



Beeldkwaliteitsplan

VVA terrein

November 2017

Hoofdstuk 1

- Inleiding
- Kanbepaling welstandsregime
- Het ontwerp van beeldkwaliteit
- Procedure
- De functie van het Beeldkwaliteitsplan
- Het ontwerp van beeldkwaliteit
- Afwijken van de welstandstoets

Hoofdstuk 2

- Ruimtelijke context van de locatie, ligging van het plangebied

Hoofdstuk 3

- Stedenbouwkundige hoofdlijnen beeldkwaliteit
- Randvoorwaardenkaart
- Bebouwing
 - Gestapelde bebouwing
 - Grondgebonden woningen
- Buitenruimte

Hoofdstuk 1

Inleiding

In 2012 hebben de drie plaatselijke voetbalverenigingen RKAV, VVA en JAU aangegeven dat ze willen fuseren tot één voetbalvereniging. Eind 2016 is het sportpark Hornmeer waar FC Aalsmeer (fusie van RKAV, VVA en JAU) op voetbalt, opgeleverd. Door het vrijkomen van het huidige VVA terrein is de mogelijkheid gecreëerd om op het hoofdveld van VVA een Integraal Kind Centrum te realiseren. Door het vrijkomen van het huidige VVA terrein is ook de mogelijkheid gecreëerd voor woningbouw aan de Zwarteweg. Samen met de vrijvallende scholenlocaties aan de Roerdomplaan/Meervalstraat en aan de Ophelialaan zijn er kansen voor herontwikkeling. De hier geplande woningbouw, kan een bijdrage leveren aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad. In de wijk Hornmeer is door het grote aandeel eigen woningbezit de gewenste differentiatie van de woningvoorraad moeilijk haalbaar. Dit betekent dat vrijkomende gronden in de wijk zoveel mogelijk voor woningbouw voor relevante doelgroepen worden gebruikt. Het vrijgekomen VVA terrein wordt daarom gedeeltelijk met dit doel herontwikkeld tot woningbouw voor éénpersoonshuishoudens en starterswoningen met een aantal van ongeveer 80 woningen.

In september 2016 is door de gemeente het “locatieonderzoek alternatieve woonvormen en starterswoningen” vastgesteld. Directe aanleiding voor het opstellen van deze notitie was de door de raad ingediende motie van 10 maart 2016 waarin het college

werd opgeroepen onderzoek te doen naar zes locaties voor het realiseren van alternatieve woonvormen. Het gaat hierbij om tijdelijke, niet traditionele en snel te realiseren woningen. Deze woonvormen kunnen worden ingezet voor zowel de huisvesting van jongeren, senioren en éénpersoonshuishoudens, maar ook in het kader van crisisopvang. In het locatieonderzoek is tevens een opsomming opgenomen van andere locaties voor alternatieve woonvormen c.q. starterswoningen, waaronder de locatie Zwarteweg. Dit heeft geresulteerd in een nadere uitwerking van woningbouw op het VVA terrein langs de Zwarteweg.



Voor dit gebied is naast een Bestemmingsplan ook dit Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de bebouwing en de aansluiting op de openbare buitenruimte. Dit Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning op welstandsaspecten.

Kanbepaling welstandsregime

De locatie is in de “Welstandsnota Aalsmeer 2013” gelegen in gebied 19 “Sport en Recreatie” waarvoor een “kanbepaling-welstandsregime” van toepassing is en plannen ambtelijk kunnen worden voorzien van een welstandsadvies. Dit welstandsregime is bij de opstelling van de “Welstandsnota Aalsmeer 2013” aan dit gebied toegekend omdat toen sprake was van sportterrein waarbij veelal clubgebouwen opgaan in een gebied met een overwegend groen karakter.

De strook die nu bebouwd gaat worden met woningen heeft een geheel ander karakter en manifesteert zich duidelijk naar het openbaar gebied. De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Gezien de ligging van de locatie en de ruimtelijke impact hiervan zullen de bouwplannen worden voorgelegd aan de Commissie

Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer. Dit Beeldkwaliteitsplan dient hierbij als toetsingskader.

De functie van het Beeldkwaliteitsplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het Beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt gekeken naar de relatie met het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het functioneren van het Beeldkwaliteitsplan bij de bouwplanontwikkeling en de welstandstoets bekeken.

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het ontwikkelen van de woningbouwlocatie op het voormalige VVA terrein. 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.

Om een bijzonder plangebied te realiseren wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hiertoe behoren de volgende kenmerken.

- Binnen het plangebied speelt groen een belangrijke rol, de parkachtige uitstraling dient behouden te blijven (wonen in het park);

- Frontvorming naar de openbare zijden is uitgangspunt, dit geldt zowel voor de zijde van de Zwarteweg, de Dreef als de zijde van het park;
- De hoek Zwarteweg/Dreef dient zich ruimtelijk te onderscheiden en het kruispunt te markeren.

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 worden vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. 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 ambtelijk van een welstandsadvies voorzien.

Deze toets vindt plaats aan de hand van de algemene welstandscriteria en de in dit Beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt de samenhang tussen bouwplan, en de situering van de buitenruimte ten aanzien van de beeldkwaliteit bewaakt. Het ontwerp doorloopt verder de normale bouwplanprocedure.

Afwijken van de toetsingscriteria

Overeenkomstig de bepalingen van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 kan het college van B&W, eventueel op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, afwijken van de voor een gebied geldende toetsingscriteria als een object op zichzelf beschouwd op overtuigende wijze voldoet aan redelijke eisen van welstand (aan de hand van algemene welstandscriteria). Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.



Hoofdstuk 2

Ruimtelijke context van de locatie, ligging van het plangebied

De locatie is gelegen in het zuidelijk deel van de bebouwde kom van Aalsmeer, langs de Zwarteweg nabij het kruispunt met de Burgemeester Kasteleinweg. Ruimtelijk spelen de volgende aspecten hierbij een rol:

- Bebouwingsstructuur in relatie tot de Burgemeester Kasteleinweg;
- Bebouwingsstructuur in relatie tot de Zwarteweg;
- Bebouwingsstructuur in relatie met het kruispunt Zwarteweg /Dreef.

Bebouwingsstructuur in relatie met de Burgemeester Kasteleinweg

Langsstructuur

De Burgemeester Kasteleinweg maakt onderdeel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Aalsmeer. In het noordelijke deel, ter hoogte van het Oude Dorp en Polderzoom, wordt deze weg begeleid door grootschalige bebouwing, in hoofdzaak appartementencomplexen. In zuidelijke richting (Uithoorn) neemt de bebouwingsintensiteit af en gaat vervolgens over in parkachtige omgeving (Hornmeerpark) Van noord naar zuid (langsreeks) is sprake van een aflopende bebouwingsintensiteit, van intensief naar extensief. De voorgestelde bebouwingstypologie

nabij de Burgemeester Kasteleinweg (één bouwlaag met kap), voegt zich in deze aflopende bebouwingsreeks.

Bebouwingsstructuur in relatie met de Zwarteweg

Dwarsstructuur

De voorgestelde woonbebouwing gaat uit van het strook woonbebouwing langs de Zwarteweg. De achtergelegen gronden blijven onbebouwd en worden groen ingevuld en bij het bestaande Hornmeerpark getrokken, onder meer ter compensatie van de uitbreiding van het nieuwe voetbalcomplex in het Hornmeerpark. Deze woonbebouwing heeft stedenbouwkundig gezien tot doel om:

- De beide helften van het dorp Aalsmeer, gelegen aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg aaneen te hechten;
- De onderbroken bebouwingswand langs de Zwarteweg af te ronden. Hierbij is het van belang dat de bebouwing ten minste is georiënteerd op de Zwarteweg.

Bebouwingsstructuur in relatie met het kruispunt Zwarteweg/Dreef

Knoop

Nabij dit kruispunt voorziet het plan in gestapelde woonbebouwing tot maximaal 4 bouwlagen. Deze bebouwing heeft ruimtelijk gezien tot doel het kruispunt (knoop) te markeren en vormt bovendien de entree tot de wijk Hornmeer.

Samengevat

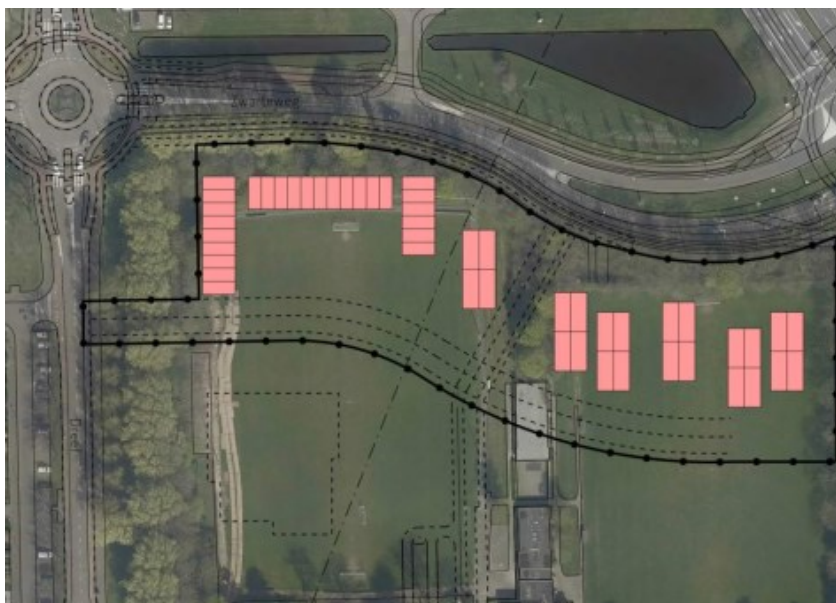
- Aflopende bebouwingsintensiteit van noord naar zuid (langsreeks);
- Frontvorming gericht op de Zwarteweg en aaneen hechten van de beide helften van het dorp (dwarsreeks);
- Markeren van het kruispunt.

Hoofdstuk 3

Stedenbouwkundige hoofdlijnen-beeldkwaliteit

Globaal is het plangebied te verdelen in een tweetal deelgebieden:

- Grondgebonden woonbebouwing langs de Zwarteweg;
- Gestapelde woonbebouwing op de hoek Zwarteweg/Dreef.



Voorbeeld verkaveling

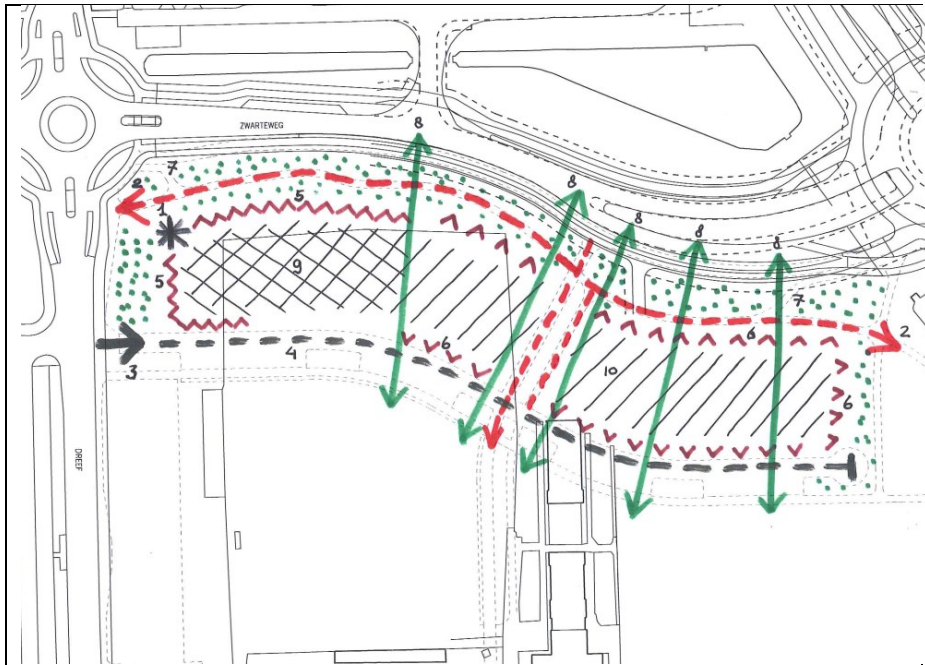
Grondgebonden woonbebouwing langs de Zwarteweg

Uitgangspunt voor het realiseren van starterswoningen kan bijvoorbeeld in de vorm van kwadrantwoningen ingevuld worden. Er zijn in het voorliggend verkavelingsmodel totaal langs de Zwarteweg aan de rand van het daarachter geprojecteerde park 6 blokjes met elk 4 kwadrantwoningen geprojecteerd. De woningen zelf bestaan uit grondgebonden woningen met geïntegreerde buitenruimte in plaats van een tuin. Het ontwerp is gebaseerd op het realiseren van een betaalbare woning met een luxe uitstraling, ontworpen vanuit de behoefte van een starter op de woningmarkt. De woningen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap en sluiten hiermee goed aan bij het decor van het hierachter gelegen park. De architectuur dient aan te sluiten bij de ruimtelijke kenmerken van de omgeving waar baksteen architectuur met ruime kappen het beeld bepalen. Rondom de woningen is het gebied openbaar om zodoende doorkijkjes richting het park te kunnen garanderen.

Gestapelde woonbebouwing op de hoek Zwarteweg/Dreef

Op de hoek Zwarteweg/Dreef voorziet het plan in gestapelde bebouwing met een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen.

Randvoorwaardenkaart



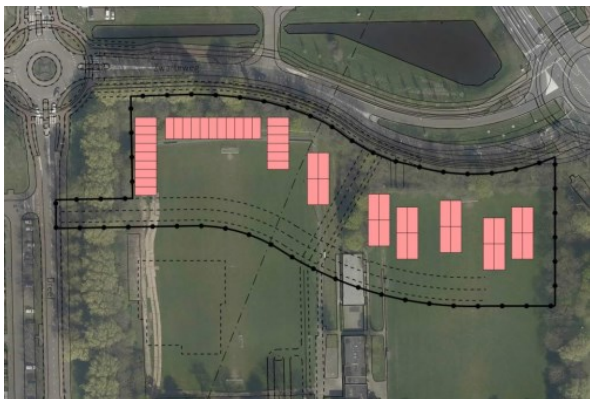
1. Markeren van de hoek
2. Langzaamverkeersverbinding door parkstrook
3. Ontsluitingspunt woningen
4. Ontsluitingsweg woningen
5. Gesloten bebouwingsfront gestapelde bebouwing
6. Transparant bebouwingsfront grondgebonden woningen
7. Parkstrook
8. Visuele relatie
9. Gestapelde bebouwing, maximaal 4 bouwlagen
10. Grondgebonden woningen, maximaal 1 bouwlaag met kap

Bebouwing

Algemeen

Het plangebied is globaal in te delen in twee deelgebieden:

1. Het westelijk plandeel bestaande uit gestapelde bebouwing;
2. Het oostelijk plandeel, grondgebonden woningen.



De Beeldkwaliteitscriteria zijn per deelgebied opgesteld, voor zowel de gestapelde bebouwing als de grondgebonden woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende randvoorwaarden:

1. *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.

2. *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.

3. *Gevelkarakteristiek*

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

4. *Kleur en materiaalgebruik*

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

5. *Erfscheidingsen*

Het betreft hier de overgang van privaat naar publiek terrein.

Gestapelde bebouwing



Herhaling in het blok is de leidraad voor het ontwerp



Frontvorming openbare zijde



Voorbeeld eigentijdse vormgeving

1. Situering

- De bebouwing heeft zowel een voorgevel gericht naar de Zwarteweg als naar de Dreef;
- De bebouwing markeert de hoek;



Markeren van de hoek

- De overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven.

2. Massa en vorm

- Bouwhoogte maximaal 4 bouwlagen, uitzondering hierop zijn architectonische accenten;
- Eigentijdse architectuur, niet gestreefd wordt naar een kopiërende of historische vormentaal. 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;
- Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding;
- Geen gesloten gevels aan de straat;

- De buitenruimte en de bergingen maken integraal onderdeel uit van de architectuur en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw;
- Dakvorm, plat dak of zadeldak;
- Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.

3. Gevelkarakteristiek

- Eindgevels die de hoek bepalen dienen te zijn voorzien van voldoende ramen en overige gevelopeningen;
- Herhaling in het blok is de leidraad voor het woningontwerp.

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.
- Gevels bestaan uit hout of metselwerk of vergelijkbaar steenachtig materiaal of bekleed met houten beschot, eventueel met stuc- en staalelementen;
- Een combinatie met puien, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium.

5. Erfscheidingsen

- Individueel vormgegeven erfscheidingsen zijn niet toegestaan;
- De erfscheidingsen grenzend aan de openbare ruimte dienen laag te zijn (maximaal 1 meter);
- Keuze: groene of gemetselde erfscheidingsen.

Grondgebonden woningen



Voorbeeld mogelijke invulling, wonen in het park

1. Situering

- De bebouwing heeft zowel een voorgevel gericht op de Zwarteweg, als op het park;
- Door de onderlinge onbebouwde ruimte staan de gebouwen vrij in de ruimte en is er geen sprake van aaneengesloten bebouwing;
- De bebouwing dient overwegend met de korte gevel parallel aan de weg te staan;
- Rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
- De overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven.

2. Massa en vorm

- Maximaal 1 bouwlaag met kap;



Woningen bestaande uit één bouwlaag met kap

- Eigentijdse architectuur, 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;
- Dakvorm, zadeldak;
- Nokrichtingen lopen parallel aan of staan dwars op de voorgevelrooilijn;
- Herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp;
- Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd;
- De buitenruimte en de bergingen maken integraal onderdeel uit van de architectuur.



Voorbeeld integrale bergingen en buitenruimte, transparant vormgegeven

3. Gevelkarakteristiek

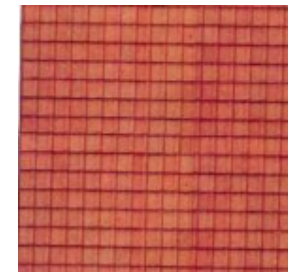
- Eindgevels die de hoek bepalen dienen te zijn voorzien van voldoende ramen en overige gevelopeningen;
- De oriëntatie van de voorgevel is op de straatzijde gericht.

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 hoofdmateriaal van de gesloten gevels is metselwerk;
- Gevels bestaan uit metselwerk in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood-, bruin- of donkergrijs tinten.



- Een combinatie met puien, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium.
- Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijs tint. Hoogverglasde pannen zijn niet toegestaan. Mat verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheden. Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.



5. Erfscheidingsen en bergingen

- Losse bergingen en individueel vormgegeven erfscheidingsen zijn niet toegestaan;
- Integraal ontworpen erfscheidingsen en bergingen dienen qua schaal, materiaal en kleur aan te sluiten bij de kwaliteit van het gebied;

Buitenruimte

Groenstructuur

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een Groenvisie (Groen en Blauw voor jou) opgesteld en door de raad vastgesteld. In deze visie worden o.a. voor de periode 2014-2024 ambities vastgelegd ten aanzien van het behoud en de ontwikkeling van de groenstructuur in Aalsmeer, zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied. Het gebied is aangewezen als "sportcomplex". Het sportpark Hornmeer behoort vanwege het groene karakter tot de hoofdgroenstructuur. De groene rand langs de Zwarteweg is aangewezen als "Bovenwijksgroen".

Bovenwijksgroen betreft onderdelen van de groenstructuur die een hoofdrol spelen in de structuur van het bebouwd gebied en beeldbepalend zijn voor Aalsmeer. Bovenwijksgroen heeft een functie voor de gehele gemeente.



Bestaand groen binnen het plangebied

Het plangebied betreft een strook evenwijdig aan de Zwartweg. Deze strook maakte onderdeel uit van de windsingels van de voormalige voetbalvelden. Uitgangspunt is de opgaande bomen zoveel mogelijk te behouden en alleen de onderbegroeiing te verwijderen. Veel van de bomen zijn goed van kwaliteit maar zeker niet allemaal, sommige zijn te oud om niet lang te kunnen handhaven.

De goede bomen zijn belangrijk, en het handhaven van zoveel mogelijk goede bomen is daarom essentieel voor het behoud van het groene karakter van het gebied. Het plangebied houdt verder rekening met het handhaven van de bestaande dubbele bomenrij aan de Dreef en bestaande bomen aan de kant van de Burgemeester Kasteleinweg.



dubbele bomenrij Dreef

Binnen het plangebied wordt langs de Zwartweg, in het kader van de reconstructie van de kruising Burgemeester Kasteleinweg/Zwartweg rekening gehouden met bestaande waardevolle bomen, een kronkelend voetpad aangelegd. Door de losse opzet van de bebouwing kan ingespeeld worden op de bestaande bomen en kan hiermee het groene karakter behouden blijven en kan voldaan worden aan het uitgangspunt “wonen in een park”.



Voorbeeld inrichtingsplan, handhaven bestaande bomen

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte zal worden ingericht overeenkomstig de richtlijnen die hiervoor binnen de gemeente Aalsmeer gelden (LIOR).

Voor de 30km/h gebieden gelden de volgende standaard richtlijnen

- Rijbaan in gebakken klinkers dikformaat, standaard rood/paars;
- Drempels/plateau's in gele BSS;
- Parkeervakken in BSS Grijs;
- Trottoir in tegels 30x30x4,5 cm.

Gezien de wisselwerking in dit gebied tussen bebouwd versus onbebouwd en daarmee het onderscheid tussen privé en publiek domein maakt het inrichtingsplan onderdeel uit van de welstandstoets.