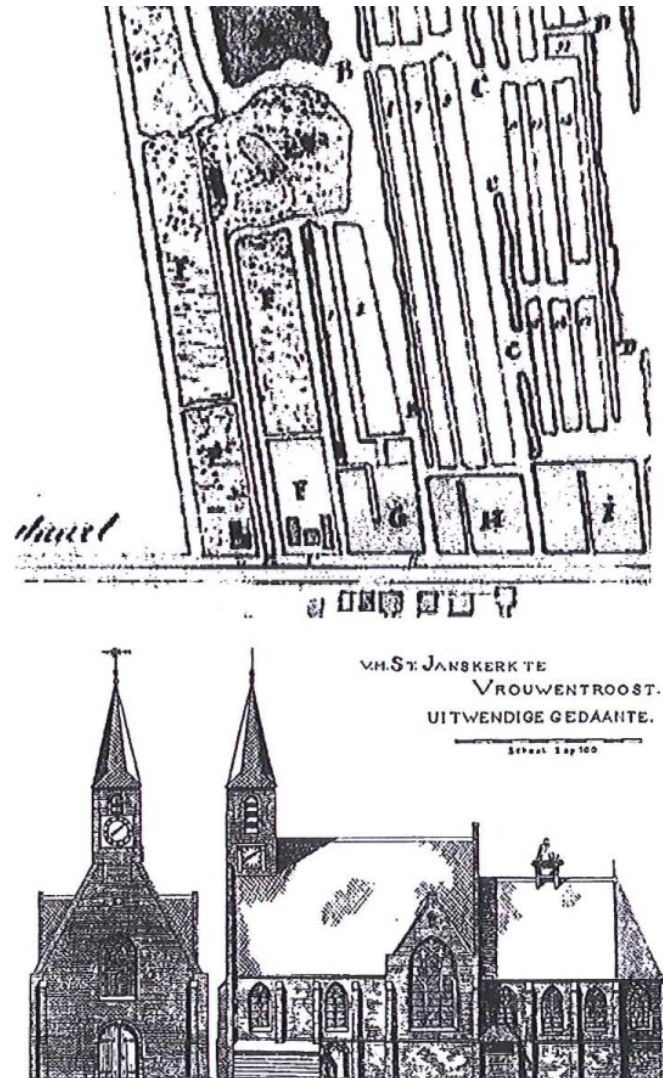


Beeldkwaliteitsplan Kerkepad



Hoofdstuk 1

- Inleiding
- De functie van het Beeldkwaliteitsplan
- Het ontwerp van beeldkwaliteit
- Cultuurhistorie
- Dorps karakter (algemeen)
- Procedure

Hoofdstuk 2

- Stedenbouwkundige hoofdlijn-beeldkwaliteit
- Stedenbouw
- Architectuur
- Buitenruimte

Bijlagen

- Referentiebeelden buitenruimte
- Referentiebeeld boerderij concept
- Referentiebeelden bebouwing langs het Kerkepad
- Referentiebeelden bebouwing hooi-kapbergwoning
- Referentiebeelden materialen

Augustus 2017

Hoofdstuk 1

Inleiding

Reeds geruime tijd bestaan er plannen om de locatie Kerkepad/Kudelstaartseweg te herontwikkelen. Naast het bestemmingsplan is ook dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte en de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



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 welstandstoetsing bekeken.

Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het ontwikkelen van deze locatie. 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, de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Dit beeldkwaliteitsplan moet de 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 deze locatie. Hiertoe behoren de volgende kenmerken:

- De bebouwing dient zich te voegen in de kleinschalige structuur van het buurtschap Vrouwentroost;

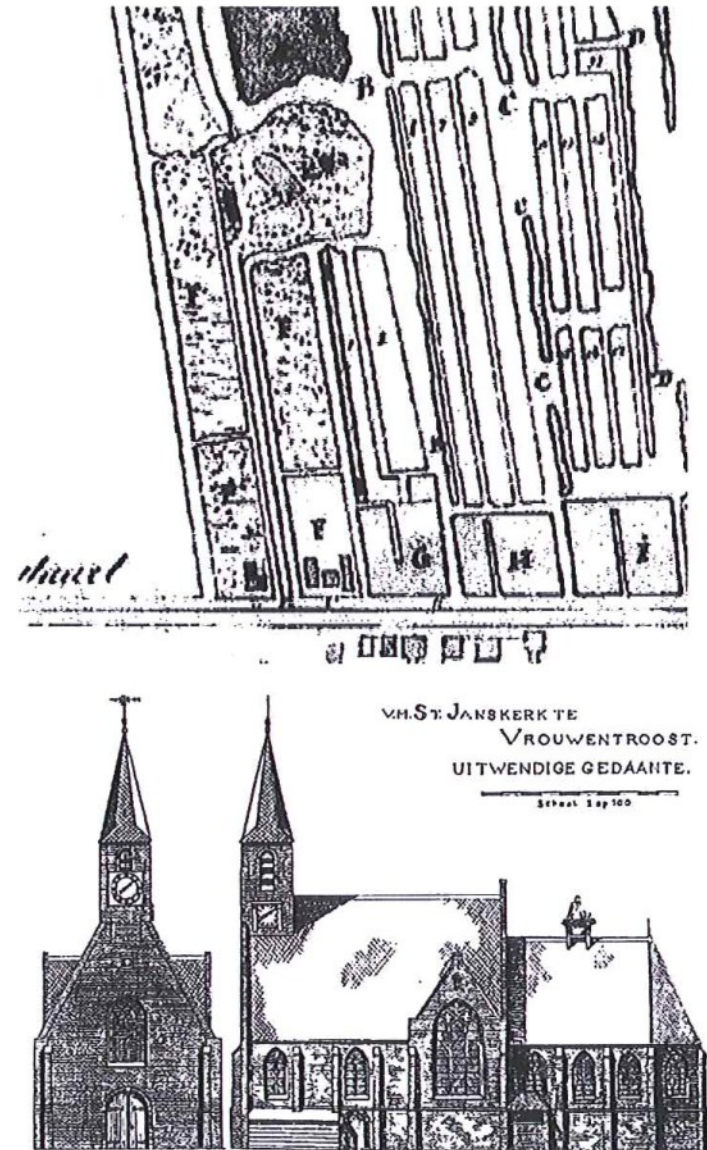
- De bebouwing dient zich te voegen in het lint van de Kudelstaartseweg;
- De ontwikkeling dient de cultuurhistorische context van de locatie tot uitdrukking te brengen.

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 bebouwing en buitenruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van deze locatie. 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.

Cultuurhistorie

Het Kerkepad, gelegen aan de oostzijde van het perceel, is een overblijfsel van het pad dat liep naar de in 1863 afgebroken Nederlandse Hervormde Kerk in Kudelstaart (eerste Sint Jan). Feitelijk is dit pad echter nauwelijks nog herkenbaar in het landschap en geldt voor dit gebied de Belvédère gedachte, cultuurhistorie weer zichtbaar maken in de ruimtelijke ordening. Door bebouwing weer langs dit pad te realiseren, krijgt dit pad weer betekenis en wordt herkenbaar als oude route. Van belang is verder dat de bebouwing de dorpse karakteristiek ondersteunt.



Dorpse karakteristiek (algemeen)

De karakteristiek van een dorp wordt door de combinatie van een aantal aspecten onderscheiden:

- Geen herhaling van gelijkvormige stedenbouwkundige bouwblokken;
- Relatief kleine bebouwingskorrel met wisselende maten en frontbreedte en bebouwingshoogte, afgewisseld met onverwacht grote volumes in de vorm van schuren en opslagplaatsen;
- Veel gebouwen met een lage gevel aan de straat;
- Weinig hoge bebouwing (hoger dan drie lagen);
- Meer losse gebouwen dan aaneengesloten bebouwing;
- Gemakkelijk bereikbaar achtererf;
- Grote variatie in bebouwing, binnen een beperkt palet van materialen en kleuren;
- Veel kappen gedekt met pannen;
- Wisselende nokrichtingen;
- Veel traditie in de architectuur;
- Weinig strakke architectuurritmes;
- Relatief veel houten planken in gevelbekledingen (vooral bijgebouwen);
- Voorerven met variërende diepte (verspringing in voorgevelrooilijn);
- Veel bomen en overig groen in het straatbeeld, ook ten gevolge van groen op de erven.

Procedure

De in dit Beeldkwaliteitsplan vastgelegde regels en richtlijnen worden vastgelegd door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het Beeldkwaliteitsplan de status als een beleidsdocument. Hierin worden nadere eisen van de kwaliteit van de bebouwing en het omliggende terrein vastgelegd en dient het als toetsingskader bij de bouwplanbeoordeling. 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 er 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 Bestemmingsplan en het 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.

In de beeldkwaliteit wordt getracht de karakteristiek 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 erf grenst aan de openbare ruimte en de inrichting van de onbebouwde buitenruimte. De dorpse uitstraling speelt hierbij een belangrijke rol.

Hoofdstuk 2

Stedenbouwkundige hoofdlijnen-beeldkwaliteit

Algemene Uitgangspunten

- Het beeldbepalende dorpse karakter van het perceel dient behouden te blijven. Ten aanzien van de bouwhoogte van de woning aan de Kudelstaartseweg en de schuurwoningen langs het Kerkepad max. 1 ½ bouwlaag met kap, de hooi-/kapbergwoning maximaal 2 bouwlagen met kap;
- De bebouwing dient beeldbepalende elementen te bevatten welke als passend geacht worden bij een dorpskarakter en de strategische ligging van de locatie;
- De bebouwing dient uit meerdere losstaande panden te bestaan die samen een ensemble vormen bijvoorbeeld geïnspireerd op een boerderij;
- Frontvorming vindt plaats richting Kudelstaartseweg en richting Kerkepad;
- De inrichting van de buitenruimte dient zich te voegen in de dorpse identiteit.

Stedenbouw

Bouwblokken

Onderdeel van de lintbebouwing, relatief veel maat in de zijerven.

Oriëntatie

De bebouwing heeft een representatieve gevel richting Kudelstaarteweg en het Kerkepad. Aandacht voor de zichtlijn vanaf de Kudelstaartseweg.

Bouwmassa

Bouwhoogte overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan. Bebouwing met kap.

Parkeren

Parkeren vindt uit het zicht plaats.

Voorerf

De voorerven hebben een groen karakter.

Aanbouwen

Aanbouwen bij de schuurwoningen vallen onder het (vervormde) dak van het hoofdvolume.

Nutsgebouwtjes/kasten

Evt. technische nutsgebouwtjes worden zorgvuldig ingepast.

Architectuur

Architectuur

De bebouwing krijgt een traditioneel uiterlijk en bestaat uit eenvoudige hoofdvolumes

Kapvorm

Kappen hebben een heldere hoofdvorm

Plasticiteit

Eenvoudige hoofdvolumes waarop ingrepen mogen plaatsvinden met behoud van het hoofdvolume



Gevelopbouw

De bebouwing bestaat uit gevels met massa, (dus geen vliesgevels)

Daken

Materialen: ceramische pannen (gebakken), leien of riet

Gevels

Materialen: dominante materialen baksteen, riet, glas en hout

Dakkapellen

Dakkapellen ondergeschikt

Erfscheidingen

Aan de straatzijde groene erfscheidingen

Buitenruimte

Entree

De entree tot het binnenhof waarin geparkeerd wordt krijgt een vernauwing met een zekere poortfunctie waardoor de hof eerder het karakter van een binnengebied krijgt.

Parkeren

De parkeerplaatsen dienen uit het zicht en op het binnenterrein gesitueerd te worden.

Verharding

Gebakken klinkers en open verhardingen.

Hagen

Auto's worden ook op het binnengebied uit het zicht gehouden met hagen die zolang mogelijk bladhoudend zijn.

Bijzondere elementen

Verlichtingsarmaturen, paaltjes en overig straatmeubilair moeten passen bij de identiteit van de plek.

Bijlagen

Referentie-beelden buitenruimte

Kerkepad en de parkeerplaatsen



Bebouwing

Boerderij concept bestaande uit woonhuis-hooi- kapberg en schuur



**Referentiebeelden bebouwing langs het Kerkepad
(schuurwoningen)**



Referentiebeelden bebouwing langs het Kerkepad

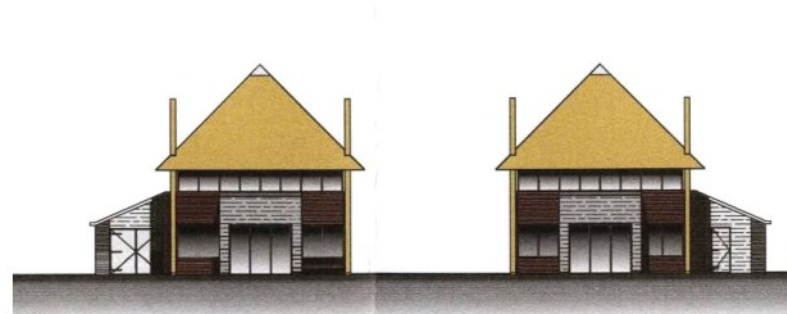
(vrijstaande woningen)



Referentiebeelden bebouwing (hooi- kapbergwoning)



Kapbergwoning



hooibergwoning



hooibergwoning

Referentiebeelden materialen

