

De Hoeksteen



Beeldkwaliteitsplan “De Hoeksteen”

10 Mei 2023



Gemeente Aalsmeer



Inleiding

1. Doel

- o Beschermd dorpsgezicht
- o Procedure

2. Het ontwerp van beeldkwaliteit

3. Voormalig schoolgebouw

- o Situering
- o Massa en vorm
- o Architectuur
- o Kapvorm
- o Plasticiteit
- o Gevelopbouw
- o Raamopeningen
- o Daken
- o Dakkapellen
- o Erfscheidingen
- o Terrasschermen

4. Woonbebouwing Jac. P. Thijsselaan

- o Situering
- o Massa en vorm
- o Architectuur
- o Kapvorm
- o Plasticiteit
- o Gevelopbouw
- o Raamopeningen
- o Daken
- o Dakkapellen
- o Erfscheidingen
- o Terrasschermen

5. Woonbebouwing achterterrein

- o Situering
- o Massa en vorm
- o Architectuur
- o Kapvorm
- o Plasticiteit
- o Gevelopbouw
- o Raamopeningen
- o Daken
- o Dakkapellen
- o Erfscheidingen
- o Terrasschermen

6. Buitenruimte

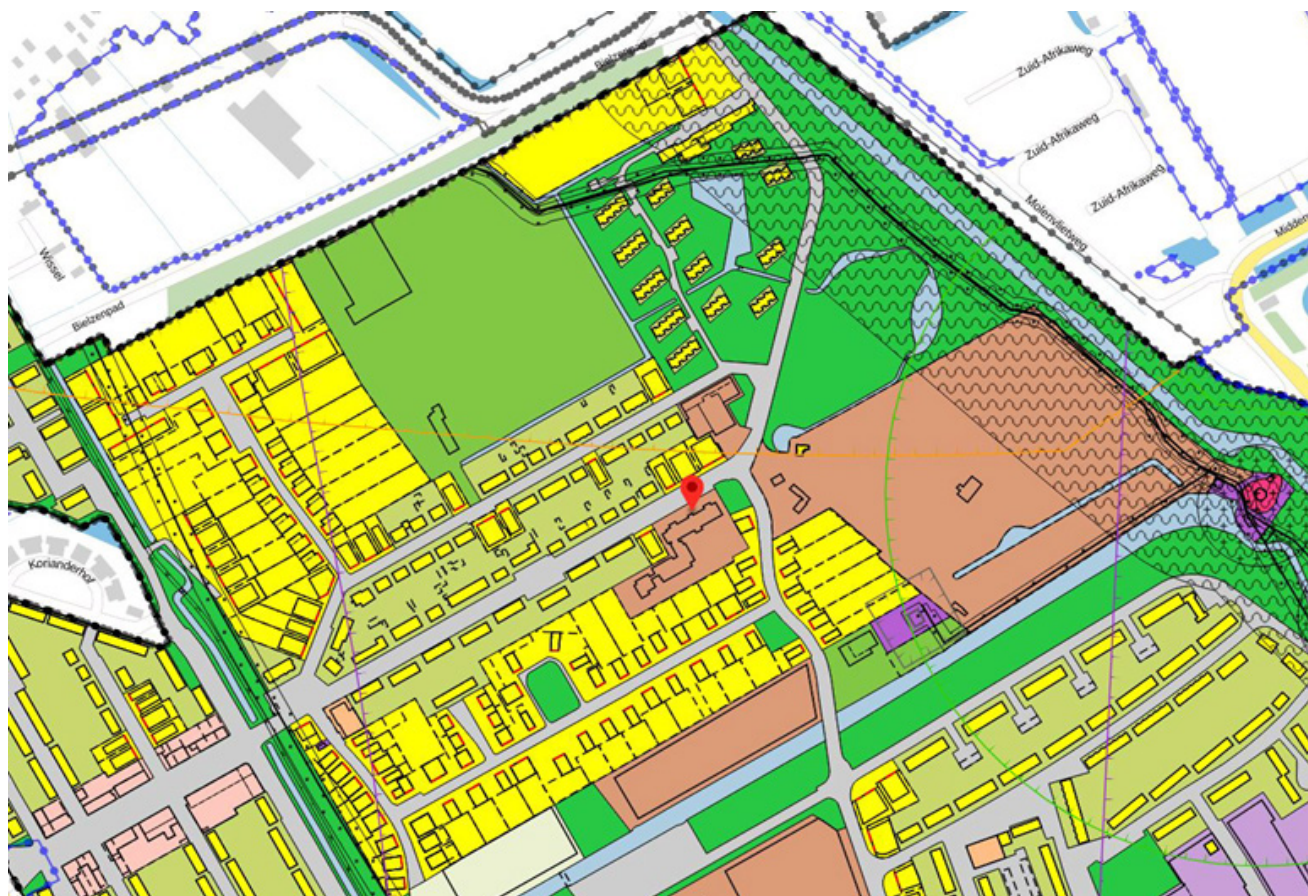
7. Hardheidsclausule

Bijlage: bomeninventarisatie

1. Doel

De aanleiding voor het opstellen van dit Beeldkwaliteitsplan is de herontwikkeling van het terrein van het voormalig schoolgebouw “De Hoeksteen” gelegen aan de Ophelialaan 230 in Aalsmeer. De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden en gebouwen. Dit biedt de mogelijkheid om het vrijkomende terrein te herontwikkelen.

In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt door maatschappelijke organisaties. Daarnaast heeft de gemeente ook de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 in eigendom. De ambitie is om beide locaties samen te voegen tot één plangebied en dit te herontwikkelen.



Ligging plangebied

Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht “Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan”. Het behoud van de ruimtelijke samenhang binnen het buurtje en de beleving van het straatbeeld staat voorop. Daarbij gaat het om de bebouwingskarakteristieken, architectonische stijl, de samenhang tussen huis en erf en de relatie tussen groen, openbare ruimte, erf en bebouwing. Het streven is om het groene beeld en de ruime opzet van de buurt te behouden. De heldere ruimtelijke hiërarchie tussen hoofdvolume en eventuele aanbouwen is beeldbepalend. Bij de herontwikkeling wordt gedacht aan transformatie van het voormalige schoolgebouw (met aandacht voor de historisch waardevolle kenmerken) en worden hierin 8 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. De aangebouwde delen uit 1978, 1995 en 2001 en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan worden gesloopt. Op het vrijkomende terrein is ruimte voor maximaal 12 grondgebonden woningen en langs de Jac. P. Thijsselaan maximaal 2 grondgebonden woningen. Dit resulteert in realisatie van in totaal 22 nieuwe woningen binnen het project De Hoeksteen.

Procedure

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele rol van het beeldkwaliteitsplan. Burgemeester en wethouders hechten aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het herontwikkelen 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 uitgangspunten en de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Dit document moet een inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is.



2. 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 dit 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 bebouwing en inrichtingsplan tot het beste resultaat te laten leiden.



Bebouwingsvoorstel

3. Voormalig schoolgebouw

Situering

- Alzijdige bebouwing, primaire frontvorming gericht naar de Ophelialaan;
- Voorterrein met tuinmuren vormen een onlosmakelijk geheel.

Massa en vorm

- Behoud van de bouwmasa van het hoofdgebouw met nagenoeg een rechthoekige plattegrond;
- Behoud van de lager gelegen uitbouw aan de rechterzijde.

Architectuur

- Behoud van de uitstraling van het jaren 30 schoolgebouw.

Kapvorm

- Behoud van het schilddak met romaanse pannen aan voor- en achterzijde en aan de naar voren geplaatste (risalerende) entree.

Plasticiteit

- Handhaven eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (loggia's, luifels etc.)

Gevelopbouw

- Behoud van de vensterindeling aan de voorzijde, waarbij de vensters zijn vervangen maar de indeling is behouden. Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen en te verrijken.

Raamopeningen

- Het terugbrengen van de authentiek raampartijen in de voorgevel die qua indeling lijken op de vensters uit de jaren '30. Het aanbrengen van openslaande tuindeuren aan de achterzijde die qua stijl aansluiten op de vormgeving van de bestaande raampartijen.

Daken

- Handhaven van het bestaande pannendak. Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast, moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.



Dakkapellen

- Geen nieuwe dakkapellen op het naar de straat gerichte dakvlak.

Erfscheidingsen

- Behoud van de gemetselde erfafscheiding met laag hek aan de voorzijde;
- Maximale bouwhoogte gebouwde erfscheidingsen 1 meter.

Terrasschermen

- Terrasschermen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.
- Terrasschermen zijn uitsluitend aan de achterzijde toegestaan.



Gevelbeeld Ophelialaan. (Straatzijde met bestaande te handhaven dakkapellen)



Gevelbeeld binnenzijde. (Voorstel nieuwe dakkapellen)

4. Woonbebouwing Jac. P. Thijsselaan

Situering

- Frontvorming zowel aan de kant van de Jac. P. Thijsselaan als het binnenterrein;
- De woning(en) volgen de huidige verkavelingsstructuur van de Jac. P. Thijsselaan;
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Massa en vorm

- Maximale goothoogte 4 meter, maximale bouwhoogte 8 meter;
- Uitsluitend vrijstaande of 2¹ kapwoningen (maximaal één bouwmassa);
- De woningen kennen een duidelijk heldere hoofdvorm.

Architectuur

- Nieuwbouw dient zich te voegen in de bestaande karakteristiek van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hierbij dient te worden aangesloten bij het historisch materiaalgebruik, de maat en schaal van de woningen in de directe omgeving;
- Eigentijdse interpretatie van de bestaande woonbebouwing aan de Jac. P. Thijsselaan;
- De woning(en) hebben een zorgvuldige detaillering;
- Aan de architectonische uitwerking worden hoge eisen gesteld.

Kapvorm

- Geen plat dak, maar zadeldak, dan wel een samengesteld zadeldak;
- De woningen zijn voorzien van een nok, haaks op de weg gesitueerd.

Plasticiteit

- Eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatvinden.

Gevelopbouw

- Gevels bestaan uit hout of genuanceerde vormbaksteen metselwerk in oranje-, rood-, bruin- of donkere grijs tinten of vergelijkbaar steenachtig materiaal;
- Gebruik van aluminium en plaatmateriaal aan de straatzijde is niet toegestaan;
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden.



Eigentijdse interpretatie



Bestaande woning Jac. P. Thijsselaan

Raamopeningen

- Raamopeningen zijn overwegend staand. De toepassing van houten kozijnen heeft de voorkeur, eventuele voorstellen voor kunststof kozijnen worden beoordeeld in hun specifieke context.

Daken

- Helende dakvlakken bestaan uit keramische dakpannen. Hoog verglaasde pannen worden niet toegepast. Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze (en kleur) in het dakvlak worden geïntegreerd.

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn in beginsel niet gewenst; eventuele voorstellen voor dakkapellen worden beoordeeld in hun specifieke context.

Erfscheidingen

- Erfscheiding aan de kant van de Jac. P. Thijsselaan bestaat uit een groene haag;
- De erfscheiding tussen de woningen onderling is in het voorerf tot aan de gevellijn vrij aan de bewoners.

Terrasschermen

- Terrasschermen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.



5. Woonbebouwing achterterrein

Situering

- De woningen zijn zodanig gesitueerd dat de geluidsbelasting tot een minimum wordt beperkt (geluid adaptief bouwen);
- De woningen zijn gepositioneerd op een binnenterrein in een groene setting.

Massa en vorm

- De woningen hebben een heldere hoofdvorm met een herkenbaar volume;
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.

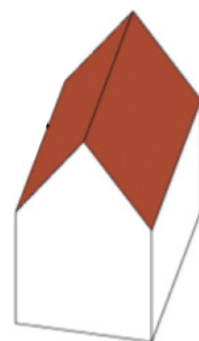
Architectuur

- De bebouwing heeft een traditioneel uiterlijk en bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm. Moderne vertalingen van het “archetype” zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van genoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld. Op het achterterrein is modulair bouwen een van de uitgangspunten.



Kapvorm

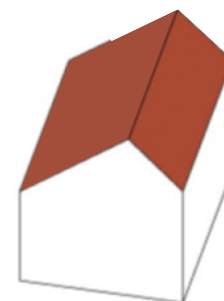
- De woningen hebben een lessenaarsdak of een zadeldak parallel of loodrecht op de kavelrichting, evt. Dakoverstekken zijn toegestaan mits, terughoudend en sober.



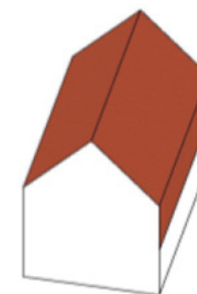
Zadeldak



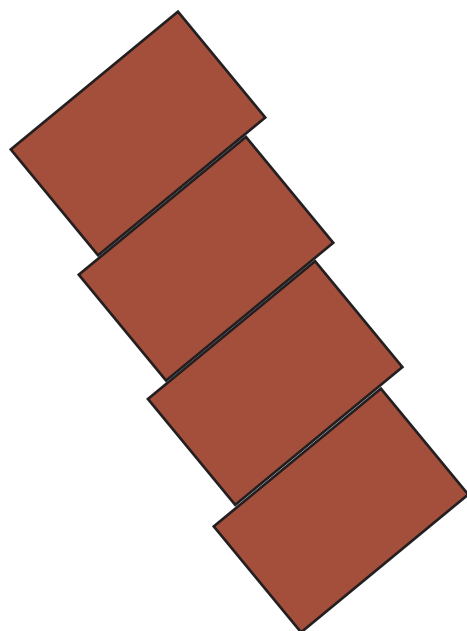
Lessenaarsdak



Asymmetrische kap



Overgang dakgevel



Voorbeeld verkaveling
Woonbebouwing achterterrein



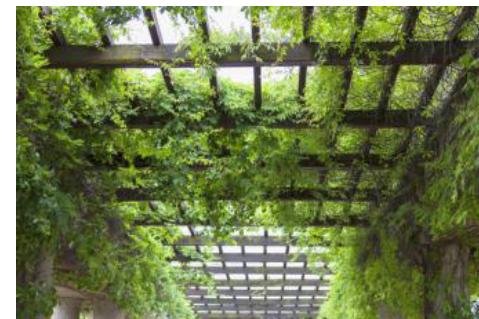
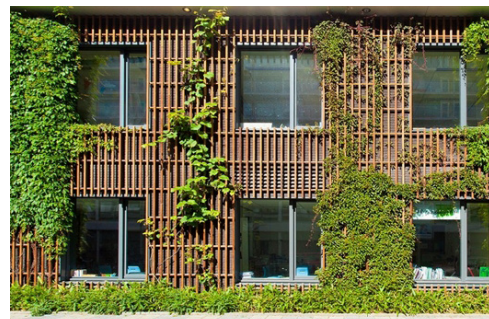
Voorbeeld zijgevels geheel
Als verticaal dak uitgevoerd

Plasticiteit

- Eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogelijk zijn;
- Onderscheid tussen langs- en kopgevels.

Gevelopbouw

- Sterke voorkeur voor natuurlijke en duurzame materialen (hout, steen etc.) Bij toepassing van gevelbekleding sterke voorkeur voor hout. In afwijking van het toepassing van natuurlijk hout, kan ook worden ingestemd met het toepassen van op hout gelijkende producten, mits deze zich t.a.v detaillering niet van hout zijn te onderscheiden, geen plaatmateriaal;
- Hemelwaterafvoer geïntegreerd vormgegeven;
- Groene uitstraling versterken door bijvoorbeeld verticaal groen en/of begroeide pergola constructie.



Raamopeningen

- Raamopeningen zijn overwegend staand. Uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.

Daken

- Keramische pannen (gebakken en sobere uitvoering), leien, zink of vegetatie. Zonnepanelen of pv-panelen (photo-voltaic panelen) zijn toegestaan, mits integraal vormgegeven;
- Sedemdaken verdienen de voorkeur.



Dakkapellen

- Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Erfscheidingen

- Gebouwde erfscheidingen zijn niet toegestaan.



Terrasschermen

- Terrasschermen vormen een integraal onderdeel van de architectuur of afscherming door verspringende bebouwing.

6. Buitenruimte

Algemeen

- Eenheid in materiaalgebruik;
- Beperken verhard oppervlak tot een minimum;
- De bestaande volwassen en kwalitatief goede bomen worden indien mogelijk ingepast in het gebied;
- Het verharde oppervlak uitvoeren in natuurlijke materialen (gebakken klinkers);
- Ruimte voor ontmoeting binnen het openbaar gebied;
- Buitenruimte is een prettige plek om te verblijven en om te ontmoeten.

Groenstructuur

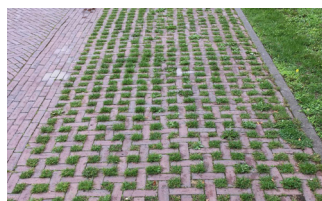
- Uitgangspunt is de gebieden zoveel mogelijk een groene uitstraling te geven en de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. De goede bomen zijn belangrijk, en het handhaven van zoveel mogelijk goede bomen is daarom essentieel voor het behoud van het groene karakter van het gebied.

Inrichting openbare ruimte

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

Parkeren

- Parkeren in de openbare ruimte. Uitvoeren in natuurlijke materialen.



Vlakken, niet wenselijk



Massa, wenselijk

7. Hardheidsclausule

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de typologie van de bebouwing en richtlijnen van de openbare buitenruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de woningen wordt ingediend dat niet aan de in dit Beeldkwaliteitsplan genoemde beeldkwaliteitseisen voldoet maar wel van een positief welstandsadvies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitsplan af te wijken.



Bijlage: Bomeninventarisatie

