

Beeldkwaliteitsplan

Parkmeer Aalsmeer



Gemeente Aalsmeer

Inhoud

1.	Doel	5
-	De functie van het beeldkwaliteitsplan	
-	Het ontwerp van Beeldkwaliteit	
-	Procedure	
2.	Ruimtelijke Hoofdopzet	7
3.	Bebouwing	8
4.	Bedrijfsbebouwing	10
5.	Woonbebouwing	12
6.	Openbare ruimte	14
7.	Hardheidsclausule	15



Parkmeer

1. Doel

Het Beeldkwaliteitsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling in het gebied Parkmeer wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van Parkmeer 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 daarmee een brugfunctie vervullen tussen het bestemmingsplan 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 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 een bijzonder plangebied te realiseren wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hierbij behoren de volgende kenmerken:

- Lintbebouwing langs de Stommerkade in aansluiting op de overige lintbebouwing langs de Stommeerkade;
- Frontvorming van de bedrijfsbebouwing naar de Burgemeester Hoffscholteweg;
- Bijzondere aandacht voor de bebouwing in de knik van de Burgemeester Hoffscholteweg;
- Kleinschalige bedrijfsbebouwing.

De functie van het Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het ontwikkelen van het gebied Parkmeer. Deze ambitie krijgt met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm een concrete vertaling in dit Beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze een specifieke sfeer kan worden uitgewerkt met behulp van richtlijnen voor de stedenbouwkundige details en de architectuur. Dit Beeldkwaliteitsplan moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is.

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 laten leiden.

Procedure

De in dit Beeldkwaliteitsplan vastgelegde regels en richtlijnen vormen de nadere uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria zoals genoemd in de ‘‘Welstandsnota Aalsmeer 2013’’ en worden vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Voor het overige (algemene welstandscriteria) blijft de dan geldende welstandsnota Aalsmeer toetsingkader’’. Daarmee verkrijgt het Beeldkwaliteitsplan de status van beleidsdocument. Een initiatiefnemer die op deze locatie bebouwing wil realiseren, zal zowel met het Bestemmingsplan als met het Beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

Op het moment dat door een architect een schetsplan is vervaardigd wordt dit door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer getoetst. Deze toets vindt alleen plaats op de in het Beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt de samenhang tussen bebouwing, de situering en de inrichting van de buitenruimte ten aanzien van de beeldkwaliteit bewaakt. Het ontwerp doorloopt verder de normale bouwplanprocedure. In de beeldkwaliteit wordt getracht de karakteristieke sfeer van de locatie te onderkennen en te versterken in de architectuur van de bebouwing, in de wijze waarop de bebouwing op de kavel staat, de wijze waarop het gebied grenst aan de openbare ruimte en de inrichting van de onbebouwde buitenruimte.



Parkmeer

Aalsmeerderweg

Ophelialaan

Achtererf
werken

Voorderf
wonen

Stommeerkade

Oosteinderweg

b e b o u w i n g s l i n t

g r o e n e g o r d e l

Bielzenpad

Wissel

Baanvak

Burgemeester Kasteleinweg

2. Ruimtelijke hoofdopzet

Bij de ruimtelijke hoofdopzet wordt uitgegaan van de volgende ontwerputgangspunten:

- 1 Woonbebouwing in een open setting (vrijstaande of 2[^]1 kap of een mix hiervan)
Frontvorming gericht naar de Stommeerkade
Wisselende voorgevelrooilijn

Diversiteit in architectuur



- 2 Groene voortuinzone/dijktalud

- 6 Frontvorming bedrijfsbebouwing richting Burgemeester Hoffscholteweg
Frontvorming (koppen) bedrijfsbebouwing richting ontsluitingsweg

- 5 Langzaam verkeersroute tussen de woningen met een groene begeleiding

- 3 Groene erfafscheiding aan de kant van de Stommeerkade/ Burgemeester Hoffscholteweg

- 4 Continuïteit in bebouwingtypologie langs de Burgemeester Hoffscholteweg.

3. Bebouwing

Algemeen

Globaal is de Parkmeer te onderscheiden in de volgende gebieden:

1. Bedrijfsbebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg , voorkanten gericht op de Burgemeester Hoffscholteweg;
2. Woonbebouwing langs de Stommeerkade, voorkanten gericht op de Stommeerkade.

De beeldkwaliteitscriteria zijn per deelgebied opgesteld, voor zowel de woningen langs de Stommeerkade, als de bedrijfsbebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende randvoorwaarden.

Situering

In dit onderdeel komt de plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de omgeving aan de orde. Onderdelen zijn verkavelingstype, positie onderling, afstand onderling, plaatsing op het perceel, bouwrichting.

Massa en vorm

Het gaat hierbij om de hoofdmassa van de bebouwing in relatie met de omgeving. Onderdelen zijn: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en helling, relatieve omvang, vormbehandeling.

Gevelkarakteristiek

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

Kleur en materiaalgebruik

Het gaat hier om de kleur en het soort materiaal dat wordt gebruikt voor de bebouwing en de kleurtoon.

Erfscheidingsen

Het betreft hier de overgang van privaat naar publiek terrein.

4. Bedrijfsbebouwing

Situering

- De bebouwing dient naar de openbare zijden te zijn voorzien van fronten;
- De bedrijfsgebouwen vormen tesamen een herkenbaar ensemble.

Massa en vorm

- De gebouwen hebben een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter respectievelijk maximaal 8 meter;
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm;
- Voor de bebouwing is enkel een plat dak of een zadeldak toegestaan;
- Terughoudend en soberheid gevraagd bij het toepassen van overstekken, bij toepassing van overstekken dienen deze qua verhouding (hoogte/breedteverhouding) zich te voegen in de architectuur.

Gevelkarakteristiek

- De bebouwing krijgt gevels die bestaan uit massa (dus geen vliesgevels;

Kleur en materiaalgebruik

- De basiskleur van de bebouwing is zwart en verwijst naar de Aalsmeerse traditie van zwarte houten gepotdekselde delen in het gevelvlak;
- Bij toepassing van houten gevelbekleding uitgaan van latten of rabatdelen. geen plaatmateriaal;
- Als geen natuurlijk hout wordt toegepast verdienen onderhoudsarme, sterk op hout gelijkende alternatieven de voorkeur;
- Witte accenten in de vorm van ingekaderde horizontale raampartijen geleiden de bedrijfsbebouwing en laten daglicht toetreden waar nodig.

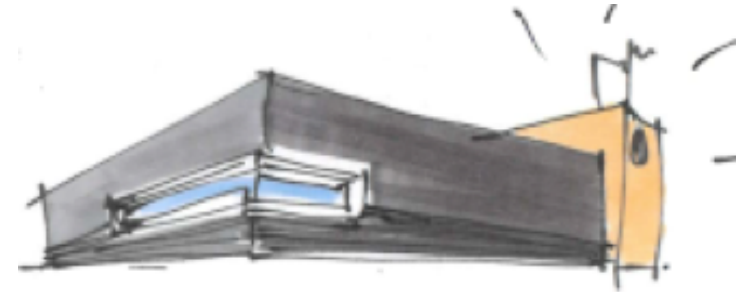


Overige randvoorwaarden

- Zonnepanelen, PV panelen, zonnecollectoren en buitenunits van (lucht)warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven.
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend mee-ontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur.

Reclame

- Maximaal één reclame per vestiging, op een bedrijfsgebouw; Maximaal één reclame per vestiging, tegen de gevel. De gevelreclame mag geen herhaling zijn van een eventuele reclame op het dak. De keuze van de positie van de reclame is afhankelijk van de architectuur;
- Een reservering van de reclame wordt aangegeven in de architectuur;
- Verticale reclames tegen de gevel mogen niet hoger zijn dan één verdieping en niet breder dan 0,50 meter;
- 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.



5. Woonbebouwing

Situering

- De woningen zijn met hun voorgevel gericht naar de Stommeerkade;
- Wisselende voorgevelrooilijn;
- Per woning tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Per twee vrijstaande woningen, één aansluiting op de Stommeerkade;

Massa en vorm

- Maximale goothoogte 7 meter, maximale bouwhoogte 10 meter;
- Uitsluitend vrijstaande of 2[^]1 kapwoningen;
- Geen twee identieke woningen naast elkaar;
- Woningen kennen een duidelijk herkenbaar hoofdvolume;
- Geen plat dak, maar zadeldak, mansardekap (het steile deel van de kap start ter hoogte van de eerste verdiepingvloer en eindigt ter hoogte van de tweede verdiepingvloer) of gebogen kapvorm;
- Eigentijdse architectuur, niet gestreefd moet worden naar het kopiërende of historische vormtaal;
- De woning is voorzien van een nok.

Gevelkarakteristiek

- De gebouwen krijgen gevels die bestaan uit massa.

Kleur en materiaalgebruik

- Toepassen van zorgvuldige detaillering (afmetingen kozijnen, daklijsten etc.);



- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden;
- Gevels bestaan uit hout of genuanceerde vormbaksteen metselwerk in oranje-, rood-, bruin- of donkere grijs tinten of vergelijkbaar steenachtig materiaal of bekleed met houten beschot, eventueel met stuc- en staalelementen. Ook wit gekeimde gevels behoren tot de mogelijkheden;
- Woningen mogen voor maximaal 50% van het geveloppervlak worden gestukt;
- Een combinatie met puien, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijs tint. Hoogverglasde pannen worden niet toegepast. 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, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium voorzien van een diep profiel.



Overige randvoorwaarden

- De entree van de parkeervoorzieningen is duidelijk met het gebouw mee ontworpen;
- De parkeerplaatsen onder de gebouwen zijn zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;
- Zonnepanelen, PVT panelen, zonnecollectoren en de buitenunit van (lucht)warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend mee-ontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur.

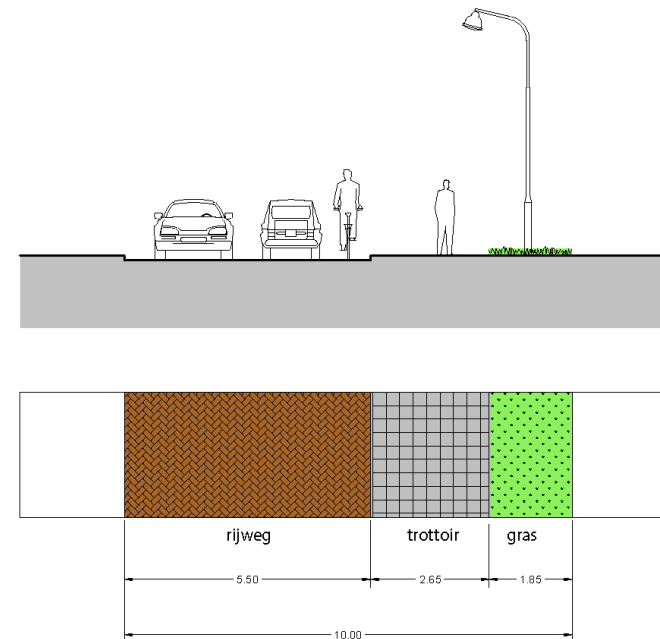
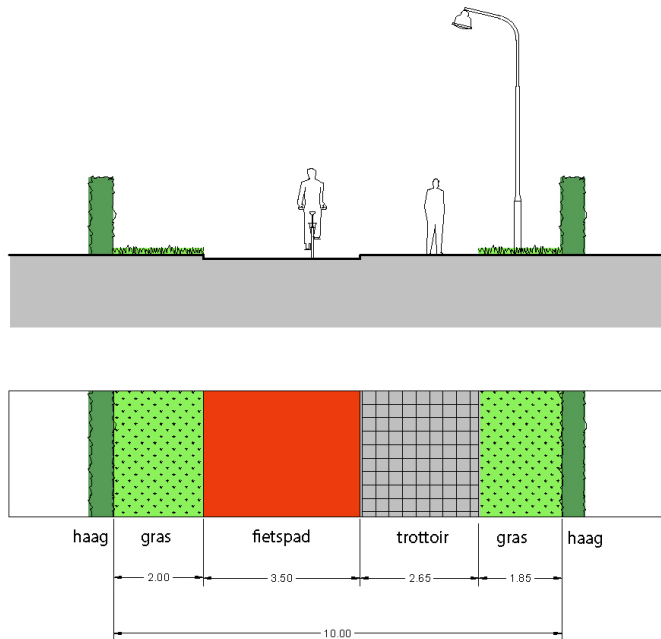


6. Openbare ruimte

Dwarsprofielen

Fietspad, rood asfalt breed 3,5 meter met aan beide zijde grasbermen van elk 3,25 meter. (eventueel een voetpad?)

Rijweg breed 5,5 meter klinkers, trottoirs 2,25 meter 30x30 cm, bomen erlangs? Profiel aansluiten bij polderzoom fase 2.



7. 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 woonbebouwing of bedrijfsbebouwing 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.



Gemeente Aalsmeer