



Beeldkwaliteitsplan Aalsmeer - Machineweg



DOCUMENT december 2013



Beeldkwaliteitsplan Machineweg Aalsmeer

1	Inleiding	4	4	Visie en ontwikkelingsmogelijkheden	24
1.1	Aanleiding	4	4.1	kernkwaliteiten	24
1.2	Nota van Uitgangspunten	4	4.2	Knelpunten	25
1.3	Participatie	4	4.3	Kansen en ruimte voor ontwikkelingen	26
1.4	Ligging van het plangebied	5			
1.5	Wat is een Beeldkwaliteitsplan?	6	5	Ontwikkeling stedenbouwkundig plan	28
1.6	Opzet van het plan	6	5.1	Ontwikkeling stedenbouwkundig plan	28
2	De locatie	8	6	Uitwerking en beeldkwaliteit	32
2.1	Impressie van het gebied	8	6.1	Uitwerking	32
			6.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit	34
3	Historische en landschappelijke ontwikkeling	12			
3.1	Identiteit van de plek	12			
3.2	Historische en landschappelijke ontwikkeling	14			
3.3	De Schatkaart	20			
				BIJLAGE 1: Resultaten workshop bijeenkomst 29 oktober 2013 & conclusieschets	46
				BIJLAGE 2: Bezonningsstudie Eigenhaard	51
				BIJLAGE 3: Maquette	52
				BIJLAGE 4: Status machineweg	53

COLOFON

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Eigen Haard is bezig om een plan te ontwikkelen voor de herstructurering van de locatie aan de Machineweg in Aalsmeer. Om een goede ruimtelijke regie hierbij mogelijk te maken zijn voor deze locatie een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In het beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan de volgende elementen: ontwikkelingsgeschiedenis, ordeningsprincipes van het landschap, bebouwingkarakteristieken, inpassing in bredere omgeving, aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk document om over die kwaliteit verantwoording af te leggen. Het schept kaders en ambities voor ruimtelijke ontwikkelingen, passend binnen de identiteit van de locatie, en kan daarmee de ontwikkelingen van de locatie verantwoorden. Het legt als het ware een relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande (landschappelijke en cultuurhistorische) karakteristieken van het gebied.

Met het beeldkwaliteitsplan (BKP) wil Eigen Haard bereiken dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig afgewogen kunnen worden ten opzichte van de bestaande kwaliteiten van het gebied en deze zo goed mogelijk worden ingepast.

1.2 Nota van Uitgangspunten

De planvorming heeft plaats gevonden op basis van de Nota van uitgangspunten (NvU) (18 maart 2013). Deze NvU geeft met beleidsmatige uitgangspunten richting aan de kwaliteit van het project. De NvU is vastgesteld door de raad. In de NvU is een indicatieve stedenbouwkundige invulling opgenomen. In het BKP wordt deze invulling nader uitgewerkt en toegelicht.

1.3 Participatie

Op 29 oktober is een bijeenkomst gehouden met (direct) omwonenden- en huurders van de Machineweg (zie bijlage 1). Doelstelling van de bijeenkomst was het verbeteren van de stedenbouwkundige plannen door middel van een interactieve workshop. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is het plan nader aangepast en aangevuld. Het aangepaste plan is opgenomen in dit BKP.



Machineweg Oosteinde

1.4 Ligging van het plangebied

De locatie Machineweg ligt ten noordoosten van de Machineweg, ten zuidoosten van de Aalsmeerderweg en ten noordwesten van de Catharina-Amaliaaan



Locatie aanduiding



Begrenzing van de locatie

1.5 Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Het beeldkwaliteitsplan inspireert en verbeeldt, vertaalt ambities en schept strategische kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Het begrip 'beeldkwaliteit', of ruimtelijke kwaliteit, verklaart de aantrekkelijkheid van de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument om nieuwe ontwikkelingen te toetsen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Inspiratie voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit haalt het plan uit de *identiteit* van het gebied, landschappelijke en stedenbouwkundige *structuren* en de *beleving* van de ruimte.

1.6 Opzet van het plan

RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Impressie van het gebied
 - Historische en landschappelijke context
 - Schatkaart: waarden ruimtelijke kwaliteit
- Schatkaart*

VISIE EN ONTWIKKLINGSMOGELIJKHEDEN

- Kernkwaliteiten
 - Knelpunten en bedreigingen
 - Kansen en ruimte voor ontwikkelingen
 - Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Visiekaart beeldkwaliteit*

TOETSINGSKADER

- Samenhang
- Bouwstijl
- Spelregels bebouwing
- Spelregels openbare ruimte



BESTAANDE RUIMTELIJKE KWALITEIT

2 DE LOCATIE

2.1 Impressie van het gebied

en zijn omgeving





Nieuw Oosteinde Vlinderwijk



Nieuw Oosteinde Vlinderwijk en Vissenwijk



Nieuw Oosteinde Vissenwijk



Voormalig stationsgebouw



Oranjewijk Wilhelminastraat



Veel overgangen tussen oude en nieuwe wijk



School Catharina Amaliaaan, middelpunt Nieuw Oosteinde



Oranjewijk Emmastraat



Oranjewijk Hendrikstraat



Nieuwbouw Catharina Amaliaaan

Plangebied
Machineweg



Machineweg zorgvuldig vormgegeven woningen uit jaren '50 met verspringende kappen en poorten



Uitzicht op groene wal met ketelhuis

Green Park Aalsmeer



Hoek Wilhelminastraat



Vrijstaande woning Machineweg



Eigen karakter woningen Machineweg



Locatie Machineweg bij entree Green Park Aalsmeer

Woningen plangebied en een aantal particuliere woningen hebben uitzicht op de plas



Lager gelegen voortuinen, voetpad en groenstrook vormen een prettige groene ruimte



Machineweg; drukke route met lange parkeerstrook



Visstek aan het water



Poort vanaf de tuinzijde gezien



Vanuit de poort zicht op de Machineweg en groene wal voor Greenparc



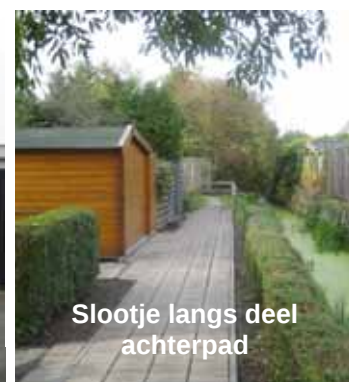
Hoogteverschil ca. 1m in groene talud Machineweg



Diepe achtertuinten Machineweg met een luw groen achtergebied van paden en hagen



Onduidelijke relaties Machineweg en Oranjewijk



Slootje langs deel achterpad



Slinger in het fietspad t.p.v. parkeerhaven



3 HISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Identiteit van de locatie

Het is belangrijk te zoeken naar de 'eigenheid' van het gebied. Deze identiteit vormt een belangrijke bouwsteen voor het toetsingskader beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan gaat niet uit van een lege kaart. De locatie heeft een specifieke ontstaansgeschiedenis, waarvan de resten uit de verschillende ontwikkelingsperiodes nu nog goed herkenbaar zijn. De linten, het historische 'kassenlandschap' en de dominante polderpatronen zijn belangrijke structuurdragers in en rond de Machineweg.

Historisch hebben de verschillende ontwikkelingsstadia van het landschap zich, als het ware als lagen, over elkaar heen gevoegd tot de huidige situatie. Hierbij gaat het om een boeiend samenspel tussen ondergrond, natuurlijke ontwikkeling en menselijke ingrepen.

De omgeving rondom de Machineweg in Aalsmeer is in verschillende ontwikkelingsstadia gegroeid tot wat het nu is. Elke fase in de ontwikkeling van het gebied heeft nu nog herkenbare deelgebieden, die de geschiedenis van het landschap vertellen en waarin de ontwikkelingsgeschiedenis afleesbaar is. Rondom de Machineweg zijn gebieden die in cultuurhistorisch opzicht waardevol zijn (bijvoorbeeld de lintbebouwing langs de Oosteinderweg en de Hornweg) en er zijn gebieden die niet specifiek voor Aalsmeer zijn (bijvoorbeeld de uitbreidingswijk Nieuw Oostende). Tussen de deelgebieden zijn relaties aanwezig, maar ook contrasten en verschillen.

Het beeld dat we van de Machineweg hebben, wordt bepaald door de specifieke deelgebieden, maar ook routes door het gebied heen, herkenningpunten en plekken, herkenbare overgangen. De deelgebieden en de samenhang en herkenningpunten en plekken tezamen vormen de "schatkaart" (blz. 20-22) van de omgeving rondom de Machineweg. Per "bouwsteen" is aangegeven welke elementen belangrijk zijn voor de beeldkwaliteit van de Machineweg en een plaats verdienen op de "schatkaart". De schatkaart dient als basis en inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen en geeft een beeld van de identiteit van de locatie.



3.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling

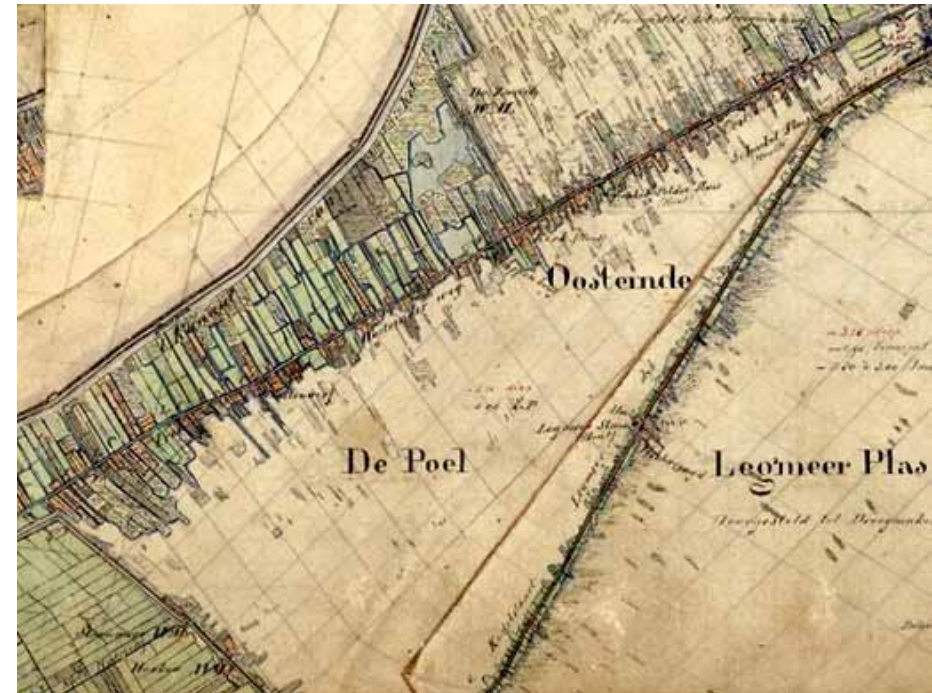
Het landschap rond de Machineweg is opgebouwd uit de volgende “lagen”:

Rijk van poelen

In 1133 komt de naam Aalsmeer voor het eerst voor in de geschiedenis als 'Alsmar', een waterig gebied, rijk aan elzen. In de 12^e eeuw was Aalsmeer een gebied dat nog nauwelijks was ontgonnen. De venen, ten oosten van de meren, was nog een wildernis van lage elsen- en wilgenbossen. In de 13^e eeuw breidde de ontginning zich snel uit. De Oosteinderpoel, Schinkelpoel, Stommeer, Hornmeer, Legmeer en de Westeinderplassen ontstonden. De Oosteinderweg vormt het lint van Aalsmeer aan de Oosteinderpoel. Door gebrek aan land moesten de mensen omschakelen naar de visserij of het overgebleven land intensief bewerken.

Aandachtspunten beeldkwaliteit

- Behoud karakter lintbebouwing Oosteinderweg
- Oosteinde aan het water



Ca. 1840 lint Aalsmeer - Oosteinde aan het water

Poldergebied

In 1650 werd de Stommeer drooggelegd en in 1674 volgde de Hornmeer. Pas in 1852 werd de Haarlemmermeer drooggelegd. Door een dijkdoorbraak liep in 1854 de Stommeerpolder weer vol, na drie jaar was deze weer droog. Hierna volgde de Schinkelpoel, Oosteinderpoel en het Legmeer. De Oosteinderweg ligt niet langer aan het water maar aan het poldergebied, de Oostereinderpoelpolder. De visserij werd minder en het vervenen hield op, inwoners gingen meer bomen, planten en fruit verbouwen. Boomteelt ontstond in de 17^e eeuw en het begin van de aardbeienteelt. Van 1850 tot 1885 beleefde de aardbeienteelt zijn hoogtepunt.

Aandachtspunten beeldkwaliteit

- *Herkenbaarheid van de polderstructuur Oosteinderpoelpolder als historisch geografisch waardevol element is belangrijk.*



1899 poldergebied, rechte verkaveling

Bedrijvig 'kassengebied' tussen twee linten

Aalsmeer ging een grote rol spelen bij het veilingwezen in Nederland. De veengrond bleek heel goed te zijn voor de bloementeelt, rond 1880 begon dit met het kweken van rozen, toen al in kassen. Al snel werd de handel van Amsterdam naar Aalsmeer verlegd. De veilingen begonnen in cafe Welkom en de Drie Kolommen, in het centrum van Aalsmeer. In de polder ontwikkeld zich een tweede lint, de Aalsmeerderweg. Tussen de Oostinderweg en de Aalsmeerderweg ontstond een kassengebied. In 1912 werden er twee echte veilingen gesticht die in 1968 zijn samengegaan. Sinds 1972 is de veiling gevestigd aan de Legmeerdijk, dicht bij Schiphol.

Aandachtspunten beeldkwaliteit

- *Behoud karakter lintbebouwing Aalsmeerderweg*
- *Herkenbaarheid kassengebied tussen twee linten*



'Kassen' landschap



1950 bedrijvig landschap



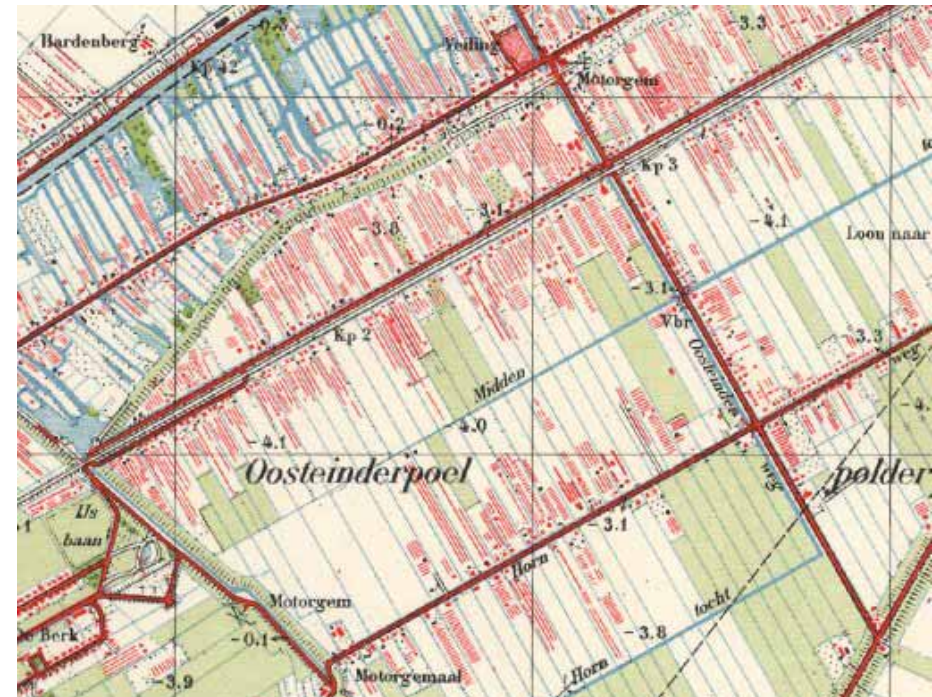
1928 ontwikkeling 2e lint, Aalsmeerderweg en kassengebied tussen twee linten

Ontwikkeling linten

Na de tweede wereld oorlog ontwikkelt Aalsmeer zich verder. In deze periode was de tuinbouw al van groot belang. Er waren bloementelers, boomkwekers en er was veel glastuinbouw, maar het voornaamste was de aardbeienteelt. Rond 1950 ontwikkelden zich het lint Hornweg en de dwarsverbinding Machineweg tussen de linten. Daarnaast breidt het bedrijvige kassengebied zich in de Oosteinderpoelpolder verder uit.

Aandachtspunten beeldkwaliteit

- *Behoud karakter lintbebouwing Hornweg*
- *Herkenbaarheid Machineweg dwarsverbinding tussen de linten*
- *Behoud karakter lintbebouwing Machineweg*
- *Bedrijvig kassengebied Oosteinderpoelpolder*



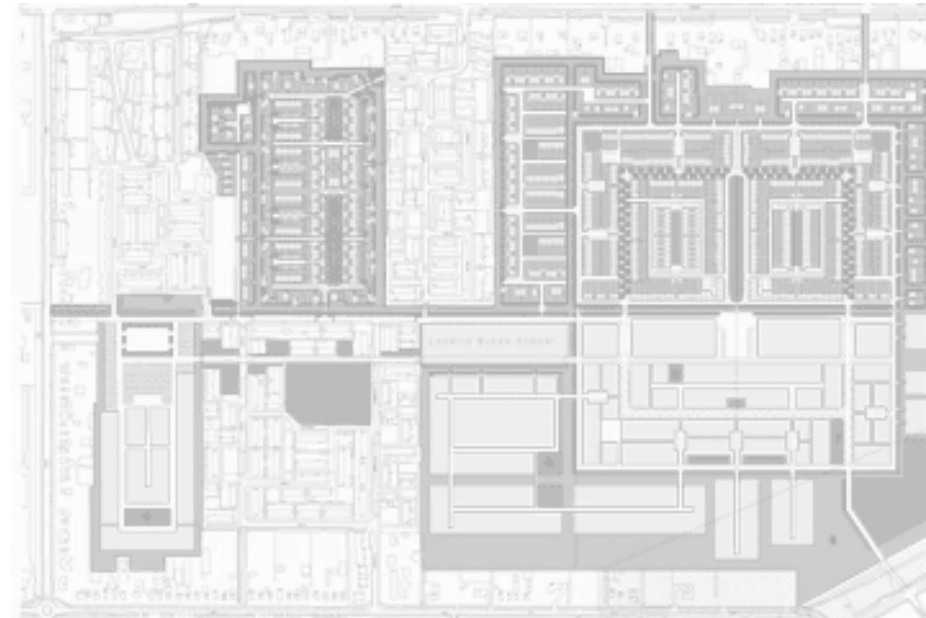
1952 ontwikkeling 3e lint; Hornweg en bedrijvigheid

Uitbreidingswijken

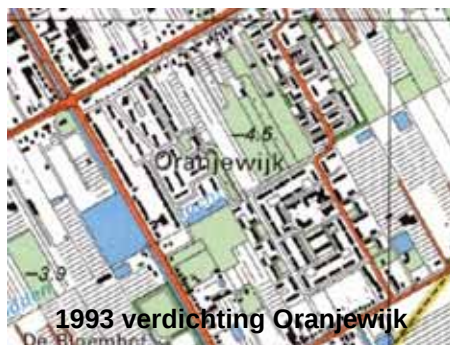
Tussen de Aalsmeerderweg, de Machineweg en de Hornweg is in 1981 de uitbreiding Oranjewijk gerealiseerd. Aansluitend op de bestaande Oranjewijk wordt de nieuwbouwlocatie Nieuw Oosteinde gerealiseerd, circa 1700 woningen in de Oosteinderpolder. De wijk is een op zichzelf staande wijk, de wijk is nog deels in aanbouw, met een dorps karakter. Behalve woningbouw is er ook een brede school De Mikado en een winkelcentrum. Op diverse plekken zijn er voorzieningen als een huisarts en tandarts.

Aandachtspunten beeldkwaliteit

- Herkenbaarheid van de diverse buurten behouden/versterken
- Oranjewijk jaren '80
- Nieuw Oosteinde 2000



2009 uitbreiding Nieuw Oosteinde



Green Park

Aan de overzijde van de Machineweg wordt het Green Park Aalsmeer gerealiseerd, een nieuw hoogwaardig bedrijvenpark voor de bloemen en plantensector. Het terrein is 180 hectare groot, ligt direct naast de FloraHolland Aalsmeer en nabij Schiphol. Het park wordt ontsloten door de omlegging van de N201.

Aandachtspunten beeldkwaliteit

- *Bedrijvigheid Green Park Aalsmeer*
- *Groene wal aan zijde Machineweg*



Overzijde Machineweg ontwikkeling Green Parc



3.3 De schatkaart

De schatkaart van de Machineweg in Aalsmeer laat, op een grote schaal en inzoomend op de plek, het bijzondere van het gebied zien. Gegroeid in de jaren, nu nog steeds herkenbaar; de historische polderstructuur, het grootschalige kassengebied, de karakteristieke linten, de uitbreidingswijken en de relaties met de Machineweg.



Schatkaart Machineweg in zijn omgeving

Polder

1. Polderstructuur Oosteinderpolder
2. Waterrijk gebied

Gebieden

3. Lint Oosteinderweg
4. Lint Aalsmeerderweg
5. Lint Hornweg
6. Machineweg dwarsverbinding tussen linten
7. Oranjewijk
8. Nieuw Oosteinde

Bedrijvigheid

9. Kassengebied tussen twee linten
10. Nieuwe ontwikkelingen Green Parc
11. Onder de rook van Schiphol
12. Grootschalig kassengebied Oosteinderpolder

Herkenningspunten en plekken

14. Oude veiling



Schatkaart Machineweg

Gebieden

1. Lint Aalsmeerderweg
2. Machineweg dwarsverbinding tussen linten;
'Traditionele jaren '20/'30 stijl
Poortjes en doorkijkjes richting achterliggend binnengebied
Luw, groen binnengebied
Diepe tuin
3. Oranjewijk
4. Nieuw Oosteinde

Relaties

5. Bebouwing 'gezicht' aan Machineweg
6. Uitzicht op groene wal
7. Zicht op grote waterpartij

Bedrijvigheid

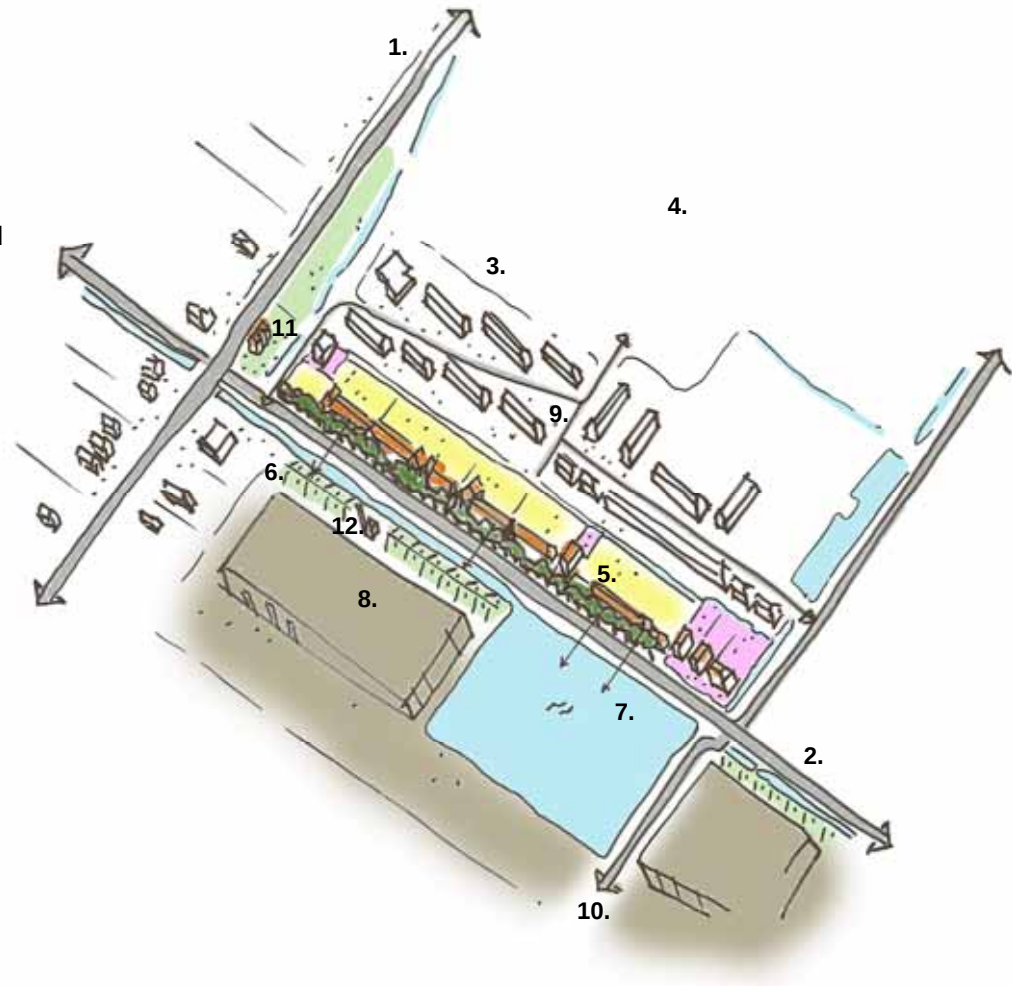
8. Nieuwe ontwikkelingen Green Parc

Routes

9. Wilhelminastraat logische aansluiting Machineweg
10. Catharina-Amaliaaan richting nieuwe N201

Herkenningspunten en plekken

11. Oud station
12. Schoorsteen en ketelhuis



A wide, straight road in a residential area. On the left, there is a canal and a grassy bank. A tall street lamp stands on the left side of the road. The road itself is paved and has dashed white lines. On the right side of the road, there is a row of trees and a row of houses with red-tiled roofs. Several cars are parked along the right side of the road. The sky is overcast.

VISIE EN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

4 VISIE EN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

4.1 Kernkwaliteiten

- Aanwezige historische lint structuur Machineweg.
- Passend in schaal van het lint.
- Sterke, eigen karakter van de huidige architectuur Machineweg; traditionele architectuur & materiaalgebruik, jaren '20/'30 stijl; samenhang en symmetrie, afwisselende kappen en poorten naar achtergebied.
- Noordelijk deel van de locatie heeft zicht op de groene wal en zuidelijk deel heeft zicht op een waterpartij; bebouwing behoud 'gezicht' aan de Machineweg.
- Besloten 'groen' binnengebied.
- Snelle aansluiting op toekomstige N201.



4.2 Knelpunten

- De relaties met de achterliggende Oranjewijk zijn in de huidige situatie zwak.
- De Machineweg is een drukke weg met veel verkeer, inclusief parkeerstrook; bij de verdere uitwerking is inzicht in de geluidshinder en verkeersbewegingen wenselijk.

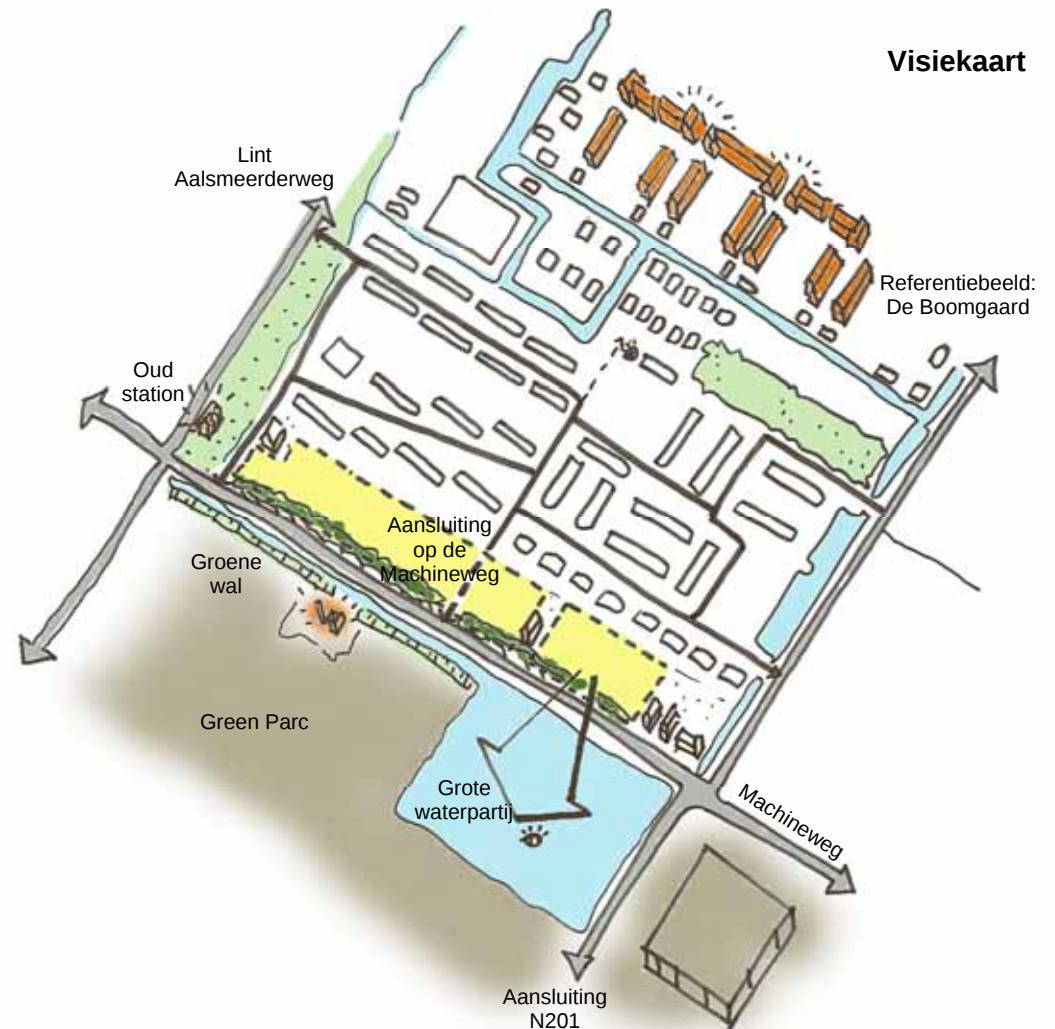


4.3 Kansen en ruimte voor ontwikkeling

- Behoud en versterken historische structuur Machineweg.
- Behoud en versterken van het sterke, eigen karakter van de huidige architectuur Machineweg in de nieuwe invulling.
- Uitgaan van de aanwezige traditionele architectuur, jaren '20/'30 stijl; symmetrie, afwisselende kappen en verbindingen naar achtergebied (referentiebeeld: De Boomgaard).
- Noordelijk deel van de locatie heeft zicht op de groene wal en zuidelijk deel heeft zicht op een waterpartij; bebouwing behoud 'gezicht' aan de Machineweg.
- Behoud besloten 'groen' binnengebied als een bijzondere kwaliteit.
- De relaties met de achterliggende Oranjewijk zijn in de huidige situatie zwak; versterken van de relaties met de achterliggende Oranjewijk.
- Snelle aansluiting op toekomstige N201.

Aandachtspunt:

- De Machineweg is een drukke weg met veel verkeer, inclusief parkeerstrook; bij de verdere uitwerking is inzicht in de geluidshinder en verkeersbewegingen wenselijk.





ONTWIKKELING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

5 ONTWIKKELING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

5.1 Ontwikkeling stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling van de locatie Machineweg is enerzijds zelfstandig vormgegeven, anderzijds vormt het een meer integraal onderdeel van de herstructurering in samenhang met de achterliggende Oranjewijk. Uitgangspunt is een helder stedenbouwkundig eindbeeld, passend in de structuur van Aalsmeer (zie ook de afbeeldingen).

Dit BKP is een verdere uitwerking plaats van het stedenbouwkundig plan op basis van de Nota van Uitgangspunten. In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan kort toegelicht.

Indicatieve stedenbouwkundige invulling

Voorafgaand aan de workshop bijeenkomst en met bewoners en omwonenden (29 oktober 2013) zijn een 10 tal structurerende elementen benoemd die bepalend zijn voor de planopzet. Als basis hiervoor diende de “indicatieve stedenbouwkundige verkaveling” uit de NvU.

1. Landschap en bebouwing: het plangebied heeft een krachtige uitstraling.
2. Landschap en bebouwing: de woningen zijn overwegend georiënteerd op de Machineweg.
3. Landschap en bebouwing: symmetrie, afwijkende koppen en verbindingen naar achtergebied in traditionele architectuur, jaren '20/'30 stijl.
4. Ontsluiting: gebied wordt vanaf de machineweg ontsloten. 9nb. Het profiel van de machineweg wordt in de toekomst door de gemeente gereconstrueerd).
5. Ontsluiting: Een doorkoppeling voor langzaamverkeer en autoverkeer met de Wilhelminastraat is mogelijk.
6. Parkeren: parkeren merendeels in het achtergebied.
7. Groen: woningen krijgen een (groene) voortuin.
8. Groen: Extra aandacht voor de vormgeving van het achtergebied (parkeren/spelen) (bomen/groen/hagen).
9. Water: bestaande waterstructuur blijft gehandhaafd.
10. Programma: het uitgangspunt is een nieuwe invulling langs de machineweg passend in het beeld en sfeer van de machineweg. Er is zowel behoefte aan ruimte voor grondgebonden woningen, als appartementen. Het programma volgt uit het uitwerkingsmodel.
11. In totaal 62 woningen onderverdeeld in 6 twee-onder-een-kap woningen, 38 rijwoningen en 18 appartementen.
12. Fasering: het plan wordt in zijn geheel gefaseerd uitgevoerd.



10 structurerende elementen als basis planopzet

(Workshop) bijeenkomst 29 oktober 2013 en bijeenkomst 10 december 2013

Bij de workshopbijeenkomst op 29 oktober is door middel van tekenworkshops met bewoners en omwonende gewerkt aan verbetering van de indicatieve stedenbouwkundige invulling. In de bijlage 1 treft u een verslag hiervan aan. Naar aanleiding van de workshop is het plan aangepast en op 10 december teruggekoppeld met de bewoners en omwonende. Als gevolg van deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan aangepast en bijgesteld. Het gaat om de volgende aanpassingen (nummering verwijst naar afbeelding op blz. 31).

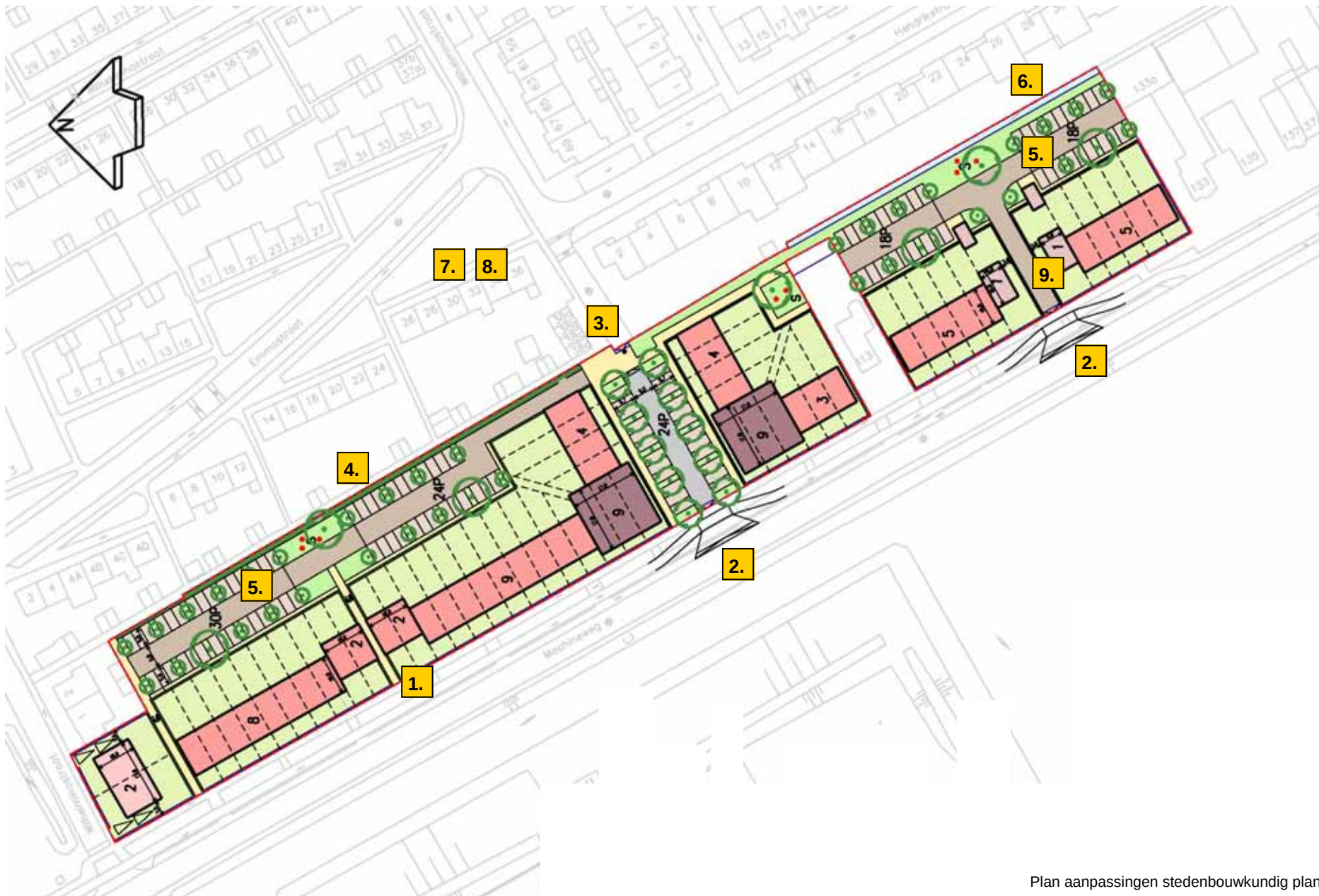
1. Auto-ontsluiting woningen verval. Verkaveling wordt aangepast. Er komt een pad naar de achterzijde.
2. De aantakkingen voor autoverkeer blijven. Er komt een aansluiting (langzaam verkeer) op de machineweg. De gemeente is nog bezig met plan verkenning verkeerskundige opzet Machineweg.
3. Verbinding richting Wilhelminastraat alleen voor langzaamverkeer.
4. Groene haag wordt vernieuwd. Er blijft een groene afscheiding naar het achterpad.
5. Kleine bomen op het parkeerterrein. 2 à 3 grotere bomen. Asfalt op de rijbaan. Speelplekken, voorstel wordt nog besproken met toekomstige bewoners en omwonenden.
6. Sloop wordt opgeschoond. Hemelwaterafvoer via sloot i.v.m. betere doorspoeling.
7. Bezonnig: hierop is door Eigen haard gestudeerd (zie Bijlage 2). De studie gaf geen aanleiding tot plan aanpassingen.
8. Plangrenzen en eigendomssituatie is nauwkeurig gezien en aangepast.
9. Om de toegankelijkheid van het parkeerterrein ook voor grotere, hogere voertuigen te verbeteren is het stedenbouwkundig plan aangepast.



Bijeenkomst 29 oktober 2013



Indicatieve stedenbouwkundige invulling



Plan aanpassingen stedenbouwkundig plan

A photograph of a residential street in the Netherlands. On the left, a paved sidewalk runs alongside a row of mature trees. To the right of the sidewalk is a row of brick houses with red-tiled roofs and dormer windows. The houses have small front gardens with various plants and flowers. A green mailbox is visible in the foreground on the right. The text "UITWERKING EN BEELDKWALITEIT" is overlaid in white capital letters across the middle of the image.

UITWERKING EN BEELDKWALITEIT

6 UITWERKING EN BEELDKWALITEIT

6.1 Uitwerking

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de indicatieve stedenbouwkundige invulling uit de N.v.U. en de resultaten van de workshop bijeenkomst op 29 oktober en 10 december 2013.

Het model is opgebouwd uit een aantal onderdelen: de Machineweg, de Wilhelminastraat en het binnengebied.

De Machineweg is (ook historisch gezien) de meest belangrijkste weg in het plangebied. De ligging aan een ruim, bijzonder profiel waarin zich een laaggelegen voetpad, een groenstrook/talud met bomen, een fietspad, een parkeerstrook en de Machineweg bevinden rechtvaardigt een bijzondere architectonische begeleiding. Met incidenteel een hogere goot- en/of nokhoogten.

De noordrand van het plangebied, de Wilhelminastraat, vormt de wijkontsluitingsweg van de Oranjewijk. De relaties met de achterliggende Oranjewijk worden voor het langzaamverkeer versterkt door middel van een verbinding voor langzaamverkeer naar de Machineweg.

De kwaliteit van het groene binnengebied wordt in de nieuwe situatie opnieuw vormgegeven. De aanwezige haag komt in de nieuwe invulling terug, middels groen en bomen zullen de parkeerterreinen worden ingepakt. Aandachtspunt vormt het creëren van een groen binnengebied en het goed oplossen van het parkeren en enkele speelplekken.



Uitwerking digitaal 2013



5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit

Om er voor te zorgen dat het gewenste eindbeeld bij de uitwerking van het voorkeursmodel ontstaat zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgesteld:

Programma

Het uitgangspunt is een nieuwe invulling langs de Machineweg passend in het beeld en sfeer van de huidige Machineweg. Er is zowel behoefte aan ruimte voor grondgebonden woningen, als appartementen. Het programma volgt uit het uitwerkingsmodel: in totaal 64 woningen onderverdeeld in 2 twee-onder-één-kap woningen, 2 bijzondere kopwoningen, 42 rijwoningen en 18 appartementen.

Fasering

Het plan wordt in zijn geheel gefaseerd uitgevoerd.

Openbare ruimte - buitenruimte

Landschappelijke inpassing

De schatkaart en de visiekaart geven de belangrijkste uitgangspunten weer voor de verweving van het gebied met zijn omgeving:

- Het plangebied heeft een krachtige eigen uitstraling als het gezicht van de Machineweg.
- Oriëntatie van de woningen op de Machineweg.
- Goede aansluiting (ook in de toekomst) met het naastliggende woongebied Oranjewijk.

Ontsluiting

- Het gebied wordt ontsloten vanaf de Machineweg.
- Via de nieuwe entree wordt het besloten binnengebied ontsloten. Tevens wordt een doorkoppeling gemaakt voor langzaamverkeer richting de Wilhelminastraat.
- Ontsluitingsstructuur sluit op logische wijze aan op de bestaande ontsluitingsstructuur.

Parkeren

- Parkeren gebeurt in het binnengebied.
- Het binnengebied heeft een eenvoudig maar 'groen' karakter. Er is geen onderscheid tussen rijbaan en trottoir, de auto parkeert in geclusterde voorzieningen.
- De richtlijnen van de ASVV zijn richtinggevend. Voor appartementen geldt een norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning, voor 2/1 kapwoningen 2,1 en voor de rijwoningen 1,9. Deze norm is inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Groen

- De woningen krijgen een groene voortuin (hagen).
- In het gebied is extra aandacht voor de vormgeving van het achtergelegen binnengebied noodzakelijk. In het binnengebied blijft de aanwezige haag indien mogelijk gehandhaafd (of nieuw teruggeplant), daarnaast worden er bomen aangeplant om het binnengebied een groene uitstraling te geven (enkele grote bomen en een aantal kleine).

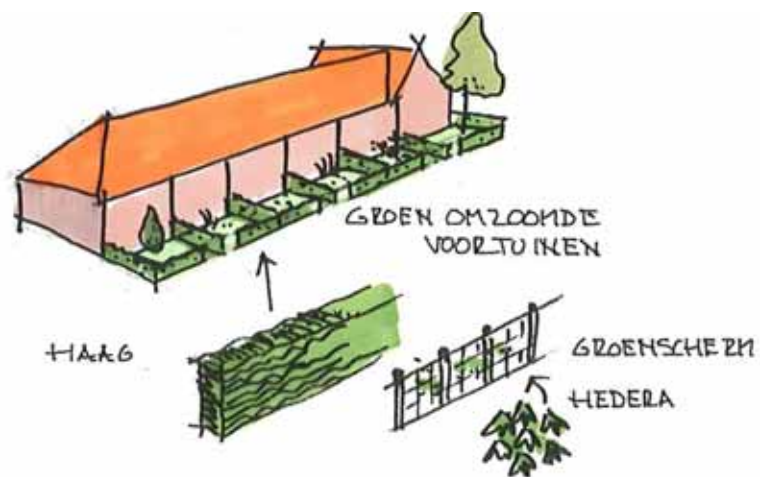
Water

In het gebied blijft de bestaande waterstructuur gehandhaafd. Als uitgangspunt dient daarvoor de structuur zoals is aangegeven in het uitwerkingsmodel.

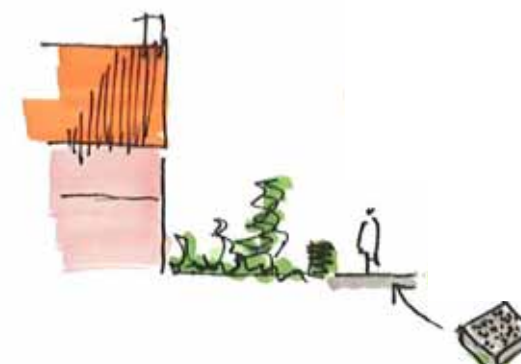
Spelen

In het binnengebied worden enkele speelplekken ingericht. Het voorstel hiervoor zal met de toekomstige bewoners en aanwonende nog worden besproken.

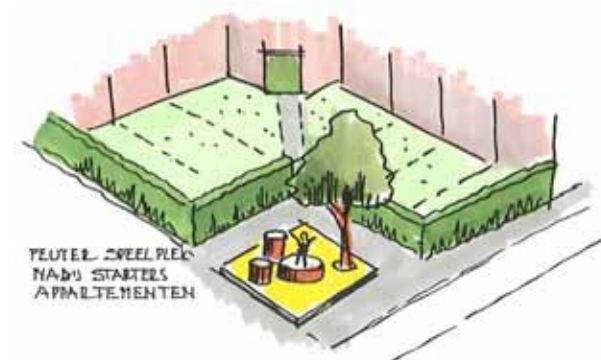
Beeldkwaliteit openbare ruimte



Groen omzoomde voortuinen

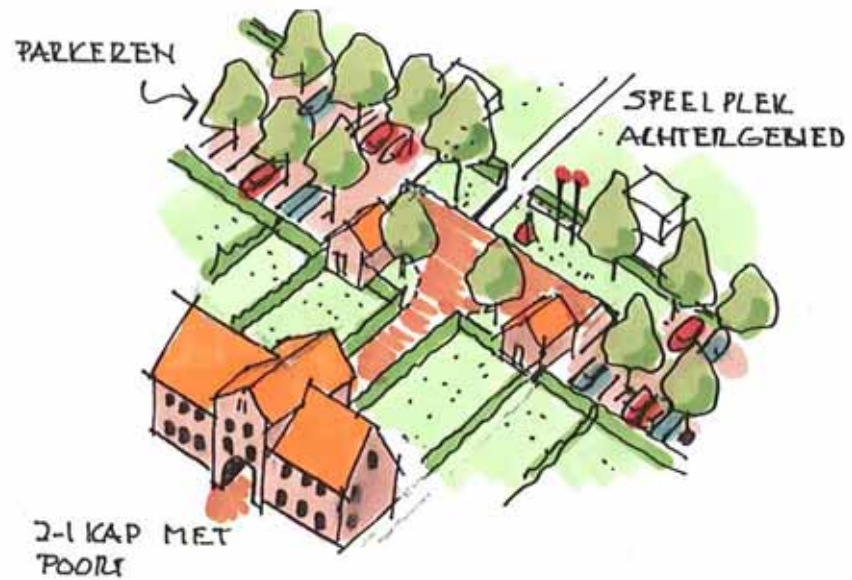


Principe doorsnede voorzijde richting Machineweg

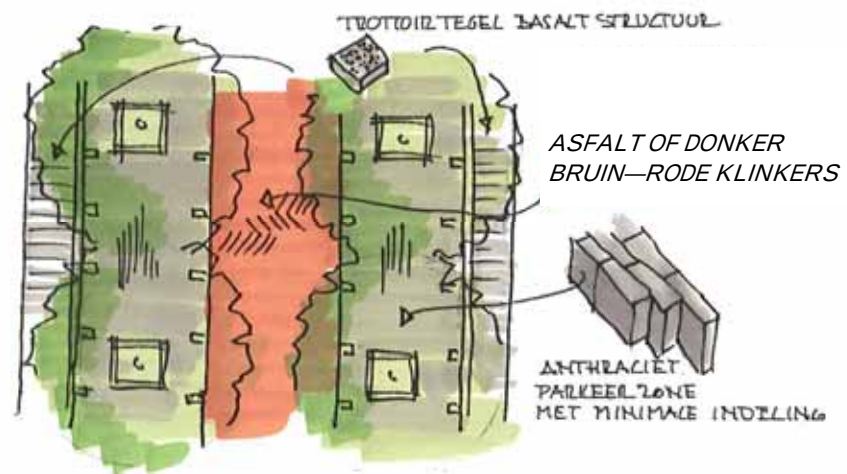


Informeel spelen





Sfeerbeeld binnengebied



Sfeerbeeld inrichting binnengebied



Bebouwing

Naast de vormgeving van de relaties met de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte wordt het ruimtelijk beeld van de Machineweg voor een belangrijke mate bepaald door de bebouwing.

Kansen:

- Algemene karakteristiek: bebouwing langs de Machineweg kleine korrel met enkele grotere accenten..
- Ambitieniveau: nadruk op behoud en versterken kwaliteit karakteristiek deelgebied.
- Ingrepen: rekening houden met bestaande karakteristiek door ontwikkeling nieuwe karakteristieke bebouwing, zorgvuldig inpassen enige verdichting mogelijk.

Bebouwing:

Situering

- Langs de Machineweg: diversiteit aan geschakelde woningen, bijzondere 2/1 kapwoningen en appartementen;
- Oriëntatie naar de straat, rooilijn overwegend in elkaars verlengde met kleine sprongen, parallel aan de weg;
- Voortuinen met beukenhagen, goede begrenzing zijtuinen;
- Aan de achterzijde op de erfgrens komt een groene erfafscheiding, een hoge beukenhaag, i.v.m. uniformiteit in de wijk en een groene kwaliteit in het binnengebied.
- Rekening houden met de situering van de bestaande bebouwing.

Massa en vorm

- Langs de Machineweg en aan de Wilhelminastraat: sprekende architectuur en bebouwingsvorm die aansluit op de karakteristiek van de bebouwing Machineweg;

- Bijzondere 2/1 kapwoningen en geschakelde rijwoningen, kleine korrel;
- Eén tot drie lagen met kap, aandacht voor het kappenplan.
- Dakvorm zowel parallel aan als loodrecht op de richting van de straat.

Detailering, materiaal en kleur

- De uitstraling van de woningen dient aan te sluiten op de karakteristiek van de aanwezige traditionele architectuur, jaren '20 en '30 stijl. Met een sfeervol, dorps- en kleinschalig karakter, zie referentiebeelden.
- Spelregels bebouwing:
 - Symmetrische rij, zorgvuldige en traditionele architectuur.
 - Gevels tot in detail uitgewerkt met helder lijnenspel. Traditionele keuze voor hoofdmateriaal van de gevels metselwerk in donkere aarde tinten (donkerbruin donkerrood, rood/bruin, bruin/paars), met afwijkende kleur voegwerk.
 - Afwisselende kappen, afgedekt met matte gebakken pannen, niet geglazuurde keramische pan, in de Hollands rode (oranje) kleur.
 - Detailering is rustig en zorgvuldig. Brede kozijnen, erkers en verbijzondering entree (blauwe voordeur) overwegend licht gekleurd, in traditionele kleurstelling, passend bij de gevel.
 - Aan-, uit- of bijgebouwen overwegend uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.

Referentiebeelden

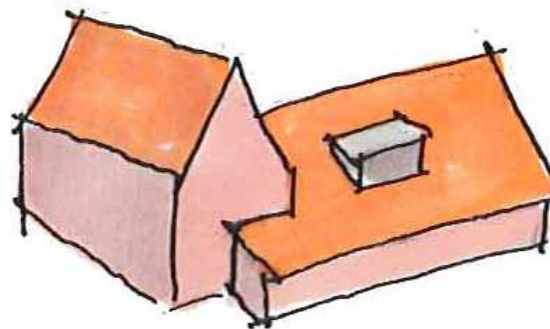


Beeldkwaliteit bebouwing

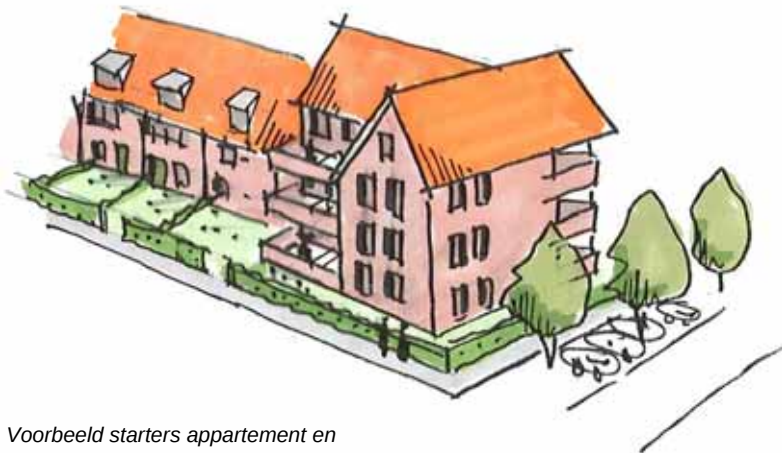




Voorbeeld 2/1 kapwoning



Voorbeeld bijzondere kopwoning



Voorbeeld starters appartement en

Metselwerk in aarde tinten; donkerbruin, donkerrood, rood/bruin, bruin/paars

ROOD/BRUIN



DONKER ROOD



DONKER BRUIN

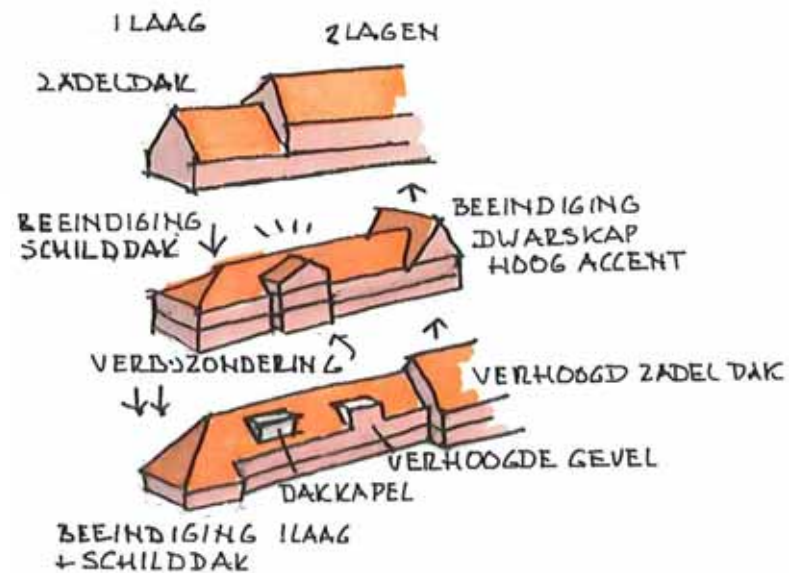


BRUIN/PAARS

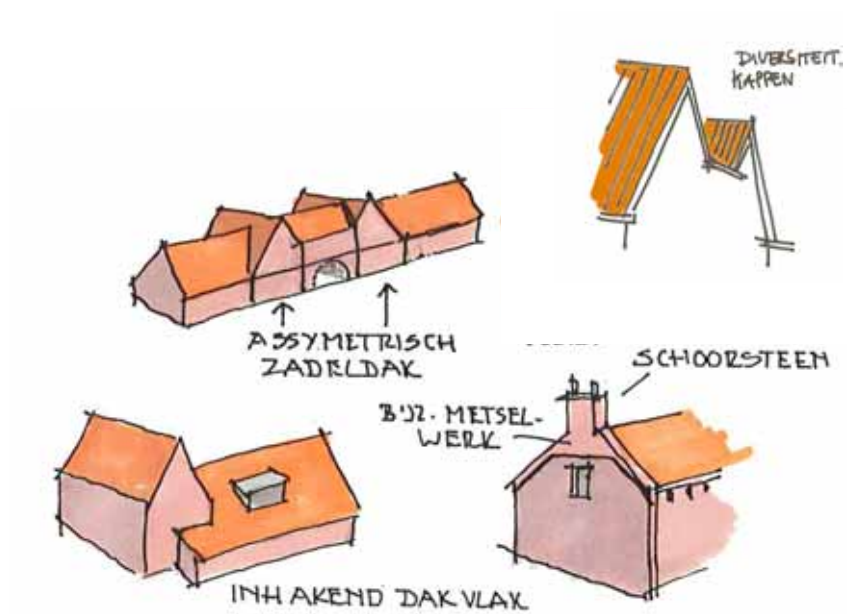


HOLLANDS RODE <GRANJE>
GEBAKKEN PAN

Gebakken matte Hollands rode (oranje) pannen



Voorbeelden detaillering kappen



Voorbeelden detaillering accenten



Voorbeelden detaillering kozijnen

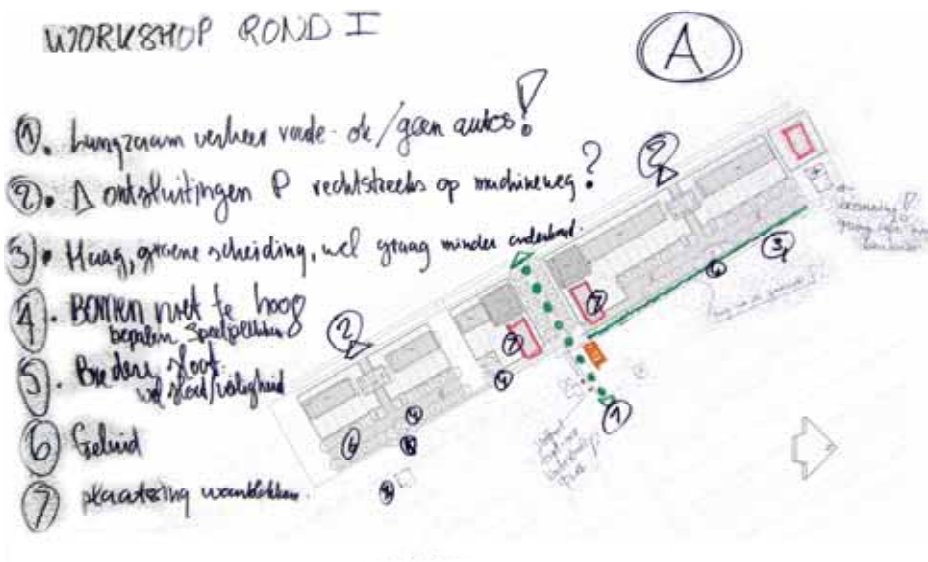


BIJLAGEN

BIJLAGEN

Bijlage 1: Resultaten workshop bijeenkomst 29 oktober 2013 en conclusieschets

Schets A



Schets A

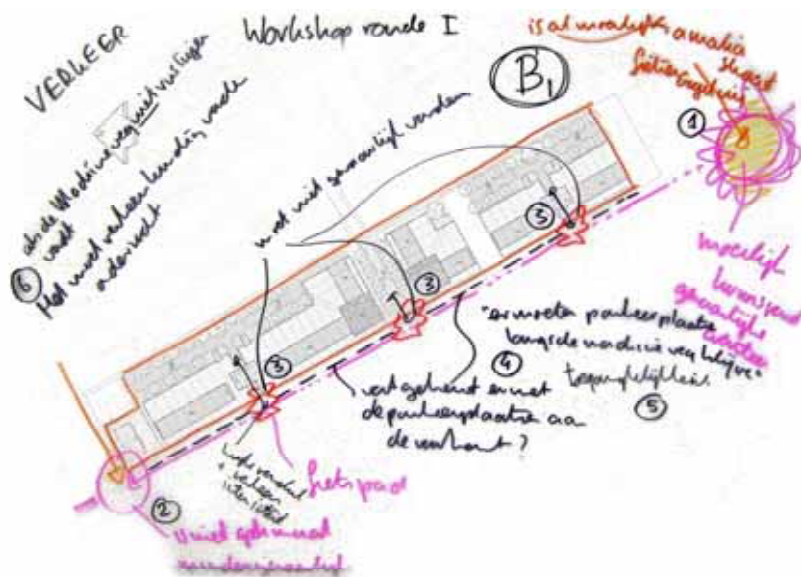
1. Langzaam verkeersroute richting Wilhelminastraat is OK. Maar geen doorverbinding voor auto's.
2. Ontsluiting parkeerterreinen rechtstreeks op Machineweg: is dat mogelijk??
3. Haag/groene scheiding is goed, maar graag minder onderhoud.
4. Bomen op parkeerterrein niet te hoog. Gezamenlijk bepalen waar speelplekken komen.
5. Sloot handhaven, misschien iets breder? Let op veiligheid.
6. Aandacht voor geluid.
7. Kunnen deze woonblokken ook anders worden geplaatst?



BIJLAGEN

Bijlage 1

Schets B1



Schets B1

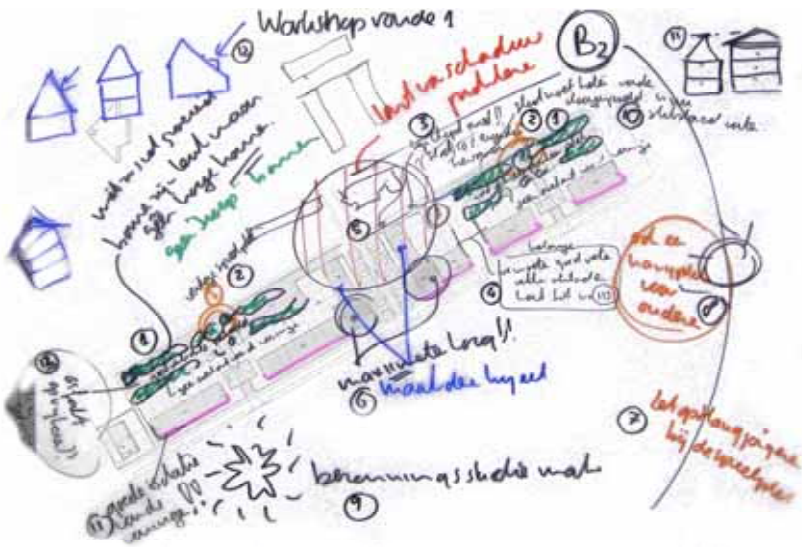
1. kruising machineweg/Amaliastraat is erg gevaarlijk, vooral voor overstekende fietsers.
2. Kruising Machineweg/Wilhelminastraat is niet optimaal, maar minder gevaarlijk.
3. Nieuwe aantakkingen moeten verkeersveilig zijn. Let op het hoogteverschil en kruising met het fietspad.
4. Wat gebeurt er met de parkeerplaatsen aan de voorkant? Er moeten parkeerplaatsen langs de Machineweg blijven.
5. Let op de toegankelijkheid van het gebied.
6. Er moet een verkeerskundig onderzoek komen over het verkeer in de toekomst op de Machineweg.



BIJLAGEN

Bijlage 1

Schets B2



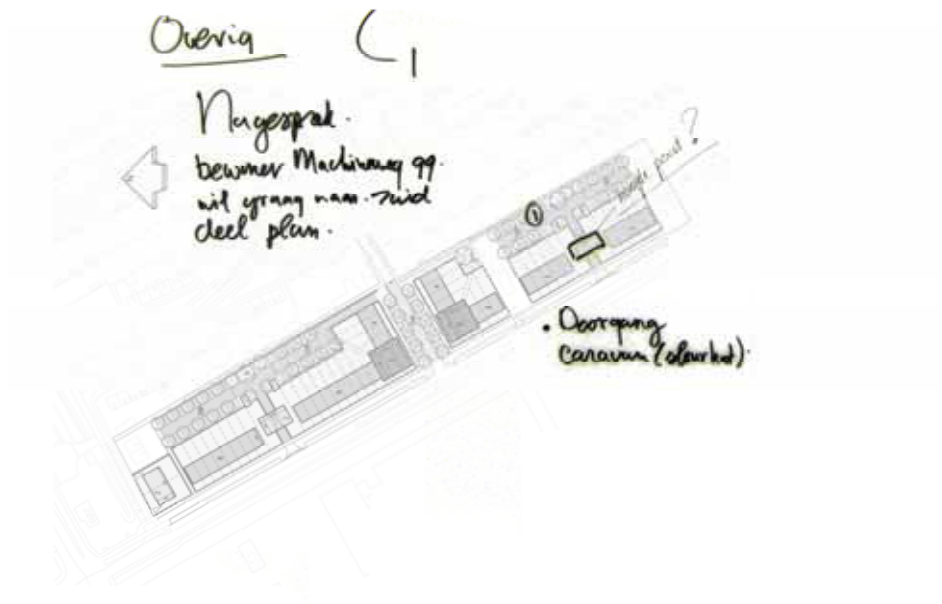
Schets B2

1. Bomen op parkeerplaatsen zijn fraai, maar maak ze niet te hoog (schaduwwerking).
2. Zorg voor veilige speelplekken.
3. Check de kadastrale gegevens bij deze erfgrenzen.
4. Check de afstanden en kadastrale gegevens.
5. In dit gebied last van schaduwwerking.
6. Maximale hoogte appartementenblokken 11 meter
7. Let op hangjongeren bij de speelplekken.
8. Er moet een hangplek voor ouderen komen.
9. Maak een bezonningsstudie.
10. Sloot moet beter worden doorgespoeld. Is nu (deels) stilstaand water.
11. Let op goede isolatie van de woningen.
12. Als het dak wordt doorgetrokken naar de eerste bouwlaag, dan krijg je op den duur allerlei dakkapellen en uitbouwen.
13. Parkeerplaatsen goed verlichten; moet niet in de slaapkamer schijnen. Rijbaan van asfalt ivm geluidhinder.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Schets C1



Schetsen overig C1

1. Denk aan hoogte van de doorgang naar de parkeerterreinen.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Conclusie schets

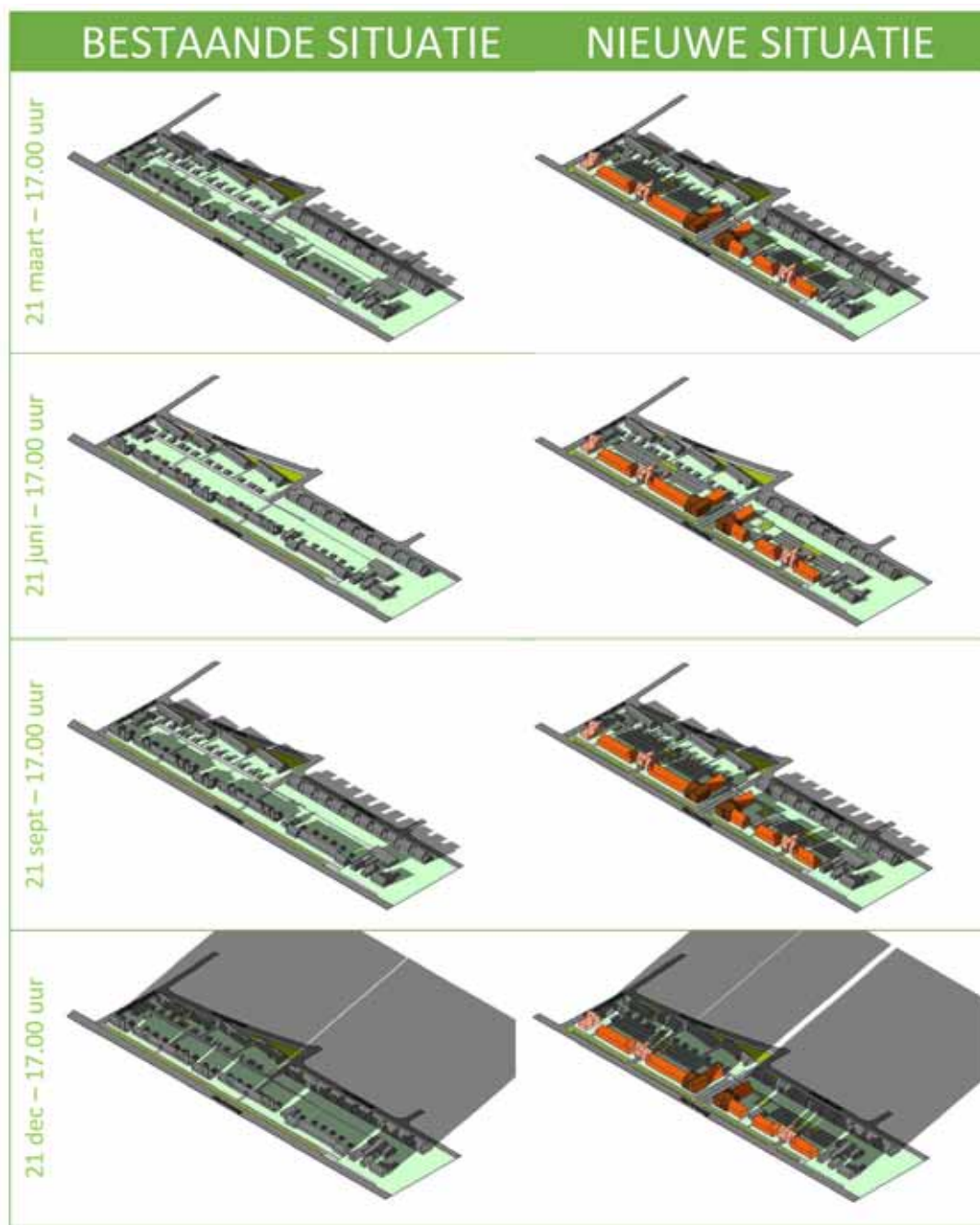


Conclusie schets:

1. Auto ontsluiting vervalt;
Er komt een achterpad / steeg
Er komen woningen (nader uit te werken)
Ontheffing lucht / geluid: 69 woningen (44+25)
2. Verkeerskundig zijn deze ontsluitingen geaccepteerd.
3. Verkoop is nu niet van toepassing.
4. Geen doorgang voor auto's.
5. Nieuwe of bestaande groene erfafscheiding.
6. Inrichting parkeerterreinen
Selectief 2 a 3 groene bomen, eventueel aanvullen met kleine bomen.
Voorstel wordt nog besproken met toekomstige bewoners en omwonenden
7. Sloop is voor de helft van de bewoners en Eigen haard
Sloop wordt opgeschoond
Hemelafvoer via sloot wordt anders.
8. Geluidhinder: wordt door Eigen haard berekend.
9. Eigen haard onderzoekt bezonning en planschade.
11. Gemeente checkt kadastrale grenzen en eigendomssituatie.
12. Poorthoogte: niet per definitie voor caravan. Nader onder zoeken alternatief.

BIJLAGEN

Bijlage 2: Bezonningsstudie Eigen Haard



BIJLAGEN

Bijlage 3: Maquette



Bijlage 4: Status Machineweg 2 december 2013

In het Aalsmeers Verkeer en Vervoersplan vastgesteld in 2009 wordt aangegeven hoe de gemeente om wil gaan met haar hoofdwegennet door het aangeven van zogenaamde wegcategorieën. In dit plan is de Machineweg aangegeven als gebiedsontsluitingsweg. Deze functie heeft de Machine-weg momenteel ook.

Een gebiedsontsluitingsweg is een weg met een doorstroomfunctie, waarbij en maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Uit tellingen blijkt dat er op dit moment ca 7000 motor voertuigen (mvt) per etmaal rijden. De verwachting is dat dit aantal na de aansluiting van de Middenweg op de N201 hoger zal worden maar niet hoger dan 8.000 mvt per etmaal in 2022. Deze aantallen sluiten aan bij een normaal gebruik van een gebiedsontsluitingsweg.

Het deel van de Aalsmeerderweg tussen de Machineweg en de Stommeerkade /Ophelialaan wordt na volledige inrichting van de Middenweg afgewaardeerd. De Middenweg wordt dan via de Nieuwe Aalsmeerderlaan (noordvork) verbonden met Aalsmeer- Dorp. Al deze wijzigingen hangen samen met het in gebruik nemen van de nieuwe N201 en het hiermee afwaarderen van de voormalige N201, de Burgemeester Kasteleinweg.

De huidige Machineweg heeft niet voldoende breedte om het verkeer voldoende veilig af te wikkelen. De gemeente is dan ook voornemens de weg na de bouw van de woningen aan de Machineweg te verbreden. Hoe dit er precies uit gaat zien en wanneer dit zal gebeuren is nu nog niet be-

kend. Omdat het een gebiedsontsluitingsweg is met een snelheid van maximaal 50 km/u blijven het vrijliggende fietspad en het voetpad voor de woningen. We gaan er nu van uit dat door de verbreding de groenstrook moet verdwijnen. Het parkeren zal vanwege de functie van de weg sowieso moeten verdwijnen. Parkeren langs een 50 km weg is niet veilig. In het plan van Eigen Haard wordt aan de achterzijde van de nieuwe woningen voorzien in voldoende parkeerplekken voor bewoners en bezoek.

Kruising Catharina Amaliaaan – Machineweg – Middenweg

Tijdens de workshop van 29 oktober is aangegeven dat de kruising van de Machineweg met de Catharina Amaliaaan als onveilig wordt gezien voor vooral fietsers. Dit is een drukke kruising met zowel veel fietsverkeer als auto's die uit de wijk Nieuw Oosteinde de in de spits drukke Machine-weg op willen.

De gemeente zal bij de voorbereiding van de aanpassing van de Machineweg ook deze kruising meenemen en kijken waar deze veiliger gemaakt kan worden.

COLOFON

Dit project in opdracht van Eigen Haard is uitgevoerd door
HzA Stedebouw & Landschap

HzA Stedebouw & Landschap
Schuijteskade 14
1621 DE HOORN
Telefoon: 0229-216757
E-mail: info@hzabv.nl
Web: www.hzabv.nl

