



Beeldkwaliteitsplan Nieuw Calslagen

Gemeente Aalsmeer februari 2015

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
Nieuw Calslagen	3
Cultuurhistorie	4
Beeldkwaliteitsplan	4
2. Masterplan Herenweg	5
Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	5
3. Ruimtelijke hoofdopzet Nieuw Calslagen	7
4. Thema's uitwerking	9
<i>Bebouwing</i>	9
- Hoofdgebouwen	9
- Bijgebouwen	13
- Dakkapellen	14
<i>Buitenruimte</i>	16
- Inrichtingsplan, materialisering	17
- Inrichtingsplan, verlichting	18
- Inrichtingsplan, bomen en hagen	19
<i>Kunst</i>	20
- Kunstwerk aan het water	20
- Kunstwerk bij de Herenweg	22
- Kunstwerk bij begraafplaats Calslagen	23
Colofon	24

1. Inleiding

Langs de Herenweg, ter hoogte van nummer 64, in Kudelstaart is een gebied gelegen waarop, naast een woning, meerdere vervallen kassen staan. Op deze percelen zullen in de toekomst 18 woningen gerealiseerd worden. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de gemeente Aalsmeer reeds een Startdocument (24 mei 2011) en een Nota van uitgangspunten (23 juni 2011) vastgesteld. Vervolgens is een Visiedocument vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Om ook de gewenste architectonische uitstraling te waarborgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient, na vaststelling door de raad, als toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen op welstandsaspecten en geeft bovendien richtlijnen voor de inrichting van de openbare buitenruimte.

Nieuw Calslagen

Nieuw Calslagen wordt gerealiseerd op de locatie waar twee eeuwen geleden de "Ambachtsheerlijkheid Kalslagen" lag. De historie van het veenontginningsdorpje Kalslagen herleeft in "Nieuw Calslagen". Het wonen is gesitueerd rondom de restanten van de kerk van Kalslagen, nu een lommerrijke plek. Ook de voormalige Breggevaart zal weer herkenbaar gemaakt worden in het plangebied. De woningen liggen allemaal aan het water, met een directe verbinding naar de Westeinderplassen.



Het plan is voor het grootste deel een ontwikkelingsplan, gericht op het mogelijk maken van Nieuw Calslagen. Daarnaast bevat het een conserverend gedeelte. De voormalige kerk Calslagen, waarvan alleen de contouren van de fundering nog zichtbaar zijn, ligt binnen het plangebied en is sinds 1973 een Rijksmonument. Dit monument ligt midden in het plangebied. Door de ontwikkeling van het omliggende gebied en het zichtbaar maken van het monument wordt de cultuurhistorie behouden en waarmogelijk versterkt.

Cultuurhistorie

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Uitgangspunt van deze nota is behoud door ontwikkeling. De ontwikkeling van Nieuw Calslagen is gericht op het zichtbaar maken van de cultuurhistorische waarden in dit gebied. Dit komt tot uitdrukking in de schaal en situering van de bebouwing en in de inrichting en materialisering van de openbare ruimte. Ook een aantal kunstobjecten in dit gebied zal bijdragen om de geschiedenis van Calslagen te doen herleven.

Beeldkwaliteitsplan

In het "Inrichtingsplan Nieuw Calslagen Kudelstaart" en het "Visiedocument Nieuw Calslagen" is reeds een groot aantal beeldkwaliteitsregels en voorschriften vastgelegd. Doordat deze over verschillende documenten en hoofdstukken zijn verspreid is de behoefte ontstaan om de regels en voorschriften in een eenduidig document te verzamelen en ter visie te leggen. Hierdoor ontstaat immers een eenduidig kwaliteitskader voor de planontwikkeling en Welstandstoetsing. In dit BKP is dan ook geen sprake van nieuwe uitgangspunten en voornemens, slechts van een geïllustreerd en geharmoniseerd resumé van reeds eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Calslagen zal dit BKP in procedure worden gebracht.

2. Masterplan Herenweg

Op 8 december 2011 is het "Masterplan Herenweg" vastgesteld door de gemeenteraad. Het Masterplan Herenweg is een landschappelijke visie op de (omgeving van) de Herenweg met de volgende doelen:

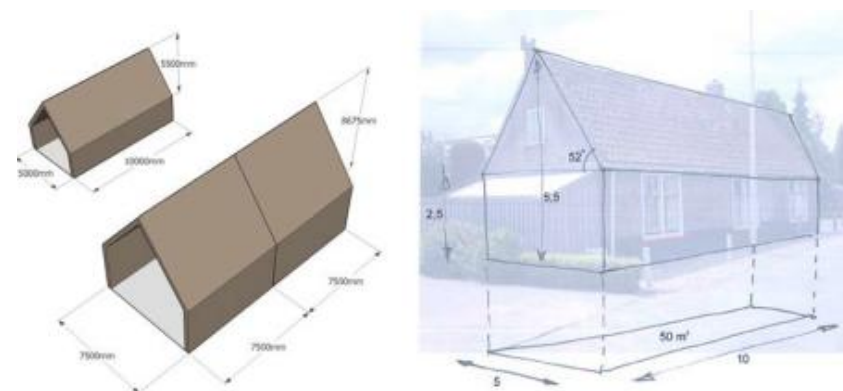
- een ruimtelijke onderbouwing voor het toevoegen van individuele woningen in het bestaande lint met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteiten van de Herenweg;
- een onderlegger voor het verkrijgen van toestemming bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor het toevoegen van woningen in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit;
- een stedenbouwkundig toetsingskader voor nieuwbouwinitiatieven aan de Herenweg, inclusief Nieuw Calslagen;
- richting geven aan de ontwikkeling van groen, water en recreatie in de (omgeving) van de Herenweg inclusief een landschappelijk verantwoorde inpassing van het grond- en baggerdepot.

In het Masterplan zijn stedenbouwkundige/architectonische randvoorwaarden geformuleerd als basisprincipe voor toekomstige nieuwbouw langs de Herenweg. Dit geldt voor zowel de losse bouwinitiatieven als voor woningen binnen het project Nieuw Calslagen. Het doel van een dergelijk toetsingskader is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving aan de Herenweg in zijn geheel.

Uitgangspunten Beeldkwaliteitplan

Nieuw Calslagen valt binnen het Masterplan onder Categorie 3: woonbebouwing rondom het begraafplaatsje op basis van de Belvédèregedachte, in totaal maximaal 18 woningen. De volgende uitgangspunten zijn hiertoe in het Masterplan opgenomen:

- Bouwmassa (waaronder goot- en bouwhoogte) geïnspireerd op het gemeentelijk monument, Herenweg 83;



archetype arbeiderswoning als basis voor bebouwing Nieuw Calslagen

- Vrijstaande woningen op erven;
- Verspringingen in de rooilijn, geen gesloten straatwanden;
- Bebouwing in de lengterichting van de kavel;
- Zadeldaken, geen platte- of lessenaardaken;
- Lage bouwhoogte, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter;
- Hoge bouwhoogte, goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 8 meter;
- Bijgebouwen, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter;
- Gebruik van duurzame materialen, geen kunststof;
- Gebruik van bouwmaterialen die refereren aan agrarische- en tuinbouwfuncties;
- Refereren aan structuur, techniek en ritmiek van kassenbouw;
- Variatie in bouwhoogtes en volumes;
- Differentiatie in typen;
- Parkeren op eigen erf, uit het zicht;
- Geen gebouwde erfscheidingen langs de Herenweg;
- Architectonische uitwerking op basis van de Belvédèregedachte.

Openbare ruimte

Bij het opstellen van randvoorwaarden voor de openbare ruimte kan onderscheid worden gemaakt tussen de Herenweg in het algemeen en specifiek de stedenbouwkundige eenheid die Nieuw Calslagen zal gaan vormen. Voor beide staan de landschappelijke inpassing voorop. Bij de inrichting van Nieuw Calslagen is ook inpassing van het cultuurhistorisch erfgoed een bijzonder aandachtspunt.

De inrichting van de publieke openbare ruimte van Nieuw Calslagen dient naadloos aan te sluiten op die van de Herenweg. De profielen zijn eenvoudig van opzet en krijgen een uitvoering van gebakken klinkers. Er dienen twee parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig te zijn. Voor het bezoekersparkeren in de openbare ruimte worden minimaal 6 parkeerplaatsen toegevoegd op informele wijze vormgegeven, zoveel mogelijk uit het directe zicht vanaf de Herenweg. De waterranden dienen door het hele plan heen uniform te worden uitgevoerd met een natuurvriendelijke oever in combinatie met een houten beschoeiing. Ook de mogelijke passantensteiger kan worden uitgevoerd in hout.

Alle overgangen openbaar- privé maken ook bij Nieuw Calslagen deel uit van het landschap en het ecologische perspectief van het Herenweg. Alle erfscheidingen worden daarom uitgevoerd in levend groen materiaal in de vorm van groene hagen met een maximale hoogte van 1,50 meter.

Het straatmeubilair dient terughoudend en vanzelfsprekend te zijn en te bestaan uit een familie van elementen. Het dient duurzaam te zijn en een neutrale kleur te hebben.

3. Ruimtelijke hoofdopzet Nieuw Calslagen

Functies

Het nieuwe woongebied bestaat uit 18 woningen. De woningen zijn vrijstaand en mogen behalve voor het wonen tevens voor aan huis gebonden beroepen of activiteiten worden gebruikt.

Ontsluiting

In het nieuwe woongebied zullen nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd. De nieuwe wegen zullen op drie punten uitkomen op de Herenweg: twee direct ten oosten van en westen van de voormalige kerk en een in het uiterste westen van het plangebied.

De woningen zullen allemaal direct aan deze nieuwe ontsluitingswegen komen te liggen. Uitzondering daarop is de woning in het uiterste oosten van het plangebied, deze zal direct aan de Herenweg komen te liggen.

Vorm

De nieuwe bebouwing aan de Herenweg zal direct langs deze weg worden gesitueerd, zoals ook de woning op nummer 66 is gelegen.

De woningen zijn qua vorm en afmetingen gebaseerd op de woning aan de overkant van de Herenweg, op nummer 83 (gemeentelijk monument). De woningen zullen daarom vanaf de bovenkant van de begane grond een kap krijgen.

Massa

De woningen zullen allemaal vrijstaand zijn en een hoogte van maximaal 9 meter hebben. Hierdoor heeft de bebouwing een kleinschalig karakter en blijft er ruimte tussen de bebouwing onderling. De massa is geïnspireerd op de woning Herenweg 83, bestaande uit een bouwlaag met een kap.

Architectuur

De woningen hebben een moderne uitstraling en zijn opgebouwd uit standaard bouwvolumes. De grote diversiteit in dakkleuren en gevelindeling dragen bij aan de gewenste differentiatie.

Parkeren

Parkeren zal voor de woningen op eigen terrein plaatsvinden, waarbij elke woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein zal hebben. Daarnaast zullen er nog parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

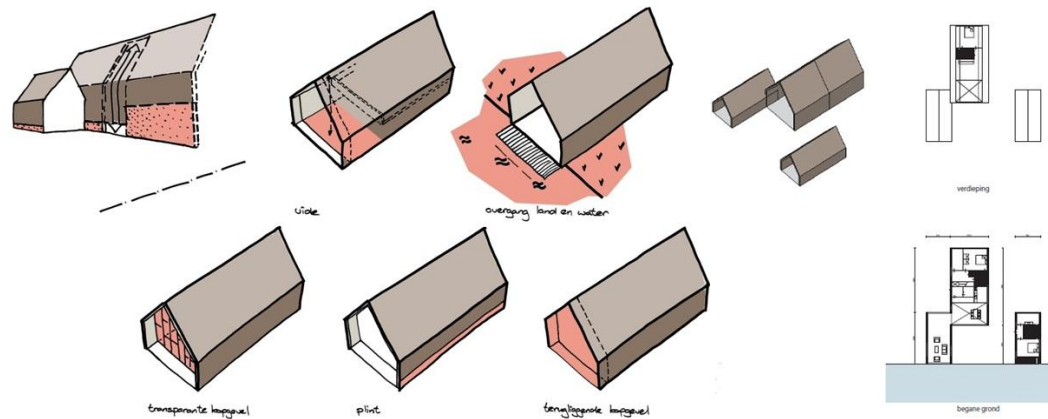


4. Thema's uitwerking

Bebouwing

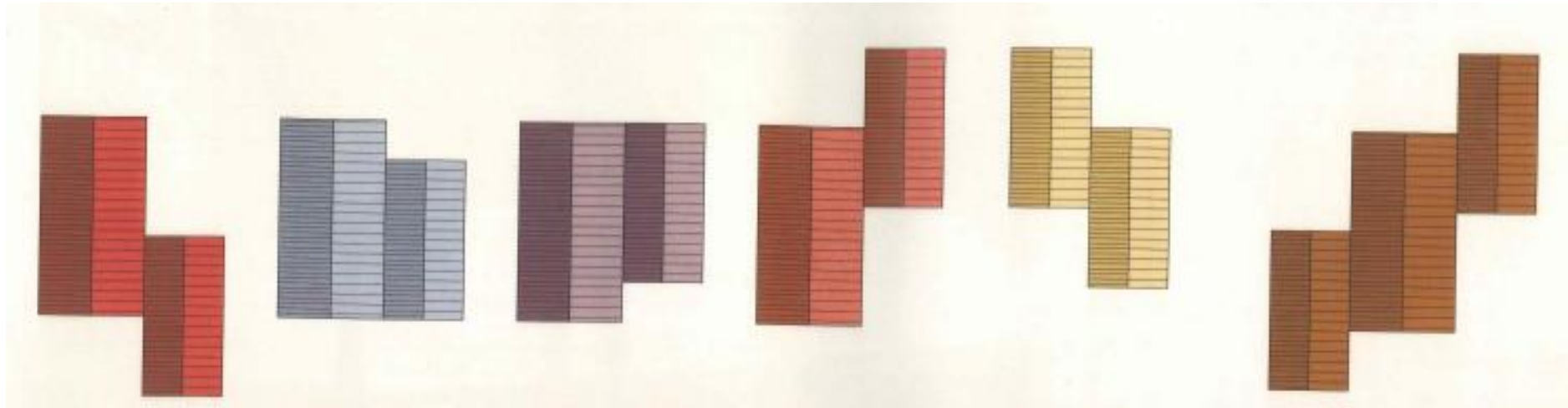
- Hoofdgebouwen

In Nieuw Calslagen worden woningen gebouwd waarin in de architectuur wordt verwezen naar het oorspronkelijke lintdorp, met als uitgangspunt de korrel van het oudste huisje, Herenweg 83. Met deze korrel als uitgangspunt wordt een grote diversiteit aan woningen geboden en zijn uiteenlopende variaties mogelijk in woningtype en opbouw.



Figuur 5. De korrel van het oudste huisje van Kudelstaart

De ruimtelijke kwaliteit van het plan komt terug doordat per perceel een maximaal bouwvlak is gedefinieerd waarbinnen een maximaal te bebouwen percentage van de kavelgrootte geldt van 40%. Het grootste volume beslaat hierbinnen een oppervlak van 25% en het kleinste volume een percentage van 15 %.



Type A

Type B

Type C

Type D

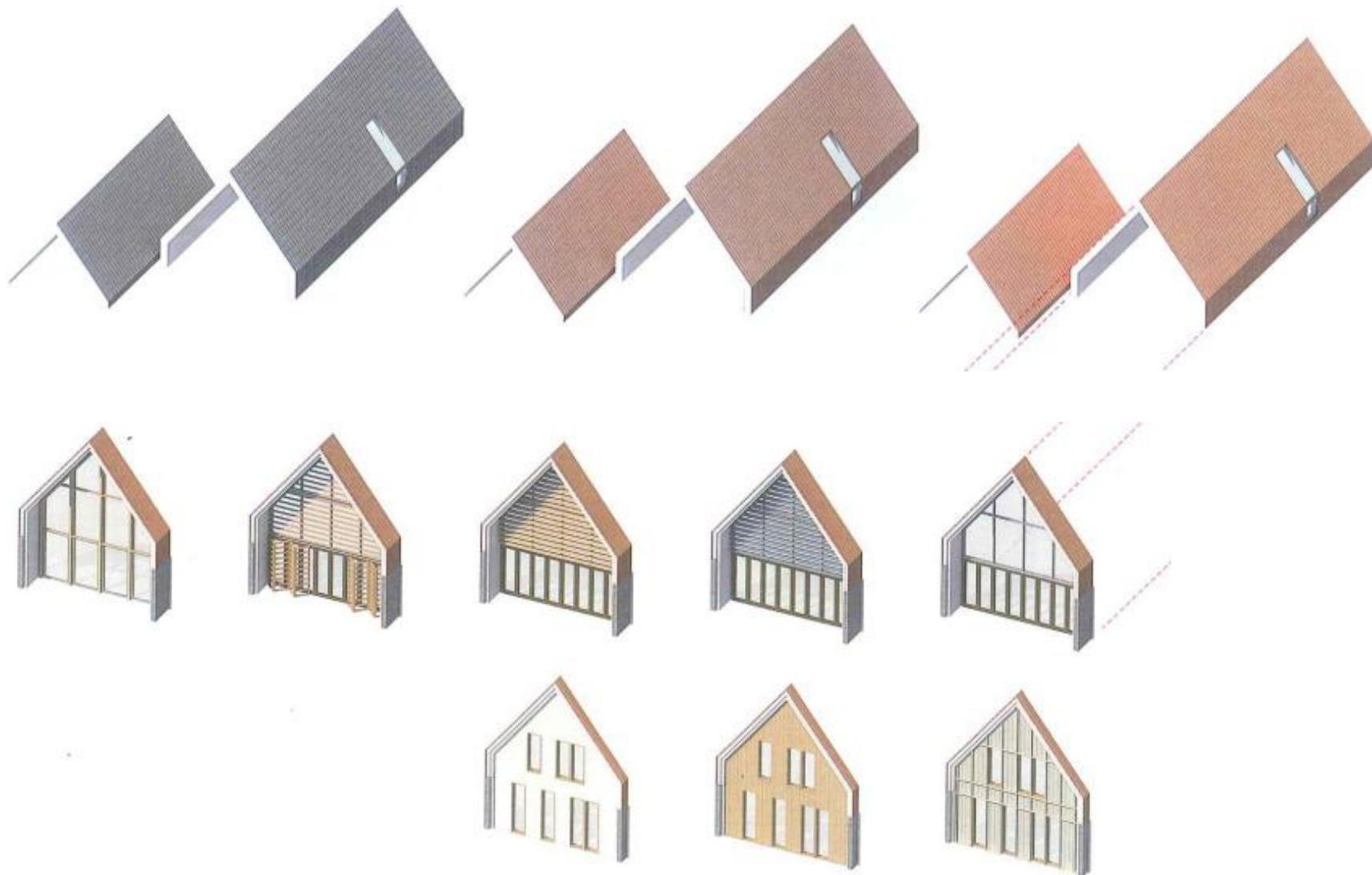
Type E
Twee woningen geschakeld

Type F
twee onder een kap

Het spel dat ontstaat door schakeling van een klein en een groot woonvolume maakt verschillende indelingen mogelijk. Per kavel is een aantal varianten mogelijk, afhankelijk van de vorm van de kavel. De daken van de woningen bestaan uit moderne dakpannen. Door een variatie in dakpankleuren ontstaat een gedifferentieerd beeld binnen de wijk.

Beeldkwaliteit kenmerken voor de daken zijn:

- De nokrichting van de kappen staat haaks op de voorgevel;
- De kap begint op de eerste verdieping en versterkt op deze manier de horizontale geleding;
- Het materiaalgebruik is traditioneel, eenheid in materiaal;
- Diversiteit in dakpankleuren, variatie in kleur.



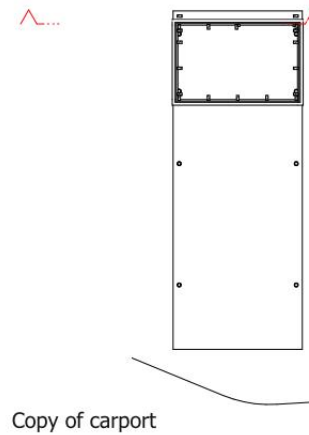
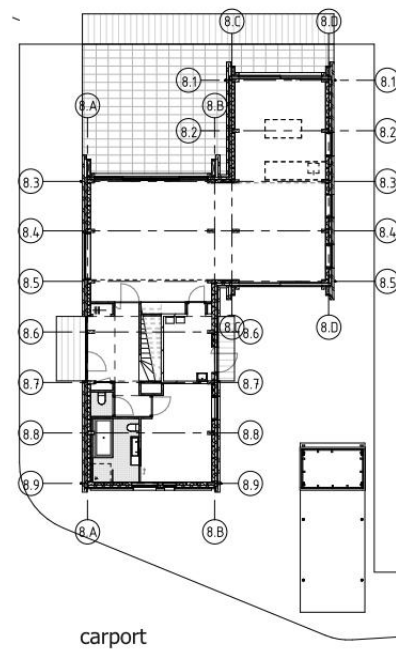
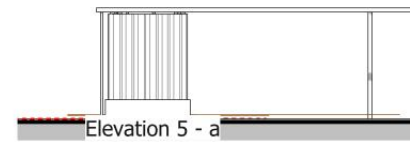
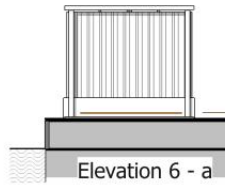
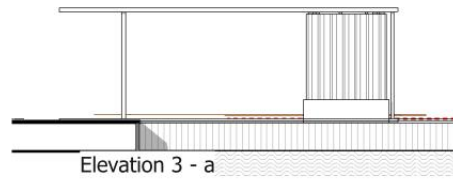
Een hoogwaardige baksteen, moderne dakpannen en duurzame houtsoorten bepalen het beeld. De koper wordt een keuze voorgelegd aan materialen die iedere woning uniek maken. Er is ook gedacht aan de samenhang van het materiaalgebruik over het gehele plan. Per kavel is een aantal materiaal- en kleurcombinaties beschikbaar.

Beeldkwaliteit kenmerken voor de gevels zijn:

- De gevel ligt duidelijk terug ten opzichte van het dakvlak;
- Er is een duidelijke relatie met de onderbouw van de woning en de bovenbouw;
- Diversiteit in gevelinrichting binnen de door de architect aangegeven varianten;
- Het materiaalgebruik is traditioneel, eenheid in materiaal.

Bijgebouwen

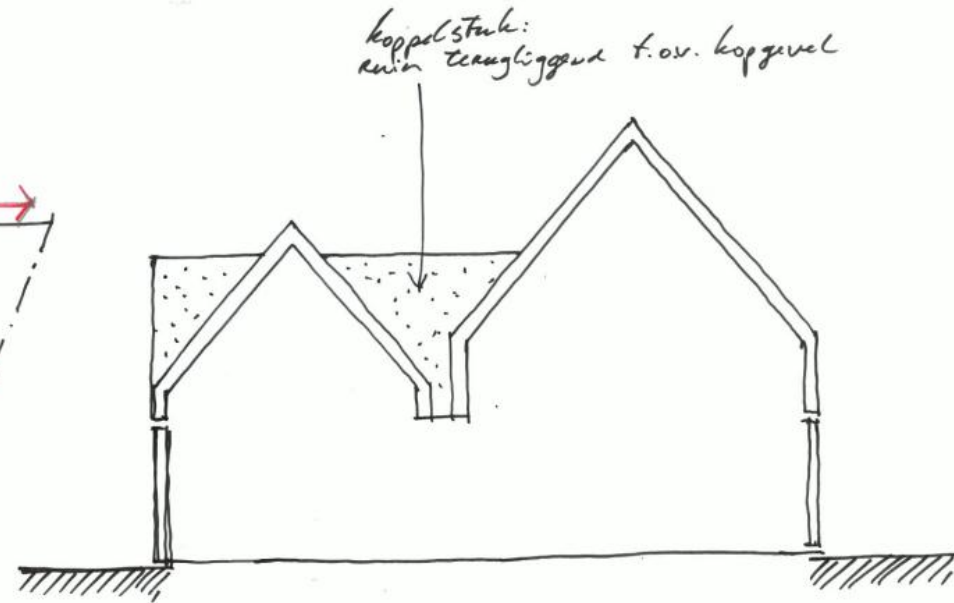
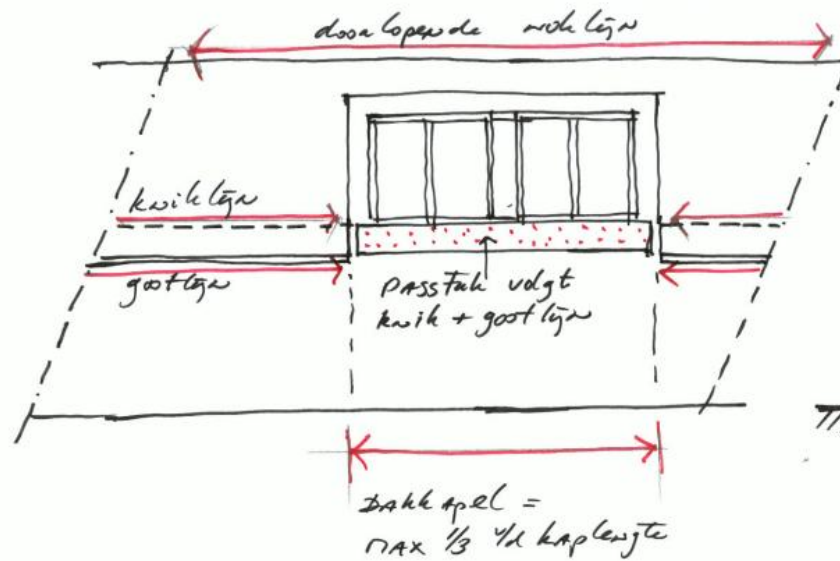
Beeldkwaliteit kenmerken voor bijgebouwen zijn:



Dakkapellen

Beeldkwaliteit kenmerken voor dakkapellen zijn:

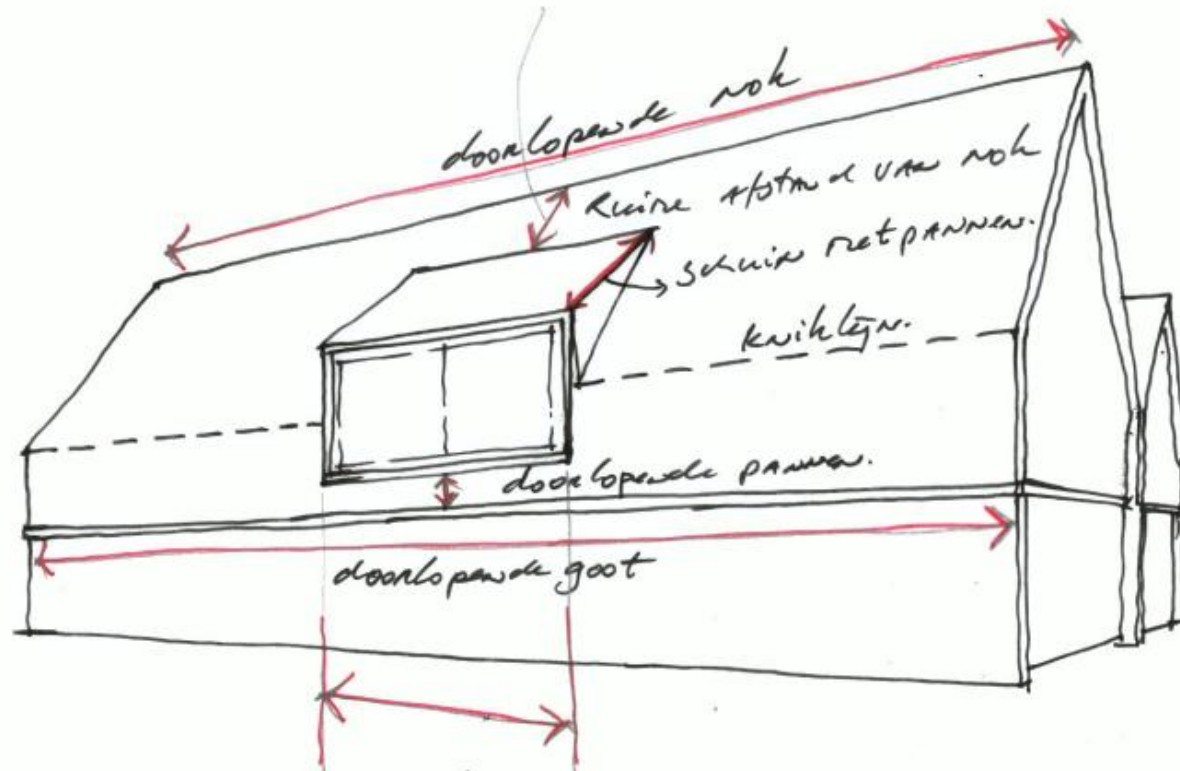
*Optie dakkapel + koppelstuk
Uitsteunend woningen W1*



Optie Dakkapel

Woningen W1, W2 + W3

Uitsluitend groot volume.



Dakkapel =
MAX. $\frac{1}{3}$ kaplengte

Buitenruimte

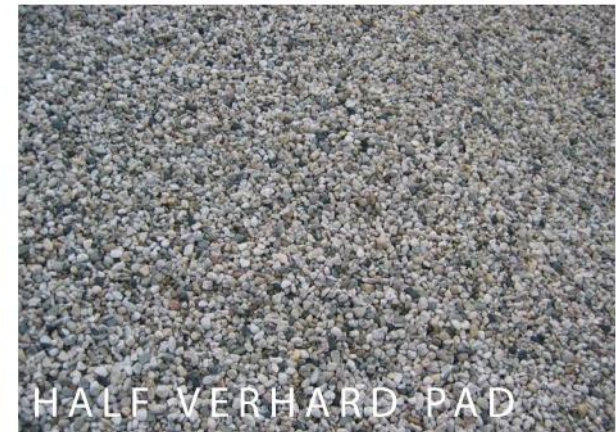
Inrichtingsplan



LEGENDA INRICHTINGSPLAN

- bestemmingsplangrens
- - - kavelgrenzen
- grens exploitatiegebied
- > doorzicht / uitzichtmoment
- * bijzondere plek in de opbare ruimte (nog te bepalen)
- bestaande bebouwing
- openbaar groen
- water
- mandelig water
- dijk
- dijkdoorbreking
- hagen privé
- hagen v.v.e.
- bomen (indicatief, exacte positie na inmeting)
- natuur (volgens bestemmingsplan) te handhaven
- gebakken klinker keperverband
- paden halfverhard
- grasbetonstenen
- aanlegsteiger hout of kunststof met houtmotief (n.t.b.) met golfbreker
- beschoeiing
- beschoeiing & gebiedseigen beplanting
- stortstenen
- P parkeren openbare ruimte
- brug
- entree plangebied
- opstelplaats containers GFT en restafval
- straatverlichting hoog (indicatief)
- straatverlichting vloerpot (indicatief)
- suggestief plateau in wegdek
- annotatie profiel

Inrichtingsplan, materialisering



Inrichtingsplan, verlichting

Nieuw Calslagen wordt voorzien van een eigen type verlichtingsmasten. Bij de keuze van de lichtmasten zal de LIOR worden gevolgd. Dit benadrukt het karakter van een afzonderlijk woongebied. Er worden twee typen verlichtingsarmaturen voorgesteld:

1. Hoge masten, daar waar het autoverkeer is toegestaan;
2. Specifieke verlichting bij het Rijksmonument.

Bij de halfverharde voetpaden wordt geen verlichting gebruikt zodat het zicht op de Westeinderplassen in een avond situatie zo min mogelijk wordt belemmerd.

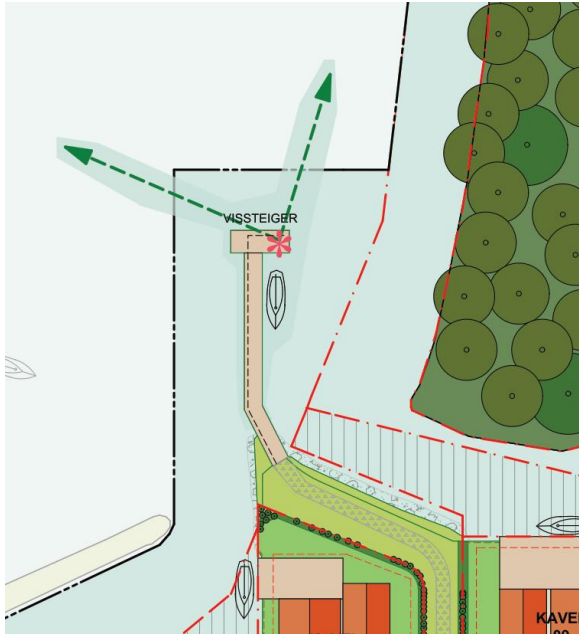


Inrichtingsplan, bomen en hagen



Kunst

Kunstwerk aan het water



Het publiek toegankelijke uitzichtspunt vraagt om een zitobject van waar op het weidse landschap van de Westeinderplassen kan worden uitgekeken. Het object vormt daarmee een "rustpunt" binnen een recreatief wandel- en fietsroutenetwerk.

Randvoorwaarden

- de richting van het object is overwegend horizontaal;
- het object legt een fysieke relatie tussen land en water;
- het object geeft de mogelijkheid om te zitten met uitzicht over het water;
- het object biedt beschutting tegen wind en regen;
- er wordt gebruik gemaakt van duurzame middelen en materialen;
- het object is vandalisme proof.



Kunstwerk bij de Herenweg

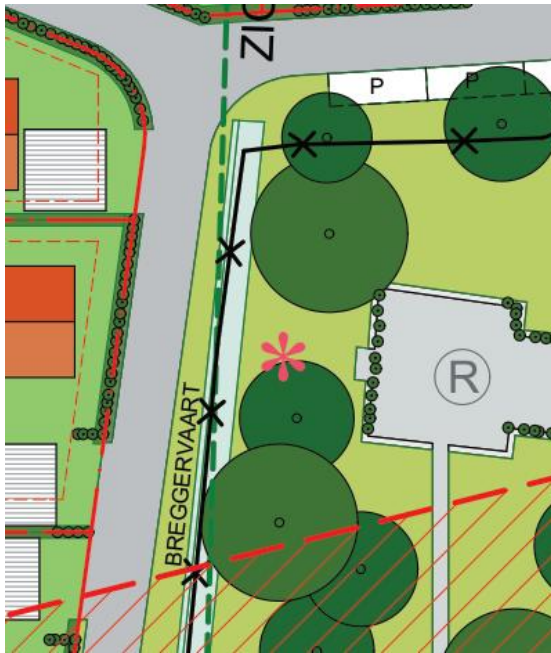


De kruising tussen Breggevaart en Herenweg is ten tijde van de Heerlijkheid Calslagen gemarkeerd geweest door een brug. De Herenweg is cultuurhistorisch vooral bijzonder omdat het een belangrijke verbinding tussen Leiden en Amsterdam is geweest. Door in het wegdek een afwijkend materiaal op te nemen ter plaatse van de kruising dat refereert naar de houten balken op een brug, is het moment hoorbaar en voelbaar bij het passeren. Te denken valt aan het plaatsen van houten, of betonnen stroken/profilering in het wegdek. Daarnaast kan extra informatie in het wegdek worden verwerkt in de vorm van tekst of print.

Randvoorwaarden

- Cultuurhistorisch gegeven van de route van Leiden naar Amsterdam;
- De ingreep doet iets met de kruising van twee richtingen van weg en water;
- De ingreep maakt zowel overdag als 's avonds van deze plek een bijzonder moment.

Kunstwerk bij begraafplaats Calslagen



Feitelijk vormt deze plek het hart van dit gebied en door de aanwezigheid van het Rijksmonument een tastbare herinnering aan het verleden. De ruimtelijke uitstraling van deze plek is van invloed het gehele gebied. Elementen als de terp, beplanting, verharding en de inrichting van de ruimte zullen nader moeten worden vormgegeven. Het ruimtelijk element bij het Rijksmonument geeft uitdrukking aan de historische gelaagdheid van de plek. Het gaat hierbij niet alleen om de kerk zelf, maar ook het omliggende terrein. Het volume van de oude kerktoren vormt een aanleiding voor de contouren van het object. Er wordt in de vormgeving van het object uitdrukking gegeven aan het voormalige kassenlandschap en "tuindersleven" (materiaal en gebruik). Daarnaast vormt het object een belangrijk oriëntatiepunt in verschillende toeristische netwerken (wandelen, fietsen en vaart). Het object zal een nieuwe toegang tot het Rijksmonument geven, de oude (historische) benadering van de plek wordt daarmee hersteld. Toepassing van augmented reality kan een toegevoegde waarde betekenen voor de informatieve waarde van het Rijksmonument en de directe omgeving.

Randvoorwaarden

- de richting van het object is verticaal;
- het object maakt een nieuwe toegang tot het monument;
- het object is ook 's avonds herkenbaar;
- het object reageert op meerdere cultuurhistorische lagen;
- het object wordt uit duurzame materialen opgebouwd.



Colofon

Opgesteld door: afdeling ROV, gemeente Amstelveen
Postbus 4
1180 BA Amstelveen

Datum: februari 2015

Status: Vastgesteld

Aan de impressies kunnen geen rechten ontleend worden.