Aalsmeer

Welstandsnota Aalsmeer 2021

Welstandsnota Aalsmeer
De raad der gemeente Aalsmeer,
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2021
Gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening, en
gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
besluit:
Een welstandnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels die
burgemeester en wethouders toepassen:

Inhoud

Welstandsnota Aalsmeer 2021 1

Artikel A: Beleidsregels 9

1. Hoofdstuk 1 Inleiding 8
   1.1. Voorwoord 8
   1.2. Aanleiding 8
   1.3. Eerdere wijzigingen 8
   1.4. Nieuwe wijzigingen 9
   1.5. Leeswijzer 9
2. Hoofdstuk 2 Werkwijze 10
   2.1. Welstandsoordeel en advisering 10
      Bouwverordening Aalsmeer 10
      Het huidige Welstandsbeleid 10
      Welstandsadvies 11
   2.2. Uitzonderingen 11
      Afwijken op inhoudelijke grond 11
      Afwijken van de welstandscriteria 11
      Afwijken om andere redenen 11
   2.3. Dienstverlening en indieningvereisten 11
      Dienstverlening 11
      Aan te leveren materiaal 12
      Status vooroverleg bij principeplannen 12
      Ambtelijke ondersteuning en secretariaat 12
      Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) 13
      Stedenbouwkundige supervisie en planbegeleiding 14
   2.4. Beoordelingscriteria 14
      Algemene beoordelingscriteria (zie Hoofdstuk 4) 14
      Gebiedsgerichte beoordelingscriteria (zie Hoofdstuk 5) 14
   2.5. Overige bepalingen 15
   2.6. Tot slot 16
3. Hoofdstuk 3 Het ruimtelijk beleid 17
   3.1. Ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdlijnen 17
      Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 17
   3.2. Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen 17
   3.3. Van bestemmingsplannen naar Omgevingsplan 18
   3.4. Monumentenbeleid 18
4. Hoofdstuk 4 Algemene beoordelingscriteria 20
   4.1. Relatie tussen bouwwerk en omgeving 20
   4.2. De betekenis van vormgeving in sociaal-culturele context 20
   4.3. Relatie tussen vorm, functie en constructie 20
   4.4. Schaal en maatverhoudingen 20
   4.5. Materiaal, textuur, kleur en licht 21
   4.6. Voorbeeldplannen 21
5. Hoofdstuk 5 Gebiedsgerichte welstandscriteria 22

Dorpskern Aalsmeer (Gebied 1) 23
   Gebiedsbeschrijving 23
   Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 23
   Aanvullend beleid 23
   Bijzonder welstandsregime 23
   Beschermd dorpsgezicht “De Dorpskern” 24
   Gebiedsbeschrijving 24

Lijnbaangebied Aalsmeer Gebied 2 26
Gebiedsomschrijving 26
Aanvullend beleid 26
Raadhuisplein Aalsmeer (Gebied 3) 28
Gebiedsbeschrijving 28
Waardebepaling, ontwikkeling en beleid 28
Aanvullend beleid 28
Bijzonder welstandsregime 28
Vroege dorpsuitbreiding Aalsmeer (Gebied 4) 29
Gebiedsbeschrijving 29
Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid 29
Bijzonder welstandsregime 29
Beschermd dorpsgezicht De Wilgenlaan 31
Gebiedsbeschrijving 31
Beschermd dorpsgezicht Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan 33
Gebiedsbeschrijving 33
Uitbreidingen jaren ’50 en ’60 Aalsmeer (Gebied 5) 35
Gebiedsbeschrijving 35
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 35
Aanvullend beleid 35
Welstandsvrij regime 35
Uitbreidingen jaren ’70 –’80 Aalsmeer (Gebied 6) 37
Gebiedsbeschrijving 37
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 37
Aanvullend beleid 37
Welstandsvrij regime 37
Bungalows Aalsmeer (Gebied 7) 38
Gebiedsbeschrijving 38
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 38
Aanvullend beleid 38
Stommeerkade-west, Baccarastraat, Werven en Watermunt (Gebied 8) 39
Gebiedsomschrijving 39
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 39
Aanvullend beleid 39
“KAN”bepaling welstandsregime 39
Dorpskern Kudelstaart (Gebied 9) 41
Gebiedsbeschrijving 41
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 41
Aanvullend beleid 41
Bijzonder welstandsregime 41
Uitbreiding Proosdij Kudelstaart (Gebied 10) 43
Gebiedsomschrijving 43
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 43
Aanvullend beleid 43
Welstandsvrij regime 43
Recente uitbreidingen Kudelstaart (Gebied 11) 44
Gebiedsbeschrijving 44
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 44
Aanvullend beleid 44
Welstandsvrij regime 44
Buitengebied Kudelstaart (Gebied 12) 45
Gebiedsbeschrijving 45

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 45
Aanvullend beleid 45
Welstandsvrij regime 45
Bijzonder welstandsregime 45
Uitbreidingen jaren ’50-’60 Oosteinde (Gebied 13) 47
Gebiedsbeschrijving 47
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 47
Aanvullend beleid 47
Welstandsvrij regime 47
Uitbreidingen jaren ’70-’80 Oosteinde (Gebied 14) 48
Gebiedsbeschrijving 48
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 48
Aanvullend beleid 48
Welstandsvrij regime 48
Uitbreidingen Nieuw Oosteinde (Gebied 15) 49
Gebiedsbeschrijving 49
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 49
Welstandsvrij regime 49
Plassengebied (Gebied 16) 50
Gebiedsbeschrijving 50
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 50
Aanvullend beleid 50
Bijzonder welstandsregime 50
Plassenlinten (Gebied 17) 51
Gebiedsbeschrijving 51
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 51
Aanvullend beleid 51
Bijzonder welstandsregime 51
Uiterweglint (Gebied 18) 53
Gebiedsbeschrijving 53
Waardebepalingen, ontwikkeling en beleid 53
Aanvullend beleid 53
Bijzonder welstandsregime 53
Beschermd dorpsgezicht “De ontginningsbasis” 55
Gebiedsbeschrijving 55
Oosteinderweg lint (Gebied 19) 56
Gebiedsbeschrijving 56
Aanvullend beleid 56
Bijzonder welstandsregime 56
Buitengebied Oost (Gebied 20) 58
Gebiedsomschrijving 58
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 58
Aanvullend beleid 58
Bijzonder welstandsregime 58
Modern glastuinbouwgebied (Gebied 21) 60
Gebiedsbeschrijving 60
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 60
Aanvullend beleid 60
Welstandsvrij regime 60
Gemeentelijk Beschermd dorpsgezicht “Bovenland-Benedenland” 61
Gebiedsbeschrijving 61
(Ontwikkelings)buitengebied Aalsmeerderweg (Gebied 22) 62

Gebiedsbeschrijving 62
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 62
Aanvullend beleid 62
Traditionele bedrijven (Gebied 23) 64
Gebiedsbeschrijvingen 64
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 64
Aanvullend beleid 64
Welstandsvrij regime 64
Traditionele bedrijven 64
Greenpark (Gebied 24) 65
Gebiedsbeschrijvingen 65
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 65
Aanvullend beleid 65
Bijzonder welstandsregime 65
Kavels & Gebouwen 65
Bloemenveiling (Gebied 25) 67
Gebiedsbeschrijving 67
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 67
Aanvullend beleid 67
Welstandsvrij regime 67
Bloemenveiling 67
Greenpark / Bloemenveiling (Oost) (Gebied 26) 68
Gebiedsbeschrijving 68
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 68
Aanvullend beleid 68
Bijzonder welstandstoezicht 68
TV Studio Aalsmeer (Gebied 27) 70
Gebiedsbeschrijving 70
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 70
Aanvullend beleid 70
Bijzonder welstandstoezicht 70
Schinkelbos (Gebied 28) 71
Gebiedsbeschrijving 71
Aanvullend beleid 71
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 71
Bijzonder welstandsregime 71
Sport en Recreatie (Gebied 29) 73
Gebiedsbeschrijving 73
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 73
Aanvullend beleid 73
Welstandsvrij regime 73
6. Hoofdstuk 6 Objectgerichte welstandscriteria 74
Toelichting 74
Woonarken (Object 1) 75
Objectbeschrijving 75
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 75
Aanvullend beleid 75
Bijzonder welstandsregime 75
Beeldkwaliteitsplan 75
Zonering op basis van ruimte en ecologische woonvormen 75
Warmteopslagtanks en silo’s (Object 2) 77
Objectbeschrijving 77

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 77
Aanvullend beleid 77
"Kan"-bepaling welstandsregime 77
Blokhutten (Object 3) 78
Objectbeschrijving 78
Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid 78
Aanvullend beleid 78
"Kan"-bepaling welstandsregime 78
7. Hoofdstuk 7 Criteria voor de standaard ingrepen 79
7.1. Veel voorkomende standaard ingrepen 79
7.2. "Kan"bepaling welstandsgebieden 79
7.3. Bijzondere welstandsgebieden en bij karakteristieke of beeldbepalende panden en beschermde dorpsgezichten 79
7.4. Vergunningsvrij voor de activiteit bouw 80
Voor- en achtererfgebied 80
Achtererfgebied 80
Voorerfgebied 80
Excessenregeling 80
Aan- en uitbouwen (Kleine plannen 1) 81
Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid 81
Voorbeeldplan 81
Omgevingsvergunningvrij 81
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen 81
Welstandsvrij 81
Conclusie 81
Loketcriteria voor een aan- of uitbouw aan de voorkant in beschermde situaties 82
Bijgebouwen en overkappingen (Kleine plannen 2) 83
Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid 83
Voorbeeldplan 83
Omgevingsvergunningvrij 83
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen 83
Welstandsvrij 83
Conclusie 83
Loketcriteria voor een bijgebouw, overkapping, opstelplaats voor rolcontainers of erker aan de voorkant 84
Loketcriteria voor een bijgebouw of overkapping aan de achterkant in beschermde situaties 84
Loketcriteria voor een bijgebouw of overkapping aan de voorkant in beschermde situaties 84
Dakkapellen (Kleine plannen 3) 86
Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid 86
Loketcriteria dakkapellen 86
Voorbeeldplan 86
Omgevingsvergunningvrij 86
Welstandsvrij 86
Loketcriteria voor een dakkapel op het achterdakvlak in beschermde situaties 86
Loketcriteria voor een dakkapel op het voordakvlak in beschermde situaties 87
Dakramen (Kleine plannen 4) 88
Omgevingsvergunningvrij 88
Voorbeeldplan 88
Gevelwijzigingen (Kleine plannen 5) 89
Definitie 89

Omgevingsvergunningvrij 89
Gewoon onderhoud omgevingsvergunningvrij 89
Loketcriteria kozijn- en gevelwijzigingen 89
Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria 89
Welstandvrij voor het wijzigen van bestaande gevelopeningen 89
Loketcriteria voor en gevelwijziging aan de achterkant 90
Loketcriteria voor een gevelwijziging aan de voorkant 90
Erfscheidingen (Kleine plannen 6) 92
Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid 92
Voorbeeldplan 92
Omgevingsvergunningvrij 92
Welstandsvrij 92
Loketcriteria voor een erfscheiding, penanten en toegangspoorten 92
Reclames (Kleine plannen 7) 93
Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid 93
Loketcriteria 93
A. Gevelreclame (inclusief reclame op eigen terrein) 93
B. Reclame in de openbare ruimte Algemeen 95
C. Tijdelijke reclame Algemeen 96
Bouw- en projectreclame 96
Overgangsbepalingen 96
Slotbepaling 96
Loketcriteria voor reclame-uitingen aan de gevel 96
Loketcriteria voor reclame-uitingen los van de gevel 96
Steigers en terrassen aan het water (Kleine plannen 8) 98
Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid 98
Loketcriteria voor steigers en terrassen. 98
Antennes (Kleine plannen 9) 99
Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid 99
Omgevingsvergunningvrij 99
Loketcriteria voor (schotel)antennes 100
Definitie 100
Loketcriteria (schotel)antennes 100
Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria 100
Rolhekken, luiken en rolluiken (Kleine plannen 10) 101
Definitie 101
Omgevingsvergunningvrij 101
Loketcriteria Rolhekken, luiken en rolluiken 101
Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria 101
Zonneschermen en markiezen (Kleine plannen 11) 102
Uitgangspunten voor welstandsbeleid 102
Loketcriteria 102
Zonnecollectoren en –panelen (Kleine plannen 12) 103
Definitie 103
Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria 103
8. Hoofdstuk 8 Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten 104
Toelichting 104
Procedure 104
9. Hoofdstuk 9 Welstandscriteria bij excessen 105
9.1. Handhaving en excessenregeling 105
9.2. Criteria bij excessen 105
9.3. Ontwerpwedstrijden en jurering 105

Artikel B: Overgangsbepaling 106
Bijlage 1 - Begrippenlijst 107
Bijlage 2 - Onderzoek in het kader van een monumentenaanvraag 112
Bijlage 3 – Straatnamenregister 113
Bijlage 4 – Monumenten en Beschermde dorpsgezichten 117
Bijlage 5 - Welstandsgebieden 118

Artikel A: Beleidsregels

De raad der gemeente Aalsmeer,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2021
Gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening, en gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
Besluit:

Een welstandnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels die burgemeester en wethouders toepassen:

1. Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Voorwoord

Voor u ligt de Welstandsnota Aalsmeer 2021. Deze Welstandsnota heeft voor een belangrijk deel overeenkomsten met de Welstandsnota uit 2013. Wel zijn er belangrijke wijzigingen aangebracht die van invloed zijn op het welstandbeleid binnen de gemeente Aalsmeer. In deze nieuwe Welstandnota is het uitgangspunt dat een zwaar welstandsregime van toepassing is voor waardevolle gebieden en gebieden met belangrijke (cultuurhistorische) waarden. Deze nota wijst nadrukkelijk ook gebieden aan waar het welstandsregime aanmerkelijk wordt versoepeld ten opzichte van de tot op heden gehanteerde werkwijze. Tevens worden bepaalde bouwactiviteiten en gebieden aangewezen als welstandsvrij. Met dit beleid willen we zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte waarin deze is geplaatst, maar ook vrijheid geven aan inwoners en bedrijven waar dit mogelijk is.

1.2. Aanleiding

Aanleidingen om deze nieuwe Welstandsnota 2021 op te stellen zijn:

- Met ingang van 1 januari 2013 heeft een ambtelijke fusie plaatsgevonden met de gemeente Amstelveen, waarbij ten aanzien van het welstandstoezicht per 1 juli 2013 is aangesloten bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK) van de gemeente Amstelveen;
- Het opstellen van een formeel toetsingskader met betrekking tot behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het verstrekken van omgevingsvergunningen binnen Gemeentelijk Beschermde Dorpsgezichten.
- In 2022 wordt de invoering van de Omgevingswet verwacht. In deze welstandnota is hier rekening mee gehouden.

<u>Verder zijn de volgende wijzigingen aangebracht:</u>

- Welstandsvrij bouwen aan de achterzijde, voor zover niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- Verruiming welstandsvrij bouwen aan de voorzijde;
- Aanwijzen van welstandsvrije gebieden (traditionele bedrijven, bedrijventerrein Hornmeer, Bloemenveiling);
- Actualiseren Beeldkwaliteitsplannen;
- Beeldkwaliteitsplan voor Woonarken (nog niet vastgesteld);
- Beeldkwaliteitsplan Nieuw-Calslagen (nog niet vastgesteld);
- Beleidsregels voor reclamevoering op Bedrijfsverzamelgebouwen;
- Beleidsregels opnemen voor een Evenementencentrum;
- Opnemen "Kan" bepaling: door een wijziging in het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 maart 2013 zijn burgemeester en wethouders niet langer verplicht om bij de welstandsbeoordeling advies te vragen aan de CRK. In deze welstandsnota zijn nu gebieden aangewezen waarbinnen de welstandstoets ambtelijk kan worden afgehandeld;
- Kruimelgevallenbeleid: welstandscriteria voor omgevingsvergunningen bij geringe planologische afwijkingen op grond van artikel 2.12 Besluit Omgevingsrecht;
- Lintenbeleid: welstandscriteria voor het bouwen, uitbreiden of (ver)bouwen van woningen in de linten;
- Monumentenregister en straatnamenregister zijn geactualiseerd;
- Overige wijzigingen van redactionele aard en beperkte juridische impact.

Bovenstaande aanleidingen zijn inmiddels op nieuw vastgesteld, aangepast of gewijzigd. Met deze herziening van de Welstandsnota is een actualisatieslag gemaakt.

1.3. Eerdere wijzigingen

De gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer heeft in haar vergadering van 18 juni 2020 ingestemd met het raadsvoorstel "Lintenbeleid en overige deregulerende maatregelen" (Z-2018-051216). In het voorstel is de Welstandnota gedereguleerd op de volgende punten:

1. Uitwerking van een aanpassing van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 aangaande uitbreiding van het welstandsluwe regime met de volgende gebieden:

   a. uitbreidingen Oosteinde uit de jaren 50 t/m 00 (gebieden 13, 14 en 15);
   b. uitbreidingen Aalsmeer uit de jaren 50 t/m 80 (gebied 6 en delen van gebied 5);
   c. uitbreidingen Kudelstaart , Proosdij en recenter (gebieden 10, en 11 en delen van gebied 12);
   d. de moderne glastuinbouwgebieden (gebied 21);
   e. de sport- en recreatiegebieden (gebied 29).

2. Uitwerking van een aanpassing van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 aangaande het laten vervallen van de bijzondere welstandscriteria in de volgende gebieden:

   a. de achter de lintbebouwing gelegen stroken met bedrijfs- en recreatieve bebouwing (gebieden 18, 19 en 20);
   b. buitengebied Oost (gebied 20);
   c. buitengebied Aalsmeerderweg (gebied 22);
   d. buitengebied Kudelstaart (delen van gebied 12);
   e. bungalows Aalsmeer (gebied 7);

f. lijnbaangebied Aalsmeer (gebied 2);

Bij deze wijziging hoort een aangepaste kaart. Deze is als bijlage opgenomen bij deze nota.

1.4. Nieuwe wijzigingen

De huidige regels voor vergunningsvrij bouwen kunnen op bepaalde onderdelen nog verder verruimd worden door voor bepaalde typen bouwwerken de welstandsregels af te schaffen. Het gaat om veel voorkomende kleine bouwwerken waarbij de ruimtelijke impact veelal gering is.

Voor de hieronder genoemde activiteiten, genoemd in de artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht betrekking, hebben op:

- Bijbehorende bouwwerken genoemd in artikel 2 lid 3 bijlage II Bor.
- Een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak genoemd in artikel 2 lid 5 bijlage II Bor.
- Een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel in een bijbehorend bouwwerk genoemd in artikel 2 lid 7 bijlage II Bor.
- Een erf- of perceelafscheiding genoemd in artikel 2 lid 12 bijlage II Bor.
- Bijbehorende bouwwerken genoemd in artikel 3 lid 1 bijlage II Bor.
- Een dakkapel in het voordakvlak, naar het openbaargebied gekeerd zijdakvlak of op een woonwagen, een tijdelijk gebouw of een recreatiewoning genoemd in artikel 3 lid 3 bijlage II Bor.

En vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor de hieronder genoemde activiteiten:

- Het wijzingen van (de indeling van) een bestaande kozijn of gevelopening in de voorgevel, of een naar het openbaargebied gekeerde zijgevel, waaronder de indeling van dakkapellen van een gebouw waarbij de bestaande kozijn of gevelopening niet wordt vergroot.

geldt dat geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn indien aan de overige voorwaarden wordt voldaan tenzij het gaat om een activiteit in, aan, op of bij:

- Een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, een monument of archeologisch monument waarop artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b, van de Erfgoedwet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel een monument waarop, voordat het is aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is;
- Een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Hiermee wordt het aantal bouwwerkzaamheden waarvoor geen vergunningplicht geldt verder uitgebreid. Het gaat om kleine bouwwerken/ verbouwingen waarvan de impact op de omgeving gering is.

Op basis van de excessenregeling (welstand) kan nog wel worden opgetreden.

De handhavingsopgave wordt hiermee aanzienlijk verminderd.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de werkwijze bij Welstandsadvisering. Hoofdstuk 3 beschrijft het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Aalsmeer, dat geldt als basis voor het welstandsbeleid. Vervolgens komen de welstandscriteria aan de orde. Voor de leesbaarheid is daarbij gekozen voor een volgorde van abstract naar concreet: van algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4), via "relatieve" welstandscriteria voor specifieke gebieden (hoofdstuk 5) en objecten (hoofdstuk 6) naar "absolute" criteria voor de standaardingrepen van veel voorkomende kleine bouwwerken (hoofdstuk 7). In de laatste twee hoofdstukken komen dan nog aan de orde de procedure voor het opstellen van welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten (hoofdstuk 8) en de welstandscriteria die gebruikt kunnen worden bij het repressief toezicht op vergunningsvrije bouwwerken (hoofdstuk 9; de zogenaamde excessen-regeling).

2. Hoofdstuk 2 Werkwijze

2.1. Welstandsoordeel en advisering

Het College van Burgemeester en Wethouders (hierna: College van B&W) heeft een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Daarbij baseren zij zich op het huidige welstandsbeleid.

Bouwverordening Aalsmeer
In hoofdstuk 9 van de Bouwverordening van Aalsmeer is de welstandsadvisering opgenomen. Daarover is het volgende bepaald.

Artikel 9.1 De advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
De advisering over redelijke eisen van welstand en over erfgoedzaken is opgedragen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, hierna te noemen: de CRK. De CRK adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen welke gelegen zijn in gebieden met een bijzonder welstandsregime. In gebieden met een regulier welstandsregime is de zogenaamde "KAN"bepaling van toepassing; deze houdt in dat welstandsadviezen ambtelijk worden gegeven door de stadsarchitect. Bij twijfel KAN deze een adviesaanvraag alsnog voorleggen aan de CRK. De CRK adviseert bovendien over de erfgoedaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, evenals bij de aanwijzing/afvoering van gemeentelijke monumenten en gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten.
De CRK en de stadsarchitect baseren hun welstandsadvies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria. De CRK baseert haar erfgoedadvies op de in de erfgoednota genoemde criteria.

Artikel 9.2 Reglement van Orde
Het bij deze verordening behorende Reglement van Orde voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bevat de regels over de samenstelling, benoeming, taak en werkwijze van de CRK.

Het huidige Welstandsbeleid
De gemeente Aalsmeer voert al sinds 1952 welstandstoezicht uit. Tot aan de vaststelling van de welstandsnota waren er, overeenkomstig de 8ste wijziging van de modelbouwverordening van de VNG, algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context,
- de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering en kleurstelling mede in verband met de samenhang in het bouwwerk zelf.

Daarnaast kan de gemeente specifiek beleid voeren met betrekking tot de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving. De gemeente heeft hiervan gebruik gemaakt door richtlijnen voor dakkapellen vast te stellen. Door de gewijzigde Woningwet (verruiming van het vergunningvrije bouwen) zijn deze richtlijnen aan herziening toe.
Het College van B&W laat zich (vanaf 1 juli 2013) bij de afgifte van omgevingsvergunningen adviseren door de CRK van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer. Deze onafhankelijke Commissie beoordeelt of de wensen van degene die wil bouwen of verbouwen niet botsen met het algemeen belang dat gericht is op het behouden en versterken van het typische karakter van buurten en wijken.

De CRK bestaat uit onafhankelijke deskundigen in de vakgebieden architectuur, architectuur geschiedenis stedenbouw, landschapsarchitectuur en cultuurhistorie. De leden van de Commissie zijn derhalve niet werkzaam bij de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer. Zij beoordelen of een bouwwerk bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving en aangrenzende bebouwing of daaraan afbreuk doet. De CRK vergadert twee keer in de maand. Deze vergaderingen zijn openbaar. Plaats, datum en tijdstip worden bekend gemaakt via www.aalsmeer.nl. Initiatiefnemers van een bouwwerk hebben het recht om in de vergaderingen een mondelinge toelichting te geven. Ook kunnen zij naar aanleiding van het advies om nadere uitleg vragen of informatie geven. De CRK brengt op verzoek ook advies uit over plannen die zich nog in een planfase bevinden (vooroverleg). De CRK motiveert haar adviezen zo objectief mogelijk aan de hand van de criteria uit de Welstandsnota. In de beoordeling zit echter altijd een subjectief element omdat criteria niet kunnen voorzien in iedere bouwkundige ingreep en er ook ruimte moet blijven voor vernieuwing. Met de inschakeling van (externe) onafhankelijke deskundigen wordt maximale objectiviteit nagestreefd.

Voor gebieden die zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht geldt, dat iedere aanvraag met invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, voor advies aan de CRK wordt voorgelegd. Dit geldt ook wanneer het beschermde stads- of dorpsgezicht binnen een gebied ligt waar alleen een " KAN-bepaling" welstandsregime van toepassing is. Dit geldt niet alleen voor de bebouwing in het beschermde dorpsgezicht, maar ook voor ingrepen en wijzigingen in het openbaar gebied, zoals straatmeubilair, beplanting etc.
Ook stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen worden voor advies aan de CRK voorgelegd. De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van het College van B&W door de afdeling Ruimtelijke

Ordening en Vergunningen. Het College van B&W volgt in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie op.

Welstandsadvies
In het advies geeft de CRK aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk (of standplaats) zowel op zichzelf, als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling van die omgeving, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria uit de welstandsnota.

Het advies van de CRK staat in het vastgesteld verslag van de vergaderingen van de commissie. Bovendien neemt de secretaris het op in een digitaal adviesformulier dat onderdeel uitmaakt van het zaakdossier. In bijzondere gevallen (bijvoorbeeld op grond van de "hardheidsclausule" of bij de overige afwijkingen) wordt – op initiatief van de commissie of op verzoek van het College van B&W – het positieve advies schriftelijk uitgebracht. Het negatieve advies (bezwaar) wordt altijd deugdelijk gemotiveerd vastgelegd in het verslag en het adviesformulier.

De adviezen van de commissie bevatten ook voor niet-deskundigen begrijpelijke taal. Er staan geen zaken in die geen betrekking hebben op welstands- en/of monumentenbeleid of zaken waardoor betrokkenen zich beledigd of in goede naam of eer aangetast voelen.

De adviezen kunnen voor de aanvrager de volgende uitkomsten hebben:

Geen bezwaar: het voorgestelde object is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
Voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij: het voorgestelde object voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij aanwijzingen van de commissie op ondergeschikte punten worden verwerkt; deze zaken worden ondubbelzinnig genotuleerd.
Bezwaar: het voorgestelde object voldoet niet aan redelijke eisen van welstand; een motivering van deze conclusie wordt in een schriftelijk advies verwoord.
Aanhouden: binnen de wettelijke beslistermijn houdt de CRK het welstandsadvies aan, wanneer aanvullende informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is en/of deze in de gelegenheid te stellen het plan aan te passen.

De aanvrager of ontwerper kan uitleg of nadere informatie vragen over een uitgebracht advies. Wanneer de ambtelijke afhandeling niet voldoende is, kan worden overlegd met (een gemandateerd lid van) de commissie. Wanneer dit leidt tot gewijzigde inzichten, wordt het advies met motivering herzien. Het advies wordt uitgebracht aan het College van B&W als aanvragers zich niet kunnen verenigen met het advies. Volgens daartoe geldende wettelijke regels kunnen aanvragers zich dan tot het College richten.

2.2. Uitzonderingen

Afwijken op inhoudelijke grond
Het College van B&W volgt het advies van de CRK behalve wanneer zij van mening is dat de Commissie de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast, of wanneer er andere belangen meespelen. Voordat in zo'n geval het besluit wordt genomen over de vergunningsaanvraag, kan het College van B&W een second opinion vragen aan een speciaal daarvoor aangewezen andere welstandscommissie. Dit dient te geschieden binnen de daarvoor geldende afhandelingstermijn. Als het College van B&W afwijkt van het welstandsadvies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Afwijken van de welstandscriteria
Het College van B&W kan, eventueel op advies van de CRK, afwijken van de voor een gebied geldende welstandscriteria als een object op zichzelf beschouwd op overtuigende wijze voldoet aan redelijke eisen van welstand (aan de hand van algemene welstandscriteria). Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Afwijken om andere redenen
Het College van B&W heeft de mogelijkheid om toch een omgevingsvergunning te verlenen bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand als daarvoor zwaarwegende economische of maatschappelijke redenen zijn. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het uiteindelijke besluit kunnen binnen 6 weken na verlening van de vergunning bezwaar maken tegen het besluit bij de commissie voor bezwaarschriften.

2.3. Dienstverlening en indieningvereisten

Dienstverlening
Omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten, die worden getoetst op basis van de zogenaamde loketcriteria, worden namens de CRK beoordeeld door de ambtelijk secretaris van de commissie. Ook over bouwwerken die al eerder door de CRK zijn beoordeeld, kan de secretaris een oordeel uitbrengen. Overige aanvragen kunnen worden beoordeeld door een gemandateerd lid van de CRK. Om de dienstverlening aan de burger te vergroten, houdt een gemandateerd lid van de CRK een wekelijks spreekuur op het gemeentehuis van Amstelveen of

Aalsmeer op (na afspraak) woensdagochtend, waarvoor u zich kunt aanmelden op ruimtelijkekwaliteit@amstelveen.nl of het algemene nummer (020)540 49 11. Bij twijfel worden de aanvragen doorgeleid naar de voltallige commissie. Omgevingsvergunningen voor gezichtsbepalende gebouwen worden altijd beoordeeld door de voltallige Commissie. De secretaris en gemandateerde vallen beide onder de verantwoordelijkheid van de CRK.

Aan te leveren materiaal
De aanvrager heeft recht op een zorgvuldige behandeling van zijn plan. Dit betekent dat het ingediende materiaal voldoende kwaliteit moet hebben om de CRK een goed oordeel te laten vormen. De volgende zaken dienen derhalve te worden aangeleverd:

a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
d. opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.
e. een situatietekening, inclusief aansluitende terreinen.

Algemene vereisten aan tekeningen

1. De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit van een duidelijke maatvoering en schaalaanduiding.
2. Voor de volgende tekeningen geldt de daarbij genoemde maximaal toe te passen schaal:
    a. situatietekeningen: 1:1000;
    b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden:
        i. bouwwerken kleiner dan 10.000 m2 bruto vloeroppervlakte: 1:100;
        ii. bouwwerken 10.000 m2 of groter bruto vloeroppervlakte: 1:200;
    c. detailtekeningen: 1:5 of 1:10 of 1:20.
3. Uit de situatietekening blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ligging/situering ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl).

Aanvullend aan te leveren materiaal bij gecompliceerde bouwwerken

Bij gecompliceerde bouwwerken en grote projecten kan de CRK vragen om een werkmaquette. Bij ingrepen aan monumenten zijn tenminste gevelaanzicht tekeningen en een relevante doorsnede op schaal 1:20 vereist, alsmede de bijbehorende principedetails op schaal 1:5.

Van gemeentewege wordt informatie verzorgd over het gemeentelijk beleid, neergelegd in bestemmingsplannen, structuurplannen of andere beleidsstukken. Verder kan aanvullende informatie in de vorm van luchtfoto's, fotomateriaal uit een digitaal beeldregistratiesysteem een goede beoordeling bevorderen. Indien noodzakelijk wordt de plansituatie door (leden van) de CRK ter plaatse bekeken.

Status vooroverleg bij principeplannen
Initiatiefnemer en/of zijn ontwerper kunnen vragen om met de CRK of een gemandateerde van de commissie te overleggen over de interpretatie van de welstandscriteria voor hun bouwvoornemen of over de grondgedachte van het bouwplan. Voor dit overleg moet duidelijkheid bestaan over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.

Goede verslaglegging van het vooroverleg is noodzakelijk gezien gegeven adviezen worden meegenomen in de formele welstandsbeoordeling. Het vooroverleg heeft echter geen rechtsgevolgen. Het vindt daarom altijd plaats voordat een initiatiefnemer zijn omgevingsvergunning formeel aanvraagt en voordat de wettelijke behandelingstermijn na ontvangstbevestiging van de gemeente ingaat. Over plannen waarover vooroverleg plaatsvindt, kunnen geen definitieve positieve uitspraken worden gedaan. Daarom wordt er "in principe" toegevoegd aan "akkoord" . Pas na uitwerking en officiële indiening wordt beoordeeld of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ambtelijke ondersteuning en secretariaat
Het College van B&W wijst de secretaris en de plaatsvervangend secretaris van de CRK aan (Bijlage 9 artikel 4 van de bouwverordening). Dit zijn ambtenaren in dienst van de gemeente Amstelveen die deskundig zijn op het gebied van architectuur, bouwkunde en/of stedenbouw en cultuurhistorie. De secretaris is belast met de ambtelijke uitvoering van de welstands- en monumentenzorg.

De secretaris is geen lid van de CRK maar dient de Commissie wel van advies. Hij/zij ziet toe op de volledigheid van het dossier en is er verantwoordelijk voor dat de digitale adviesformulieren op tijd zijn ingevuld. Ook houdt de secretaris de wettelijke afhandelingstermijnen in het oog en zorgt ervoor dat aanvragen op het juiste moment aan de Commissie worden voorgelegd.

Daarnaast regelt de secretaris de volgende zaken:

- opstellen van de agenda en de verslaglegging van de vergadering;
- zorgdragen voor de publicatie van agenda en verslagen;

- opstellen van de agenda en de verslaglegging van het overleg met de gemandateerde;
- administratieve verwerking adviezen;
- verzamelen van gegevens en samenstellen van het jaarverslag;
- jaarlijks overleg wethouder(s) en excursie.

De secretaris is door het College van B&W gemandateerd om in overleg met de Commissie de standaardingrepen te beoordelen. Dit op basis van loketcriteria en herhalingsplannen, waarbij de mening van de Commissie al bekend is. Bij afwezigheid wordt de secretaris vervangen door de plaatsvervangend secretaris. Het secretariaat van de Commissie is onderdeel van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Vergunningen van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Taakomschrijving
De CRK heeft de wettelijke taak welstandsadviezen uit te brengen aan het College van B&W over de aan haar voorgelegde aanvragen voor een omgevingsvergunning in de omgevingsvergunningsprocedure. Ook het opstellen van een jaarlijks verslag van haar werkzaamheden is een vaste taak. In dit verslag dient aan de orde te komen hoe de Commissie de welstandscriteria uit de nota heeft toegepast. Het jaarverslag wordt in het eerste kwartaal volgend op het verslagjaar aan het College van B&W aangeboden.

Bovendien kan de CRK, gevraagd en ongevraagd, het College van B&W adviseren over de volgende onderwerpen (Bijlage 9, artikel 3 van de bouwverordening):
- algemene vragen van esthetische aard;
- de welstandscriteria als bedoeld in de welstandsnota;
- bestemmingsplannen;
- beeldkwaliteitsplannen;
- reclamevoering;
- standplaatsen;
- richtlijnen in de bouwkunst en dergelijke;
- alle onderwerpen die de welstand betreffen.

Samenstelling en roulatie
De CRK bestaat tenminste uit een voorzitter en vijf leden, alsmede twee plaatsvervangende leden (Bijlage 9, artikel 4 van de bouwverordening). Bij afwezigheid van een lid wordt deze vervangen door een plaatsvervangend lid. De voorzitter is lid van de Commissie maar heeft geen stemrecht. Zijn taak is het de vergadering zorgvuldig te leiden en daarbij de vastgestelde procedures en toetsingscriteria te bewaken. Bij afwezigheid van de voorzitter wordt hij vervangen door het langstzittende, aanwezige lid.

De leden van de CRK worden, op voorstel van het College van B&W, door de gemeenteraad benoemd college van onafhankelijke deskundigen (Bijlage 9 artikel 3 van de bouwverordening) van de bouwverordening).
Met "onafhankelijk" wordt bedoeld dat leden van de Commissie niet ondergeschikt zijn aan burgemeester en wethouders en geen belangen hebben binnen de gemeente die een relatie kunnen hebben met welstand.

De commissieleden worden benoemd voor een periode van drie jaar. Daarna kunnen zij eenmaal worden herbenoemd voor een nieuwe periode van eventueel drie jaar. Het roulatiesysteem is gericht op het behoud van een maximale continuïteit in kennis en ervaring binnen de Commissie, waarbij de plaatsvervangende leden, zo mogelijk, "doorschuiven" naar een volledig lidmaatschap.

Bijzondere voorwaarden
Een lid of een plaatsvervangend lid is niet bevoegd deel te nemen aan de beoordeling door de Commissie van een door hem/haar zelf vervaardigd bouwplan. Een lid of plaatsvervangend lid van de Commissie onthoudt zich ervan om zich als praktiserend architect of ontwerper opdrachten te aanvaarden of medewerking of hulp te verlenen aan een bouwplan, waarover door de Commissie een advies is of wordt uitgebracht.

Deskundigheid en specifieke taken
Leden van de CRK worden in principe gerekruteerd uit de vakgebieden architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, architectuurhistorie of cultuurhistorie. Deze gebieden hebben te maken met ruimtelijke kwaliteit. Van commissieleden wordt verwacht dat zij belangstelling hebben voor het onderwerp en de gemeente kennen of willen leren kennen. Verder is een communicatieve instelling en het vermogen een oordeel begrijpelijk te verwoorden vereist. Alle leden zijn verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit en consistentie van uitgebrachte adviezen. De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de Commissie en de algemene kwaliteit van de advisering. Hij zorgt voor een evenwichtige discussie, waarbij commissieleden evenredig en gelijkwaardig hun inbreng kunnen leveren. Hij integreert de verschillende visies tot een gemeenschappelijk eindadvies. De voorzitter verzorgt tevens de externe contacten van de Commissie en is het formele aanspreekpunt voor het gemeentebestuur en geïnteresseerden. Het College van B&W kan ambtenaren of externe deskundigen uitnodigen voor deelname als adviseur aan de vergadering van de Commissie; zij hebben geen stemrecht.

Mandatering
De commissie kan een van de leden mandateren voor het voeren van vooroverleg met planindieners en/of ontwerpers (artikel 7 van bijlage 9 van

de bouwverordening). Om de dienstverlening aan de burger te vergroten, houdt een gemandateerd lid van de CRK een wekelijks spreekuur op het gemeentehuis op (na afspraak) woensdagochtend, waarvoor men zich kan aanmelden via ruimtelijkekwaliteit@amstelveen.nl de Aalsmeerse website of via het algemene nummer (020) 540 49 11. Bij twijfel worden de aanvragen doorgeleid naar de voltallige Commissie.

Vergaderfrequentie
De CRK vergadert in principe tweemaal in de maand op een vaste dag (in principe op woensdagmiddag) en vaste plaats. De vergadering begint op een vast tijdstip (in principe om 14.00 uur). De vergadering kan bestaan uit de volgende onderwerpen:

- Vaststelling verslagen;
- Diversen, waarin verschillende onderwerpen als beeldkwaliteitsplannen, reclameaanvragen, benoemingen, bezwaarschriften, cultuurhistorie, landschappen e.d. ondergebracht kunnen worden;
- Aanvragen voor een reguliere omgevingsvergunning, waarvoor een wettelijke verplichting geldt deze ter beoordeling voor te leggen;
- Vooroverleg, waarin aanvragen behandeld worden, al dan niet met een monumentale bescherming, die niet officieel zijn ingediend en waarvoor dus geen termijnen lopen;
- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor objecten met een gemeentelijke monumentenbescherming (gemeentelijke monumenten en panden binnen gemeentelijk beschermde dorpsgezichten) binnen de reguliere procedure;
- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor objecten met een rijks monumentale bescherming (rijksmonumenten) binnen de uitgebreide procedure;
- Behandeling van aanvragen, voordrachten en plaatsing van objecten op de gemeentelijke monumentenlijst, en het controleren van de redengevende beschrijvingen.

Plaats en tijd van de vergadering wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website.

Stedenbouwkundige supervisie en planbegeleiding
In het algemeen vindt er bij bouwplannen voor uitbreiding en nieuwbouw vooroverleg en stedenbouwkundige supervisie plaats door een stedenbouwkundig- en bestemmingsplan adviseur van de gemeente.

De gemeente kan voor een bepaald gebied voor effectieve en efficiënte coördinatie en planbegeleiding een (extern) (stedenbouwkundig) supervisor aanstellen. Daarbij wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding en de collectieve beoordeling door de CRK zorgvuldig geregeld en vastgelegd. Verder worden randvoorwaarden en richtlijnen geformeerd binnen een beoordelingskader (bebouwingsleidraad, beeldkwaliteitsplan e.d.) dat door de gemeente is vastgelegd. Zowel de planbegeleider als de CRK zijn hieraan verbonden. De relatie van de supervisor met de CRK heeft hetzelfde karakter als van een gemandateerd lid van de Commissie.

2.4. Beoordelingscriteria

Algemene beoordelingscriteria (zie Hoofdstuk 4)
In een enkel geval zal het voorkomen dat de gebiedsgerichte criteria ontoereikend of te beperkend zijn. Daarom zijn in de welstandsnota ook algemene criteria opgenomen. Daarmee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap, maar ook in relatie tot de omgeving worden beoordeeld. Deze algemene welstandscriteria zijn altijd van toepassing. Als stelregel geldt dat hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Gebiedsgerichte beoordelingscriteria (zie Hoofdstuk 5)
Voor bouwplannen die niet met de objectgerichte en algemene criteria kunnen worden beoordeeld is bij het opstellen van welstandscriteria een gebiedsgerichte aanpak gevolgd. De welstandsnota geeft een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald gebied. Daaruit ontstaat een reeks aandachtspunten of beoordelingscriteria. Het zijn punten waar men op moet letten als men wil bouwen of verbouwen in een bepaald gebied. Met deze gebiedsgerichte welstandscriteria wordt ook aangegeven in welke gebieden bijzondere kwaliteiten aanwezig zijn en extra inspanningen worden verwacht en in welke gebieden het handhaven van de basiskwaliteit voldoende is. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn minder concreet dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve criteria, die ruimte laten voor een beoordeling in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de CRK.

Objectgerichte beoordelingscriteria (zie Hoofdstuk 6)
Voor bouwplannen voor objecten die in de gemeente veel voorkomen is bij het opstellen van welstandscriteria een objectgerichte aanpak gevolgd. De welstandsnota geeft een beschrijving van de eigenschappen van een bepaald object. Daaruit ontstaat een reeks aandachtspunten of beoordelingscriteria. Het zijn punten waar men op moet letten als men zo'n object wil bouwen of

verbouwen. Naast deze criteria is ook het gewenste welstandsniveau aangegeven. De objectgerichte welstandscriteria zijn, net als de gebiedsgerichte criteria, minder concreet dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Bijzonder welstandsregime (zie Hoofdstuk 7)
Gebieden waarvoor een extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. Hierbij wordt getoetst op het gebouw als zelfstandig object, de relatie met het gebouw in z'n omgeving en bijzondere onderdelen en details van het gebouw. Voor een aantal gebieden geldt geen bijzonder welstandsregime meer.

2.5. Overige bepalingen

'Kan' bepaling (zie Hoofdstuk 7)
Op 1 maart 2013 is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met die wijziging is het College van B&W niet langer verplicht om bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen advies te vragen aan de CRK.

In verband met deze wijzigingen van artikel 6.2, eerste lid, van het Bor is in het tweede lid bepaald dat de verplichting voor burgemeester en wethouders om het advies van de CRK dan wel de stadsbouwmeester bij hun advisering ingevolge artikel 2.26, derde of vierde lid, van de Wabo te betrekken, (uit de aard der zaak) alleen geldt indien zij ten aanzien van een bouwplan toepassing hebben gegeven aan hun bevoegdheid om welstandsadvies te vragen.

Het gemeentebestuur 'kan' nu besluiten om het plan aan de commissie voor te leggen. Als dat niet gebeurt, dan toetsen niet de onafhankelijke commissieleden, maar de eigen gemeentelijke ambtenaren aan de hand van de welstandsnota of het bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. Het is overigens wettelijk niet toegestaan om een andere partij om een welstandsadvies te vragen dan de door de gemeenteraad benoemde CRK of stadsbouwmeester.

Artikeltekst
Met betrekking tot een aanvraag ten aanzien van activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet (namelijk het bouwen van een bouwwerk) vragen burgemeester en wethouders, ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de wet, advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester.

Bouwplannen die door het College van B&W voorgelegd worden aan gemeentelijke ambtenaren:

Bouwaanvragen die zijn gelegen binnen de gebieden die in de "Welstandsnota 2009" waren aangemerkt als gebieden met "regulier welstandstoezicht" zijn op basis van deze nota als "Kan"- bepalingsgebieden aangewezen. Deze plannen zullen worden beoordeeld door de gemeentelijke ambtenaren of het bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' welke zijn vastgelegd in deze Welstandsnota. Ook zijn de objecten "Warmteopslagtanks en silo's" en "Blokhutten" onder de "Kan" - bepaling opgenomen.

Loketcriteria (zie Hoofdstuk 7)
Als iemand wil weten welke welstandscriteria voor zijn bouwplan gelden, kan hij allereerst in de Welstandsnota nagaan of het bouwplan valt onder de "veel voorkomende kleine bouwplannen", waarvoor loketcriteria zijn opgesteld. Ook deze plannen zullen ambtelijk worden getoetst. In Aalsmeer zijn dat:

- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen die los op het erf staan;
- dakkapellen;
- dakramen
- gevelwijzigingen;
- erfscheidingen;
- reclames;
- steigers en terrassen aan het water;
- antennes;
- rolhekken, luiken en rolluiken;
- zonneschermen en markiezen.

Welstandsvrij bouwen
De gemeente Aalsmeer gunt de burger de ruimte om zijn eigen woonwensen te realiseren. Bij het toetsen op welstand hoeft de lat niet overal even hoog te liggen. De mate waarin een bouwwerk de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van de omgeving beïnvloed, geldt als maatstaf. Het gemeentebestuur toetst om die reden bouwwerken aan achterkanten (achtererven, achtergevel en achterdakvlak) in de meeste gevallen alleen nog waar deze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Dit is ter beoordeling van een gemeentelijke ambtenaar.

Daarnaast zijn de volgende gebieden aangewezen waarop geen welstandstoets meer zal plaatsvinden (welstandsluw), het gaat hierbij om de volgende gebieden:

1. traditionele bedrijven, bedrijventerrein Hornmeer en Stommeer (gebied 23);
2. bloemenveiling (gebied 25);
3. Uitbreidingen Oosteinde uit de jaren 50 t/m 80 (gebieden 13, 14 en 15);

4. uitbreidingen Aalsmeer uit de jaren 50 t/m 80 (gebied 6 en delen van gebied 5);
5. uitbreidingen Kudelstaart , Proosdij en recenter (gebieden 10, en 11 en delen van gebied 12);
6. de moderne glastuinbouwgebieden (gebied 21);
7. de sport- en recreatiegebieden (gebied 29);
8. de achter de lintbebouwing gelegen stroken met bedrijfs- en recreatieve bebouwing (gebieden 18, 19 en 20);
9. buitengebied Oost (gebied 20);
10. buitengebied Aalsmeerderweg (gebied 22);
11. buitengebied Kudelstaart (delen van gebied 12);
12. bungalows Aalsmeer (gebied 7);
13. lijnbaangebied Aalsmeer (gebied 2);

2.6. Tot slot

De welstandscriteria zijn democratisch door de raad vastgesteld en voor iedereen beschikbaar. De CRK beoordeelt aanvragen voor een omgevingsvergunning in een openbare vergadering. De agenda van de CRK is van tevoren in te zien. Planindieners en ontwerpers kunnen altijd een afspraak maken met deze commissie om een toelichting te geven op hun bouwplan. Zij kunnen de beoordeling bijwonen en een uitleg krijgen over het advies. Zowel de CRK als het College van B&W zullen aan de gemeenteraad rapporteren hoe zij met de uitvoering van het welstandsbeleid zijn omgegaan. Met dit alles is het welstandsbeleid van Aalsmeer op een nieuwe leest geschoeid.

Bij de afgifte van omgevingsvergunningen bij vergunningplichtige aanvragen (volgens paragraaf 3.2/3.3 van de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht, WABO) laat het College van B&W zich over welstandsaspecten adviseren door een speciaal daartoe aangewezen adviescommissie van onafhankelijke deskundigen: de CRK. Bij standaardingrepen (volgens het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II) mandateren burgemeester en wethouders dit aan een ambtelijk vertegenwoordiger. Deze toets wordt gedaan aan daarvoor vastgestelde welstandscriteria (loketcriteria). Als een plan niet voldoet, kan het alsnog aan de CRK worden voorgelegd.

3. Hoofdstuk 3 Het ruimtelijk beleid

3.1. Ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdlijnen

Aalsmeer heeft door de specifieke ligging en achtergrond te maken met grootschalige ontwikkelingen. De ruimtelijke dynamiek is enorm en vaak overstijgen de ingrepen de gemeentelijke belangen. De gemeente tracht door het ontwikkelen van ruimtelijke ordeningsvisies en beleid deze ontwikkelingen te sturen.

Gebiedsvisie Aalsmeer 2020
Door Bureau Vijn is in 2008, in samenwerking met de gemeente Aalsmeer, een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee is de Gebiedsvisie een strategisch beleidsdocument met daaraan gekoppeld een uitvoeringspakket, waarin de gemeente haar visie weergeeft en inzicht biedt in de wijze waarop zij haar voornemens denkt te realiseren. Deze visie is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 november 2009.

Cultuurhistorische analyse
In opdracht van de gemeente Aalsmeer is door Cultuurcompagnie NoordHolland een Cultuurhistorische analyse, genaamd "Gebroken landen, geheelde gronden" opgesteld. Doel van deze analyse is inzicht te krijgen in cultuurhistorisch onderscheiden deelgebieden en waarden die bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken dienen te worden. Bovendien heeft deze notitie als doel na te gaan of gebieden aangewezen kunnen worden als potentieel gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Deze analyse is vastgesteld bij raadsbesluit van 29 maart 2012.

Lintenbeleid
In eigen beheer is door de gemeente Aalsmeer de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening" opgesteld. Deze beleidsnotitie is op 18 juni 2020 door de raad vastgesteld.
Om de ruimtelijke samenhang van de linten te bevorderen en de architectonische uitstraling te verbeteren is er behoefte aan aanvullend beleid. Beleid dat o.a. is gericht op de specifieke kenmerken van de linten en de karakteristieken van de te onderscheiden linten. Alleen op deze wijze kan de identiteit van de linten worden versterkt en worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan.

Deze beleidsnotitie geeft instrumenten om verdere invulling te geven aan de ruimtelijke beleidsdoelen voor de linten. Bovendien geeft deze notitie richting aan de gewenste architectonische uitstraling.

Kruimelgevallen beleid
Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) in werking getreden. In de Wabo is in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° de mogelijkheid opgenomen om in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen planologisch af te wijken van het bestemmingsplan. In Bijlage II van het Bor is in artikel 4 aangegeven voor welke bouwwerken of gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan, vergunning kan worden verleend. Omdat de mogelijkheden om vergunning te verlenen erg ruim zijn opgesteld is een beleidskader nodig. Het college heeft voor de toepassing beleidsregels opgesteld.

Voor de meeste bouwwerken zijn de loketcriteria van toepassing.

3.2. Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen

De enorme ruimtelijke dynamiek heeft ook zijn weerslag in het ruimtelijke ordeningsbeleid en het toegepaste instrumentarium om de ontwikkelingen te sturen. De gemeente beschikt over een aanzienlijke hoeveelheid documenten zoals stedenbouwkundige uitgangspunten, beeldkwaliteitsplannen, ruimtelijke onderbouwingen en startdocumenten voor ontwikkelingslocaties.

Binnen de gemeente Aalsmeer zijn de volgende beeldkwaliteitsplannen van toepassing:

- Beeldkwaliteitsplan Woonschepen
- Beeldkwaliteitsplan Nieuw-Calslagen
- Beeldkwaliteitsplan Meervalstraat/Roerdomplaan
- Beeldkwaliteitsplan VVA terrein
- Beeldkwaliteitsplan Polderzoom fase 1
- Beeldkwaliteitsplan Polderzoom fase 2
- Beeldkwaliteitsplan Kerkepad- Beeldkwaliteitsplan Aalsmeer dorp
- Beeldkwaliteitsplan Lijnbaan
- Beeldkwaliteitsplan Spoorlaan
- Beeldkwaliteitsplan Parkmeer
- Beeldkwaliteitsplan N201
- Masterplan N201
- Masterplan Herenweg
- Beelkwaliteitsplan Greenpark
- Beeldkwaliteit FloraHolland locatie Oost
- Nieuw Oosteinde beeldkwaliteitsplan

3.3. Van bestemmingsplannen naar Omgevingsplan

Op dit moment gelden er voor het grondgebied van gemeente Aalsmeer veel verschillende bestemmingsplannen. Dat is niet uniek voor Aalsmeer, dat geldt voor alle gemeenten in Nederland, maar dat gaat binnenkort veranderen. Na invoering van de Omgevingswet, worden de bestemmingsplannen samengevoegd tot één Omgevingsplan. De term 'bestemmingsplan' komt dan te vervallen. Ook de vindplaats van de bestemmingsplannen gaat dan veranderen. Nu zijn bestemmingsplannen digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, straks is een en ander terug te vinden in het digitale Omgevingsloket. Dit heeft als voordeel dat het Omgevingsplan te vinden is in het loket waarin vergunningen moeten worden aangevraagd. Dat scheelt zoekwerk. De welstandsnota gaat te zijner tijd onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan.

3.4. Monumentenbeleid

Inventarisatie
Monumentale gebouwen en structuren in de gemeente zijn geïnventariseerd en Aalsmeer is opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland. Aalsmeer heeft 29 Rijksmonumenten, 2 provinciale monumenten en 42 gemeentelijke monumenten. In de gemeente ligt het fort Kudelstaart als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, deze stelling is samen met de 42 forten opgenomen op de wereld erfgoedlijst van Unesco.

Monumentenbeleid
De gemeente heeft haar monumentenbeleid in de "Erfgoedverordening Aalsmeer 2010" vastgelegd. In deze verordening wordt de procedure tot aanwijzing en intrekking van een monument geregeld en de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Onderhoudswerkzaamheden aan monumenten zijn vergunningsvrij. Voor werkzaamheden waardoor het uiterlijk aanzien van het monument verandert, is echter altijd een omgevingsvergunning vereist.

Wijzigingen aan monumenten moeten dus altijd aan de CRK worden voorgelegd. De welstandscriteria voor monumenten zijn gericht op het handhaven, herstel en versterken van de historische karakteristieken van het monument (exterieur en interieur) en de samenhang van het monument met zijn omgeving.

Welstandscriteria voor monumenten

- Zonder vergunning van de gemeente mag aan het monument niets veranderd, onttrokken of toegevoegd worden. Bij een verbouwing moet de eigenaar een omgevingsvergunning aanvragen;
- Voor elke bouwkundige ingreep van enige omvang aan een monument wordt een bouwhistorisch onderzoek gevraagd (bijlage 2). De gemeente bepaalt, naar aanleiding van de aard en omvang van de ingreep, of en op welke wijze dit onderzoek gebeurt.
- De aard en de structuur van het monument vormen vaak een beperkende voorwaarden voor nieuwe gebruikseisen. Kortom: niet alle functies passen in elk monument.
- Het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, natuursteen en gebakken pannen is kenmerkend voor de meeste monumenten. Dit aspect vormt, tezamen met de architectonische detaillering, een van de monumentale waarden van het gebouw en verdient dus intense aandacht.
- Het vervangen van kozijnen en andere gevelonderdelen door kunststof en/of aluminium is niet toegestaan. Dat geldt eveneens voor het vervangen van keramische pannen door (snel dekkende) betonpannen of bitumineuze bedekkingen.
- Om de authenticiteit van de bestaande raamprofielen zoveel mogelijk te handhaven is het gebruik van voorzetbeglazing (aan de binnenzijde) te prefereren boven dubbele beglazing. Bij dubbele beglazing wijzigen de slanke raamprofielen namelijk in (te) dikke profielen, met name bij ruiten met roedeverdeling.
- Behoud van historische waardevolle interieuronderdelen zoals plafonds, trappen, schouwen, kasten, betimmeringen en deuren is uitgangspunt bij elke verbouwing.
- Voor het aanbrengen van reclame op, aan of bij een monument is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Per aanvraag wordt beoordeeld of en in welke vorm, het aanbrengen van reclame aanvaardbaar is.

Aangewezen beschermde monumenten
Bij de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten zijn de elders vergunningsvrije bouwwerken vergunningplichtig. Dat betekent dat altijd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Ook in deze gevallen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan door de CRK (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de welstandscriteria voor monumenten.

Voor een overzicht van alle Rijks- provinciale en gemeentelijke monumenten, zie Bijlage 4.

Cultuurhistorie

In opdracht van de gemeente Aalsmeer is door "Cultuurcompagnie NoordHolland" een Cultuurhistorische analyse, genaamd "Gebroken landen, geheelde gronden" opgesteld. Deze analyse is op 29 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Doel van deze analyse is inzicht te krijgen in cultuurhistorisch onderscheiden deelgebieden en waarden die bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken dienen te worden. Bovendien heeft deze notitie als doel na te gaan of gebieden aangewezen kunnen worden als potentieel gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Coalitieakkoord 2010-2014).

Beschermde dorpsgezichten
De analyse adviseert de volgende gebieden als potentieel gemeentelijk beschermd dorpsgezicht aan te wijzen:

1. Gezicht rond de dorpskerk;
2. Langs de ontginningsbasis van Aalsmeer;
3. Landarbeidersplaatsjes in de Stommeer (Wilgenlaan);
4. Jaren '30 middenstand in de Stommeer (Berkenlaan, Kastanjelaan, Thijssenlaan);
5. Landschapsgezicht Bovenland-Benedenland (Mr. Jac. Takkade).

Voor deze gebieden zijn Waardestellingen opgesteld en is de aanwijzingsprocedure inmiddels afgerond.

Ook wordt in deze analyse geadviseerd om het "Rode Dorp ", gelegen aan de Machineweg, aan te wijzen als potentieel gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Inmiddels is planvorming in voorbereiding om de bestaande woningen aan de Machineweg te slopen en hier nieuwe woningen te bouwen. De "Nota van Uitgangspunten" voor deze locatie is op 27 juni 2013 door de Raad vastgesteld.

Voor de Cyclamenstraat, het Plassenlint en het Seringenpark (bejaardenwoningen) zal nader onderzoek worden gedaan, of ook deze gebieden in aanmerking komen om als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht aan te wijzen.

4. Hoofdstuk 4 Algemene beoordelingscriteria

Alle vergunningplichtige bouwactiviteiten worden getoetst aan de algemene welstandscriteria. De algemene criteria hebben te maken met de volgende onderwerpen:

A. Relatie tussen het bouwwerk en de omgeving
B. De betekenis van vormgeving in sociaal-culturele context
C. Relatie tussen vorm, functie en constructie
D. Schaal en maatverhoudingen
E. Materiaal, textuur, kleur en licht

4.1. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Er worden hogere eisen gesteld als een gebouw een grotere publieke betekenis heeft of het gebouw zich bevindt in een bijzondere openbare ruimte.

Gebouwen staan niet op zichzelf, het zijn objecten in de openbare ruimte en ze beïnvloeden per definitie de stedelijke omgeving of het landschap. Gevels en volume zijn niet alleen externe begrenzingen van gebouwen, zij vormen tevens samen de wanden van de openbare ruimte. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving, wordt verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving in zijn waarde laat.

Bij het beoordelen van bouwwerken, houdt de CRK rekening met de relatie tussen het bouwwerk en:

A. De specifieke stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;
B. De vormgeving, oriëntatie, toegankelijkheid en terreininrichting in de stedenbouwkundige samenhang;
C. De stijl, detaillering en ornamentiek van de bouwwerken in de omgeving;
D. De kwaliteit van de openbare ruimte.

4.2. De betekenis van vormgeving in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden toegepast, zodat er concepten en vormen ontstaan die een relatie hebben met de maatschappelijke en sociaal-culturele context.

In iedere cultuur gelden voor vormgeving bepaalde regels. Een gebouw kan verwarrend of saai worden als de regels voor architectuur niet juist of bewust worden gehanteerd. Gebouwen kunnen bewust bepaalde associaties oproepen. Zo kunnen bouwwerken in hun omgeving worden begrepen als representant van een specifieke periode of stijl. Iedere bouwstijl gebruikt verwijzingen of associaties naar vroegere stijlen of gebouwen in de omgeving. Daarin schuilt de kracht en kwaliteit van een bouwwerk. Door zorgvuldig en consistent om te gaan met verwijzingen en associaties, ontstaat een bouwwerk dat verwijst naar de tijd waarin het wordt gebouwd of verbouwd en geen verwarring oproept. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode. Echter dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te begrijpen als verhaal van de geschiedenis en representant van de tijd waarin zij is ontstaan.

Bij het beoordelen van bouwwerken, houdt de CRK rekening met:

A. De verwerkte verwijzing(en) en/of associatie(s);
B. De consequente uitwerking van het architectonische concept;
C. De aansluiting op de structuur, functie en kwaliteitsdoelstelling van de openbare ruimte.

4.3. Relatie tussen vorm, functie en constructie

Bij een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand heeft de verschijningsvorm een relatie met de functie en constructie. De verschijningsvorm heeft bovendien een eigen logica en samenhang.

Bouwwerken worden in de eerste plaats gemaakt voor praktisch gebruik. De uiterlijke verschijningsvorm hangt daarom samen met de functie en de constructie van een gebouw. De vorm wordt naast de functie en constructie ook beïnvloed door de fysieke en sociaal-culturele omgeving. Ook dan mag worden verwacht dat de uiterlijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met de oorspronkelijke functie en constructie.

Bij het beoordelen van bouwwerken, houdt de CRK rekening met:

A. De functie en de constructieve structuur van het bouwwerk;
B. De hoofdlijn in het ontwerp van het bouwwerk en de uitwerking ervan op detailniveau;
C. Het samenspel van de gebouwdelen en de plaats ervan in het geheel.

4.4. Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft, dat evenwichtig wordt toegepast in ruimten, volumen en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die te maken heeft met de omvang of betekenis van de bouwopgave. De kracht van een compositie is groter als de

maatverhoudingen meer samenhang en hiërarchie vertonen. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde, maar vormen tegelijk een van de moeilijkste onderwerpen bij het beoordelen van een ontwerp. Goede maatverhoudingen leiden tot een bepaalde mate van spanning, evenwicht of contrast.

Bij het beoordelen van bouwwerken, houdt de CRK rekening met:

A. De toegepaste maat en schaal bij de vormgeving van het gebouw;
B. De samenhang tussen de verschillende gebouwdelen.

4.5. Materiaal, textuur, kleur en licht

Bij een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand ondersteunen materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk en de samenhang met de ruimtelijke omgeving, nu of in de toekomst.

Het uiterlijk en de beleving van een bouwwerk worden in sterke mate bepaald door materiaal- en kleurgebruik, en lichtuitstraling. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Een risico van die keuzevrijheid is dat er een onsamenhangend beeld ontstaat. Als materiaal- en kleurgebruik niet passen in het ontwerp of de vormgeving niet ondersteunen, doet dit afbreuk aan het bouwwerk. Dit is het geval als materiaal- en kleurgebruik verwarring wekken over de functie of de ontstaansgeschiedenis van het (oorspronkelijke) bouwwerk.

Bij de beoordeling van bouwwerken, let de CRK erop:

A. Of en in hoeverre de keuze van materialen, textuur en kleur de (bedoelingen van de) architectuur van een gebouw ondersteunt;
B. Of sprake is van een in dit opzicht behoudens waardige karakteristiek van de bestaande stedenbouwkundige samenhang en de wijze waarop de betreffende ingreep die beïnvloedt.

Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd wordt geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, waarbij het uiterlijk aanzien van het gebouw niet wijzigt maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale)omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te "begrijpen" als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

4.6. Voorbeeldplannen

Een groot deel van Aalsmeer is opgebouwd uit projectmatige woningbouw, bestaande uit aaneengesloten bouwblokken of een reeks van woningen van gelijke architectuur. Toevoegingen aan een dergelijk bouwblok van bijvoorbeeld dakkapellen, erkers, entreepartijen, gevelwijzigingen etc. is van invloed op de architectonische uitstraling van het gehele blok. Indien bij een woning binnen een woonblok reeds een dakkapel, erker, entreepartij of gevelwijziging etc. aanwezig is of is vergund, dient deze uitbreiding of wijziging bij volgende verzoeken binnen het zelfde woonblok betrokken te worden bij de beoordeling op welstandsaspecten.

5. Hoofdstuk 5 Gebiedsgerichte welstandscriteria

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor alle bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Aalsmeer.

Deze criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit, zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk "zich moet gedragen" om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering;
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken;
- Het voor het gebied geldende welstandsniveau;
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria over de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de opbouw en de detaillering. De welstandscriteria mogen niet in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- Illustraties: een kaart met aanduiding van de plek in de gemeente en de structuur van het deelgebied, foto's die een impressie geven van het deelgebied en goede en slechte voorbeelden tonen.

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In deze nota zijn vier welstandsniveaus onderscheiden: de door de gemeente aangewezen beschermde dorpsgezichten, de bijzondere welstandsgebieden waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, de 'kan" bepaling' gebieden die ambtelijk kunnen worden afgedaan, en de welstandsvrije gebieden.

Dorpskern Aalsmeer (Gebied 1)

Gebiedsbeschrijving
De kern van Aalsmeer bestaat uit individuele en afwisselende bebouwing met woon-, winkel- en voorzieningenfuncties langs een recht straten patroon. De dorpskern ligt ten zuiden van de Ringvaart en grenst in het oosten aan de Burgemeester Kasteleinweg en in het zuiden aan de Van Cleeffkade. In het westen eindigt de kern bij het Molenpad. De hoofdstructuur wordt gevormd door de oost-west lopende Dorpsstraat, Weteringstraat en Van Cleeffkade en de noord-zuid lopende Zijdstraat waarlangs de grootste concentratie winkels ligt en die in het noorden overgaat in de Kanaalstraat. De panden bestaan zowel uit kleinschalige woningen als grotere, gestapelde woon- en winkelpanden en korte rijtjes. De bebouwing is deels pandsgewijs opgebouwd en deels vrijstaand en staat in het algemeen in een rooilijn die verspringt en de ontsluitingsweg volgt. Rooilijnen van appartementengebouwen en rijtjes zijn in samenhang. De hoofdvorm van de panden wisselt van eenvoudig tot gedifferentieerd. Traditioneel opgebouwde panden hebben meestal een onderbouw van een of twee lagen en een kap die in verschillende vormen voorkomt. Gestapelde bouw is meestal drie lagen hoog en afgedekt met een kap. Sommige gestapelde gebouwen hebben balkons aan de voorzijde. De architectonische uitwerking varieert. Panden met winkels op de begane grond hebben meestal een hoge plint en transparante puien. De winkelpuien doorbreken bij oude panden vaak het oorspronkelijke gevelbeeld. De ramen zijn bij traditionele panden vaak staand en horizontaal belijnd. Bij deze panden zijn vaak nog oude ornamenten als geprofileerde dak-, deur- en raamlijsten, balkankers en stijl- en regelwerk te vinden. Het materiaal- en kleurgebruik wisselt van traditioneel tot modern.

Het merendeel van de gevels is opgebouwd uit rode of bruine baksteen, hellende daken zijn meestal gedekt met rode en gesmoorde keramische pannen. Kozijnen zijn meestal van hout en soms van kunststof of staal. Houtwerk is geschilderd. Afwijkende elementen binnen de kern zijn het grootschalige, geschakelde ouderencomplex in de westhoek van de kern. Bijzondere herkenningspunten zijn de molen en de kerk die beide de belangrijkste winkelstraat markeren. Gebied 1 Jarenlang zijn geen nieuwe bouwplannen binnen Aalsmeer-Dorp gerealiseerd. Vanaf 2004 is de vernieuwing van Aalsmeer-dorp echter in een stroomversnelling gekomen en zijn nieuwe bouwplannen gerealiseerd.

In 2012 is een begin gemaakt met de bouw van een parkeergarage, winkels en bovenwoningen op de locatie Molenpad/Zijdstraat. Ook is begonnen met de bouw van winkels met bovenwoningen langs de Zijdstraat. Eind 2012 is de procedure gestart om het gebied rondom de dorpskerk aan te wijzen als "Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht". Deze procedure is inmiddels afgerond.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
Voor de kern van Aalsmeer is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierin wordt de huidige identiteit benoemd en gewenste ontwikkelingen geschetst, voor bebouwing en buitenruimte. Inzet is versterking van de dorpskern als gebied met waardevolle architectuur, tuinen en een relatie met het water.

Aanvullend beleid
Een deel van de richtlijnen die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, zijn verwerkt in de welstandscriteria. Sommige bouwwerken zijn aangewezen als monument. Het gebied rond de dorpskerk is aangewezen als "Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht".

Bijzonder welstandsregime
Voor de kern van Aalsmeer geldt een bijzonder welstandsregime waarbij de nieuwe ontwikkelingen ingepast dienen te worden in de kleinschalige dorpsstructuur en er bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de dorpsranden en de verschillende identiteiten.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- gebouwen zijn vrijstaand of pandsgewijs opgebouwd
- het afwisselende karakter van de dorpsbebouwing in principe behouden en versterken, de bebouwing is gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen lopen in principe parallel aan de weg en verspringen enigszins
- rooilijnen van complexen en rijtjes zijn per complex of rij in samenhang
- bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn, m.u.v. het voormalig CTAV terrein (De Werven)
- doorzichten naar het water behouden en waar mogelijk versterken
- erfscheidingen aan de straatzijde/gekeerd naar openbaar gebied, zijn gemetseld of groen

Massa
- gebouwen zijn in principe individueel, kleinschalig en afwisselend
- geclusterde woningen aan de westrand worden herhaald
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met overwegend een kap en eventueel een terugliggende plat afgedekte derde laag
- nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- herhaalde woningen zijn per cluster/blok of rij in samenhang
- gevels hebben een heldere geleding
- fijne detaillering wordt bij traditionele panden benadrukt in kleine elementen als balkankers en geprofileerde lijsten
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van hoofdgebouwen zijn in principe van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, witgeschilderde gevels zijn toegestaan, eventueel met houten geveldelen, houtwerk is geschilderd
- hellende daken bij voorkeur afdekken met keramische pannen,
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten bij voorkeur uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan mits goed gedetailleerd en wat betreft profilering niet van hout te onderscheiden
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van de belendingen
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.

Beschermd dorpsgezicht "De Dorpskern"

Gebiedsbeschrijving

De Dorpskerk is het baken van het oude dorp Aalsmeer, met zijn 35 meter hoge toren steekt hij boven de bebouwing uit en is hij vanuit de Haarlemmermeer goed zichtbaar. De kerk staat nu vrij in een groene omgeving en komt daar goed tot z'n recht. De bebouwing rondom de kerk is divers van aard. Er zijn individuele panden uit vrijwel alle perioden sinds de middeleeuwen, waarvan een aantal als Rijks- of gemeentelijk monument is beschermd, zoals het Oude Raadhuis, de Pastorie en het Schoutenhuis. Ook de architectuur van na de Tweede Wereldoorlog is ruim vertegenwoordigd in zowel individuele panden als grotere complexen. Die afwisseling in schaal is het dorp overigens nooit helemaal vreemd geweest, er kwamen van oudsher ook grotere complexen als kwekerijen en scholen in het centrum voor, of direct daarnaast. Maar de individuele bebouwing aan de Kanaalstraat, Dorpstraat en Helling is over het algemeen afwissend en kleinschalig, van een of twee bouwlagen met meestal een schuine kap. Bij de meer traditionele panden die tot dit beschermde dorpsgezicht behoren zijn vaak nog oude ornamenten als geprofileerde dak-, deur- en raamlijsten, balkankers en stijl- en regelwerk te vinden. Het merendeel van de gevels is opgebouwd uit rode of bruine baksteen, hellende daken zijn meestal gedekt met rode of gesmoorde keramische pannen. Kozijnen zijn meestal van hout, soms van staal. Houtwerk is geschilderd. De rooilijn verspringt met name aan de Kanaalstraat en de Helling soms sterk, terwijl de panden aan de Dorpstraat langs een rechte rooilijn direct aan de straat zijn geplaatst.

Het dorpse kleinschalige karakter van "De Dorpskern" zou verder versterkt kunnen worden, soms gerepareerd. Er is erg veel gesloopt en nieuw gebouwd sinds de Tweede Wereldoorlog, niet altijd op een even fijngevoelige wijze. De straatwanden zouden aangeheeld kunnen worden op sommige plekken waar de lege ruimte erg groot is en waardoor het gevarieerde, fijnmazige, dorpse beeld verstoord is. Eventuele nieuwbouw zou in principe op kleinschalige wijze moeten gebeuren, met respect voor de historische betekenis van het dorp, zonder noodzakelijkerwijs historiserend te zijn qua vormgeving. De karakteristieke afwisseling tussen stenig en groen en een afwisselende architectuur zijn kenmerken die voorop moeten staan.

Voorschriften voor de inrichting en bebouwing in de Dorpskern, gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht:

- Het ruimtelijk beleid in en direct om het beschermde gebied van de Dorpskern is er op gericht het fijnmazige schilderachtige, intieme karakter van dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.
- Nieuwbouw dient kleinschalig te zijn, met respect voor de historische schaal van het dorp.
- Nieuwbouw is maximaal 2 verdiepingen plus kap.
- De architectuur dient afwisselend te zijn met een individuele expressie per pand.
- De detaillering moet aansluiten bij de ambachtelijke, zorgvuldige detaillering van de historische panden.
- De toepassing van meer eigentijdse bouwmaterialen als staal, aluminium, plaatmateriaal en stucwerk, dient aan te sluiten bij het vriendelijke en fijnkorrelige karakter van de dorpskern.
- Het gebruik van plaatmateriaal en luifels aan de straatzijde is niet toegestaan.
- De toepassing van houten kozijnen aan de straatzijde heeft de voorkeur, eventuele voorstellen voor kunststof kozijnen aan de straatzijde zullen worden beoordeeld in de specifieke context. De navolgende voorschriften m.b.t. de toepassing van kunststof kozijnen dienen daarbij in ieder geval te worden gehanteerd:
- Het uiterlijk aanzien van kunststof kozijnen dient overeen te komen met het oorspronkelijke houten kozijn wat betreft de maatvoering en de profilering. De kozijnen dienen in een gedekte en terughoudende kleur te worden uitgevoerd (geen zuiver wit), conform de historische (jaren 20/30) voorbeelden.

- Onderhoud, renovatie en wijziging/uitbreiding van bestaande gebouwen is gericht op behoud en ondersteunt qua detaillering en uitvoering het historische en ambachtelijke beeld van de dorpskern.
- Reclame-uitingen blijven beperkt en kleinschalig en zijn qua expressie ondergeschikt aan het historische straatbeeld.
- Reclame is functioneel; per pand mag er slechts één reclame-uiting worden aangebracht.
- Reclameaanvragen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de CRK.
- Traditionele materialen als baksteen, dakpannen en hout hebben de voorkeur.
- De wens is om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht, d.w.z. ondergronds of inpandig, te realiseren.
- Waar dit niet mogelijk is, is parkeren in kleine clusters in combinatie met boombeplanting het wensbeeld.
- Hellingbanen van verdiepte parkeerfaciliteiten dienen altijd inpandig te worden opgelost.
- De vormgeving van inritten dient de fijne korrel van de dorpskern te ondersteunen.

De CRK beoordeelt elk voorstel in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de in dit document beschreven karakteristiek. Bovenstaande voorschriften zijn daarbij leidend. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

Lijnbaangebied Aalsmeer Gebied 2

Gebiedsomschrijving

Aan de oostkant van de dorpskern ligt het Lijnbaangebied waar dorpsachtige bebouwing en enige bedrijvigheid voor een gevarieerd beeld zorgen. Centraal in het gebied ligt de oost-west lopende Dorpsstraat, die halverwege een bocht maakt naar het zuiden en daarmee overgaat in de Lijnbaan. Deze straten vormen, samen met de bebouwing die aan weerszijden staat, een afwisselend lint. De bebouwing is op te delen in bebouwing vooraan op het kavel die merendeels bestaat uit woningen, en bebouwing op de tweede lijn die in principe grootschaliger is en veelal een bedrijfsfunctie heeft. In het noorden grenst het gebied aan het water van de Ringvaart. De bebouwing direct aan de weg is merendeels vrijstaand, individueel en afwisselend. De gebouwen liggen veelal iets terug en hebben een voortuin of erf. Rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg of het slotenpatroon en verspringen. De bebouwing bestaat zowel uit traditionele woningen als uit bedrijven. De meeste woonhuizen hebben een eenvoudige hoofdvorm. De massa bestaat in het algemeen uit een en soms twee lagen met een kap die meestal de vorm heeft van een zadeldak en een enkele keer als mansardekap voorkomt. De nokrichting is merendeels dwars op de hoofdweg. Gevels zijn in principe helder geleed. Panden in de eerste lijn hebben voornamelijk staande en soms liggende ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is eenvoudig tot rijk en is in het algemeen zorgvuldig. Bij oudere panden zijn elementen als siermetselwerk, geprofileerde daklijsten en ramen met stijl- en regelwerk te vinden. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Panden zijn meestal opgebouwd uit baksteen en soms gestuct of geschilderd in wit. Bij het afdekken van daken zijn keramische pannen uitgangspunt. Kozijnen zijn meestal van hout en bij traditionele panden, net als het overige houtwerk, geschilderd in een lichte kleur. Het raamhout is vaak geschilderd in een donkere kleur. De bedrijfsbebouwing staat meestal in de tweede lijn en wijkt vaak af. De hoofdvorm is overwegend eenvoudig. Gebouwen hebben vaak een onderbouw in een hoge laag en een flauw hellend zadeldak. De detaillering is sober en meestal zorgvuldig, het materiaalgebruik traditioneel tot eigentijds. Zowel baksteen als gevouwen metaalplaat komt voor als gevelbekleding. Ook staat er een aantal kassen. Bijzonder element is de grootschalige bebouwing van jachtwerf Gouwerok. In dit gebied is (deels) een woningbouwlocatie gerealiseerd.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid De waardevolle, individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is cultuurhistorisch waardevol. Ook de Lijnbaan, evenals de Oude Spoordijk, kan als waardevol worden aangemerkt. Naar verwachting zal het nieuwe woongebied de komende jaren worden afgerond.

Aanvullend beleid

De "Stijlgroep landschap en stedelijke ruimte" heeft voor het Lijnbaangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Als uitgangspunt voor de verkaveling van het gebied wordt de bestaande structuur van het slagenlandschap gehanteerd. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de bestaande dorpskern met traditionele baksteen architectuur terwijl in het noordelijk deel een meer eigentijdse invulling wordt nagestreefd. De Lijnbaankerk is aangewezen als gemeentelijk monument.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- het afwisselende karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- rooilijnen lopen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen achter de voorgevelrooilijn
- opslag vindt bij voorkeur achter de hoofdmassa plaats
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa

- hoofdgebouwen zijn individueel, afwisselend en vrijstaand
- de hoofdvorm is in principe eenvoudig
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw tot twee lagen met zadeldak of plat dak
- nokrichtlijnen staan dwars op of lopen parallel aan de voorgevel rooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- fijne detaillering wordt bij traditionele panden benadrukt in kleine elementen als siermetselwerk en daklijsten
- gevels hebben een heldere geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemming op het hoofdvolume

- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen;
- bebouwing in de tweede lijn is eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van hoofdgebouwen zijn van baksteen, eventueel gestuct of geschilderd, wit geschilderde gevels zijn toegestaan
- hellende daken van woningen bij voorkeur afdekken met keramische pannen
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten uitvoeren in hout, houtwerk is geschilderd. Kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd en niet van hout te onderscheiden
- bij bedrijfsgebouwen grote dakvlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals bijvoorbeeld baksteen, of gevouwen plaatstaal
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van de belendingen
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan hoofdgebouw

Raadhuisplein Aalsmeer (Gebied 3)

Gebiedsbeschrijving
Het Raadhuisplein vormt een centraal gebied in de kern van Aalsmeer, waar verschillende functies een plek hebben gekregen rond het Raadhuisplein en het Drie Kolommenplein. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Van Cleeffkade, in het zuiden en oosten door het water langs de Stommeerkade en in het westen door de lintbebouwing van de Stationsweg. De oostelijk punt van het Stokkeland heeft een landelijk karakter en is als park ingericht. Het westelijk deel bestaat uit gestapelde woningen langs het water en de laagbouw met de voorzieningen zoals winkels. Tussen beide deelgebieden staat het markante Raadhuis. De woningen zijn gegroepeerd in herhaalde blokken tot vier lagen, die in een gestaffelde rooilijn tussen de Stommeerkade en het Drie Kolommenplein zijn geplaatst. De hoofdvorm is opgebouwd uit twee verweven rechthoekige volumes waarvan er een plat en een met een flauw zadeldak is afgedekt. De gevels hebben een heldere horizontale en verticale geleding door de vloerbanden en staande ramen, geflankeerd door houten louvres. De volumes zijn afgedekt met baksteen, in combinatie met houten delen, glas en aluminium. Het kleurgebruik is terughoudend en samenhangend. De bebouwing met de voorzieningen vormt een ensemble, dat varieert in hoogte van een tot twee lagen en meestal plat is afgedekt met uitzondering van de bebouwing aan het Raadhuisplein waar de bebouwing een zadeldak heeft. Sommige gevels hebben grote winkelpuien, andere juist gesloten. Baksteen en andere steenachtige materialen en glas zijn veel voorkomende gevelmaterialen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Het gebied Raadhuisplein heeft een belangrijke centrumfunctie voor Aalsmeer. Het beleid is gericht op behoud en versterking van het centrumbeeld. Gebied 3

Aanvullend beleid
In het "Beeldkwaliteitsplan Aalsmeer-dorp" wordt een geïsoleerde liggen van het Stokkeland gesignaleerd. Richtlijnen voor met name de openbare ruimte zijn opgenomen met onder meer als doel het Raadhuisplein ruimtelijk te verbinden met de Van Cleeffkade en zichtlijnen te versterken. Het gemeentehuis en de voormalige tuinderswoning op het Stokkeland zijn aangewezen als gemeentelijke monument.

Bijzonder welstandsregime
Met name vanwege de dynamiek van het gebied geldt voor het Raadhuisplein een bijzonder welstandsregime, gericht op versterking van de centrumfunctie. Een goed beheer, zorgvuldige detaillering en passend gebruik van materialen zijn enkele aspecten waarop zal worden getoetst.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- bestaande rooilijnen behouden
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- eenheid binnen een ensemble/cluster is uitgangspunt
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa
- bouwmassa's zijn gevarieerd van opbouw
- bouwmassa's zijn tot twee lagen hoog met een plat dak of zadeldak
- woonblokken zijn tot vier lagen hoog, deels met een plat, deels flauw hellend dak
- zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking
- de gevelgeleding van gestapelde bouw is samenhangend en gebaseerd op herhaling
- voorgevels zijn representatief
- entreepartijen hebben bijzondere aandacht
- de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleurgebruik
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen eventueel met houten delen, glas en aluminium
- hellende daken van gestapelde woningen bij voorkeur afdekken met keramische pannen
- hellende daken van grondgebonden woningen bij voorkeur keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend en per woningtype in samenhang

Vroege dorpsuitbreiding Aalsmeer (Gebied 4)

Gebiedsbeschrijving
De kern Aalsmeer is in de polder Stommeer uitgebreid met kleinschalige woningbouw in een groene setting. In het oosten van Stommeer zijn deze woningen gegroepeerd in de Bloemen- en Bomenbuurt met het karakter van een tuindorp en in het westen staan enkele korte rijtjes vooroorlogse woningen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen of twee-onder-een-kappers maar ook enkele rijenwoningen komen voor. De woningen zijn met de voorgevel gericht op de weg. De bebouwing in de bomenbuurt (m.n. Wilgenlaan) wordt gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing op ruime erven in een groene setting. Deze woonbebouwing in relatie met z'n groene omgeving is zeer kenmerkend voor dit gebied. De rooilijn volgt de weg, verspringt soms iets en is bij de rijen in samenhang. Bijgebouwen zijn in principe achter het hoofdgebouw geplaatst. Het merendeel van de panden heeft een onderbouw van een tot twee bouwlagen en een uitkragende kap die meestal de vorm van een zadeldak heeft. De nokrichting is meestal evenwijdig aan en een enkele keer dwars op de voorgevelrooilijn. Bij de rijtjes wordt eenzelfde wooneenheid herhaald. Sommige kappen hebben mee ontworpen dakkapellen en ook dakramen komen voor. De woningen hebben veel mee ontworpen op-, aan- en uitbouwen waarvan de erker het meest voorkomt en soms schuin is afgedekt met keramische pannen. De woningen zijn vaak horizontaal geleed door nadrukkelijke daklijsten, maar ook boven ramen en erkers zijn soms zware lijsten te vinden. De detaillering is zorgvuldig en veelal uitgewerkt tot het kleinste niveau. De nadrukkelijke raam- en daklijsten zijn vaak fijn geprofileerd. Oorspronkelijke kozijnen zijn veelal uitgedetailleerd met stijl- en regelwerk. Bij rijk gedetailleerde woningen komen siermetselwerk, ornamenten rond gevelopeningen, ankers en gootklossen voor. Bij enkele panden worden de ramen op de begane grond geflankeerd door luiken. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en bij de rijen in samenhang. Gevels zijn grotendeels uitgevoerd in bruine of roodbruine baksteen en een enkele keer wit gestuct of geschilderd. Kaplagen zijn meestal afgedekt met donkere of oranje keramische pannen. Het houtwerk van daklijsten, kozijnen en dakkapellen is meestal geschilderd in wit. Het raamhout is meestal geschilderd in donkergroen.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid
De soms individuele en samenhangende bebouwing in de rechte stratenstructuur is vaak zorgvuldig uitgewerkt. De wijzigingen spelen zich vooral af op het niveau van kleine gevelwijzigingen of andere kleinere aanpassingen. Kleine wijzigingen kunnen een grote invloed hebben op de zorgvuldig vormgegeven architectuur en dienen ingepast te worden.

Aanvullend beleid

Voor de vroege dorpsuitbreiding van Aalsmeer geldt geen aanvullend beleid. Het gebied van de Wilgenlaan, Berkenlaan, Kastanjelaan en J.P. Thijsselaan is aangewezen als "Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht".

Bijzonder welstandsregime
Voor de vroegere dorpsuitbreidingen geldt een bijzonder welstandsregime. Het beleid is gericht op beheer met behoud van individualiteit zonder verlies van de samenhang, een zorgvuldige detaillering en de juiste verhouding.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins
- bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa

Massa
- gebouwen zijn individueel of maken onderdeel uit van een complex als onderdeel van een eenvormig vormgegeven wijk
- bij rijen maakt de individuele woning deel uit van het geheel
- woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een uitkragende kap in de vorm van een zadeldak
- de hoofdnokrichting is meestal evenwijdig aan en een enkele keer haaks op voorgevelrooilijn
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm en zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking
- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gevels zijn duidelijk geleed
- het verschil tussen onderbouw en kap benadrukken
- een rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen siermetselwerk en ankers
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

Materiaal en kleurgebruik

- gevels zijn bij voorkeur van roodbruine of bruine baksteen en eventueel wit gestuct
- hellende daken zijn gedekt met rode, oranje of donkere keramische pannen
- aan- en uitbouwen van een herhaald woningtype, qua kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw, kleurgebruik is traditioneel en terughoudend
- houtwerk van kozijnen, daklijsten en dakkapellen zijn geschilderd in gebroken wit/crème of donkergroen
- kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd en niet van hout te onderscheiden
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan hoofdgebouw

Beschermd dorpsgezicht De Wilgenlaan

Gebiedsbeschrijving

De Wilgenlaan is voortgekomen uit de gemeentelijke uitwerking van de Landarbeiderswet uit 1918. Daarbij was het de bedoeling van de wetgever de landarbeider in staat te stellen zoveel grond te verkrijgen als nodig was om voor hem en zijn gezin gewassen te telen. De bebouwing is in de basis planmatig van opzet. De grond is in gelijkmatige plaatsjes verdeeld. De huizen staan met de nokrichting parallel aan de straat. De huizen hebben gevels van metselwerk en bestaan uit een bouwlaag met een zadeldak, gedekt met pannen. Er zijn enkele typen huisjes gebouwd met een kleine dakkapel. Schuin achter of naast het huisje was een donkergekleurd houten schuurtje gebouwd. De oorspronkelijke kleine schuren en andere aan- en bijgebouwen zijn achter de voorgevelrooilijn geplaatst, vaak pal achter of schuin achter het hoofdgebouw. De meest toegepaste materialen zijn metselwerk, hout en keramische pannen. In de loop der jaren is hier en daar nieuw gebouwd en woningen zijn vaak ingrijpend gerenoveerd of uitgebreid. Wat betreft materiaalgebruik en architectonische uitwerking zijn deze wijzigingen over het algemeen zoveel mogelijk aangepast aan de omgeving. Wel zijn huizen soms veel groter geworden dan de oorspronkelijke woningen, omdat deze naar de huidige maatstaven erg krap bemeten waren en niet over voorzieningen als een badkamer beschikten. Ondanks de uitbreidingen en verbouwingen is bij de meeste huizen vanaf de straatzijde de oorspronkelijke opzet van het huis nog herkenbaar en is de onderlinge architectonische en ruimtelijke samenhang binnen de straat nog sterk waarneembaar.

Voor toekomstige ontwikkelingen staat het behoud van de ruimtelijke structuren, bebouwingskarakteristieken en architectonische stijl voorop. Daarbij gaat het ook om de samenhang tussen huis en erf en de relatie tussen groen, openbare ruimte, erf en bebouwing. De heldere ruimtelijke hiërarchie tussen hoofdvolume en eventuele aanbouwen is beeldbepalend. Dit betekent dat eventuele uitbreidingen van deze oorspronkelijke kleine huizen direct achter de woning moet gebeuren, en niet opzij, zodat de contour en korrelgrootte aan de straatkant behouden en beleefbaar blijven. De naar de straat gerichte gevel is de representatieve zijde. Belangrijk voor toekomstige ontwikkelingen is het behoud van de ruimte rondom de woningen aan de straatzijde en tussen twee woningen. Bebouwing achter en bij het hoofdvolume zijn ondergeschikt en blijven dus altijd lager dan het hoofdvolume.

Voorschriften voor de inrichting en bebouwing aan de Wilgenlaan:

- Gevelbeeld aan de straatzijde in alle opzichten handhaven, zowel qua materiaal, kleur detaillering als gevelindeling
- De bestaande afmetingen van de woning en aanbouw handhaven: uitbreidingen op het zij-erf en aanpassing van hoogte en hoofdvorm van woning en aanbouw zijn niet toegestaan;
- Het heldere onderscheid (hiërarchie) tussen hoofdgebouw en bijgebouw handhaven
- Detaillering aan de straatzijde conform de historische details van de oorspronkelijke opzet (jaren ‘20/’30)
- Gebruik van aluminium en plaatmateriaal aan de straatzijde is niet toegestaan
- Terughoudende, traditionele kleuren, conform het bestaande palet, voor de naar de straat gerichte zijden
- Bij eventuele renovatie de dakvlakken handhaven (dus ook nokrichting en –hoogte, behouden)
- (Vernieuwen van) dakbedekking met een traditionele keramische rode dakpan
- Renovatie van muurvlakken met een steen en voegwerk conform het bestaande (historische) metselwerk
- Doorsnijding van de gootlijn aan de straatzijde is niet toegestaan
- Indien noodzakelijk onderhoud dit vereist, dient de laanbeplanting zo mogelijk door dezelfde boomsoort te worden vervangen.
- Dakkapellen op het voordakvlak zijn in beginsel niet gewenst; eventuele voorstellen voor dakkapellen in het voordakvlak zullen worden beoordeeld in de specifieke context. De navolgende voorschriften m.b.t. dakkapellen op het voordakvlak dienen daarbij in ieder geval te worden gehanteerd:
    - De bouwkundige uitwerking (detaillering) van dakkapellen is conform de historische (jaren ‘20/’30) voorbeelden. Zie ook voorbeeld op blz. 11 van de waarde stelling (dakkapel Wilgenlaan 13 en 16)
    - De dakkapel mag niet groter zijn dan 40% van het dakvlak met een maximale hoogte van 1.40 meter, inclusief het boeideel. Binnen dit percentage mogen maximaal twee dakkapellen geplaatst worden
    - De dakkapel mag niet breder zijn dan het breedste raam van de betreffende gevel
    - De afstand van dakkapellen tot de nok bedraagt minimaal 4 dakpannen; de afstand tot de zijkant bedraagt minimaal 5 dakpannen; de afstand tot de dakgoot bedraagt minimaal 2 dakpannen. Tussen dakkapellen minimaal 5 dakpannen aanhouden
- De toepassing van houten kozijnen aan de straatzijde hebben de voorkeur, eventuele voorstellen voor kunststof kozijnen aan de straatzijde zullen worden beoordeeld in hun specifieke context. De

navolgende voorschriften m.b.t. de toepassing van kunststof kozijnen dienen daarbij in ieder geval te worden gehanteerd:

- Het uiterlijk aanzien van kunststof kozijnen dient overeen te komen met het oorspronkelijke houten kozijn wat betreft de maatvoering en de profilering. De kozijnen dienen in een gedekte en terughoudende kleur worden te uitgevoerd (geen zuiver wit), conform de historische (jaren ‘20/’30) voorbeelden.
- Bij vervangende nieuwbouw gelden bovenstaande voorschriften als leidraad. Nieuwbouw dient zich te voegen in de bestaande karakteristiek. Daarbij dient te worden aangesloten bij het historische materiaalgebruik, de schaal en de maat van de woningen in de directe omgeving.
- De erfscheiding aan de straatzijde heeft een hoogte van maximaal 1.00 m. De voorkeur daarbij gaat uit naar een groene (haag)beplanting

De CRK beoordeelt elk voorstel in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de in dit document beschreven karakteristiek. Bovenstaande voorschriften zijn daarbij leidend. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

Beschermd dorpsgezicht Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan

Gebiedsbeschrijving
Een groot deel van de bebouwing langs onder andere de Berkenlaan is het gevolg van een gemeentelijke interpretatie van de landarbeiderswet.

De plaatsing van de woningen aan de weg is gevarieerd, de rooilijn verspringt en ook de kaprichtingen verschillen. Sommige huizen staan met hun kopgevel aan de straat, andere met de langsgevel. De woningen zijn door een tuin omgeven en de erfscheidingen zijn meest als hagen uitgevoerd. De typologie van de woningen verschilt eveneens. Er zijn typische landarbeidershuisjes op een erf, maar er komen ook twee onder een kapwoningen (gekoppelde landarbeidershuisjes) en grotere woningen voor. Toch is de architectuur van de woningen in grote lijnen samenhangend te noemen; het is een ensemble van traditionele jaren dertig architectuur. Meest voorkomend is een bouwlaag plus kap. De woningen hebben hellende daken, meest zadeldaken met pannen gedekt. Sommige woningen hadden van oorsprong al een kleine dakkapel. Bijgebouwen, zoals de oorspronkelijke kleine schuren, maar ook latere aanbouwen, zijn achter de voorgevelrooilijn geplaatst, vaak achter of schuin achter het hoofdgebouw. De meest toegepast materialen zijn metselwerk, hout en keramische pannen. In de loop der jaren is hier en daar nieuw gebouwd en woningen zijn vaak ingrijpend gerenoveerd of uitgebreid, maar wat betreft korrel en schaalgrootte zijn deze wijzigingen aangepast aan hun omgeving. Hoewel de oorspronkelijke materialisering van bakstenen met pannendak bij de meeste panden gehandhaafd is, zijn er hier en daar andere materialen geïntroduceerd, zoals een rieten dak (bijvoorbeeld Berkenlaan 2b) of een gestuukte gevel (bijvoorbeeld Berkenlaan 11). Dit soort materialen is niet typerend voor dit buurtje maar dankzij de gevarieerde, levendige opzet, werkt het niet verstorend zolang het incidenten zijn.

Het behoud van de ruimtelijke samenhang binnen het buurtje en de beleving van het straatbeeld staat voorop. Daarbij gaat het om de beschreven bebouwingskarakteristieken, architectonische stijl, de samenhang tussen huis en erf en de relatie tussen groen, openbare ruimte, erf en bebouwing. Het streven is om het groene beeld en de ruime opzet van de buurt te behouden. De heldere ruimtelijke hiërarchie tussen hoofdvolume en eventuele aanbouwen is beeldbepalend. Dit betekent dat eventuele uitbreidingen van deze oorspronkelijke kleine huizen direct achter of bij de woning moet gebeuren, en niet opzij, zodat de korrelgrootte aan de straatkant behouden en beleefbaar blijft. De naar de straat gerichte gevel is de representatieve zijde.

Voorschriften voor de inrichting en bebouwing aan de De Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer):

- Gevelbeeld aan de straatzijde in alle opzichten handhaven, zowel qua materiaal, kleur detaillering als gevelindeling
- De bestaande afmetingen van de woning en aanbouw handhaven: uitbreidingen op het zij-erf en aanpassing van hoogte en hoofdvorm van woning en aanbouw zijn niet toegestaan;
- Het heldere onderscheid (hiërarchie) tussen hoofdgebouw en bijgebouw handhaven
- Detaillering aan de straatzijde conform de historische details van de oorspronkelijke opzet (jaren ‘20/’30)
- Gebruik van aluminium en plaatmateriaal aan de straatzijde is niet toegestaan
- Terughoudende, traditionele kleuren, conform het bestaande palet, voor de naar de straat gerichte zijden
- Bij eventuele renovatie de dakvlakken handhaven (dus ook nokrichting en –hoogte, behouden)
- (Vernieuwen van) dakbedekking met een traditionele keramische rode dakpan
- Renovatie van muurvlakken met een steen en voegwerk conform het bestaande (historische) metselwerk
- Doorsnijding van de gootlijn aan de straatzijde is niet toegestaan
- Indien noodzakelijk onderhoud dit vereist, dient de laanbeplanting zo mogelijk door dezelfde boomsoort te worden vervangen.
- Dakkapellen op het voordakvlak zijn in beginsel niet gewenst; eventuele voorstellen voor dakkapellen in het voordakvlak zullen worden beoordeeld in de specifieke context. De navolgende voorschriften m.b.t. dakkapellen op het voordakvlak dienen daarbij in ieder geval te worden gehanteerd:
    - De bouwkundige uitwerking (detaillering) van dakkapellen is conform de historische (jaren ‘20/’30) voorbeelden. De afstand van dakkapellen tot de nok bedraagt minimaal 4 dakpannen; de afstand tot de zijkant bedraagt minimaal 5 dakpannen; de afstand tot de dakgoot bedraagt minimaal 2 dakpannen. Tussen dakkapellen minimaal 5 dakpannen aanhouden
    - De plaatsing en maatvoering van de dakkapellen op het voordakvlak zorgvuldig afstemmen op de bestaande gevelcompositie.
- De toepassing van houten kozijnen aan de straatzijde hebben de voorkeur, eventuele voorstellen voor kunststof kozijnen aan de straatzijde zullen worden beoordeeld in hun specifieke context. De navolgende voorschriften m.b.t. de toepassing van kunststof kozijnen dienen daarbij in ieder geval te worden gehanteerd

- Het uiterlijk aanzien van kunststof kozijnen dient overeen te komen met het oorspronkelijke houten kozijn wat betreft de maatvoering en de profilering. De kozijnen dienen in een gedekte en terughoudende kleur worden te uitgevoerd (geen zuiver wit), conform de historische (jaren ‘20/’30) voorbeelden.
- Bij vervangende nieuwbouw gelden bovenstaande voorschriften als leidraad. Nieuwbouw dient zich te voegen in de bestaande karakteristiek. Daarbij dient te worden aangesloten bij het historische materiaalgebruik, de schaal en de maat van de woningen in de directe omgeving.
- De erfafscheiding aan de straatzijde heeft een hoogte van maximaal 1.00 m. De voorkeur daarbij gaat uit naar een groene (haag)beplanting.

De CRK beoordeelt elk voorstel in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de in dit document beschreven karakteristiek. Bovenstaande voorschriften zijn daarbij leidend. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

Uitbreidingen jaren ’50 en ’60 Aalsmeer (Gebied 5)

Gebiedsbeschrijving
Aalsmeer is na de oorlog in de Stommeerpolder uitgebreid met seriematige woningbouw in een rechte structuur. Deze uitbreidingen zijn te vinden in het westen en in de zuidoosthoek van de polder, tussen de Linnaeuslaan en Zwarteweg. De uitbreidingen hebben een heldere structuur met woningen in een veelal groene setting. In het oosten zijn ook winkels te vinden. De meeste woningen maken deel uit van rijen. De gebouwen zijn in principe met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte en hebben op de begane grond een voor- en achtertuin. De rooilijn is per cluster of blok in samenhang en meestal gesloten. De rijen zijn opgebouwd uit herhaalde woningen. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee en een enkele keer drie lagen met een zadeldak. De nokrichting loopt meestal evenwijdig aan de weg. Binnen rijen zijn er weinig accenten. Hoekwoningen zijn in principe, op een raam of deur in de zijgevel na, gelijk aan de tussenwoning. Bij een aantal rijen zijn de flauw hellende daken deels vervangen door een steil zadeldak. Hier overheerst de individualiteit van de woning en de samenhang van de rij. Boven een aantal entrees zijn luifels te vinden. Bij de gestapelde bouw aan de J.P. Thijssenlaan worden de woningen ontsloten door slanke trappartijen en zijn de garages op de begane grond gemarkeerd door een grote houten deur. De detaillering is veelal zorgvuldig en soms fijn. Rijtjeshuizen hebben weinig accenten. Verfijnde detaillering als terugliggende deurposten en siermetselwerk komt voor. Raamvlakken, soms in combinatie met plaatmateriaal, beslaan een groot deel van de gevel en zijn horizontaal gelijnd. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend. De meeste rijenwoningen hebben een bakstenen onderbouw met een zadeldak. Sommige rijen hebben langsgevels die iets terugliggen en zijn opgebouwd uit puien. Daken zijn in principe gedekt met rode of gesmoorde pannen. Kozijnen zijn vaak oorspronkelijk van hout en geschilderd in een lichte tint. Kunststof kozijnen komen ook voor. Een samenhangend kleurgebruik per rij is uitgangspunt. Aan de J.P. Thijssenlaan staan enkele bedrijfsgebouwen met het uiterlijk van een woning. De rooilijn verspringt. Panden zijn opgebouwd uit twee lagen met een zadeldak. De nokrichting staat overwegend haaks op de voorgevelrooilijn.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De naoorlogse uitbreidingen kenmerken zich door hun ruime opzet en herhaling van de basiseenheid. Gebied 5 Het tracé van de voormalige spoorlijn heeft cultuurhistorische waarde. De verwachting is dat de komende jaren meer aanvragen zullen komen voor uitbreidingen van bestaande woningen. Het welstandsbeleid is terughoudend en gericht op behoud.

Aanvullend beleid
Voor de recht verkavelde wijken van de kern van Aalsmeer geldt geen aanvullend beleid. Een aantal panden is aangewezen als monument. Voor de woningbouw aan de Spoorlaan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Welstandsvrij regime
Voor delen van gebied 5 gelden geen nadere welstandseisen. Wel is de excessenregeling van toepassing.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen zijn in principe met hun voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- rooilijnen zijn per cluster/rij in samenhang en in principe gesloten
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw

Massa
- rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- overige gebouwen afstemmen op naastgelegen panden
- woningen bestaan uit een onderbouw van twee lagen met een kap
- nokrichtingen lopen evenwijdig aan de voorgevelrooilijn
- nokrichtingen van bedrijfspanden aan de J.P. Thijsselaan staan dwars op de voorgevelrooilijn
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per cluster/rij van hetzelfde model
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- opbouwen op tweelaags woningen met een flauw hellend dak zijn vormgegeven als complete verdieping met per rij hetzelfde model

Architectonische uitwerking
- ontwerpaandacht voor alle details
- bij rijenwoningen in de uitvoering, de herhaling benadrukken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble
- een cluster/rij heeft een doorlopende gevelritmiek
- bij wijzigingen, karakteristieke detaillering behouden

Materiaal en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per cluster/rij in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak donker- of lichtbruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel met houten of kunststof puien met glas of houten geveldelen, kunststof geveldelen zijn toegestaan, mits goed gedetailleerd
- hellende daken van woningen zijn voorzien van oranje of gesmoorde, bij voorkeur keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend, houtwerk is geschilderd of gebeitst het materiaal- kleurgebruik van op- en aanbouwen is aangepast aan het hoofdgebouw

Uitbreidingen jaren ’70 –’80 Aalsmeer (Gebied 6)

Gebiedsbeschrijving
Op een drietal plekken in de kern Aalsmeer zijn in de jaren ’70 en ’80 seriematige woningen gebouwd. In de oude kern van Aalsmeer staan een aantal herhaalde rijtjes rond de Ringvaartzijde, en in Stommeer ligt ten westen van de N201 een buurtje uit deze periode aan weerszijden van Baanvak. Het noordelijk deel van Hornmeer tenslotte, is opgebouwd uit drie woonbuurten uit de jaren ’70. De buurten zijn in principe helder en eenvoudig van opzet. De woningen zijn meestal gegroepeerd in rijen en ook dubbele woonhuizen komen voor. Woningen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht naar de belangrijkste openbare ruimte en volgen met de rooilijnen de weg. De rooilijn is per cluster of rij in samenhang. Bij een aantal woningtypen maakt de rooilijn kleine verspringingen. Herhaling is bij de opbouw van rijen en dubbele woningen uitgangspunt. Woningen hebben in principe een heldere opbouw van twee lagen en een kap in de vorm van een zadeldak. Nokrichtingen lopen in het algemeen evenwijdig aan de weg. Bij woningen met verspringende rooilijnen zijn delen van de massa naar voren geschoven en liggen delen terug, zodat een gedifferentieerd beeld ontstaat. De bijgebouwen staan voor- of achter het hoofdgebouw en zijn veelal plat afgedekt. De detaillering is meestal eenvoudig maar zorgvuldig. Rijen- en dubbele woningen hebben weinig accenten. Veel woningen hebben dakramen. De gevelindeling is eenvoudig. Het materiaalgebruik is terughoudend. De meeste woningen hebben een bakstenen onderbouw. Hellende daken zijn in principe gedekt met donkere pannen. Kozijnen zijn vaak oorspronkelijk van hout en geschilderd. Het kleurgebruik is in principe terughoudend en per cluster of rij in samenhang.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De jaren ’70 en ’80 buurten van Aalsmeer kenmerken zich door de zakelijke opzet en herhaalde woningen. Er zijn geen cultuurhistorische waarden geduid in het gebied. Aanvragen voor enige kleine aanpassingen aan de woningen zijn te verwachten ontwikkelingen. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud.

Aanvullend beleid
Voor de jaren ’70 en ’80 bebouwing geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Bungalows Aalsmeer (Gebied 7)

Gebiedsbeschrijving

Ten westen van het Seringenpark in de oosthoek van Aalsmeer en in het zuiden van Hornmeer, liggen twee clusters bungalows in een ruime, groene setting. Het cluster bij het Seringenpark wordt omringd door de Ophelialaan in het zuiden en oosten, de Parklaan in het noorden en Seringenpark in het westen. De bungalows staan dwars op de ontsluitingsstraten. Het cluster in Hornmeer is gegroepeerd rond de Uranusstraat en de Handelstraat. De meeste bungalows zijn geschakeld, andere staan vrij. De rooilijnen zijn getrapt. De bungalows hebben een eenvoudige, uit rechthoekige volumes samengestelde hoofdvorm, opgebouwd uit een bouwlaag en plat afgedekt. Bij het cluster aan het Seringenpark steken de daken iets uit en is de entree teruggelegd. De compositie van de in bruine baksteen uitgevoerde gevels is in opzet horizontaal met verticale accenten. Dit komt grotendeels door de nadrukkelijke boeiborden en de raampartijen met verticale geleding. Sommige hoekwoningen hebben een lage kopse muur met een slanke kolom waarop het dak rust. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, terughoudend en samenhangend. Gevels zijn opgebouwd uit een lichtbruine baksteen. Kozijnen, deuren en boeiborden zijn van hout en geschilderd. Het wooncomplex aan de Parklaan is een uitzonderlijk element. Het bestaat uit samengestelde blokvormige volumes die het complex tot vier lagen hoog maken. Daken zijn deels plat en deels met een flauw hellend zadeldak afgedekt. De rooilijn verspringt. Verdiepingen worden ontsloten door galerijen met stalen hekwerken. Het gebouw heeft een stenen plint en gevelvlakken die in verschillende kleuren zijn gestuukt.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De bungalow buurten zijn ruim opgezet met geschakelde bungalows in een groene setting. Het appartementengebouw aan de Parklaan vormt een afwijkend element. De (voormalige)bejaardenwoningen in het Seringenpark zijn een voorbeeld van seriematige woningbouw uit de wederopbouwperiode. Er wordt thans onderzoek uitgevoerd naar een eventuele monumentale waarde van dit complex. Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen te verwachten. Het beleid is verder gericht op het behouden van de specifieke kenmerken als de hoofdvorm en de detaillering.

Aanvullend beleid

Voor de bungalows van Aalsmeer geldt geen aanvullend beleid. Het Seringenpark, gelegen tussen de Ophelialaan en de Molenvliet is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor het overige deel van het Seringenpark wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwijzing tot "Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht".

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- woningen maken deel uit van een herkenbaar stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen van geschakelde hoofdmassa's zijn getrapt
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster is een deel van het geheel

Massa

- bungalows staan vrij of zijn geschakeld en kennen een sterke onderlinge samenhang
- bungalows hebben een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm
- bungalows bestaan uit een bouwlaag met een plat dak
- het appartementsgebouw aan de Parklaan is tot vier lagen hoog
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- bij geschakelde bungalows aansluiten op ritme, vormgeving en detaillering van het geheel
- houten boeiborden geven de woningen een horizontale geleding
- bij wijzigingen karakteristieke details handhaven

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van bungalows zijn van bruine baksteen
- kozijnen en boeiborden van bungalows bij voorkeur uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd en niet van hout te onderscheiden
- houtwerk van bungalows is geschilderd
- materiaal- en kleurgebruik bij voorkeur in onderlinge samenhang
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw
- het kleurgebruik is in principe terughoudend, met uitzondering van het appartementengebouw aan de Parklaan

Stommeerkade-west, Baccarastraat, Werven en Watermunt (Gebied 8)

Gebiedsomschrijving
Tegen de kern van Aalsmeer-dorp is een aantal woonbuurten gerealiseerd t.w. Stommeerkade-west, Baccarastraat, Werven en Watermunt. De bebouwing op de locatie Stommeerkade- west bestaat uit rijen woningen en appartementengebouwen langs een heldere, rechte structuur. De architectuur van deze woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen de rijen en blokken is het beeld afwisselend. De gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Ze staan in een rooilijn die de weg volgt en meestal verspringt maar per rij of blok in samenhang is. De woonbebouwing langs de Stommeerweg is vrijstaand en afwisselend. De bebouwing aan de Baccarastraat bestaat uit rijtjeswoningen, blokjes gestapelde bebouwing en vrijstaande woonbebouwing langs de Stommeerweg. De Werven is een woongebied gelegen tussen de Ringvaart en de Dorpsstraat bestaande uit vrijstaande en half vrijstaande woningen op kleine percelen. Nagenoeg alle woningen liggen aan het water. De Watermunt tenslotte is een woongebied dat is gerealiseerd op het voormalig terrein van Centraal Nederland. De woonbebouwing is middels een houten loopbrug verbonden met de Stommeerweg. Langs de Stommeerweg is inmiddels een deel van de luxe woningen in de bebouwingsrand gerealiseerd. De architectuur van de woningen is verzorgd. Het gevelbeeld varieert. Gevels hebben meestal een duidelijke horizontale geleding met verticale accenten. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor. Het materiaal- en kleurgebruik is samenhangend. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De inbreidingslocaties van Aalsmeer zijn planmatig van opzet en gericht op een samenhangend totaalbeeld met variatie op het niveau van de blokken en rijen. De verwachting is dat in de komende jaren meer aanvragen zullen komen voor uitbreidingen per woning. Het beleid is gericht op behoud van de samenhang in de wijk.

Aanvullend beleid
Voor de uitbreidingen van Aalsmeer geldt geen aanvullend beleid. Het Boomkwekerskerkhof, Carmelkerk en Klooster zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

"KAN"bepaling welstandsregime
Voor de uitbreidingen van Aalsmeer geldt het "KAN"bepaling welstandsregime, wat inhoudt dat de plannen ambtelijk kunnen worden afgedaan.

In geval van twijfel zal een plan altijd worden voorgelegd aan (een gedelegeerde) van de CRK. Het welstandsregime is onder meer gericht op behoud van de samenhang binnen een rij of blok.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- de woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen zijn per blok of rij in samenhang en volgen de weg
- de overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven
- oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de verkaveling

Massa
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van twee tot vier lagen met een plat dak, zadeldak, schilddak of een gebogen lessenaarsdak
- appartementen zijn tot vijf lagen hoog en plat afgedekt
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking
- de detaillering is zorgvuldig
- herhaling in de rij of blok is de leidraad voor het woningontwerp
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume
- bijgebouwen zijn net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw

- bij voorkeur geen seriematige woonbebouwing

Materiaal en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten beschot, panelen of betonelementen
- het kleurgebruik is in principe samenhangend en terughoudend
- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw

Dorpskern Kudelstaart (Gebied 9)

Gebiedsbeschrijving
Aan de zuidkant van de Westeinderplassen ligt de Kudelstaartseweg die samen met de aan weerzijden geplaatste bebouwing een lint vormt. Het meest zuidelijke deel van dit lint, tussen de Herenweg en de Madame Curiestraat, is de kern van Kudelstaart. De bebouwing langs de weg is gevarieerd en afwisselend van vrijstaande enkele en dubbele panden tot korte rijtjes. Hier en daar zijn er doorzichten naar het water. Aan de waterkant ligt een jachthaven. De gebouwen zijn in het algemeen gericht op de lintweg en staan in een verspringende rooilijn die de weg volgt. Rooilijnen zijn per hoofdmassa in samenhang. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw en hebben meestal een eenvoudige hoofdvorm. Traditionele woningen en recente gebouwen wisselen elkaar af. Het merendeel van de panden heeft een eenvoudige hoofdvorm. De hoofdmassa bestaat in het algemeen uit een tot twee lagen met een kap die meestal in zadeldakvorm voorkomt. De nokrichting is afwisselend evenwijdig aan de weg of haaks hierop. Gevels van oudere panden zijn in principe helder geleed met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. Recente panden kunnen veel variatie in de gevels hebben. De detaillering is eenvoudig tot rijk en in het algemeen zorgvuldig. Bij traditionele panden komen geprofileerde daklijsten met windveren en makelaars en siermetselwerk voor. Ramen zijn soms geflankeerd door houten luiken. Bij de korte rijtjes hebben de gevels een doorlopende ritmiek. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn merendeels opgebouwd uit baksteen, soms in combinatie met houten beschot en een enkele keer wit gestuukt of geschilderd. Bij het afdekken van daken zijn keramische pannen uitgangspunt. Kozijnen zijn net als de daklijsten meestal van hout en geschilderd in de traditionele kleuren gebroken crème wit en donkergroen. De kerk aan de noordoostkant van de lintweg vormt een waardevol herkenningspunt van de kern Kudelstaart.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is cultuurhistorisch waardevol. Het lint is in de loop van de tijd verdicht. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de karakteristieke en gevarieerde lintbebouwing.

Aanvullend beleid
Voor de lintbebouwing van de kern Kudelstaart geldt geen aanvullend beleid. Een aantal panden is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor de woonbebouwing langs de Kudelstaartseweg is het "Lintenbeleid' van toepassing. (zie hiervoor de notitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening").

Bijzonder welstandsregime
Voor de gevarieerde bouw van de kern Kudelstaart geldt een bijzonder welstandsregime, waarbij individualiteit een belangrijk uitgangspunt is en projectmatig bouwen wordt tegengegaan. Verder zal er onder meer worden gelet op de oriëntatie, eenvoudige hoofdvorm en zorgvuldige materialisering en detaillering.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- het dorpse, afwisselende karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- per erf of kavel een hoofdmassa
- rooilijnen lopen parallel aan de weg
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- rooilijnen van clusters/rijen zijn in samenhang
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen achter de voorgevelrooilijn
- de oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de verkaveling
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa
- hoofdgebouwen zijn individueel en afwisselend
- de hoofdvorm is in principe eenvoudig
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met overwegend een kap
- nokrichtingen lopen parallel aan of dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- fijne detaillering wordt bij traditionele panden benadrukt in kleine elementen als gootklossen, windveren, daklijsten en siermetselwerk
- gevels hebben een heldere geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen, kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd en niet van hout te onderscheiden
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw
- geen seriematige woonbebouwing

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van hoofdgebouwen zijn in principe van baksteen, eventueel gestuukt of geschilderd of aangevuld met houten beschot
- hellende daken van woningen bij voorkeur afdekken met keramische pannen
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten bij voorkeur uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan mits goed gedetailleerd met een uitstraling als van hout
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van de belendingen
- houtwerk is geschilderd in bijvoorbeeld donkergroen of gebroken wit/crème
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw

Uitbreiding Proosdij Kudelstaart (Gebied 10)

Gebiedsomschrijving
Aan de zuidoostkant van de kern Kudelstaart ligt de seriematig opgebouwde uitbreiding Proosdij. Proosdij wordt in het zuidoosten begrensd door de Hoofdweg, in het zuidwesten en noordoosten door recente uitbreidingen en grenst in het noordwesten aan de kern van Kudelstaart. De wijk heeft een heldere structuur met straten die in noordwest en zuidoostelijke richting lopen en soms eindigen in een woonerf. Tussen de straten staan woningen in rijen en clusters en ook enkele vrijstaande en gestapelde woningen komen voor. Woningen zijn meestal met de voorgevel gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. De woningen volgen met de rooilijnen de weg. De rooilijn is per cluster of rij in samenhang. Bij een aantal woningtypen maakt de rooilijn verspringingen. Herhaling is bij de opbouw van rijen en clusters uitgangspunt. Woningen hebben in principe een heldere opbouw van twee lagen en een kap met zadeldak. Gestapelde woongebouwen zijn veelal drie lagen hoog en plat afgedekt. Nokrichtingen lopen in het algemeen evenwijdig aan de weg. Bij woningen met verspringende rooilijnen zijn delen van de massa naar voren geschoven en liggen delen terug, zodat een gedifferentieerd beeld ontstaat. De detaillering is meestal eenvoudig maar zorgvuldig. Rijen- en dubbele woningen hebben weinig accenten. Bij gestapelde woningbouw is de entree veelal verbijzonderd en zorgen de balkons voor een heldere geleding. Veel woningen hebben in de architectuur opgenomen dakkapellen. Het materiaalgebruik is terughoudend. De meeste woningen hebben een bakstenen onderbouw met een zadeldak. Raampartijen beslaan een groot deel van het gevelvlak. Daken zijn in principe gedekt met rode of donkere pannen. Kozijnen zijn vaak oorspronkelijk van hout en geschilderd. Het kleurgebruik is in principe in samenhang. De gestapelde woningen zijn eveneens merendeels van baksteen, soms aangevuld met kunststof beplating. Centraal in de wijk aan het Robend ligt een winkelcentrum, opgebouwd uit afwijkende, vrijstaande gebouwen van grote schaal en een eenvoudige detaillering.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De wijk Proosdij kenmerkt zich door de zakelijke opzet en herhaalde woningen. Er zijn geen cultuurhistorische waarden geduid in het gebied. Aanvragen voor enige kleine aanpassingen aan de woningen zijn te verwachten ontwikkelingen. Centraal in de wijk aan het Robend ligt een winkelcentrum, opgebouwd uit afwijkende, vrijstaande gebouwen van grote schaal en een eenvoudige detaillering. Aan de zuidkant van het winkelcentrum (op het terrein van twee voormalige basisscholen) zijn zorgwoningen gebouwd rondom een nieuw dorpsplein. Hiermee is de centrumfunctie versterkt.

Aanvullend beleid
Voor de wijk Proosdij geldt geen aanvullend beleid. Voor het gebied "Mijnsheerlijkheid" is een beeldkwaliteitskader opgesteld.

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Recente uitbreidingen Kudelstaart (Gebied 11)

Gebiedsbeschrijving
Aan de westkant van de wijk Proosdij is recent gebouwd evenals de aan de noordzijde gelegen wijk "De Rietlanden". De westelijke uitbreiding grenst in het noordwesten aan de Herenweg en in het zuiden en zuidoosten aan het buitengebied. De zuidwestgrens wordt bepaald door de Skeeler/IJsbaan. Woonpark Kudelstaart-Noord ligt tussen Proosdij en het kassengebied. De wijken bestaan uit rijenwoningen, geschakelde woningen, appartementengebouwen en vrijstaande woningen. De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Enkele randen hebben vrijstaande, individuele woningen. In de wijk de Rietlanden is naast woningen ook een school gerealiseerd. Deze wijk kenmerkt zich door een centrale onbebouwde kern die wordt gemarkeerd door woonbebouwing waarbij iedere woning een eigen gevelbeeld kent, terwijl de omliggende straten een rustig gevelbeeld hebben. Mede door variatie tussen rijen clusters is het beeld afwisselend. De gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Ze staan in een rooilijn die de weg volgt en meestal verspringt maar per rij of cluster in samenhang is. De meeste woningen zijn seriematig gebouwd met een herhaalde architectuur. De massa is veelal gevarieerd en gedifferentieerd en samengesteld uit meerdere volumes. De opbouw varieert van een of twee lagen met een schild- of zadelkap tot twee of drie lagen met een plat dak. De bovenste laag ligt vaak terug. Hoeken van rijen vormen vaak accenten door een extra bouwlaag, andere kapvorm of extra aanbouw. Aan- en uitbouwen maken deel uit van de architectuur. In Kudelstaart-Noord is de individualiteit van de woning belangrijk en kunnen nokrichtingen wisselen. De appartemententorens in Kudelstaart-Noord zijn vier tot zeven lagen hoog. De architectuur van de woningen is verzorgd. Het gevelbeeld varieert. Gevels hebben meestal een heldere geleding en rechthoekige vlakverdelingen. De detaillering is zorgvuldig. Sommige woningen hebben nadrukkelijk vormgegeven, naar voren geschoven entrees. Het materialen kleurgebruik is samenhangend. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, of (deels) bekleed met houten beschot. Ook houten plaatmateriaal en betonelementen komen voor. De kozijnen zijn ook meestal van hout. Hellende daken zijn in principe afgedekt met pannen. In Kudelstaart-Noord wordt uitgegaan van donkere, warme kleuren voor de gevels.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De recente uitbreidingen van Kudelstaart zijn planmatig van opzet en gericht op een samenhangend totaalbeeld met variatie op het niveau van de blokken, rijen en vrijstaande woningen. De verwachting is dat in de komende jaren meer aanvragen zullen komen voor aanpassingen per woning. Het beleid is gericht op behoud van de samenhang in de wijken.

Aanvullend beleid
Voor dit gebied geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Buitengebied Kudelstaart (Gebied 12)

Gebiedsbeschrijving
De kern van Kudelstaart wordt aan de oost- en westkant omgeven door buitengebied. De bebouwing in dit gebied is voornamelijk geconcentreerd in de linten. De lintwegen lopen parallel aan elkaar en heten achtereenvolgens Mijnsherenweg, Bilderdammerweg en de ten zuiden hiervan gelegen Hoofdweg. De linten lopen in de noordwestkant veelal door moderne kassengebieden en in het zuidoosten door meer open agrarisch gebied. De gebouwen zijn hoofdzakelijk individueel, afwisselend en vrijstaand. Ze staan enigszins terug en zijn met de voorgevel op de weg gericht. De rooilijn loopt parallel aan de weg of het slotenpatroon en verspringt. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. De gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van een tot twee lagen met een kap die meestal de vorm heeft van een zadeldak, maar ook veel samengestelde kappen zijn te vinden. Een enkel gebouw is plat afgedekt. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa of als zelfstandig element vormgegeven. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg of staat er haaks op. De gevelindeling is in principe helder. Gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is meestal eenvoudig en in het algemeen zorgvuldig, het kleurgebruik veelal rustig. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel, soms gecombineerd met moderne materialen. Gevels zijn meestal opgebouwd uit baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen. Bij het afdekken van hellende daken van woningen in de eerste lijn zijn pannen uitgangspunt. Kozijnen zijn vaak oorspronkelijk van hout en zijn, net als de houten daklijsten, geschilderd. De bebouwing op de tweede lijn heeft meestal een eenvoudige hoofdvorm met een tot twee bouwlagen en een zadel- of plat dak. De detaillering is sober maar zorgvuldig, het materiaalgebruik is traditioneel tot eigentijds. Zowel baksteen als gevouwen metaalplaat komen voor als gevelbekleding.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De gevarieerde bebouwing in het buitengebied van Kudelstaart maakt merendeels deel uit van de samenhangende lintenstructuur. Te verwachten ontwikkelingen zijn verdere verdichting van het lint en vervangende nieuwbouw. Het beleid is gericht op handhaving van het gevarieerde beeld met behoud van een zorgvuldige uitwerking.

Aanvullend beleid
Voor de lintbebouwing in het buitengebied is het "Lintenbeleid" van toepassing, zie hiervoor de notitie "nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening".

Welstandsvrij regime
Voor delen van gebied 12 gelden geen nadere welstandseisen. Wel is de excessenregeling van toepassing.

Bijzonder welstandsregime
Voor de gevarieerde bebouwing in het buitengebied van Kudelstaart geldt een bijzonder welstandsregime. Bij de welstandstoets zal onder meer worden gelet op individualiteit, een juiste oriëntatie en een zorgvuldige materialisering.

Voor enkele delen van gebied 12 geldt geen bijzonder welstandsregime.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- samenhang van de lintbebouwing behouden
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- eerste lijnbebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de weg
- rooilijnen lopen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon
- bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- de oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de verkaveling

Massa
- hoofdgebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van een tot twee lagen met een kap en eventueel een plat dak
- nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- detaillering van bedrijfsgebouwen is eenvoudig en zorgvuldig
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolumen
- bij woningbouw langs de Cactuslaan is de vormgeving van de bestaande woningen uitgangspunt
- geen seriematige woonbebouwing

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van de woningen zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen zijn gedekt met panne
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen, kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd en niet van hout te onderscheiden
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa · houtwerk is geschilderd · de kleuren zijn overwegend terughoudend en aangepast aan het landelijke gebied

Uitbreidingen jaren ’50-’60 Oosteinde (Gebied 13)

Gebiedsbeschrijving
Oosteinde is na de oorlog in de Oosteinderpoelpolder uitgebreid met seriematige woningbouw in een rechte structuur. Deze uitbreidingen zijn samengevoegd tot drie “Oranjebuurtjes” aan de noordoostkant van de Machineweg, ten zuiden van de Aalsmeerderweg. De buurtjes hebben een heldere structuur met woningen in een veelal groene setting. De meeste woningen maken deel uit van rijen. De gebouwen zijn in principe met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een voor- en achtertuin. De rooilijn is per cluster of blok in samenhang en meestal gesloten. De rijen zijn opgebouwd uit herhaalde woningen. Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak. De nokrichting loopt meestal evenwijdig aan de weg. Binnen rijen zijn er weinig accenten. Hoekwoningen zijn in principe op een raam of deur in de zijgevel na, gelijk aan de tussenwoning. Boven een aantal entrees zijn luifels te vinden. De detaillering is veelal zorgvuldig en soms fijn. Rijenwoningen hebben weinig accenten. Verfijnde detaillering als terugliggende deurposten en gootbeugels waarop geprofileerde daklijsten liggen komen voor. Ramen beslaan een groot deel van de gevels. Bij oudere panden zitten de ramen in bakstenen gevels en bij nieuwere panden komen puien met houten, geschilderde geveldelen tussen de woningscheidende muren voor. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, eventueel met houten puien. Daken zijn in principe afgedekt met rode of gesmoorde pannen. Kozijnen zijn vaak oorspronkelijk van hout en geschilderd in een lichte tint. Een samenhangend kleurgebruik per rij is uitgangspunt. Aan de Christinastraat staan enkele bungalows in een verspringende rooilijn, opgebouwd uit een bouwlaag en plat afgedekt. Boeiborden geven de uit baksteen en glas opgebouwde massa een horizontale geleding. Langs de Oranjestraat staan vrijstaande woningen, diversiteit in architectuur bestaande uit een bouwlaag met kap.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De Oranjebuurtjes kenmerken zich door de zakelijke opzet en herhaalde woningen. Er zijn geen cultuurhistorische waarden geduid in het gebied. Aanvragen voor enige kleine aanpassingen aan de woningen zijn te verwachten ontwikkelingen. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer en zorgvuldige uitwerking.

De woningen (bouwjaar 1920) langs de Machineweg en eigendom van de woningbouwvereniging Eigen Haard, zullen mogelijk worden vervangen door woningen van vergelijkbare architectuur.

Aanvullend beleid
Voor de uitbreidingen uit de jaren ’50 en ’60 van Oosteinde geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Uitbreidingen jaren ’70-’80 Oosteinde (Gebied 14)

Gebiedsbeschrijving
De Oranjebuurtjes die de uitbreidingen van Oosteinde vormen zijn op een aantal plekken aangevuld met meer recente woningbouw. Deze woningen zijn te vinden langs de Constantijnstraat, ten oosten van de Willem Alexanderstraat en rondom de Hendrik- en Clausstraat. De woningen zijn ingepast in een rechte structuur. Geschakelde twee-onder-een-kappers, rijen en appartementengebouwen komen voor. Woningen zijn meestal met de voorgevel gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. Rooilijnen van de woningen volgen in principe de weg en verspringen. De rooilijn is per cluster of rij in samenhang. Herhaling is bij de opbouw van rijen en clusters uitgangspunt. Woningen hebben in principe een hoofdvorm van twee lagen en een kap met een zadeldak. Garages die naar voren geschoven zijn en afgedekt met een lager gelegen zadeldak komen voor. Andere woningtypen hebben een naar voren geschoven entreepartij of berging. Deze aangekapte of plat afgedekte deelmassa’s zorgen voor een gedifferentieerd beeld. De gestapelde woningbouw aan de Julianalaan is drie lagen hoog en merendeels plat afgedekt. Het bouwdeel met de entree naar de bovenwoningen is verbijzonderd door onder meer de afgeschuinde bovenhoeken. De detaillering is in principe eenvoudig en zorgvuldig. Rijen- en dubbele woningen hebben weinig accenten. Bij sommige geschakelde woningen in de Hendrikstraat loopt de zijmuur over in een zijscheiding. Veel woningen hebben dakramen gekregen in de dakvlakken. Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend. De meeste woningen hebben een bakstenen onderbouw met een zadeldak dat is afgedekt met donkere pannen. Sommige gevels zijn deels gedekt met houten geveldelen. Raampartijen beslaan een groot deel van het gevelvlak. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Houten kozijnen zijn net als het overige houtwerk geschilderd of gebeitst. Het kleurgebruik is in principe per cluster of rij in samenhang. De gestapelde woningen zijn eveneens merendeels van baksteen, en deels aangevuld met houten geveldelen. Ook kozijnen zijn van hout en geschilderd in donkere kleuren.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De jaren ’70 en ’80 uitbreidingen van Oosteinde kenmerken zich door herhaling van woningen met een gedifferentieerde hoofdvorm. Er zijn geen cultuurhistorische waarden, geduid in het gebied. Aanvragen voor enige kleine aanpassingen aan de woningen zijn te verwachten ontwikkelingen. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid
Voor de uitbreidingen uit de jaren ’70 en ’80 geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Uitbreidingen Nieuw Oosteinde (Gebied 15)

Gebiedsbeschrijving

Rondom de bestaande uitbreidingen van Oosteinde is Nieuw Oosteinde gerealiseerd waarin zowel woningen, winkels en een brede school een plek hebben gekregen. Het plan is verdeeld in een aantal deelgebieden, die een veelal rechte structuur hebben. Het gebruik van water is een terugkerend thema. Ook groenelementen als parken en gazons hebben bij de ontwikkeling de aandacht gekregen. Uitgangspunt is dat elk deelgebied een eigen identiteit krijgt, wat behalve in de openbare ruimte tot uitdrukking is gebracht in de architectuur. In het plan zijn de woningen gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang. De architectuur van de woningen is grotendeels gebaseerd op deze herhaling in clusters of rijen, waarbij tegelijkertijd wordt gestreefd naar afwisseling en behoud van individualiteit. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd. Woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met een kap en soms een terugliggende laag of kap. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd. Sommige panden staan vrij op het kavel en hebben een individueel karakter. Het gevelbeeld varieert. Gevels hebben een duidelijke horizontale of verticale geleding en soms kleine accenten. Architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd. Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster of rij in samenhang ontworpen. Gevels worden veelal uitgevoerd in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Het kleurgebruik wisselt per type woning. Speelse kleuraccenten op gevel- of dakvlakken doorbreken soms de repetitie van de hoofdmassa's.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Belangrijk uitgangspunt van het plan Nieuw Oosteinde is dat de nieuwbouw zich met de bestaande bouw samenvoegt tot een dorp. De woonwijk Nieuw Oosteinde is nagenoeg voltooid. Na de bouw zijn er bouwaanvragen te verwachten voor uitbreidingen als dakkapellen. Bewaking van de eigen identiteit per deelgebied en dorpsachtige bebouwing zijn belangrijke planthema's.

Welstandsvrij regime

Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Plassengebied (Gebied 16)

Gebiedsbeschrijving
De Westeinderplassen vormen beeldbepalende watervlakten met eilanden waarop gewassen als seringen worden geteeld en ook wel wordt gerecreëerd. Op enkele bouwwerken na is het gebied onbebouwd. De voorkomende bebouwing bestaat uit eenvoudige gebouwen voor de jachthavens en enige blokhutten. De gebouwen liggen enigszins terug en worden gekenmerkt door een eenvoudige, veelal rechthoekige hoofdvorm. De hoofdmassa bestaat in het algemeen uit een onderbouw in een laag en een dak die plat is of de vorm heeft van een flauw hellend zadeldak. Gevels hebben een heldere geleding en de detaillering is in principe zorgvuldig en sober. De gebruikte materialen zijn terughoudend en vormen een structuur, zoals houten delen of baksteen. Gevels van blokhutten zijn veelal afgedekt met houten delen. Hellende daken zijn in principe gedekt met keramische pannen of riet, die van de blokhutten eventueel met shingles. Het uitgangspunt voor het gebruik van kleuren is dat deze terughoudend zijn en aangepast aan de landelijke omgeving.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
Het plassengebied is zeer bepalend voor het beeld van Aalsmeer als geheel. In principe wordt er niet gebouwd en is de dynamiek laag. Het beleid is gericht op het behoud van het kenmerkende plassenlandschap met de reeks groene eilanden. Gebied 16

Aanvullend beleid
Woonarken, recreatiearken en blokhutten voor de recreatie-eilanden vallen onder het objectgerichte beleid. Voor de woonarken is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Bijzonder welstandsregime
Voor het plassengebied geldt een bijzonder welstandsregime, waarbij zorgvuldig getoetst wordt op aspecten variërend van ligging tot kleurstelling.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- gebouwen zijn gericht op het water
- gebouwen liggen enigszins terug op het kavel
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Massa
- gebouwen zijn vrijstaand
- de hoofdvorm is in principe eenvoudig
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van een laag met een kap of plat dak · aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is eenvoudig en zorgvuldig
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen

Materiaal en kleurgebruik
- blokhutten zijn opgebouwd uit houten delen
- daken van blokhutten afdekken met riet of shingles
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan de landelijke omgeving

Plassenlinten (Gebied 17)

Gebiedsbeschrijving

De langs de zuid- en oostkant van de Westeinderplassen lopende wegen vormen samen met de bebouwing die aan weerszijden staan, een afwisselend lint. De weg heet in het zuiden Herenweg en in het oosten Kudelstaartseweg die richting noorden overgaat in Stommeerweg en Stationsweg. Het lint is naar het noorden toe dichter bebouwd. In het zuiden zijn er meer doorzichten op het water. De bebouwing langs de weg is gevarieerd en afwisselend van vrijstaande panden tot korte rijtjes. De gebouwen zijn in het algemeen gericht op de plassen en staan in een verspringend rooilijn die de weg of het slotenpatroon volgt. Rooilijnen zijn per hoofdmassa in samenhang. Bijgebouwen staan meestal achter het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm. Traditionele woningen en recente gebouwen wisselen elkaar af. De panden hebben een eenvoudige tot zeer gedifferentieerde hoofdvorm. De hoofdmassa bestaat in het algemeen uit een tot twee lagen met een kap die bij oudere panden meestal in zadeldakvorm voorkomt en bij modernere panden meer varieert. De nokrichting loopt veelal evenwijdig aan de weg en staat er een enkele keer haaks op. Gevels van oudere panden zijn in principe helder geleed. Recente panden kunnen veel variatie in de gevels hebben. Traditionele panden hebben voornamelijk staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is eenvoudig tot rijk en is in het algemeen zorgvuldig. Bij traditionele panden komen geprofileerde daklijsten en siermetselwerk voor. Ramen zijn soms geflankeerd door houten luiken. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel met hier en daar een modern accent. Panden zijn meestal opgebouwd uit baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen. Enkele gevels zijn gedekt met houten beschot, soms in combinatie met baksteen. Bij het afdekken van daken zijn keramische pannen uitgangspunt. Kozijnen zijn net als de daklijsten meestal van hout en geschilderd. Afwijkende panden met gevelelementen van beton en spiegelglas vormen uitzonderingen. Bijzondere, cultuurhistorische waardevolle elementen zijn de Watertoren, begraafplaats Calslagen, het fort Kudelstaart, het Oude Stationsgebouw en een aantal woningen.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is cultuurhistorisch waardevol. Het lint is in de loop van de tijd sterk verdicht met woningen die passen in het oorspronkelijk zorgvuldige, kleinschalige beeld. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van het lint en het tegengaan van te grote variatie. Ter hoogte van de Herenweg is (aan de plas-zijde) een beleid om grote luxe woonbebouwing te realiseren op ruime kavels, terwijl ter hoogte van het begraafplaatsje Calslagen plannen zijn om op basis van de Belvedère gedachte een klein buurtschap te realiseren.

Aanvullend beleid

Voor de lintbebouwing langs de Westeinderplassen is het "Lintenbeleid" van toepassing. Een aantal objecten is aangewezen als monument. Het fort Kudelstaart maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Voor het gebied langs de Herenweg is een Masterplan opgesteld, voor de locatie Nieuw Calslagen is een Beeldkwaliteitsplan in voorbereiding.

Bijzonder welstandsregime

Voor de gevarieerde bouw aan de Westeinderplassen geldt een bijzonder welstandsregime, waarin individualiteit een belangrijk uitgangspunt is en projectmatig bouwen wordt tegengegaan. Er zal onder meer worden gelet op de oriëntatie, eenvoudige hoofdvorm en zorgvuldige materialisering en detaillering.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- samenhang van de lintbebouwing behouden en versterken
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- rooilijnen lopen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon · rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen achter de voorgevelrooilijn
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- de oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de verkaveling

Massa

- hoofdgebouwen zijn individueel en afwisselend
- de hoofdvorm is bij voorkeur eenvoudig
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met kap, aan de plaszijde zijn meer vrijheden t.a.v. de dak beëindiging toegestaan
- nokrichtingen lopen parallel aan of dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar.
- fijne detaillering wordt bij traditionele panden benadrukt in kleine elementen als gootklossen, siermetselwerk en daklijsten
- gevels hebben een heldere geleding

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bebouwing in de tweede lijn is eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw
- geen seriematige woningbouw

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van hoofdgebouwen zijn in principe van baksteen, wit geschilderde of gestuukte gevels zijn toegestaan, eventueel met houten beschot
- hellende daken van woningen bij voorkeur afdekken met keramische pannen of riet
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van de belendingen
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw

Uiterweglint (Gebied 18)

Gebiedsbeschrijving
De door de Westeinderplassen lopende Uiterweg vormt samen met de gevarieerde bebouwing die aan weerszijden staat een afwisselend lint. De Uiterweg is de zuidwestelijke uitloper van de centraal in Aalsmeer gelegen Van Cleeffkade. De weg ligt tussen de Ringvaart in het noorden en de reeks van eilandjes aan de zuidkant. De bebouwing aan de Uiterweg is op te delen in bebouwing die vooraan op de kavel staat en merendeels bestaat uit woningen, en de bebouwing op de tweede lijn die in principe grootschalige is en veelal een bedrijfsfunctie heeft. Door de hoeveelheid bebouwing zijn er vanaf de weg nauwelijks doorzichten op de plassen. De bebouwing direct aan de weg is merendeels vrijstaand, individueel en afwisselend. De voortuinen en erven maken en groene indruk. De panden zijn meestal met de voorgevel gericht naar de weg. De rooilijn loopt parallel aan de weg of het slotenpatroon en verspringt. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. Traditionele woonhuizen en recente gebouwen wisselen elkaar af. De wat traditionelere panden hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm. De massa bestaat in het algemeen uit een tot twee lagen met een kap die meestal in mansarde- of zadeldakvorm voorkomt. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg of staat er haaks op. Nieuwere panden hebben soms een samengestelde onderbouw en dakvorm. Gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering wisselt van eenvoudig tot rijk en is in het algemeen zorgvuldig en het kleurgebruik rustig. Bij traditionele panden komen benadrukte daklijsten, gootklossen en windveren voor en ook siermetselwerk is te vinden. Bij traditionele panden zijn ramen soms geflankeerd door houten, geschilderde luiken. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Panden zijn meestal opgebouwd uit baksteen. Het kapdeel van de gevel is vaak afgedekt met geschilderd houten beschot, daken zijn in het algemeen gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn meestal van hout en zijn, net als de houten daklijsten, geschilderd in een lichte kleur. Het raamhout is vaak geschilderd in een donkere kleur. De bedrijfs- en recreatieve bebouwing op de tweede lijn heeft meestal een eenvoudige hoofdvorm met een tot twee bouwlagen met een zadel- of plat dak. De detaillering is sober maar zorgvuldig, het materiaalgebruik is traditioneel tot eigentijds. Zowel baksteen als gevouwen metaalplaat komen voor als gevelbekleding. Ook staan er enkele kassen.

Waardebepalingen, ontwikkeling en beleid
De waardevolle, individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is cultuurhistorisch waardevol. Te verwachten ontwikkelingen zijn verdere verdichting van het lint en vervangend nieuwbouw. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van het gevarieerde beeld met behoud van een zorgvuldige ingetogen uitwerking.

Aanvullend beleid
Een aantal panden (en een brug) staan op de monumentenlijst. De Historische tuin is, samen met een aantal woningen langs de Uiterweg, aangewezen als "Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht". Voor de woningen langs de Uiterweg is het "Lintenbeleid" van toepassing.

Bijzonder welstandsregime
Voor de gevarieerde bebouwing aan de Uiterweg die door de Westeinderplassen loopt geldt een bijzonder welstandsregime, waarbij individualiteit een belangrijk uitgangspunt is en projectmatig bouwen wordt tegengegaan. Bij de welstandtoetsing zal onder meer worden gelet op een juiste oriëntatie en een zorgvuldige materialisering en detaillering alsmede een ingetogen architectuur.

Voor de achter de lintbebouwing gelegen stroken met bedrijfs- en recreatieve bebouwing geldt geen bijzonder welstandsregime.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- het dorpse, afwisselende karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- rooilijnen lopen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon · rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen achter de voorgevelrooilijn
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de kavel

Massa
- hoofdgebouwen zijn individueel en afwisselend
- de hoofdvorm is in principe eenvoudig en met de smalle zijde gericht naar de Uiterweg
- voorgevels van hoofdgebouwen zijn representatief
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met zadel-, schild- of mansardekap
- bedrijfswoningen hebben een onderbouw tot twee lagen met zadeldak, of plat dak
- nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- fijne detaillering wordt bij traditionele panden benadrukt in kleine elementen als gootklossen siermetselwerk en daken
- gevels hebben een heldere geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bebouwing in de tweede lijn is eenvoudiger en net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw
- geen seriematige woningbouw

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van hoofdgebouwen zijn van baksteen of hout, wit geschilderde of gestuukte gevels zijn toegestaan
- hellende daken van woningen bij voorkeur afdekken met keramische pannen of riet
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd
- bij bedrijfsgebouwen grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals bijvoorbeeld baksteen, of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van de belendingen
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken en donkere tinten en kleinere elementen in lichte tinten
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw

Beschermd dorpsgezicht "De ontginningsbasis"

Gebiedsbeschrijving
Het beschermd dorpsgezicht "De Ontginningsbasis" omvat het noordoostelijke uiteinde van het doodlopende lint van de Uiterweg met daarlangs losstaande gebouwen op heel diepe percelen, waar de bijgebouwen zoals schuren en kassen, zich op bevinden. Er is een duidelijke hiërarchie tussen de hoofdgebouwen en de eenvoudiger en lagere bijgebouwen. Tussen de percelen door is regelmatig een doorkijk mogelijk op sloten die daar lopen. Het enige gehele kavel dat tot het beschermde gezicht behoort is het langgerekte kavel van de Historische Tuin met de sloot die daarlangs loopt vanaf de Ringvaart tot onder de Uiterweg door. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, afwisselende gebouwen in meest traditionele materialen als baksteen, hout en dakpannen. De Uiterweg 15, 28/30, 32 en 34 zijn beschermde rijksmonumenten, Uiterweg 9a is als gemeentelijk monument eveneens beschermd. Over de Brandewijnsloot ligt de Dirk Baardsebrug.

Het lint van de smalle Uiterweg met dwars daarop langgerekte percelen waarop losse gebouwen staan is mede zo karakteristiek omdat de weg met de berm en de sloot zo smal is en het water op veel plekken zichtbaar is. De doorzichten tussen de erven zijn daarbij van betekenis, omdat zij zicht bieden op water in allerlei verschijningsvormen: van smal slootje tot soms even een blik op de plas. De bebouwing is eenvoudig en, in architectonisch opzicht, sober en doelmatig: boerderijen en eenvoudige woningen met bijgebouwen in een ontspannen afwisseling. De maat en schaal zijn van groot belang, en het feit dat de panden vrij op diepe, groene kavels staan. De gebouwen die hier eventueel bij zouden komen in de toekomst zouden zich in de karakteristiek van de bestaand architectuur moeten voegen: eenvoudig, maar zorgvuldig, overigens zonder per definitie historiserend te hoeven zijn.

De essentie van de ruimtelijke karakteristiek van de Uiterweg ligt in de afwisselende bebouwing met de doorzichten naar het water, een gevarieerde (dubbele) kamstructuur. Toekomstige ontwikkelingen dienen met name deze losse, maar tegelijk zeer herkenbare hiërarchie te respecteren. Het gaat bij eventuele (vervangende) nieuwbouw niet om het realiseren van architectonische hoogstandjes, maar eerder om het respecteren van de landschappelijk-stedenbouwkundige structuur van de haaks op het lint gelegen percelen en dito georiënteerde bebouwing, waardoor doorzichten naar het water bestaan.

Voorschriften voor de bebouwing en inrichting van het landschap aan de Ontginningsbasis:

- De bebouwing dient eenvoudig en qua vormgeving sober en doelmatig te zijn
- Nieuwe bebouwing dient zich in de typerende lineaire karakteristiek van de bestaande structuur te voegen
- Nieuwe bebouwing dient het afwisselende beeld, met doorzichten naar het water te respecteren
- Kassen, schuren en overige bijgebouwen staan (in principe) altijd dwars op het lint
- Onderhoud en renovatie dient de bestaande kwaliteit te ondersteunen en te versterken

De CRK beoordeelt elk voorstel in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de in dit document beschreven karakteristiek. Bovenstaande voorschriften zijn daarbij leidend. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

Oosteinderweg lint (Gebied 19)

Gebiedsbeschrijving

De tussen de kern van Aalsmeer en de Mr. Jac. Takkade lopende Oosteinderweg vormt samen met de bebouwing die aan weerszijden staat een afwisselend lint. De Oosteinderweg is de noordoostelijke uitloper van de centraal in Aalsmeer gelegen Van Cleeffkade. De weg ligt tussen de Ringvaart in het noorden en de bebouwing langs de Oosteinderweg aan de zuidkant. De bebouwing is op te delen in bebouwing vooraan op de kavel die merendeels bestaat uit vrijstaande woningen en bebouwing op de tweede lijn die in principe grootschaliger is en veelal een bedrijfsfunctie heeft. Aan de noordkant van de Oosteinderweg wordt het land afgewisseld door water. Door de dichte bebouwing zijn er vanaf de weg nauwelijks doorzichten op dit water. De bebouwing direct aan de weg is merendeels vrijstaand, individueel en afwisselend. De gebouwen liggen veelal iets terug en hebben ruime voortuinen. Bij de enkele bedrijven in de eerste lijn is het voorerf vaak verhard. Rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg of het slotenpatroon en verspringen. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. Traditionele woningen en recente gebouwen wisselen elkaar af. De meeste woonhuizen hebben een eenvoudige hoofdvorm. De massa bestaat in het algemeen uit een tot twee lagen met een kap die bij oudere panden meestal in mansarde- of zadeldakvorm voorkomt en bij modernere panden varieert. De nokrichting loopt veelal evenwijdig aan de weg en staat er een enkele keer haaks op. Gevels zijn in principe helder geleed. Traditionele panden hebben voornamelijk staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is eenvoudig tot rijk en is in het algemeen zorgvuldig en het kleurgebruik rustig. Bij traditionele panden komen daklijsten, gootklossen en windveren voor en ook siermetselwerk is te vinden. Ramen hebben soms houten luiken. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Panden zijn meestal opgebouwd uit baksteen. Enkele gevels zijn gedekt met houten beschot, soms in combinatie met baksteen. Bij het afdekken van daken zijn keramische pannen uitgangspunt. Kozijnen zijn meestal van hout en bij traditionele panden, net als het overige houtwerk, geschilderd in een lichte kleur. Het raamhout is vaak geschilderd in een donkere kleur. De bedrijfs- en enkele recreatieve verbouwing staat meestal in de tweede lijn en wijkt vaak af. De hoofdvorm is eenvoudig en een enkele keer gedifferentieerd. Gebouwen hebben vaak een onderbouw en een hoge laag en een flauw hellend zadeldak, of een onderbouw tot twee lagen met een plat dak. De detaillering is sober en meestal zorgvuldig, het materiaalgebruik traditioneel tot eigentijds. Zowel baksteen als gevouwen plaatmateriaal komt voor als gevelbekleding. Ook staan er een aantal kassen. Langs het lint zijn enkele waardevolle gebouwen zoals de voormalige bloemenveiling Bloemenlust en de Oud Katholieke kerk. Scheepswerf de Vries is een beeldbepalend element.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid De waardevolle, individuele bebouwing in het lint is cultuurhistorisch waardevol. Aan de achterzijde van de woningen hebben bijgebouwen, open aanbouwen en rommelige erven het beeld van smalle kavels in ruim water doen verdwijnen. Voortzetting van deze ontwikkeling en meer bedrijvigheid is te verwachten. Het beleid is gericht op behoud en versterking van het wisselende beeld en tegen gaan van verrommeling.

Aanvullend beleid

Voor de lintbebouwing aan de Oosteinderweg is het "Lintenbeleid" van toepassing. Een aantal panden is aangewezen als monument. De Mr. Jac. Takkade is aangewezen als beschermd landschapsgezicht, zie gebied 21.

Bijzonder welstandsregime

Voor de gevarieerde bouw aan de Oosteinderweg geldt een bijzonder welstandsregime, waarbij individualiteit een belangrijk uitgangspunt is en projectmatig bouwen wordt tegengegaan. Er zal onder meer worden gelet op de oriëntatie, eenvoudige vorm en zorgvuldige uitwerking.

Voor de achter de lintbebouwing gelegen stroken met bedrijfs- en recreatieve bebouwing geldt geen bijzonder welstandsregime.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- het afwisselende karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- rooilijnen lopen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen achter de voorgevelrooijlijn
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de kavel

Massa

- hoofdgebouwen zijn individueel, afwisselend en vrijstaand
- de hoofdvorm is in principe eenvoudig
- voorgevels van hoofdgebouwen zijn representatief
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met een zadel-, schild- of mansardekap

- bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw tot twee lagen met zadeldak of plat dak
- nokrichtingen lopen parallel aan de voorgevelrooilijn en staan er eventueel dwars op
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt aan en vormgeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselden, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- fijne detaillering wordt bij traditionele panden benadrukt in kleine elementen als sierklossen metselwerk en daklijsten, gevels hebben een heldere geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- bebouwing in de tweede lijn is eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw
- geen seriematige woningbouw

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van hoofdgebouwen zijn van baksteen, wit geschilderde of gestuukte gevels zijn toegestaan eventueel met houten beschot
- hellende daken van woningen bij voorkeur afdekken met keramische pannen
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan mits goed gedetailleerd
- bij bedrijfsgebouwen grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals bijvoorbeeld baksteen, of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van de belendingen, houtwerk is geschilderd
- het materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw

Buitengebied Oost (Gebied 20)

Gebiedsomschrijving
Het oostelijk buitengebied heeft een rechte wegenstructuur die samen met de flankerende bebouwing gevarieerde linten vormt. De linten die zowel van noordoost naar zuidwest lopen vormen tezamen een raster. De lintbebouwing bestaat uit dorpsachtige panden en enkele boerderijen, afgewisseld door kassen en bedrijfjes. De bebouwing staat overwegend vrij en is veelal met de voorzijde gericht op de weg. Hier en daar zijn er doorzichten naar achtergelegen terreinen. De structuur van het lint varieert van open tot relatief dicht. De lintbebouwing is op te delen in bebouwing die vooraan op de kavel staat en merendeels bestaat uit woningen en de bebouwing op de tweede lijn die in principe grootschaliger is en veelal een bedrijfsfunctie heeft. De bebouwing direct aan de weg is individueel en afwisselend. De rooilijn loopt parallel aan de weg of het slotenpatroon en verspringt. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. De panden hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm. De massa van de hoofdgebouwen bestaat in het algemeen uit een tot twee lagen met een kap die meestal in zadeldakvorm voorkomt en ook wel als mansardekap. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg of staat er haaks op. Sommige panden hebben een samengestelde onderbouw en dakvorm. Gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is in principe zorgvuldig en het kleurgebruik rustig. Bij traditionele panden komen benadrukte daklijsten en gootklossen voor. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Panden zijn meestal opgebouwd uit baksteen en soms (deels) van hout, geschilderd in een donkere kleur. Daken zijn in het algemeen gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn meestal van hout en zijn, net als de houten daklijsten, geschilderd. De bedrijfsgebouwen op de tweede lijn heeft meestal een eenvoudige hoofdvorm met een tot twee bouwlagen en een zadel- of plat dak. De detaillering is sober maar zorgvuldig, het materiaalgebruik is traditioneel tot eigentijds. Zowel baksteen als gevouwen metaalplaat komen voor als gevelbekleding. Ook zijn er kassen te vinden die meestal traditioneel zijn uitgevoerd.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is kenmerkend voor het oostelijk buitengebied. Te verwachten ontwikkelingen zijn verdere verdichting van de linten en vervangende nieuwbouw en functiewijzigingen. Het beleid is gericht op handhaving van het gevarieerde beeld met behoud van een zorgvuldige uitwerking.

Aanvullend beleid
Voor de lintbebouwing van het oostelijk buitengebied is het "Lintenbeleid" van toepassing. Een aantal panden is aangewezen als monument. De Mr. Jac. Takkade is aangewezen als gemeentelijk beschermd landschapsgezicht. Voor het gebied Parkmeer, is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Bijzonder welstandsregime
Voor de gevarieerde lintbebouwing geldt een bijzonder welstandsregime. Bij de welstandstoetsing zal onder meer worden gelet op individualiteit, een juiste oriëntatie en een zorgvuldige uitwerking.

Voor de achter de lintbebouwing gelegen stroken met bedrijfs- en recreatieve bebouwing geldt geen bijzonder welstandsregime.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- het kleinschalige, afwisselende karakter van de lintbebouwing in principe behouden
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- per erf of kavel is een hoofdmassa
- rooilijnen lopen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen achter de voorgevelrooilijn
- oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de kavel

Massa
- hoofdgebouwen zijn individueel en afwisselend
- de hoofdvorm is in principe eenvoudig
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met zadel-, schild- of mansardekap
- bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw tot twee lagen met zadel- of plat dak
- nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume
- bij wijzigingen oorspronkelijke detaillering handhaven
- bebouwing in de tweede lijn is eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw
- geen seriematige woningbouw

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van hoofdgebouwen zijn van baksteen, wit geschilderde of gestuukte gevels zijn toegestaan, eventueel met houten beschot
- hellende daken van woningen bij voorkeur afdekken met keramische pannen
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd
- bij bedrijfsgebouwen grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals bijvoorbeeld baksteen, of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van de belendingen, houtwerk geschilderd

Modern glastuinbouwgebied (Gebied 21)

Gebiedsbeschrijving
In Aalsmeer liggen twee locaties die zijn aangewezen als modern glastuinbouwgebied. Het ene gebied ligt in de Legmeerpolder, ten oosten van Kudelstaart en het andere gebied ligt in de Schinkelpolder, tussen de Grote Tocht en de Oosteinderweg. De bebouwing bestaat hier voor het overgrote deel uit kassen afgewisseld met bedrijfshallen en enkele woningen die langs de weg staan. De woningen zijn individueel, afwisselend en vrijstaand. Ze staan enigszins terug en zijn met de voorgevel op de weg georiënteerd. De woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van een tot twee lagen met kap. Op- aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van de woningen zijn veelal representatief. De bedrijfsgebouwen waaronder kassen staan achter de voorgevelrooilijn van de woningen en volgen met de rooilijn het slotenpatroon. De kavel voor de bedrijfsgebouwen is grotendeels verhard ten behoeve van inritten. Bedrijfsgebouwen bestaan uit een eenvoudige opbouw van een tot twee lagen met een zadeldak en een enkele keer met een plat dak. De waterbassins liggen meestal aan de achterzijde van de kavel. Bij grote kassencomplexen is de ritmiek van herhaalde daken met gelijke nokrichtingen en een zelfde detaillering uitgangspunt. Bedrijfsgebouwen zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Bij sommige gebouwen is de entree nadrukkelijk vormgegeven met grote garagedeuren. De van oorsprong transparante kassen worden steeds vaker dichtgezet met verschillende materialen en kleuren, waardoor een soms rommelig beeld ontstaat. Overige bedrijfsgebouwen zijn meestal afgedekt met plaatmateriaal.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De nieuwe kassengebieden hebben een rationele structuur en zijn door autonome ontwikkeling in schaal vergroot. Beide gebieden zijn aangewezen voor verdere concentratie en schaalvergroting. Verder voorziet de gemeente geen nieuwe glastuinbouw meer. De kassengebieden zijn aan verandering onderhevig door onder ander veranderende technieken in de tuinbouw. Deze hebben niet alleen invloed op de kas maar ook op de bijbehorende bedrijfsgebouwen en technische voorzieningen. De beleidsinzet voor het moderne kassengebied is gericht op het zichtbaar maken (en houden) van de agrarische functie van de kassen en het tegengaan van een gerommeld beeld door in te zetten op herhaling van de kas als transparante basiseenheid met de sloten als structurerende elementen. Het gebied heeft geen bijzondere cultuurhistorisch waarden, met uitzondering langs de Bachlaan gelegen Vuurlijn. Wel kan de aan de Schinkelpolder grenzende mr. Jac. Takkade samen met molen de Zwarte Ruiter als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Bovendien maakt een deel van de Legmeerpolder onderdeel uit van het inundatiegebied van het fort Kudelstaart en grenst aan de als cultuurhistorisch waardevol aan te merken Vuurlijn, evenwijdig lopend langs de Bachlaan.

Aanvullend beleid
Voor het kassenconcentratiegebied geldt geen aanvullend beleid.

De langs de Mr. Jac. Takkade gelegen molen is als Rijksmonument aangemerkt, de vijzelmolen als gemeentelijk monument. De Mr. Jac. Takkade is aangewezen als “Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht”. Voor de langs de linten gelegen woningen is het “Lintenbeleid” van toepassing.

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Gemeentelijk Beschermd dorpsgezicht "Bovenland-Benedenland"

Gebiedsbeschrijving
De bebouwing in dit beschermde dorpsgezicht bestaat voornamelijk uit bijzondere gebouwen en hebben een directe relatie met de geschiedenis en functionaliteit van dit landschap. De twee molens, De Zwarte Ruiter en de voormalige vijzelmolen zijn stille getuigen van de vroegere wijze van bemaling van de polder. Beide molens zijn beschermd: de Zwarte Ruiter als Rijksmonument en de vijzelmolen als gemeentelijk monument. Aan het begin van de Mr. Jac. Takkade ligt sinds 1928 het Oosterbad. Het is een eenvoudig houten bouwwerk dat de faciliteiten herbergt voor het natuurbad, dat nog actief in gebruik is. Het is een bijzonder gebruik van de goede waterkwaliteit in deze omgeving, wat in het verleden ook het bestaansrecht van de blekerijen in de Schinkelpolder was.

Toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zouden er op gericht moeten zijn de ruigte van het Bovenland en de openheid van de polder te versterken. De doorzichten vanaf de Mr. Jac. Takkade naar de polder en af en toe in de ruigte van het bovenland zijn van belang om het contrast te kunnen beleven. De weg zelf moet zijn landelijk karakter behouden, waarbij het profiel sober en landelijk blijft, en bebording en markeringen ontbreken. Hekwerken in het landschap zijn onopvallend, eenvoudig, doelmatig en zo transparant mogelijk. Bebouwingsvoorstellen zullen worden beoordeeld op de wijze waarop deze zich door massa, oriëntatie, vormgeving en materiaalgebruik in het landschap voegen.

Voorschriften voor de bebouwing en inrichting van het landschap aan het Beneden-Bovenland:

- Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden
- Nieuwe vrijstaande bebouwing dient zich qua maat, schaal en materiaalgebruik te voegen in het landschap door gebruik van éénduidige volumes en een horizontale expressie
- Bij renovatie van de bestaande bebouwing dienen natuurlijke materialen en gedekte kleuren toegepast te worden
- Woonhuizen en agrarische bebouwing mogen niet hoger zijn dan één laag met schuine kap
- Aanbevolen wordt om de aanplant van bomen en inrichting/onderhoud van het landschap zich te laten voegen naar de voor dit landschap typerende (cultuur)biotopen.
- Het landschap van de molenbiotopen dient zo veel mogelijk open te worden gehouden door het regelmatig kappen van opschot.

De CRK beoordeelt elk voorstel in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de in dit document beschreven karakteristiek. Bovenstaande voorschriften zijn daarbij leidend. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

(Ontwikkelings)buitengebied Aalsmeerderweg (Gebied 22)

Gebiedsbeschrijving
Het gebied aan weerzijden van de Aalsmeerderweg is gevarieerd met grootschalige bedrijven achter en naast individuele woningbouw. Het gebied is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor onder meer bedrijvigheid. Het gebied vormt grofweg een driehoek tussen Nieuw Oosteinde in het westen, de bebouwing van de Aalsmeerderweg in het noorden en de Legmeerdijk in het zuiden. Het gebied wordt gekenmerkt door individuele woningen langs de lintwegen en grote bedrijven waaronder een benzinestation / wasstraat, en het over meerdere percelen verdeelde tuincentrum "Het Oosten". De woningen staan in de eerste lijn van het lint, liggen enigszins terug van de weg en hebben vaak ruime voortuinen. Woningen zijn met de voorgevel gericht naar de weg. Bedrijven liggen meestal in de tweede lijn. Bedrijven als tuincentrum "Het Oosten" hebben grote asfaltvlakken als voorerven die voor parkeren, opslag of laden en lossen worden gebruikt. De bedrijfsgebouwen hebben in het algemeen een alzijdige of naar binnen gekeerde oriëntatie. Rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg of het slotenpatroon en verspringen. De woongebouwen zijn individueel en overwegend vrijstaand. Een enkel kort rijtje komt voor. De woningen hebben een eenvoudige opbouw met een onderbouw van een tot twee lagen en een kap die meestal de vorm heeft van een zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de voorgevelrooilijn. Aan- en uitbouwen komen veel voor en zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa of vormgegeven als zelfstandig element. Gevels van de woningen zijn veelal helder geleed. Traditionele panden hebben voornamelijk staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is eenvoudig en in het algemeen zorgvuldig, het kleurgebruik rustig. Bij traditionele panden zijn de raampartijen onderverdeeld door stijl- en regelwerk. Het materiaalgebruik van de woningen is overwegend traditioneel. Panden zijn meestal opgebouwd uit baksteen en soms deels afgedekt met houten beschot. Hellende daken zijn afgedekt met pannen. Kozijnen zijn meestal van hout en net als het overige houtwerk geschilderd. Bedrijfsbebouwing is afwijkend. De bedrijfsgebouwen hebben meestal een eenvoudige hoofdvorm van een laag en een zadel- of schilddak. De kop- of langsgevel is naar de weg gericht. De detaillering is sober en meestal zorgvuldig, het materiaalgebruik veelal eigentijds. Glas en geprofileerd metaalplaat komen regelmatig voor.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
Het gebied kenmerkt zich door grote contrasten in de bebouwing. Met name de hoofdstructuur is waardevol. De ingezette ontwikkeling van bedrijvigheid zal zich voortzetten. Het beleid is gericht op behoud van de plaats van grote bedrijven achter een klein (woon)gebouw en het gebruik van terughoudende vormen en kleuren.

Aanvullend beleid
Het trafohuisje gelegen aan het Schinkeldijkje en een woning gelegen aan de Aalsmeerderweg is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor de lintbebouwing is het "Lintenbeleid" van toepassing.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- het afwisselende karakter van de lintbebouwing in principe behouden · de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- per erf of kavel is er een hoofdmassa · rooilijnen lopen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon
- rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen terug · bij voorkeur geen opslag op het voorerf
- oriëntatie van de bebouwing bij voorkeur afstemmen op de richting van de kavel

Massa
- hoofdgebouwen zijn individueel en afwisselend, hoofdvorm is eenvoudig
- hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak
- bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw van een laag met zadeldak of platdak
- nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume
- bebouwing in de tweede lijn is eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw
- naar de weg gerichte gevels van bedrijfsgebouwen hebben een heldere ritmiek
- geen seriematige woningbouw

Materiaal en kleurgebruik
- gevels en woningen zijn van baksteen, wit geschilderde of gestuukte gevels zijn toegestaan, eventueel met houten beschot

- gevels van bedrijfsgebouwen zijn afgedekt met glas, geprofileerd plaatmateriaal of panelen die een structuur vormen
- hellende daken van woningen afdekken met pannen
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten van woningen uitvoeren in hout, kunststof is toegestaan, mits goed gedetailleerd.
- het kleurgebruik is terughoudend, houtwerk is geschilderd
- reclame-uitingen van bedrijven zijn opgenomen in de architectuur

Traditionele bedrijven (Gebied 23)

Gebiedsbeschrijvingen
De bedrijventerreinen rond de kern van Aalsmeer zijn opgebouwd uit traditionele bedrijfsgebouwen langs een eenvoudige hoofdstructuur. Het grootste terrein ligt aan de oostkant van de Hornmeerpolder en wordt begrensd door het veilingterrein in het oosten en de Burgemeester Kasteleinweg in het westen. De Legmeerdijk begrenst het terrein in het zuiden en de woonbebouwing langs de Zwarteweg vormt de noordgrens. Ten noordoosten van de Zwarteweg, in de Stommeerpolder ligt een klein bedrijventerrein met traditioneel ogende bedrijfsbebouwing. Langs de Witteweg zijn nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd met een representatieve uitstraling. Gebouwen zijn meestal vrijstaand en vormen een wand. Ze zijn veelal gericht op de weg en staan in een verspringende rooilijn die de weg volgt. Opslag vindt deels in het zicht plaats. De bebouwing is zowel opgebouwd uit eenvoudige hallen als uit gebouwen met meer representatieve functies als showrooms en kantoren. De gebouwen zijn in principe individueel en hebben een eenvoudige hoofdvorm. Gebouwen zijn meestal een tot twee lagen hoog. De gebouwen zijn in principe plat afgedekt, een enkel gebouw heeft deels een flauw hellend zadeldak. De voorgevels richten zich naar de weg en zijn veelal open. De overige gevels hebben een gesloten karakter. Entreepartijen, kantoren of kantoorgedeelten en showrooms zijn vaak vormgegeven als accenten met glas. De detaillering is in het algemeen sober en bij representatieve elementen zorgvuldig. Het materiaalgebruik varieert van traditioneel tot modern. Veel panden hebben gevels die grotendeels zijn opgebouwd uit baksteen. Deze zijn soms aangevuld met kunststof panelen. Ook glazen puien en gevels van gevouwen staalplaat komen voor. Hellende daken zijn bij voorkeur afgedekt met pannen. Het kleurgebruik is veelal terughoudend. Bij een enkel pand springt het kleurgebruik in het oog door de opvallende kleurkeuze voor de huisstijl van het bedrijf.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De monofunctionele terreinen hebben een heldere opzet en eenvoudige bebouwing. Afhankelijk van de ouderdom van de bestaande bebouwing en de behoefte van de daarin gevestigde bedrijven zullen veranderingen gewenst zijn. Daarbij zal het voornamelijk gaan om het plaatsen van bijgebouwen en de vervanging van oudere hallen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen. Het beleid is gericht op een goed functioneren van de terreinen.

Aanvullend beleid
Voor de bedrijventerreinen in Hornmeer en Stommeer geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsvrij regime
Voor de sobere bebouwing langs een eenvoudige hoofdstructuur geldt een welstandsvrij regime.

Traditionele bedrijven
Voor de bouwwerken zijn geen nadere welstandscriteria opgenomen. Wel is voor deze gebieden de excessenregeling van toepassing.

Greenpark (Gebied 24)

Gebiedsbeschrijvingen

Met de verplaatsing van de N201 naar de Oosteinderpolder is dit verouderde glastuinbouwgebied een herontwikkelingslocatie waar voornamelijk bedrijven in de sierteeltsector een plaats zullen krijgen. Daarnaast is er ook ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het gebied ligt tussen de Hogedijk in het noorden en de Legmeerdijk (N231) in het zuiden. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door het terrein van de huidige bebouwing van de bloemenveiling FloraHolland en de nieuw aan te leggen Noordvork die in de toekomst de Burgemeester Kasteleinweg met de Aalsmeerderweg verbindt. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Machineweg. In het gebied is een aantal karakteristieke linten aanwezig met waardevolle bebouwing. Deze linten hebben een kleinschalig, dorpsachtig karakter en worden niet tot Green Park Aalsmeer gerekend, maar vallen onder Buitengebied-oost (Gebied 20).

Green Park Aalsmeer bestaat uit een ruimtelijke hoofdstructuur van wegen, water en groen, het zogenaamde casco. Hierbinnen is een aantal bedrijvenkamers gelegen. Het casco is opgebouwd uit een zestal verschillende lijnen, de zgn. cascolijnen elk met een eigen functie en karakteristiek: de N201; de Middenweg; de Buffers; de Verlengde Meerlandenweg; de Bedrijvenstraten. Deze lijnen lopen langs en door de verschillende bedrijvenkamers. Iedere cascolijn stelt specifieke uitgangspunten aan de aangrenzende kavels en bebouwing, zodat het karakter van de lijn wordt versterkt. Hierdoor zorgen de cascolijnen voor samenhang en continuïteit binnen het hele gebied.

De bedrijvenkamers verschillen van elkaar wat betreft ligging, bereikbaarheid, kavelgrootte en bedrijfstype. Hierdoor is er binnen Green Park Aalsmeer ruimte voor uiteenlopende bedrijfssegmenten. De kamers GPA-midden, GPA-oost, Green Square en Bedrijvenbos zijn bestemd voor verschillende bedrijven in de sierteeltsector. GPA-midden en GPA-oost bieden ruimte aan sierteelt verwerkende bedrijven en specialistische handel. Het bedrijvenbos is geschikt voor bedrijfspaviljoens en innovatieve diensten in deze sector. Het Greensquare vormt het hart van Green Park Aalsmeer, het internationale knooppunt voor de handel, presentatie en kennisuitwisseling.

De kamers "Hoeksteen" en "Tussen de linten" zijn bestemd voor lokale gemengde bedrijvigheid. De kamer VBA-oost biedt ruimte aan de toekomstige uitbreiding van de bloemenveiling. De ruimtelijke structuur en herkenbaarheid van het plan worden dus bepaald door zowel de cascolijnen als de afzonderlijke kamers. De positie van een kavel binnen dit netwerk van elkaar overlappende domeinen, is mede bepalend voor de architectonische karakteristiek van een afzonderlijk gebouw.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het Green Park Aalsmeer is een bedrijvenpark in ontwikkeling. Hierbij wordt gestreefd naar een beeldkwaliteit, waarbij samenhang bestaat tussen de sfeer en inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de individuele bedrijfskavels en –gebouwen met een hoog ambitieniveau. In het ontwerp dient invulling gegeven te worden aan vier kernwaarden die er voor zorgen dat Green Park Aalsmeer uniek en herkenbaar is. Deze kernwaarden zijn: menselijke maat (aandacht voor mensen); verantwoord (met een meerwaarde voor de toekomst); communicatief (laten zien wat er gebeurt) en fris (innovatief, heel en schoon). Het Beeldkwaliteitsplan Greenpark Aalsmeer hanteert een 10-tal regiemiddelen die de communicatie omtrent het ontwerpproces structureren, deze regiemiddelen hebben tot doel de kernwaarden concreet te realiseren en moeten dan ook steeds in samenhang worden beschouwd. De karakteristieke linten met woonbebouwing in het gebied vragen om een zorgvuldige en verantwoorde inpassing van het bedrijvenpark. Hierbij spelen de aanwezigheid en inrichting van de buffers en andere groengebieden, zoals het machinepark rondom het Zwanemeer, een belangrijke rol. Dit vanwege het visueel afschermende karakter van het groen, de afstand die het groen creëert tussen woningen en bedrijven en de recreatieve mogelijkheden die het groen biedt aan zowel werknemers en bezoekers van het bedrijvenpark als aan omwonenden.

Aanvullend beleid

Voor de herontwikkeling van dit gebied is het Masterplan Green Park Aalsmeer (juni 2005) opgesteld, waarin de ruimtelijke en programmatische hoofdopzet van het bedrijvenpark is beschreven. In aanvulling daarop is het beeldkwaliteitsplan Green Park Aalsmeer (versie 11, juli 2007) gemaakt, waarin zowel de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte als van de bedrijfskavels en –gebouwen wordt beschreven. De beeldkwaliteit van de bedrijfskavels en -gebouwen is beschreven aan de hand van algemene uitgangspunten voor het gehele gebied. Daarnaast zijn er per kamer aanvullende uitgangspunten voor de verschillende cascolijnen opgenomen.

Bijzonder welstandsregime

Voor het bedrijvenpark Green Park geldt een bijzonder welstandsregime. Hierbij wordt gestreefd naar een beeldkwaliteit, waarbij samenhang bestaat tussen de sfeer en inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de individuele bedrijfskavels en –gebouwen met een hoog ambitieniveau.

Kavels & Gebouwen

De uitgangspunten ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit staan in onderstaande criteria beschreven. Deze criteria komen overeen met de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Green Park Aalsmeer.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- er gelden uitgangspunten ten aanzien van de rooilijn, deze verschillen per cascolijn
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- door de onderlinge onbebouwde ruimte staan de gebouwen vrij op de kavel en is geen sprake van aaneengesloten bebouwing
- de voorgevel (meest representatieve gevel) is gericht op de belangrijkste cascolijn
- de entreepartij, het kantoorgedeelte of andere bijzondere functies worden vormgegeven als accenten, of als herkenbare volumes die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte
- opslag is niet zichtbaar vanaf de openbare weg

Massa

- de gebouwen zijn in principe individueel en vrijstaand
- losse vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan
- het bebouwingspercentage dient minimaal 50% en maximaal 70% te bedragen
- met het oog op intensief ruimtegebruik dient in het ontwerp aandacht te worden besteed aan dubbel grondgebruik (stapelen van functies)
- parkeren in principe op of onder het gebouw

Materiaal en kleurgebruik

- de materialen die worden toegepast voor de kavels en gebouwen zijn kwalitatief hoogwaardig
- voor de gebouwen mag alleen metselwerk worden toegepast indien dit gebeurt op bijzondere wijze (metselverband, type steen, formaat)
- grote doorgaande (dichte) gevelwanden van de bedrijfshallen moeten bestaan uit materialen met een structuur
- de bedrijfshallen moeten worden uitgevoerd in wit of lichtgrijs, bij de bijzondere functies als de entreepartij of het kantoorgedeelte dienen kleuraccenten te worden toegepast.

Architectonische uitwerking

- de gebouwen hebben een hoogwaardige architectonische uitstraling
- bijzondere functies als de entreepartij of het kantoorgedeelte dienen zichtbaar gemaakt te worden door de toepassing van geledingen en gebouwaccenten
- hoekkavels en –gebouwen vragen om een bijzondere hoekoplossing
- de daken die worden toegepast zijn vogelonvriendelijk, dit betekent dat er geen grote aaneengesloten platte daken mogen worden gerealiseerd
- de bedrijvigheid die zich in het gebouw afspeelt dient bij voorkeur (met architectonische middelen) aan de buitenzijde zichtbaar gemaakt te worden
- er is aandacht voor zorgvuldig materiaalgebruik en detaillering
- de installaties zijn onderdeel van de architectuur
- een eventuele aanpassing aan, of uitbreiding van een gebouw dient in dezelfde vormentaal te worden ontworpen als het hoofdgebouw,
- de reclame is integraal onderdeel van de architectuur en mee ontworpen door of in nauwe samenspraak met de architect
- de vormgeving en de typologie van de reclame dient te zijn afgestemd op de architectuur
- de reclame-uiting mag in principe niet hoger zijn dan 120 cm. Hiervan kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de reclame een bijzondere en integrale bijdrage levert aan de architectuur

Bloemenveiling (Gebied 25)

Gebiedsbeschrijving
De bloemenveiling is een grootschalig complex dat is opgebouwd uit samengestelde volumes en vrijstaande gebouwen. Het deel van het veilingcomplex dat bij Aalsmeer hoort ligt tussen de Legmeerdijk en de Zwarteweg. Schaal en vergroting van de efficiëntie hebben de veiling gemaakt tot een uitgebreid complex dat aan de overkant van de Legmeerdijk op Uithoorns grondgebied doorloopt en gekoppeld is aan de N231 en de N201. Het complex is monofunctionele en doelmatig ingericht. Hoofdvolume is een grote rechthoekige bouwmassa waarvan het dak dienst doet als parkeerdek. Overige bouwvolumes hebben eveneens eenvoudige hoofdvormen gericht op een goed functioneren. Deze volumes variëren in schaal, maat en vorm en zijn een tot vier lagen hoog met enkele hogere accenten en veelal platte daken. De gevels hebben in het algemeen een sobere en heldere geleding met rechte strokenramen. Hallen zijn in het algemeen voorzien van laad- en losmogelijkheden (laadperrons, grote deuren en sluizen). De detaillering is in het algemeen sober, terughoudend en doelmatig. Accenten in de vorm van reclame komen voor. De gebruikte materialen zijn in principe robuust en modern. Betonelementen, staal en geprofileerde platen vormen bij de hallen de boventoon. Kantoren zijn meestal afgewerkt met beton, baksteen en glas. Opvallend is het deel van de veiling dat over de Legmeerdijk loopt en een verbinding legt tussen het veilingdeel van Aalsmeer en dat van Uithoorn.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
Het grootschalige veilingterrein heeft een doelmatige opzet met robuuste gebouwen. Het complex is industrieel, infrastructureel en bestaat uit een combinatie van hallen en kantoren.

Aanvullend beleid
Voor het bloemenveilingcomplex van Aalsmeer geldt geen aanvullend beleid. De uitbreiding van de bloemenveiling richting N201 is evenwel opgenomen in het "Masterplan Green Park Aalsmeer". Dit Masterplan is een stedenbouwkundige visie dat samen met het bestemmingsplan een kader vormt voor de op termijn op te stellen gedetailleerde uitwerkingsplannen .

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen.

Bloemenveiling
Voor de bouwwerken zijn geen nadere welstandscriteria opgenomen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

Greenpark / Bloemenveiling (Oost) (Gebied 26)

Gebiedsbeschrijving
Met de ontwikkeling van Locatie Oost wordt een grootschalige uitbreiding van het procesgebied van FloraHolland vestiging Aalsmeer mogelijk gemaakt. De ruimte binnen het huidige areaal, dat bestaat uit Locatie Centrum en Locatie Zuid is niet meer toereikend voor toekomstige ontwikkeling. De voorziene uitbreiding past binnen het stedenbouwkundige raamwerk dat voor Greenpark Aalsmeer is ontwikkeld.

De kavel Locatie Oost heeft een oppervlakte van ca. 36.6 ha en zal gebruikt worden voor het ontwikkelen van bedrijfsruimte voor klanten van FloraHolland. De verwerkingsruimte en kantoorruimte zullen door derden worden gerealiseerd. FloraHolland realiseert de benodigde logistieke voorzieningen en infrastructuur.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
Bij de ontwikkelingen op Locatie Oost is een doelmatige en robuuste opzet en het goed en efficiënt functioneren van de bebouwing, de omliggende terreinen en infrastructuur van het grootste belang. De volgende kernwoorden zijn op de bebouwing en terreinen van Locatie Oost van toepassing:

- representatie
- schaal § eenheid
- uitstraling
- ritmiek

Aanvullend beleid
Voor het bedrijventerrein Locatie Oost is in opdracht van FloraHolland een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, passend binnen de hier gestelde criteria. Dit plan bevat naast stedenbouwkundige en architectonische principes, regiemiddelen, voorschriften en verboden met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik, reclame-uitingen, naamsaanduidingen en de vormgeving en uitstraling van losse elementen.

Bijzonder welstandstoezicht
Verwezen wordt naar het Beeldkwaliteitsplan Locatie-Oost waarin de algemene en aanvullende uitgangspunten ten aanzien van bedrijfskavels en gebouwen nader worden beschreven en toegelicht.

De gewenste eigenschappen van infrastructuur en omliggende terreinen staan in onderstaande criteria beschreven:

Uitgangspunten

- Helderheid, herkenbaarheid en oriëntatie zijn sleutelbegrippen voor de infrastructuu
- (rond)wegen worden ontworpen met zo weinig mogelijk bochten en obstakels.
- Daar waar mogelijk worden zichtlijnen geïntroduceerd.
- De hoofdbebouwing is gepositioneerd op een eenduidig verhard oppervlak, waarvan de rondwegen een integraal onderdeel uitmaken.
- Wegen rondom de gebouwen en de laadperrons vormen over het gehele areaal een eenheid
- Schaal van de vrachtwagen is dominant.
- Losse elementen en ondersteunde functies worden zoveel mogelijk opgenomen binnen het hoofdvolume. Dit geldt o.a. voor fietsenstallingen, nutsvoorzieningen.

Rooilijnen

- N201-zijde: De rooilijn is een rechte lijn die direct aansluit op de laadkuil Alle gevels staan in een lijn zodat de functionele helderheid in het beeld tot uitdrukking komt.
- Hornwegzijde: De rooilijn wordt bepaald in relatie tot de huizen aan de Hornweg. Er wordt een afstand van 140 m aangehouden van de gevel van de bebouwing op locatie Oost tot aan de zijkant van de Hornweg
- Legmeerdijk:
  De positie van de rooilijnen van de verwerkingsruimte is bepaald op basis van stedenbouwkundige principes en functionele criteria. Het kantoorvolume aan deze zijde vormt een uitzondering op deze regel.
- tussen Locatie Centrum en Locatie Oost: De rooilijn aan de Centrum-zijde is een rechte lijn. Zowel de hellingbaan van Waterdrinker als ook de gevels van de kavelkopers zijn in een lijn geplaatst, gevels kunnen niet terugliggen t.o.v. deze lijn.

Water- en groenvoorzieningen
Water- en groenvoorzieningen zijn afgestemd op de kaders in het Groenplan van FloraHolland.

- Nieuwe N201 – representatie: Er wordt een representatieve groen- en waterstrook ingericht met representatieve bloembedden, in aansluiting op de plannen van GPA.
- Legmeerdijk – representatie: De uitgangspunten voor de groen- / waterstrook langs de Legmeerdijk dienen nog opgesteld te worden in aansluiting op het Groenplan van FloraHolland en de representatieve zone langs de N201.
- tussen Locatie Centrum en Locatie Oost: Parallel aan de hoofdontsluiting is een water- en groenvoorziening gepland. Het karakter van deze water- en groenvoorziening wordt nader bepaald.
- Hornweg – afscherming: Er wordt een groene buffer tussen het bedrijfsverzamelgebouw en de lintbebouwing van de Hornweg opgenomen. Deze zone vormt de overgang tussen de grootschalige

bedrijvigheid op Locatie Oost en de kleinschalige bebouwing aan de Hornweg.

Uitgangspunt voor de beplanting is uniformiteit: een type boom, in groepen geplant. Daar waar nodig worden groengebieden aangevuld met velden gekleurde bloemen.

Erfafscheidingen

- Kavelkopers passen geen (zichtbare) erfafscheidingen toe zodat de eenheid van het gebied benadrukt wordt.

Materiaal en kleurgebruik

- Grondslag voor de materialisering is het maken van eenheid in de buitenruimte. Dit geldt o.a. voor wegen, groen, water, laadkuilen en parkeervoorzieningen.
- Verhardingen in de buitenruimte zijn grijs en zwart, materialen kunnen afhankelijk van de functie verschillen.
- Elementen in de openbare ruimte hebben een samenhangende vormgeving. Hieronder vallen o.a. straatmeubilair, verlichting, hekken.

De gewenste eigenschappen van gebouwen staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- Zowel verladingsgevels als gevelvlakken zonder functie zijn beeldbepalend. Ook de 'blinde' gevels vragen een zorgvuldige behandeling.

Massa

- De bebouwing op de kavel wordt zoveel mogelijk als een eenduidig volume vormgegeven. Dat betekent dat gebouwen van verschillende kavelkopers zonder tussenruimte gerealiseerd kunnen worden.
- Het hoofdvolume heeft zoveel mogelijk een vaste hoogte.
- Sheddaken worden terugliggend t.o.v. de gevels geplaatst.
- Gezien de positie en maat van het gebouw van Waterdrinker heeft dit ontwerp op deze punten een eigen standaard voor gevel- en dakhoogte.

Architectonische uitwerking

- De wanden van de stedenbouwkundige ruimte die gevormd worden door de gevels van de gebouwen dienen een zekere robuustheid en grootschaligheid uit te stralen, gerelateerd aan de schaal van de aangrenzende regionale routes.
- Weinig detail in gevelvlakken.
- Installaties maken onderdeel uit van de architectuur / het (gebouw)volume
- Indeling van de gevels is gebaseerd op de stramienmaat.
- Docks worden geclusterd in de gevel gepositioneerd.

Materiaal en kleurgebruik

- Alle gevels van bedrijfshallen worden gematerialiseerd volgens een industriële karakteristiek.

Naamsaanduiding

- Naamsaanduidingen maken deel uit van de architectuur van het gebouw, extra toevoegingen buiten het architectonisch kader zijn niet toegestaan
- Er is een duidelijke samenhang tussen het maatsysteem en de ritmiek van het gebouw en de reclame-uitingen

TV Studio Aalsmeer (Gebied 27)

Gebiedsbeschrijving
In de kern van Aalsmeer ligt het complex van de voormalige TV-studio, gehuisvest in de oude bloemenveiling. Het complex ligt aan de oostkant, in de hoek tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Van Cleeffkade en bestaat uit meerdere gebouwen. De gebouwen langs de Van Cleeffkade en de Burgemeester Kasteleinweg zijn met de representatieve voorzijde naar de weg gekeerd en staan in een rooilijn die de weg volgt en verspringingen heeft. Het complex is op te delen in een oud deel aan de westkant en een nieuw deel aan de oostkant. Beide delen zijn opgebouwd uit meerdere gebouwen en volumes. Het oude deel heeft een duidelijk, samengesteld hoofdgebouw met een onderlaag in een laag en kappen met zadeldaken, vleugels van een tot twee bouwlagen met een plat of schilddak en bijgebouwen met een hoge bouwlaag en sheddaken. Het hoofdgebouw wordt geaccentueerd door een slanke toren. De gevels zijn vrij gesloten. Openingen van het hoofdgebouw zijn zorgvuldig vormgegeven met witgeschilderde houten kozijnen en daklijsten. De gevels zijn opgebouwd uit lichtbruine baksteen en de hellende daken gedekt met rode keramische pannen. Het meer recente deel vormt een contrast met de oudbouw en is opgebouwd uit rechthoekige, hoge volumes met platte daken. De gevels van de verschillende delen zijn vlak gedetailleerd. Het materiaal- en kleurgebruik zijn in samenhang. Gevels zijn afgedekt met gelakte metaalplaten en licht spiegelend, donker getint glas. Ook betonplaten en staalaccenten komen voor.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
Het complex is een element dat in schaal afwijkt van de overige bebouwing in de kern en met het gezicht naar de weg gekeerd. Door de latere uitbreiding zijn er op korte termijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Het beleid is gericht op een juist beheer van het gehele complex.

Aanvullend beleid
Het complex wordt genoemd in het beeldkwaliteitplan Aalsmeer-Dorp, de oudbouw is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. Ten aanzien van reclamevoering zijn de criteria van toepassing die gelden voor een Evenementencentrum.

Bijzonder welstandstoezicht
Voor de bebouwing geldt een bijzonder welstandsregime met als doel behoud van de zorgvuldige uitvoering en de representatieve randen.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- representatieve en openbare functies zijn naar de hoofdwegen gericht
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats.

Massa

- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een samengestelde hoofdmassa
- de opbouw en compositie van de gebouwen is zorgvuldig
- entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes

Architectonische uitwerking

- de detaillering is verzorgd · gevels hebben een heldere compositie
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- bij wijzigingen aan de oudbouw, oorspronkelijke detaillering behouden

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van de oudbouw zijn opgebouwd uit lichtgele baksteen
- grote vlakken van het recente deel bestaan uit gelakt metaalplaat en donker getint glas, met accenten in beton en staal
- hellende daken van het oude hoofdgebouw zijn voorzien van rode keramische panne
- kozijnen en daklijsten van de oudbouw zijn van hout en geschilderd in wit
- het kleurgebruik is terughoudend en per deel in onderlinge samenhang
- materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen is afgestemd op het hoofdvolume

Schinkelbos (Gebied 28)

Gebiedsbeschrijving
In het Schinkelbos staat enige vrijstaande en gevarieerde bebouwing waaronder boerderijen, in een groene omgeving. Het Schinkelbos ligt in het noordelijk deel van de Schinkelpolder, tussen de Ringvaart in het noorden en de Grote Tocht in het zuiden. De westgrens wordt bepaald door de Mr. Jac. Takkade, de oostgrens door de Bosrandweg. De bebouwing in dit gebied staat aan de randen langs de omringende wegen. De rest van het gebied bestaat uit opgaand groen en waterpartijen. De bebouwing ligt een eind terug ten opzichte van de weg en staat in een rooilijn die verspringt en het slotenpatroon volgt. De hoofdgebouwen zijn wisselend met de top- of langsgevel gericht naar de weg. De bebouwing heeft veelal een agrarische- en een woonfunctie en is geclusterd op een erf. Het hoofdgebouw staat vooraan, gevolgd door bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn. Het hoofdgebouw, meestal de woning, heeft een eenvoudige hoofdvorm met een onderbouw van een laag en een kap, die in verschillende vormen voorkomt. De gevel van het hoofdgebouw is vaak representatief en helder geleed met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. Zijgevels hebben meestal kleinere ramen hoog in de gevel. De detaillering is bij de meeste hoofdgebouwen zorgvuldig en hier en daar rijk. Elementen als gootklossen onder geprofileerde daklijsten en windveren met makelaars komen voor. Ook ramen met een fijne roedeverdeling komen voor. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn meestal opgebouwd uit bruine baksteen en een enkele keer wit geschilderd. Een deel van de gevels is soms afgedekt met houten delen. De daken zijn meestal afgedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn in principe uitgevoerd in hout en geschilderd. Achter de hoofdgebouwen staan de agrarische bijgebouwen. Ze hebben een eenvoudige hoofdvorm van een bouwlaag en een veelal flauw hellend zadeldak of plat dak. Deze stallen en hallen zijn in principe eenvoudig gedetailleerd. De onderbouw is meestal opgebouwd uit baksteen of afgedekt met geprofileerd plaatmateriaal of houten beschot. Daken zijn meestal afgedekt met geprofileerde platen.

Aanvullend beleid
Een deel van de Mr. Jac. Takkade is aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, zie gebied 21.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De bebouwing rond het Schinkelbos is gevarieerd en vormt een informeel randje. De Mr. Jac. Takkade vormt samen met de molen "De Zwarte Ruiter" een cultuurhistorisch waardevol element. Ontwikkelingen zijn met name bij bijgebouwen te verwachten. Ook zijn er plannen een hotel te bouwen op de hoek Ringvaart/Bosrandweg.

Bijzonder welstandsregime
Voor de bebouwing in het Schinkelbos geldt een bijzonder welstandsregime, gericht op behoud van de individuele, zorgvuldig gedetailleerde hoofdgebouwen en onderhoud van de agrarische bijgebouwen.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk · hoofdgebouwen zijn met de voorgevel gericht naar de weg
- per erf of kavel is er een hoofdmassa
- rooilijnen lopen parallel aan de sloten
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen achter de voorgevelrooilijn
- oriëntatie van de bebouwing afstemmen op de richting van de kavel

Massa
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- de hoofdvorm is in principe eenvoudig
- hoofdgebouwen bestaan uit een onderbouw van een bouwlaag met een kap
- bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw tot twee lagen met zadeldak of plat dak
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels hebben vensters
- nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en afwisselend, passend in de omgeving en in samenhang met elkaar
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume
- ramen in het woongedeelte van het hoofdgebouw zijn hoofdzakelijk verticaa
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen, kunststof is toegestaan, mist goed gedetailleerd
- bij wijzigingen aan de hoofdgebouwen oorspronkelijke detaillering behouden
- bijgebouwen als hallen en schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa

- geen seriematige woningbouw

Materiaal en kleurgebruik

- gevels en hoofdgebouwen zijn van baksteen, wit geschilderde of gestuukte gevels zijn toegestaan, eventueel met houten beschot
- hellende daken zijn bij voorkeur van keramische pannen
- bij bedrijfsgebouwen grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals bijvoorbeeld baksteen, of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend, houtwerk is geschilderd

Sport en Recreatie (Gebied 29)

Gebiedsbeschrijving
Aalsmeer heeft aan de randen van de kernen sportcomplexen liggen en aan de zuidwestpunt van de Westeinderplassen een grote jachthaven. Samen vormen ze het belangrijkste sport- en recreatieareaal van de gemeente. De complexen verschillen in grootte en bebouwing. De meeste gebouwen staan vrij op het veld. De complexen zijn in het algemeen opgebouwd uit een hoofdgebouw en een of meerdere bijgebouwen. Dit hoofdgebouw heeft bijvoorbeeld de functie van clubhuis of kantine. Ook overkoepelende sporthallen zijn te vinden. In de bijgebouwen bevinden zich vaak de kleedruimten. De hoofdgebouwen zijn meestal tot twee lagen hoog met een plat dak en ook wel een kap. De hallen kunnen boogdaken hebben en hebben vaak een hoge bouwlaag. Hoewel de gebouwen verschillen van het uiterlijk is de hoofdvorm meestal helder en de architectuur eenvoudig. De gevels van de hallen zijn veelal gesloten. Het materiaalgebruik is in principe eenduidig en eenvoudig. Gevels zijn vaak opgebouwd uit baksteen, of, net als de meeste hellende daken, afgedekt met gevouwen plaatmateriaal.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De sportcomplexen en de jachthaven zijn eenvoudig qua opzet en bebouwing. De sportterreinen hebben een groen karakter. Er zijn geen cultuurhistorische waarden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

Aanvullend beleid
Voor de sportcomplexen en de jachthaven geldt geen aanvullend beleid. De voormalige Bloemenveilig “Bloemenlust”’, is aangewezen als Rijksmonument.

Welstandsvrij regime
Voor dit gebied gelden geen nadere welstandseisen. Wel is voor dit gebied de excessenregeling van toepassing.

6. Hoofdstuk 6 Objectgerichte welstandscriteria

Toelichting

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om "relatieve" welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de CRK voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan (dit in tegenstelling tot de criteria voor kleine bouwplannen in de volgende paragraaf, die vrijwel "absoluut" zijn, waardoor ambtelijke beoordeling mogelijk is).

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsniveaus mogelijk: de beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten, de bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, de "kan"-bepaling welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en de welstandsvrije objecten.

Woonarken (Object 1)

Objectbeschrijving
Aan de oevers van de Westeinderplassen en de Ringvaart liggen woon- en recreatiearken. Door hun ligging in het relatief open landschap bepalen zij mede het beeld, zowel vanaf het water als vanuit het land. Onder woonarken wordt de drijvende bebouwing verstaan die van oorsprong een woonfunctie heeft. Bij de woonarken is de woonfunctie duidelijk afleesbaar. De hoofdvorm is eenvoudig en helder geleed.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
Woonarken zijn mede bepalend voor het beeld van de plassen en vaarten waarin zij liggen en de directe omgeving. Hoofdvormen vragen soms de aandacht en de kleur en materiaalgebruik is niet altijd afgestemd op de omgeving. Het beleid is gericht op inpassing door onder meer een zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik.

Aanvullend beleid
Voor de woonarken is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Bijzonder welstandsregime
Voor de woonarken, met hun heldere geleding en beeldbepalende ligging geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal onder meer worden getoetst op een zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik.

Beeldkwaliteitsplan
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.

Zonering op basis van ruimte en ecologische woonvormen
In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden:

- Zone A, Binnen Bestaand Bebouwd Gebied, (stedelijk gebied)
- Zone B, Buiten Bestaand Bebouwd Gebied, (landelijk gebied)

Zone A Woonschepen Binnen Bestaand Bebouwd Gebied (stedelijk gebied):
Voor wat betreft woonschepen in stedelijk gebied geldt, dat voorop staat dat het woonschip past binnen het stedelijk weefsel. Deze woonschepen dienen aan te sluiten op de stedelijke omgeving, hetgeen een grote variëteit in materialisatie, kleurgebruik en architectuur rechtvaardigt omdat in het bestaand stedelijk gebied al sprake is van een relatief divers karakter.

Bouwmassa

- Een hoofdbouwmassa
- Bijgebouwen in vorm, afmetingen en detaillering ondergeschikt aan hoofdgebouw, en alleen als de ruimte dit toelaat

Kapvorm

- Plat, licht gebogen in dwarsrichting, of hellend

Kaprichting

- Langsrichting, afwijkingen in de vorm van accenten mogelijk

Gevelopbouw

- Samenhangend en evenwichtig, minimaal 15% transparant

Gevelbekleding

- Vrij

Plasticiteit

- Vrij

Buitenruimte

- Daktuin/terrras toegestaan op het dak van de eerste verdieping (mits die niet tot de maximale hoogte is opgetrokken)
- Erfscheidingen bij voorkeur in de vorm van inheemse hagen.

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
- Toepassing van zonnepanelen mogelijk
- Materialisering bijgebouwen aansluitend bij woonark

Materiaalkleur

- Gevel en dak: natuurlijke materiaalkleur (bij hout, glas, zink) of geschilderd (geen felle of neonkleuren)
- Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur toestaan;
- Kozijnen geen primaire of neonkleuren

Detaillering

- Dakoverstek toepassen
- Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld
- Schoorstenen e.d. integreren in totaalbeeld

Zone B, Woonschepen Buiten Bestaand Bebouwd Gebied (landelijk gebied):

Voor het landelijk gebied geldt dat het woonschip te gast is en moet aansluiten bij, of zelfs moet opgaan in het landschap. Dit rechtvaardigt een minder grote variëteit in materialisatie, kleurgebruik en architectuur. De factor duurzaamheid moet in de 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.

Bouwmassa

- Een hoofdbouwmassa
- Bijgebouwen in vorm, afmetingen en detaillering ondergeschikt aan hoofdgebouw, en alleen als de ruimte dit toelaat

Kapvorm

- Plat, licht gebogen in dwarsrichting, of flauw hellend

Kaprichting

- Langsrichting, afwijkingen in de vorm van accenten mogelijk

Gevelopbouw

- Samenhangend en evenwichtig, minimaal 15% transparant

Gevelbekleding

- 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.

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

Warmteopslagtanks en silo's (Object 2)

Objectbeschrijving

Verspreid in het buitengebied en kassengebied van Aalsmeer staan een aantal omvangrijke warmwateropslagtanks en (water)silo's voor opslag van water en warmte. Warmwateropslagtanks zijn een onderdeel van warmtekrachtkoppelingsinstallaties die bij moderne glastuinbouw worden gebruikt. Ook watersilo's worden bij de glastuinbouw gebruikt. De vrijstaande bouwwerken zijn functioneel van aard. Ze komen alleen voor in combinatie met andere bedrijfsgebouwen. Warmwateropslagtanks en (water)silo's zijn cilindrisch van vorm. Silo's komen vooral voor bij agrarische bedrijven en staan door middel van een stellage vrij van het maaiveld. Watersilo's hebben een diameter tot 15 meter, staan op het maaiveld en bestaan uit een enkele onderlaag tot 3 meter van geprofileerd plaatmateriaal. Ze liggen veelal achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Deze watersilo's horen bij de glastuinbouw evenals de warmwateropslagtanks. Deze warmwateropslagtanks zijn horizontaal of verticaal geplaatst. De horizontale tanks hebben een doorsnede tot circa 4 meter en een wisselende lengte. De warmwateropslagtanks liggen veelal in dezelfde zone als de watersilo's. Bij grotere bedrijven zijn de warmteopslagtanks ook wel verticaal geplaatst. Deze hebben een doorsnede tot circa 10 meter en een hoogte van 11 tot soms 15 meter (afhankelijk van het bestemmingsplan). Deze liggen veelal verder naar achter op de kavel. De kleuren van deze bouwwerken zijn gedekt. De beplating van grondgebonden (water)silo's is donkergroen of aluminiumkleurig of zijn door groenblijvende beplanting omgegeven. De detaillering van de bouwwerken is direct en weinig nadrukkelijk.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De waarde van de warmteopslagtanks en (water)silo's is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarde, maar vervullen een rol in de uitoefening van het agrarische bedrijf en daarbij behorende functies. Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van de agrarische bedrijven zullen er aanvragen komen voor de plaatsing van nieuwe warmwateropslagtanks en (water)silo's. Het beleid richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Zorgvuldige plaatsing, terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst.

Aanvullend beleid

Voor warmteopslagtanks en silo's geldt geen aanvullend beleid.

"Kan"-bepaling welstandsregime

(Water)silo's en warmwateropslagtanks vallen onder het "Kan"- bepaling welstandsregime. Er zal met name worden beoordeeld op een terughoudende hoofdvorm en een rustig kleurgebruik.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging

- de warmwateropslagtanks en (water)silo's zijn vrijstaand
- warmwateropslagtanks en (water)silo's staan niet op de voorgrond en bij voorkeur achter de hoofdmassa
- (water)silo's en warmteopslagtanks dienen achter de rooilijn te liggen
- warmwateropslagtanks en (water)silo's staan zoveel mogelijk uit het zicht

Massa

- warmwateropslagtanks en (water)silo's hebben een cilindrische vorm

Architectonische uitwerking

- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig

Matriaal- en kleurgebruik

- grote vlakken uitvoeren in een soort materiaal
- warmwateropslagtanks en (water)silo's zijn terughoudend van kleur en aangepast aan de omgeving

Blokhutten (Object 3)

Objectbeschrijving
Met name op de (recreatie)eilanden en naast woonarken komen houten blokhutten voor die veelal dienst doen als bijgebouw. De blokhutten staan meestal aan de achterzijde van een kavel. Kenmerkend voor de bijgebouwen zijn de massief houten wandbalken die horizontaal zijn aangebracht en op de hoeken uitsteken. De wanden bakenen meestal een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm af, die uit een lage bouwlaag bestaat en wordt afgedekt door een flauw hellend, symmetrisch of asymmetrisch zadeldak. De gevelgeleding is eenvoudig. Deuren bevinden zich precies onder de daknok en raamopeningen zijn liggend en met de bovenzijde net onder de bovenzijde van de deurpost uitgelijnd. De raamopeningen hebben een onderverdeling door houten roeden. Het materiaal- en kleurgebruik van de blokhutten is samenhangend en eenduidig. De wanden zijn opgebouwd uit houten balken in een messing en groefverbinding. Daken zijn in principe gedekt met rubberoid singles. Een uitzondering op de eenvoudige rechthoekige blokhut is de achtkantige blokhut, afgedekt met een rieten, kegelvormig dak.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid
De blokhutten kenmerken zich door hun veelal eenvoudige hoofdvorm en terughoudende maar samenhangend materiaalgebruik. Ontwikkelingen op het niveau van de blokhut zijn met name te verwachten op het gebied van kleurgebruik. Het beleid is terughoudend en onder meer gericht op plaatsing op een bescheiden plek en een rustig kleurgebruik.

Aanvullend beleid
Voor de blokhutten geldt geen aanvullend beleid.

"Kan"-bepaling welstandsregime
Voor de blokhutten geldt het "kan"- bepaling welstandsregime, gericht op eenvoud en een terughoudend, samenhangend materiaal- en kleurgebruik.

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Ligging
- blokhutten zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- blokhutten staan vrij en bij voorkeur achter het hoofdgebouw of op een recreatie-eiland
- op recreatie eilanden niet op de koppen van eilanden en zoveel mogelijk uit het zicht

Massa
- blokhutten hebben in principe een eenvoudige, rechthoekige en eventueel achthoekige hoofdvorm
- blokhutten bestaan uit een lage bouwlaag met zadeldak of lessenaarsdak en eventueel een puntdak

Architectonische uitwerking
- blokhutten hebben een heldere gevelindeling
- deuren zijn recht onder de nok geplaatst
- houtverbindingen zijn zorgvuldig gedetailleerd

Materiaal- en kleurgebruik
- gevels zijn opgebouwd uit massief houten, horizontaal geplaatste balken
- daken zijn gedekt met singles of met riet
- bewerkt hout is geschilderd of gebeitst in terughoudende samenhangende kleuren

7. Hoofdstuk 7 Criteria voor de standaard ingrepen

7.1. Veel voorkomende standaard ingrepen

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria gegeven voor de "loketcriteria" van enkele categorieën veel voorkomende kleine bouwwerken:

1. aan- en uitbouwen
2. bijgebouwen en overkappingen
3. dakkapellen
4. dakramen
5. gevelwijzigingen
6. erfscheidingen
7. reclames
8. steigers en terrassen aan het water
9. antennes
10. rolhekken, luiken en rolluiken
11. zonneschermen en markiezen
12. zonnecollectoren en –panelen

In tegenstelling tot al eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in dit hoofdstuk om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindiener vooraf maximale duidelijkheid geven. De wijze waarop deze loketcriteria worden gebruikt is afhankelijk van het welstandsniveau van het gebied dan wel het object.

7.2. "Kan"bepaling welstandsgebieden

Binnen de "Kan"bepaling en welstandsluwe welstandsgebieden kunnen de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij zijn. Binnen de regeling uit Bijlage II van het Bor zijn ook de welstandseisen vervallen voor bepaalde typen bouwwerken. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name kleine bouwwerken) niet preventief, dus vooraf, wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrij bouwwerk achteraf ingrijpen als dit in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Daarom wordt aanbevolen ook bij vergunningsvrije bouwwerken kennis te nemen van de loketcriteria. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de loketcriteria zijn uiteraard nooit excessief. Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningsvrij is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan door een door het college gemandateerde ambtenaar getoetst aan de loketcriteria. Voldoet het plan aan deze criteria dan geeft deze ambtenaar namens het college het positieve welstandsoordeel. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de CRK (dan wel een namens haar gemandateerd lid) voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

7.3. Bijzondere welstandsgebieden en bij karakteristieke of beeldbepalende panden en beschermde dorpsgezichten

Ook in de bijzondere welstandsgebieden en bij karakteristieke of beeldbepalende panden en beschermde dorpsgezichten zijn de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Net als in de "Kan" bepaling gebieden betekent dit dat alleen repressief welstandstoezicht mogelijk is. Het spreekt voor zich dat de excessenregeling in de bijzondere welstandsgebieden en bij de karakteristieke of beeldbepalende panden en beschermde dorpsgezichten eerder van toepassing zal zijn dan in de "Kan"bepaling welstandsgebieden omdat deze gebieden en objecten gevoeliger zijn voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt met klem aanbevolen bij vergunningsvrije bouwwerken in bijzondere welstandsgebieden of bij karakteristieke of beeldbepalende panden en beschermde dorpsgezichten kennis te nemen van de loketcriteria. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de loketcriteria zijn uiteraard nooit excessief. Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningsvrij is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Net als in de reguliere gebieden treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan door de CRK (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de loketcriteria. Voldoet het plan aan deze criteria dan volgt een positief welstandsadvies. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte-, de objectgerichte- en de algemene welstandscriteria.

7.4. Vergunningsvrij voor de activiteit bouw

Er zijn twee gevallen waarvoor geen welstandseisen gelden:

1. Krachtens artikel 2, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist;
2. Krachtens artikel 3, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist.

In bovengenoemde regeling is het mogelijk om meer typen bouwwerken omgevingsvergunningvrij te maken door het afschaffen van de welstandeisen voor deze bouwwerken. Om maximale ruimte te geven zijn voor die typen bouwwerken genoemd in de artikel 2 en 3 van bijlage II van het Bor de welstandseisen afgeschaft.

Voor- en achtererfgebied
In het verlengde van de systematiek van het "Besluit omgevingsrecht" wordt bij de loketcriteria onderscheid gemaakt in het voor- en achtererfgebied.

Achtererfgebied
Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Voorerfgebied
Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

Excessenregeling
In de welstandsnota legt de gemeente vast waaraan het uiterlijk van gebouwen en andere bouwwerken moet voldoen. Vergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt de zogenoemde 'excessenregeling' die het een gemeente mogelijk maakt op te treden indien het uiterlijk van bouwsels 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

Aan- en uitbouwen (Kleine plannen 1)

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid
Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van een bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw die strekt tot het vergroten van het woongenot. Een aanbouw is een toevoeging van een nieuwe ruimte en een uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte. Aan- en uitbouwen worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Voorbeeldplan
Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder verleende vergunning met een door de CRK goedgekeurd plan.

Omgevingsvergunningvrij
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen en planologische gebruiksacitivteiten
Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1°. 4 m,
   2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
   3°. het hoofdgebouw,
b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1°. niet hoger dan 3 m,
   2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m2,
   3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m2, en
   4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en
f. niet aan of bij:
   1°. een woonwagen,
   2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
   3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen
Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 m.

Welstandsvrij
Voor bouwwerken die voldoen aan de overige hier genoemde criteria gelden geen redelijke eisen van welstand.

Conclusie
Uitsluitend bijbehorende bouwwerken hoger dan 5 meter zullen individueel beoordeeld worden door de CRK. Er zijn hiervoor dus geen loketcriteria nodig.

Loketcriteria voor een aan- of uitbouw aan de voorkant in beschermde situaties

Als er geen standaardplan is, voldoet een aan- of uitbouw aan de voorkant in een door het Rijk, provincie of gemeente aangewezen monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maat en plaats
gebouwd aan:
- de oorspronkelijke voorgevel op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen, of
- een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel op meer dan 3 meter van het voorerf en meer dan 3 meter van het naburige erf

niet hoger dan:
- 3 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein
- 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw, en
- de woning of het woongebouw

breedte:
- aan de zijgevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel
- aan de voorgevel niet breder dan de breedte van het kozijn waaraan de aan- of uitbouw wordt geplaatst

diepte
- aan de zijgevel minder dan 3 meter diep
- aan de voorgevel minder dan 1 meter diep

Vorm
- rechthoekig, eventueel met afgeschuinde hoeken
- aan de voorgevel vormgegeven als een erker met lage gemetselde borstwering en een opbouw van kozijnen
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- plat dak en bij serres eventueel een hellend, glazen dak met een maximale hellingshoek tot 20 graden
- overstek dak minder dan 0,20 meter, hiervan kan aan een zijde worden afgeweken indien het dak van de erker een geïntegreerde eenheid vormt met een luifel boven de ernaast gelegen entree
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw

Detaillering, materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen overeenkomstig het hoofdgebouw
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor de details

Overig
- de aan- of uitbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aan- en uitbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Bijgebouwen en overkappingen (Kleine plannen 2)

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid
Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van een bouwlaag. Het bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Een overkapping is een grondgebonden overkapping van een bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. Een belangrijk kenmerk is de transparantie, overkappingen worden niet dichtgezet. De gemeente streeft in principe naar een gescheiden uiterlijk van bijgebouwen en overkappingen: gevels en dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke gebouw.

Voorbeeldplan
Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder verleende vergunning met een door de CRK goedgekeurd plan.

Omgevingsvergunningvrij
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen en planologische gebruiksacitivteiten

Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
1°. 4 m,
2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
3°. het hoofdgebouw,
b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
1°. niet hoger dan 3 m,
2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m2,
3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m2, en
4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en
f. niet aan of bij:
1°. een woonwagen,
2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen
Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 m.

Welstandsvrij
Voor bouwwerken die voldoen aan de overige hier genoemde criteria gelden geen redelijke eisen van welstand.

Conclusie
Uitsluitend bijbehorende bouwwerken hoger dan 5 meter zullen individueel beoordeeld worden door de CRK. Er zijn hiervoor dus geen loketcriteria nodig.

Loketcriteria voor een bijgebouw, overkapping, opstelplaats voor rolcontainers of erker aan de voorkant

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een bijgebouw of overkapping aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Als sprake is van een voorbeeldplan voor een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie waarvoor eerder een vergunning is afgegeven voldoet deze aan redelijke eisen van welstand als:

- Plaatsing, vorm, maatvoering, materiaal- en kleurgebruik overeenkomen met een aanbouw, uitbouw of erker waarvoor eerder een vergunning is afgegeven.

Geef bij uw vergunningaanvraag aan naar welk voorbeeldplan u verwijst.

Als er geen sprake is van een voorbeeldplan en voorzover dit onderdeel niet is geregeld in het bestemmingsplan voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand als voldaan wordt aan de eisen uit het beleid planologische afwijkingen Aalsmeer 2021:

- de hoogte van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2 m;
- de oppervlakte van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 10 m²;
- er is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- de naar het openbaargebied gerichte zijkant van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2/3 van de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw waarbij de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.

Voor bouwwerken die voldoen aan de hiervoor genoemde criteria gelden geen redelijke eisen van welstand.

Loketcriteria voor een bijgebouw of overkapping aan de achterkant in beschermde situaties

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een bijgebouw of overkapping aan de achterkant aan een door het Rijk, provincie of gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

<u>*Maat en plaats*</u>
- gebouwd op:
a. het achtererf op meer dan 3 meter van de weg of het openbaar groen, of
b. naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijerf op meer dan 3 meter van het voorerf - niet hoger dan 3 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein

<u>*Vorm*</u>
- duidelijk rechthoekig en geen opvallende details
- dakvorm en helling afgestemd op het hoofdgebouw
- overstek minder dan 0,10 meter en boeibord minder dan 0,25 meter

<u>*Detaillering, materiaal en kleur*</u>
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bijvoorbeeld rabatdelen)
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details

<u>*Overig*</u>
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen of overkappingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Loketcriteria voor een bijgebouw of overkapping aan de voorkant in beschermde situaties

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een bijgebouw of overkapping aan de voorkant aan een door het Rijk, provincie of gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan

<u>*Maat en schaal*</u>
- gebouwd op:
a. het voorerf op meer dan 3 meter van de weg of het openbaar groen, of

b. een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijerf op meer dan 3 meter van het voorerf en op meer dan 3 meter van de weg of openbaar groen - niet hoger dan 3 meter, gemeten vanaf het uitsluitend terrein

Vorm

- duidelijk rechthoekig en geen opvallende details
- dakvorm en helling afgestemd op het hoofdgebouw
- overstek minder dan 0,10 meter en boeibord minder dan 0,25 meter

Detaillering, materiaal en kleur

- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bijvoorbeeld rabatdelen)
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details

Overig

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen of overkappingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Dakkapellen (Kleine plannen 3)

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om meer ruimte en licht te krijgen. Uitgangspunt voor welstandsbeleid is dat de dakkapel een ondergeschikt element in het dakvlak is en tevens een geïntegreerd onderdeel van de verschijningsvorm van het dakvlak vormt. In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Voor dakkapellen kunnen principieel twee situaties worden onderscheiden: Dit zijn een dakkapel op een individueel pand, en een dakkapel op een dakvlak dat onderdeel uitmaakt van een ensemble, bijvoorbeeld op rijtjeswoningen. Is voor de eerste categorie juist de benadrukking van de individualiteit het uitgangspunt, voor de tweede juist het gemeenschappelijke. Voor zowel dakkapellen als dakramen in de tweede categorie streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Bij de eerste aanvraag voor een dakkapel op een dakvlak van gekoppelde woningen of binnen een reeks van woningen van gelijke architectuur wordt allereerst door de CRK beoordeeld of in het specifieke geval een dakkapel aan de voorzijde het straatbeeld en het dakvlak niet te zeer verstoort. Een dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak is binnen ruime randvoorwaarden vergunningsvrij. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de dakkapel niet vooraf wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een in beginsel vergunningsvrije dakkapel achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenverordening). Indien vergunningsvrije dakkapellen voldoen aan onderstaande welstandscriteria zal nooit sprake zijn van een exces. Omgekeerd geldt dat als een (vergunningvrije) dakkapel op het achterdakvlak of zijdakvlak niet binnen de ruime randvoorwaarden past, die gesteld worden voor het vergunningsvrij aanbrengen daarvan, deze vrijwel zeker niet zullen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Loketcriteria dakkapellen

Dakkapellen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de toets aan loketcriteria kan dan een welstandsadvies worden verkregen. Voldoet een dakkapel niet aan deze criteria, is er sprake van een monument of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de CRK. Dakkapellen zijn in principe niet op vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

Voorbeeldplan

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder verleende vergunning met een door de CRK goedgekeurd plan.

Omgevingsvergunningvrij

Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten

Een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of in het achterdakvlak van een woonwagen, een tijdelijk gebouw of een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en;
- zijkanten meer dan 1 m van de zijkanten van het dakvlak;
- de breedte van de dakkapel(len) totaal niet meer bedraagt dan 50% van de dakbreedte.

Welstandsvrij

Voor bouwwerken die voldoen aan de hiervoor genoemde criteria gelden geen redelijke eisen van welstand.

- .

Loketcriteria voor een dakkapel op het achterdakvlak in beschermde situaties

Voor beschermde situaties: altijd voorleggen aan de CRK

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een dakkapel op het achterdakvlak van een door het Rijk, provincie of gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maat en plaats

- hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 meter

- onderzijde meer dan 0,5 en minder dan 1 meter boven de dakvoet
- bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok
- breedte niet meer dan 3 meter
- zijkanten meer dan 1 meter van de zijkanten van het dakvlak
- niet meer dan een dakkapel of dakraam per dakvlak
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak: regelmatige rangschikking op een horizontale lijn

Vorm
- voorzien van een plat dak of, bij een dakhelling groter dan 60 graden desgewenst een aangekapte dakkapel, indien dit aansluit bij de architectuur van het pand.

Detaillering, materiaal en kleur
- zijwanden ondoorzichtig en in donkere kleur of in kleur van het dakvlak
- materiaal en kleur overeenkomstig het hoofdgebouw
- aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details

Overig
- deze voldoet aan de eventuele criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Loketcriteria voor een dakkapel op het voordakvlak in beschermde situaties

Voor beschermde situaties: altijd voorleggen aan de CRK
Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een dakkapel op het voordakvlak op een door het Rijk, provincie of de gemeente aangewezen beschermde monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maat en plaats
- hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 meter
- onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet
- bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok
- breedte niet meer dan 2 meter
- zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak
- niet meer dan een dakkapel of dakraam per dakvlak
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak; regelmatig rangschikking op een horizontale lijn

Vorm
- voorzien van een plat dak of, bij een dakhelling groter dan 60 graden desgewenst een aangekapte dakkapel, indien dit aansluit bij de architectuur van het pand.

Detaillering, materiaal en kleur
- zijwanden ondoorzichtig en in donkere kleur of in kleur van het dakvlak
- materiaal en kleur overeenkomstig het hoofdgebouw
- aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details

Overig
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Dakramen (Kleine plannen 4)

Omgevingsvergunningvrij
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten

Een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

A indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,

B indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a, 1°.de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of 2°.ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uitsteekt, en

C. zijkanten meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;

Voorbeeldplan
Indien er in hetzelfde bouwblok al een voorbeeldplan aanwezig is dient de uiterlijke verschijningsvorm en maatvoering als uitgangspunt.

Gevelwijzigingen (Kleine plannen 5)

Definitie
Kozijn- en gevelwijzigingen kozijnindelingen, veranderingen, verplaatsingen en/of toevoegingen of het vervallen van gevelopeningen, en ingrepen in de gevelvlakverdeling door afwijkende materiaaltoevoegingen en/of kleuren. Bij welstandsbeoordeling van kozijnen gevelwijzigingen speelt mee of de ingreep plaatsvindt bij een opzichzelfstaand gebouw of bij een gebouw dat onderdeel is van een aaneengesloten reeks panden, een samenhangende straatgevel of een specifiek ontworpen "ensemble".

Omgevingsvergunningvrij
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten.

Een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk.

Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen
Een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. geen verandering van de draagconstructie,
b. geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering,
c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

Gewoon onderhoud omgevingsvergunningvrij
Als we hier spreken over het aanbrengen of veranderen van kozijnen en gevelpanelen, dan hebben we het niet over regulier onderhoud, zoals het vervangen van gevelplaten, goten of kozijnen, of het schilderen van kozijnen en deuren. Dit valt allemaal onder het normale onderhoudswerk dat voor wat betreft het bouwen, omgevingsvergunningvrij kan worden uitgevoerd. Bij kozijnen dient u dezelfde afmetingen en indeling aan te houden. Een uitzondering hierop vormt het aanbrengen van felle of contrasterende kleuren die niet gangbaar zijn. In dat geval kan de gemeente achteraf, op basis van de excessenregeling, personen aanschrijven om de strijdigheid op te heffen. Als u bij werkzaamheden echter het uiterlijk verandert, kan een omgevingsvergunning nodig zijn. Het uiterlijk verandert bijvoorbeeld als er voor een andere raamindeling, andere afmetingen van profielen of een andere maat wordt gekozen.

Loketcriteria kozijn- en gevelwijzigingen
In het geval er sprake is van een kozijn- of gevelwijziging voor een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie waarvoor eerder vergunning is afgegeven op grond van de Welstandsnota, dan voldoet de kozijn- en gevelwijziging aan redelijke eisen van welstand indien:
- plaatsing, vorm, vorm en maatvoering, materiaal- en kleurgebruik overeenkomen met een kozijn- of gevelwijziging waarvoor eerder een vergunning is afgegeven.

In het geval er geen sprake is van een voorbeeld voldoet een kozijn- of gevelwijziging aan redelijke eisen van welstand als:
- maatvoering, detaillering, materiaal- en kleurgebruik overeenkomen met de overige gevelelementen aan het gebouw;
- de ingreep niet de indeling van de gevel van het betreffende pand, de samenhangende straatgevel of specifieke gevelopbouw van een ensemble verstoort (welstandsexces);
- bij monumenten geen architectuurhistorische waarden worden aangetast;
- in beschermde stads- en dorpsgezichten het monumentale stads- of dorpsbeeld niet wordt aangetast.

Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria
U hoeft niet perse voor een standaardoplossing te kiezen. U kunt altijd een afwijkend bouwplan maken dat niet voldoet aan de loketcriteria die voor uw bouwplan gelden. Dan toets de CRK of uw afwijkende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Vooroverleg met de gedelegeerde is in dat geval aan te bevelen. Ook kan het voorkomen dat uw bouwplan (onbedoeld) niet voldoet aan de loketcriteria. Uw bouwplan wordt dan alsnog door de commissie getoetst aan de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Welstandvrij voor het wijzigen van bestaande gevelopeningen
Voor het wijzingen van (de indeling van) een bestaande kozijn of gevelopening in de voorgevel, of een naar het openbaargebied gekeerde zijgevel, waaronder de indeling van dakkapellen, van een gebouw waarbij de bestaande kozijn of gevelopening niet wordt vergroot geldt dat geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn indien aan de overige voorwaarden wordt voldaan tenzij het gaat om een activiteit in, aan, op of bij:

- Een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, een monument of archeologisch monument waarop artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b, van de Erfgoedwet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel

een monument waarop, voordat het is aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is;
- Een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Loketcriteria voor en gevelwijziging aan de achterkant

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een gevelwijziging aan de achterkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maat en plaats
- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw

Detaillering, materiaal en kleur
- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel

Overig
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Loketcriteria voor een gevelwijziging aan de voorkant

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een gevelwijziging aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maat en plaats
- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw

Vorm
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord

Detaillering, materiaal en kleur
- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel
- terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensionering en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen

Overig
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Loketcriteria voor een gevelwijziging aan de achterkant in beschermde situaties

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een gevelwijziging aan de achterkant in een door het Rijk, provincie of gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maat en plaats
- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw

Detaillering, materiaal en kleur
- kleur- en materiaalgebruik overeenkomstig de gevel
- terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensoneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen

Overig
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Loketcriteria voor een gevelwijziging aan de voorkant in beschermde situaties

Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een gevelwijziging aan de voorkant in een door het Rijk, provincie of gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maat en plaats
- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw

Vorm
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord

Detaillering, materiaal en kleur
- terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen

Overig

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijziging in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Erfscheidingen (Kleine plannen 6)

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid
Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan kan de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfscheidingen te voorkomen. Erfscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfscheidingen dan een historisch woongebied. Erfscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeien gazen hekwerken.

Voorbeeldplan
Een erfscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de CRK goedgekeurd plan.

Omgevingsvergunningvrij
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten Een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. niet hoger dan 1 m, of b. niet hoger dan 2 m, en 1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf of perceelafscheiding in functionele relatie staat, 2°. achter de voorgevelrooilijn, en 3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn

Welstandsvrij
Voor bouwwerken die voldoen aan de overige hier genoemde criteria gelden geen redelijke eisen van welstand.

Loketcriteria voor een erfscheiding, penanten en toegangspoorten
Als er geen voorbeeldplan is, voldoet een erfscheiding bij woningen aan redelijke eisen van welstand als:

- het voorerfgebied moet minimaal 2,5 m diep zijn t.o.v. de voorgevelrooilijn van de woning;
- de afscheiding in het voorerfgebied moet voor in totaal 50% van de gehele erfafscheiding bestaan uit een transparant rasterwerk, dat open van structuur is en zich leent voor begroeiing;
- de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2 m bedragen.

Reclames (Kleine plannen 7)

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid
Uitgangspunten voor welstandsbeleid Reclame moet opvallen. Dat is geen probleem zolang de reclame ondergeschikt is aan het pand en aan de omgeving. Uitgangspunt voor welstandsbeleid is dat reclame niet onbeperkt wordt aangebracht en moet passen in de bestaande architectuur en stedenbouw. Daarnaast is er ook oog voor het commerciële belang van ondernemers bij het voeren van reclame.

Loketcriteria
Reclame-uitingen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Ook wijzigingen aan bestaande reclames moeten hieraan voldoen. Via de ambtelijke toets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet de reclame niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, groengebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de CRK.

De loketcriteria voor reclames strekken zich uit over drie vormen van reclame:
A. Gevelreclame (inclusief reclame op eigen terrein);
B. Reclame in de openbare ruimte;
C. Tijdelijke reclame.

A. Gevelreclame (inclusief reclame op eigen terrein)
Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van reclame geldt de volgende zonering: A1 Woongebieden A2 Winkelgebieden A3 Bedrijventerreinen A4 Bedrijfsverzamelgebouwen A5 Parken, sportterreinen en landelijk gebied A6 Evenementencentrum

A1 Woongebieden
Algemeen

Hier is geen enkele vorm van reclame toegestaan. Een uitzondering vormen:

a. Woningen met aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid: Een onverlichte (of beperkte aanlichting) naam- of beroepsaanduiding is toegestaan van maximaal 0,5 m2, geplaatst tegen het begane grond gedeelte van het pand.
b. Kantoor-of bedrijfspanden: Tegen het begane grond gedeelte van de gevel is reclame mogelijk in de vorm van onverlichte, losse letters. De letters zijn maximaal 0,40 meter hoog en evenwijdig aan de gevel geplaatst. Reclame op het voorerf is mogelijk wanneer deze gerelateerd is aan of geïntegreerd is in de entree van de erfscheiding en niet groter is dan 0,5 m2.
c. Buurtwinkels: zie loketcriteria voor Winkelgebieden

A2 Winkelgebieden
Positionering algemeen

- Voor alle reclameobjecten die niet tegen of op een luifel worden aangebracht geldt dat zij uitsluitend aangebracht mogen worden tegen het begane grond gedeelte van het pand. Reclame tegen of aan de gevel van de verdiepingslagen en op het platte en/of hellende dak is niet toegestaan.
- Reclame tegen of op de "kopse" kant van een luifel is niet toegestaan.
- Reclame aan blinde zijgevels is niet toegestaan
- Bij een vestiging met meerdere etalagefronten is een reclame mogelijk die niniet breder is dan een front
- De vrije loophoogte onder gevelreclame bedraagt minimaal 2,20 meter.

Positionering, vorm, maatvoering

- Reclame op luifels is alleen mogelijk in de vorm van losse letters. Tegen de luifels heeft de vorm van losse letters de voorkeur, (losse letters wil zeggen op enige afstand van de achtergrond). De letters kunnen worden geplaatst tegen de luifel of uitgefreesd in het materiaal waaruit de luifel is samengesteld.
- De letters, c.q. figuraties zijn maximaal 0,40 m hoog. Het totaal van de combinatie aan letters en figuratie is niet breder dan 60% van de luifelbreedte met een maximum van 3,50 meter. De losse letters mogen bij plaatsing tegen de luifel niet onder of boven de luifel uitsteken.
- Indien gekozen wordt voor een lichtbak of reclameplaat over de volle breedte van de luifel dan mag de tekst op of in de reclamedrager maximaal 60% van de luifelbreedte bedragen met een maximum van 3,50 meter en een hoogte van maximaal 40 cm. De reclamedrager of lichtbak mag niet onder of boven de luifel uitsteken. Herhalingen van reclame teksten of vermelding van verschillende te verkopen producten op de reclamedrager is niet toegestaan. Een felle contrasterende kleur maakt onderdeel uit van de reclame-uiting en is ook gehouden aan de eis van 60% van de luifelbreedte.
- Tegen (evenwijdig aan) de gevel is per vestiging een reclame mogelijk met een hoogte van maximaal 0,40 m en een lengte van 60% van de

gevelbreedte met een maximum van 3,50 meter. Reclame tegen de gevel wordt bij voorkeur uitgevoerd in losse letters.
- Loodrecht (haaks) op de gevel is per vestiging een reclame mogelijk van maximaal 0,75mx0,75mx0,25 m
- Reclame op zonneschermen, markiezen, rolluiken of rolhekken anders dan de eigen naamsvoering is niet toegestaan. De hoogte is maximaal 0,40 m, de lengte is maximaal 60% van het zonnescherm, markies, rolluik of rolhek met een maximum van 3,5 meter.
- Vlaggen, reclamevlaggen, wimpels, vaandels en banieren zijn toegestaan indien niet meer dan 1 per 6 meter gevellengte. Aan en op luifels zijn geen vlaggen toegestaan.
- Bewegende reclames, lichtkranten en lichtreclames met intermitterend licht (het met korte tussenpozen aan en uit knipperen) zijn niet toegestaan.
- Herhalingen van reclameaanduidingen in een gevelvlak, bijvoorbeeld meerdere malen dezelfde tekst, zijn niet toegestaan.

A3 Bedrijventerreinen

Positionering, vorm, maatvoering
- Maximaal een reclame per vestiging, op een bedrijfsgebouw. Uitvoering: losse (neon)letters. Afmetingen: maximale lengte is 60% van de gevelbreedte, de maximale hoogte is 1 meter.
- Maximaal een reclame per vestiging, tegen de gevel. Uitvoering: losse letters. Afmetingen: de lengte is maximaal 60% van de gevelbreedte, maximale hoogte is 0,60 meter. De gevelreclame mag geen herhaling zijn van een eventuele reclame op het dak.
- Verticale reclames tegen de gevel mogen niet hoger zijn dan een verdieping en niet breder dan 0,50 meter
- Voor reclames tegen luifels gelden de richtlijnen zoals omschreven in Winkelgebieden(A2).
- Bewegende reclames, lichtkranten en lichtreclames met intermitterend licht (het met korte tussenpozen aan en uit knipperen) zijn niet toegestaan.
- Op het voorterrein is maximaal één reclamezuil met een maximale hoogte van 2 meter en maximale breedte van 1 meter toegestaan.

A4 Bedrijfsverzamelgebouwen

Positionering, vorm en maatvoering
- Wanneer de architectuur van het gebouw, en de overige reclame-uitingen, dit toestaat mogen bovenop een bedrijfsverzamelgebouw niet meer bedrijfsreclames worden gerealiseerd dan het aantal gevestigde (te vestigen) bedrijven. In een regelmatige verdeling worden de aangebrachte bedrijfsnamen van de aldaar gehuisveste bedrijven eventueel gecombineerd met beeldmerken of logo's met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- Uitvoering: voor de bedrijfsnamen losse (neon)letters;
- Afmetingen: de totale gezamenlijke maximale lengte is 90% van de gevelbreedte, de maximale hoogte van letters, beeldmerken en logo's is 1 meter;
- Wanneer de architectuur van het gebouw, en de overige reclame-uitingen, dit toestaat kunnen tegen de gevels van een bedrijfsverzamelgebouw bedrijfsreclames in een regelmatige verdeling worden aangebracht bestaande uit bedrijfsnamen van aldaar gehuisveste bedrijven eventueel gecombineerd met beeldmerken of logo's, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- Deze bedrijfsreclames dienen te worden aangebracht in een regelmatige horizontale of verticale ordening, waarbij de karakteristieken van de architectuur maatgevend zijn;
- Geen bedrijfsreclame van het dezelfde bedrijf op dak en gevel;
- Maximaal een bedrijfsreclame van hetzelfde bedrijf tegen dezelfde gevel of een duidelijk zelfstandig te beschouwen geveldeel;
- Uitvoering: voor de bedrijfsnamen losse (neon)letters, afmetingen: de totale gezamenlijke lengte is maximaal 60% van de gevelbreedte, de maximale hoogte van letters, beeldmerken en logo's is 0,60 meter.
- Gevelreclame mag geen herhaling zijn van een eventuele reclame op het dak;
- Verticale reclames tegen de gevel mogen niet hoger zijn dan een verdieping en niet breder dan 0,50 meter;
- Voor reclames tegen luifels gelden de richtlijnen zoals omschreven in Winkelgebieden (A2); o Lichtkranten, lichtbakken en lichtreclames met intermitterend (knipperend) licht zijn niet toegestaan;
- Op het voorterrein is maximaal 1 gezamenlijke reclamezuil toegestaan met bedrijfsaanduidingen nabij de entree van het terrein, maximale hoogte 2 meter en maximale breedte 1 meter;
- Op het voorterrein zijn banieren met bedrijfsaanduidingen toegestaan onder de volgende voorwaarden: banieren en masten in identieke uitvoering en maatvoering in een regelmatige verdeling op 1 meter binnen de erfgrens en minimaal 5 meter vanaf de gevels worden geplaatst;
- Uitvoering: cilindrische mast van aluminium, banieren van textiel. Afmetingen: masthoogte maximaal 8 meter, banier maximaal 5 meter hoog en 1 meter breed, onderzijde van de banier minimaal op 3 meter;
- Overige reclame-uitingen of afbeeldingen op of aan het gebouw, het voorterrein of de erfscheidingen zijn niet toegestaan.

A5 Parken, sportterreinen en landelijk gebied

- In parken, plantsoenen en in landelijke gebieden is geen reclame toegestaan. Dat geldt ook voor reclame in de directe omgeving van een begraafplaats.
- Reclame op sportcomplexen is gericht op het complex zelf en vanaf de openbare weg niet zichtbaar (zoals veld- en scorebordreclames). Bij de hoofdingang is de naamsaanduiding van de vereniging toegestaan.

A6 Evenementencentrum (uitsluitend van toepassing op het complex gelegen aan de Van Cleeffkade 15 in Aalsmeer)

Positionering, vorm en maatvoering

Wanneer de architectuur van het gebouw, en de overige reclame-uitingen, dit toestaat kunnen bovenop het Evenementencentrum maximaal 5 bedrijfsreclames in een regelmatige verdeling worden aangebracht bestaande uit bedrijfsnamen van aldaar gevestigde bedrijven eventueel gecombineerd met beeldmerken of logo's met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- Uitvoering: voor de bedrijfsnamen losse (neon)letters.
- Afmetingen: de totale gezamenlijke maximale lengte is 90% van de gevelbreedte, de maximale hoogte van letters, beeldmerken en logo's is 2 meter.
- Wanneer de architectuur van het gebouw, en de overige reclame-uitingen, dit toestaat kunnen tegen de gevels van het Evenementencentrum bedrijfsreclames in een regelmatige verdeling worden aangebracht bestaande uit bedrijfsnamen van aldaar gehuisveste bedrijven eventueel gecombineerd met beeldmerken of logo's, met inachtneming van de volgende voorwaarden;
- Deze bedrijfsreclames dienen te worden aangebracht in een regelmatige horizontale of verticale ordening, waarbij de karakteristieken van de architectuur maatgevend zijn;
- Geen bedrijfsreclame van het dezelfde bedrijf op dak en gevel.
- Maximaal een bedrijfsreclame van hetzelfde bedrijf tegen dezelfde gevel of een duidelijk zelfstandig te beschouwen geveldeel;
- Uitvoering: voor de bedrijfsnamen losse (neon)letters, afmetingen: de totale gezamenlijke lengte is maximaal 60% van de gevelbreedte, de maximale hoogte van letters, beeldmerken en logo's is 0,60 meter;
- Gevelreclame mag geen herhaling zijn van een eventuele reclame op het dak; o Verticale reclames tegen de gevel mogen niet hoger zijn dan een verdieping en niet breder dan 0,50 meter;
- Voor reclames tegen luifels gelden de richtlijnen zoals omschreven in Winkelgebieden (A2);
- Lichtkranten, lichtbakken en lichtreclames met intermitterend (knipperend) licht zijn niet toegestaan;
- Een LED-scherm dient te voldoen aan de Algemene richtlijnen over lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV);
- Per gebouw is maximaal 1 gezamenlijk, in de gevel geïntegreerd LED-scherm met wisselende beelden toegestaan met een oppervlakte van maximaal 35 m2. Dit beeld mag uitsluitend van zondag tot en met donderdag in werking zijn tussen 9.00 uur en 21.00 uur en op vrijdag en zaterdag van 9.00 uur tot 24.00 uur. Overigens gelden op basis van de richtlijnen van de (NSVV) na 23.00 uur lagere waarden voor verlichtingssterkte en lichtsterkte;
- Videobeelden zijn niet toegestaan, de wisseling van beeld bij een LED-scherm dient te geschieden na minimaal 5 seconden;
- Op het voorterrein is een reclamezuil, eventueel voorzien van een lichtkrant toegestaan met bedrijfsaanduidingen nabij de entree van het terrein, maximale hoogte 4 meter en maximale breedte 2 meter, geen bewegende lichtbeelden;
- Op het voorterrein zijn banieren met bedrijfsaanduidingen toegestaan onder de volgende voorwaarden: banieren en masten in identieke uitvoering en maatvoering in een regelmatige verdeling op 1 meter binnen de erfgrens en minimaal 5 meter vanaf de gevels worden geplaatst;
- Uitvoering: cilindrische mast van aluminium, banieren van textiel. Afmetingen: masthoogte maximaal 8 meter, banier maximaal 5 meter hoog en 1 meter breed, onderzijde van de banier minimaal op 3 meter;
- Overige reclame-uitingen of afbeeldingen op of aan het gebouw, het voorterrein of de erfscheidingen zijn niet toegestaan;
- Op de aluminium geveldelen rond de boogramen zijn vlakke decoraties toegestaan;
- Langs de bestaande boogramen zijn neonbanden toegestaan;
- In de boogramen zijn neon naamsaanduidingen toegestaan in losse doosletters;
- Op de topgevel van het monumentale deel van het gebouw is uitsluitend een aanduiding in losse letters toegestaan;
- Logos bij de hoofdentree op de betonnen muurschijven aanbrengen.

B. Reclame in de openbare ruimte Algemeen

- Reclame is toegestaan op borden ten behoeve van wijkkaarten en op abri's. Op alle andere vormen van straatmeubilair is geen reclame toegestaan;
- Op bedrijventerreinen zijn routeborden in een uniform kader toegestaan.

C. Tijdelijke reclame Algemeen

- Tijdelijke gevelreclame ten behoeve van uitverkoop is toegestaan indien geplaatst achter de etalageruiten van de vestiging;
- Opschriften en aankondigingen betrekking hebbende op openbare verkoping, aanbieding ter verkoop, verhuur of verpachting van een onroerende zaak, voor zolang zij feitelijk betekenis hebben, zijn toegestaan mits deze opschriften en aankondigingen onverlicht zijn en gezamenlijk geen groter oppervlak hebben dan 0,5 m2 geen van alle een grotere afmeting in een richting hebben dan 1 meter en mits deze opschriften en aankondigingen zijn aangebracht op of aan een onroerend zaak;
- Tijdelijke plaatsing van spandoeken, vlaggen, banieren, vaandels en wimpels ten behoeve van cultuur en evenementen is toegestaan. Dat geldt ook voor nietverlichte opschriften en aankondigingen op dundoeken plat tegen de gevel ten behoeve van cultuur en evenementen.

Bouw- en projectreclame

- Bij bouw- en projectreclame, geplaatst op of aan een onroerende zaak dan wel op een bouwterrein geldt dat:
- Er maximaal een bouwreclame per project, gelegen aan dezelfde weg, wordt aangebracht;
- Er maximaal een projectreclame per project wordt aangebracht;
- De reclame-uiting een rechthoekig formaat heeft;
- De maximale oppervlakte per reclame 6 m2 bedraagt;
- De reclame-uiting achter de hekken, voor zover aanwezig, wordt geplaatst;
- Binnen twee maanden na de oplevering, dan wel zodra het bouwwerk is verkocht of verhuurd, de reclame wordt verwijderd.

Overgangsbepalingen

- Reclame die bij het inwerkingtreden van deze welstandsnota reeds aanwezig was wordt gedoogd, tenzij tegen die reclame een handhavingsprocedure in gang is gezet;
- De gedoogsituatie eindigt:
    - Bij vertrek van de ondernemer en/of onderneming;
    - Bij een aanvraag voor een nieuwe reclame.

Slotbepaling

- Van de richtlijnen en plaatsingsmogelijkheden voor reclames, zoals opgenomen in de welstandsnota, kan incidenteel worden afgeweken bij een gezamenlijke aanpak, geïnitieerd door een belangengroep (bijvoorbeeld een winkeliersvereniging), voor een integrale aanpak van een deel van bijvoorbeeld een winkelgebied. Het college van burgemeester en wethouders hebben hierin een eigen bevoegdheid en laten zich hierbij adviseren door de CRK.
- Indien vanwege bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van de regels m.b.t. reclames naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot een onaanvaardbare afwijzing zou leiden, kunnen zij niettemin vergunning verlenen mits de aard en de strekking van de richtlijnen m.b.t. reclames van deze nota niet worden aangetast.

Loketcriteria voor reclame-uitingen aan de gevel

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

<u>*Maat en plaats*</u>

- geen reclames voor diensten en producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- plaatsing loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel
- een reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie
- geen reclame-uitingen die het zicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren
- maximaal een reclame uiting per gevel

<u>*Vorm*</u>

- aan de voorgevel: reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- aan de voorgevel: indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een reclame-uiting niet worden verstoord
- reclame uitingen waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame
- geen daglichtreflecterende reclame - geen aangelichte reclame

<u>*Overig*</u>

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Loketcriteria voor reclame-uitingen los van de gevel

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maat en plaats

- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- plaatsing bij de entree van het erf of op een parkeerplaats
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren
- maximaal een reclame-uiting per erf

Vorm

- reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaillering zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame
- geen daglichtreflecterende reclame
- geen aangelichte reclame

Overig

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclameuitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Steigers en terrassen aan het water (Kleine plannen 8)

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid
Een steiger is een bouwwerk dat middels palen aan de grond is gekoppeld en de verbinding vormt met de oever. Afmeersteigers en terrassen aan het water kunnen, afhankelijk van de plaatsing, van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan steigers en terrassen te voorkomen. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Loketcriteria voor steigers en terrassen.
Een afmeersteiger of terras voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- De steiger moet bij een woon-, erf- of tuinbestemming zijn gerealiseerd;
- Er dient een vrije doorvaart van ten minste 2,00 meter te worden gewaarborgd;
- Als de steiger is gerealiseerd in het openbaar toegankelijk gebied (vaarwater), dan dient er een vrije doorvaart van ten minste 4,50 meter te worden gewaarborgd;
- De breedte van de steiger mag binnen een waterbestemming maximaal 1,00 meter bedragen;
- De maximale bouwhoogte van de steiger mag niet meer bedragen dan de aansluitende beschoeiing of oever;
- De steiger dient evenwijdig aan de oeverlijn te worden gerealiseerd;
- Per perceel is slechts één steiger toegestaan met een maximale lengte van 15,00 meter;
- Bij de woonbebouwing langs de Herenweg, Kudelstaartseweg en de Stommeerweg, grenzend aan de Westeinderplassen is het aanvullend toegestaan om haaks op de steiger een vlonder/steiger met een lengte van maximaal 15 meter en een breedte van maximaal 1 meter te plaatsen.

Antennes (Kleine plannen 9)

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid
In het Besluit omgevingsrecht wordt onderscheid gemaakt tussen:

- een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk (artikel 2, lid 15 bijlage II, Bor)
- een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten (artikel 2, lid 16 bijlage II, Bor)
- een andere antenne-installatie dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen (artikel 2, lid 17 bijlage II, Bor)

In grote lijnen zijn antenne-installaties tot een hoogte van 5 meter vergunningsvrij.

Daarnaast zijn welstandscriteria opgenomen voor alle antenne-installaties en overige antennes waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet de aanvraag aan deze criteria dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet de aanvraag niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, dan wordt de aanvraag aan de CRK voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

Op een antennemast is geen reclame-uiting toegestaan.

Omgevingsvergunningvrij

<u>Een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie</u> op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een zodanige antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld in onderdeel a, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast dan wel een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16 dan wel een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is vereist:
1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en
2°. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,

a. Indien op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a:
1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of
2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:
a. de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,
b. de bedrading in of direct langs de antennedrager of inpandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en
c. de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:
1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,
2°. in het midden van het dak geplaatst, of
3°. elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager;

<u>Een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten.</u>

Een andere antenne-installatie dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. de antenne-installatie achter de voorgevelrooilijn geplaatst,

b. indien het een schotelantenne betreft:
1°. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m, en
2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m, of

b. indien het een andere antenne betreft dan bedoeld in onderdeel b: de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;

Loketcriteria voor (schotel)antennes

Definitie
(Schotel) antennes zijn antennes voor de ontvangst van radio- of televisiesignalen en sprietantennes voor 27 MC- zendinstallaties. Op alle overige antennes zoals gsm-antennes voor telecommunicatie en C2000- antennes voor hulpdiensten zijn onderstaande loketcriteria niet van toepassing. Het plaatsen en gebruiken van een (schotel) antenne is een recht, gebaseerd op de vrijheid van meningsuiting. Dat kan slechts worden beperkt als plaatsing of het gebruik van (schotel) antennes belangen van derden aantasten. Of plaatsing van een (schotel)antenne de vormgeving van een gebouw of belevingskwaliteit van de omgeving negatief beïnvloedt, wordt bepaald door dit te toetsen aan de redelijke eisen van welstand.

Loketcriteria (schotel)antennes
Als er sprake is van een (schotel)antenne voor een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven op grond van de Welstandsnota die is vastgesteld in 2009, voldoet deze aan redelijke eisen van welstand als:

- plaatsing, vorm, maatvoering, materiaal- en kleurgebruik overeenkomen met een (schotel)antenne waarvoor eerder een vergunning is afgegeven.

Als er geen sprake is van een voorbeeldplan voldoet een (schotel)antenne aan redelijke eisen van welstand als:

- vorm, materiaal en kleurgebruik (antenne incl. draagconstructie) passen bij het gebouw en de directe omgeving;
- bij een monument of in een beschermd dorpsgezicht geen architectonische of monumentale waarden worden aangepast.

Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria
U hoeft niet per se voor een standaardoplossing te kiezen. U kunt altijd een afwijkend bouwplan maken, dat niet voldoet aan de loketcriteria die voor uw bouwplan gelden. Dan toets de CRK of uw afwijkende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Vooroverleg met de gedelegeerde is in dat geval aan te bevelen. Ook kan het voorkomen dat uw bouwplan (onbedoeld) niet voldoet aan de loketcriteria. Uw bouwplan wordt dan alsnog door de commissie getoetst aan de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Rolhekken, luiken en rolluiken (Kleine plannen 10)

Definitie
Rolhekken, luiken en rolluiken zijn afsluitbare in of voor ramen en deuren voor de bescherming van gebouwen tegen onder andere inbraak of vandalisme.

Omgevingsvergunningvrij
Vergunningsvrij voor de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten

Een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw, mits bij een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie, en
b. voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen

Loketcriteria Rolhekken, luiken en rolluiken
Als sprake is van een rolhek, luik, of rolluik voor een vergelijkbaar pand in een vergelijkbare situatie waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven op grond van de Welstandsnota die is vastgesteld in 2009, voldoet deze aan redelijke eisen van welstand als:

- Plaatsing, vorm, maatvoering, materiaal- en kleurgebruik overeenkomen met een rolhek, luik of rolluik waarvoor eerder een vergunning is afgegeven.

Als er geen sprake is van een voorbeeldplan voldoet een rolhek, luik of rolluik aan redelijke eisen van welstand als:

- het rolhek, luik of rolluik aan de buitenzijde bestaat uit transparant glas of kunststof, of een hek met een geheel open structuur (ten minste 90% open);
- het rolhek, luik of rolluik aan de binnen zijde van de etalage een maximaal open structuur heeft (ten minste 90% open);
- het gesloten rolhek, luik of rolluik aan de binnenzijde is aangebracht op ten minste 2,00 meter afstand tot de winkelpui;
- het rolhek, luik of rolluik, inclusief rokkasten en geleidingen, past binnen het architectonisch concept en zonder onnodig buiten de gevel stekende elementen of storende restruimten kan worden uitgevoerd;
- het rolhek, luik of rolluik is voorzien van een dekkende kleur, die in harmonie is met de gevel van het gebouw.

Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria
U hoeft niet per se voor een standaardoplossing te kiezen. U kunt altijd een afwijkend bouwplan maken, dat niet voldoet aan de loketcriteria die voor uw bouwplan gelden. Dan toets de CRK of uw afwijkende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Vooroverleg met de gedelegeerde is in dat geval aan te bevelen. Ook kan het voorkomen dat uw bouwplan (onbedoeld) niet voldoet aan de loketcriteria. Uw bouwplan wordt dan alsnog door de commissie getoetst aan de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Zonneschermen en markiezen (Kleine plannen 11)

Uitgangspunten voor welstandsbeleid

In de loop der jaren zijn veelkleurige zonneschermen en markiezen een vast onderdeel van de winkelstraat geworden. Mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoen dragen ze bij aan een positief straatbeeld.

Loketcriteria

Zonneschermen en markiezen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het scherm niet aan deze criteria, is er sprake van een groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de CRK.

Vorm

- de architectonische detaillering van de gevelopening vormt het uitgangspunt voor de keuze voor een zonnescherm of markies
- zonneschermen en markiezen hebben een semi-permanent karakter. Ze moeten dus inrol- of inklapbaar zijn.
- Alle zichtbare constructiedelen van het scherm zijn met geweven doek bedekt.

Reclame

- uitsluitend de naam van het bedrijf. De hoogte is maximaal 40 cm, de lengte is maximaal 60% van het zonnescherm of markies met een maximum van 3,5 meter

Maat

- de vrije loophoogte onder het scherm bedraagt minimaal 2,20 meter

Kleur en materiaal

- zonneschermen en markiezen worden uitgevoerd in geweven doek

Zonnecollectoren en –panelen (Kleine plannen 12)

Definitie

Met zonnecollectoren wordt warmte opgeslagen voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met zonnepanelen wordt uit daglicht energie opgewekt voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.

Loketcriteria zonnecollectoren en –panelen. Als sprake is van een zonnecollector of –paneel voor een vergelijkbare woning in een vergelijkbare situatie waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven op grond van de Welstandsnota die is vastgesteld in 2009, voldoet deze aan redelijke eisen van welstand als:

- plaatsing, vorm, maatvoering, materiaal- en kleurgebruik overeengekomen met een zonnecollector of –paneel waarvoor eerder een vergunning is afgegeven.

Als er geen sprake is van een voorbeeldplan voldoet een zonnecollector of –paneel aan redelijke eisen van welstand als:

- vorm, materiaal en kleurgebruik passen bij het betreffende gebouw en de directe omgeving;
- meerdere zonnecollectoren of zonnepanelen worden gerangschikt op een horizontale lijn;
- bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht geen architectuurhistorische of monumentale waarden worden aangetast.

Als uw plan niet voldoet aan de loketcriteria

U hoeft niet per se voor een standaardoplossing te kiezen. U kunt altijd een afwijkend bouwplan maken, dat niet voldoet aan de loketcriteria die voor uw bouwplan gelden. Dan toets de CKR of uw afwijkende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Vooroverleg met de gedelegeerde is in dat geval aan te bevelen. Ook kan het voorkomen dat uw bouwplan (onbedoeld) niet voldoet aan de loketcriteria. Uw bouwplan wordt dan alsnog door de commissie getoetst aan de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

8. Hoofdstuk 8 Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten

Toelichting

De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de CRK.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de Welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

9. Hoofdstuk 9 Welstandscriteria bij excessen

9.1. Handhaving en excessenregeling

Als het uiterlijk van een bouwwerk ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders personen, die bevoegd zijn, aanschrijven om binnen een door het college bepaalde termijn die strijdigheid op te heffen.

Het bouwplan is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand bij een "exces": d.w.z. buitensporigheden in het uiterlijk, die ook door nietdeskundigen evident zijn. De onderbouwing van deze conclusie wordt afgeleid van de criteria in de welstandsnota. Ter zake kunnen burgemeester en wethouders aan de CRK vragen hieromtrent advies uit te brengen.

9.2. Criteria bij excessen

De gemeente Aalsmeer hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook door niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk; - armoedig materiaalgebruik;
- toepassen van felle of contrasterende kleuren, voorzover deze niet gangbaar zijn als gevelkleur;
- te opdringerige reclames, of;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria);
- schilderwerk binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht dat in strijd is met de in de voorschriften voor deze gebieden geldende kleuren.

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Ook als deze voldoen aan redelijke eisen van welstandscriteria voor standaardingrepen en loketcriteria, mag er geen strijdigheid met redelijke eisen van welstand bestaan.

De excessenregeling geldt ook voor de welstandsvrije gebieden. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

9.3. Ontwerpwedstrijden en jurering

Bij de ontwikkeling van bouwprojecten kan worden gekozen voor een meervoudige studieopdracht of een ontwerpwedstrijd. Voor de beoordeling daarvan wordt een aparte beoordelingscommissie of speciaal aangewezen jury aangesteld. Deze beoordelingscommissie of jury is nooit hetzelfde als de CRK. Wel kan een lid van de commissie op persoonlijke titel worden gevraagd deel te nemen.

De gemeente bevordert dat in het wedstrijdprogramma expliciete welstandscriteria worden opgenomen, liefst overgenomen uit de welstandsnota. Wanneer het gekozen bouwplan aan de CRK wordt voorgelegd voor de formele advisering, neemt de CRK kennis van het juryrapport. De welstandscriteria in het wedstrijdprogramma vormen onderdeel van het beoordelingskader.

Artikel B: Overgangsbepaling

Op een aanvraag om omgevingsvergunning, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt het welstandbeleid van toepassing zoals dat geldt op het moment van aanvragen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Raad der gemeente Aalsmeer, d.d.

Bijlage 1 - Begrippenlijst

Aanbouwen: grondgebonden toevoeging van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw, die niet vanuit de woning is te bereiken

Achterkant: de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen

Afdak: dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Band: horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsbebouwing: gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Bedrijventerrein: in het bestemmingsplan aangewezen gebied voor de vestiging van in het bestemmingsplan genoemde categorie bedrijven

Beschermd Gemeentelijk Monument: beschermd monument als bedoeld in de Gemeentelijke Erfgoedverordening Aalsmeer 2010

Beschermd Rijksmonument beschermd monument: als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c van die wet

Beschermd Gemeentelijk Dorpsgezicht: beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Gemeentelijke Erfgoedverordening Aalsmeer 2010.

Beschot: afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan: door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin het gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

Bestrating: verharding zoals straatstenen of tegels

Bijgebouw: gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

Blinde muur of gevel: gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

Borstwering: dicht muurdeel tot kniehoogte

Boeibord: opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal, ter bekleding van de goot

Boerderij: gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijke) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

Bouwblok: een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

Borstwering: lage dichte muur tot borsthoogte

Bouwlaag: verdieping van een gebouw

Bovenbouw: het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied: buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Bungalow: meestal vrijstaande woning waarvan alle verstrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurschap: verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport: afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

Dak: afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling: de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel: uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert
Dakraam raam in een hellend dak

Daktrim: afwerking aan de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering

Dakvlak: een vlak van het dak/kap

Dakvoet: laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevel

Damwandprofiel: metalen beplatingmateriaal met een bepaalde profilering

Deelplan: een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

Detail: ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

Drager en invulling: de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Ensemble: architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf: stuk grond behorende bij een hoofdgebouw

Erfscheiding: visuele afscheiding tussen twee erven

Erker: kleine toevoeging van ten hoogste een bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Galerij: gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijk woningen

Geleding: verticale of horizontale indeling van de gevel; door middel van inspringingen

Gepotdekseld: gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel: buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats, de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos: in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied: gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken

Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Hoogbouw: gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw: zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Kap: een afdekking van verschillende vormen op een gebouw

Kavel: grondstuk, kadastrale eenheid

Kern: centrum van een dorp of stad

Klossen: uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop: in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Laag: zie bouwlaag

Laagbouw: gebouwen van een of twee lagen

Lak: afwerklaag van schilderwerk

Landmark: object dat door maat, schaal of (verschijnings)vorm werkt als oriëntatie/herkenningspunt

Latei: draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak: dak met een hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel: raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

Lijst: een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lint: langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel: een plat of licht gebogen uitgebouwd afdak, vaak boven een deur
Maaiveld: bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht M

Mansardekap: dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa: volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband: het patroon waaruit metselwerk is opgebouwd

Middelhoogbouw: gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl: verticale deel in het midden van een deur- of raamkozijn

Negge: het vlak en de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

Nok: horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Onderbouw: het onderdeel van een gebouw; meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt: voert niet de boventoon

Ontsluiting: de toegang tot een terrein of een gebouw

Openbare weg: een volgens het bestemmingsplan aangewezen en voor ieder toegankelijk voor verkeer gemaakte strook grond

Oriëntatie: de richting van een gebouw

Overkapping: een grondgebonden kapconstructie van een bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan

Overstek: bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel: rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Plaatmateriaal: bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing: groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint: een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek: gemeenschappelijk trappenhuis

Renovatie: (gedeeltelijk) vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis: huis als onderdeel van een reeks aan-eengebouwde, gelijke woningen

Rollaag: horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn: lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering: herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak: dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuilhut: een schuur van geringe omvang gelegen op een agrarisch perceel

Schuur: bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering: de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Stads- en dorpsvernieuwing: maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Tent-, pyramidedak: dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in een punt bijeenkomen

Textuur: de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Uitbouw: aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

Voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening

Voorkant: de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

Welstands Commissie: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of de plaatsing of het uiterlijk van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand

Windveer: plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Zadeldak: dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zichtas as: waarlangs men kijkt vanuit een huis of ander uitgangspunt naar een bepaald karakteristiek punt in het verschiet, waarlangs het uitzicht vrij is.

Zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw

Zijgevel: de lijn welke niet evenwijdig aan de as van de weg is gelegen

Bijlage 2 - Onderzoek in het kader van een monumentenaanvraag

Een bouwhistorisch onderzoek omvat het zoeken naar alle relevante gegevens en de analyse en interpretatie daarvan die kunnen leiden tot de beschrijving van de bouw- en gebruiksgeschiedenis van bouwwerken of structuren. Er wordt onderscheid gemaakt naar de mate van diepgang waarin bouwhistorisch onderzoek gebeurt. De belangrijkste conclusie uit het bouwwerk of de structuur zelf worden getrokken uit de bouwmassa, de gevels, de constructie, de toegepaste materialen, de bewerking van materialen en de afwerking van het interieur, met inbegrip van alle sporen van wijzigingen en toevoeging. Uit kaartmateriaal zoals oude stadsplattegronden, topografische kaarten en kadasterkaarten en uit literatuur en archieven kunnen eveneens bouwhistorische conclusies over bouwwerken worden getrokken. De mate van diepgang waarin dit gebeurt is afhankelijk van de onderzoeksvraag. Bij uitgebreidere vormen van bouwhistorisch onderzoek kan onderzoek worden gedaan naar opdrachtgevers, ontwerpers en gebruikers van het bouwwerk. Verder kan sprake zijn van architectuur- en kunsthistorisch onderzoek, onderzoek van historische interieurs, industriële archeologie, historisch-geografisch onderzoek, stedenbouwkundig, archeologisch en/of tuinhistorisch onderzoek etc.

Het doel van het onderzoek is:

1. Signalering van historische bouwwerken en structuren;
2. Documentatie van historische bouwwerken en structuren;
3. Bouwhistorische waardestelling ten behoeve van voorbereiding van een restauratie, verbouwing of herbestemming;
4. Advisering bij verbouwing;
5. Vergroting van de kennis van de geschiedenis van de plek en van het bouwen in het verleden

Bijlage 3 – Straatnamenregister

Het nummer achter de straatnaam verwijst naar het gebied.

A

A.H. Blaauwstraat 5
Aalsmeerderweg 20/22
Achter de Wilgen 5
Ad Verschueren Plein 10
Albrechtstraat 10
Aletta Jaconsstraat 10
Alexiastraat 15
Ambachtsheerweg 12/29
Amperestraat 10
Anjerhof 5
Anjerlaan 5
Anne Frankstraat 10
Antoniushof 10
Apollostraat 5
Archimedeslaan 10
Argusvlinderstraat 15
Arianestraat 15
Atalantastraat 15
Azaleastraat 5

B

Baanvak 5/6
Baccarastraat 5/8
Bachlaan 7
Bakboordstraat 11
Beatrixstraat 13
Beethovenlaan 5
Begoniastraat 5
Bellefleurstraat 15
Berkenlaan 4
Bernhardstraat 14
Bielzenpad 20
Bilderdammerweg 10/11/12/29
Bisschop Koenraadstraat 10
Boegstraat 11
Boerhaavehof 10
Boezemdijkpad 10
Boomgaard 15
Bosrandweg 21/22/28
Brasemstraat 15
Braziliëlaan 24
Breggevaertspad 11
BurgemeesterKasteleinweg 1/5/23/29
Burgemeester Brouwerweg 19/24
Burggravenambacht 11

C

C.J. Braber Pad 1
Caberetpad 11
Cactuslaan 12
Calsslager Bancken 11
Calveslo 11
Catharina Amalialaan 11
Christinastraat 14
Chrysantenstraat 1
Citroenvlinderstraat 15
Clantstraat 11
Clauslaan 14
Clematisstraat 5
Clusiusstraat 5 Columbiahof 5
Constantijnstraat 13
Copernicusstraat 10
Copierstraat 11
Corellihof 5
Cornelis Claasz Baas hof 9
Corry Vonkpad 29
Cyclamenstraat 5

D

Dagpauwoogstraat 15
Dahliastraat 1
Daltonstraat 10
Darwinstraat 10
De Muzen 7
Doelstraat 11
Dirkjespeerstraat 15
Distelvlinderpad 15
Doelstraat 11
Distelvlinderstraat 15
Dorpsstraat 1/2/27
Dotterbloemweg 11
Dr. J. Wasscherstraat 15
Dreef 5/6/29
Drie Kolommenplein 3
Duikerstraat 15

E

Ecuadorlaan 24
Edisonstraat 10
Einsteinstraat 10
Einthovenhof 10
Elzenlaantje 4
Emmastraat 13

F

F.A. Wentstraat 5
Freesialaan 5
Fonteinkruidhof 11
Fortsluishof 17
Fuchsiastraat 8
Fuutstraat 6

G

G. den Hertoglaan 15
Gaffelstraat 11
Galileistraat 10
Galvanistraat 10
Gedempte Sloot 1
Geerland 10
Geijlwijckerweg 4/5/7/20

Gele Plompstraat 11
Gemaalstraat 15
Geniedijk 21
Geraniumstraat 5
Gerberastraat 5
Giekstraat 11
Gloxiniastraat 5
Gluckstraat 5
Goudenregenstraat 5
Gozewijnstraat 10
Graaf Willemlaan 10
Gravin Aleidstraat 10
Grundelweg 1

H

H. Bierlingstraat 15
H. Buismalaan 15
Hadleystraat 5
Handelstraat 7
Haya van Somerenstraat 10
Haydnstraat 5
Hellendaalstraat 5
Helling 1
Hendrikstraat 13/14/15
Herenweg 9/17
Hoofdweg 10/11/12
Hoflaantje 5
Hoge Dijk 19
Hollandweg 24
Hornweg 20/25
Hortensialaan 5
Hugo de Vriesstraat 5
Huygenstraat 10

I

IJsvogelstraat 6
Irenstraat 14

J

1e J.C. Mensinglaan 5 2 e
J.C. Mensinglaan 5
J.E.E. Bekkerstraat 15
J. Schaperstraat 15
J.P. Thijsselaan 4/5
Japanlaan 24
Jasmijnstraat 5
Johan Frisostraat 13/14
Joke Smitstraat 10
Julianalaan 14
Jupiterstraat 5/7

K

Kamerlingh Onnesweg 10
Kamperfoeliestraat 5
Kanaalstraat 1
Karakietstraat 5
Karperstraat 15 Kas 8
Kastanjelaan 4
Kerkepad 17
Kerkweg 20/22
Ketelhuis 8 Kippepad 19
Kleine Bospad 28
Kleine Vuurvlinderstraat 15
Kolenhaven 17
Kompasplein 11
Korianderhof 5
Koningsstraat 15
Koolwitjesstraat 15
Korfstraat 11
Krabbescheerhof 11
Kroosjespruimstraat 15
Kudelstaartseweg 9/17
Kwekerij 8
Kwekerijpad 5

L

L.A. Braakstraat 15
Lakenblekerstraat 23
Laurierhof 5
Leeghwaterstraat 10
Legmeerdijk 5/7/12/21 26/29
Lijnbaan 2
Linksachterstraat 11
Linksbinnenstraat 11
Linksbuitenstraat 11
Linkshalfstraat 11
Lisdoddestraat 11
Linnaeuslaan 5
Locatellihof 5
Lorentzhof 10
Lunalaan 5/7

M

Maarse&Kroonhof 8
Machineweg 13/20/29
Madam Curiestraat 9/10
Marconiestraat 10
Margrietstraat 14
Marktstraat 1
Marsstraat 1
Mastweg 11
Maximastraat 15
Meervalstraat 5
Mendelstraat 5
Mercuriusstraat 5
Middencirkelstraat 11
Midscheepsstraat 11
Middenweg 20/24
Midvoordreef 11
Mijnsherenweg 10/12
Moerbeistraat 15
Molenpad 1
Molenvlietweg 24
Monteverdilaan 5
Moslaan 11
Mozartlaan 5/7
Mr. Jac. Takkade 19/20/21/28

N
Nassaustraat 13
Nieuwe Aalsmeerderlaan 20
Nobelhof 10
Noordpolderweg 20/21

O
Oosteinderweg 19/20/29
Ophelialaan 4/5/8
Oranjestraat 13
Oude Spoordijk 2/19

P
P.F. von Sieboldlaan 5
Palingstraat 5
Parklaan 7/20
Pasteurstraat 10
Perronzijde 5
Polder Meesterplein 15
Pontweg 19/23
Praamplein 1
Primulastraat 5
Proosdijstraat 10
Punterweg 1
Pijlkruidhof 115

R
Raadhuisplein 3
Rameaulaantje 5
Rasstraat 11
Rechtsachterstraat 11
Rechtsbinnenstraat 11
Rechtsbuitenstraat 11
Rechtshalfstraat 11
Rhijnlandsoord 11
Rietgorsstraat 6
Rietwijkeroordweg 21
Rietwijkerdwarsweg
Ringvaartzijde 1/6
Robend 10
Roerdomplaan 6
Romeijnstraat 11
Rozenhof 5
Rozenstraat 1
Ruisvoornstraat 15

S
Saturnusstraat 5
Scarlattilaan 5
Schinkeldijk 20/22
Schipperspad 11
Schoolstraat 1
Schoorsteen 8
Schoutweg 11
Schweitzerstraat 10
Sconedorp 11
Seinpost 5/8
Seringenpark 7
Seringenstraat 1
Sierteeltstraat 24
Sint Janstraat 10
Snoekbaarsstraat 15
Spiegelstraat 11
Spilstraat 11
Spinradhof 2
Spoorlaan 5
Spoorlijnpad 5
Sportlaan 4/29
Stationsweg 17
Sterrekrooshof 11
Stevinhof 10
Stichtse Pad 10
Stommeerkade 5/8/20
Stommeerweg 17
Stuurboordstraat 11
Sweelinckstraat 5

T
Tartinihof 5
Teelmanstraat 23
Thailandlaan 24
Touwslagerlaan 2
Tuin 8
Turfstekerstraat 23
Twijnderlaan 2

U
Uiterweg 18
Uranusstraat 5/7

V
Valeriaanhof 11
Van Cleeffkade 1
Van Heijningenstraat 11
Van Leeuwenhoekstraat 10
Van Swietenstraat 11
Veilingboulevard 25
Venkelhof 5
Venusstraat 5
Violenweg 5
Visserstraat 23
Vivaldihof 5
Vlinderweg 15

Voltastraat 10
Vrouwentroostpad 17
Vuurdoornstraat 5

W
W.V. Damstraat 15
Waterhoenstraat 6
Werven 8
Westeinderplassen 16
Wetenschapperpad 10
Weteringplantsoen 1
Weteringstraat 1/27
Wilgenlaan 4
Wilhelminastraat 13

Willem Alexanderstraat 13/14
Wim Kandreef 29
Witteweg 23
Wissel 6

Z

Zandoogjestraat 15
Zeeltstraat 15
Zeemanhof 10
Zeilstraat 11
Zijdstraat 1
Zijlijnstraat 11
Zoete Veenstraat 15
Zonnedauwlaan 15
Zuiderpark 11
Zwanebloemweg 11
Zwanenpad 24
Zwarteweg 5/23

Bijlage 4 – Monumenten en Beschermde dorpsgezichten

Een actueel overzicht van de monumenten en beschermde dorpsgezichten is beschikbaar via de website van de gemeente Aalsmeer:

https://www.aalsmeer.nl/ontdek-aalsmeer/publicatie/historie_monumenten_monumenten-in-aalsmeer

Bijlage 5 - Welstandsgebieden

