

WELSTANDSCRITERIA

Machineweg - Aalsmeer

concept maart 2014



HZA

Stedenbouwkundige schets



WELSTANDSCRITERIA

1. Welstandsnota Aalsmeer 2013

De huidige bebouwing langs de Machineweg tussen Aalsmeerderweg en Catharina Amaliaaan is in de jaren '20 projectmatig gerealiseerd en kenmerkt zich door de samenhang in architectuur, de tuinstedelijke uitstraling en de aanwezigheid van bijzondere elementen, zoals de poortjes. In de Welstandsnota Aalsmeer 2013 (vastgesteld bij raadsbesluit 19-12-2013) valt het gebied Machineweg binnen het deelgebied 'Uitbreidingen jaren '50 - '60 Oosteinde'.

De huidige sociale huurwoningen zullen worden gesloopt en plaats maken voor een mix van koop- en huurwoningen. Het Beeldkwaliteitsplan Machineweg 2013 bevat het toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. Het is een omvangrijk document dat met name ingaat op de aanwezige en nieuwe ruimtelijke kwaliteit, het proces en het nieuwe stedenbouwkundige plan.

Voorliggend document is een vertaling van het beeldkwaliteitsplan Machineweg 2013 in welstandscriteria voor de herontwikkeling van het gebied. Deze welstandscriteria vormen een concreet en objectief toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gericht op de herontwikkeling van de locatie, en gelden als aanvulling op de welstandscriteria voor 'Uitbreidingen jaren '50 - '60 Oosteinde'.

2. Gebiedsbeschrijving en welstandsniveau Machineweg

Gebiedskarakteristiek

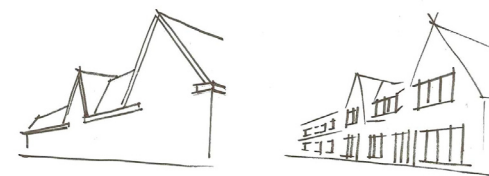
De huidige woonblokken aan de noordoostkant van de Machineweg hebben een heel eigen gezicht en een krachtige uitstraling langs de Machineweg. De woningen vormen een overgang naar de achtergelegen "Oranjebuurtjes". Kenmerken van de bebouwing zijn het kleinschalige, dorpsachtig karakter met enkele grotere accenten en het karakteristieke kleur- en materiaalgebruik en de zorg voor details uit deze periode.

De ambitie voor de nieuw te bouwen woningen is in schaal en sfeer aan te sluiten bij de bestaande buurt: het behouden en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het deelgebied op basis van de huidige karakteristiek. De nieuwe bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van rijenwoningen en (geschakelde) twee-onder-één-kap woningen georiënteerd op de Machineweg met accentgebouwen (appartementen). De grondgebonden woningen hebben zowel een voortuin als een achtertuin. De architectuur dient aan te sluiten op de karakteristieken van de aanwezige traditionele jaren '20 en '30 stijl. Met een sfeervol, dorps- en kleinschalig karakter met een sterke samenhang tussen de woningen. Gevels die tot in detail zijn uitgewerkt met een helder lijnenspel. Traditionele keuze voor hoofdmateriaal van de gevels in metselwerk met donkere aarde tinten (donker-bruin donkerrood, rood/bruin, bruin/paars), gecombineerd met rood (oranje) afwisselende (steile) kappen. Het huidige karakteristieke profiel met de woningen laag aan een voetpad langs de Machineweg blijft gehandhaafd. Via een nieuwe entree aan de Machineweg wordt het besloten binnengebied ontsloten. Het binnengebied heeft een eenvoudig maar 'groen' karakter, met ruimte voor parkeren en enkele speelplekken.

"Kan" bepaling welstandsniveau

Voor de woningen (bouwjaar 1920) langs de Machineweg en eigendom van de woningbouwvereniging Eigen Haard geldt het "Kan" bepaling welstandsniveau, gericht op het vervangen van de woningen door bebouwing van vergelijkbare architectuur, met het behoud van samenhang.

Referentiebeelden



3. Aanvullende gebiedscriteria Machineweg

De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in onderstaande criteria beschreven:

Algemene uitgangspunten

1. De architectuur van de nieuw te bouwen woningen moet zijn geïnspireerd op de huidige jaren '20 woningen, met aandacht voor het samenhangende en dorpse, kleinschalige karakter, met enkele grotere accenten.
2. Ambitieniveau: nadruk op behoud en versterken kwaliteit karakteristiek deelgebied.
3. Ingrepen: rekening houden met bestaande karakteristiek door ontwikkeling nieuwe karakteristieke bebouwing, zorgvuldig inpassen, enige verdichting mogelijk.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

4. Langs de Machineweg: diversiteit aan geschakelde (rij-)woningen, bijzondere twee-onder-één-kapwoningen en appartementen.
5. Gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste weg.
6. Rooilijn overwegend in elkaars verlengde met kleine sprongen, parallel aan de weg.
7. Zorgvuldige aansluiting van verschillende woningtypes ten aanzien van privacy, bezonning, uitzicht en de ritmiek in de straat.

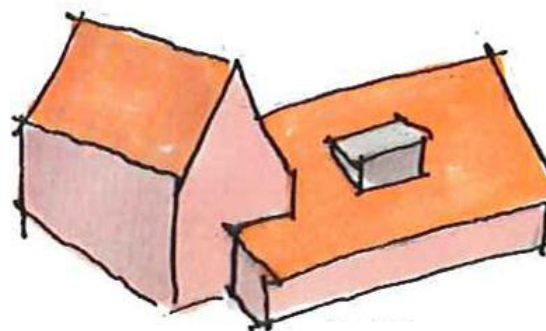
8. Aandacht voor de invulling en detaillering van zijgevels naar de openbare ruimte, blinde zijgevels voorkomen.
9. Er wordt gekozen voor uniforme, lage beukenhagen rondom de voortuinen van de woningen, en een goede begrenzing van zijtuinen.
10. Parkeren gebeurt in het binnengebied. Het binnengebied heeft een eenvoudig maar 'groen' karakter dat ook aandacht heeft voor de overgang naar de woningen. Er is geen onderscheid tussen rijbaan en trottoir, de auto parkeert in geclusterde voorzieningen.
11. Rekening houden met de situering van de bestaande bebouwing.

Massa en vorm

12. Langs de Machineweg en aan de Wilhelminastraat: sprekende architectuur en bebouwingsvorm die is geïnspireerd op de oorspronkelijke bebouwing van het roode dorp, bijvoorbeeld door de stijl kappen en de poortjes.
13. Samenhangend straatbeeld van bijzondere twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde rijwoningen met een kleine korrel.
14. Eén tot drie lagen met (steile) kap, aandacht voor het kappenplan.
15. De woningen hebben een dakvorm zowel parallel aan als loodrecht op de richting van de straat, waarbij de langskaprichting overheerst.
16. Schoorstenen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en erfafscheidingen meeontwerpen met de woningen. Opties als erkers, dakkapellen eveneens meeontworpen.



Voorbeeld twee-onder-één-kapwoningen



Voorbeeld bijzondere kopwoning



Voorbeeld geschakelde woningen en appartementen



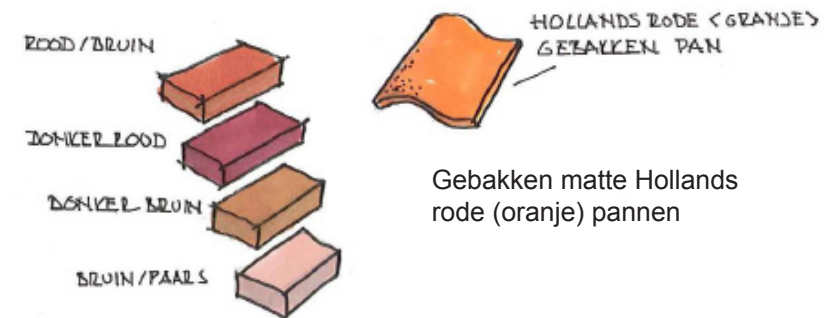
Groen omzoomde voortuinen, uniforme lage beukenhagen

17. De accentgebouwen (appartementen) zijn duidelijk familie van de aangrenzende grondgebonden woningen door vorm (volume) ritmiek, detaillering, materialisering en kleur.
De gebouwen staan met een gevel georiënteerd op de Machineweg. Specifieke aandacht gaat uit naar een zorgvuldige en ontspannen aansluiting op de naast- en achtergelegen grondgebonden woningen en tuinen. Boosterstallingen, stijpunten en technische ruimten worden geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen.

18. Balkons zijn integraal meeontworpen in het gevelbeeld en vormen geen "los" toegevoegde elementen.

Detaillering, materiaal en kleur

19. De uitstraling van de woningen dient aan te sluiten op de karakteristiek van de aanwezige traditionele architectuur, jaren '20 en '30 stijl. Met een sfeervol, dorps- en kleinschalig karakter, zie referentiebeelden.
20. Zorgvuldige en traditionele architectuur, gericht op herkenbaarheid van de individuele woning in combinatie met samenhang van het geheel.
21. De gevels zijn tot in detail uitgewerkt met een helder lijnenspel. Met een traditionele keuze voor het hoofdmateriaal van de gevels en metselwerk in donkere aarde tinten (donkerbruin, donkerrood, rood/bruin, bruin/paars), met afwijkende kleur voegwerk.
22. Afwisselende (stiele) kappen, afgedekt met matte gebakken pannen, niet geglaazuurde keramische pan, in de Hollands rode (oranje) kleur.
23. De detaillering is rustig en zorgvuldig. De brede kozijnen, erkers en de verbijzonderde entree zijn overwegend licht gekleurd, in een traditionele kleurstelling, passend bij de gevel.
24. Schoorstenen, aan-, uit- of bijgebouwen zijn vooral uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.



Metselwerk in aarde tinten; donkerbruin, donkerrood, rood/bruin, bruin/paars



Voorbeelden detaillering kappen



HZA stedenbouw & landschap
Schuijteskade 14
1621 DE Hoorn
t 0229-216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

