



## Beeldkwaliteitskader Polderzoom 2<sup>e</sup> fase

augustus 2019

## Inhoud

1. Algemene richtlijnen beeldkwaliteit
2. Ruimtelijke hoofdopzet
3. Deelgebied 2
  - 3.1. Indeling bebouwing
  - 3.2. Bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg
  - 3.3. Gestapelde bebouwing
  - 3.4. Achterliggende bebouwing
4. Overige bepalingen
  - 4.1. Kopgevels
  - 4.2. Bijgebouwen
  - 4.3. Aan- en uitbouwen
5. Materiaal
6. Efscheidingen en beschoeiingen
  - 6.1 Zij erven
  - 6.2 Voor erven
  - 6.3 Delftse stoep

## 1. Algemene richtlijnen beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitskader dient als raamwerk voor de bouwplanontwikkeling in het gebied Polderzoom. Het legt de structurerende stedenbouwkundige principes vast: de positie van de bouwmassa's en woning typologie. Verder dient het als referentiekader voor de architectuur.

De beeldkwaliteit van de bebouwing in Polderzoom sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing in de polder, veel diversiteit in zowel architectuurstijl als uitstraling en typologie. De architectuur sluit aan op een voor Aalsmeer herkenbaar beeld van overwegend pannen daken en een combinatie van hout en metselwerk in de gevels.

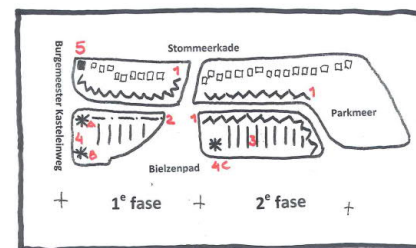
### Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen nabij het Spoorlijnpad, het voormalige tracé van de spoorlijn Aalsmeer-Haarlemmermeer en het Bielzenpad, de voormalige spoorverbinding Aalsmeer-Bovenkerk. Beide spoorlijntracés zijn nog zichtbaar in het landschap. Aan de noordzijde van de Burgemeester Hoffscholteweg volgt de (half)vrijstaande woonbebouwing de gerende verkavelingsstructuur.

## 2. Ruimtelijke hoofdopzet

Het gebied van de Polderzoom is ruimtelijk en architectonisch te onderscheiden in een aantal deelgebieden met ieder hun eigen identiteit. Globaal is het gebied te verdelen in:

1. Bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg, voorkanten van woningen gericht op deze weg ;
2. Bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg, ook achterkanten van woningen aan de Burgemeester Hoffscholteweg toegestaan, mits goede architectonisch/landschappelijke inpassing;
3. De hierachter gelegen woongebieden;
4. Gestapelde bebouwing;
5. Bebouwing hoek Stommeerkade/Burgemeester Kasteleinweg.



1. Bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg vormt de ruggengraat van het plangebied. De toekomstige woonbebouwing langs deze weg dient o.a. gekenmerkt te worden door diversiteit in architectuur. De bebouwing is met de voorgevel gericht naar de Burgemeester Hoffscholteweg.
2. De hierachter gelegen woongebieden kunnen juist een minder grote diversiteit in architectuur te hebben, uitgangspunt is rechte, overwegend strakke blokken. Hiermee wordt het onderscheid met de bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg versterkt.
3. Op de locatie C is de gestapelde bebouwing functioneel en accentueert het gebouw het kruispunt van de voormalige spoorverbindingen en de watergang.

Het is van belang dat er een zekere architectonische samenhang is tussen de verschillende gebieden, kies je in het ene gebied voor eigentijdse architectuur dan ook in de andere gebieden. (onder eigentijdse architectuur wordt verstaan dat niet gestreefd wordt naar een kopiërende of historische vormtaal. Het mag gezien worden dat de woningen in de eenentwintigste eeuw gebouwd zijn, met al de voorhanden zijnde technieken, materialen en daaruit voortkomende vrijheid van vormen)

### 3. Deelgebied 2

#### 3.1. Indeling bebouwing

Globaal is de 2<sup>e</sup> fase van het gebied Polderzoom te onderscheiden in de volgende gebieden:

1. Bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg , voorkanten Burgemeester Hoffscholteweg;
2. Gestapelde bebouwing;
3. Achterliggende bebouwing.



Voorbeeldverkaveling 2<sup>e</sup> fase

### 3.2. Bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg

#### Burgemeester Hoffscholteweg 2<sup>e</sup> fase

Langs de Burgemeester Hoffscholteweg kan “diversiteit binnen een architectonische keuze” een belangrijke bijdrage leveren aan het ruimtelijk wensbeeld. De bebouwing vormt samen met de bestaande bebouwing langs de Stommeerkade een dubbel lint. Er is veel ruimte voor individuele vormgeving per ensemble (blok). Dit onderscheid in blokken is mogelijk door kleurgebruik, detaillering, ritmiek, positie t.o.v. de weg enz.

Belangrijk is dat de woonbebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg het belang van deze weg (als ruggengraat van het plangebied) tot uitdrukking brengt.

Ten aanzien van de architectuur gelden de volgende uitgangspunten:

- Maximaal 3 bouwlagen (2 lagen met kap);
- Woningen met kappen hebben de voorkeur, een drielaagse woning met een plat afgedekte bovenste laag is denkbaar als accent, niet als regel;
- Evenwichtige gevels (zowel per woning als per ensemble), specifiek vormgegeven hoekoplossingen, zorgvuldige detaillering die de vormgeving ondersteunt;
- De kwaliteit van de architectuur van de kopgevels dient gelijk te zijn aan die van de voorgevels;
- Het hoofdmateriaal van de gesloten gevels is baksteen, in een metselverband die de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden);
- Voor dakvlakken gericht naar het openbaar gebied, dakkapellen alleen toepassen als integraal onderdeel van de architectuur (herhaalbare dakkapellen);
- Keramische dakpannen in donkere grijstinten (niet glanzend).

### Burgemeester Hoffscholteweg, fase 2, meer individuele kavels



Bij het noordwestelijk deel van de Burgemeester Hoffscholteweg (in fase 2) is het ruimtelijk gezien wenselijk vrijstaande woningen of 2 onder 1 kapwoningen te realiseren. Dit deel van de Burgemeester Hoffscholteweg leent zich dan ook bij uitstek om individueel vormgegeven woningen te realiseren. Deze woningen hebben architectonisch verwantschap met de woningen aan de overzijde van de Burgemeester Hoffscholteweg.

Ten aanzien van de architectuur gelden de volgende uitgangspunten:

- Maximaal 3 bouwlagen (2 lagen met kap);
- Evenwichtige gevels ( zowel per woning als per ensemble), specifiek vormgegeven hoekoplossingen, zorgvuldige detaillering die de vormgeving ondersteunt;
- De kwaliteit van de architectuur van de kopgevels dient gelijk te zijn aan die van de voorgevels;
- Het hoofdmateriaal van de gesloten gevels is baksteen, in een metselverband die de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden);
- Voor dakvlakken gericht naar het openbaar gebied, dakkapellen alleen toepassen als integraal onderdeel van de architectuur (herhaalbare dakkapellen);
- Keramische dakpannen in donkere grijstinten (niet glanzend).



### 3.3. Gestapelde bebouwing

Binnen het plangebied van fase 2 wordt op 1 locatie een appartementengebouw gerealiseerd nabij het Bielzenpad. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het dorpse karakter is de dakbeëindiging van groot belang.

Ten aanzien van de architectuur gelden de volgende uitgangspunten:

- Maximaal 5 bouwlagen (maximale bouwhoogte 17 meter);
- Een bijzondere dakbeëindiging in de vorm van een zadeldak of een plat dak, wanneer sprake is van een setback of overstekende dakrand;
- Gevels van de appartementen van de begane grond in vormgeving laten reageren op hun afwijkende positie ten opzichte van die van de hierboven liggende lagen;
- Het hoofdmateriaal van de gesloten gevels is baksteen, in een metselverband die de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden);
- Balkons vormgegeven als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Voor de begane grond appartementen de overgang openbaar/privé vormgeven als onlosmakelijk onderdeel van de architectuur;
- Horizontale of verticale geleding van de gevels en gevelopeningen met als doel een visuele verkleining van het gebouw te realiseren.



### 3.4. Achterliggende bebouwing

Om het contrast met de bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg te versterken dienen de hierachter gelegen woonblokken een minder grote diversiteit te hebben. In dit gebied is collectiviteit leidend.



Ten aanzien van de architectuur gelden de volgende uitgangspunten;

- In de rijenwoningen of geschakelde woningen zullen woningtypes eenvoudig herhaald kunnen worden;
- De kwaliteit van de architectuur van de kopgevels dient gelijk te zijn aan die van de voorgevels;
- De materialen en kleuren, zowel van de hoofdmassa en dak als van de onderdelen, zullen echter binnen een beperkt palet blijven, juist om het contrast met de bebouwing langs de Burgemeester Hoffscholteweg tot uitdrukking te laten komen;
- Het hoofdmateriaal van de gesloten gevels is baksteen, in een metselverband die de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden);
- Voor dakkapellen gericht naar het openbaar gebied, dakkapellen alleen toepassen als integraal onderdeel van de architectuur (herhaalbare dakkapellen);
- Dakbedekking keramische pannen, in donkere grijs tinten (niet glanzend).

Ten aanzien van de hoogte geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

## 4. Overige bepalingen

### 4.1 Kopgevels



Aan de naar het openbaar gebied gerichte gevels wordt de eis gesteld dat deze van dezelfde architectonische kwaliteit zijn als de voorgevels van de woning of het blok.

### 4.2. Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen zoals garages en bergingen die grenzen aan het openbaar gebied geldt dat deze een architectonisch ensemble moeten vormen met het hoofdgebouw.

### 4.3 Aan- en uitbouwen

Vergroting van bepaalde woonruimten zoals erkers, dakkapellen, serres en bijkeukens zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Deze aan- en uitbouwen maken onderdeel uit van het hoofdvolume en vormen samen één architectonisch geheel met het hoofdgebouw. Dit betekent tevens dat de materialisering van aan- en uitbouwen gelijk is aan die van het hoofdgebouw

## 5. Materiaal

### Daken

Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijstint. Hoogverglasde pannen worden niet toegepast. Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.

### Gevels

Gevels bestaan uit metselwerk in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood-,bruin- of donkere grijstinten. Ook wit gekeimde gevels behoren tot de mogelijkheden.

### Kozijnen, ramen en deuren

Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium voorzien van een diep profiel.

### Kleur

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

## 6. Erfscheidingen en beschoeiingen

In het beeld van een straat spelen erfscheidingen een belangrijke rol. Daar waar achtertuinen gericht zijn naar openbaar gebied dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de duurzaamheid van erfscheidingen. Een gebouwde erfscheiding die de ruimtelijke invloed van vergunningsvrij te plaatsen bouwwerken beperkt, is hiervoor een minimale vereiste.

Binnen het plangebied van Polderzoom zijn de volgende erfscheidingen mogelijk.



Voorbeelduitwerking erfscheidingen

- Delftse stoep
- Lage haag
- Hoge haag of tuinmuur
- Geen erfscheiding voorgeschreven

### Begrenzing water

Bij tuinen die grenzen aan openbaar water dient een integrale beschoeiing aangelegd te worden, uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.

## 6.1. Zijerven

Het gaat hier met name om erfscheidingen die privé tuinen afschermen van het openbaar gebied. Deze erfscheidingen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en daardoor van invloed op de belevingswaarde van het openbare gebied. Aan de uitstraling van deze erfscheidingen worden hogere eisen gesteld. De erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied dienen uit het oogpunt van beeldkwaliteit integraal te worden ontworpen. 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 heeft de voorkeur (bijvoorbeeld een transparant hekwerk begroeid met Hedera). Een blinde muur grenzend aan de openbare ruimte is ook als erfscheiding niet toegestaan. Voor de erfscheidingen tussen woningen onderling (vanaf twee meter achter de voorgevel) en tussen woningen en achterpad ligt de verantwoordelijkheid bij de toekomstige eigenaar en is het type van de erfscheiding een vrije keuze.



## 6.2 Voorerven

Ook aan de voorzijde is een duurzame integrale erfscheiding vereist ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



### 6.3. Delftse stoep

Bij een beperkte voortuin van 1 tot 2 meter diep kan gekozen worden voor het aanleggen van een "Delftse stoep". Deze verharde zone die eigendom is van de bewoner/beheerder kan qua materialisatie verschillen van de openbare ruimte en bewoners kunnen deze zone vrij inrichten wat de levendigheid van de straat ten goede komt.

