karakter, maar door met name de glastuinbouw en de verstedelijking staat deze openheid onder druk.

De schaal van het landschap is afwisselend te noemen, op de plas is het landschap open maar daaromheen, en in het bijzonder rond de Uiterweg, is het juist zeer besloten door de aanwezigheid van opgaand groen en bebouwing. De eilanden vormen een wereld op zich waar natuurpercelen met rietkragen en elsen en berkenbomen afgewisseld worden met agrarische percelen en recreatieve eilandjes.

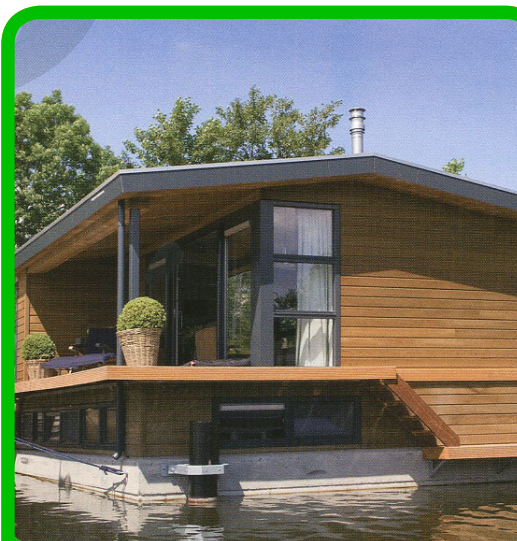
De woonarken bevinden zich hoofdzakelijk op de rand van water naar land, van open naar besloten. Deze rand is landschappelijk gezien een belangrijke gradiënt.

Door de afwezigheid van hoge bossen en relief is de hoofdrichting van het landschapsbeeld horizontaal. Op de plas wordt het beeld bepaald door (de kleur) van lucht en water met een smalle zoom van riet en moerasbos. Willen de woonarken opgaan in het landschap moeten ze aansluiten bij deze richting en het landschappelijke kleurenpalet wat betekent: ingetogen kleuren en natuurlijke materialen.



Zone A / Binnen Bestaand Bebouwd

Gebied



Zone B / Buiten Bestaand Bebouwd

Gebied

Beeldkwaliteitsplan

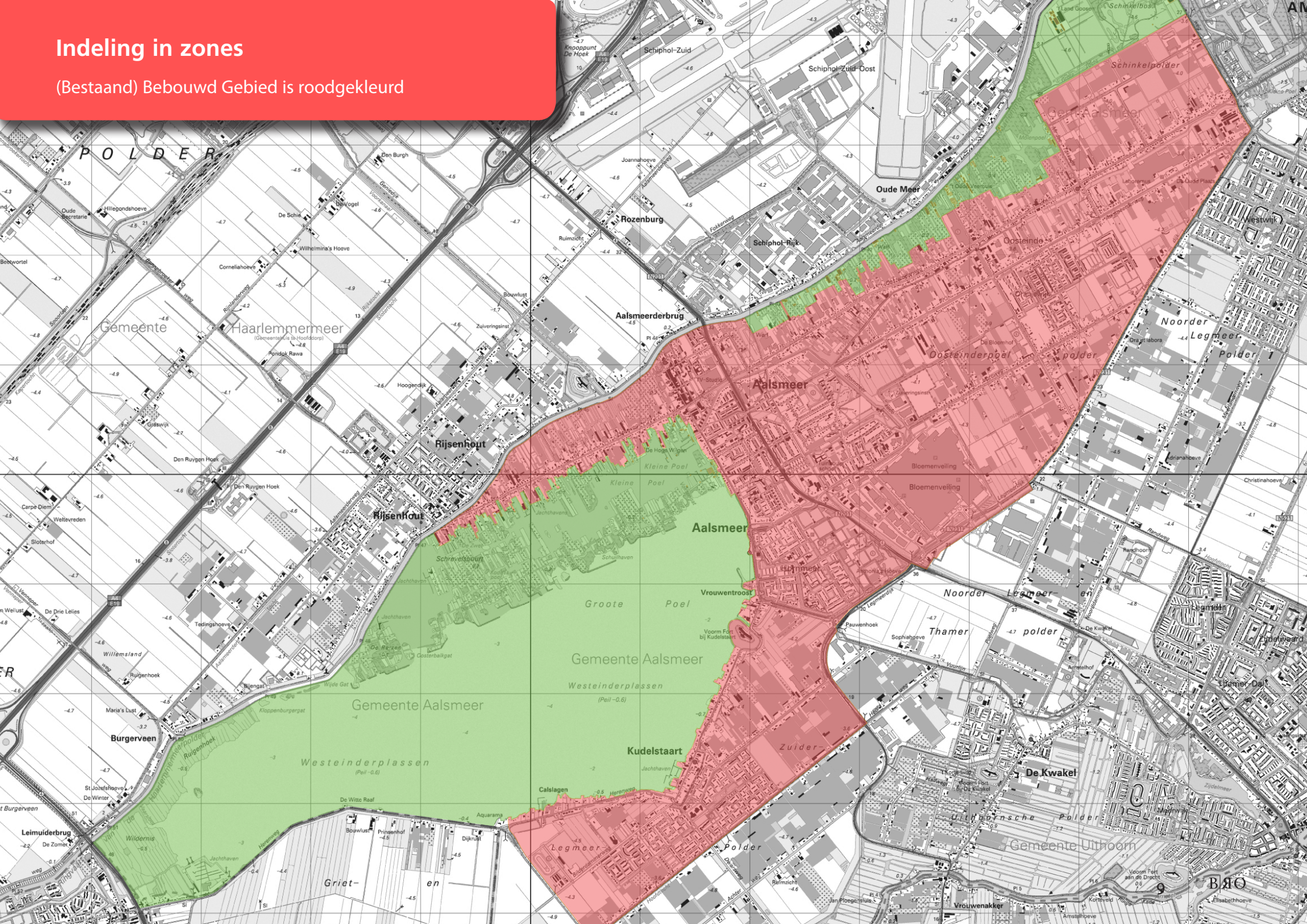
De mogelijkheden voor materialisering van woonarken, de inrichting van de aan de kavel aangrenzende oever alsmede de vormgeving van eventuele bijgebouwen zijn afhankelijk van de ligging Binnen Bestaand Bebouwd Gebied dan wel in het landelijke gebied. De afmetingen van woonarken, arken met een recreatiebestemming en bijgebouwen zijn opgenomen in het "Bestemmingsplan Woonarken". Arken moeten afhankelijk van de ligging voldoen aan de eisen zoals die gesteld zijn in zone A Binnen Bestaand Bebouwd Gebied of Zone B Buiten Bestaand Bebouwd Gebied.

Op de afbeelding hierna is de grens tussen Bestaand Bebouwd Gebied en het gebied daarbuiten globaal aangegeven. In het "bestemmingsplan Woonarken" is door middel van een aanduiding op de plankaart opgenomen of de gronden moeten worden aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied dan wel Buiten Bestaand Gebied.

Ter afsluiting en nadere illustratie zijn op het einde van het beeldkwaliteitsplan voorbeelden van "do's en dont's" opgenomen.

Indeling in zones

(Bestaand) Bebouwd Gebied is roodgekleurd





Zone A

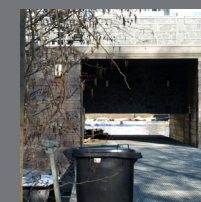
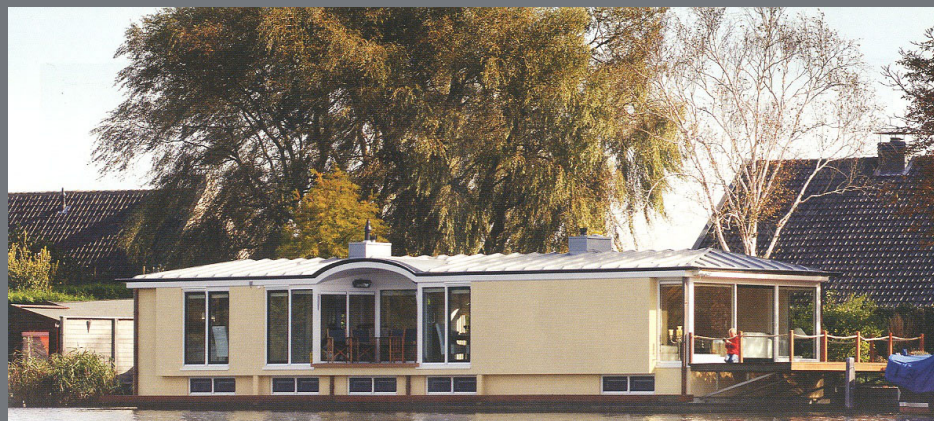
Binnen bestaand stedelijk gebied¹

Beeldkwaliteitsplan Woonarken



gemeente Aalsmeer

¹ op basis van Structuurvisie Noord - Holland 2040



Zone A Binnen bestaand bebouwd gebied

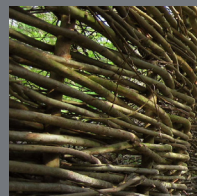
Voor alle arken staat voorop dat zij door hun materialisatie en vormgeving de landschapelijke waarden van het gebied van de Westeinderplassen en de Bovenlanden ondersteunen. Voor het bestaand bebouwd gebied geldt echter dat van oudsher al een zekere mate van bebouwing aanwezig is. Als gevolg hiervan kenmerkt het bestaand bebouwd gebied zich door een relatief divers karakter. Het landschap is overwegend besloten door de aanwezigheid van bebouwing in wisselende massa's en uitstraling en door opgaand groen. Zonder aan de herkenbaarheid van de ark afbreuk te doen, rechtvaardigt een goede landschappelijke inpassing in dit gebied een grotere variëteit in materialisatie, kleurgebruik en architectuur.

Woonarken zijn weliswaar qua wooncomfort gelijk aan reguliere woningen, in aard en uitstraling zijn het afwijkende elementen die meer met water dan met land van doen hebben. Dit betekent geen typische landmaterialen zoals bakstenen of riet. Woonarken in het stedelijk gebied hebben meer 'vormvrijheid' dan woonarken elders in de gemeente: de kappen kunnen 'extremer' zijn en er zijn meer uitgesproken kleuren toegestaan. In zone A is het tevens toegestaan om de gevel af te werken met kunststof (mits goed gedetailleerd) of om de gevels wit of in een subtiele kleur te pleisteren.

Veel woonarken hebben ook een tuin en/of bijbehorende bouwwerk(en) op de wal die een bepalende rol hebben in de ruimtelijke kwaliteit. Bijgebouwen dienen qua materialisering en stijl aan te sluiten bij de woonark en een duidelijk ondergeschikte rol te spelen. Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit inheemse hagen, uitgezonderd plekken waar in verband met het onderhoud van de watergang geen permanente erfafscheidingen zijn toegestaan.

Woonarken binnen bestaand bebouwd gebied (BBG)		
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eén hoofbouwmassa. - Bijgebouwen in vorm, afmeting en detaillering ondergeschikt aan hoofdgebouw, en alleen als de ruimte dit toelaat. (zie bestemmingsplan).
	Kapvorm	Plat, licht gebogen in dwarsrichting, of hellend.
	Kaprichting	Langsrichting, afwijkingen in de vorm van accenten mogelijk.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Samenhangend en evenwichtig, minimaal 15% transparant.
	Gevelgeleding	Vrij
	Plasticiteit	Vrij
Buitenruimte		- Daktuin/terras toegestaan op het dak van de eerste verdieping (mits die niet tot de maximale hoogte is opgetrokken). - Erfafscheidingen bij voorkeur in de vorm van inheemse hagen.

Detaillering	Materiaalkeuze	• Gevel: hout, glas, zink, aluminium, sierpleister, kunststof (mits goed gedetailleerd). • Dak: rubberoid, bitumen, mos-sedum, zink. • Kozijnen: hout FSC-keur / aluminium, kunststof. • Ondergeschikte bouwdelen: glas, staal, hout, kunststof en beton. • Toepassen van zonnepanelen mogelijk. • Materialisering bijgebouwen aansluitend bij woonark.
	Materiaalkleur	• Gevel en dak: natuurlijke materiaalkleur (bij hout, glas en zink) of geschilderd (geen felle of neonkleuren). • Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur toegestaan. • Kozijnen: geen primaire of neonkleuren.
	Detaillering	• Dakoverstek toepassen. • Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld. • Schoorstenen e.d. integreren in totaalbeeld.



Zone B

Buiten bestaand bebouwd gebied¹

¹ op basis van Structuurvisie Noord - Holland 2040

Beeldkwaliteitsplan Woonarken

gemeente **Aalsmeer**



Zone B Buiten bestaand bebouwd gebied

Voor het landelijk gebied geldt dat de woonark te gast is en moet aansluiten bij, of zelfs opgaan in het overwegend open en onbebouwde karakter van het landschap. Dit rechtvaardigt een minder grote variëteit in materialisatie, kleurgebruik en architectuur. Passende materialen zijn hout, glas en staal omdat die van zichzelf al ingetogen grijze en bruine kleuren hebben of weerspiegelen die in het omringende landschap voorkomen. Meer uitbundige kleuren van details of ondergeschikte bouwdelen zijn denkbaar, mits goed gedetailleerd. Bakstenen (strips) en riet zijn ondanks de mogelijke positieve uitwerking voor insecten geen wenselijke materialen omdat ze karakteristiek zijn voor woningen op het land.

De factor duurzaamheid moet in vormgeving en functioneren worden meegenomen. Technieken en materialen die tot een duurzamere bouw, verschijningsvorm of gebruik (energie/water) leiden moeten zo veel mogelijk worden benut.

Veel woonarken hebben ook een tuin en/of bijgebouw(en) op de wal die een bepalende rol hebben in de ruimtelijke kwaliteit. Bijgebouwen dienen qua materialisering en stijl aan te sluiten bij de woonark en een duidelijk ondergeschikte rol te spelen. Het verdient de voorkeur om het landelijk karakter ook in de inrichting van het perceel terug te brengen omdat zo een betere aansluiting op het landschap gerealiseerd kan worden. Bijvoorbeeld heggen of wilgentenen erfafscheidingen in plaats van de reguliere 'bouwmarktschutting'.

Woonarken buiten bestaand bebouwd gebied (aanduiding landelijk gebied)		
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eén hoofdbouwmassa - Bijgebouwen in vorm, afmeting en detaillering ondergeschikt aan hoofdbouw, en alleen als de ruimte dit toelaat. (zie bestemmingsplan)
	Kapvorm	Plat, licht gebogen in dwarsrichting, of flauw hellend
	Kaprichting	Langsrichting, afwijkingen in de vorm van accenten mogelijk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Samenhangend en evenwichtig, minimaal 15% transparant
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	Gering
Buitenruimte		- Daktuin/terras toegestaan op het dak van de eerste verdieping (mits die niet tot de maximale hoogte is opgetrokken) - Oeverafwerking zo veel mogelijk ecologisch (helling in plaats van wand), geen damwanden!
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: Hout, glas, zink, aluminium - Dak: Aluminium, zink, rubberoid, mos-sedum - Kozijnen: Hout FSC-keur / aluminium - Ondergeschikte bouwdelen: Glas, staal, hout en beton - Toepassing van zonnepanelen - Materialisering bijgebouw(en) aansluitend bij woonark
	Materiaalkleur	- Gevel en dak: natuurlijke materiaalkleur - Kozijnen: ingetogen kleuren, geen primaire of neonkleuren
	Detaillering	- Dakoverstek toepassen - Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld. - schoorstenen e.d. integreren in totaalbeeld

DO'S



Door het intelligent gebruik maken van niveauverschillen, en het integreren van buitenruimtes zoals terras en zelfs parkeerplaatsen wordt de ruimte efficiënt gebruikt en wordt verrommeling van de omgeving en negatieve beïnvloeding van de natuurwaarden voorkomen.



Duurzame materialen en technieken die de ecologische footprint van de woonark verkleinen.

Samenhangend ontwerp woonark, bijgebouwen en buitenruimte.



Door de toepassing van hout en ingetogen kleuren gaan de woonarken meer op in de omgeving.

Voldoende afstand vanaf de kant en tussen de woonarken onderling geeft een ruimtelijker beeld, een betere (zicht)relatie tussen land en water en heeft een positief effect op de brandveiligheid.



Door het spelen met splitlevels kan ook bij een beperkte hoogte ten opzichte van de waterlijn een ruimte, lichte woonruimte ontstaan.



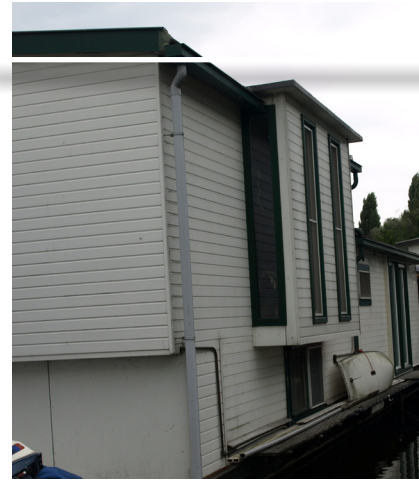
DONT'S



Onnatuurlijke hoogte/breedte verhoudingen.

Slechte inrichting en onderhoud van woonark en buitenruimte, door bijvoorbeeld te korte afstand van bijgebouwen tot oever of afwijkende kleurstelling.

roepassing van onkarakteristieke materialen (bakstenen, dakpannen, riet) en felle kleuren.





M a t e r i a l e n s t a a t

B|ЯO



BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen