



Beeldkwaliteitsplan Uiterweg 116A

INHOUD

Inleiding

Structuurvisie

Stelling van Amsterdam

De functie van een beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp van beeldkwaliteit

Procedure

Stedenbouwkundige – en landschappelijke randvoorwaarden

Bebouwing

Vrijstaande recreatiewoningen

Appartementen al dan niet in combinatie met een gebouwde ligplaats voor een boot

Kleurenpalet alle bebouwing

Buitenruimte

Groenvisie

Inleiding

Structuurvisie

In 2015 is de “Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg” door de raad van de gemeente Aalsmeer vastgesteld. Met deze structuurvisie stelt de gemeente zich ten doel om een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarin ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan en het gebied zich blijvend kan ontplooiën als bloeiend en uniek waterrecreatiegebied.

Algemene uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn:

- Vrijhouden van historisch gegroeide doorzichten richting Ringvaart en Kleine Poel;
- Perceelsgewijze ontwikkeling met respect voor en behoud van het slagenlandschap en kleinschalige kavelstructuur;
- Kwantitatieve ontwikkeling gaat hand in hand met een kwalitatieve ruimtelijke verbetering volgens het principe van een ruimte voor ruimte regeling en rood voor groen;
- Elke ontwikkeling draagt bij aan de landschappelijke en natuurwaarde van het gebied;
- Ontwikkelingen bestaan uit combinaties van natuur, wonen, toeristisch-recreatieve dienstverlening of verblijfsrecreatie, en aan de watersport gelieerde bedrijfsfuncties, inclusief horecafuncties;
- Inzet op thematisering van de jachthavens en differentiatie binnen het spectrum van een goed gastheerschap enerzijds en techniek anderzijds;
- Duurzaam ruimtegebruik door slimme oplossingen en hergebruik krijgen voorrang;
- Ontwikkelingen die gebruik maken van duurzame technieken hebben de voorkeur;
- De totale ontwikkelingsmogelijkheden worden bepaald door de draagkracht van de Uiterweg en de toegangs- en circulatiewegen in het centrum van Aalsmeer;
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Stelling van Amsterdam



Ligging in de stellingzone

Het ruimtelijk beleid voor de Stelling van Amsterdam is sinds 2010 vastgelegd in de provinciale structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Met de provincie Noord-Holland, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, zijn samenwerkingsafspraken gemaakt (vastgelegd in een Plan van Aanpak en Uitvoeringsovereenkomst) op het terrein van o.a. :

Vergroten van de zichtbaarheid en bekendheid van het werelderfgoed;

Verbeteren van het toeristisch en recreatief potentieel.

Als Unesco-erfgoed staat het behoud van de waarden van de stelling voorop. In het algemeen is het zaak de waarden van de stelling te behouden en/of te versterken. De strategie is verder gericht op versterking van cultuurhistorische patronen en objecten door een (bescheiden) toevoeging van nieuwe functies en landschapselementen. Het accent ligt op combinaties met een blauwgroene en toeristisch-recreatieve

programma in aansluiting op de stad. Ook kleinschalige stedelijke functies, zoals maatschappelijke en culturele voorzieningen en woon/werkmilieus in zeer lage dichtheden, kunnen hierbinnen een plek krijgen.

Functioneel gezien sluit de voorgestelde transformatie aan bij de doelstelling om het toeristisch en recreatief potentieel binnen de stellingzone te versterken. Bovendien krijgt het landschap een meer transparant karakter en zal ten aanzien van de materialisering van de bebouwing worden aangesloten bij de materiaalkenmerken van de stelling zone (bij voorkeur hout of op hout gelijkend materiaal).

De functie van een beeldkwaliteitsplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt gekeken naar de relatie met de structuurvisie voor het Uiterweggebied.

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het transformeren van het Uiterweggebied naar o.a. verblijfsrecreatie. 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 en landschappelijke details, de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Dit document moet een inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is. Om een bijzonder plangebied te realiseren worden op voorrang een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van dit gebied, hiertoe behoren:

- Handhaven slagenlandschap met een ruimtelijke opbouw van intensief (nabij de Uiterweg) naar extensief (nabij de Ringvaart);
- Bebouwing in het verlengde of haaks op de kavelrichting;
- Maximaal anderhalve bouwlaag met kap bij vrijstaande bebouwing, maximaal 2 bouwlagen met kap bij aaneengesloten bebouwing.

Het ontwerp van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsbeschrijving richt zich ten eerste op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de bebouwing en ten tweede op de inrichting van de buitenruimte. De samenhang tussen gebouw en buitenruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van dit gebied. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weet de initiatiefnemer (opdrachtgever/realisator en hun architect) op voorhand welke

kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Toezicht in de vorm, beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om afstemming tussen het bouw- en inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan tot het beste resultaat te laten leiden.

Procedure

De in dit document vastgelegde regels en richtlijnen worden vastgelegd door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Bovendien wordt dit beeldkwaliteitsplan ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan de status als een beleidsdocument waarin nadere eisen van de kwaliteit van dit gebied wordt vastgelegd. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd kan het als toetsingskader worden toegepast bij de bouwplanbeoordeling. Een initiatiefnemer die binnen het plangebied verblijfsrecreatie wil realiseren, zal zowel met de Structuurvisie als het Beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden. Op het moment dat er door een architect een plan is vervaardigd wordt dit door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer getoetst. Deze toets vindt alleen plaats op de in de Structuurvisie en dit 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.

Stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden

Vanwege de slagenstructuur van het landschap gaat de aandacht met name uit naar de koppen van de slagen aan de Uiterweg en de Ringvaart en naar de inrichting van de voorzijde van de slagen aan de weg, het lint. Hierbij heeft de lintzijde met name een woonfunctie en het andere einde van de slagen een groen- of natuurfunctie. Daartussen liggen de enclaves, het zgn. “tussengebied” waar een veel grotere vorm en functievrijheid is. Verder geldt vanaf de weg een zekere gradiënt van rood naar groen, waarbij het lint het “roodst” is en op de kop aan het water het “groenst”.

Algemene uitgangspunten

- Van intensief naar extensief;
- Bij voorkeur rietzones aanbrengen langs de (beschoeide) oevers en beschermen met onderwater beschoeiing;
- Zone natuur langs de Ringvaart inrichten met een breedte van tenminste 20 meter;
- Richting van de bebouwing volgt de richting van het landschap.

Natuurwaarden

De inrichting van de buitenruimte dient zoveel mogelijk een natuurlijke uitstraling te krijgen. Geen gebouwde erfscheidingen tussen de recreatiewoningen maar ook geen strak geschoren hagen of coniferen (hagen zijn wel toegestaan tussen tuinen van aaneengesloten woningen).

Stedenbouw

Oriëntatie: De bebouwing staat haaks of evenwijdig aan de kavelrichting.

Bouwhoogte: Maximaal anderhalve bouwlaag met kap bij vrijstaande recreatiewoningen en maximaal twee bouwlagen met kap bij de appartementen al dan niet in combinatie met een gebouwde ligplaats voor een boot.

Bijgebouwen: Losse bijgebouwen zijn, met uitzondering van botenhuisen, niet toegestaan.

Nutsgebouwen/kasten: Technische nutsgebouwtjes worden zorgvuldig gesitueerd.



Bebouwing

Vrijstaande recreatiewoningen

Architectuur:

- de bebouwing heeft een traditioneel uiterlijk en bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm;
- moderne vertalingen van het “archetype” zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van voornoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld.

Kapvorm:

- de woningen hebben een plat dak, lessenaarsdak of een zadeldak, parallel of loodrecht op de kavelrichting, evt. dakoverstekken;
- 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.

Plasticiteit:

- eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (loggia's, geprononceerde middenpartij, luifels et cetera).

Daken:

- materialen, keramische pannen of leien (niet hoogglanzend), natuursteen- of eternietleien, natuurriet, zink of vegetatie. Ook golfplaten in een sobere uitvoering zijn toegestaan. Zonnecollectoren zijn toegestaan, mits integraal vormgegeven.

Gevels:

- sterke voorkeur voor natuurlijke en duurzame materialen, baksteen metselwerk alleen toegestaan indien ondergeschikt onderdeel van de gevel;
- 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.

Dakkapellen:

- dakkapellen zijn niet toegestaan.

Erfscheidingen:

- er worden geen gebouwde erfscheidingen toegepast.

Terrasschermen:

- terrasschermen uitsluitend toegestaan indien deze een integraal onderdeel vormen van de architectuur;

Bergingen:

- maken onderdeel uit van de hoofdmassa, integraal vormgegeven en zijn onderdeel van de architectuur van de recreatiewoning.

Zie voor referentiebeelden vrijstaande recreatiewoningen de beelden op pagina 11 en 12



te gast in het landschap



Structuurvisie

...de strategie is verder gericht op versterking van cultuurhistorische patronen en objecten door een (bescheiden) toevoeging van nieuwe functies en landschapselementen. Het accent ligt op combinaties met een **blauwgroene** en **toeristisch-recreatieve programma** in aansluiting op de stad...

...bovendien krijgt het landschap een meer transparant karakter en zal ten aanzien van de materialisering van de bebouwing worden aangesloten bij de materiaalkenmerken van de stelling zone (bij **voorkeur hout** of op hout gelijkend materiaal)...

- Beeldkwaliteitsplan Uiterweg 116A



kas met typisch stookhuis in metselwerk

REFERENTIES



Appartementen al dan niet in combinatie met een gebouwde ligplaats voor een boot

Architectuur:

- de bebouwing heeft een traditioneel uiterlijk en bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.
- moderne vertalingen van het “archetype” zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van voornoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld.

Kapvorm:

- de appartementen hebben een zadeldak parallel of loodrecht op de kavelrichting evt. dakoverstekken;
- 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.

Plasticiteit:

- eenvoudige hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (loggia's, geprononceerde middenpartij, luifels et cetera).

Daken:

- materialen, keramische pannen of leien (niet hoogglanzend), natuursteen- of eternietleien, natuurriet, zink of vegetatie. Ook golfplaten in een sobere uitvoering zijn toegestaan. Zonnecollectoren zijn toegestaan, mits integraal vormgegeven.

Gevels:

- sterke voorkeur voor natuurlijke en duurzame materialen, baksteen metselwerk alleen toegestaan indien ondergeschikt onderdeel van de gevel;
- 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.

Dakkapellen:

- dakkapellen zijn niet toegestaan.

Erfscheidingsen:

- er worden geen gebouwde erfscheidingsen toegepast, met uitzondering van erfscheidingsen grenzend aan het naastgelegen perceel.

Terrasschermen:

- terrasschermen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.

Zie voor referentiebeelden appartementen al dan niet in combinatie met een gebouwde ligplaats voor een boot de beelden op pagina 15

referentiebeelden appartementen al dan niet in combinatie met een gebouwde ligplaats voor een boot



Kleurenpalet alle bebouwing

- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn onderling en op de architectuurstijl afgestemd;
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap;
- Hoofdzakelijk onverzadigde kleuren toepassen, ondergeschikte accenten in meer verzadigde kleur zijn toegestaan;
- De materialen hebben een matte afwerking (geen hoogglans);
- Gevelmateriaal toepassen op geëigende wijze, hout en op hout gelijkende materialen alleen toepassen als latten of rabat (geen platen).

Buitenruimte

Parkeren:

- de noodzakelijke parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk uit het zicht gesitueerd te worden.

Verharding:

- gebakken klinkers, open verhardingen;
- tegels > 0,3 m2 niet aaneengesloten toepassen. Wel met brede (groene) voegen.

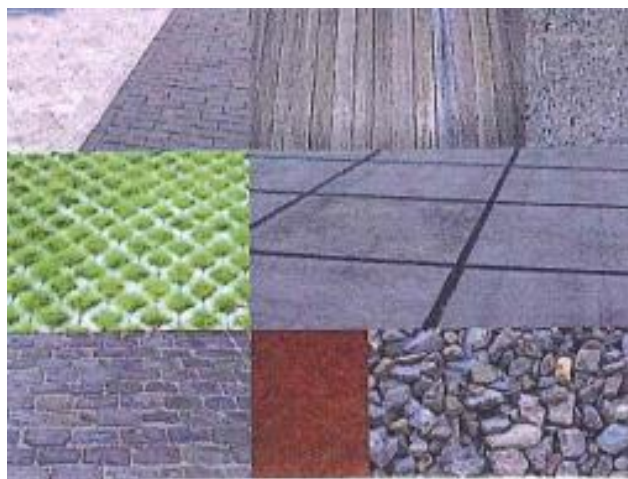
Hagen:

- Strak geschoren hagen van maximaal 1 meter hoog aan de kant van de Uiterweg (parkeerterrein en rijenwoningen), een meer landschappelijke oplossing bij de vrijstaande recreatiewoningen. Uitgangspunt is inheems plantenmateriaal.

Steigers:

- steigers bij de vrijstaande recreatiewoningen evenwijdig aan de oeverlijn van de kavel, uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.
- Steigers bij de bootunits en bootappartementen mogen ook haaks op de oeverlijn, uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.

Zie voor referentiebeelden materiaalgebruik buitenruimte de beelden op pagina 18.



Groenvisie

Algemeen

Uitgangspunt is een zonering aan te brengen vanaf de Uiterweg tot aan de Ringvaart van de gemeente Haarlemmermeer. Deze zonering is o.a. af te lezen in de bebouwing, t.w. van intensief naar extensief. Deze zonering wordt ondersteund door de beplanting met cultureel Aalsmeer vanaf de Uiterweg naar natuurlijk inheems richting Ringvaart.

Groene raamwerk

Het groenplan bestaat uit een groen raamwerk samengesteld uit heesters (inheems materiaal) . Deze heesters zorgen er o.a. voor dat vogels en kleinere zoogdieren zich schuil kunnen houden in de winter.

Groenvisie

De groeninrichting volgt de stedenbouwkundige zonering. Bij de Uiterweg cultureel van karakter, richting Ringvaart natuurlijk van karakter.

Hagen

Rondom het parkeerterrein worden er wintergroene hagen aangeplant.

De hagen zullen een scheidende functie hebben voor parkeervakken en rijweg. Gekozen wordt voor een sterke, strak groeiende soort welk zal zorgen voor een verzorgde en vooral overzichtelijke situatie.

Anders dan op het parkeerterrein zullen er verder op het park geen geschoren hagen worden aangeplant.
Een afwissende beplanting met vooral inheems materiaal zal zorgen voor een natuurlijk gevoel van privacy.

Siergrassen

Siergrassen alleen in het culturele deel en niet langs de oevers en op het natuurlijke deel langs de ringvaartzijde.

Langs de oevers is een inheemse oeverbeplanting toegestaan.

Bomen en vaste planten

Bij het kiezen van boomsoorten wordt uitvoering gegeven aan de voorgeschreven zonering. Vanaf de Uiterweg richting Ringvaart verkleurt het sortiment van sierwaarden naar landschappelijk en inheems.

Gekozen zal worden voor een breed assortiment aan bomen.

Bij het kiezen van vaste planten wordt uitvoering gegeven aan de voorgeschreven zonering. Bloeiende siergewassen niet toepassen in het landschappelijk en inheemse deel.

Bloeiende vaste planten zullen in grote groepen zorgen voor een afwisseling in bloeiende onderbeplanting binnen het cultuur gedeelte aan de Uiterweg. Gekozen wordt voor planten welk een opvolgende bloei zullen vertonen.