Gemeente Aalsmeer

Beeldkwaliteitsplan

Bilderdammerweg 6-30 Kudelstaart

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Augustus 2024

Inhoud

1. Doel blz.3
2. Het Ontwerp van beeldkwaliteit blz.4
3. Bebouwing blz.6
4. Appartementengebouw blz.8
5. Grondgebonden woningen blz.11
6. Openbare ruimte blz.16
7. Duurzaamheid en klimaatadaptatie blz.18
8. Hardheidsclausule blz.19





1. Doel

Het Beeldkwaliteitsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling op de locatie Bilderdammerweg 6-30 in Kudelstaart wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van deze locatie veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het Beeldkwaliteitsplan kan hiermee een brugfunctie vervullen tussen het bestemmingsplan (omgevingsplan) enerzijds en de welstandstoets anderzijds. Het Beeldkwaliteitsplan moet worden beschouwd als een richtlijn voor de ruimtelijk visuele aspecten van bebouwing, voor de onderlinge samenhang van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Het Beeldkwaliteitsplan schept de randvoorwaarden waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaatsvinden. Hierdoor zijn alle partijen er van verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd.

Om dit plangebied te realiseren wordt een viertal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hierbij behoren de volgende kenmerken:

- De locatie voegt zich in de lintbebouwing van de Bilderdammerweg en sluit hier qua schaal en uitstraling op aan;
- Frontvorming naar de openbare zijden is uitgangspunt, primaire frontvorming naar de kant van de Bilderdammerweg;
- Zowel de appartementen als de grondgebonden woningen zijn architectonisch onderscheidend maar voegen zich in de ruimtelijke - en architectonische kenmerken van de Bilderdammerweg;
- Diversiteit in architectuur is één van de ruimtelijke kenmerken van de bebouwing langs de Bilderdammerweg. Met name baksteen architectuur en pannendaken zijn hierin de overeenkomstige kenmerken.



bestaande woonbebouwing aan de Bilderdammerweg.

2. Het ontwerp van beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan richt zich ten eerste op de verschijningsvorm en de sfeer van de bebouwing. Onder de regie van het Beeldkwaliteitsplan weet een initiatiefnemer (opdrachtgever/realisator en hun architect) welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing.

Toezicht bij de beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om afstemming tussen het bouw- en inrichtingsplan tot het beste resultaat te leiden. Het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer.



ligging plangebied.



bestaande, te slopen woningen.

RUIMTELIJKE RANDWOORWAARDEN



LEGENDA

Algemene randvoorwaarden:

- P rimaire frontvorming richting Bilderdammerweg en langzaamverkeersroute richting plangebied Westeinderhage (voorgevels met entrees);
- Parkeren zoveel mogelijk op het binnenterrein (parkeerterrein niet gemarkeert door achterkanten);
- Beperken verhard oppervlak;
- E rfafscheidingen integraal vormgeven;
- Bebouwing langs de Bilderdammerweg voegt zich in de ruimtelijke- en architectonische kenmerken van deze weg.

Tekstuele aanduidingen:

- 3 * - maximale bouwhoogte 3 bouwlagen, verbijzondere 3e bouwlaag
- 2 + k - maximale bouwhoogte 2 bouwlagen met kap

Verklaringen

- plangebied
- voorkanten
- voorkanten binnengebied
- water
- groen talu d
- parkeerterrein
- langzaamverkeersverbinding naar Westeinderhage
- zoekgebied speelplaats/plantsoen
- zoekgebied ontsluiting plangebied
- zoekgebied ontsluiting eventuele uitbreiding

3. Bebouwing

3.1 Algemeen

Het plangebied is globaal in te delen in drie gebieden:
1. Locatie voor het appartementengebouw;
2. Grondgebonden woningen langs de Bilderdammerweg;
3. Grondgebonden woningen in het binnengebied.

De appartementen en de grondgebonden woningen zijn “familie van elkaar”. Dat betekent dat deze niet hetzelfde zijn, maar wel verwant in bijvoorbeeld detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Zo wordt er meer ruimte gelaten aan de ontwerpen en is bijvoorbeeld de kap minder stringent gedefinieerd.

De Beeldkwaliteitscriteria zijn per deelgebied opgesteld, zowel voor de appartementen, de grondgebonden woningen en de openbare ruimte waaronder het centrale middengebied. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende randvoorwaarden.

3.2 Situering

In dit onderdeel komt de plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de omgeving aan de orde. Onderdelen zijn verkavelingstype, onderlinge positie, onderlinge afstand, plaatsing op het terrein, bebouwingsrichting.

3.3 Massa en vorm

Het gaat hierbij om de hoofdmassa van de gebouwen in relatie tot de omgeving. Onderdelen zijn: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, massa samenstelling, dak beëindiging en vormbehandeling.



voorbeeld: grondgebonden woningen in Kudelstaart

3.4 Gevelkarakteristiek

Het betreft hier de aanzichten van de bebouwing. Ook hier is de relatie met de omgeving een uitgangspunt. Onderdelen zijn gerichtheid, bouwstijl, geleding, ritmiek, indeling en plasticiteit.

3.5 Kleur en materiaalgebruik

Het gaat hier om de kleur (kleursoort, helderheid, verzadiging) en het soort materiaal dat wordt gebruikt voor de bebouwing (inclusief nutsgebouwtjes) en de kleurtoon.

3.6 Overige randvoorwaarden

Het betreft hier aspecten van algemene aard.

3.7 Erfscheidingen

Het betreft hier de overgangen van privaat naar publiek terrein.



voorbeeld: appartementen aan de Bilderdammerweg, in Kudelstaart

4. Appartementengebouw

4.1 Situering

Het appartementengebouw heeft een primaire front gericht naar de Bilderdammerweg en de langzaamverkeerroute richting Westeinderhage. De van de weg gekeerde zijde (gericht naar het binnengebied) dient vormgegeven te worden als een secundair front (geen achterkant). Onderstaande afbeelding geeft een indicatieve verkaveling weer voor dit gebied met hierop aangegeven de zijde van de frontvorming en de verbijzondering van de kopgevel en de locatie van de entree.

4.2 Massa en vorm

- Het gebouw levert een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.
- Het gebouw heeft een heldere hoofdvorm en is compact.
- De maximale bouwhoogte van de appartementen mag niet meer bedragen dan drie bouwlagen, met dien verstande dan de bovenste bouwlaag zich in materialisering onderscheidt van de hieronder gelegen bouwlagen. Dit voorbehoud is niet van toepassing voor de appartementen gelegen op de hoek Bilderdammerweg/langzaamverkeersroute Westeinderhage. Deze hoek dient geaccentueerd te worden.
- Het gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdtoegang gelegen aan de Bilderdammerweg, doorlopend naar het hierachter gelegen parkeerterrein (van twee zijden bereikbaar). De ontsluiting van de appartementen vindt plaats binnen het gebouw dan wel door middel van galerijen. Deze galerijen zijn niet toegestaan aan de zijde “primaire fontvorming”.
- De appartementen op de begane grond hebben een eigen entree, in dezelfde zonering als die van de bovenliggende woningen (onder de galerijzone aan de achterzijde van het gebouw) bereikbaar via de gezamenlijke hoofdentree.



- Eventuele balkons worden vormgeven als een integraal onderdeel van de architectuur; niet als een toevallige toevoeging. Balkons dienen tenminste 1 meter uit de woninggrenzen gesitueerd te worden (ter verkoming van privacy-schermen op de verdiepingen.)
- De fietsenberging is integraal opgenomen in het gebouw.

4.3 Gevelskrakteristiek

- De gevels beschikken over een geleding en ritmiek met als doel het bereiken van een menselijke schaal.
- De gevels beschikken over voldoende plasticiteit. Deze kan worden gevonden in de massaopbouw en/of in de detaillering van de gevelopeningen.
- De kopgevel grenzend aan de toegang naar het binnengebied heeft een locatie attractieve vormgeving (geen blinde kopgevel). De gevels van het hoekappartement reageren op de specifieke locatie, bijvoorbeeld door de vormgeving van de balkons of de dak beëindiging.
- Het gebouw reflecteert een eigentijdse architectuur. Niet gestreefd wordt naar een kopiërende of historiserende stijl.
- De galerijzijde dient zich duidelijk als 2e voorzijde te manifesteren. Galerijafscheidingen en vluchttrappenhuizen dienen integraal te worden vormgegeven. Aan de architectonische uitstraling worden hoge eisen gesteld.

4.4 Kleur en materiaalgebruik

- Het kleurgebruik (kleursoort, helderheid en verzadiging) ondersteunt en verrijkt de architectuur.
- Gekleurde materialen (door-en-door, of voorzien van een afwerking) zijn kleurvast.
- Felle contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Het materiaalgebruik van de gesloten gevels is overwegend baksteen, in een metselverband dat de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden), in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood-, bruin-, of donkere grijstinten. Ook (staande) pannen zijn toegestaan
- Onbehandelde natuurlijke materialen kunnen alleen worden toegepast op plaatsen waar gerekend kan worden op een egale en gelijkmatige afname van de oorspronkelijke natuurlijke kleur.



voorbeeld: galerijzijde, noodtrappenhuis integraal opgenomen





voorbeeld: verbijzondering van de hoek.

- Het materiaalgebruik ondersteunt en verrijkt de architectuur. De bijbehorende detaillering is zorgvuldig en staat garant voor een mooie veroudering van de gevels, met behoud van de kwaliteit van het oorspronkelijke beeld.
- Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijstint of rode-oranje kleur. Hoogverglaasde pannen worden niet toegepast. Mat verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheden. Indien zonnecollectoren/ panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, als van hout vormgegeven kunststof of van aluminium.

4.5 Overige randvoorwaarden

Installatievoorzieningen (o.a. pv-panelen, buiten units van warmtepompen of airco's, zonnecollectoren, ventilatiesystemen) worden onopvallend geplaatst en vormgegeven, verborgen, of opgenomen in de architectuur. Oplossingen hiervoor maken onderdeel uit van het schetsontwerp van het gebouw.
Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zoveel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of - afvoer.







voorbeelden: entrees.

4.6 Erfafscheidingen

De buitenruimte van de appartementen op de begane grond worden vormgegeven als een onlosmakelijk onderdeel van de architectuur of bestaan uit een groenblijvende haag.



voorbeeld: erfafscheidingen.





voorbeeld: geen blinde kopgevel/lage erfafscheidingen.

5. Grondgebonden woningen

5.1 Situering

De woningen zijn met de belangrijkste zijde gericht (dikke zwarte lijn) naar het openbaar gebied. Er dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de westelijke kopgevel nabij de entree van het gebied (zwarte stippellijn). De gevel dient geen blinde kopgevel te zijn. De afbeelding geeft een indicatieve verkaveling weer voor dit gebied.

5.2 Massa en vorm

- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap, waarbij de kap tot de eerste bouwlaag is doorgetrokken, waardoor de goot optisch wordt verlaagd (zie afbeeldingen ter illustratie).
- Eigentijdse architectuur, evenwichtige gevels (zowel per woning als per rij), specifiek vormgegeven hoekoplossingen, zorgvuldige detaillering die de vormgeving ondersteunt.
- Voor de bijgebouwen zoals garages en bergingen die grenzen aan het openbaar gebied geldt dat deze een architectonisch ensemble moeten vormen met het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen ter vergroting van bepaalde woonruimtes zoals erkers, dakkapellen, serres en bijkeukens zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Deze aan- en uitbouwen maken onderdeel uit van het hoofdgebouw en vormen samen één architectonische geheel met het hoofdgebouw. Dit betekent tevens dat de materialisering van aan- en uitbouwen gelijk is aan die van het hoofdgebouw.



5.3 Gevelskrakteristiek

De gevels beschikken over voldoende plasticiteit. Deze kan worden gevonden in de massaopbouw en/of in de detaillering van de gevelopeningen.

- De kopgevel grenzend aan de toegangsweg heeft een locatie specifieke vormgeving (geen blinde kopgevel).
- Geen blinde kopgevels, voor kopgevels grenzend of gericht naar het openbaar gebied.
- Voor dakvlakken gericht naar het openbaar gebied, dakkapellen alleen toepassen als integraal onderdeel van de architectuur (niet als bouwoptie);
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, als van hout vormgegeven kunststof of van aluminium.

5.4 Kleur en materiaalgebruik

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

Het materiaalgebruik van de gesloten gevels is overwegend baksteen, in een metselverband dat de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden), in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood-, bruin-, of donkere grijstinten. Voor de staande gevels zijn ook dakpannen toegestaan.

5.5 Overige randvoorwaarden

Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijstint of rode-oranje dakpannen. Hoogverglaasde pannen worden niet toegepast. Mat verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheden. Indien zonnecollectoren/ panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.

Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zoveel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of - afvoer.





voorbeeld: grondgebonden woningen.

5.6 Erfscheidingen

Het gaat hier met name om erfscheidingen die privé tuinen afschermen van het openbaar gebied. Deze erfscheidingen zijn zichtbaar vanaf het openbare weg en daardoor van invloed op de belevingswaarde van het openbaar gebied. Aan de uitstraling van deze afscheidingen worden hogere eisen gesteld. De erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied dienen uit het oogpunt van beeldkwaliteit integraal te worden ontworpen met de woningen. Zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte mogen met een hogere tuinmuur, die onderdeel uitmaakt van het woningontwerp, worden afgescheiden wanneer deze in het verlengde van de zijgevel ligt. Een combinatie van een harde en groene erfscheiding is wenselijk (bijvoorbeeld een transparant hekwerk begroeid met Hedera). Een blinde muur grenzend aan de openbare ruime is ook als erfscheiding niet toegestaan. Voor de woningen onderling (vanaf twee meter achter de voorgevel) en tussen woningen en achterpad ligt de verantwoordelijkheid bij de toekomstige eigenaar/gebruiker, en is het type van de erfscheiding een vrije keuze.
Aan de voorzijde kan een integrale erfscheiding bijdragen aan het bevorderen van de ruimtelijke uitstraling en dient voorzien te zijn van een groene haag.
Lage integrale erfscheiding in het voorerfgebied. Hogere afscheiding toegestaan als afscherming van het achtererfgebied.





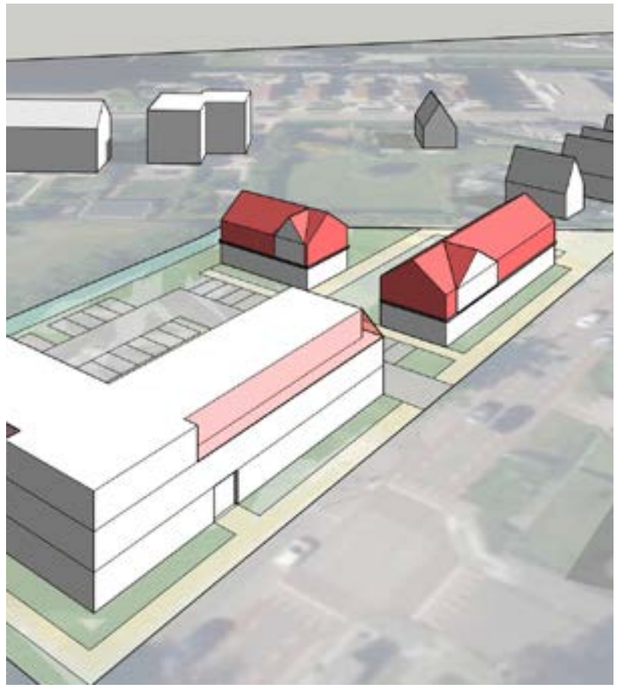
voorbeeld: hoge en lage groene schuttingen

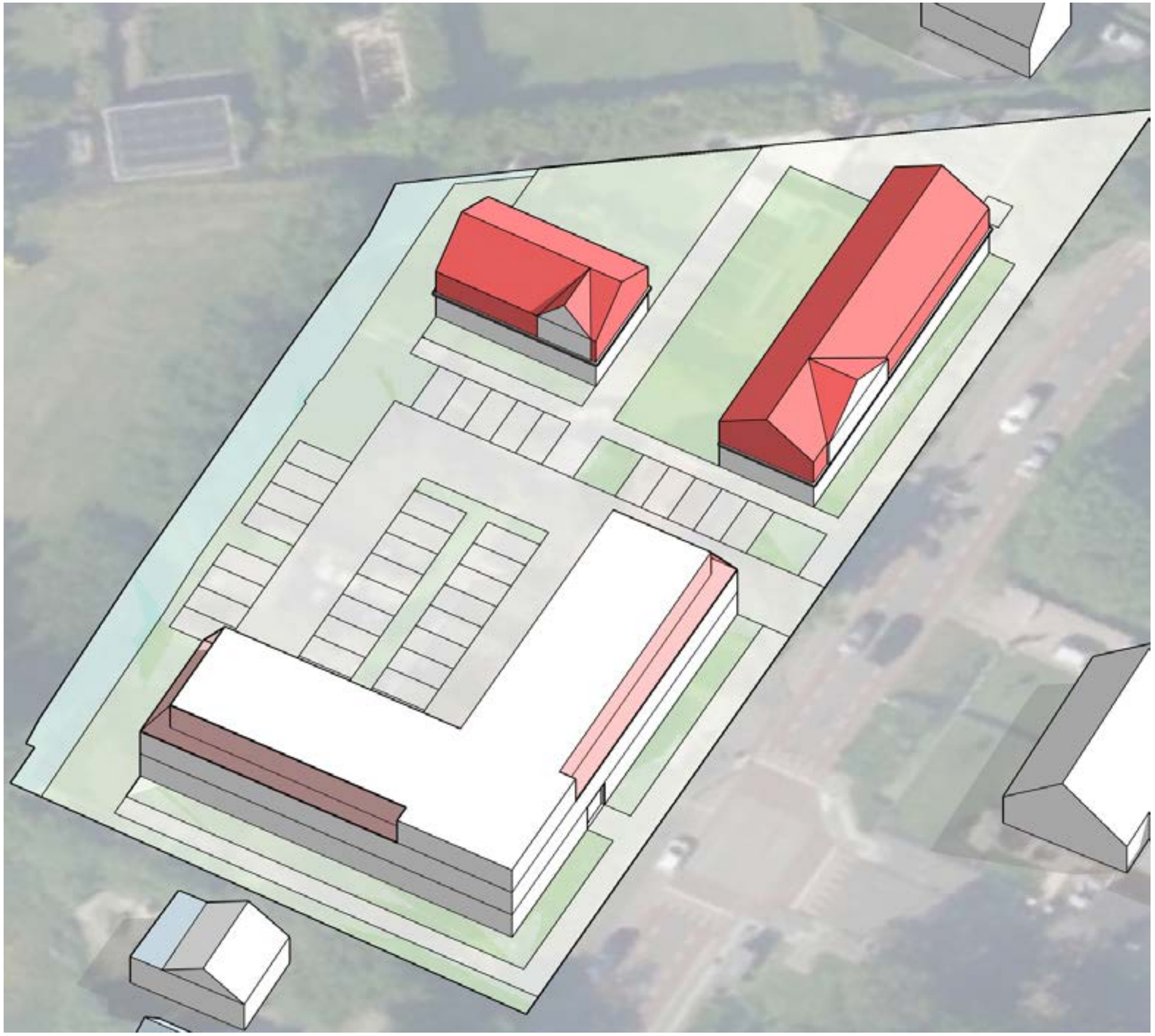


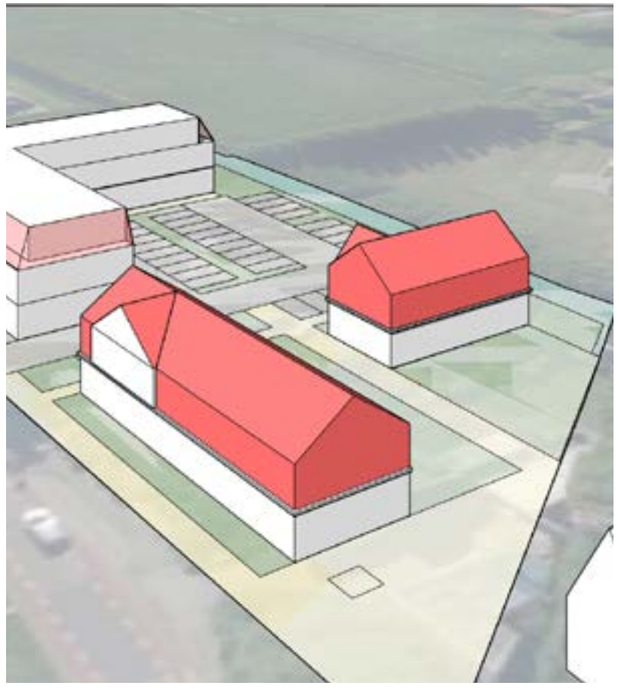


voorbeeld: kopgevel grondgebonden woningen.


ERFSCHEIDINGEN
Lage erfscheidingen in de vorm van een haag
Terras schermen
Hoge erfscheidingen
Hoge erfscheidingen integraal vormgeven of/en groen
Speeltuin







6. Openbare ruimte

Algemeen

- Beperken verhard oppervlak;
- De buitenruimte is een prettige plek om te verblijven en te ontmoeten;
- Voor de inrichting van de openbare ruimte is de LIOR van toepassing.

Verharding binnengebied

De parkeervakken bestaan uit open verharding

Berm

Voor de oever afwerking van achtertuinen en openbaar gebied gelden de volgende criteria.
- De oevers worden gekeerd met een beschoeiïng tot 30cm boven waterpeil.



voorbeeld: groene oever





voorbeeld: halfverharde parkeerplaatsen met hagen



Speelplekken met natuurlijke uitstraling



prullenbakken rustig en terughoudend, aansluiten op LIOR



Verlichtingsarmatuur Osiris



BN bank



Smalle rijbanen in gebakken rode klinkers, trottoirs in grijze betontegels



Afvalcontainer

7. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Aalsmeer zet in op duurzaamheid in brede zin; duurzame energie, circulaire economie en een kansrijke samenleving. Daarnaast heeft Nederland zich aangesloten bij het klimaatakkoord in Parijs en heeft toegezegd dat onze energievoorziening in 2025 volledig duurzaam is. Aalsmeer streeft er in 2050 naar vrij te zijn van fossiele brandstoffen.

In het raadsprogramma 2022-2026, aan de slag voor Aalsmeer zijn onder andere de volgende uitgangspunten opgenomen:

<u>Openbare ruimte:</u>
Klimaat adaptieve inrichting van de buitenruimte

<u>Verduurzaming en energieneutraliteit:</u>
Grootschalige (nieuw)bouwprojecten dienen energieneutraal te worden opgeleverd. Dit is in lijn met de landelijke ambitie om tot een energie neutrale samenleving te komen.

Verder zijn de volgende documenten van belang:

- Agenda en actieplan klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 (vastgesteld gemeenteraad);
- Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer 2016 (vastgesteld gemeenteraad);
- Convenant Toekomstbestendige woningbouw MRA

Bij de verder planuitwerking op zowel gebouw- als inrichtingsniveau dient aangetoond te worden op welke wijze aan deze ambities invulling wordt gegeven.

De provincie Noord-Holland sluit met klimaatadaptatie aan bij het beleid volgens de provinciale omgevingsvisie. Klimaatadaptatie is een van de basisvoorwaarden die daarin zijn opgenomen. De ambitie is o.a. om alle opgaven in de fysieke leefomgeving samenhangend te benaderen.

8. Hardheidsclausule

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de typologie van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de appartementen of de grondgebonden woningen wordt ingediend dat niet aan de in dit Beeldkwaliteitsplan genoemde beeldkwaliteitseisen voldoet maar wel van een positief welstandsadvies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan af te wijken.