gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Christien Jordaan (+31235674861)
Collegevergadering	12 april 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0000759

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de reactienota op het ontwerp actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022 vast te stellen.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022 vast te stellen als aanvulling op de 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' van het raadsvoorstel 'Harmonisatie gemeentelijke voorschriften welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude' (2020.0002340).

2. Samenvatting

We willen met het project Nieuwe Kom een levendig centrum in Nieuw-Vennep bereiken met een mix van wonen, winkels, voorzieningen, kantoor en horeca. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de bebouwde omgeving en de inrichting van de openbare ruimte. Het eerste beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom dateert uit 2010 (2010.0026813). In de periode tussen 2010 en 2021 is veel veranderd in Nieuw-Vennep. Ook staat Nieuw-Vennep voor een grote groeispurt en is er een andere opgave: de vraag naar commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) is afgenomen terwijl het belang van extra woningen en een klimaatadaptieve en groenere openbare ruimte met een scala aan gebruiksmogelijkheden is toegenomen. Het plan uit 2010 is nog steeds een goed uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied. Het is echter wel nodig om het plan te actualiseren aan de hand van de huidige inzichten en behoeftes om te kunnen voldoen aan de nieuwe vragen en uitdagingen voor Nieuwe Kom en de toekomstige plannen.

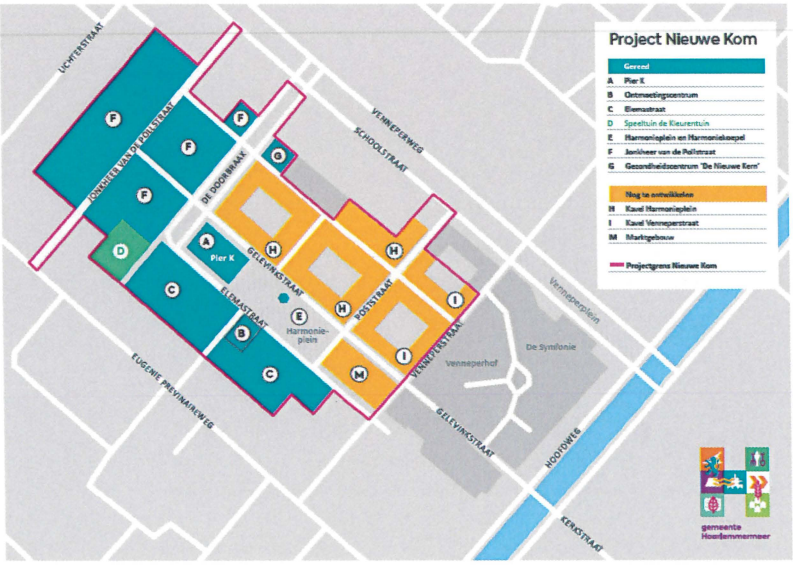
Op 1 februari 2022 hebben we ingestemd met het ontwerp actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022 (2022.0000161). Op 7 maart 2022 is een informatieavond georganiseerd waarvoor belanghebbenden, inwoners en ondernemers van Nieuw-Vennep waren uitgenodigd. Er was voor belanghebbenden de mogelijkheid om te reageren op de actualisatie tijdens de informatiebijeenkomst en tot twee weken na de informatiebijeenkomst. De reactienota is als bijlage bij dit besluit toegevoegd.

De binnengekomen reacties geven op één punt na, geen aanleiding tot een wijziging van het Beeldkwaliteitsplan. Voor wat betreft de planontwikkeling bij "i" is de tekst rondom de korrelgrootte verhelderd. Ook zijn er aandachtspunten genoemd die worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

In het centrum van Nieuw-Vennep ligt de Nieuwe Kom. Dit gebied wordt omsloten door de Venneperstraat, Elemastraat, de Doorbraak en de achterzijde van de bebouwing aan de Schoolstraat. Het doel van het project Nieuwe Kom is de herontwikkeling van de bestaande kom tot een levendig en functioneel centrumgebied met een mix van wonen, winkels, voorzieningen, kantoor en horeca. Hierbij wordt ruime aandacht besteed aan de openbare ruimte, de noodzakelijke (parkeer)voorzieningen en de kwaliteit van de gebouwen. In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders vastgelegd voor de uitwerking van het vastgoed en de openbare ruimte in Nieuwe Kom. Het plangebied bestaat uit diverse deelgebieden waarvan de delen A1, A2 en A3 van Ymere en Pier K zijn gerealiseerd. In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders vastgelegd voor de uitwerking van de gebouwen en de openbare ruimte in Nieuwe Kom. Om de uitvoering van de opvolgende deelgebieden voortvarend op te kunnen pakken is actualisatie van het beeldkwaliteitsplan nodig. De eerste ontwikkeling is de nieuwbouw tussen de Venneperstraat en de Poststraat (Kop C1/C2). Het ontwerp dat hiervoor is gemaakt, sluit aan op voorliggend beeldkwaliteitsplan. Het heeft de voorkeur om de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan definitief te hebben vastgesteld voordat omgevingsvergunningen worden ingediend.



Wat is de aanleiding, context?

Het eerste beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom dateert uit 2010 (2010.0026813). In de periode tussen 2010 en 2021 is veel veranderd in Nieuw-Vennep. Ook staat Nieuw-Vennep nog voor een grote groeispurt en is er een andere opgave: de vraag naar commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) is afgenomen terwijl het belang van extra woningen en een klimaatadaptieve en groenere openbare ruimte met een scala aan gebruiksmogelijkheden is toegenomen. Het plan uit 2010 is nog steeds een goed uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied. Het is echter wel nodig om het plan te actualiseren aan de hand van de huidige inzichten en behoeftes om te kunnen voldoen aan de nieuwe vragen en

uitdagingen voor Nieuwe Kom en de toekomstige plannen, zoals voor de kavel tussen de Venneperstraat en de Poststraat (kop C1/C2), te kunnen toetsen aan dit nieuwe kader.

Welk doel wordt nagestreefd?

In het beeldkwaliteitsplan van 2010 werd Nieuwe Kom gezien als onderdeel van het centrum van een klein dorp waar door de ontwikkelingsstrategie van pandje voor pandje de dorpse sfeer van een historisch gegroeid centrum zou moeten worden bewerkstelligd. We zien Nieuw-Vennep nu als groot dorp. We hebben het doel een omgeving te maken met een sfeer die past bij een groot dorp waarin recht wordt gedaan aan de geschiedenis van Nieuw-Vennep en aan de aanstaande nieuwe groei met de komst van nieuwe woonwijken, zoals Nieuw-Vennep West en het Pionier-Bolsterrein. Ook dient deze nieuwe omgeving te beantwoorden aan actuele eisen voor gebruik en duurzaamheid van gebouwen en openbare ruimte. De actualisatie van het beeldkwaliteitsplan biedt handvatten waarmee we de geambieerde ruimtelijke kwaliteit in Nieuwe Kom kunnen borgen. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de kaders waaraan we de nog op te stellen inrichtingsplannen en ontwerpen voor de openbare ruimte en de gebouwen toetsen. Met het vaststellen van de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan willen we voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen, zoals kop C1/C2, aan oude kaders getoetst moeten worden.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

De belangrijkste redenen voor het actualiseren van het beeldkwaliteitsplan uit 2010 zijn:

- het programma voor commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) wordt meer gecentreerd in het plangebied in plaats van verspreid over het plangebied. Dit leidt tot noodzakelijke aanpassingen in het oorspronkelijke programma. Er worden meer woningen gebouwd dan in het oorspronkelijke plan, ook op de begane grond waar het bestemmingsplan het nu niet toelaat;
- vanwege de komst van winkels is de logistieke afwikkeling in het bestaande en toekomstige stratenpatroon opnieuw bekeken. Er is ook meer nagedacht over verschillende sferen die passen bij de functie van bestaande en toekomstige straten. Er moet flexibiliteit komen zodat meerdere functies mogelijk blijven;
- de noodzaak om meer te doen aan klimaatadaptatie en vergroening;
- de architectuurprincipes worden aangepast aan actuele, toekomstbestendige en flexibele gebruikseisen.

De actualisatie van het beeldkwaliteitsplan ondersteunt het krijgen van het beoogde beeld en de sfeer van de toekomstige Nieuwe Kom als een functioneel en levendig onderdeel van het centrum van een groot dorp waar gewoond, gewinkeld en gerecreëerd wordt.

De belangrijkste uitgangspunten van de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan zijn:

- het creëren van een compleet en compact centrum waar gewinkeld en gerecreëerd kan worden en waar het verblijf niet uitsluitend aan winkelen is gekoppeld. Een centrum met culturele en maatschappelijke functies, met ruimte voor verblijf en ontmoeten en een mix van woningen, groen, horeca, cultuur en commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- het creëren van een netwerk van openbare ruimtes passend bij een centrumgebied: grote en kleine winkelstraten, intieme verblijfsruimtes en een levendig centraal plein met verblijfskwaliteit en diverse functies zoals groen, spel, horeca, en kleinschalige evenementen;

- het toevoegen van woonkwaliteit passend bij een centrumgebied met kenmerkende diverse openbare ruimtes, waar een balans wordt gevonden tussen de reuring van het openbare leven en de rust van het privé-domein;
- toevoegen van groen, zoals bomen, groene daken en gevels, groene hoven en dergelijke;
- het creëren van duurzame klimaatadaptieve en hittebestendige bebouwing en openbare ruimte;
- een vastgelegde route voor de bevoorrading van winkels;
- er is hiërarchie aangebracht in de routing voor auto/fietser/voetganger waarbij de ontsluiting voor het parkeren integraal is afgewogen;
- het parkeren opnemen als integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan;
- locatie C1a, C1b en C2 (zie afbeelding pagina 2) doorontwikkelen in het stedenbouwkundige plan in de geest van het eindmodel van het stedenbouwkundig plan uit 2003: gesloten blokken rond een privé-hof. Hierdoor komen er nieuwe straten in het plan met hun eigen sfeer en wordt het netwerk van openbare ruimtes rijker en diverser.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
In de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders voor de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte vastgelegd. Daarmee ligt er nu een helder toetsingskader waardoor in Nieuwe Kom gestuurd kan worden op gewenste kwaliteit. Ook biedt het beeldkwaliteitplan handvatten om te sturen op de hedendaagse behoeften op het gebied van groen, water en klimaatadaptatie.
De daadwerkelijke uitwerking gaat plaatsvinden in onder meer een inrichtingsplan voor de openbare ruimte met voorstellen voor het vergroenen en de inrichting van nieuwe straten. Een aantal vraagstukken, zoals het parkeren en vergroenen, moet nog nader worden uitgewerkt. De concrete uitgangspunten worden meegegeven aan ontwikkelende partijen op het moment dat de openbare verkoopprocedure wordt gestart. Parkeren kan nog op verschillende manieren worden opgelost: in een vrijgelegen parkeergarage en geïntegreerd in de (woning)bouw. Beide opties worden in deze actualisatie van het beeldkwaliteitsplan opengehouden. Voorafgaand aan de grondverkoop wordt hierin een definitieve keuze gemaakt. De daadwerkelijke uitwerking heeft effect op de ruimtelijke kwaliteit en de grondexploitatie. Hierover neemt de gemeenteraad te zijner tijd een besluit.

Naast het beeldkwaliteitsplan toetsten we ook aan de (geactualiseerde) Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR), vigerend beleid voor commerciële voorzieningen, het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum en het parapluplan parkeerregels. Voor de laatste twee geldt dat de regels bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege worden opgenomen in het Omgevingsplan. Als wordt afgeweken van het bestemmingsplan (omgevingsplan van rechtswege) vindt er een uitgebreidere toetsing plaats aan milieuaspecten en (gemeentelijk) beleid, waaronder beleidsregels opgenomen in klimaatbeleid, beleid voor commerciële voorzieningen en woonbeleid.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden. Het effect op de grondexploitatie is nog niet bekend. De

grondexploitatie moet worden herzien op basis van de kaders voor de inrichting van de openbare ruimte en het programma.

Wat zijn de financiële risico's?
De actualisatie van het beeldkwaliteitsplan biedt nieuwe kaders op het gebied van vastgoed en openbare ruimte ten opzichte van het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het sluit wel aan op het eindmodel van het stedenbouwkundig plan van 2003. Dit heeft echter ook consequenties voor de grondexploitatie. Er is ruimte voor meer programma, zoals woningen en voorzieningen en parkeren wordt in een gebouw of garage opgelost. Er is ook meer groen in het plan voorzien. Daarom dienen we bij het tussentijdse Meerjarenperspectief Grondzaken ((t)MPG) 2022 een herziene grondexploitatie vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan dienen hiervoor als basis. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de herziene grondexploitatie ruimte om te sturen op de nadere uitwerking van de inrichting en het programma.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad stelt de inhoudelijke en financiële kaders voor de ontwikkeling Nieuwe Kom vast. Hieronder valt deze actualisatie beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom. Na vaststelling wordt deze actualisatie van het beeldkwaliteitsplan een onderdeel van de 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' van het raadsvoorstel 'Harmonisatie gemeentelijke voorschriften welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude' (2020.0002340). Binnen het college is de projectwethouder voor Nieuwe Kom het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Communicatie
In oktober 2021 vond er een presentatie over het Harmonieplein plaats voor horecaondernemers, BedrijveninvesteringsZone Nieuw-Vennep Centrum (in oprichting), ondernemersvereniging Haarlemmermeer Zuid (OVHZ) en Koninklijk Horeca Nederland (KHN). De dorpsraad Nieuw-Vennep is geïnformeerd over de hoofdlijnen van de actualisatie van dit beeldkwaliteitsplan. Op 7 maart 2022 is een informatieavond georganiseerd waarvoor belanghebbenden, inwoners en ondernemers van Nieuw-Vennep waren uitgenodigd. Er was voor belanghebbenden de mogelijkheid om te reageren op de actualisatie tijdens de informatiebijeenkomst en tot twee weken na de informatiebijeenkomst. De informatie hierover is via InforMeer en de website kenbaar gemaakt. De direct omwonenden en belanghebbenden zijn per brief geïnformeerd.

Voor het nieuwe pleintje in de Venneperstraat bij de Symfonie, dat in de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan de werknaam Symfonieplein heeft, wordt een passende naam gezocht. We zetten een prijsvraag uit voor een nieuwe naam. Dat doen we nadat het ontwerp van het vastgoed aan het plein bekend is gemaakt door de ontwikkelaars.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft vooral een kader voor de architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Bij de uitwerking van een inrichtingsplan voor het Harmonieplein en bij de vergunningaanvragen voor de gebouwen is er gelegenheid voor belanghebbenden te reageren. Reacties op de informatieavond en tot twee weken erna ingediend, zijn gebundeld in bijgevoegde reactienota.

Veel van de gemaakte opmerkingen spreken zorgen uit over het toekomstige parkeren en de verkeersafwikkeling. Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt concreet onderzocht hoe de parkeervraag voor nieuwe ontwikkelingen op te lossen en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag. De suggesties die door

inwoners zijn gedaan, worden hierin meegenomen. De dorpsraad en ondernemersvereniging gaan een alternatief verkeersplan opstellen waar het gebiedsteam Nieuw-Vennep en het projectteam Nieuwe Kom naar gaan kijken.
Ook zijn er vragen over de ontwikkeling aan de Venneperstraat en zorgen over het uitzicht en de zontoetreding van bestaande woningen. De bouwmogelijkheden voor dit deelproject passen binnen de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. De ontwikkelende partijen hebben toegezegd binnenkort met hun plannen naar buiten te treden en hierover in overleg te gaan met de directe omgeving.

De binnengekomen reacties geven op één punt na, geen aanleiding tot een wijziging van het Beeldkwaliteitsplan. Voor wat betreft de planontwikkeling bij "i" is de tekst rondom de korrelgrootte verhelderd. Korrelgrootte verwijst naar architectonische van elkaar te onderscheiden geveleenheden. Ook zijn er aandachtspunten genoemd die worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Naar aanleiding van de opmerkingen uit de welstand is een aantal punten aangescherpt:

- bij alle afbeeldingen is een toelichting opgenomen;
- bij de zogenaamde margestrook is de volgende toelichting toegevoegd: "Deze margezone draagt bij aan een groene sfeer, biedt verblijfskwaliteit en draagt bij aan eigenaarschap en sociale interactie";
- bij de regels over grondgebonden woningen is een regel gewijzigd om de regel te verduidelijken: "Grondgebonden woningen zijn grondgebonden (eigen ontsluiting aan maaiveld)" is gewijzigd in "Het is wenselijk om woningen op de begane grond vanuit de straat ontsluiten".

Juridische aspecten
Na de formele inspraak die in dit voorstel is verwerkt stelt de raad de actualisatie van het Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom vast. Deze actualisatie wordt vervolgens aan de 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' van het raadsvoorstel 'Harmonisatie gemeentelijke voorschriften welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude' (2020.0002340) toegevoegd. De ontwerpversie van de actualisatie beeldkwaliteitsplan is gepresenteerd aan de welstandscommissie. De commissie heeft aangegeven dat de uitwerking van de mobiliteitshub een aandachtspunt is. Daar wordt de commissie graag bij betrokken. Ook heeft de commissie enkele meer specifieke opmerkingen gemaakt, die zijn verwerkt in het definitieve plan. Het gaat hierbij om foute en dubbele teksten, toevoegen van onderschriften en verheldering van de zogenaamde margestrook.

De supervisor van Nieuwe Kom gaat de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader gebruiken bij het toetsen van ontwerpen voor de gebouwen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte aan de redelijke eisen van welstand. Ook biedt het plan het kader voor een eventuele wijziging van het bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet het omgevingsplan van rechtswege) en bij plannen die afwijken van het bestemmingsplan.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad wordt jaarlijks geïnformeerd door middel van de voortgangsrapportage Nieuw-Vennep Centrum. Als daar tussentijds aanleiding voor is, wordt de raad nader geïnformeerd

bijvoorbeeld door middel van brieven en presentaties. Daarnaast wordt de herziening van de grondexploitatie ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd bij het tMPG 2022.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De ambitie van de MRA is om voor 2030 ongeveer 175.000 extra woningen te realiseren in de metropool. De woningbouw in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de metropoolopgave. Door de woningbouwontwikkeling in Nieuwe Kom leveren we een bijdrage aan deze regionale woningbouwopgave van de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

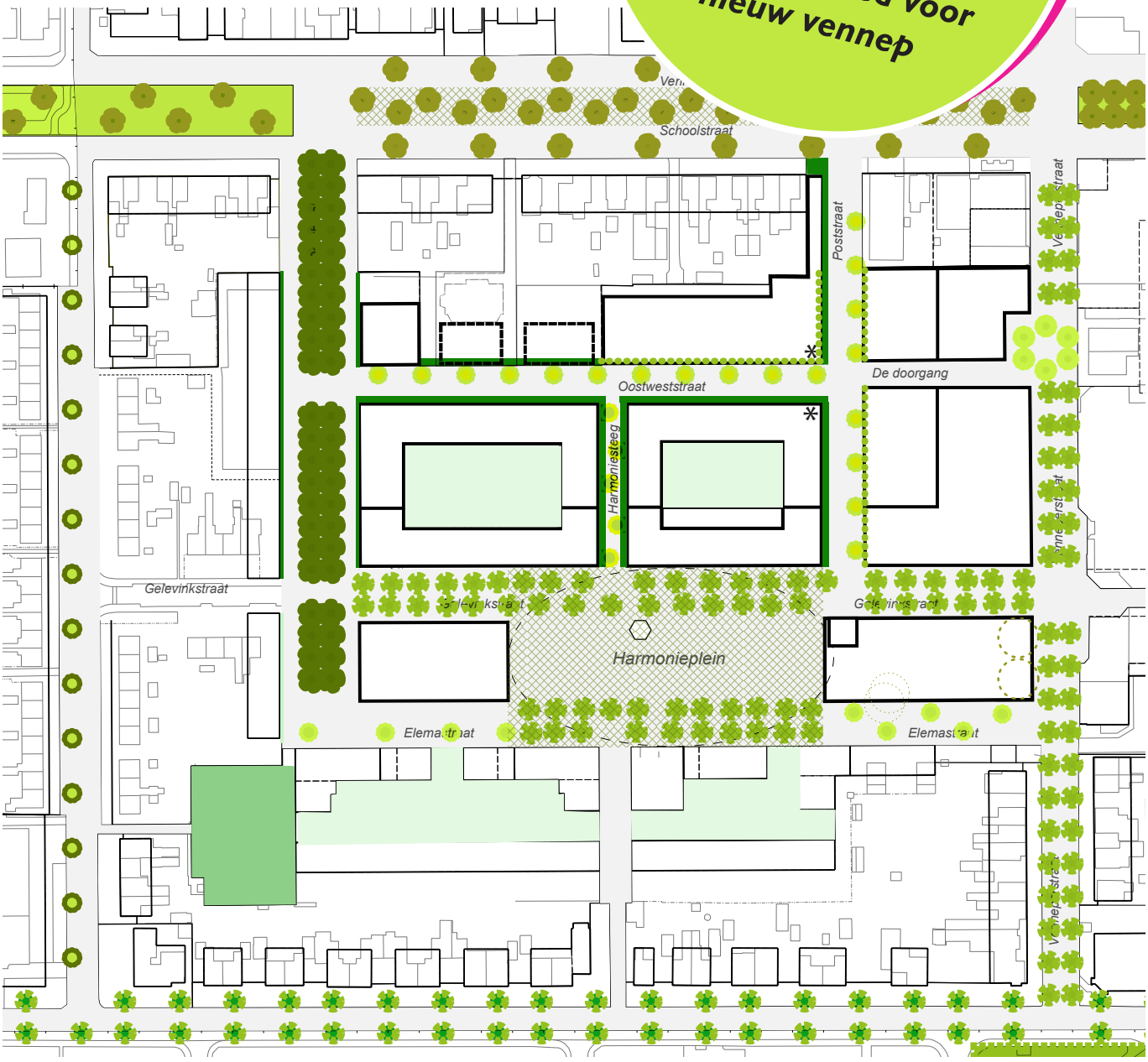
Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022

gemeente
Haarlemmermeer

nieuwe kom: een compact, vitaal, levendig, commercieel, maatschappelijk en vergroend centrumgebied voor nieuw vennep



Definitief Beeldkwaliteitplan Nieuwe Kom, Nieuw-Vennep

april 2022

Vera Yanovshtchinsky architecten

in opdracht van
Gemeente Haarlemmermeer

april 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Doorontwikkeling stedebouwkundige opzet **5**

3. Van klein dorp naar groot dorp **10**

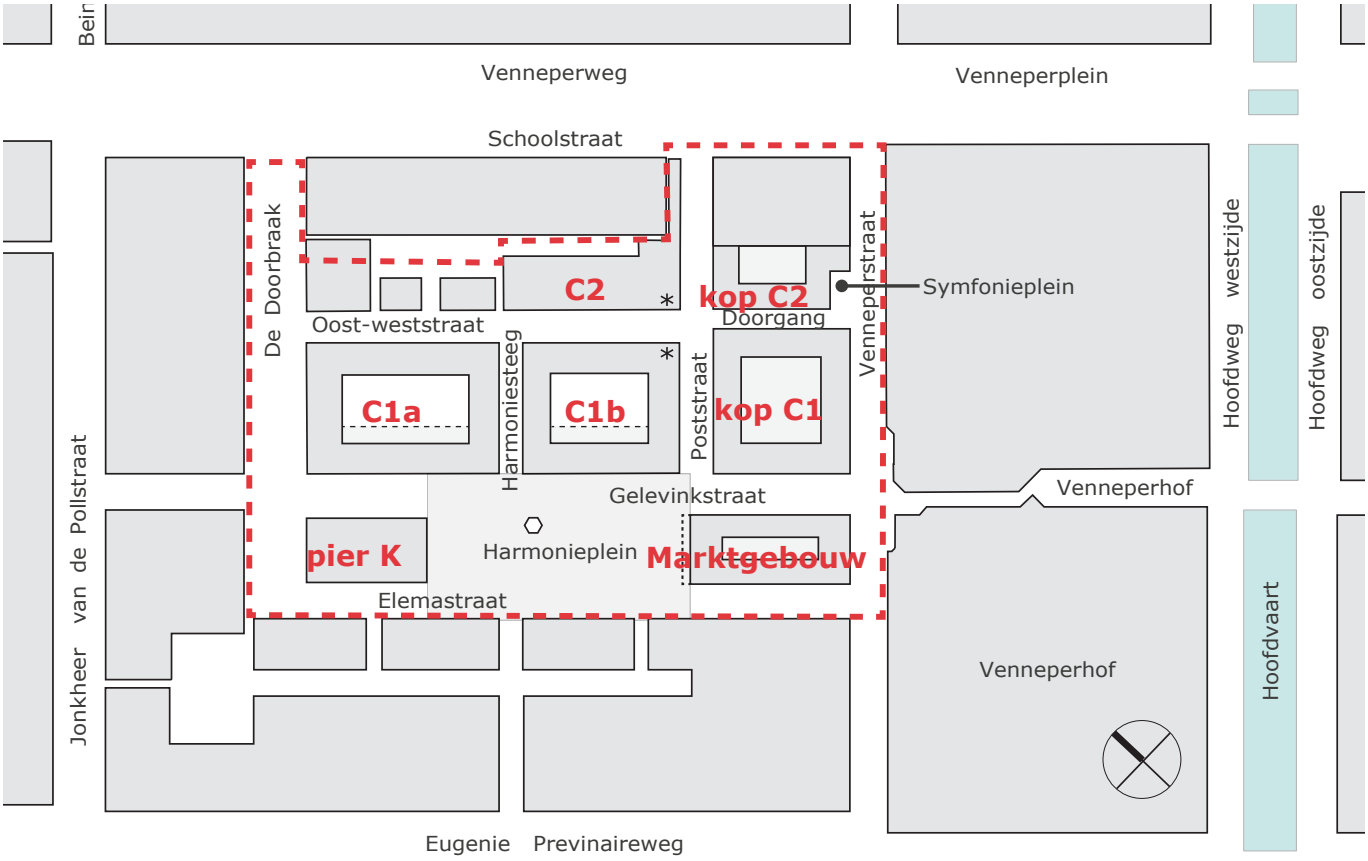
4. Bebouwing en openbare ruimte: omschrijving en regels / toetsingskaders **12**

- 4.0 Overzicht
- 4.1 Bebouwing aan het Harmonieplein
  - 4.1.1 Harmonieplein
  - 4.1.2 Pier K
  - 4.1.3 Marktgebouw
  - 4.1.4 Bebouwing aan de Gelevinkstraat C1a, C1b en kop C1
  - 4.1.5 Bebouwing aan de Elemastraat
- 4.2 Bebouwing aan de Venneperstraat en het Symfonieplein
- 4.3 Bebouwing aan de Poststraat en de Doorgang
- 4.4 Bebouwing aan de nieuwe straat tussen blokken C1a en C1b - Werknaam: Harmoniesteeg
- 4.5 Bebouwing aan de nieuwe straat ten noorden van blokken C1a en C1b - Werknaam: Oost/weststraat
  - 4.6.1 Blok C2: Mobiliteitshub
- 4.6 Bebouwing aan De Doorbraak
- 4.7 Bebouwing aan de woonerven

5. Architectonisch toetsingskader **45**

- 5.0 Overzicht
- 5.1 Verticale geleding en transparantie
- 5.2 Plint, woningentrees en poorten naar ondergrondse garages
- 5.3 Gevelmaterialen
- 5.4 Detaillering
- 5.5 Balkonhekwerken en balustrades
- 5.6 Verbijzondering op de hoeken
- 5.7 Dak beeindigingen
- 5.8 Materialen daken
- 5.9 Zonwering en rolluiken woningen
- 5.10 Beveiliging
- 5.11 Installaties
- 5.12 Reclame

1. Inleiding



Voor u ligt het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan (BKP) met stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor Nieuwe Kom, het hart van 'centrum 2010' in Nieuw-Vennep. Het eerste beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom dateert uit 2010. In de periode tussen 2010 en 2021 is er veel veranderd in Nieuw Vennep: Nieuw-Vennep groeit, en er is een andere woningbouwopgave. Ook is de vraag naar commerciële voorzieningen afgenomen terwijl de vraag naar klimaatadaptieve openbare ruimte met een scala aan gebruiksmogelijkheden juist is toegenomen. Het Beeldkwaliteitsplan uit 2010 is thans ontoereikend om sturing te geven aan de nieuwe uitdagingen.

Het is dan ook tijd voor een actualisatie van het BKP Nieuwe Kom zodat deze effectief ingezet kan worden in de huidige context. Het Beeldkwaliteitsplan ondersteunt het realiseren van het beoogde beeld en de sfeer van de toekomstige Nieuwe Kom als een functioneel en levendig centrum van een groot dorp waar gewoond, gewinkeld en gerecreëerd wordt, en waar gebruik wordt gemaakt van cultureel/ maatschappelijke functies. Het betreft de gebouwen en de openbare ruimte in het gebied dat ligt tussen de Venneperstraat, Elemastraat, de Doorbraak en de achterzijde van de bebouwing aan de Schoolstraat.

Het doel van het BKP is sturing te geven aan architectonische ontwerpen van de gebouwen in Nieuwe Kom en te dienen als toetsingskader voor de supervisor en de welstandscommissie.

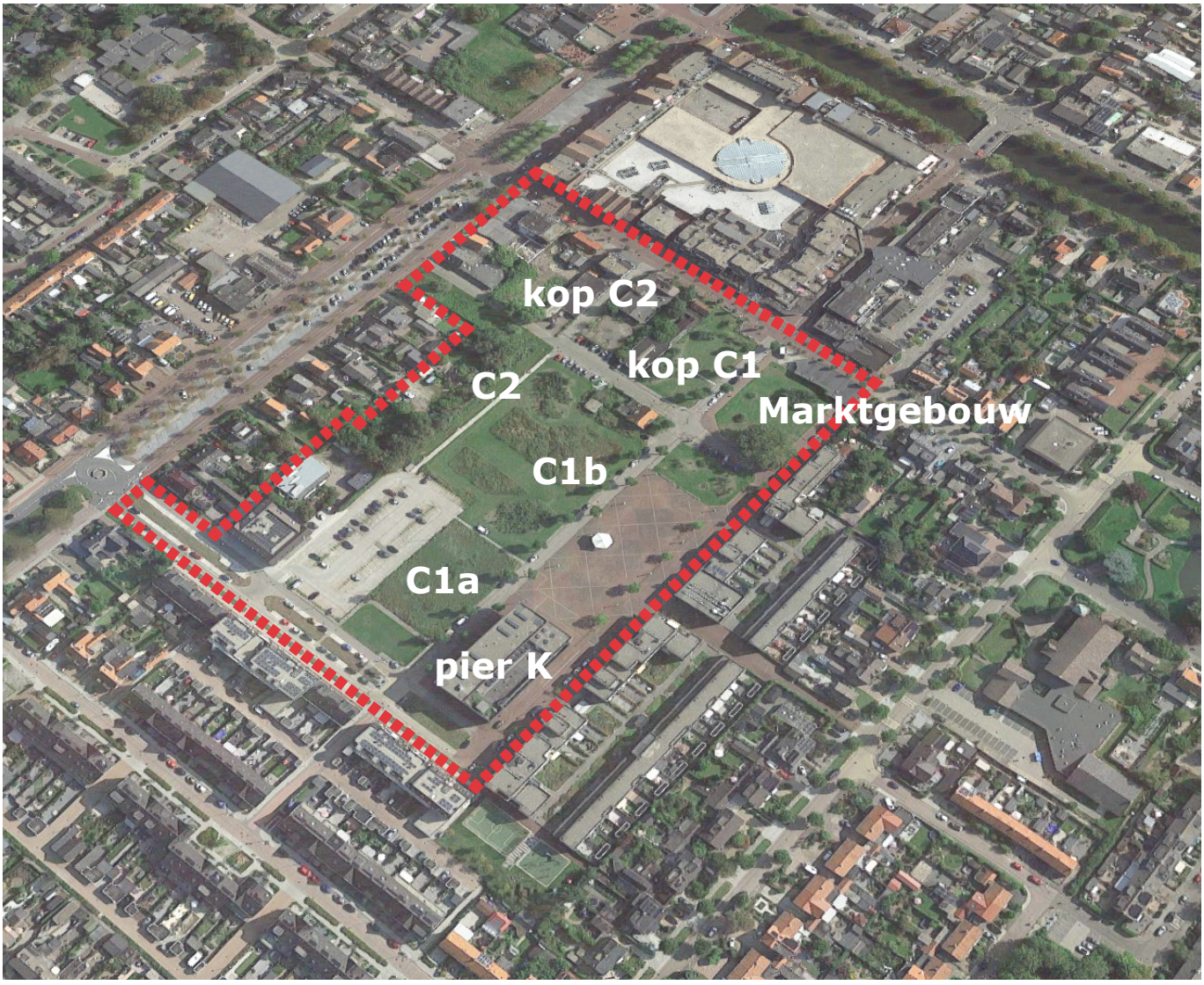
Het BKP dient als vertrekpunt voor het opstellen van een separaat document betreffende de inrichting van de openbare ruimte (straten en pleinen).

Ook dient het BKP als basis voor de documenten ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. Aan het BKP kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van hierin genoemde bestemmingen en functies.

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling wordt er in de tenderdocumenten concreet ingegaan op de randvoorwaarden die gelden voor verschillende opgaves. Naast het BKP dient iedere ontwikkeling zich te verhouden tot diverse gemeentelijke documenten, waaronder:

- Bestemmingsplan
- DIOR: De leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte
- NOK: Nota uiterlijk van bouwwerken
- Het toekomstige klimaatadaptatiebeleid
- Het handboek parkeren
- Beleid commerciële voorzieningen Haarlemmermeer

Ontwikkelende partijen dienen zich uiteraard te zijner tijd te informeren over andere relevante gemeentelijke documenten.



De bovenstaande kaart laat het gebied zien. De namen van de locaties verwijzen naar de verschillende bouwblokken binnen de doorontwikkelde stedebouwkundige opzet.

2. Doorontwikkeling stedebouwkundige opzet

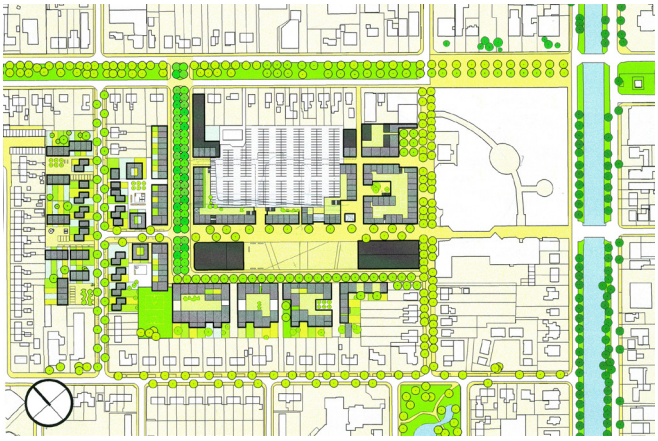
De ontwikkelingsplannen van Nieuwe Kom hebben inmiddels een geschiedenis van ongeveer 20 jaar: In 2003 is er een stedenbouwkundig plan gemaakt voor een groter gebied dat in dit BKP aan de orde is en een deel van dat plan (de bebouwing aan de Elemastraat en de Doorbraak) is inmiddels gerealiseerd.

Het plan uit 2003 kende een basismodel en een eindmodel. het verschil tussen het basismodel en het eindmodel betreft de bebouwing van de locaties C1 en C2. In 2008 is dit stedenbouwkundige plan tegen het licht gehouden met diverse aanpassingen tot gevolg, die in 2010 in een nieuwe plankaart van het bestemmingsplan zijn vast gelegd.

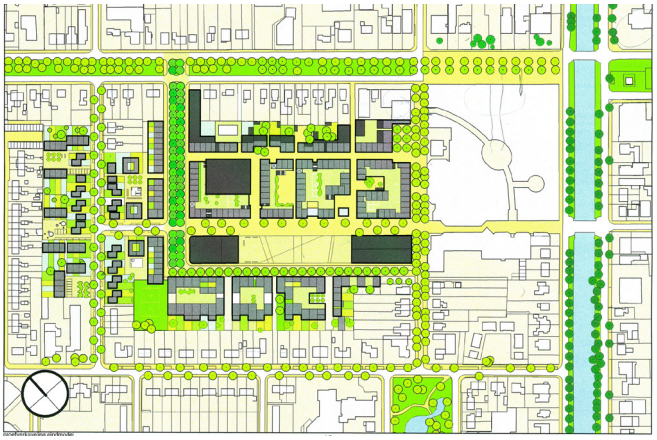
Nu, anno 2021, staat Nieuwe Kom voor nieuwe vragen en uitdagingen. Terwijl het plan uit 2010 nog steeds een goed uitgangspunt is voor de ontwikkeling van het gebied is het wel nodig gebleken om het plan opnieuw tegen het licht te houden en aan te passen aan de huidige inzichten en behoeftes.

Dit resulteert in geactualiseerde uitgangspunten:

- Realiseren van een compleet en compact centrum waar gewinkeld en gerecreëerd kan worden en waar het verblijf niet uitsluitend aan winkelen is gekoppeld. Een centrum met culturele en maatschappelijke functies, met ruimte voor verblijf en ontmoeten en een mix van woningen, groen, horeca, cultuur en commerciële en maatschappelijke diensten



basismodel stedenbouwkundig plan 2003



eindmodel stedenbouwkundig plan 2003



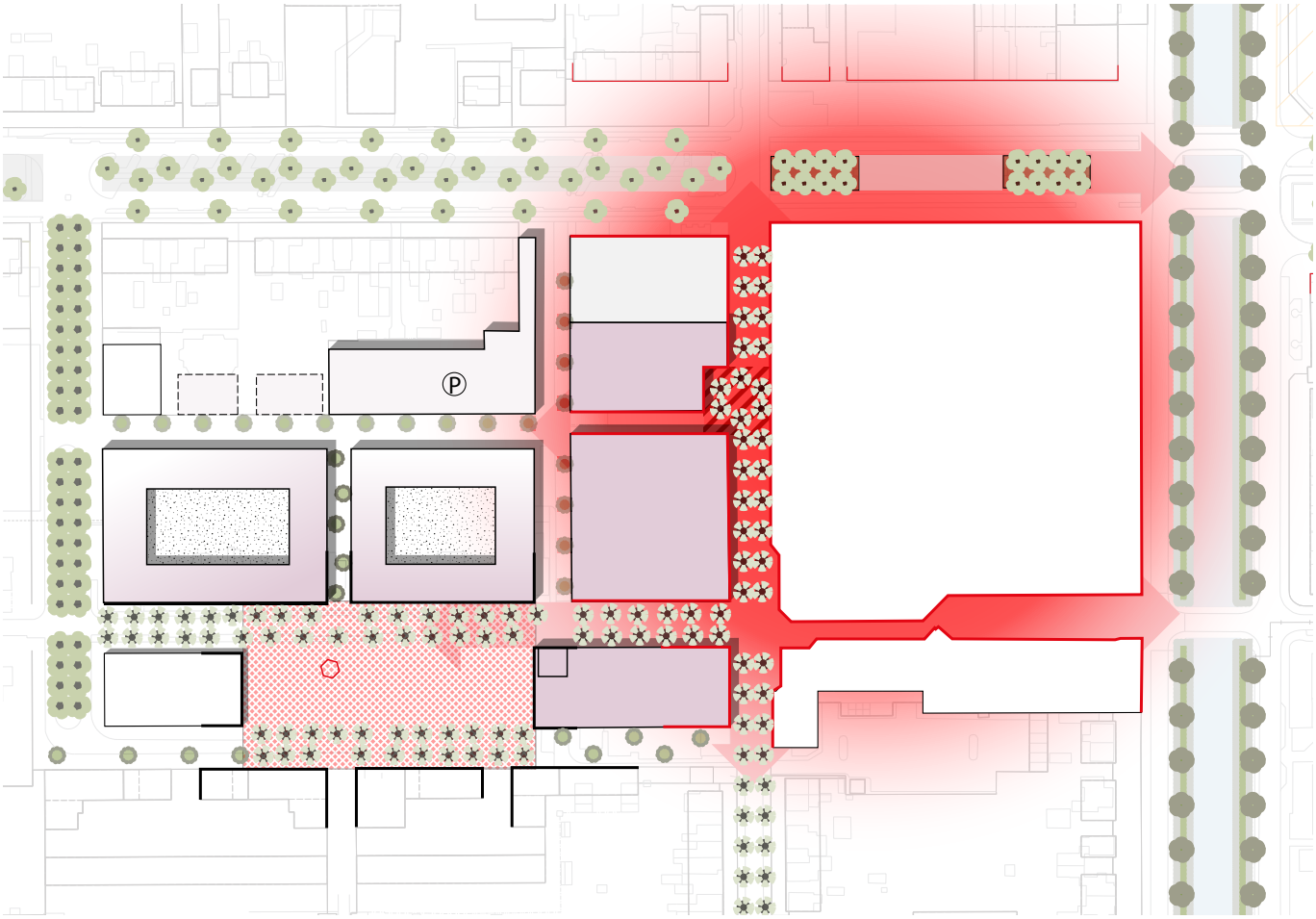
gebouw Pier K



referentie marktgebouw

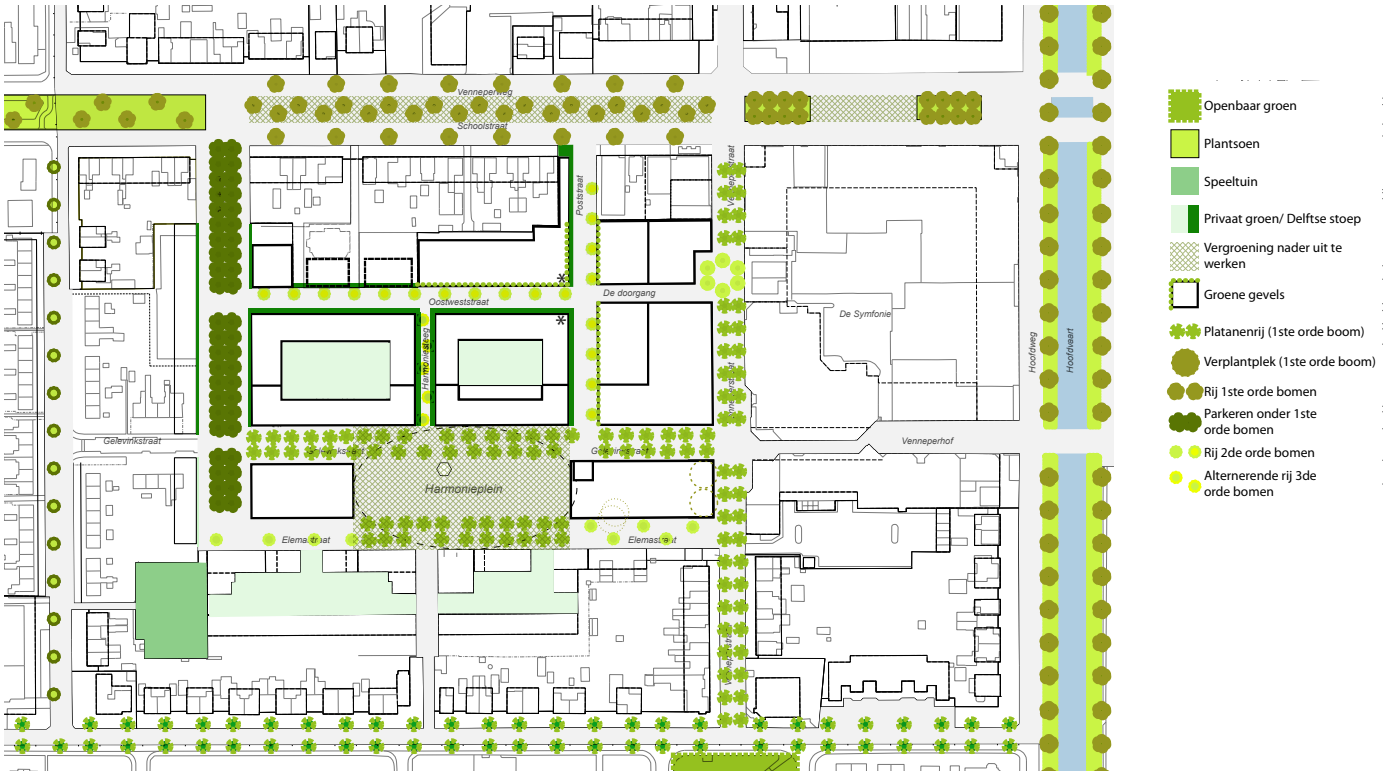
- Realiseren van een netwerk van openbare ruimtes passend bij een centrumgebied; grote en kleine winkelstraten, intieme verblijfsruimtes en een levendig centraal plein met verblijfskwaliteit en diverse functies zoals groen, spel, horeca, en kleinschalige evenementen.
- Realiseren van woonkwaliteit passend bij een centrumgebied met kenmerkende diverse openbare ruimtes, waar een balans wordt gevonden tussen de reuring van het openbare leven en de rust van het privé-domein.
- Toevoegen van groen zoals bomen, groene daken en gevels, groene hoven etc.
- Realiseren van duurzame klimaatadaptieve en hittebestendige bebouwing en openbare ruimte
- Een vastgelegde route voor de bevoorrading van winkels.
- Er is hierarchie aangebracht in de routing voor auto/fietser/voetganger waarbij de ontsluiting voor het parkeren integraal is afgewogen.
- Het parkeren opnemen als integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan.
- Locatie C1a, C1b en C2 doorontwikkelen in het stedenbouwkundige plan in de geest van het eindmodel van het plan uit 2003; gesloten blokken rond een privé-hof. Hierdoor komen er nieuwe straten in het plan met hun eigen karakteristiek en wordt het netwerk van openbare ruimtes rijker en diverser.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in een aangepaste stedenbouwkundige opzet.



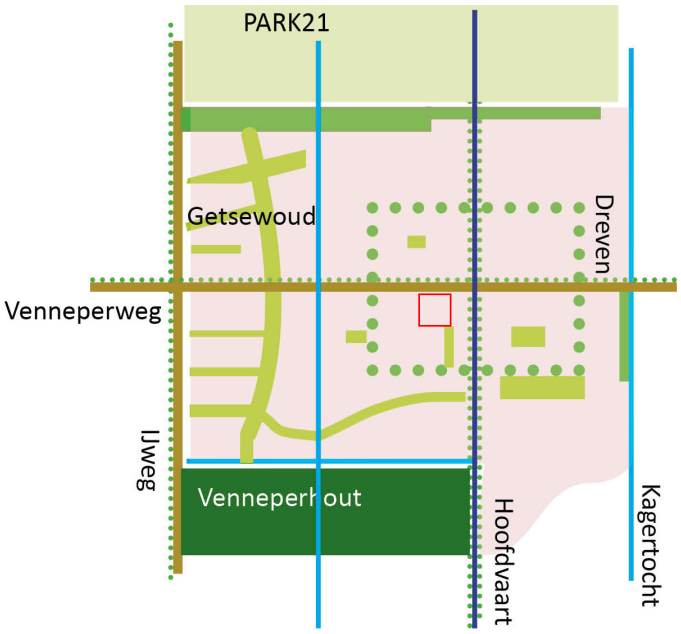
Conceptkaart stedenbouwkundige opzet 2021

Verdubbeling dorpscentrum Nieuw-Vennep: Een vergroting van het huidige dorpscentrum rond de Venneperstraat – Hoofdvaart – Venneperhof met nieuwe bebouwing in het gebied de Nieuwe Kom.



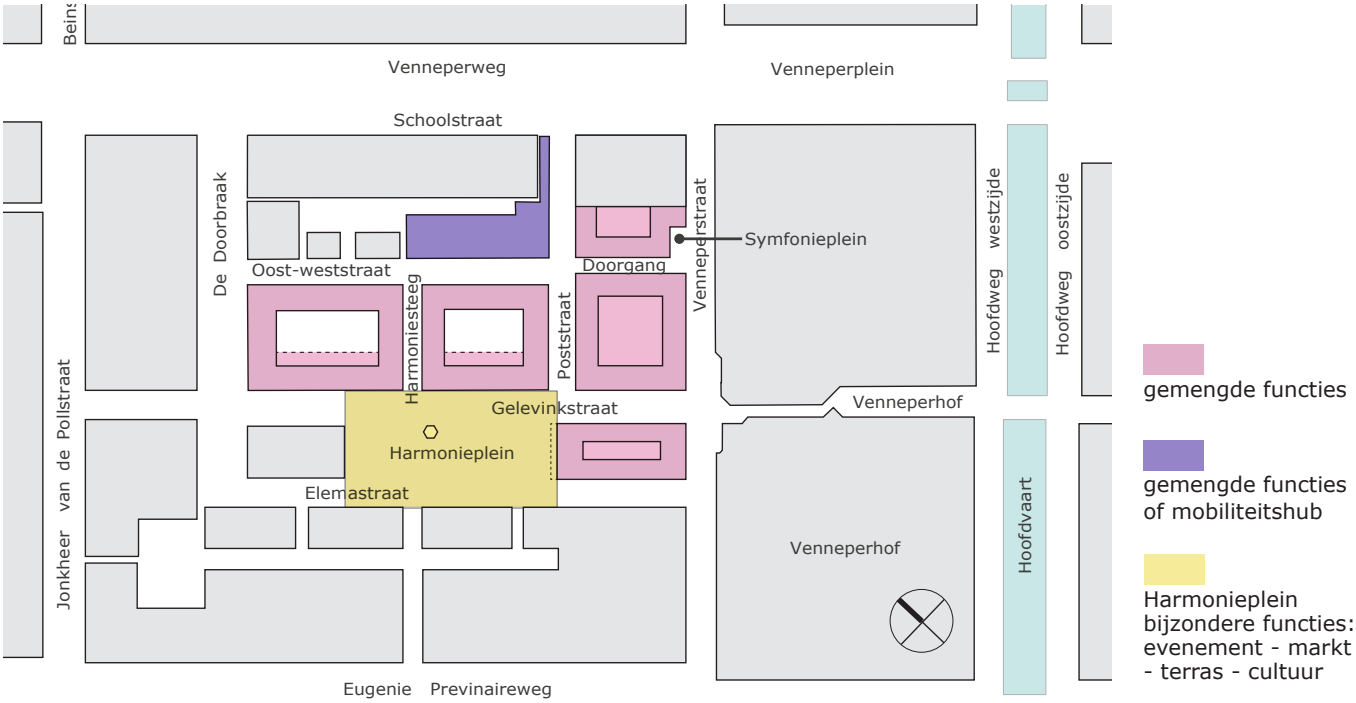
Groenkaart: aanduiding van bomen en groen in de openbare ruimte

De nieuwe bebouwing en openbare ruimte van de Nieuwe Kom heeft als uitgangspunt behoud en versterking van de bestaande groene kwaliteiten. Bestaande bomen zijn het uitgangspunt of worden zo mogelijk verplant. Een lommerrijk karakter is de ambitie ten behoeve van een hogere ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaat-adaptief bouwen.



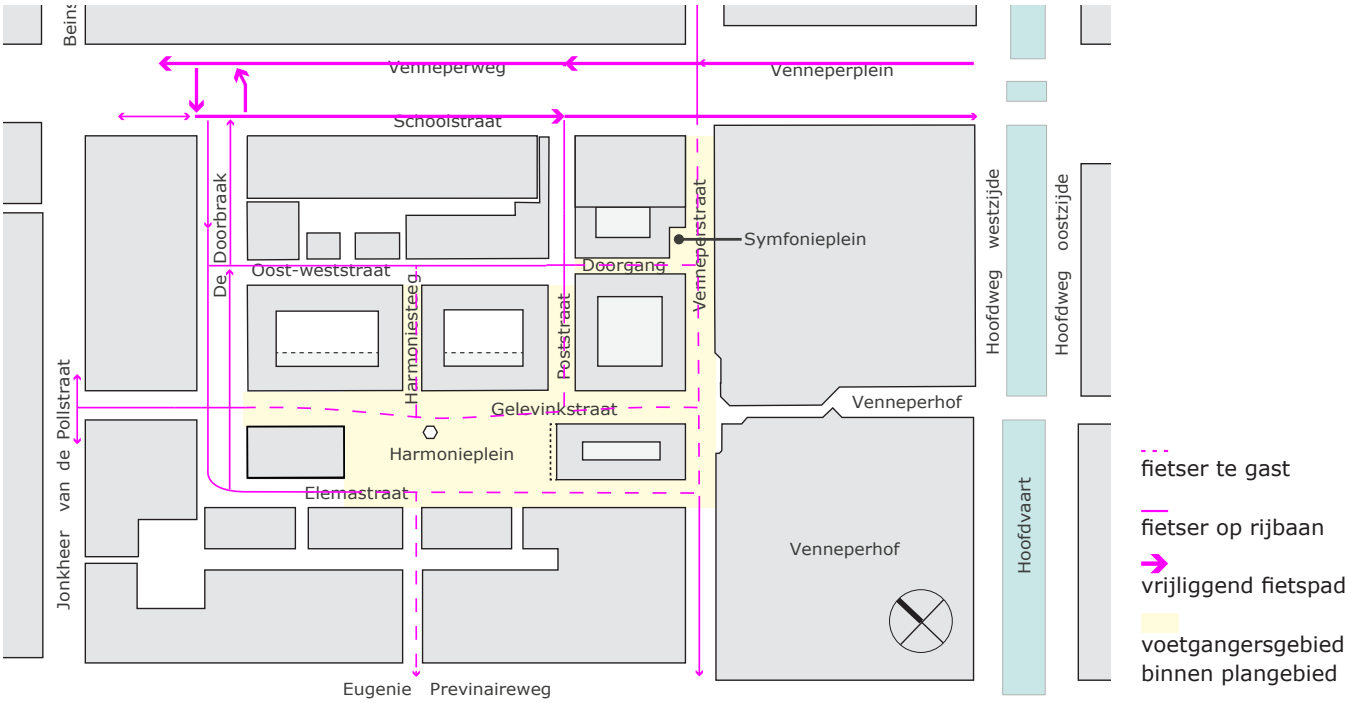
Groenkaart in groter verband (rood aangegeven: locatie Nieuwe Kom)

De Nieuwe Kom ligt naast de landschappelijk hoofdstructuur van Nieuw Vennep; de Venneperweg en de Hoofdvaart. Doorgaande bomenrijen, oevers en groen zijn kenmerken hiervan. Vergroening van deze hoofdstructuur en het dorpscentrum is een ambitie ten behoeve van een hogere ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaat-adaptief bouwen.



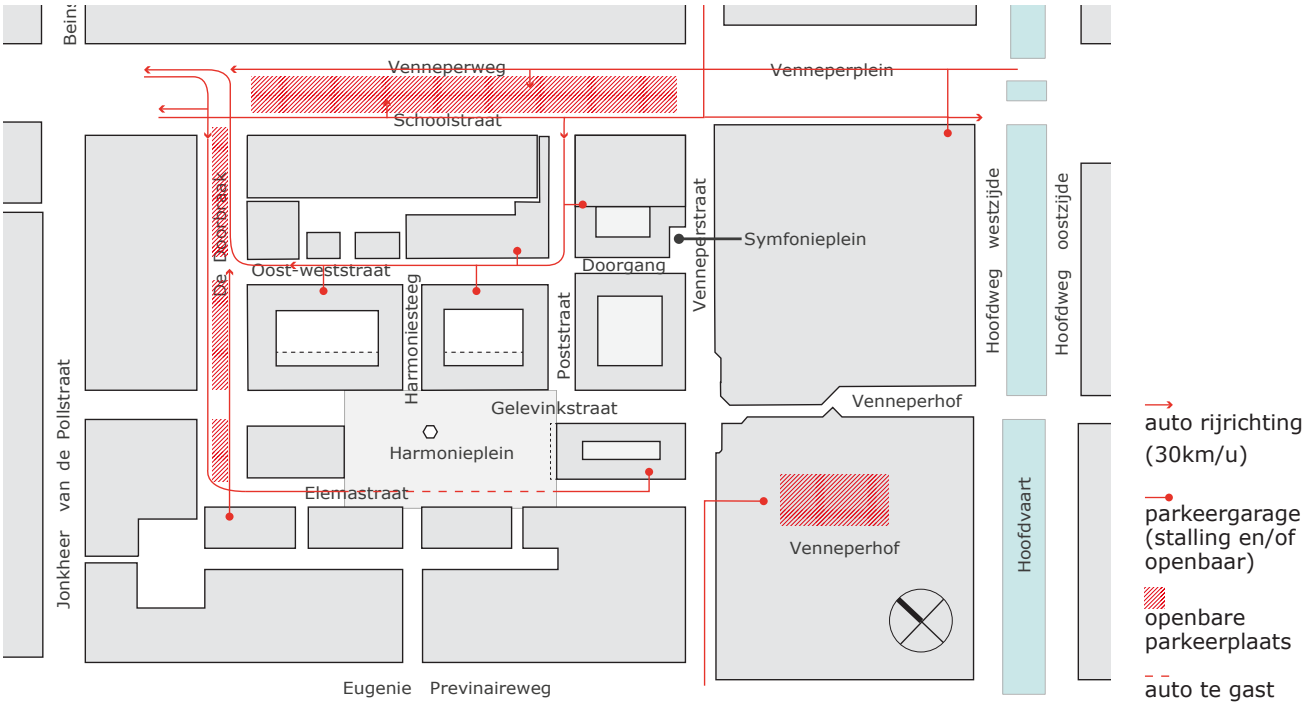
Functiekaart gebouwen

De Nieuwe Kom heeft een programmatische invulling van de nieuwe bebouwing die past bij het hedendaagse Nieuw Vennep. Het centrumkarakter van de Nieuwe Kom is een uitbreiding van het bestaande centrum met de Symfonie en het Venneperhof, waarbij het Harmonieplein naast ruimtelijk ook programmatisch een verbijzondering van het dorpscentrum wordt.



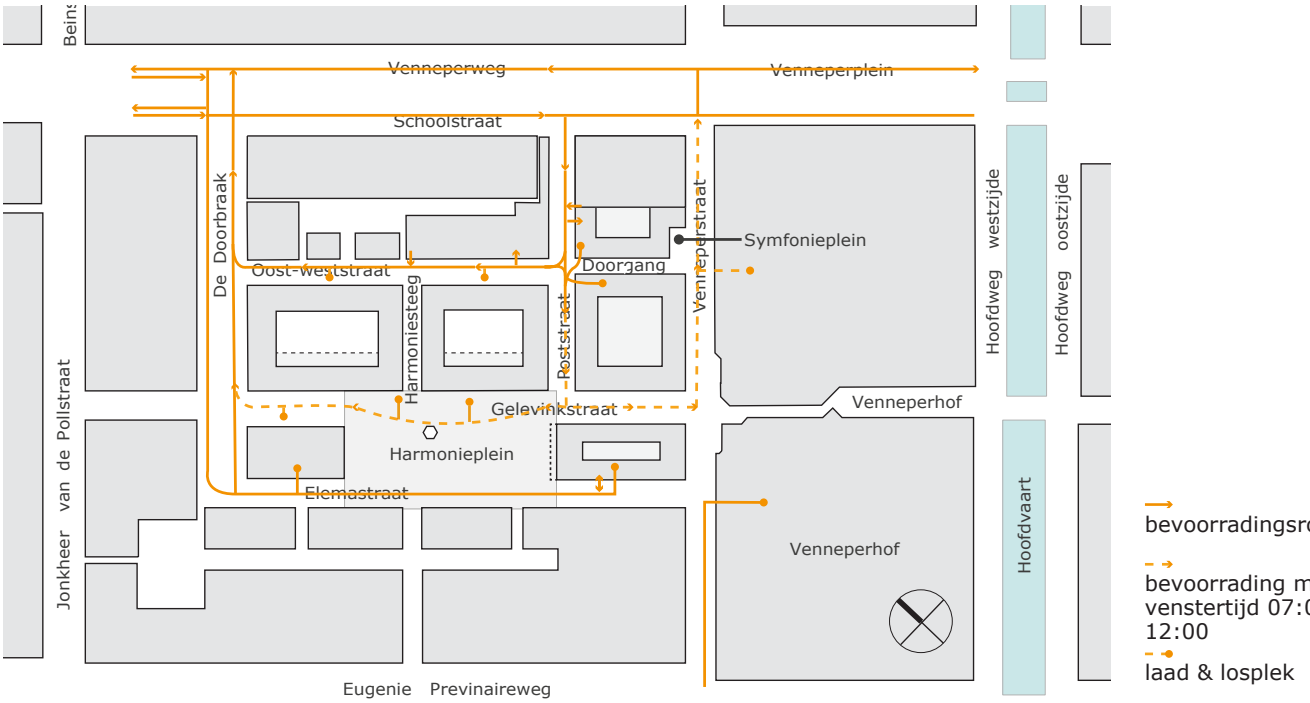
Langzaamverkeerkaart

De openbare ruimte van de Nieuwe Kom is voornamelijk voetgangersgebied met slechts een deel 30km/u inrichting t.b.v. de ontsluiting van de parkeeroplossingen. De fietser is te gast in het voetgangersgebied.



Auto-ontsluitingkaart

De ontsluiting van de Nieuwe Kom vindt voor de auto plaats over de Venneperweg. Het openbaar auto-parkeren is aanwezig bij de parkeerlanen aan de Venneperweg, de Doorbraak en de kleine parkeerplaats achter het Venneperhof. Er komt een gebouwde parkeervoorziening, openbaar en/of privé, ontsloten vanuit de éénrichtingsauto-circulatie of vanuit de Elemastraat.



Bevoorrading kaart

De centrumstraten van de Nieuwe Kom hebben een bevoorrading volgens venstertijden in het voetgangersgebied en verloopt via een éénrichtingsroute.

3. Van klein dorp naar groot dorp

In het Beeldkwaliteitsplan van 2010 werd Nieuwe Kom gezien als het centrum van een klein dorp waar door de ontwikkelingsstrategie van pandje voor pandje de dorpse sfeer van een historisch gegroeid centrum zou moeten worden bewerkstelligd. Sinds 2010 is het aantal inwoners in Nieuw Vennep toegenomen. Door de geplande ontwikkelingen (Nieuw Vennep West, de Pionier + Bolsterrein) zullen er vele duizenden inwoners bij komen waardoor Nieuw Vennep binnen afzienbare tijd gaat veranderen van een klein dorp in een groot dorp. Binnen deze context is het doel een omgeving te maken met de sfeer van een groot dorp waarin recht wordt gedaan aan de geschiedenis van Nieuw-Vennep evenals aan aanstaande ontwikkelingen zoals de verdubbeling van het aantal inwoners in de komende jaren. Ook dient deze nieuwe omgeving te beantwoorden aan actuele gebruikseisen en klimaatadaptieve eisen betreffende gebouwen en openbare ruimte.

Om een gemoderniseerd, levensvatbaar, groen en functierijk centrumgebied te realiseren is het wenselijk ruimte te bieden aan projectmatige aanpak waarbinnen (flexibele) commerciële ruimtes, maatschappelijke en culturele voorzieningen, wonen, verblijven en parkeren integraal worden ontworpen.

Het vertrekpunt voor de planontwikkeling is het bestaande centrum. Belangrijke drager voor het bestaande centrum is de openbare ruimte. Hier worden onderscheiden:

- De voor de polder zo karakteristieke Hoofdvaart, de Venneperweg met inbegrip van het Venneperplein en de Doorbraak als hoofd-ontsluitingswegen van het bestaande centrum.



Hoofdvaart



Venneperstraat



De Symfonie



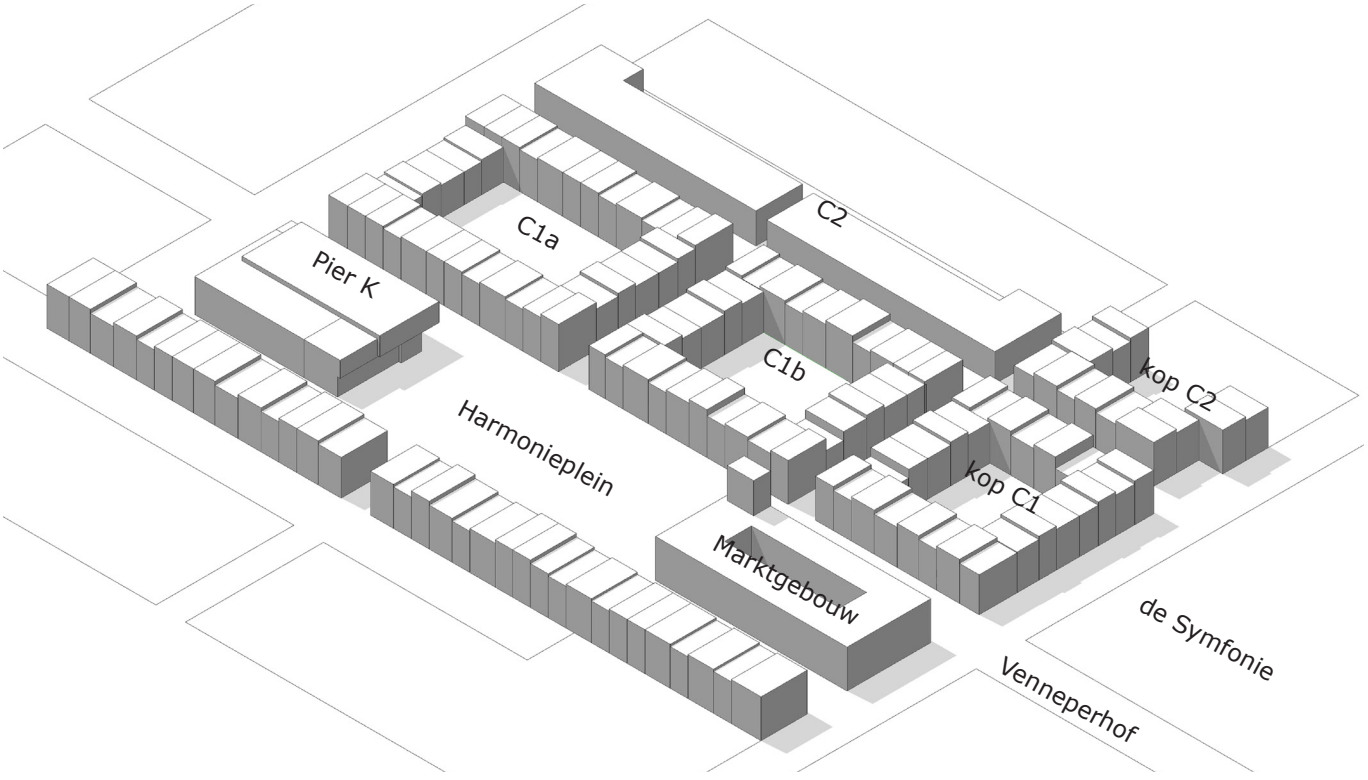
Venneperhof

- De concentratie van winkels is gesitueerd in de Venneperstraat en in de complexen de Symfonie en het Venneperhof. Boven een deel van de winkels wordt gewoond.
- De omliggende woonstraten met vaak private erven met een groene, rustige en lommerrijke uitstraling.

De bestaande openbare ruimte wordt uitgebreid en verrijkt met nieuwe straten en pleinen die samen een netwerk vormen met de bestaande structuur en in samenhang de sfeer van de Nieuwe Kom bepalen. Het karakter van de bestaande straten wordt in ere gehouden en waar nodig versterkt.

De nieuwe straten en pleinen zijn: Gelevinkstraat, Poststraat, Doorgang, Oostweststraat en Harmoniesteeg, het Harmonieplein en het Symfonieplein. Het karakter van de straten en pleinen hangt samen met de functies en de ligging in het plan. Zo krijgen bijvoorbeeld de Vennepperstraat en het Harmonieplein een uitgesproken levendig centrumkarakter waar de voetganger de hoofdgebruiker is en de voertuigen ten behoeve van bevoorrading te gast zijn in venstertijden. De Oostweststraat daarentegen is een woon/werkstraat met een verkeersfunctie. De bebouwing langs de straten en aan de pleinen bestaat uit een combinatie van wonen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, inritten van inpandige/ondergrondse parkeergarages en eventueel een 'mobiliteitshub'. De samenstelling van de functies in de bebouwing wordt globaal beschreven in hoofdstuk 4 en op meer concrete wijze in de Tender documenten.

De bebouwing heeft een centrumkarakter met een hogere dichtheid dan gebruikelijk is in Nieuw Vennep, en voorzien van aaneengesloten gevelwanden. De wanden bestaan uit visueel gedifferentieerde eenheden als ware het zelfstandige panden. Deze zijn niet breder dan hoog en hebben een verticale uitstraling die past bij een centrumfunctie van de kern van een groot dorp. De opbouw, hoogte en korrelgrote zijn gerelateerd aan de bijbehorende openbare ruimte. Het Marktgebouw is een vrijstaand gebouw dat op het Harmonieplein is gesitueerd, evenals het reeds gerealiseerde 'Pier K', is deze gedacht als één gebouw met de voorname uitstraling die hoort bij een gebouw met een maatschappelijke betekenis.



visueel gedifferentieerde panden langs de straten, gebouwen 'uit een stuk' op het plein

4. Bebouwing en openbare ruimte: omschrijving en regels / toetsingskaders

4.0 Overzicht

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit gesloten bouwblokken die aan de buitenzijde grenzen aan de diverse types openbare ruimtes van het centrum, en aan de binnenzijde aan een collectief hof. De gebouwen hebben over het algemeen een gemengd programma dat bestaat uit een mix van commerciële en / of maatschappelijke functies, wonen en parkeren. De ligging / situering in het plan vraagt om onderscheidende karakteristieken en diversiteit, dit geldt zowel voor de massa en de architectuur als voor het programma. Bij architectuur betreft het onder andere de plint, de hoogte van de bebouwing, de architectonische korrelgrootte, de architectonische uitwering, het dak en de overgang van de gevel naar de openbare ruimte. Bij programma betreft het onder andere de invulling van de plint en van de verdiepingen daarboven en de parkeeroplossing.
De samenhang tussen de openbare ruimte, de bebouwing en de functie is bepalend voor het karakter en sfeer van het plan.

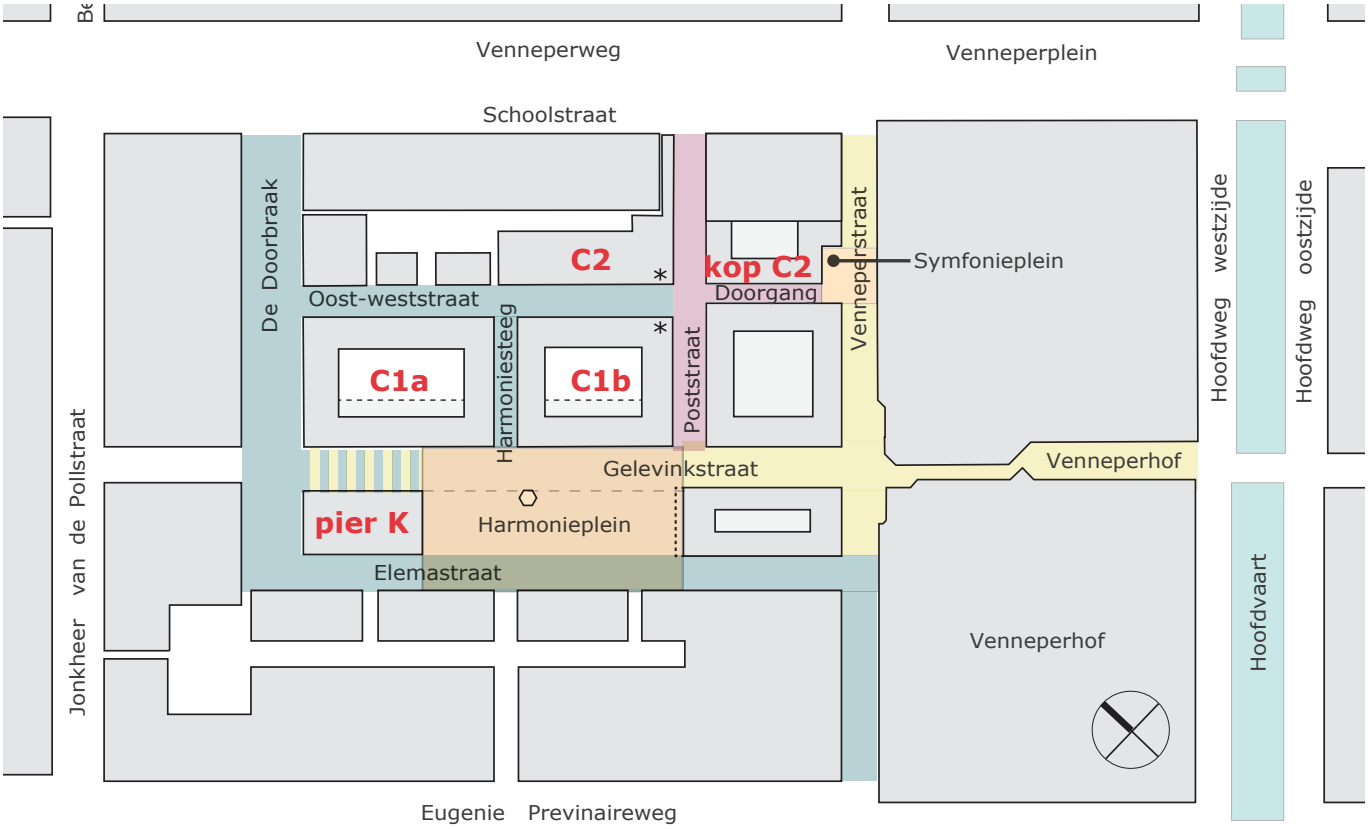
In dit document worden allereerst de diverse types van openbare ruimte beschreven en vervolgens de karakteristieken van de bijbehorende bebouwing. De volgende openbare ruimtes komen in het plan voor:

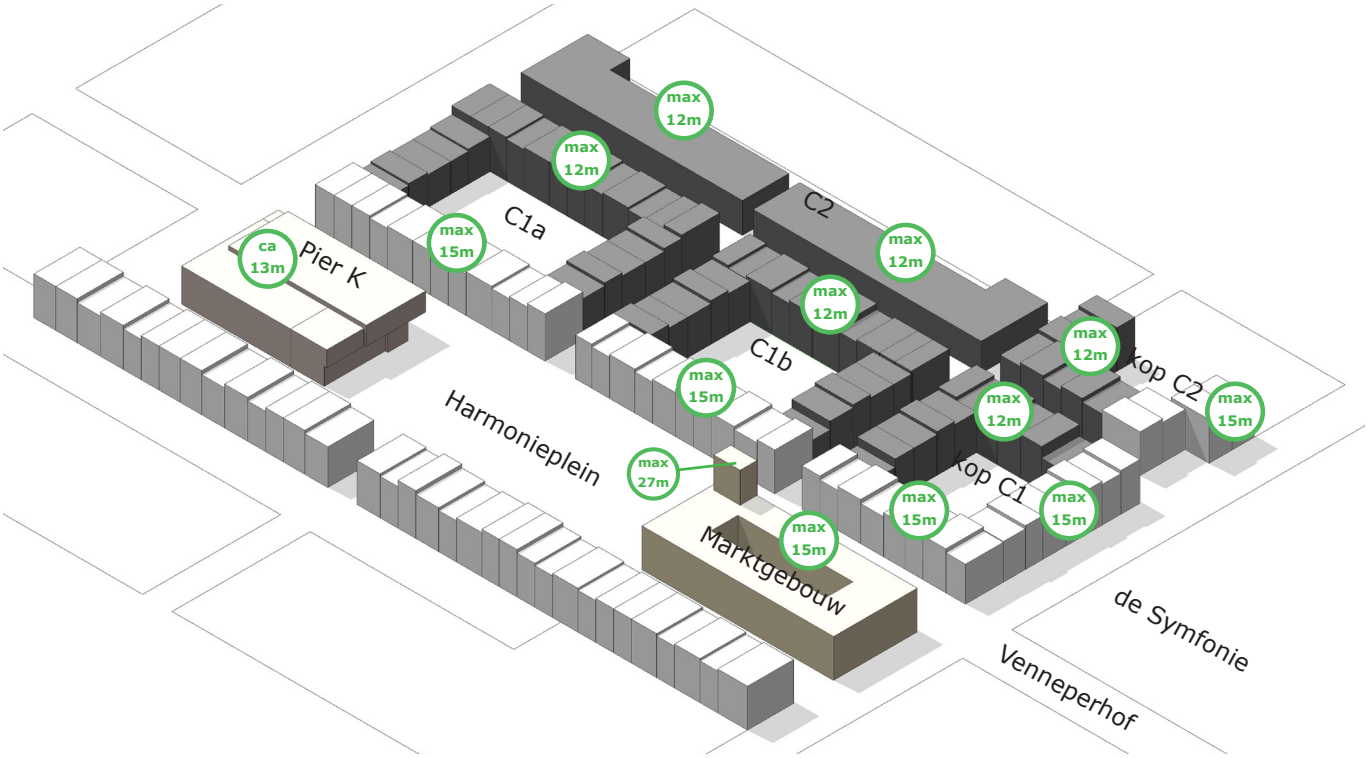
Pleinen
- Het Harmonieplein: een groot centraal plein met ruimte en voorzieningen voor diverse verblijffuncties zoals zitbankjes en terrasjes, voor groen, activiteiten en kleinschalige evenementen.
- Het Symfonieplein: een intiem plein met ruimte voor verblijf, een verbreding van de Venneperstraat, functioneert hoofdzakelijk als verlengstuk van het winkelen.

Hoofd(centrum)straten
- Gelevinkstraat, Venneperstraat en Venneperhof. Hier vind je de concentratie van diverse winkels, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en tevens woningen.

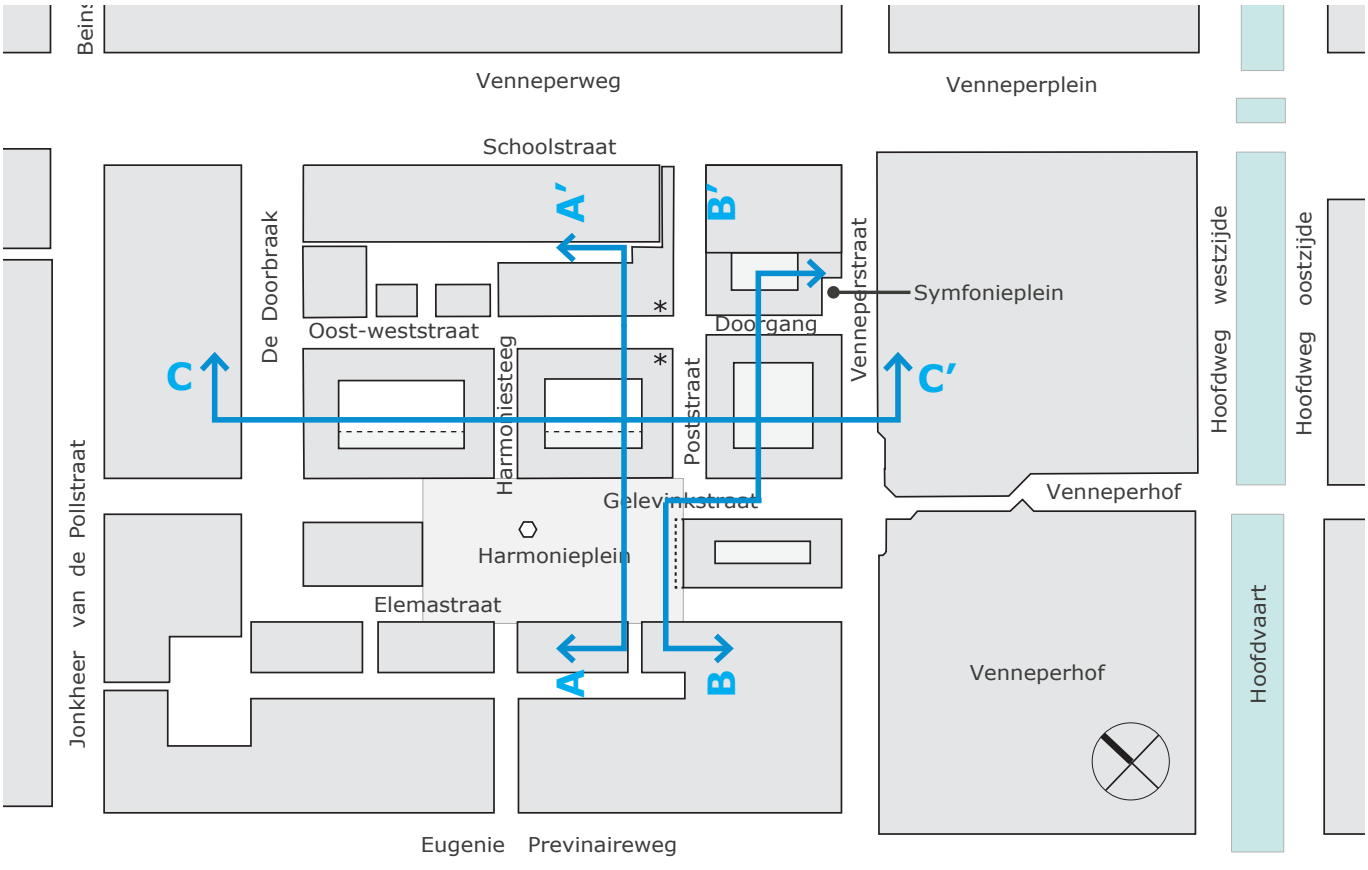
Kleinschalige (centrum)straten
- De Doorgang en de Poststraat. Hier vind je een combinatie van de (commerciële) en ondersteunende functies zoals dienstverlening, expeditie, en tevens kantoren en woningen.

Woon/werkstraten
- De Doorbraak, de Elemastraat, de Oost-weststraat en de Harmoniesteeg hebben hoofdzakelijk een woon/werk en ontsluitingsfunctie.

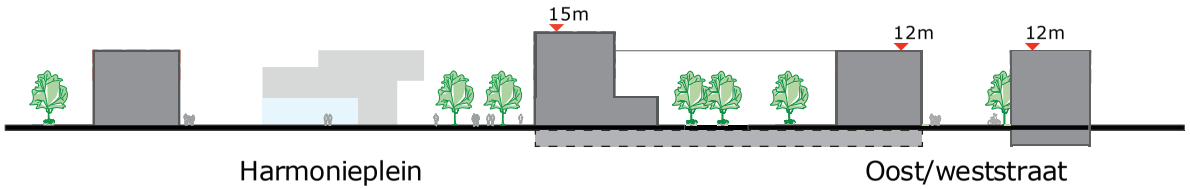




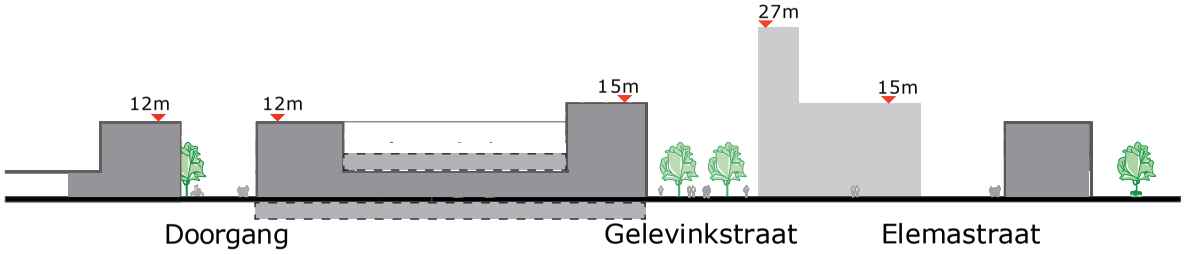
bouwhoogtes en architectonische parcellering



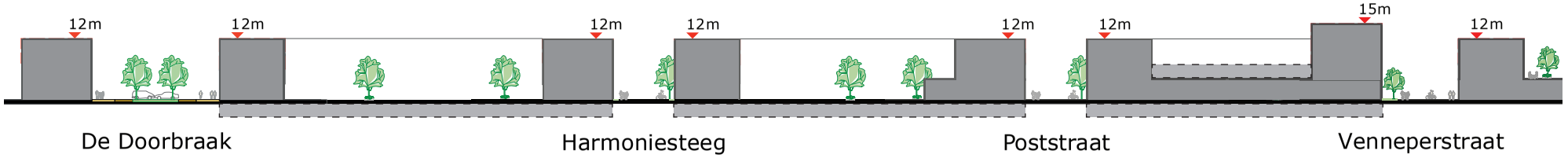
doorsneden (zie volgende pagina)



doorsnede AA'

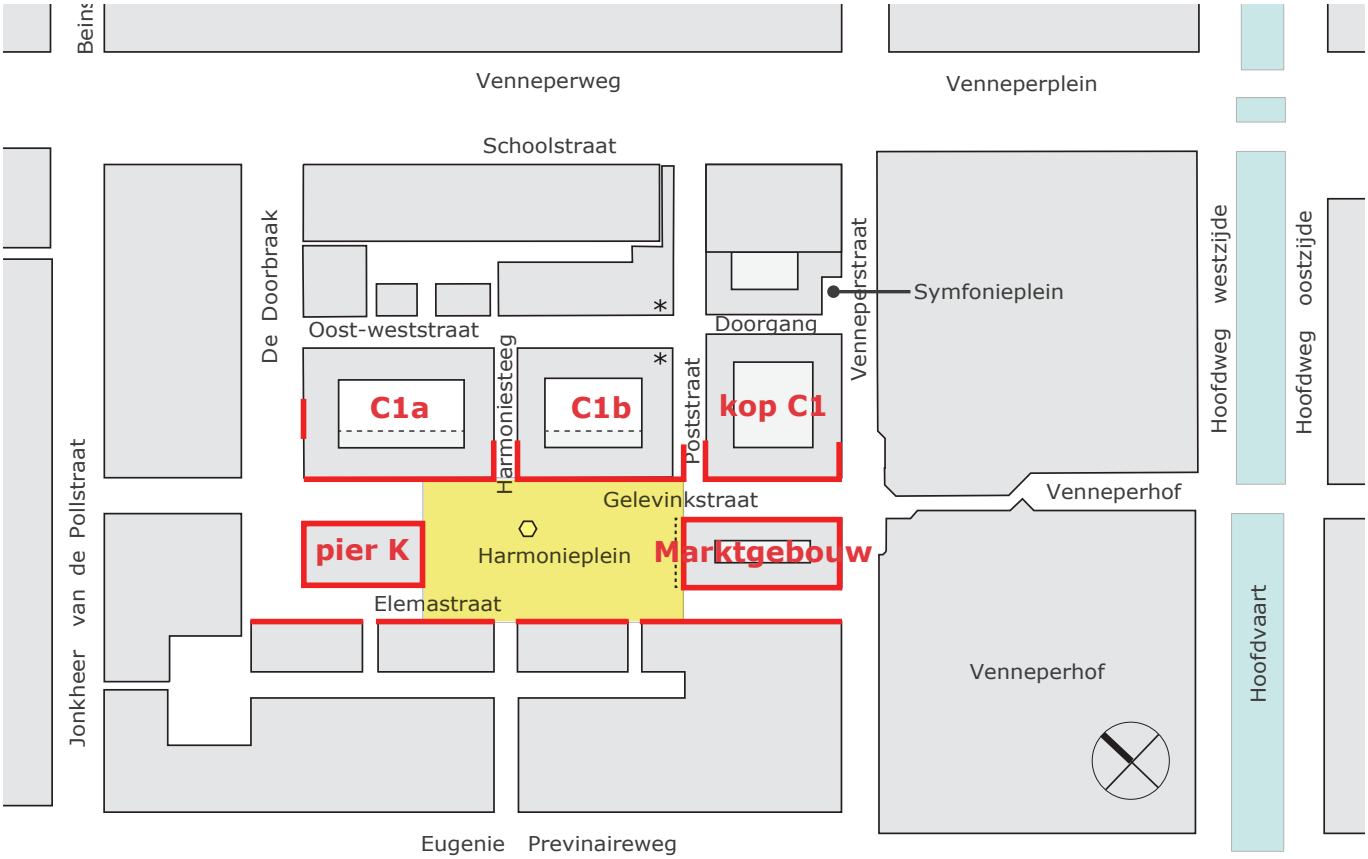


doorsnede BB'



doorsnede CC'

4.1 Bebouwing aan het Harmonieplein



Algemeen

Het Harmonieplein is een groot centraal plein dat ruimte biedt aan voorzieningen voor diverse verblijffuncties zoals zitbankjes en terrasjes, voor vergroening, activiteiten en kleinschalige evenementen. Het Harmonieplein wordt ruimtelijk begrensd door de Gelevinkstraat aan de noordzijde en het Marktgebouw aan de oostkant. Aan de west- en zuidzijde bevinden zich respectievelijk de Elemastraat en Pier K (beiden reeds gerealiseerd). Het vraagt om bebouwing die aan deze kwaliteiten een architectonische en programmatische invulling geeft en aan pleininrichting die het gevarieerde gebruik faciliteert. De bebouwing op en aan het plein draagt bij aan het levendige karakter van het plein middels commerciële, uitnodigende en publiekstoegankelijke functies in de plint en heeft allure door onderscheidende bijzondere materialisatie van de plint, grote raampartijen, rijke detaillering en bewerkte en verbijzonderde gevel-beëindigingen.

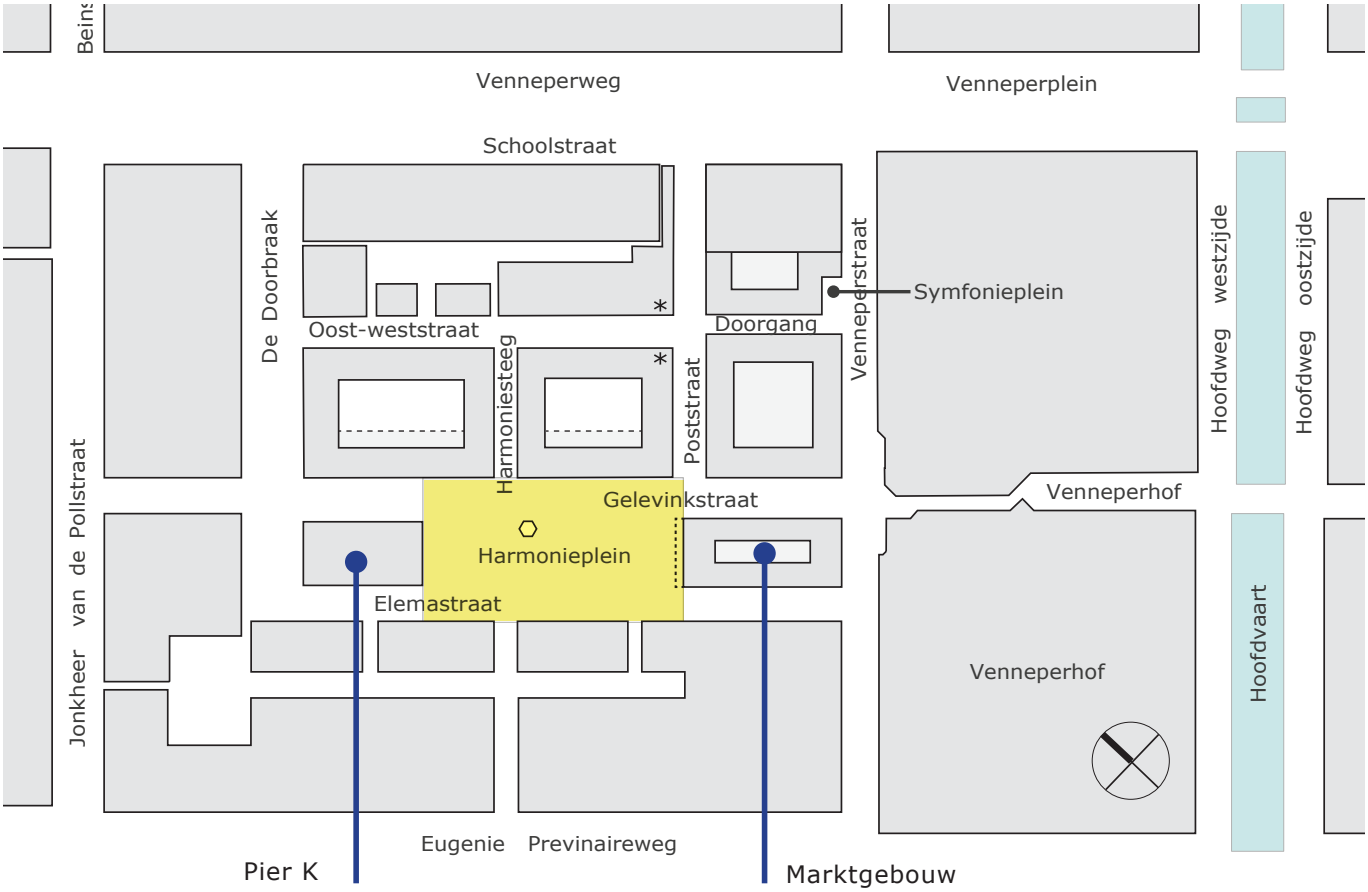


referentie dorpsplein



referentie dorpsplein

4.1.1 Harmonieplein



Het Harmonieplein is een openbare ruimte met allure, rijk aan groen en heeft een levendig karakter. Het plein is toegankelijk voor autoverkeer ten behoeve van expeditie binnen venstertijden en is daarna hoofdzakelijk een voetgangersgebied met terassen. In de pleininrichting wordt ruimte vrijgemaakt voor fietsverkeer. Het plein is een ruimte met een sterke dynamiek, wisselende drukte en rumoer, omringd door publieke functies, woningen en een rijke mix aan maatschappelijke en culturele functies, horeca en kleinschalige bedrijven. Aan beide uiteinden liggen respectievelijk de reeds gerealiseerde Pier K – centrum voor kunst en cultuur en het Marktgebouw met maatschappelijke /culturele functies. Aan de noordzijde wordt het plein begrensd door de bebouwing van blokken C1a en C1b met commerciële functies en horeca in de plint. De reeds gerealiseerde bebouwing aan de Elemastraat heeft in de plint enkele commerciële / dienstverlening / werk aan huis functies en een ontmoetingscentrum van stichting Maatvast.

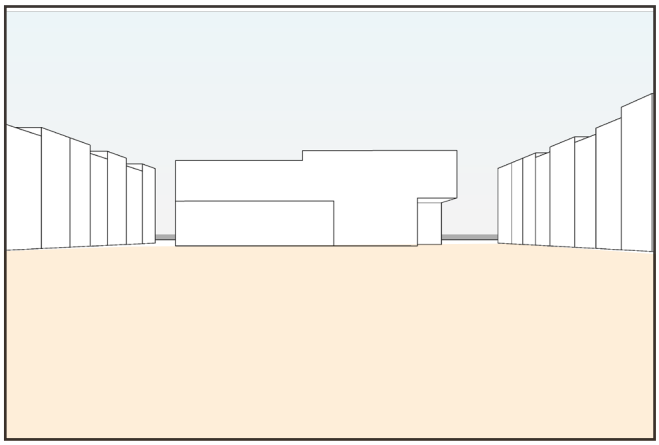


referentie levendige en groene openbare ruimte

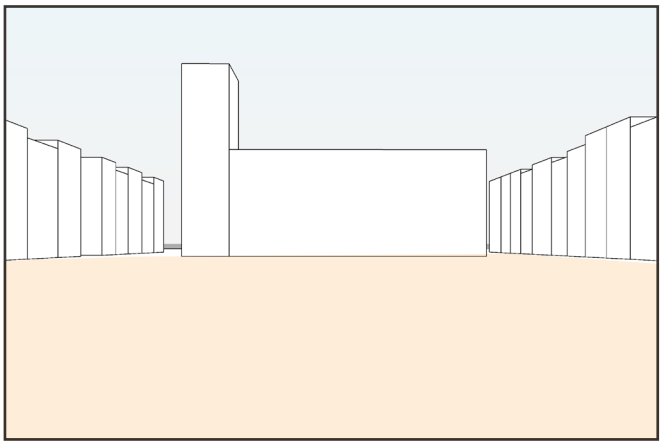
Het plein zelf kan worden beschouwd als een derde maatschappelijke functie die een verblijfsruimte biedt aan de horeca, een aanvulling is op Pier K en het Marktgebouw, en beide gebouwen verbindt. Zo ontstaat een reeks van ruimtes en activiteiten die aantrekkelijk zijn voor een breed publiek. Het plein nodigt de bewoners van Nieuw-Vennep uit tot gericht bezoek en de passant tot een ongepland en aangenaam verblijf.



afmetingen Harmonieplein



schaal bebouwing langs het plein: perspectief Harmonieplein richting gebouw Pier K



schaal bebouwing langs het plein: perspectief Harmonieplein richting Marktgebouw

De pleinruimte is circa 105 meter lang, gemeten tussen Pier K en het Marktgebouw, en circa 57 meter breed, gemeten tussen de gevels van de Gelevinkstraat en de Elemastraat. De grote maat van het plein en de bescheiden hoogte van de aangrenzende bebouwing verlenen het geheel een ontspannen sfeer passend bij een groot dorp. Ter vergelijking: het Marktplein van Delft, met vergelijkbare afmetingen, biedt plaats aan twee grote gebouwen – het stadhuis en de kerk - die het een grootstedelijk karakter geven.



de Markt in Delft: vergelijkbare lengte- en breedte afmetingen

De inrichting van het plein dient een antwoord te bieden op een scala van vragen, eisen en wensen. Hierbij staat het realiseren van een ontspannen, gezellige en aangename sfeer voorop.

- Sociale ontmoeting en ontspanning op een horecaterras, op een openbaar bankje of bijvoorbeeld wandelend over het plein.
- Verblijf van jong en oud: kinderen willen spelen, bewegen en ontdekken terwijl de volwassenen een oog in het zeil willen houden onder het genot van een verblijf op een terras. Het hele plein leent zich voor spel en beweging.
- Activiteiten van Pier K en het Marktgebouw in de openlucht.
- Evenementen: een markt, een feest, of een muziekoptreden in de harmonie-koepel.
- Openluchtvoorstellingen zoals film, theater, dans, muziek, harmonie etc.
- Gebruik overdag en in de avond: Dit vereist verschillende maatregelen om de veiligheid en het overzicht te borgen.



kleine voedselmarkt



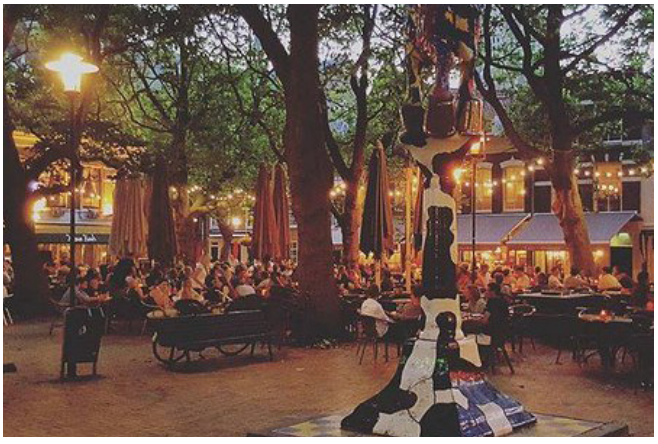
boekenmarkt



muziekkoepel



Pier K presenteert zich in de open lucht



levendigheid in de avond

- De weekmarkt moet op het plein gehouden kunnen worden.
- Duurzaamheid: het veranderende klimaat stelt ons meer dan voorheen voor de uitdaging om het comfort van verblijf in de openbare ruimte te faciliteren en een klimaatadaptief plein te realiseren; ruimte om van de zon te genieten en schaduw om aan de hitte te ontsnappen, droge voeten maar voldoende water voor bomen en planten, groen voor de verkoeling en biodiversiteit voor de ervaring van de seizoenen, eisen aan de waterhuishouding en het voorkomen van hitte-stress.
- Groen dat de verblijfskwaliteit verrijkt en de seizoenen zichtbaar maakt.

Deze wensen en eisen zijn vertaald in schema's waarin de diverse gebruiksmogelijkheden, voetgangersroutes en mogelijkheden voor vergroening van het plein zijn weergegeven.



groen en terrassen



spel en verkoeling



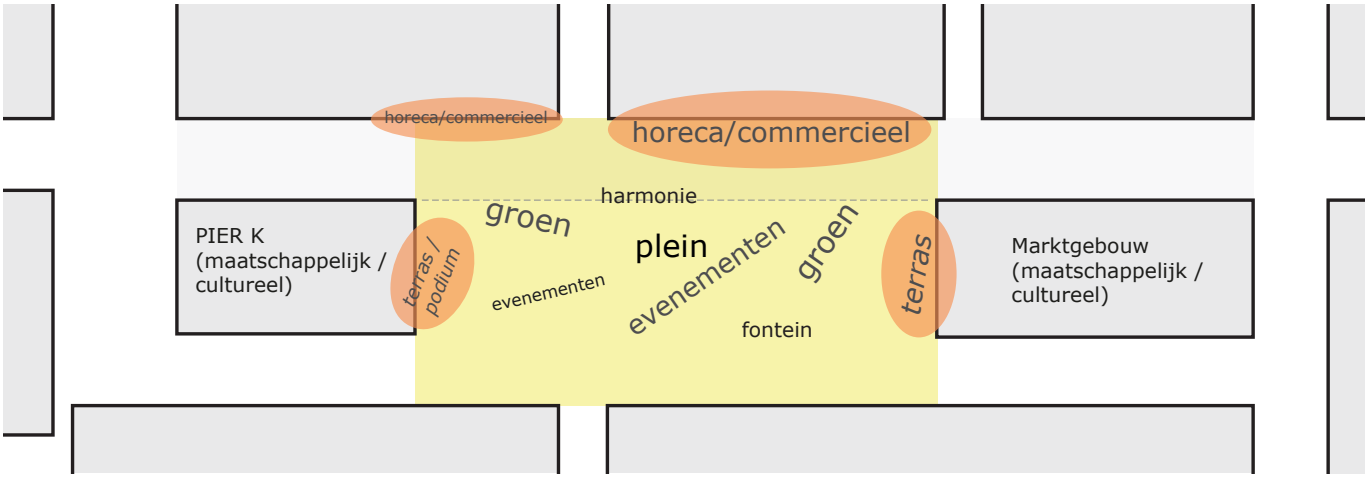
informele verblijfsruimte op het plein



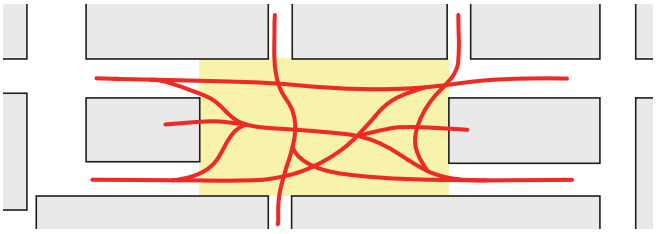
levendig plein



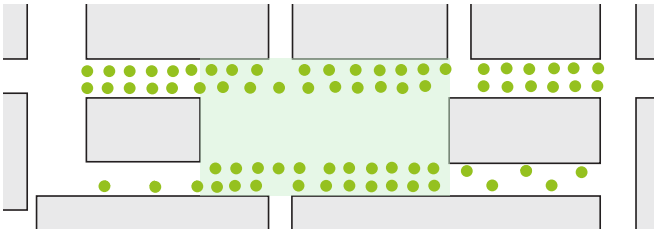
groen, water, kunst en speelmogelijkheden



gebruik plein

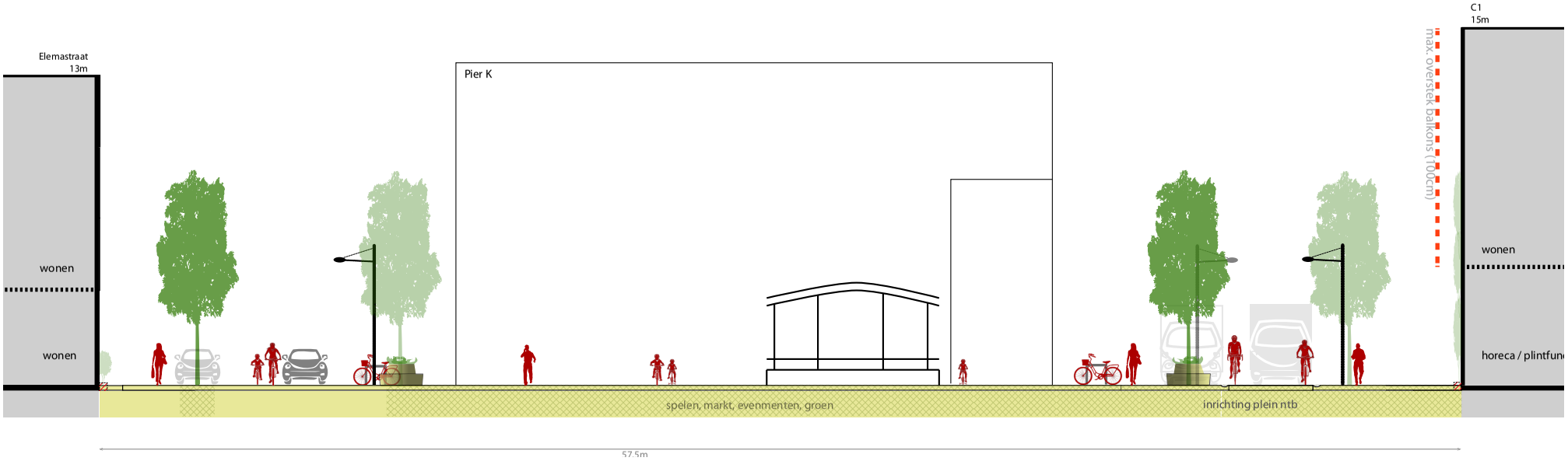


paden en voetgangersroutes



uitbreiden bestaande groenstructuur

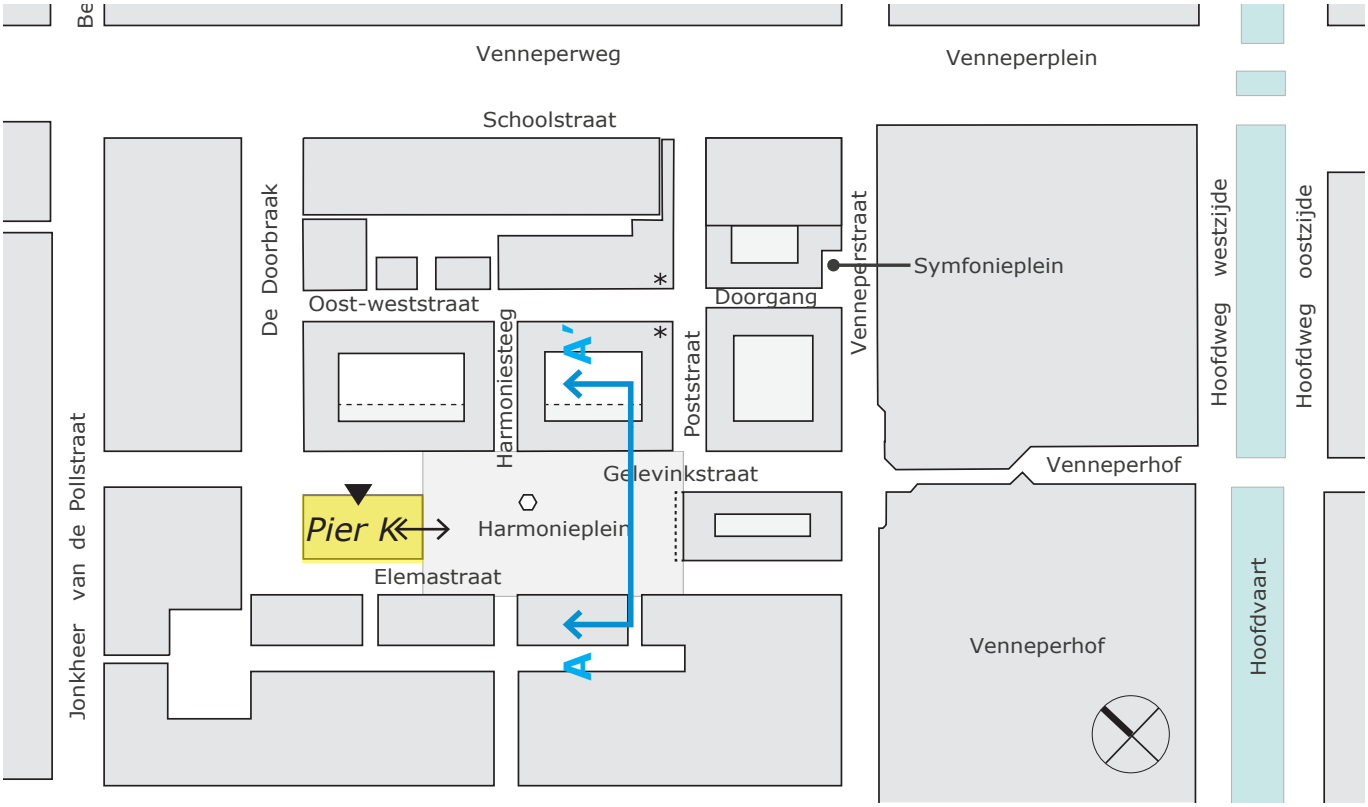
Het plein is rijk aan groen en krijgt een informeel karakter met diverse gebruiksfuncties en een gevarieerd stelsel van paden en biedt een vrije keuze aan looproutes. Het plein verbindt visueel Pier K en het Marktgebouw en voorziet in een voetgangersroute tussen beide gebouwen. De Gelevinkstraat wordt zo ingericht dat het verkeer ten behoeve van expeditie in de venstertijden mogelijk is. Daarna is de ruimte geschikt voor terrassen en mogelijk andere verblijfsfuncties. De Elemastraat, die haar verkeersfunctie behoudt, wordt door de inrichting een onderdeel van het plein. Bestaande bomen maken onderdeel uit de nieuwe inrichting en worden waar mogelijk aangevuld met nieuwe bomen op en om het plein. Er wordt ruimte gereserveerd voor fietsverkeer en voor kort fietsparkeren.

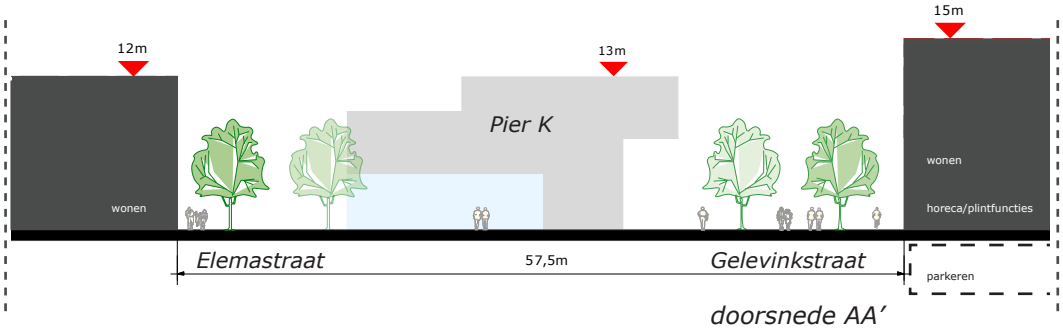


doorsnede Harmonieplein

NB: straatprofiel indicatief, inrichting ntb

4.1.2 Pier K



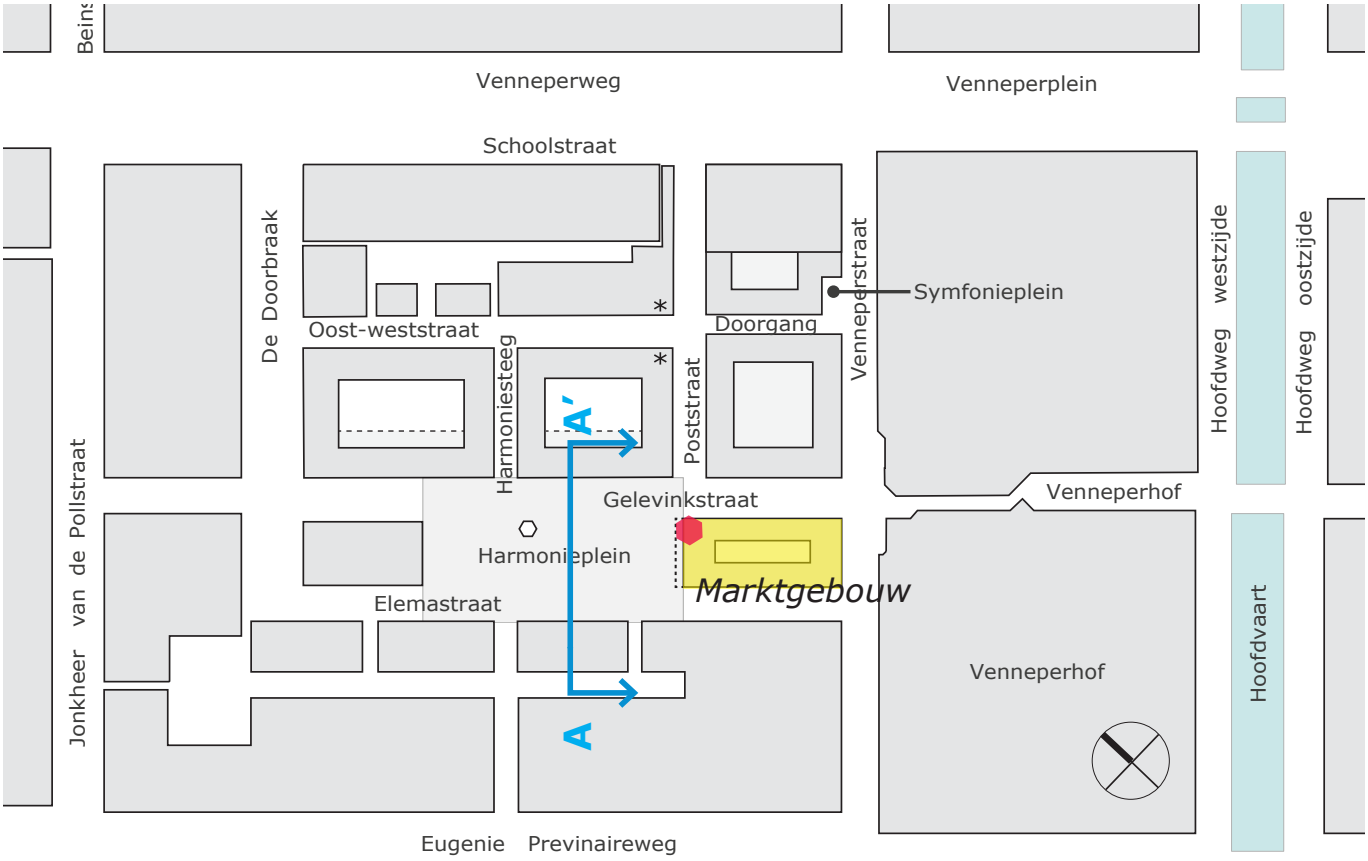


Het gebouw Pier K – centrum voor Kunst en Cultuur – is reeds gerealiseerd. Het is vormgegeven als een volume dat zich in massa, materiaal, gevelindeling, vorm en karakter onderscheidt van alle andere gebouwen in zijn omgeving. Het gebouw richt zich duidelijk op het Harmonieplein en de Gelevinkstraat, met een hoge transparante plint waarbij de hoek Harmonieplein / Gelevinkstraat prominent gemaakt is door de hoge uitsnede in het volume en een verhoogde massa (13 meter hoog). De rest van het volume is relatief massief en heeft relatief gesloten gevels. De hoofdentree ligt aan de Gelevinksstraat. Een directe verbinding met het plein wordt mogelijk gemaakt middels grote openslaande deuren.

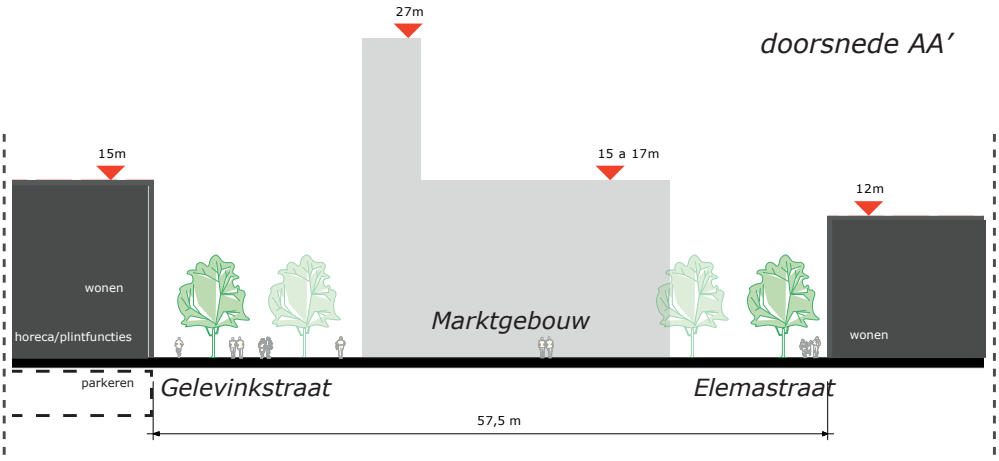


gebouw Pier K

4.1.3 Marktgebouw



Het Marktgebouw heeft het karakter van een openbaar gebouw en onderscheidt zich in verschijningsvorm en architectuur van andere gebouwen in de omgeving. De begane grond krijgt een maatschappelijk, culturele en/of commerciële functie, daarboven wordt gewoond. Het gebouw is alzijdig, bijzonder, uit één stuk, één gebouw, en heeft uitgesproken architectuur met een accent in de vorm van een toren op de hoek. Eventuele verlichting van de toren wordt geïntegreerd in het ontwerp.



Het Marktgebouw is maximaal 15 meter hoog (met uitzondering 17 meter ten behoeve van aan het oog onttrekken van technische installaties). Het hoogte-accent (toren) van 27 meter op de hoek Gelevinkstraat en de Poststraat (conform Bestemmingsplan) vormt een herkenningspunt dat al vanaf de Schoolstraat en de Hoofdweg zichtbaar is. Het versterkt de entree van het centrumgebied gezien vanuit de Poststraat. De toren krijgt een uitgesproken architectonische uitwerking met een markante beëindiging. De toren vormt een verbijzondering van het hoofdvolume van het Marktgebouw maar blijft daar een integraal onderdeel van.

Regels:

- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet 'afgesneden' zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat 'met zijn voeten op de grond'.
- De toren krijgt een uitgesproken architectonische uitwerking met een markante beëindiging. De toren vormt een verbijzondering van het hoofdvolume van het Marktgebouw maar blijft daar een integraal onderdeel van. Aan de pleinzijde wordt de toren voorzien van een klok.
- Het gebouw heeft een transparante plint (minimaal 70% glas) van minimaal 5 meter hoog (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping.
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt. Hoewel de pleinzijde de meest prominente positie heeft zijn de gevels aan beide zijden van een hoek gelijkwaardig.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 30 cm naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietstoegangen naar het binnenterrein worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ingang in de gevel.
- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 80 cm buiten het gevelvlak uitsteekt.

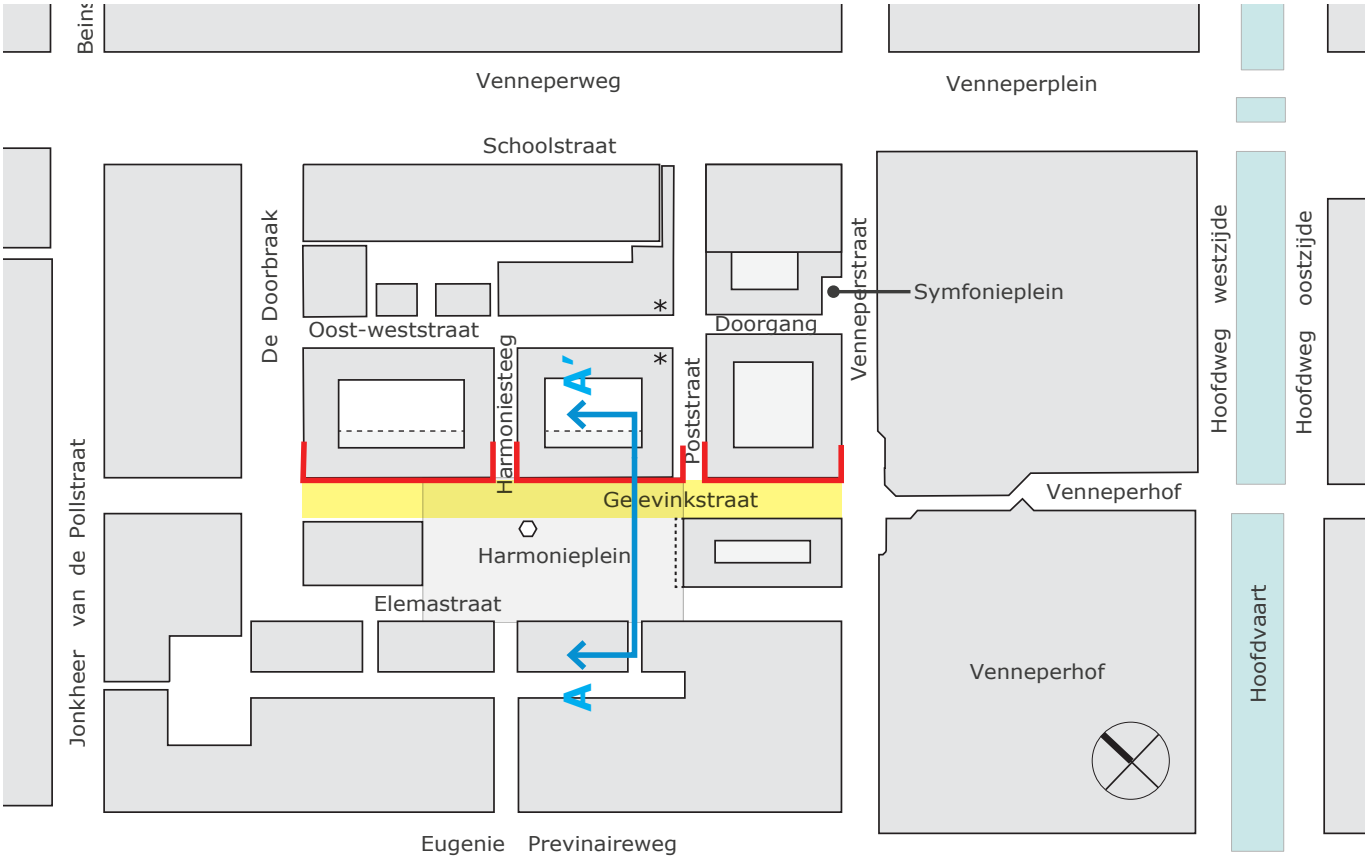


toren met markante beeindiging



toren integraal onderdeel van een gebouw 'uit een stuk'

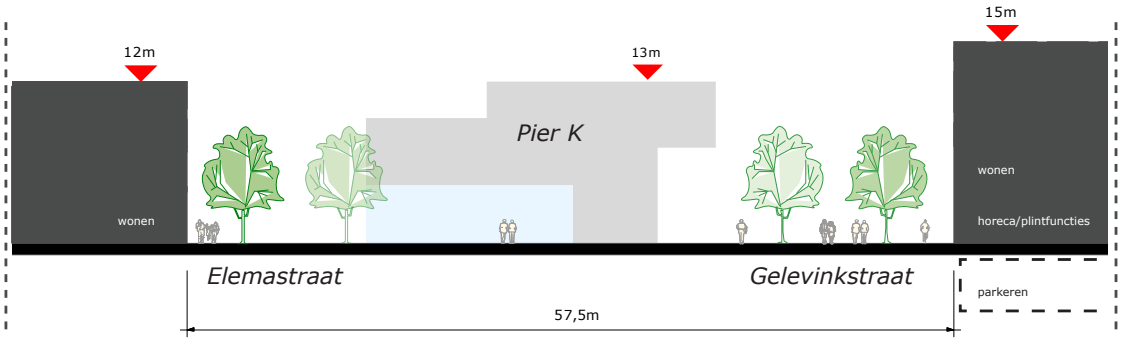
4.1.4 Bebouwing aan de Gelevinkstraat C1a, C1b en kop C1



De Gelevinkstraat vormt de noordelijke begrenzing van het Harmonieplein en flankeert de toegang naar het plein vanaf de Venneperstraat. De Gelevinkstraat loopt in oostelijke richting door tot de Venneperstraat waar deze overgaat in het Venneperhof. De in de straat aanwezige bomenrijen worden aangevuld met bomen van de eerste orde.

Als onderdeel van de begrenzing van het Harmonieplein en de toegang tot het plein geldt voor deze bebouwing dat deze allure heeft door onderscheidende materialisatie en vormgeving; grote raampartijen, rijke detaillering en bewerkte en verbijzonderde gevelbeëindigingen.

doorsnede AA'



De plint waar zowel commerciële en maatschappelijk ruimtes als eventueel woningen zijn gesitueerd dient vormgegeven te worden op een manier die bijdraagt aan het levendige karakter van het plein; toegankelijk, transparant en uitnodigend. Een uitdaging voor de ontwerper is het bieden van een antwoord op de privacy-behoefte bij woningen in de plint.

De gevels aan het Harmonieplein en de Gelevinkstraat maken deel uit van de gesloten bouwblokken C1a, C1b en kop C1 en dienen in samenhang ontworpen te worden. Hier geldt een maximale hoogte van 15 meter. De gevels van de hoekpanden gaan 'de hoek om' en zijn gelijkwaardig aan beide straten (eveneens 15 meter hoog).

De gevel is opgebouwd uit niet repeterende, in breedte variërende eenheden. In principe geldt 7,5 meter als maximale maat. Afwijkingen zijn toegestaan omwille van diversiteit en in specifieke situaties zoals de hoeken van de bouwblokken. Bij deze afwijkingen mag de breedte nooit groter zijn dan de hoogte en het verticale karakter moet gewaarborgd worden.

De begane grond heeft een zichtbare verdiepingshoogte van minimaal 5 meter (hoogte bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping). Hier bevindt zich bij voorkeur een commerciële / publieke functie en eventueel woningen. In de daarboven gelegen verdiepingen komen woningen. De overgang tussen gebouw en openbare ruimte op maaiveldniveau dient uitnodigend en toegankelijk te zijn ter plaatse van commerciële/openbare functies en voorzien in de privacybehoefte ter plaatse van de woningen.



voorbeeld architectonische korrelgrootte bij 15 meter hoge bebouwing







referenties architectonische korrelgrootte en verschillen in dakbeeindigingen

Regels:

- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet ‘afgesneden’ zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat ‘met zijn voeten op de grond’.
- Het gebouw heeft een transparante plint (minimaal 70% glas) van minimaal 5 meter hoog (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping.
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt.
- De gevels zijn geparcelleerd op een maximale breedte van 7,5 meter. Afwijkingen zijn toegestaan in specifieke situaties en op de hoeken.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 100 centimeter naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietsverbindingen naar het binnenterrein worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ ingang in de gevel.
- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 80 centimeter buiten het gevelvlak uitsteekt.
- Als intermediair of overgang tussen de openbare ruimte en de private bebouwing is een ‘Delftse stoep’ gewenst.

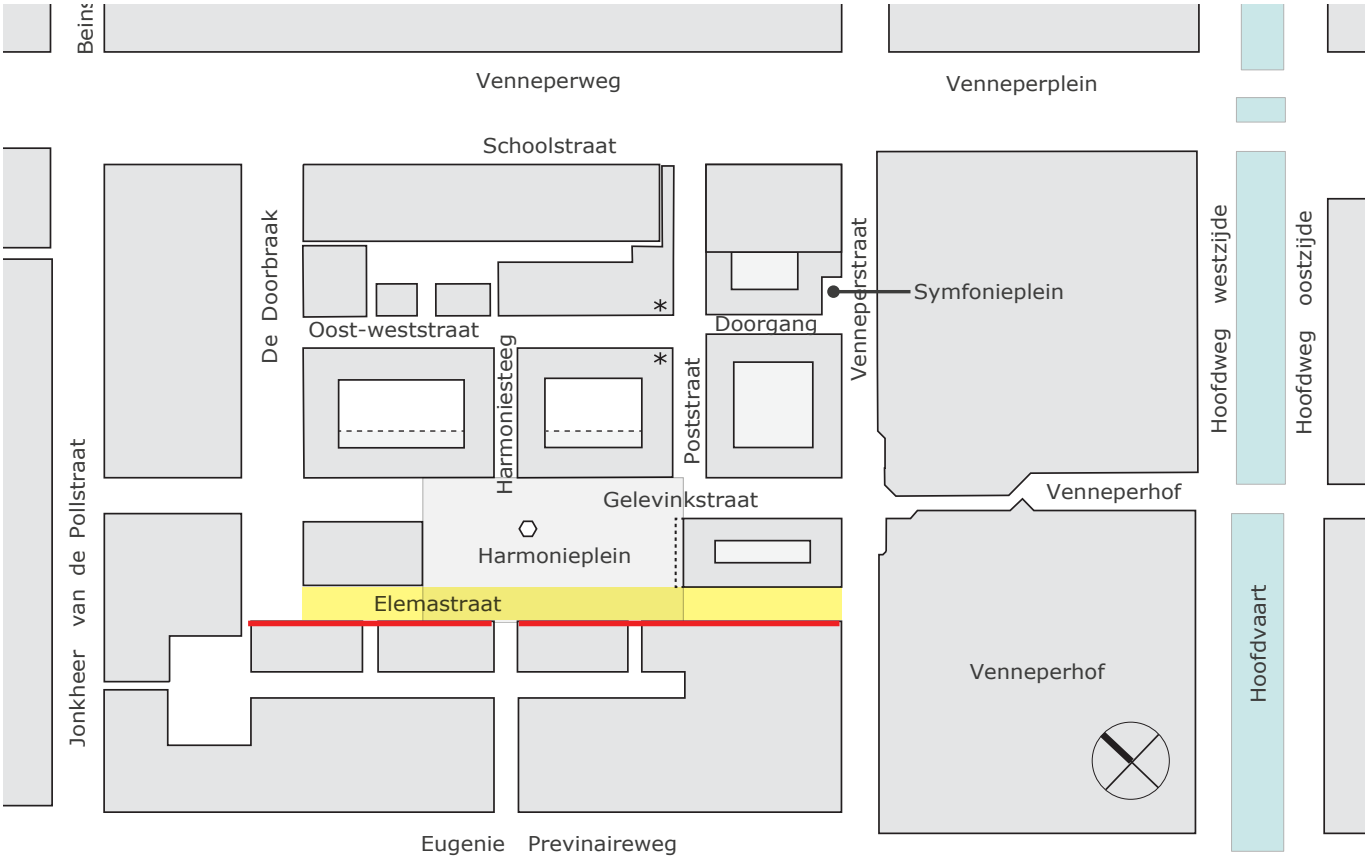


referentie verbijzondering hoek



referentie architectonische korrelgrootte

4.1.5 Bebouwing aan de Elemastraat

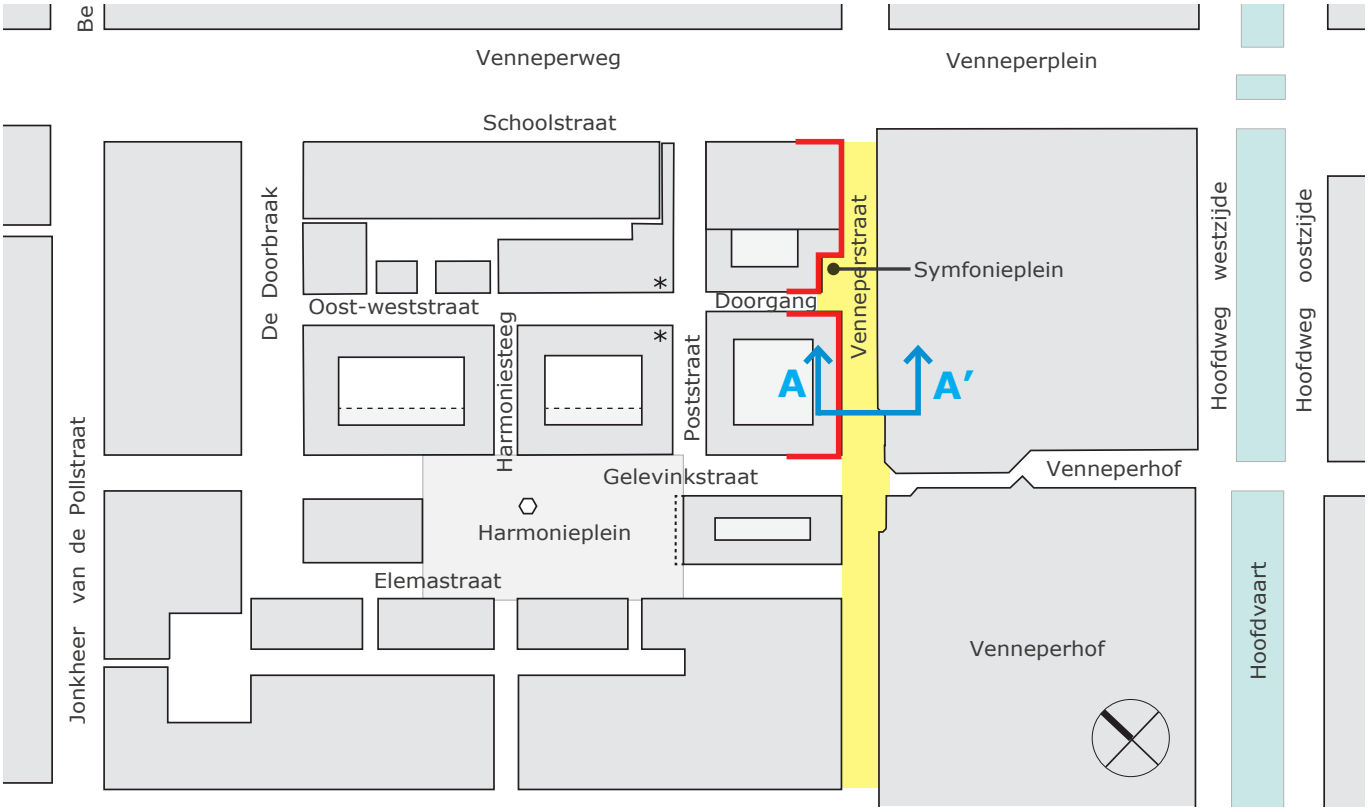




Reeds gerealiseerde bebouwing aan de Elemastraat

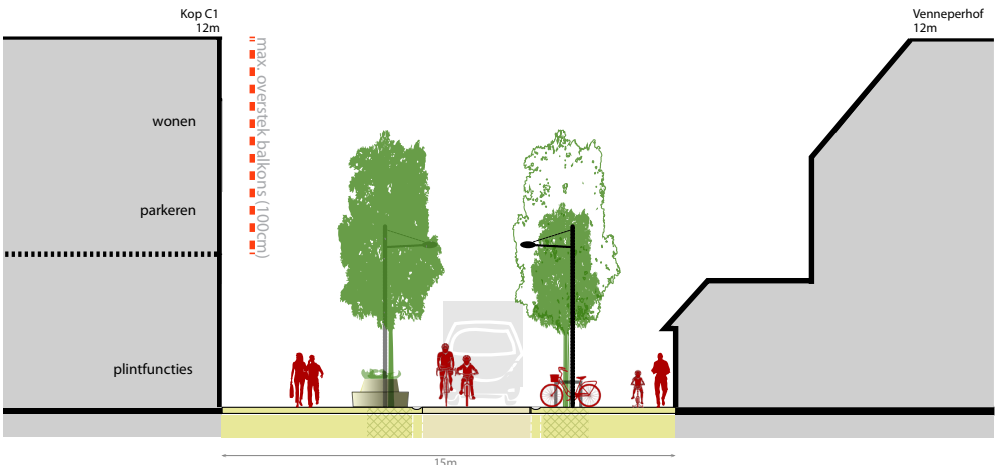
De Elemastraat ligt aan de zuidzijde van het Harmonieplein. De straat heeft nu een verkeersfunctie en scheidt de bebouwing van het plein. De bestaande bomenrijen worden aangevuld met eerste orde bomen ter plaatse van het Harmonieplein, en tweede orde bomen ter plaatse van Pier K en het Marktgebouw. De nieuwbouw van woningen met bedrijfsruimtes is al gerealiseerd. De bebouwing is ontworpen als één complex maar de gevels hebben een pandsgewijze opzet en verspringende daklijn. De plint heeft een 'eigen' indeling en kleur die zich onderscheidt van de bovenbouw. In de plint zijn enkele ruimtes met een commerciële- en / of dienstverlenende functie en een ontmoetingscentrum van stichting Maatvast. Het betrekken van de Elemastraat bij het plein en het openbare leven is de opgave voor de toekomstige inrichting. De verkeersfunctie moet zo ingepast worden dat deze ondergeschikt is aan de continuïteit van het plein.

4.2 Bebouwing aan de Venneperstraat en het Symfonieplein



De Venneperstraat is een 15 meter brede winkelstraat / voetgangersgebied met aan de oostzijde het bestaande winkelcentrum de Symfonie / Venneperhof. Aan de westzijde bevindt zich de nieuwbouw van koppen blok C1 en C2 en het Marktgebouw. De in de straat aanwezige bomenrijen worden aangevuld met bomen van de eerste orde. Het Symfonieplein is een verbreding van de de Venneperstraat en De Doorgang. Dit plein zorgt voor een goede verbinding tussen Winkelcentrum De Symfonie en het nieuw te ontwikkelen C1-blok. De oppervlakte van dit plein bedraagt (inclusief de breedte van de Venneperstraat) minimaal 23 meter bij 23 meter. Het is een beschut en intiem plein met een verblijfskarakter. De functies in de plint van de omringende bebouwing ondersteunen de verblijfsfunctie van het plein.

De bebouwing is maximaal 15 meter hoog. De gevel is opgebouwd uit niet repeterende, in breedte variërende eenheden. In principe geldt 7,5 meter als maximale maat. Afwijkingen zijn toegestaan omwille van diversiteit en in specifieke situaties zoals de

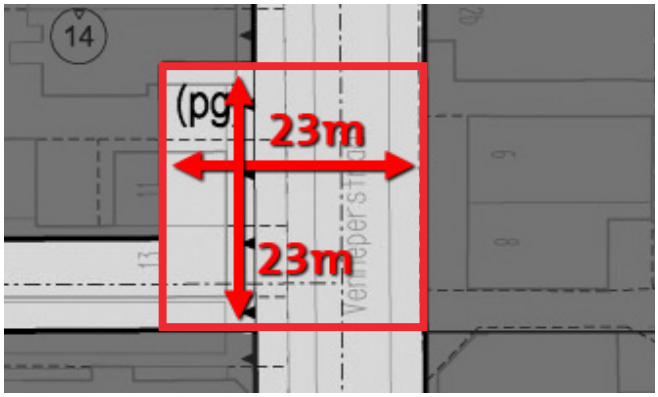


doorsnede AA' nb: straatprofiel indicatief, inrichting ntb

hoeken van de bouwblokken. Bij deze afwijkingen mag de breedte nooit groter zijn dan de hoogte en het verticale karakter moet gewaarborgd worden. Voor de gevel aan het Symfonieplein geldt dat de volle maat van de inham aan de westkant als één korrel mag worden ontworpen.
De begane grond heeft een commerciële functie met een minimale hoogte van 5 meter (gemeten van bovenkant begane grondvloer tot bovenkant eerste verdiepingsvloer). De eerste verdieping kan worden gebruikt voor parkeren, ondersteunende, publieke functies of voor wonen. Hierboven wordt gewoond. De gevel weerspiegelt dit gebruik.

De hoek Gelevinkenstraat / Venneperstraat evenals de hoek Venneperstraat / de Doorbraak zijn 15 meter hoog. De gevels van deze hoekpanden gaan 'de hoek om' en zijn aan beide straten gelijkwaardig.

Regels:
- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet 'afgesneden' zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat 'met zijn voeten op de grond'.
- Het gebouw heeft een transparante plint (minimaal 70% glas) van minimaal 5 meter hoog (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping.
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt.
- De gevels zijn geparcelleerd op een maximale breedte van 7,5 meter. Afwijkingen zijn toegestaan in specifieke situaties en op de hoeken.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 100 centimeter naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietsverbindingen naar het binnenterrein worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ingang in de gevel.
- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 80 centimeter buiten het gevelvlak uitsteekt.



afmetingen Symfonieplein

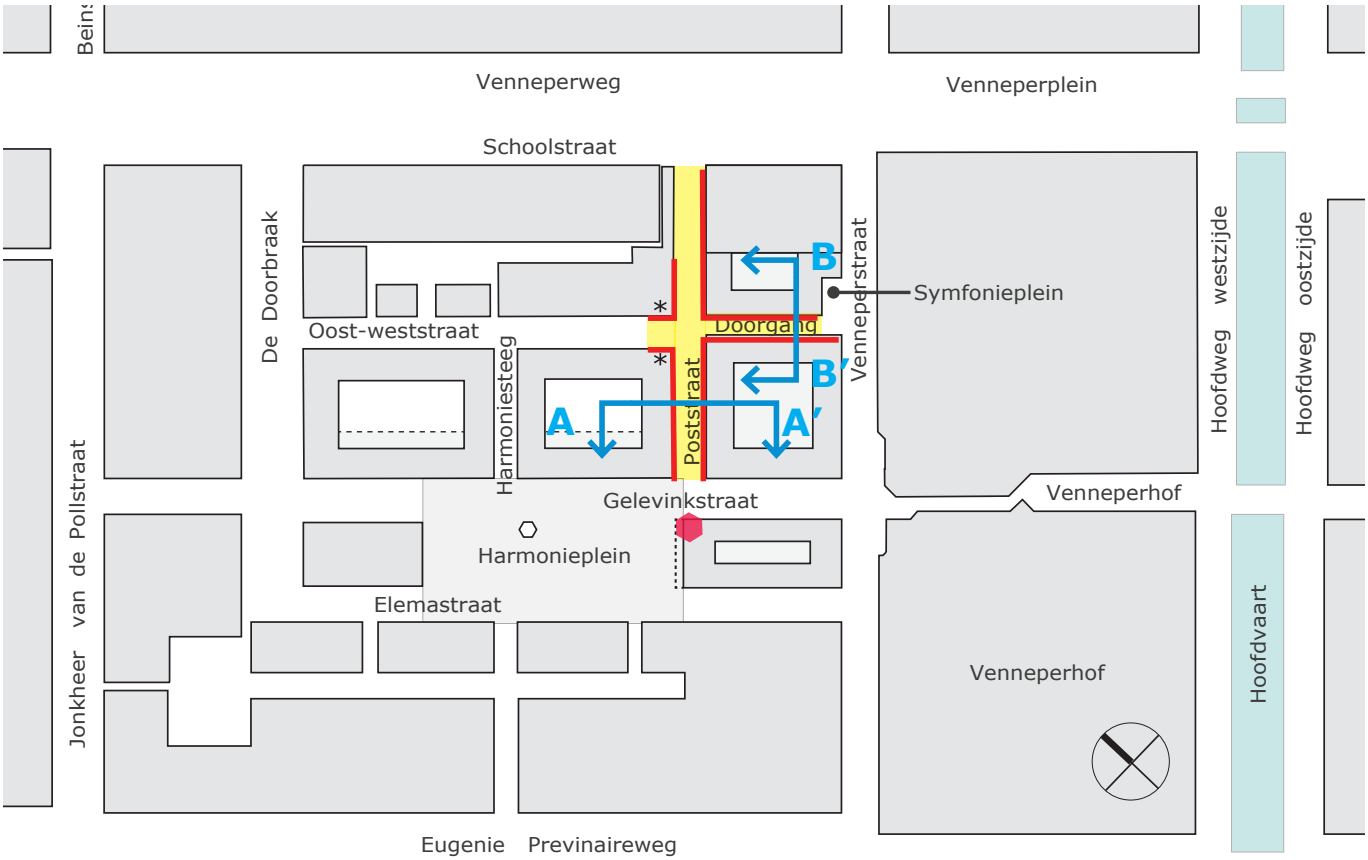


referentie Symfonieplein


referentie Symfonieplein

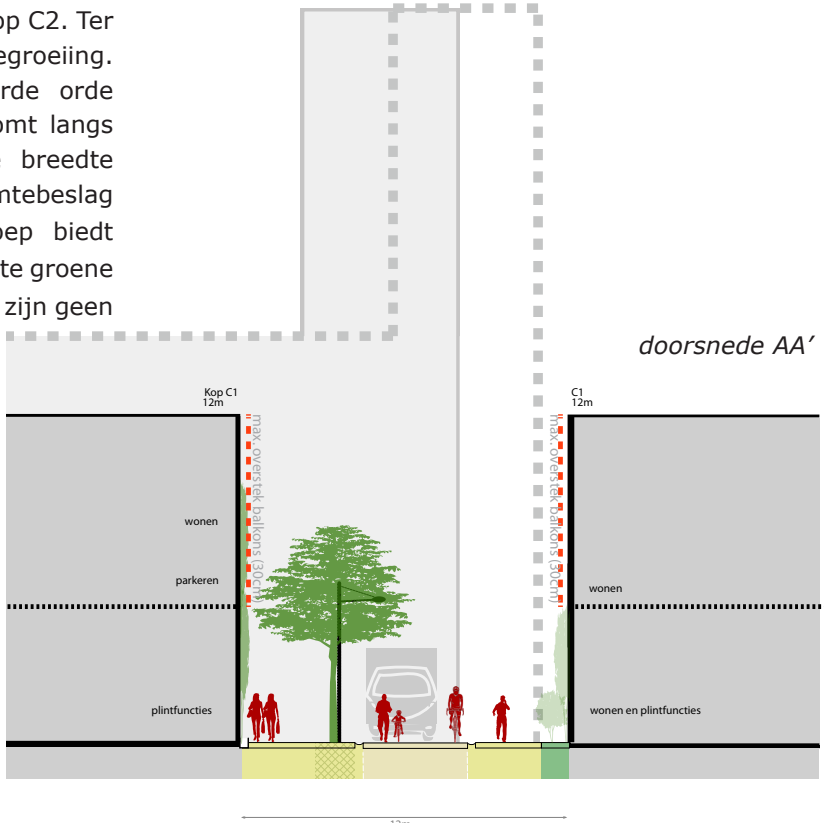

referentie pleinbebouwing (niet voor de inrichting)

4.3 Bebouwing aan de Poststraat en de Doorgang



De Poststraat is een 12 meter brede straat die de Schoolstraat en de Gelevinkstraat verbindt. De straat geeft toegang tot de expeditieruimtes en parkeergarages van de blokken kop C1 en kop C2. Ter plaatse van de blinde gevels komt gevelbegroeiing. In de straat worden bomen van de derde orde geplant. Aan de westkant van de straat komt langs de gevels een groene Delftse stoep. de breedte dient te worden afgestemd op het ruimtebeslag van het expeditieverkeer. De Delftse stoep biedt verblijfskwaliteit en draagt bij aan de gewenste groene sfeer, eigenaarschap en sociale interactie. Er zijn geen erfafscheidingen.

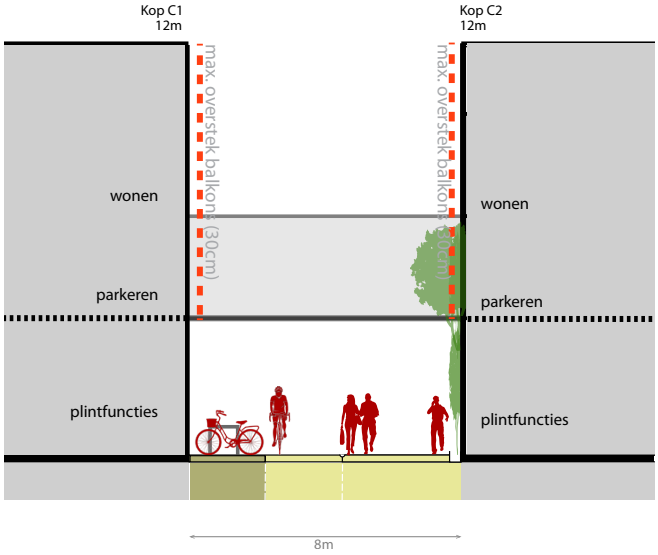
doorsnede AA'



nb: straatprofiel indicatief, inrichting ntb.
Gestippeld: positie toren indien bouwvlek 3 meter vergroot wordt richting Harmonieplein

De bebouwing is maximaal 12 meter hoog en wordt opgedeeld in architectonisch van elkaar te onderscheiden en niet repeterende eenheden (korrelgrootte) van maximaal 7,5 meter breed. Afwijkingen zijn toegestaan omwille van diversiteit en in specifieke situaties zoals de hoeken van de bouwblokken. Bij deze afwijkingen mag de breedte nooit groter zijn dan de hoogte en het verticale karakter moet gewaarborgd worden. In de plint is er ruimte voor commerciële en ondersteunende functies zoals dienstverlening, expeditie en kantoren. Tevens kan er gewoond worden. De noordelijke kop van de Poststraat vormt een van de entrees van het gebied. Van hieruit is er zicht op het hoogteaccent van het Marktgebouw en het Harmonieplein. Een uitzondering op deze omschrijving vormt blok C2, zie hiervoor paragraaf 4.5.1.

De Doorgang is een 8 meter brede straat die de Poststraat en de Venneperstraat verbindt via het Symfonieplein. Ter plaatse van eventueel blinde of merendeel gesloten gevels komt gevelbegroeiing. De bebouwing is maximaal 12 meter hoog en wordt opgedeeld in architectonisch van elkaar te onderscheiden en niet repeterende eenheden (korrelgrootte) van maximaal 7,5 meter breed. Afwijkingen zijn toegestaan omwille van diversiteit en in specifieke situaties zoals de hoeken van de bouwblokken. Bij deze afwijkingen mag de breedte nooit groter zijn dan de hoogte en het verticale karakter moet gewaarborgd worden. In de plint is er ruimte voor commerciële functies en expeditie.



doorsnede BB' NB: straatprofiel indicatief, inrichting ntb

De gebouwen op de hoek Poststraat / Gelevinkstraat en Doorgang / Symfonieplein hebben de schaal, maat en karakter van respectievelijk de Gelevinkstraat en het Symfonieplein: maximale hoogte 15 meter. De maximale korrel mag groter zijn dan 7,5 meter maar nooit breder dan hoog. De gevels van deze hoekpanden gaan de hoek om en zijn gelijkwaardig aan beide straten.

De expeditie-functie die een substantieel deel van de gevels in beide straten in beslag neemt mag het karakter van de straat niet domineren. Hiertoe dienen architectonische middelen zoals gevel indeling, reliëf, rijk, materiaalgebruik, blindnissen gebruikt worden. Een groene gevel is gewenst vanuit voorgaande opgave, maar ook om de ruimte een klimaatadaptief en prettige groene sfeer te geven.

Variatie in goothoogte is gewenst om de straten een kleinschalig karakter te geven.



referentie smalle straat met zicht op toren



referentie architectonische korrelgrootte

Regels

- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet ‘afgesneden’ zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat ‘met zijn voeten op de grond’.
- Gevels van de expeditieruimtes worden als volwaardige gevels / plint ontworpen. Hiertoe dienen architectonische middelen zoals gevel indeling, reliëf, rijk materiaalgebruik, blindnissen e.d. gebruikt worden. Een groene gevel is ook een goede optie.
- Het gebouw heeft een transparante plint (minimaal 70% glas) van minimaal 5 meter hoog (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping.
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt.
- De gevels zijn geparcelleerd op een maximale breedte van 7,5 meter. Afwijkingen zijn toegestaan in specifieke situaties en op de hoeken.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 30 centimeter naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietsverbindingen naar het binnenterrein worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ingang in de gevel.
- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 60 centimeter buiten het gevelvlak uitsteekt.
- Het is wenselijk om de begane grond woningen vanuit de straat te ontsluiten.
- Als intermediair of overgang tussen de openbare ruimte en de private bebouwing is een ‘Delftse stoep’ gewenst.

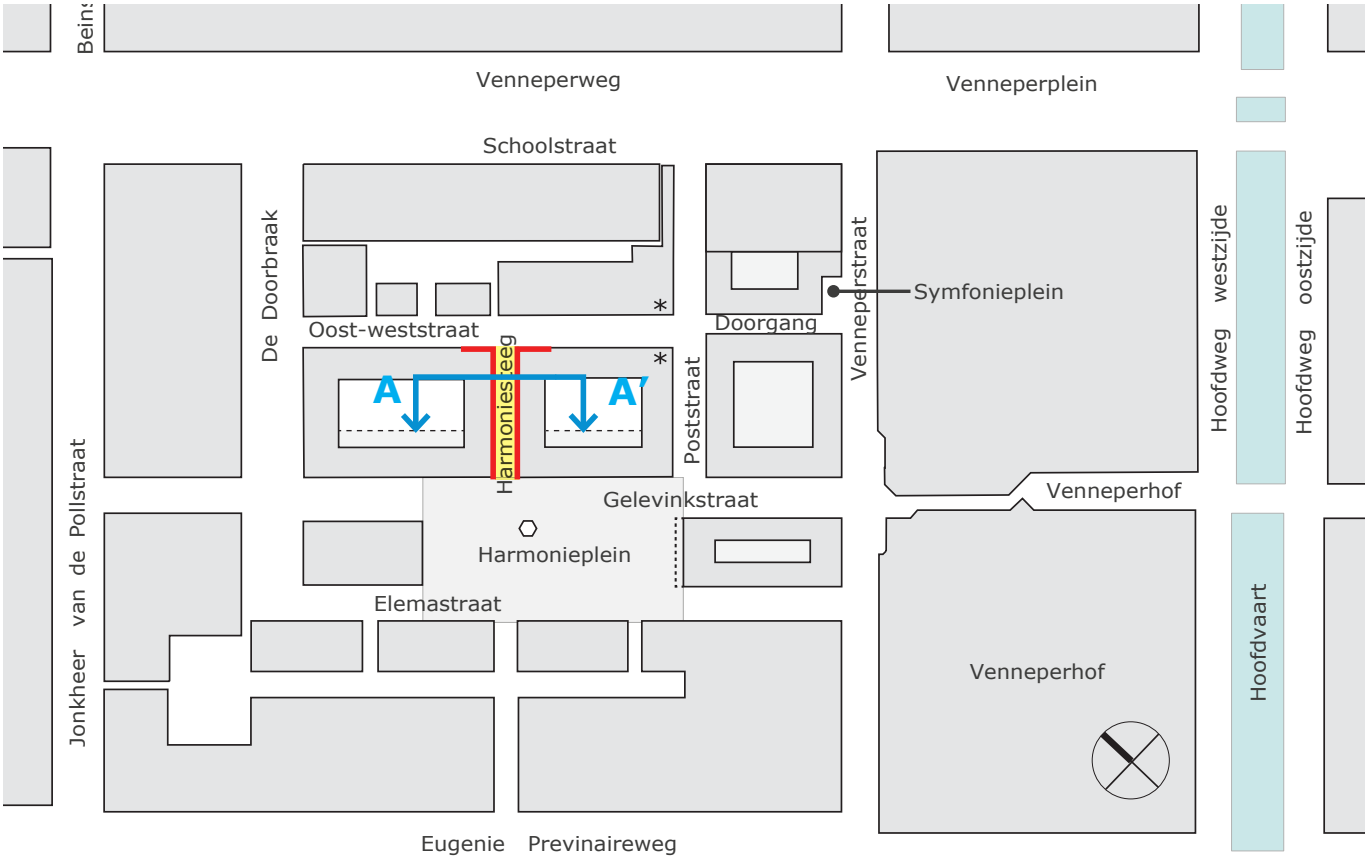




referenties verbijzondering blinde (expeditie) gevels door middel van uitgesproken materialiseering of gevelgroen



4.4 Bebouwing aan de nieuwe straat tussen blokken C1a en C1b
Werknaam: Harmoniesteeg



De Harmoniesteeg is een 8 a 10 meter brede straat die de Oost/west straat verbindt met het Harmonieplein. De straat heeft overwegend een woonkarakter. Het is een intiem woon/werkstraatje met werkruimtes aan huis of kleinschalige bedrijvigheid. De bebouwing is maximaal 12 meter hoog en wordt opgedeeld in architectonisch van elkaar te onderscheiden en niet repeterende eenheden (korrelgrootte) van maximaal 7,5 meter. Diversiteit in korrelgrootte is wenselijk ten einde de levendigheid van de plint, variatie in schaal en diversiteit te bevorderen.

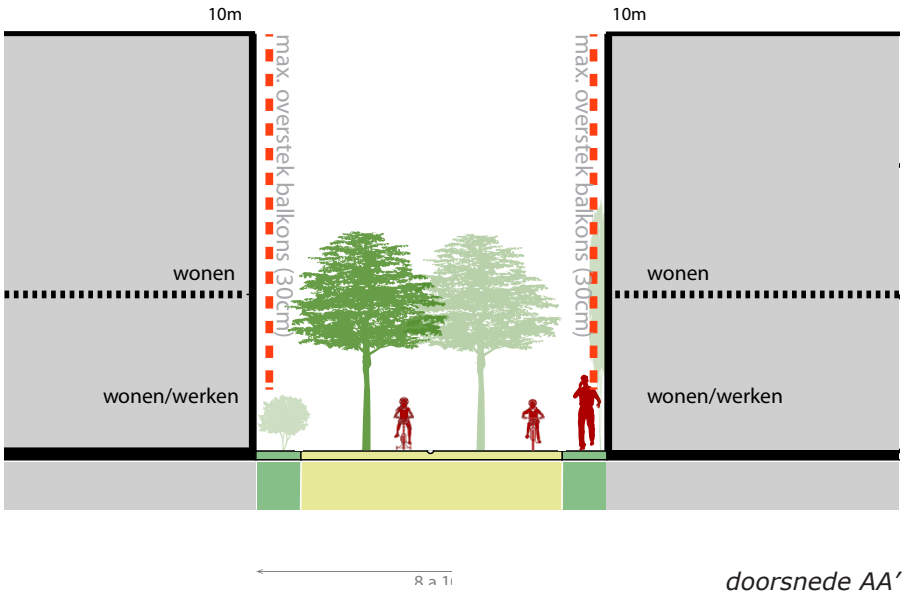
Variatie in goothoogte is wenselijk, en eventueel kunnen kappen worden toegepast om de straat een kleinschalig en dorps karakter te geven. Langs de gevels bevindt zich een Delftse stoep met een minimale breedte van 1 meter. De Delftse stoep biedt verblijfskwaliteit en draagt bij aan de gewenste groene sfeer, eigenaarschap en sociale interactie. Er komen geen erfafscheidingen.



referentie intiem woon/werkstraatje

Regels

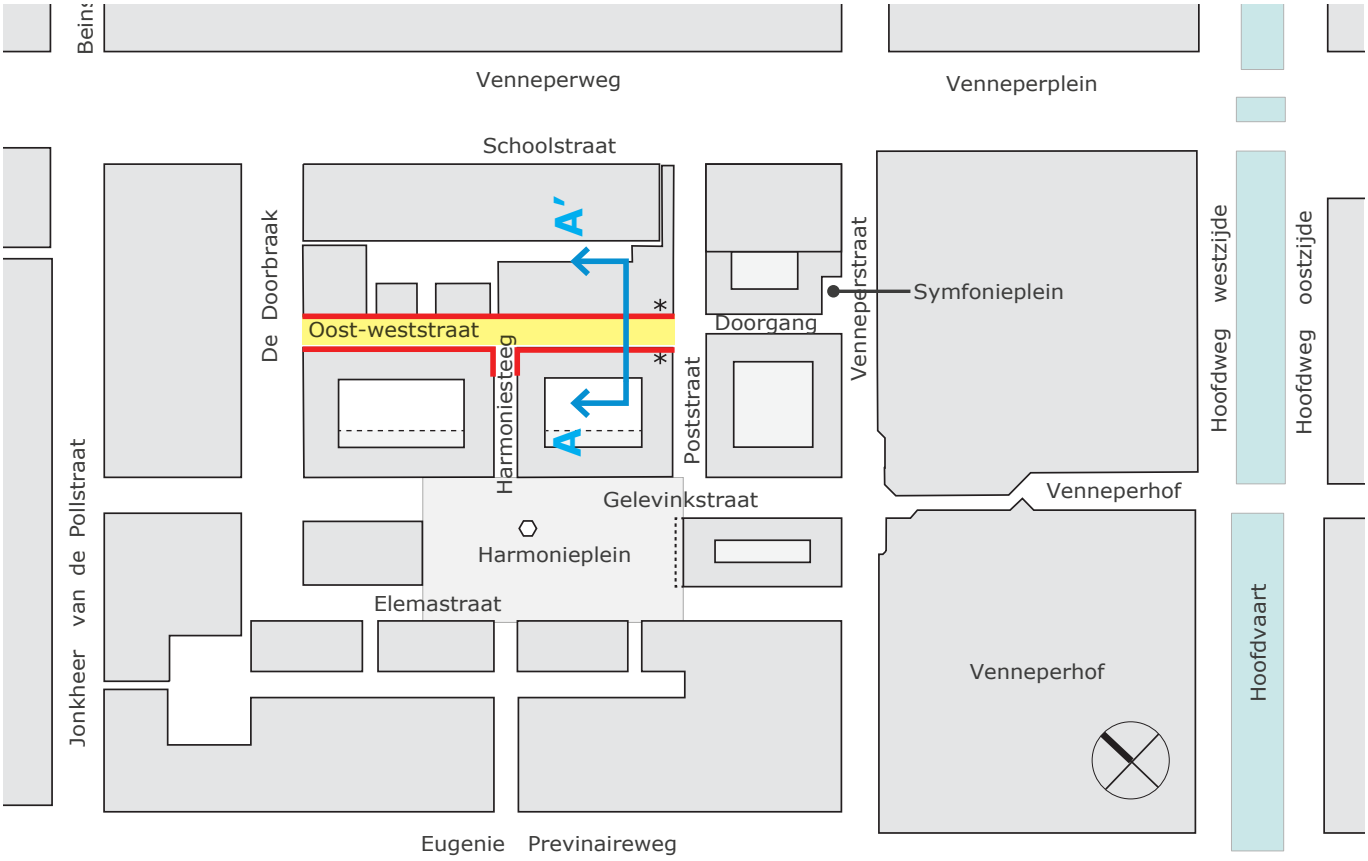
- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet ‘afgesneden’ zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat ‘met zijn voeten op de grond’.
- Ter plaatse van de woningen is de plinthoogte minimaal 3,5 meter (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping), en de transparantie 60% (minimaal 60% glas).
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt.
- De gevels zijn geparcelleerd op een maximale breedte van 7,5 meter.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 30 cm naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietsverbindingen naar het binnenterrein worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ingang in de gevel.
- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 60 cm buiten het gevelvlak uitsteekt
- Het is wenselijk om de begane grond woningen vanuit de straat te ontsluiten.
- Als intermediair of overgang tussen de openbare ruimte en de private bebouwing is een ‘Delftse stoep’ gewenst.



doorsnede AA’

NB: straatprofiel indicatief, inrichting ntb

4.5 Bebouwing aan de nieuwe straat ten noorden van blokken C1a en C1b Werknaam: Oost/Weststraat

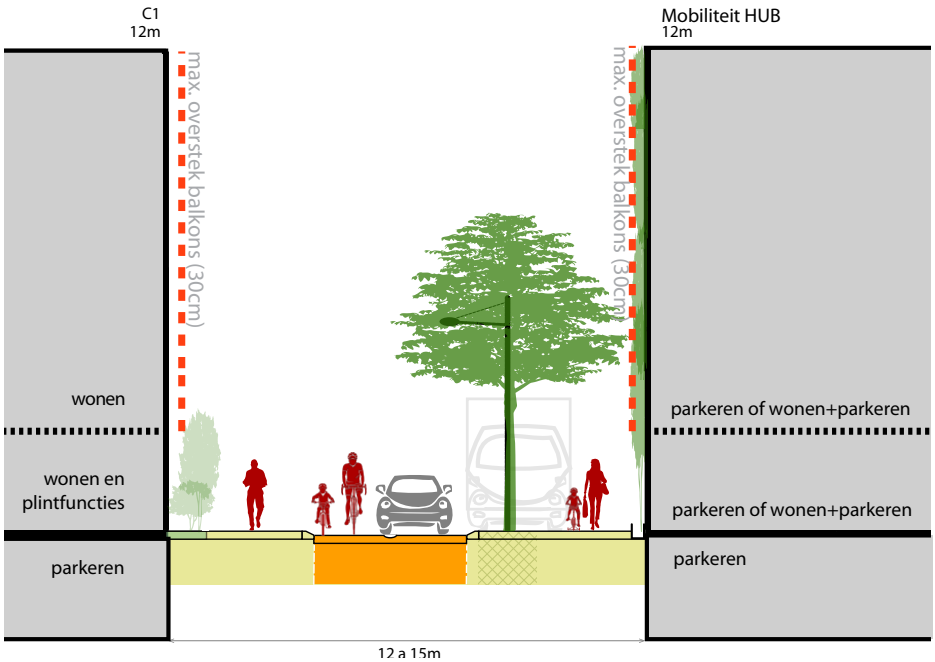


De Oost-weststraat speelt samen met de Poststraat en de Doorbraak een belangrijke rol in de ontsluiting van de Nieuwe Kom voor gemotoriseerd verkeer. De straat verbindt de Doorbraak met de Poststraat. De straat maakt een deel uit van de expeditieroute van de blokken C1a, C1b, kop C1 en Kop C1 en ontsluit ondergrondse garages en mogelijk een mobiliteitshub. In de straat komt een rij bomen van de tweede orde. In deze straat dient ook ruimte te worden gereserveerd voor trafo's, ondergrondse vuilcontainers en bomen.

De bebouwing is maximaal 12 meter hoog en wordt opgedeeld in architectonisch van elkaar te onderscheiden en niet repeterende eenheden (korrelgrootte) van maximaal 7,5 meter ten einde de levendigheid van de plint, variatie in schaal en diversiteit te bevorderen. Variatie in goothoogte is wenselijk, en eventueel kunnen kappen worden toegepast om het woonkarakter te ondersteunen. Een uitzondering op deze omschrijving vormt blok C2, zie hiervoor paragraaf 4.5.1. Langs de gevels bevindt zich een Delftse stoep met een minimale breedte van 1 meter. De Delftse stoep biedt verblijfskwaliteit en draagt bij aan de gewenste groene sfeer, eigenaarschap en sociale interactie. Er komen geen erfafscheidingen.

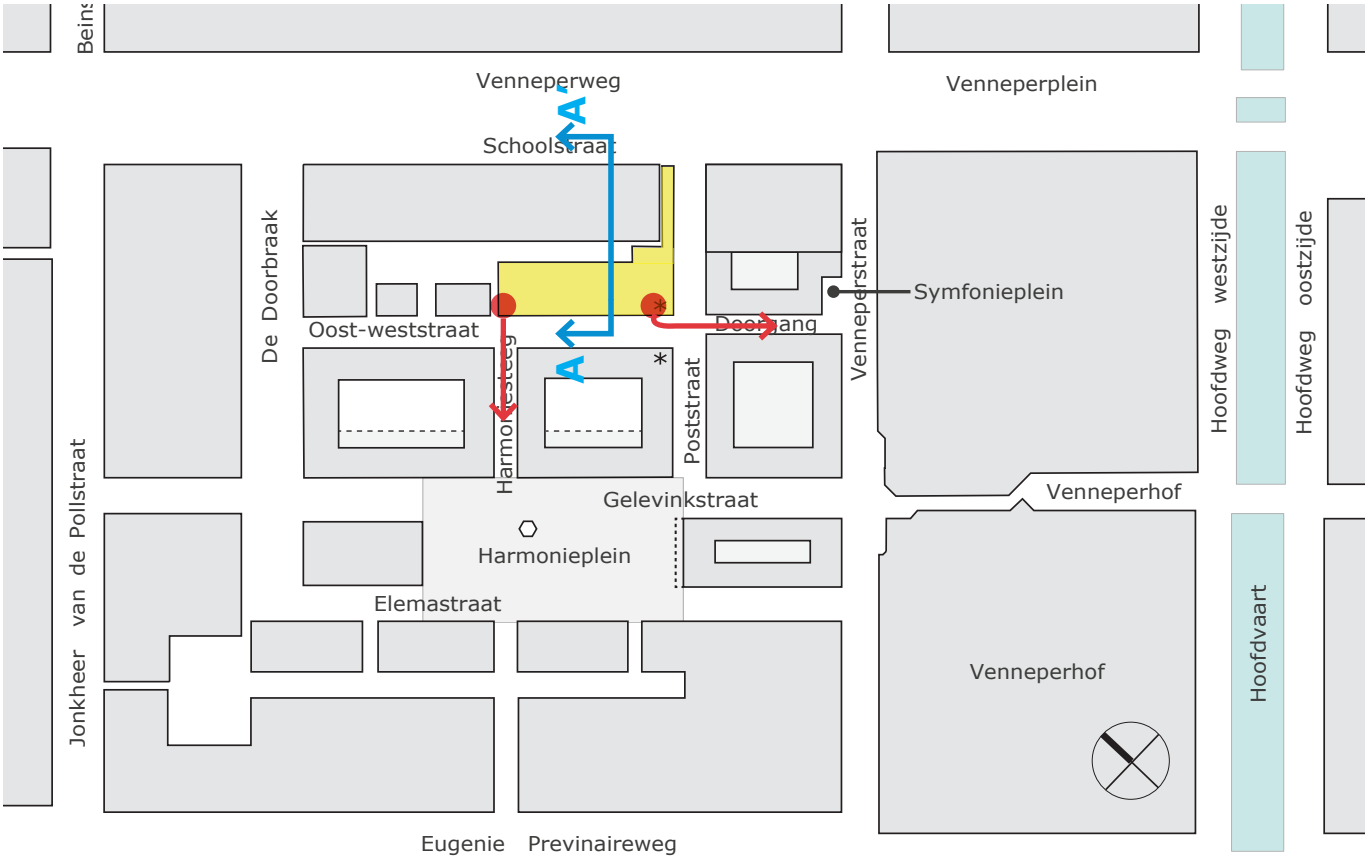
Regels

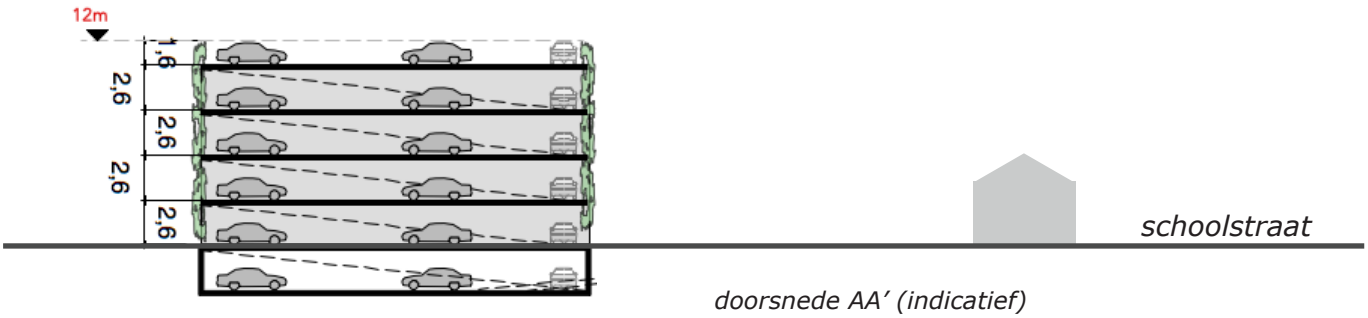
- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet 'afgesneden' zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat 'met zijn voeten op de grond'.
- Ter plaatse van de woningen is de plinthoogte minimaal 3,5 meter (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping), en de transparantie 60% (minimaal 60% glas).
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt.
- De gevels zijn geparcelleerd op een maximale breedte van 7,5 meter.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 30 centimeter naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietsverbindingen naar het binnenterrein worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ingang in de gevel.
- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 60 centimeter buiten het gevelvlak uitsteekt
- Grondgebonden woningen worden zo veel mogelijk ontsloten vanaf de straat.
- Toegangen naar ondergrondse garages worden opgenomen in de gevelwand en integraal ontworpen.
- Regels betreffende een mogelijke mobiliteitshub zijn apart beschreven in paragraaf 4.5.1
- Het is wenselijk om de begane grond woningen vanuit de straat te ontsluiten.
- Als intermediair of overgang tussen de openbare ruimte en de private bebouwing is een 'Delftse stoep' gewenst.



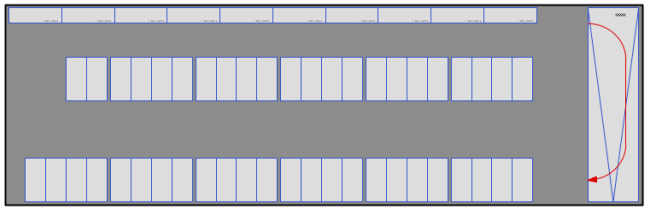
doorsnede AA'
NB: straatprofiel indicatief, inrichting ntb

4.5.1 Blok C2: Mobiliteitshub





doorsnede AA' (indicatief)



mogelijke plattegrond

De functie van blok C2 is nog niet definitief bepaald. Er zijn twee opties: Een mobiliteitshub of een gebouw met gemengde functie: (commercieel), wonen en parkeren. Het maken van een kwalitatieve mobiliteitshub hangt af van sociale veiligheid, zichtbaarheid, levendigheid, bereikbaarheid en inpassing.

De functie van blok C2 is nog niet definitief bepaald. Er zijn twee opties: Een mobiliteitshub of een gebouw met gemengde functie: commercieel, wonen en parkeren. Het maken van een kwalitatieve mobiliteitshub hangt af van sociale veiligheid, zichtbaarheid, levendigheid, bereikbaarheid en inpassing.

Optie 1 - een mobiliteitshub
Er ligt een zware opgave om het auto- en fietsparkeren in de Nieuwe Kom een plek te geven. Dit betreft parkeren voor commerciële en maatschappelijke functies en van woningen. Een centrale voorziening in de vorm van een mobiliteitshub draagt op een substantiële wijze bij aan het beantwoorden van deze vraag. Blok C2 ligt nabij de winkelstraten, het Harmonieplein en de woningen en is daardoor uitermate geschikt voor deze functie. Daarnaast grenst het ook aan de openbare ruimte van het centrum en aan woningen en is daarmee medebepalend voor de sfeer van het centrum. Het is daarom een uitdagende opgave om het gebouw dat auto's en fietsen herbergt zo te ontwerpen dat het bijdraagt aan de levendigheid en duurzaamheid.

Een belangrijke randvoorwaarde is ook het voorkomen van overlast van stank en geluid voor de nabijgelegen woningen en openbare ruimte.
In de plint aan de Poststraat is ruimte beschikbaar om eventueel twee parkeerlagen samen te voegen zodat hier een commerciële functie kan komen.

Het gebouw wordt vormgegeven als één volume met een karakteristieke expressie. De gevels verhullen de geparkeerde auto's en de doorgaans functionele felle verlichting. Mogelijkheden zijn semi-transparante gevels van steen, metaal, hout en dergelijke, of bij voorkeur begroeide (evergreen) gevels. Indien op de bovenste verdieping geparkeerd wordt in de openlucht dan dient hier een balustrade te worden gerealiseerd die het zicht op de auto's wegneemt. Indien passend binnen de maximale bebouwingshoogte dient deze afgedekt te worden door een groene pergola en/of zonnepanelen.



één volume met een karakteristieke expressie, begane grond commercieel, de gevel van de parkeerlagen verhult de auto's en de bovenste laag waar in de open lucht geparkeerd wordt. Heeft een pergola op de bovenste verdieping

De entrees voor voetgangers worden gesitueerd aan de Doorgang en aan de Harmoniesteeg die daarmee een ‘bronpunt’ van publiek vormen voor de winkelstraten en het Harmonieplein. Ze zijn herkenbaar in het volume en hebben een uitnodigend karakter passend bij een openbare functie. Het gebouw heeft één of meer ondergrondse parkeerlagen en meerdere bovengrondse lagen.

Optie 2 - een gebouw met gemengde functie, commercieel, wonen, ondergronds parkeren.
De bebouwing is maximaal 12 meter hoog en wordt opgedeeld in architectonisch van elkaar te onderscheiden en niet repeterende eenheden (korrelgrootte) van maximaal 7,5 meter breed. In de plint is er ruimte voor (commerciële) en ondersteunende ruimtes zoals dienstverlening, expeditie en kantoren. Tevens kan er gewoond worden. Zie hiervoor ook de omschrijving in paragraaf 4.5



groene gevel

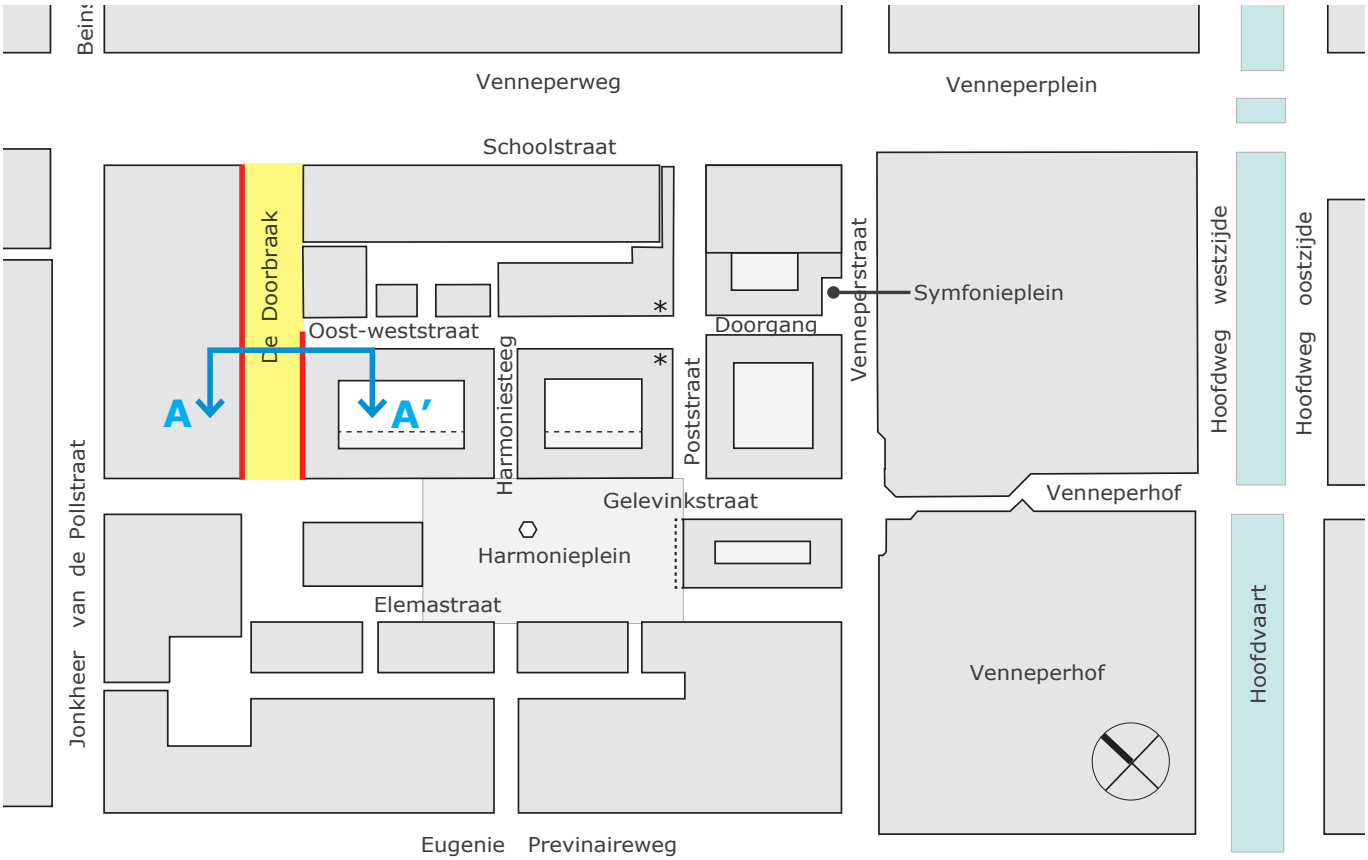


transparant van binnenuit en afgeschermd van buitenaf



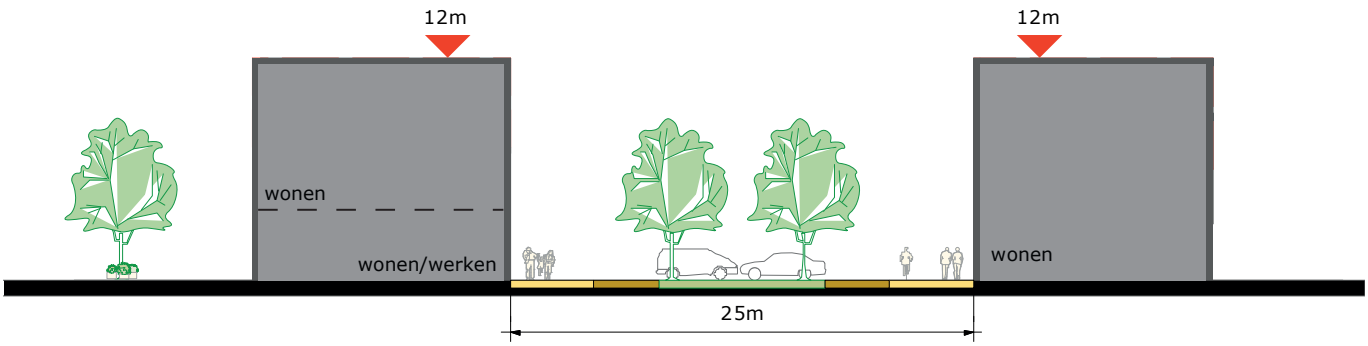
één volume met een karakteristieke expressie, begane grond transparant, de gevel van de parkeerlagen verhult de auto’s en de bovenste laag waar in de open lucht geparkeerd wordt. Heeft een uitgesproken dakbeeindiging

4.6 Bebouwing aan de Doorbraak



De Doorbraak is een 25 meter brede straat die een van de entrees tot het centrum vormt. De straat heeft een belangrijke verkeers- en parkeerfunctie. Het brede profiel van De Doorbraak geeft de indruk van een statige allee richting het centrum' (Bestemmingsplan). Er wordt geparkeerd in de middenberm, die omzoomd wordt door bomen. Aan de westzijde is er woonbebouwing gerealiseerd, variërend in hoogte en korrelgrootte. Aan de oostzijde komt centrumbebouwing met woon/werkruimtes of woningen op de begane grond.

De bebouwing is maximaal 12 meter hoog en wordt opgedeeld in architectonische van elkaar te onderscheiden en niet repeterende eenheden (korrelgrootte) van maximaal 7,5 meter breed Op de hoek Gelevinkstraat 15 meter breed. Variatie in goothoogte is gewenst om de straten een kleinschalig en dorps karakter te geven.



doorsnede AA' (De doorbraak) nb: straatprofiel indicatief, inrichting ntb

De gevel weerspiegelt het gebruik. Een kleinere en diverse maatvoering dan de maximale korrelgrootte conform Bestemmingsplan is gewenst om de levendigheid van de plint, de variatie in schaal te bevorderen. Langs de gevels bevindt zich een Delftse stoep met een minimale breedte van 1 meter. De Delftse stoep biedt verblijfskwaliteit en draagt bij aan de gewenste groene sfeer, eigenaarschap en sociale interactie. Er komen geen erfafscheidingen.

Regels

- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet 'afgesneden' zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat 'met zijn voeten op de grond'.
- Ter plaatse van de woningen is de plinthoogte minimaal 3,5 meter (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping), en de transparantie 60% (minimaal 60% glas).
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt.
- De gevels zijn geparcelleerd op een maximale breedte van 7,5 meter.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 1 meter naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietsverbindingen naar het binnenterrein worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ingang in de gevel.
- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 60 centimeter buiten het gevelvlak uitsteekt
- Het is wenselijk om de begane grond woningen vanuit de straat te ontsluiten.
- Als intermediair of overgang tussen de openbare ruimte en de private bebouwing is een 'Delftse stoep' gewenst.



referentie architectonische korrelgrootte



referentie architectonische korrelgrootte

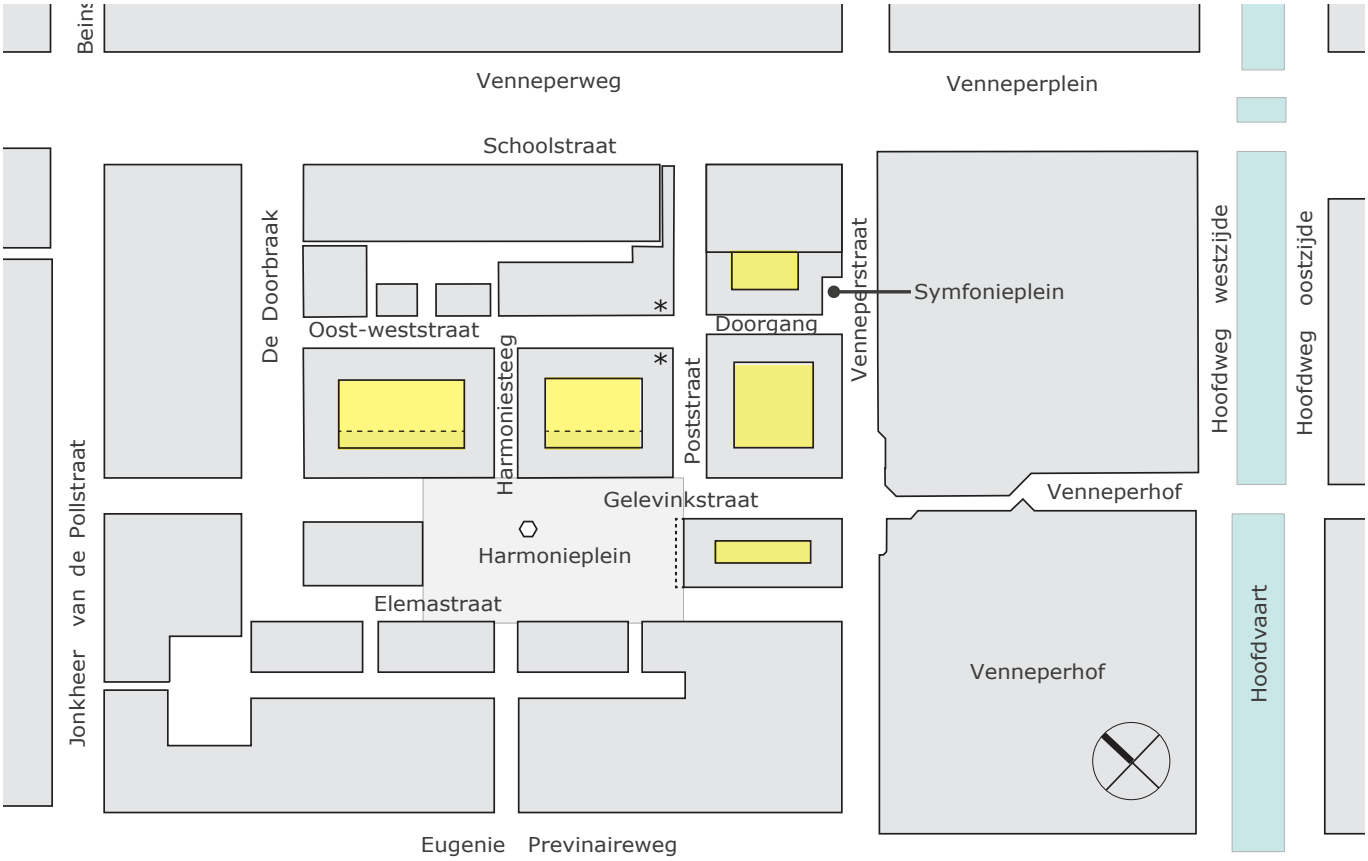


gerealiseerde bebouwing aan De Doorbraak (oostzijde)



gerealiseerde bebouwing aan De Doorbraak (westzijde)

4.7 Bebouwing aan de woonerven



De bebouwing in het plan bestaat uit gesloten bouwblokken. De woningen omsluiten de woonerven. Gezien de maat van de blokken leent het hof zich om gebruikt te worden als een gemeenschappelijke ruimte waar de woning-entrees zijn gesitueerd. Het is denkbaar deze ruimte in te richten als combinatie van privé-voortuinen en een gemeenschappelijke tuin of plantsoen. Daar waar het hof op het dak van de commerciële ruimte is gesitueerd of boven een parkeergarage wordt deze voorzien van voldoende gronddekking om een groene inrichting met planten en bomen mogelijk te maken.



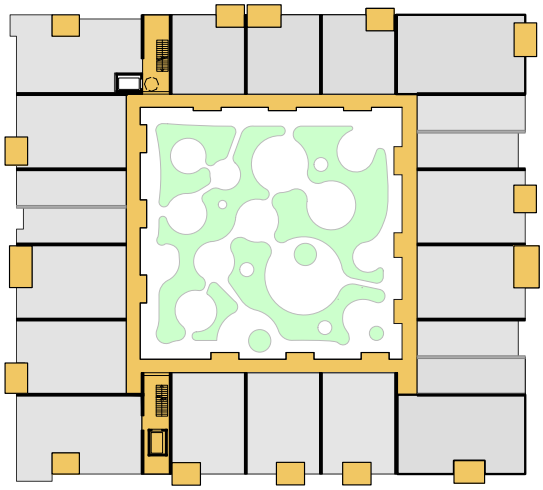
referentie groen dek



referentie groen dek

Indien er wordt gekozen voor een galerijontsluiting dan dient deze niet alleen bruikbaar te zijn als verkeersruimte, maar door middel van plaatselijke verbredingen ook als verblijfsruimte. Doel hiervan is de gebruiksmogelijkheden te vergroten en tevens de collectieve ruimte een prettige schaal en maat te verlenen.
De galerij is een integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw, het is wenselijk om deze te vergroenen middels klimplanten.

Wanneer gekozen wordt voor individuele woningontsluiting of portieken dan dienen de gevels rondom de erven te worden ontworpen als voorgevels waarin de korrelgrootte van de bebouwing aan de openbare ruimte herkenbaar is.



referentie combinatie gemeenschappelijk en privé groen



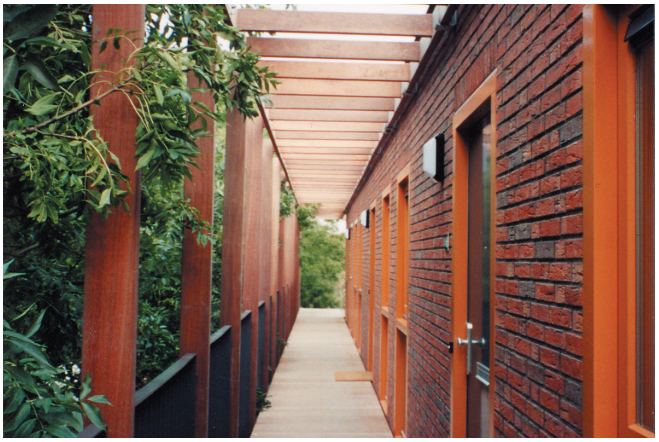
referentie collectief binnenterrein



referentie groen / collectief binnenterrein



referentie groen / collectief binnenterrein



referentie galerij in het groen

5. Architectonisch toetsingskader

5.0 Overzicht

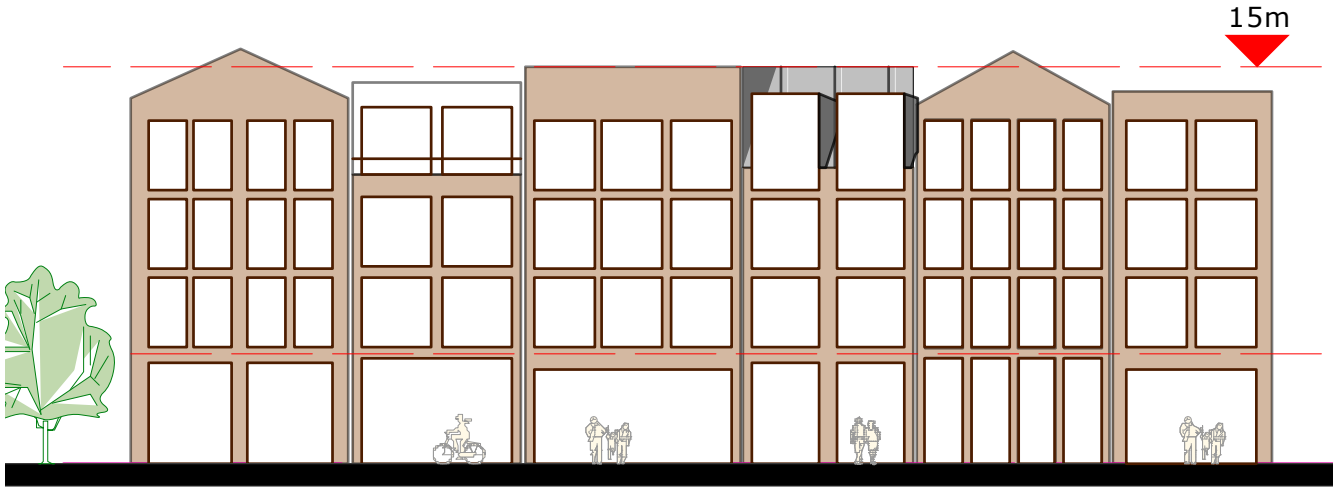
In dit hoofdstuk worden de architectonische kaders en regels omschreven die het realiseren van het beeld dat in het voorgaande hoofdstuk wordt beschreven, bevorderen. Het betreft hier karakter, materiaal, detail, kleur, grafiek en de expressie van de gebouwen.

De polder met zijn logische opbouw, strakke lijnen, vergezichten, arbeid en vlijt, no–nonsense mentaliteit en zichtbare geschiedenis vormt een inspiratiebron en vertrekpunt. Dit plan biedt een pendant: besloten, gezellig, warm, divers, aaneengesloten bebouwing, verrassingen, drukte, recreatief verblijf en functiemenging. De recente en geplande groei van het aantal inwoners van Nieuw Vennep voegt aan de geschiedenis een nieuwe laag toe.

Met de huidige leef- en woonstandaard, de noodzaak om duurzaam te bouwen, en de ontwikkelingen in de bouwtechnologie en -economie zijn er verschillende nieuwe aspecten om rekening mee te houden en aandacht aan te schenken. Dit resulteert in een heldere vormentaal met oog voor rationele detaillering en kwalitatieve materialisatie die verder wordt omschreven in dit toetsingskader.



diversiteit in maat, vormgeving, grafiek en detail



diversiteit in maat, vormgeving, grafiek en detail

De architectonisch van elkaar te onderscheiden 'korrels' (maximaal 7,5 meter breed) zijn de bouwstenen waarmee de gevelwanden in de Nieuwe Kom worden opgebouwd, ze vormen robuuste architectonische eenheden die onderdeel uitmaken van een ensemble en van de straatwand. Deze korrelgrootte draagt bij aan levendigheid van de plint, variatie in schaal en diversiteit van het winkelaanbod. Een uitzondering hierop vormt het Marktgebouw.

Gevels zijn verticaal en rijzig en worden opgedeeld in architectonisch van elkaar te onderscheiden 'kleine', niet repeterende eenheden (korrelgrootte). Gebouwen staan met de 'voeten op de grond'. De begane grond met commerciële ruimtes onderscheidt zich in maat en gevelindeling van de bovengelegen woningen maar wordt er niet van 'losgeknipt' door een abrupte overgang in detaillering en materialisatie. Dakranden (ook van kappen) worden verbijzonderd en vormen een duidelijke beëindiging van de gebouwen.

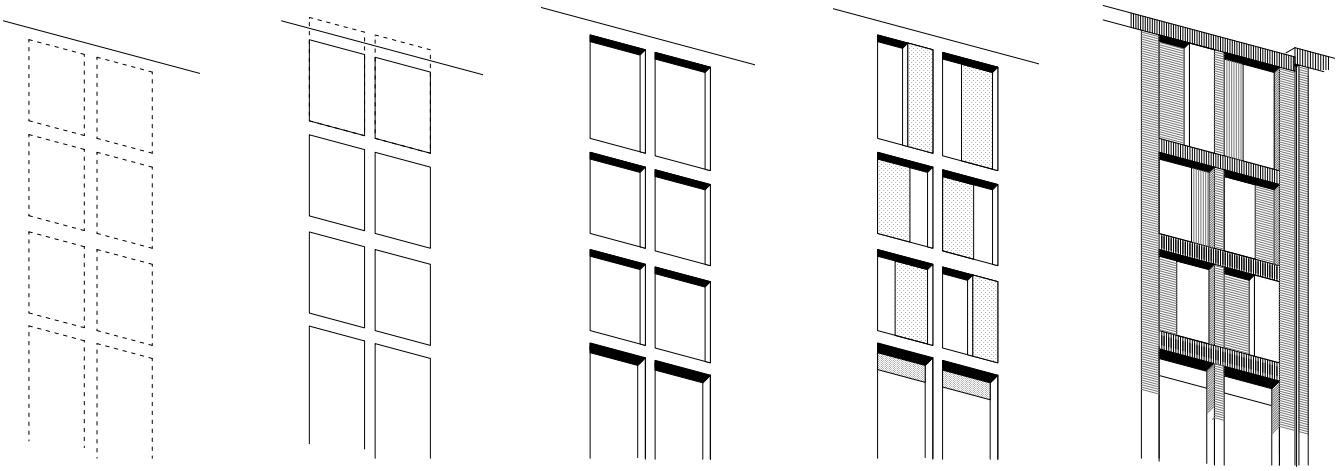






3 referenties: diversiteit in 'korrelgrootte', dakbeeindigingen, detailleringen, levendigheid van de plint

5.1 Verticale geleding & transparantie



VLAKVERDELING
pandsgewijs

DAKRAND
verbijzonderen
verdieping

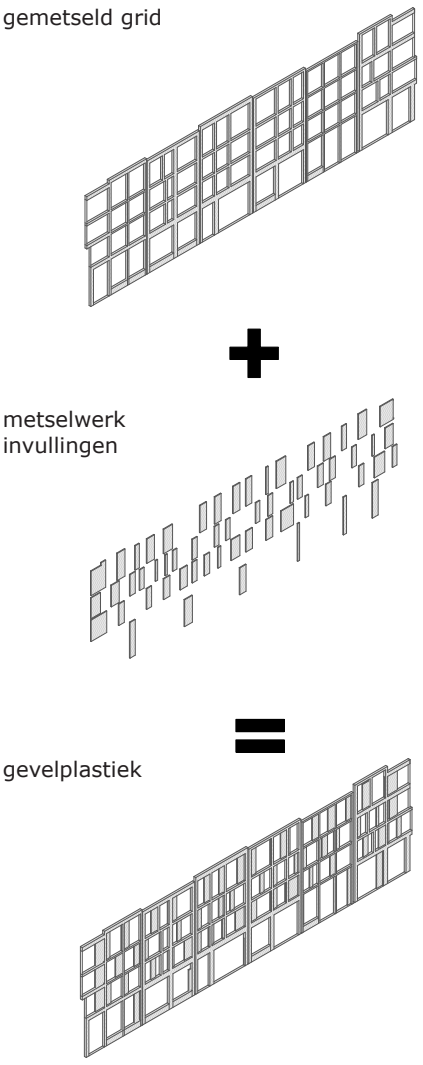
DIEPE NEGGE
plint extra diep

KOZIJN POSITIES
voorin en achterin
gemetselde vlakken

PLASTIEK
middels richting
metselwerk en
prononcering hwa

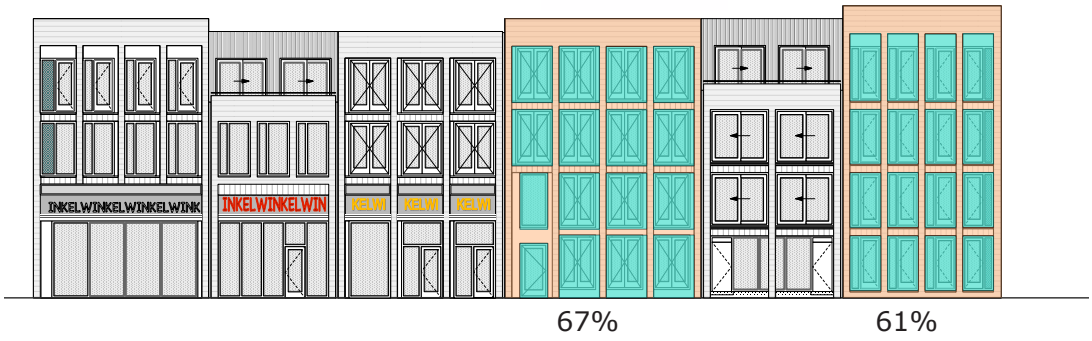
De gevels aan de straatzijde hebben royale verticale ramen. De gevels aan de hofzijde kunnen meer gesloten zijn, echter moet het wonen ook hier als zodanig zichtbaar zijn.

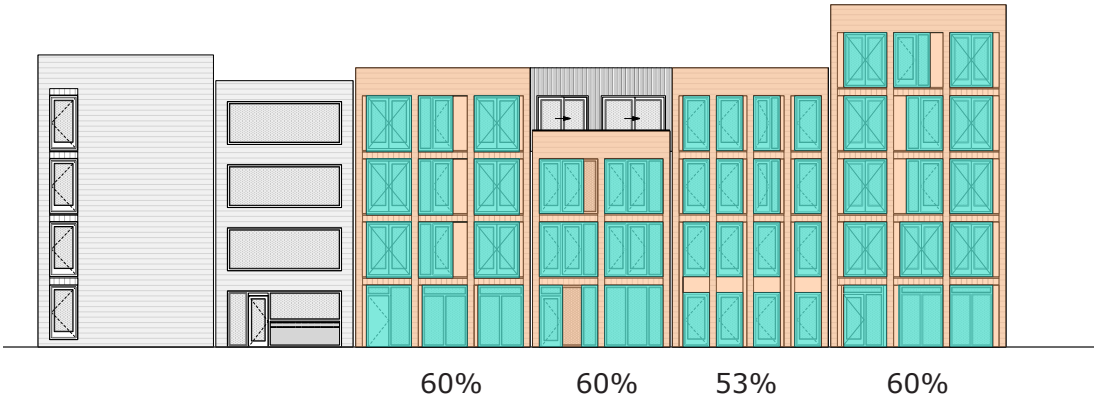
- Transparantie van de straatgevels: bij een gevelbreedte van 7,5 meter circa 60% glas. Ter vergelijking: Een negentiende-eeuwse Hollandse gevel heeft circa 40-45 % glas, waar de indruk van transparantie in grote mate wordt beïnvloed door de grote verdiepingshoogte en doorgaans kleinere kavelbreedte.
- De plint is transparanter dan de bovenbouw wanneer er sprake is van commerciële of cultureel/ maatschappelijke functies. Circa 70% glas.

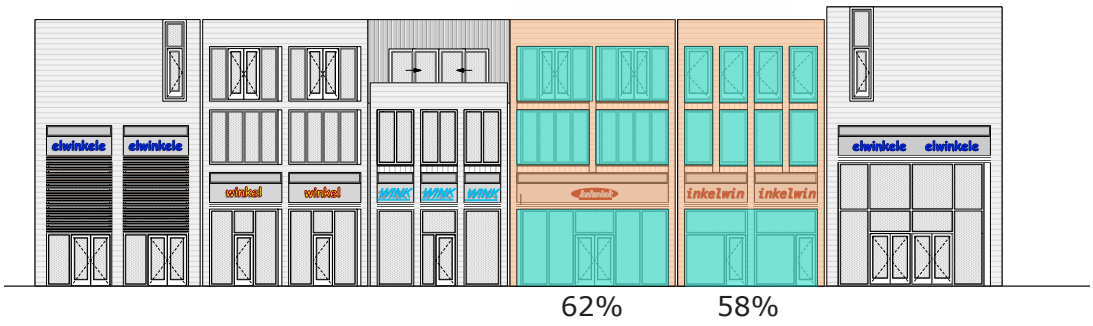




referentie gelaagd verticaal gevelontwerp







vergelijking gevels met verschillende mate van transparantie

5.2 Plint, woningentrees en poorten naar ondergrondse garages

Het gevelontwerp van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte door transparantie, hoogwaardig materiaalgebruik en een rijke zorgvuldige detaillering met aandacht voor ritmiek (penanten) en dieptewerking (negges). De plint is een integraal onderdeel van gebouw en architectuur en draagt door de indeling van de gevel bij aan het verticale karakter van de gevel. Het gebouw staat met "zijn voeten op de grond". De transparantie van de plint is minimaal 70% en garandeert goed zicht op het interieur. De hoogte wordt maximaal benut ten behoeve van de openingen. Utilitaire functies moeten worden ingepast in het gevelontwerp en zo min mogelijk aan de publieke zijde van het gebouw.

Entrees van de woongebouwen zijn herkenbaar, transparant, hebben allure en zijn geïntegreerd in het ontwerp van de plint. Het is wenselijk de entrees van de woongebouwen twee verdiepingen hoog te maken. Entrees zijn transparant en geven zicht op een mee-ontworpen entreehal. Indien er een ondergronds parkeergarage is gesitueerd onder het blok moet de inrit van de garage mee worden ontworpen als een integraal en volwaardig onderdeel van de plint zodat het voorgevel karakter geborgd wordt.
Reclame-uitingen worden geintegreerd in het gevelbeeld. Zie hiervoor verder paragraaf 5.13



referentie plint als integraal onderdeel van het gebouw



***zo niet:** plint afwijkend van bovenbouw*



referentie toegang parkeergarage



referentie entree herkenbaar en geintegreerd in de plint

5.3 Gevelmaterialen

Het meest voorkomende materiaal is baksteen. De gevels aan de grote ruimtes en brede straten (Harmonieplein, Gelevinkstraat, Venneperstraat, Symfonieplein, de Oost-weststraat) worden gemetseld in een gemèleerde steen van overwegend roodtinten. Variaties in kleurschakeringen middels 'ton sur ton'. De gevels aan de smalle straten (Poststraat, De Doorgang en Harmoniesteeg) worden gemetseld in een lichtere toon dan die aan de brede straten. Variaties in kleur in schakeringen middels 'ton sur ton'. De gevels aan de erven van de blokken ter plaatse van galerijen kunnen een eigen kleur krijgen; zandkleur / lichte kleuren.

Accenten, versieringen en verbijzonderingen in het vlak kunnen worden uitgevoerd in reliëf in het metselwerk, variaties in metselverband, natuursteen en beton.

Tenslotte behoren zorgvuldig uitgevoerde groene gevels ook tot de mogelijkheden.

Een uitzondering hierop is de materialisatie van de mobiliteitshub, zie daarvoor paragraaf 4.5.1.



referentie gemèleerde steen van overwegend roodtinten



referentie versieringen / verbijzonderingen



referentie gevelversieringen



referentie kleurschakeringen 'ton sur ton'

5.4 Detaillering

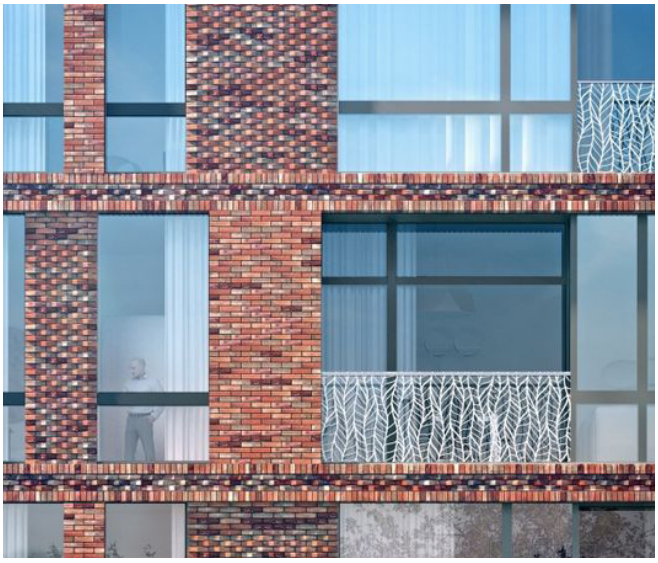
- Diepe neggen
- Variatie in metselverbanden
- Reliëf in de gevel
- Reliëf in metselwerk
- HWA's bij voorkeur aan de achtergevels. Indien de HWA aan de voorgevel komt dan wordt deze geïntegreerd in het metselwerkvlak door middel van een passende detaillering en materiaal (geen pvc). Bijvoorbeeld een terugliggend vlak, dan wel een gelijkwaardige oplossing.
- Nestkasten en andere elementen voor natuurinclusiefbouwen integreren in de detaillering
- Voorzieningen voor groene gevels integreren in de detaillering



referentie reliëf in metselwerk



referentie variatie in diepte / diepe negges

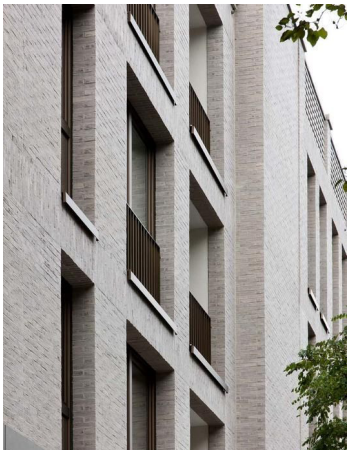


referentie variatie in metselverbanden



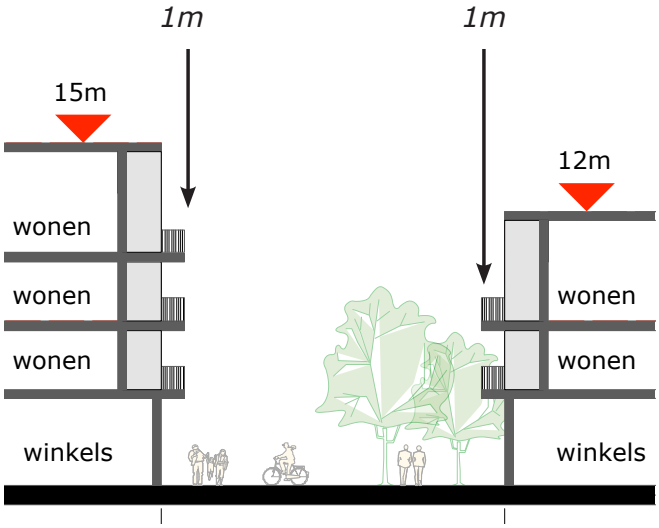
referentie reliëf in metselwerk



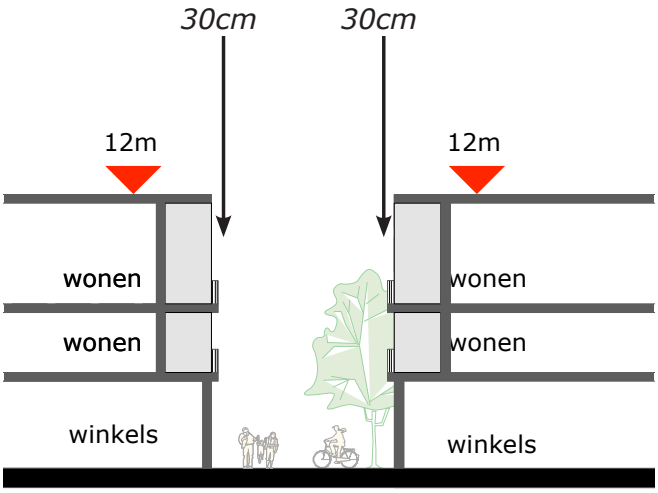


referenties diepe negges

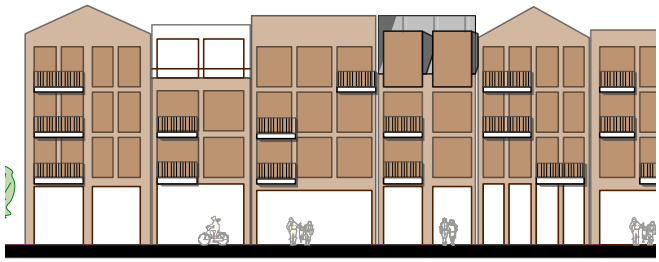
5.5 Balkonhekwerken en balustrades



balkons steken maximaal 1 meter over ten opzichte van de gevellijn



balkons steken maximaal 30 centimeter over ten opzichte van de gevellijn



voorbeeld balkons macimaal 40% van de breedte van de architectonische korrel



referentie balkons steken uit over de straat

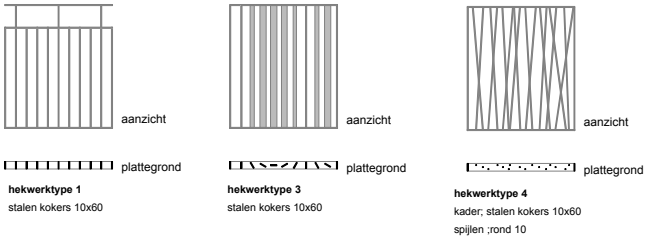
Balkons en erkers mogen in beperkte mate buiten de gevel steken, afhankelijk van de positie in het plan: 30 centimeter dan wel 1 meter, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven. Een balkon heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Detaillering is een integraal onderdeel van de verfijnde architectuur van het gebouw en geen optelsom van oplossingen.

Diversiteit in hekwerken en balustrades is een goed middel om de architectuur van de ‘korrel’ te ondersteunen en onderlinge verschillen te vergroten. Dit geldt met name voor de straatgevels daar waar het individuele karakter van de gevels maatgevend is.

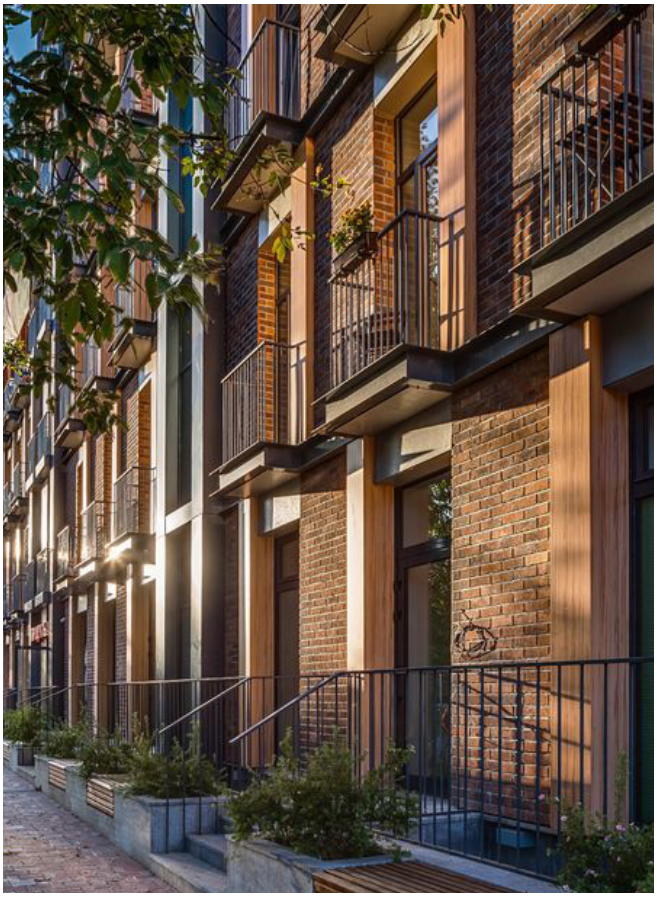
De hekwerken worden uitgevoerd als ‘open hekken’, bijvoorbeeld als spijlenhek of stripstalen hek. Gesloten balustrades zoals bijvoorbeeld geperforeerde staalplaat zijn niet toegestaan.

voorbeeld diversiteit in hekwerken en balustrades





referentie ‘open hek’



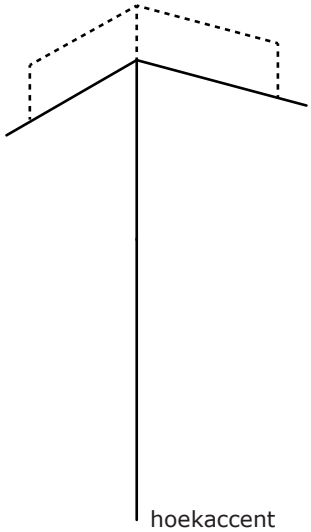
referentie ‘open hek’



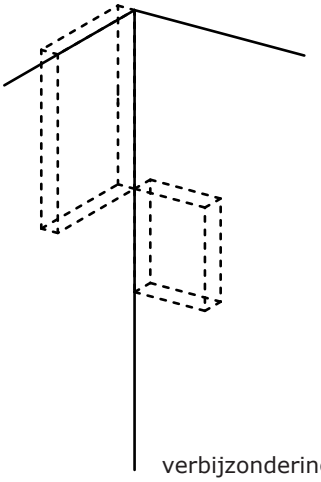
referentie ‘open hek’

5.6 Verbijzondering op de hoeken

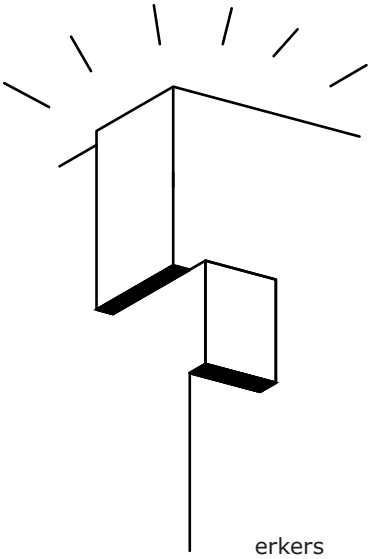
Gevels aan beide zijden van een hoek zijn gelijkwaardig. Dat wil zeggen: geen onderscheid tussen kopgevels en voorgevels. Verbijzondering van de hoeken kan bijvoorbeeld door het toepassen van erkers, extra transparantie en bijzondere vormgeving.



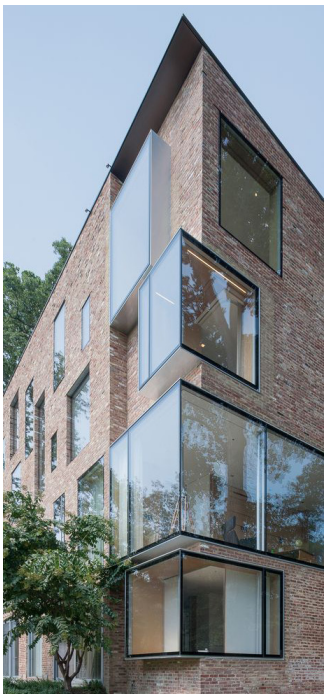
hoekaccent



verbijzondering



erkers







referenties verbijzonderingen hoeken

5.7 Beëindigingen daken

De gebouwen dienen uitgesproken en diverse beeindigingen te krijgen ter verlevendiging van het straatbeeld zoals kappen, extra hoge verdiepingen met bijzondere ramen, verhoogde dakranden, dakkapellen en andere verbijzonderingen.











referenties verbijzonderingen dakbeeindigingen

5.8 Materialen daken

Kappen worden uitgevoerd in keramisch dakpannen, leisteen, metaal en PV-panelen. Platte daken worden uitgevoerd als groene daken en /of geschikt gemaakt als dakterras.

Indien pv-panelen worden toegepast op platte daken dan dienen deze geïntegreerd te worden in het ontwerp en niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte.



referentie pv panelen geintegreerd in het dak



referentie biodivers groendak



referentie zonnepanelen en sedemdak

5.9 Zonwering en rolluiken woningen

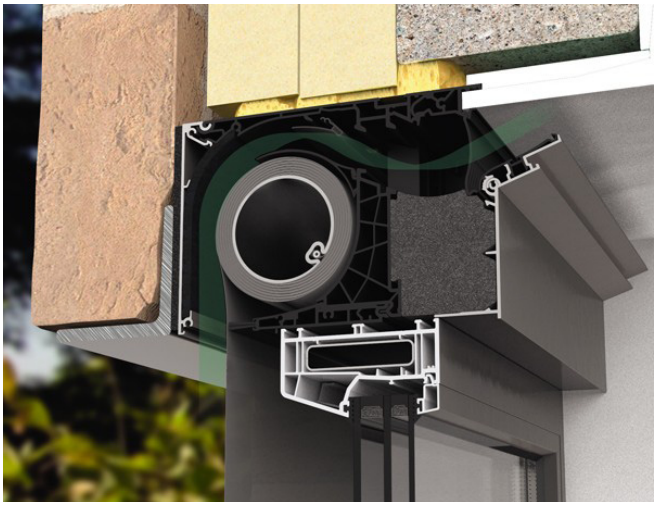
Zonwering en (rol)luiken dienen mee-ontworpen te worden en geïntegreerd te worden in de gevel. Detaillering dient zodanig te zijn dat het reliëf van de gevel ook bij het neerhalen/dichtschuiven van de zonwering / (rol)luik overeind blijft. Hiertoe dienen de neggen en hekposities te worden beschouwd.
Dit geldt ook wanneer zonwering en /of rolluiken optioneel worden aangeboden.



referentie luiken geintegreerd in het ontwerp



referentie luiken geintegreerd in het ontwerp



technische oplossing screens geintegreerd in het ontwerp



referentie zonwering geintegreerd in het ontwerp

5.10 Beveiliging

Rolhekken:

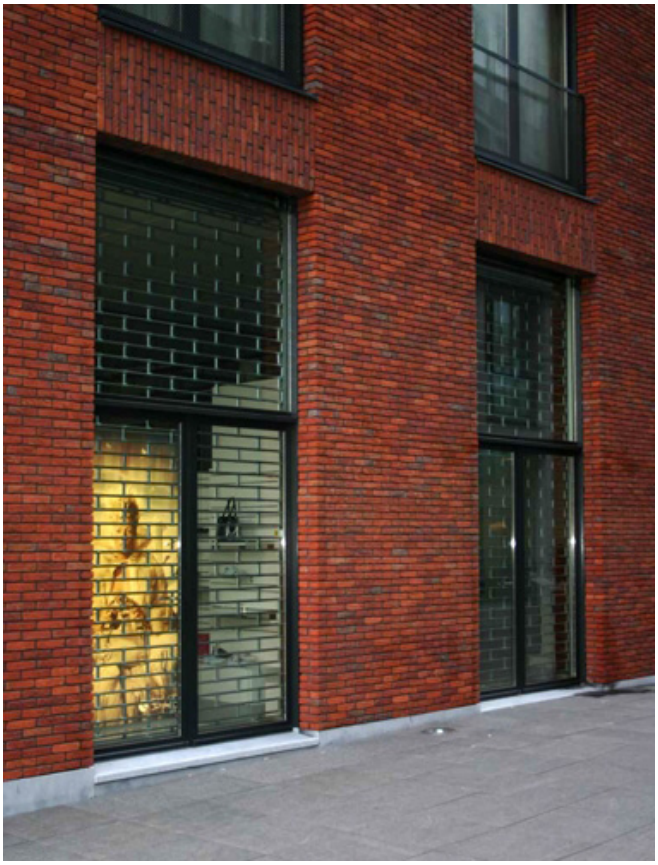
- plaatsen aan de binnenzijde van de pui
- minimaal 75% transparant
- afstandsbediening, geen sleutelkastjes aan de gevel / pui opnemen in de negge (geen opbouw)

Alarminstallatie:

- aan de binnenzijde van de gevel plaatsen



niet zo



referentiebeeld transparant, geintegreerd rolhek achter gevel

5.11 Installaties

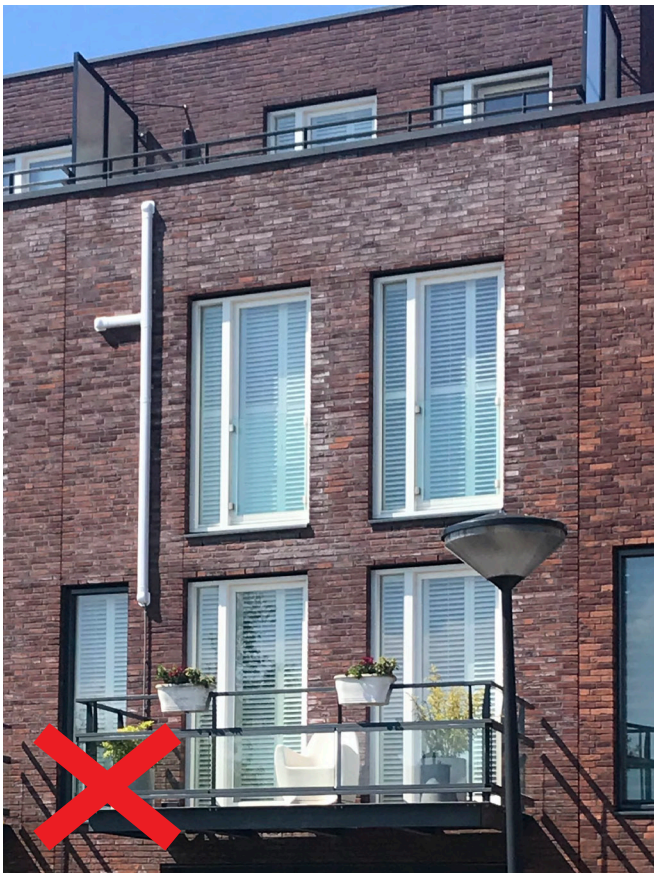
Installaties meegenomen tijdens de bouw
Installaties dienen mee-ontworpen en geintegreerd te worden in het gebouw. Installaties op het dak onzichtbaar vanaf de straat en uit het zicht van buren.

- Onzichtbaar vanuit de openbare ruimte en vanuit de binnenhoven.
- Voorzien van geluidswering om geluidsoverlast te voorkomen.

Installaties toegevoegd na oplevering
Onvoorziene toevoegingen aan het gebouw na oplevering dienen zodanig gepositioneerd en gedetailleerd te worden dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en vanuit de collectieve hoven. Dit geldt bijvoorbeeld voor airco-kasten en de bijbehorende leidingen. Het is raadzaam om voorzieningen te treffen -bijvoorbeeld extra schacht ruimte - en ruimte te reserveren voor eventueel latere toevoegingen.



installaties onzichtbaar vanaf straatniveau door verhoogde dakrand en wand op het dak



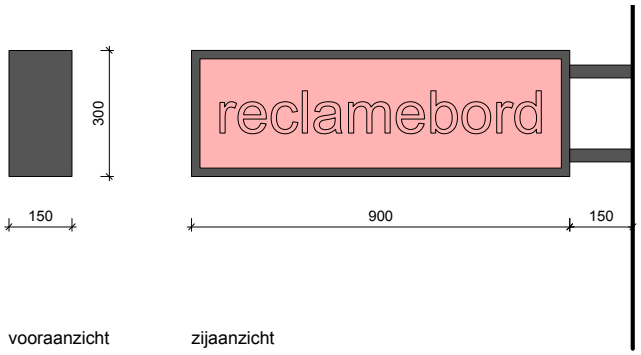


dit voorkomen: later aangebrachte airco's en opbouwmateriaal

5.12 Reclame



reclame evenwijdig aan de gevel



reclame haaks op de gevel

Ter aanvulling van de regels betreffende reclame in de welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer.

De diversiteit aan blokken, invullingen van de plint en de ligging van commerciële ruimtes vereisen meerdere mogelijkheden voor pui-invullingen en reclame-uitingen welke antwoord bieden op de specifieke situatie en wensen van verschillende gebruikers. Uitgangspunt is dat bedrijven de vrijheid krijgen voor hun eigen gebruik en expressie binnen een vastgesteld palet aan mogelijkheden. Het doel hiervan is om een levendig en tegelijk coherent beeld te bewerkstelligen voor nu en de toekomst. In het ontwerp dient naast de uitgangssituatie bij oplevering en eerste gebruiker ook rekening gehouden te worden met wisseling van gebruikers in de loop van tijd.

Het palet aan reclame-uitingen bestaat uit vier principes:

- Losse letters achter het glas
- Losse (doos)letters / neon letters voor de pui
- Reclameborden haaks op de gevel
- Letters van folie achter het glas.

Regels ten aanzien van reclame:

- Alle reclame-uitingen dienen te passen binnen de breedte van de pui en hierin geïntegreerd te worden.
- Volledige (gesloten) bakken zijn niet toegestaan
- Onderkant reclame niet lager dan 3 meter boven straat niveau
- Losse letters voor de pui maximaal 25 cm dik en evenwijdig aan de gevel geplaatst.
- Achterzijde letters los van de pui op ca. 20 cm afstand van de pui geplaatst.
- Reclameborden dwars op de gevel krijgen een uniforme maat van 90 x 30 cm (bxh) en zijn los geplaatst van de gevel.
- Alle dwars geplaatste reclameborden dienen per straatwand identiek te zijn. (materiaal, detail, positie, bevestiging etc.) De invulling is individueel.
- Dichtplakken van puien is niet toegestaan
- Bevestiging: Vanaf buiten onzichtbaar bevestigd

Vera Yanovshtchinsky architecten

in opdracht van
Gemeente Haarlemmermeer

april 2022

gemeente
Haarlemmermeer

REACTIE NOTA
Betreft: Beeldkwaliteitplan Nieuwe Kom

Inleiding

Bedankt!
Graag willen we eenieder bedanken die de moeite heeft genomen om naar de bijeenkomst te komen op maandag 7 maart 2022 en/of een (digitale) reactie heeft gegeven op het plan. We waarderen de enorme belangstelling die er is en de vele suggesties die ons zijn gegeven. We willen binnenkort meer concreet bij u terugkomen over de voortgang van de verschillende deelprojecten in Nieuwe Kom.

Wat staat er in deze reactie nota?
In deze nota staan de reacties die we kregen tijdens de informatiebijeenkomst over het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom van 7 maart 2022 en reacties die tot 22 maart 2022 digitaal zijn binnengekomen. Er zijn ook vragen gesteld en reacties gegeven over andere onderwerpen. Deze zijn opgenomen in dit document.
De reacties die zijn binnengekomen zijn soms wat ingekort om de leesbaarheid te vergroten. De onderdelen die betrekking hebben op Nieuwe Kom zijn dan verkort weergegeven.

Behalve een antwoord op de reacties, leest u in de tabel of er een aanpassing in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt gedaan of anderszins wordt meegenomen in de verdere planvorming voor Nieuwe Kom.

Waarover ging de bijeenkomst op 7 maart 2022?
Het Beeldkwaliteitsplan voor de Nieuwe Kom is vernieuwd. Om dit plan te presenteren, heeft de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Het Beeldkwaliteitsplan is vernieuwd om aan te sluiten bij een groot dorp
Het gebied van het Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom ligt tussen de Venneperstraat, Elemastraat, de Doorbraak en de achterkant van de Schoolstraat. Het oude Beeldkwaliteitsplan komt uit 2010 en sluit niet meer aan op een groot dorp en de gewijzigde economische situatie. In de periode tussen 2010 en 2021 is veel veranderd in Nieuw-Vennep. Ook staat Nieuw-Vennep voor een grote groeispurt en is er een andere opgave: de vraag naar commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) is afgenomen terwijl het belang van extra woningen en een klimaatadaptieve en groenere openbare ruimte met een scala aan gebruiksmogelijkheden is toegenomen. Het plan uit 2010 is nog steeds een goed uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied. Het was echter wel nodig om het plan te actualiseren aan de huidige inzichten en behoeftes om te kunnen voldoen aan de nieuwe vragen en uitdagingen voor Nieuwe Kom en de toekomstige plannen.

gemeente
Haarlemmermeer

Hoe gaat het nu verder met de plannen?
Tijdens de informatiebijeenkomst kon men reageren op het plan door een reactieformulier in te vullen, daarnaast kon met online het reactieformulier invullen. Reageren kon tot en met maandag 21 maart 2022. Dit overzicht met reacties en antwoorden gaat met het definitieve Beeldkwaliteitsplan naar het college van burgemeester en wethouders en naar de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het definitieve beeldkwaliteitplan vast.

Reacties

Reactie	Antwoord	Vervolg
Mooie plannen. Maar in mijn beleving te pretentieus. Levendigheid is goed, maar we zijn geen stad, maar een dorp. Dat willen we blijven.	Dank voor uw reactie. We willen in Nieuwe Kom het huidige centrum versterken door extra functies toe te voegen. Deze dienen aan te sluiten bij het grote dorp Nieuw-Vennep. Dus geen stad, wel een groter geworden dorp.	Geen aanpassing BKP
Fietsen en scooters	Zowel fietsroutes als fiets- en scooterparkeren zijn belangrijke onderdelen in de uitwerking van de plannen voor Nieuwe Kom.	Geen aanpassing BKP Aandachtspunt wordt meegenomen in verdere planvorming.
-Betere fietsen of scooter stalling -Afsluitbare vuilnisbakken i.v.m. vogels -Beweegbare obstakels na 12.00 voor autoverkeer -nu is de Venneperstraat net een weg zo druk is het met verkeer -de buurt rondom de Symfonie is zwaar vervuild en volgens de norm van de gemeente is dit goed genoeg -betere info en contact met omwonenden	- Zowel fietsroutes als fiets- en scooterparkeren zijn belangrijke onderdelen in de uitwerking van de plannen voor Nieuwe Kom. - Uw aandachtspunten nemen we mee in de verdere uitwerking van plannen. - Voor beter contact en meer informatie: Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met projectmanager Christien Jordaan. Dit kan door te bellen naar 0900 1852. U kunt ook een e-mail sturen naar nieuwekom@haarlemmermeer.nl. - Ook kunt u voor meer informatie terecht op onze website van Nieuwe Kom: www.haarlemmermeer.nl/nieuwekom	Geen aanpassing BKP Aandachtspunt wordt meegenomen in verdere planvorming.
-wordt het verlengde van de Elemastraat + Pier K plein alleen voetgangers gebied?	- Ja, voor het gebied rondom het Harmonieplein, geldt dat het voetgangersgebied is. De fietser is te gast en slechts tijdens laad- en lostijden, mogen er vrachtwagens rijden.	Geen aanpassing BKP

-“lang straten” hoe wordt dit gezien en waar zouden welke bomen worden geplant? -wat zijn de bedoelingen voor het Harmonieplein in de avonduren? Als bewoner sta ik niet te springen om in de avond uren lawaai en overlast te ervaren. -er is rondom nu al een parkeerprobleem. Ik zie dit niet zomaar op te lossen. -waarom veelal appartementen en geen huizen (eengezinswoningen) + tuin? -wat er op dit moment is gebouwd (Jonkheer van der Pollstraat) blijft dit zoals het is of worden er aanpassingen etc. gedaan? -Is er voorrang voor eigen jeugd om 1e keus te hebben?	- Het is onduidelijk wat er bedoeld wordt met “lange straten”. Aan het Harmonieplein behouden we alle bomen behalve die op het bouwvlak van het Marktgebouw. Het BKP biedt handvatten voor de uitstraling van de bebouwing zodat de architecten hiermee aan de slag kunnen. Het is geen beleidsstuk met concrete uitspraken over waar de bomen geplant worden. We doen wel een suggestie via de “groenkaart” op pagina 7 van het BKP. In een later stadium wordt er een ontwerp gemaakt voor de gehele openbare ruimte van de Nieuwe Kom. Hierin wordt duidelijk hoe omgegaan wordt met de inrichting van de openbare ruimte waar bomen een onderdeel van zijn. De ambitie is om het gehele plan te vergroenen. Dit vanwege klimaatadaptatie, duurzaamheid en ook voor een hogere verblijfskwaliteit in de Nieuwe Kom. - De ambities voor het Harmonieplein zijn levendigheid en vergroening. Het dient als verlengstuk van het bestaande centrum van Nieuw-Vennep waar ruimte is voor voorzieningen, diverse verblijffuncties zoals zitbankjes en terrasjes, voor groen, activiteiten en bestaande en nieuwe kleinschalige evenementen. Te denken valt aan de huidige 5 mei viering. De gemeente zal voor de aanpassing van de inrichting van het plein te zijner tijd de buurt betrekken - De exacte functies in de gebouwen aan het plein weten we nog niet. Horeca is één van de mogelijkheden om levendigheid naar het plein te brengen. Uiteraard zullen alle functies op het plein goed ingepast worden zodat het de woonkwaliteit van de Nieuwe Kom voor zowel bestaande als nieuwe bewoners en gebruikers bevorderd wordt. - Wij lezen dat u zorgen heeft over de drukte op het plein. De wens voor meer levendigheid op het plein kan soms conflicteren met de wens van enkele bewoners. Nieuwe Kom is onderdeel van het centrum en het plein en de bestemmingen er omheen hebben dan ook een centrumfunctie. In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum heeft het Harmonieplein de bestemming Verkeer met de	

	aanduidingen evenemententerrein, cultuur en ontspanning en terras. Het Harmonieplein mag binnen die bestemming gebruikt worden als weg, voor parkeren, groen, water en speelvoorzieningen. Bij de aanduiding cultuur en ontspanning gaat het om het gebruik van de muziekkoepel. De aanduiding terras maakt het plaatsen van een terras mogelijk en de aanduiding evenemententerrein maakt het organiseren van evenementen mogelijk. Voor het plaatsen van een terras of het organiseren van een evenement zijn nog wel APV-vergunningen nodig. Het huidige bestemmingsplan maakt dit nu al wel mogelijk. Voor een terras geldt op grond van de APV dezelfde sluitingstijd als voor de horecagelegenheid waar deze bij hoort. - Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor de nieuwe ontwikkelingen op te lossen en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag. - De bebouwing aan de Jonkheer Van der Pollstraat blijft zoals die is. Wel wordt het tijdelijk parkeren aan de Doorbraak aangepast. - Een ontwikkelaar van koopwoningen kan ervoor kiezen om voorrang of eerste keus te bieden aan bepaalde groepen. Daar hebben wij als gemeente geen invloed op. Bij sociale huurwoningen geldt geen voorrang voor inwoners uit Nieuw-Vennep of uit onze gemeente.	
-Over naamgeving mobiliteitshub = parkeergarage. Noem het beestje bij zijn naam. -Marktgebouw wordt geen marktgebouw. Term is misleidend. Het wordt geen gebouw met daarin een markt.	- Omdat de gemeente het voornemen heeft om mobiliteitsconcepten toe te voegen, zoals deelauto's, fietsparkeren en andere functies, is het, als deze hub er komt, meer dan alleen een parkeergarage. En spreken wij van een mobiliteitshub. Wij hebben deze voornemens vastgelegd in de Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040. - Het klopt dat er geen markt ín het gebouw komt. Het gebouw is gelegen aan het 'marktplein' en heet daarom 'marktgebouw'.	Geen aanpassing BKP
Wij wonen aan de Doorbraak. Houden jullie a.u.b. rekening met de parkeerplaatsen van het medisch centrum en Pier K? Er ligt nu een groot parkeerterrein, daar komen nu woonblokken. De huurhuizen	- Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor de nieuwe	Geen aanpassing BKP

tegenover het medisch centrum hebben geen parkeerplaats bij hun huis. En de appartementen aan de doorbraak parkeren nu op de grote parkeerplaats. Bij Pier K zijn heel veel activiteiten zoals muziekles die parkeren nu ook heel veel op de grote parkeerplaats en er wordt veel te hard gereden in de doorbraak ondanks de 30 kilometer zone.	ontwikkelingen op te lossen, en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag. - Huurders van Ymere kunnen bij Ymere een parkeerplaats afnemen. - Voor vragen en/of zorgen over de snelheid in de bestaande situatie kunt u in gesprek gaan met de wijkagent.	
Ik woon zelf in het Venneperhof. Voor nu kijk ik op een zand-plaats waar straks gebouw 1 komt te staan. Deze wordt 15 meter hoog. Waar wordt gedacht aan mijn zon op mijn terras/woonkamer? Daar wordt niet over nagedacht. Ook wil ik gratis parkeren als wonende, ik val overal tussen. Net als de Symphonie en nu jullie plan. Ik vind dat als Venneper erg kwetsend!	- Het klopt dat er op de plek aan de Venneperstraat een nieuw gebouw komt. De bestaande bebouwing is daar al gesloopt. Het geldende bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum maakt nieuwbouw tot een bouwhoogte van 15 meter reeds mogelijk. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is er gekeken naar de maximale bouwhoogten die er op de verschillende plekken in het centrum acceptabel zijn. Hierbij is een uitgebreide belangenafweging gemaakt, waarbij ook de belangen van de bewoners van de bestaande woningen zijn meegenomen. - Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor de nieuwe ontwikkelingen op te lossen, en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag. Of het parkeren ook in de toekomst altijd gratis blijft, kunnen we niet zeggen.	Geen aanpassing BKP
Is het mogelijk om op het braakliggend terrein naast Aart de Groot parfumerie een aantal planken neer te kunnen leggen zodat bewoners van de woningen in de Venneperstraat hierover heen kunnen lopen naar de parkeerplaats. Ik heb veel rugklachten en heb daar moeite mee. Veel mensen lopen hierover om naar het winkelcentrum te komen. Ik hoop ook echt dat er persoonlijk contact wordt opgenomen met de bewoners die tegen over de nieuwbouw wonen	- Dank voor uw suggestie over de planken. Daar gaan we naar kijken. - De ontwikkelaars hebben toegezegd dit voorjaar contact op te nemen over hun plannen aan de Venneperstraat. Zodra de plannen voor de verdere ontwikkelingen in Nieuwe Kom concreter worden, komen ook wij bij u terug. De website www.haarlemmermeer.nl/nieuwekom houden we actueel.	Geen aanpassing BKP De projectgroep gaat kijken naar het neerleggen van planken.
-Een grotere markt zou fijn/gezellig zijn. -De dag horeca een heel goed idee.	- Bedoelt u een groter plein of meer kraampjes? We hopen dat er een aantrekkelijke markt blijft bestaan.	Geen aanpassing BKP

-de presentatie was nog wel wat vaag, dus zou fijn zijn als daar opvolging voor komt. -uiteindelijk ben ik wel positief wat betreft de plannen en heb het gevoel dat we als bewoners nu ook meer erbij betrokken worden. Mijn complimenten voor deze avond.	- Wij hopen ook dat er horeca aan het Harmonieplen komt. Het hangt wel af van een initiatief van een ondernemer. - Jammer dat u de presentatie wat vaag vond. Het klopt dat het beeldkwaliteitsplan tamelijk abstract is. Het is een “kader”. Zodra de plannen concreter worden, en dus minder vaag, gaan we weer informeren. Als u nadere vragen heeft, kunt u hierover contact opnemen met ons. In het vervolg gaan we kijken hoe we de communicatie kunnen verbeteren. - Dank voor uw compliment.	
Beste plannenmakers, Een interessante optie is heden gepresenteerd. Ambitieus. Geen negatief commentaar. Behalve het Harmonieplein bestaat ook het Venneperplein. Is ook even genoemd want hier staat momenteel horeca. Zijn er ook plannen rond deze omgeving en met name het lege stuk gras naast het pand van Lowietje? Dat verdient ook hoognodig nadere invulling. Wat zijn de plannen hiermee? Graag uw reactie, bvd. Succes met de verdere ontwikkeling!	Dank voor uw reactie. Voor het stuk grond naast en achter Lowietje is er een particulier initiatief gestart. Wij zijn in afwachting van een nader haalbaarheidsonderzoek.	Geen aanpassing BKP
Voorstel om: parkeergarage te combineren met de bestaande parkeren onder Symfonie. Voordeel: 1 parkeerbeheer en minder in- en uitgang In parkeergarage eventueel apart deel voor bewoners	Dank voor uw suggestie. Bij het parkeeronderzoek kijken we zo breed mogelijk naar oplossingen. Ondergronds parkeerplaatsen maken is heel duur en daarom moeilijker om te aan te leggen. Wij kijken ook naar de bestaande capaciteit, zoals de parkeergarage van de Symfonie. Deze parkeergarage is echter niet ons eigendom en op drukke momenten, zoals op zaterdag, vol. Wij verwachten daarom vooralsnog weinig mogelijkheid voor parkeren door bewoners of gebruikers van de nieuwe gebouwen.	Geen aanpassing BKP
-voor parkeren: is het wellicht mogelijk om onder de Venneperweg een parkeergarage te realiseren? Bovenop groen en eventueel wat kleine parkeermogelijkheden -denk bij woningbouw ook aan starterswoningen	- Dank voor uw suggestie. Bij het parkeeronderzoek kijken we zo breed mogelijk naar oplossingen. Ondergronds parkeerplaatsen maken is heel duur, en daarom moeilijker om te aan te leggen. - Het programma voor de deelprojecten in Nieuwe Kom wordt in samenspraak met adviseurs Wonen opgesteld. Er komt een gemengd woningbouwprogramma voor diverse doelgroepen, waaronder starters.	Geen aanpassing BKP

gemeente Haarlemmermeer

HOOGTES De hoogtes in het ontwerp zijn ca 17,8m bij 5 lagen (dakrand) en ca 14,8m (dakrand) bij 4 lagen. In het BKP is resp 15m bij 5 lagen en 12m bij 4 lagen omschreven. **KORRELGROOTTE**. In het BKP jan 2022 is de korrelgrootte ten opzichte van eerdere gesprekken gewijzigd/ verkleind naar max 7,5m. De breedte van de panden in het ontwerp voldoen hier niet aan. **GLAS BALKONS:** In het BKP jan 2022 is omschreven dat de balustrades niet van glas mogen zijn. Wij hebben (tot nu toe) gekozen voor glas, omdat dit hoogwaardig beeld geeft en voorkomt dat bewoners er doek, bamboematten, etc doorheen gaan weven, met een niet wenselijk rommelig resultaat. **MOBILITEITSHUB** Bewoners van blok Kop C1 / C2 kijken straks uit op een parkeergarage. Hoe hoogwaardig wordt dit? En zijn de geparkeerde voortuigen straks in het zicht? **STRAATPROFIELEN** In het BKP zijn de straatprofielen 'indicatief' weergegeven. De VOF bezit gronden aan beide zijn van de Poststraat en wil zekerheid dat de getoonde profielen niet een 'definitieve status' krijgen zonder overleg en goedkeuring van de VOF. **INSTALLATIES** De uitwerking van de installaties op het dak is nog in volle gang. Over de locaties van de installaties wordt zorgvuldig nagedacht, maar het kan zijn dat enkele installaties 'in het zicht' zullen worden opgelost. Hoe zwaar weegt dit mee in het BKP?	- In het beeldkwaliteitplan is in de basis de hoogte gehanteerd zodat dit is opgenomen in het bestemmingsplan. De eventuele (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden zijn niet opgenomen in het beeldkwaliteitplan. De omgevingsvergunning wordt planologisch getoetst aan het bestemmingsplan. - Bij de opstelling van het beeldkwaliteitplan is het uitgangspunt voor de korrelbreedte verfijnd. Naar aanleiding van de reactie is het beeldkwaliteitplan op dit punt aangescherpt. - Geen glas voor de balkons is een harde eis. Indien er een hoogwaardige balustrade wordt gerealiseerd, is de kans kleiner dat er verrommeling ontstaat. Bovendien kan er ook bij het gebruik van glas iets tegenaan geplaatst worden. - Het is nog niet zeker of er een mobiliteitshub komt. Als deze er komt, dient er een hoogwaardige uitstraling te zijn, conform de regels in het beeldkwaliteitplan. Uit de referenties blijkt dat de auto's zo veel als mogelijk uit het zicht blijven. - De straatprofielen worden afgestemd. Onder meer verkeersveiligheid en wettelijke en gemeentelijke eisen rondom de inrichting van wegen zijn leidend in het profiel. - De plaatsing en inrichting van installaties dient te voldoen aan de eisen in het BKP. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen deze op een zorgvuldige manier worden ingepast.	Aanscherping van het beeldkwaliteitplan op onderdeel korrelgrootte.
1e geen nieuwbouw voordat er goede ontsluiting is Dus ze concentreren tussen Westerdreef en Oosterdreef 2e ingang parkeergarage symfonie verplaatsen	- Dank voor uw suggesties. Voor het parkeren van zowel auto's als fiets kijken we zo breed mogelijk naar oplossingen, waarbij financiële haalbaarheid een van de uitgangspunten is.	Geen aanpassing BKP

3e onder nieuwbouw parkeergarage t.b.v. bewoners 4e onder Harmonieplein parkeergarage t.b.v. bezoekers 5e gevels nieuwbouw: dorpskarakter voorbeeld gevels Doorbraak Ik hoor dat parkeergarages vermoedelijk te duur zijn. Dit mag echter geen obstakel zijn om parkeergarages te bouwen. Waar een wil is ook een weg te vinden 6e is er gedacht aan ondergronds parkeerplaatsen voor (brom) fietsen?	- Het BKP is geschreven specifiek voor de Nieuwe Kom "het hart van Centrum 2010 in Nieuw Vennep". In meerdere hoofdstukken wordt beschreven wat de beoogde sfeer van het gebied is een welke middelen - wat betreft architectuur, openbare ruimte, groen en gebruik - worden ingezet om deze te bereiken. De voorbeelden die genoemd zijn in de vraag voldoen niet aan het BKP en zijn daarom geen passende referentie voor de nieuwbouw in de Nieuwe Kom. - Uw wens is duidelijk, maar de kosten van ondergrondse parkeergarages zijn inderdaad een obstakel om deze te bouwen. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar diverse parkeeroplossingen. Dat geldt ook voor (brom) fietsstallingen.	
Geachte gemeenteraad, Slechts een aantal opmerkingen die ik met u wil delen. Na vele jaren van verpaupering en verval van het oude centrum in ons dorp wilt u een nieuw kwaliteitsplan komen toelichten. Om vermoedelijk daarna de gemeenteraadsverkiezingen af te wachten en als jullie op nieuw gekozen worden weer op het pluche in Hoofddorp te gaan zitten? Al heel lang schuiven de projectontwikkelaars en gemeente elkaar de zwarte Piet toe over deze plannen. De bouwers kunnen niet starten omdat het niet conform de eisen is en de gemeente staart vooral maar hun navel. Ik heb er al heel veel over gelezen, maar er gebeurd niets. Een nieuw raadhuis bouwen in Hoofddorp, daar hadden jullie de handen snel voor op elkaar. Maar een gapend gat in een ander dorp zinvol bebouwen ho maar. Hoe kan het toch dat er geen draagvlak is voor politieke besluiten? Wordt gewoon is wakker, bouw een aantal woningen voor starters en appartementen voor senioren. Daar is behoefte aan. Toon eens een beetje daadkracht en doe wat voor de mensen. Ik zie al die gezichten op jullie verkiezingsposters. Wellicht komen jullie als elite over vier jaar weer terug om te vertellen dat het alleszins moeilijk was en weer niet	Dank voor uw reactie. De gemeenteraad heeft zeker oog voor de ontwikkelingen in Nieuw Vennep en heeft destijds unaniem een motie aangenomen om versnelling te brengen in de ontwikkeling van Nieuwe Kom. Bovendien is sindsdien de vraag naar (betaalbare) woningen alleen maar toegenomen. De verwachting is dan ook dat de nieuwe raad, in welke samenstelling dan ook, de vaart erin wil houden. Inderdaad duren ontwikkelingen soms erg lang. Dat geldt ook in Hoofddorp voor het Raadhuisplein, het Aprisco-terrein en op meerdere andere projecten in Haarlemmermeer. De gemeente moet allerlei verschillende belangen in de gaten houden en afwegen, procedures zorgvuldig doorlopen en daarnaast rekening houden met omstandigheden die veranderen. Helaas gaat het daardoor soms trager dan we zouden willen.	Geen aanpassing BKP

ging. Of ga nu eens echt aan de slag en bouw die Nieuwe Kom vol met betaalbare woningen. Die stonden daar vroeger namelijk ook gewoon.		
Naar aanleiding van de bijeenkomst afgelopen maandag heb ik de volgende opmerking. - De algehele doorstroming van Nieuw-Vennep. Mocht de Venneperweg zijn doorgaande functie verliezen, moet al het verkeer via de Westerdreef en Oosterdreef. - Wat heeft dit voor gevolgen voor het verkeer op deze weg? Het is namelijk al bijzonder druk bij de kruising met de Venneperweg en de stoplichten bij de Hoofdweg. - Er is een Mobiliteitsplan gemaakt voor de Gemeente maar daar mis ik de informatie over Nieuw-Vennep centrum. - Worden er extra wegen rondom Nieuw-Vennep aangelegd? Of zijn er andere opties?	- Het verkeerstructuurplan (VSP) van Nieuw-Vennep dat de gemeente aan het opstellen is, houdt rekening met de nieuw te ontwikkelen woningen en voorzieningen in Nieuwe Kom. Dit naast ontwikkelingen op het Pioniers-Bolsterrein en in Nieuw-Vennep West. Het VSP laat zien welke maatregelen nodig zijn om verkeer af te wikkelen. Over het VSP is met inwoners en ondernemers gesproken in een aantal participatiebijeenkomsten. Via (social)media is iedereen hiervoor uitgenodigd. Het VSP verwachten wij medio dit jaar vrij te geven voor inspraak. - Tijdens de bijeenkomst zijn er veel vragen gesteld over de verkeerscirculatie van het gehele centrum van Nieuw Vennep. Dit overstijgt het project Nieuwe Kom en we gaan hierover graag nader in gesprek met het gebiedsteam en de dorpsraad en ondernemers. Tijdens het reguliere gebiedsoverleg is met dorpsraad en ondernemers al de afspraak gemaakt dat we in het VSP opnemen dat er voor het centrum op gebied van verkeer een aantal vraagstukken ligt die we in een apart project oppakken.	Geen aanpassing BKP
Als gebruiker van de apotheek in MMC de Nieuwe Kern, ben ik benieuwd naar het volgende. Er zijn ongeveer 26 parkeerplaatsen afgekocht. Op dit moment zijn er maximaal 16-20 beschikbaar en vaak is 30-50% reeds bezet door de bewoners aan de overkant. Als het goed is, wordt het parkeerterrein na de bouw vernieuwd waardoor er "schuin" ingeparkeerd kan worden. Op dit moment parkeren er ook een hoop mensen op de grote parkeerplaats. Dit gaat bebouwd worden (C1). De uiteindelijke vraag is, of er genoeg ruimte is voor de bezoekers van MMC de Nieuw Kern. Het is volgens mij een "openbare" parkeerplaats, de eigenaren hebben wel moeten betalen voor die parkeerplaatsen om ze aan te leggen. Hebben jullie berekeningen	Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Er blijft voldoende ruimte voor de bestaande parkeerbehoefte. Hoe en waar dit wordt georganiseerd, is onderwerp van onderzoek.	Geen aanpassing BKP

gemeente Haarlemmermeer

gemaakt en wat zijn de gedachten? Worden die 26 parkeerplaatsen idd gerealiseerd voor MMC de Nieuwe Kern?		
Wat is uw visie over hoe het gebied gezellig gemaakt kan worden? Ik mis bijvoorbeeld een intekening van restaurants en horeca. Indien die visie niet helder wordt weergegeven wordt het naar mijn mening ook lastig om huurders te vinden. Kortom, kunt u mij voorzien van een belevingsvisie op dit gebied?	- Het beeldkwaliteit plan geeft aan welke sfeer we waar willen realiseren. Ook is er opgenomen waar we welke functies zouden willen hebben. De, nog te selecteren, ontwikkelende partijen gaan straks op zoek naar huurders en zullen daar meer uitgewerkte visies voor opstellen.	Geen aanpassing BKP
Opmerkingen over de avond: Bij alle sprekers blijkt dat zij niet of slecht geschoold zijn om tijdens informatiebijeenkomsten helder naar voren te brengen waar de inhoud van de bijeenkomst over zal gaan en op welke manier de toehoorders hun ideeën kunnen inbrengen. Tevens blijkt dat de sprekers ondeskundig zijn in het gebruik van audio/visuele hulpmiddelen, mits deze voldoen aan de hiervoor geldende normen. 2e Door een slechte inleiding, die gesteund werd door nagenoeg onleesbare beeldondersteuning, gaat de kern van de boodschap deels verloren. Hierdoor zullen de volgende sprekers reeds een onrustig publiek gehoor ondervinden. 3e De vragenronde monde bijna uit in muiterij en kreeg een overwegend negatief gehalte en veelal niet relevant voor deze informatiebijeenkomst. Inhoudelijk heb ik het Beeldkwaliteitsplan uitvoerig bekeken op jullie site en kan me voor een groot deel vinden in jullie ideeën. Ik wens jullie veel succes om tot verdere ontwikkeling te komen die dan mogelijk leiden tot een definitief ontwerp voor de Nieuwe Kom.	- Het is vervelend te lezen dat u de presentatie niet helder vond. Hoewel er kritische vragen zijn geweest over de voortgang, hebben we ook veel positieve geluiden gehoord tijdens de avond. De gemeente herkent uw beeld van ‘bijna muiterij’ derhalve niet. - Wel hebben wij intern geëvalueerd en trekken lering uit de bijeenkomst. Het scherm bleek vanaf de achterste rijen moeilijk te zien. Dit wordt meegenomen in toekomstige bijeenkomsten. - Wij vinden het fijn te lezen dat u de inhoud van het Beeldkwaliteit plan positief waardeert.	Geen aanpassing BKP

Wat zijn de plannen voor het project de Nieuwe Kom? Ik was niet in de gelegenheid om aanwezig te zijn bij de presentatie.	Wij verwijzen u graag naar onze website www.haarlemmermeer.nl/nieuwekom. Mocht u na het lezen van de webpagina's over de Nieuwe Kom nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met projectmanager Christien Jordaan. Dit kan door te bellen naar 0900 1852. U kunt ook een e-mail sturen naar nieuwekom@haarlemmermeer.nl.	Geen aanpassing BKP
(ingekort) Woonachtig op het Venneperhof te nieuw vennep. Ik heb 2 punten. 1. in het begin kon ik beneden op de parkeerplaats, in de Venneperstraat en achter het inmiddels gesloopte postkantoor parkeren. Toen werd de Symponie gebouwd. Bewoners van het nieuwe Venneperhof boven de Symfonie mochten parkeren in de garage er onder hun lift ging ook helemaal naar de garage toen. Wij het oude Venneperhof die een lift kregen omdat door de aanbouw onze hellingbaan werd weggehaald mochten dat niet. Wij hebben toen een tijdje parkeervergunningen gehad om de auto toch te parkeren o.a. achter het oude postkantoor. Nadat het parkeren is vrijgegeven is het echt een drama om je auto te parkeren als je terugkomt. (…). Dus ik vind dat wij bewoners zo en zo een plek in de nieuwe parkeergarage willen hebben en vind dat er 1 grote parkeergarage moet komen op het hele complex. Ik wil niet in de parkeergarage van de Elema staan 2. Verder zou ik het erg op prijs stellen als er eens iemand komt kijken bij mij zodat men kan zien hoe ons uitzicht er uit komt te zien als de plannen doorgaan zoals ze nu zijn. Als ik op mijn bank zit kijk ik tegen mijn terras aan en het muurtje aan het eind van het terras. Dan krijg ik	Dank voor uw reactie. - Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor nieuwe ontwikkelingen op te lossen, en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag. Uw reactie nemen we daarin mee. - In het bestemmingsplan is voor de ontwikkeling aan de Venneperstraat al een bouwhoogte vastgesteld van 15 meter. - De ontwikkelaars Wilma Wonen en Green Real Estate nemen zodra dat kan, contact op over hun plannen.	Geen aanpassing BKP

straks een gebouw tegenover mij dat hoger is dan ons gebouw en is mijn privacy totaal weg. Straks heb ik helemaal geen zon meer.		
Reactie op Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom 2022 Hierbij wil ik bezwaar maken tegen het 0ntwerp Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom zoals in versie januari 2022 is beschreven. Het plan werpt het oude plan van 2003 in de prullenbak met alle punten welke met de bewoners is besproken cq beloofd in inspraakprocedures. Allemaal hoogbouw zonder rekening te houden met de bestaande oude kern met laagbouw zoals onze woningen aan de Schoolstraat! Geen laagbouw met huizen met tuinen achter onze tuinen zoals was besproken ,maar een parkeergebouw van 12 meter hoog op 3 meter van de erfgrens. Dit resulteert in geen zonlicht meer in de gehele achtertuin van de woningen door een 12 meter hoge wand en is daarom onaanvaardbaar en nog afgezien van de stank van de uitlaatgassen van 6 etages auto's met hun motoren en lichten en de verlichting in het open gebouw. De Schoolstraat wordt een onleefbare straat met in prijs gekelderde onverkoopbare woningen!! We zijn al van een rustige parallelweg van de Venneperweg zwaar benadeeld veranderd in een drukke doorgaand verkeer straat met parkeerplaatsen en dit wordt dus nog drukker met de bevoorrading door zwaar verkeer die via de Poststraat moet gaan plaatsvinden en de te maken Nieuwe Oostweststraat achter onze woningen. Met het oude plan van 2003 was te leven maar met dit plan voor gebied C2 ----ABSOLUUT NIET! Als mogelijke parkeerplaats voor dit gebied staat de ondergrondse parkeergarage onder de Elemastraat half leeg en ook de Symfonie parkeergarage is half bezet en deze liggen ook centraal voor het	Dank voor uw reactie. Het beeldkwaliteitplan is geen bestemmingsplan en biedt daarom nog geen juridisch planologische status, of te wel bouwrechten, voor plekken waar deze nog niet bestaan. Om de beeldkwaliteit van het gebied nader te bepalen, is een stedenbouwkundige opzet opgesteld. Deze opzet borduurt voort op het eindmodel van het stedenbouwkundige model uit 2003. Het bestemmingsplan is destijds gebaseerd op het basismodel. In de opzet staan inderdaad bouwvlakken die nog niet als in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op het moment dat er via een omgevingsvergunning of omgevingsplan een wijziging komt van bouwmogelijkheden, kunt u hiertegen in bezwaar en beroep maken. Voorafgaand daaraan komen we nog terug met nadere uitwerkingen van de plannen. Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor nieuwe ontwikkelingen op te lossen, en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag en aanbod.	Geen aanpassing BKP

winkelgebied dus een Mobiliteithub is een misplaatste invulling voor dit gebied mede gezien de in de te maken bebouwing voorziene parkeermogelijkheden.		
Ik heb zeer grote twijfel en zorg over de grootte van de parkeerhub van 12 meter hoogte! Hoeveel parkeerplekken worden hier gegeneerd? Momenteel is er een parkeergarage van 400 plekken onder het winkelcentrum, 100 insteekvakken in de Schoolstraat en 206 parkeervakken in de ondergrondse parkeergarage van Ymere. Geen van allen staan vol, óók niet op drukke dagen. De parkeergarage van Ymere is zelfs voor minder dan 50% in gebruik. Ik vraag jullie hier oprecht kritisch naar de kijken. Ook de afmeting van deze garage is buiten alle proportie! Alle zon rondom deze parkeerhub wordt weggenomen, dat zien we ook bij Pier K. Is de zon nou niet nét wat je nodig hebt om gezelligheid te creëren op het Harmonieplein en bij de bewoners?	Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor nieuwe ontwikkelingen op te lossen, en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag en aanbod. De bestaande capaciteit wordt in de onderzoeken meegenomen.	Geen aanpassing BKP
De functie van blok C2 is nog niet definitief bepaald. Waar baseren jullie de definitieve keuze op?	Dit hangt af van de uitkomst van het parkeeronderzoek en of dat leidt tot de keuze voor een aparte mobiliteitshub of niet. Het alternatief is het parkeren inpandig op te lossen bij de woningen en voorzieningen.	Geen aanpassing BKP
De architect stelde op de info-avond dat men niet kan voortborduren op de bestaande bebouwing rondom het Harmonieplein aangezien deze verouderd zou zijn. Ik kan me daar iets bij voorstellen maar waarom wordt er dan niet geanticipeerd op de nieuwe bebouwing van Jhr. vd Pollstraat en De Doorbraak? Ziet de gemeente zelf ook niet in dat deze bouwstijl veel mooier en misschien ook wel "dorpser" is dan in het nieuwe plan. Ik voel totaal geen levendigheid en gezelligheid met dit nieuwe plan. Kil, afstandelijk en grootheidswaanzin. Zo jammer!!	Het BKP is geschreven specifiek voor de Nieuwe Kom “het hart van Centrum 2010 in Nieuw Vennep”. In meerdere hoofdstukken wordt beschreven wat de beoogde sfeer van het gebied is en welke middelen - wat betreft architectuur, openbare ruimte, groen en gebruik - worden ingezet om deze te bereiken. De voorbeelden die genoemd zijn in de vraag voldoen niet aan het BKP en zijn daarom geen passende referentie voor de nieuwbouw in de Nieuwe Kom.	Geen aanpassing BKP
(ingekort) Het huidige ontwerp voor nieuwbouw direct grenzend aan ons pand, maakt onaanvaardbare inbreuk op het leefklimaat en kan onmogelijk	Het beeldkwaliteitplan is geen ontwerp, wel biedt het kaders voor de ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen.	Geen aanpassing BKP

worden ingepast in goede ruimtelijke ordening doordat het ontwerp niet aansluit op de huidige bebouwing. Al bijna 20 jaar maken we als één van de weinig overgebleven ondernemers in de Venneperstraat ons hart voor de ontwikkeling van het centrumgebied. Afgelopen jaar heeft onze vader nog uit handen van locoburgemeester Jurgen Nobel de gemeentelijke onderscheiding 'legpenning' mogen ontvangen voor 50 jaar ondernemerschap en betrokkenheid bij het centrum van Nieuw Vennep. Hierbij werd nog benadrukt dat het bijna een wonder is hier te kunnen overleven gezien de decennialange verloedering van de straat. Hoe zeer we ook voor de nieuwbouw zijn en dit het liefst morgen zien starten, kan het niet zo zijn dat er met een nieuw ontwerp een dermate grote inbreuk wordt gedaan op onder andere de leefbaarheid door een ontwerp dat niet voldoende aansluit en rekening houdt met de huidige bebouwing. Hierover willen we dan ook in gesprek.	In het gebied aan de Venneperstraat zijn bouwregels vastgesteld voor de ontwikkeling. Deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De ontwikkelende partij gaat binnenkort met de omgeving in gesprek over de uitwerking van hun plannen. Indien u na overleg over de plannen bezwaar wilt maken tegen een bouwplan, kan dat tijdens de omgevingsvergunning procedure. De gemeente neemt binnenkort contact op voor een kennismaking.	
In het verslag van de informatiebijeenkomst staat te lezen: Reactie gemeente: - Er komen nog veel participatie en inspraak gelegenheden aan, zoals voor het ontwerp van het Harmonieplein en ook de plannen voor het middengebied (kavels H). - Verkeersplan: er wordt gewerkt aan een Verkeersstructuurplan (VSP) voor Nieuw-Vennep om verkeer goed te borgen. Over de uitwerking bij Nieuwe Kom gaat de gemeente graag met partijen in gesprek. Als bewoners van de Schoolstraat gaan wij er vanuit dat wij tijdig een uitnodiging ontvangen om te kunnen participeren. Klopt dit? Hoe is dit te volgens voor de bewoners in het gebied van de Nieuwe Kom?	- Op het moment dat er participatie plaatsvindt, wordt de directe omgeving hiervoor uitgenodigd. Over de uitwerking van het middengebied gaan we nog met de omgeving in gesprek. - Het verkeerstructuurplan (VSP) van Nieuw-Vennep dat de gemeente aan het opstellen is, houdt rekening met de nieuw te ontwikkelen woningen en voorzieningen in Nieuwe Kom. Het VSP laat zien welke maatregelen nodig zijn om verkeer af te wikkelen. Over het VSP is met inwoners en ondernemers gesproken in een aantal participatiebijeenkomsten. Via (social)media is iedereen hiervoor uitgenodigd. Het VSP verwachten wij medio dit jaar vrij te geven voor inspraak. - Tijdens de bijeenkomst zijn er veel vragen gesteld over de verkeerscirculatie van het gehele centrum van Nieuw Vennep. Dit	Geen aanpassing BKP

	overstijgt het project Nieuwe Kom en we gaan hierover graag nader in gesprek met het gebiedsteam en de dorpsraad en ondernemers. - Voor nadere informatie over Nieuwe Kom kunt u ook terecht op onze website www.haarlemmermeer.nl/nieuwekom. - Mocht u na het lezen van de webpagina's over de Nieuwe Kom nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met projectmanager Christien Jordaan. Dit kan door te bellen naar 0900 1852. U kunt ook een e-mail sturen naar nieuwekom@haarlemmermeer.nl.	
In 2007 zijn wij komen wonen op ons huidige adres. Het terrein achter onze kavel is al die jaren (meer dan 30 jaren) onderhouden en in gebruik door de bewoners. Er is door de gemeente op geen enkele wijze onderhoud gepleegd of gehandhaafd. Bij de aankoop van onze woning zijn de plannen van de Nieuwe Kom uit 2004 aan ons voorgelegd. De huidige plannen zien er kijkend vanuit onze kavel en daarmee oogpunt erg anders en verontrustend uit.	- Er is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die volgens ons passend is binnen de omgeving van Nieuwe Kom. Deze opzet borduurt voort op het eindmodel van het stedenbouwkundige model uit 2003. Het bestemmingsplan is destijds gebaseerd op het basismodel. - In de opzet staan bouwvlakken die nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op het moment dat er via een omgevingsvergunning of omgevingsplan een wijziging komt van bouwmogelijkheden, kunt u hiertegen in bezwaar en beroep. Voorafgaand aan een vergunning of plan komen we nog terug naar de omgeving met nadere uitwerkingen van de plannen voor het middengebied. - Het beeldkwaliteitplan zelf biedt nog geen juridisch planologische status of bouwrechten.	Geen aanpassing BKP
Reactie op BKP Nieuw-Vennep Wat ik in het BKP plan mis is de samenhang tussen verkeersstromen BKP en de impact van het laad-en los vrachtverkeer van kop C1 en kop C2. Zover ik mij kan herinneren zal in C2 ,waar de supermarkt komt, de vrachtwagen achteruit moeten rijden of 180 graden tegen de geplande rijrichting moeten rijden om tegen het laaddok te kunnen staan. Lijkt mij een zeer onwenselijke situatie, juist op een plek waar ook nog de	Voor de ontwikkeling van Kop C1/C2 (kavel tussen Venneperstraat en Poststraat) is een verkeerskundige studie gedaan om te kijken hoe het laden en lossen voor de voorzieningen op een veilige manier kan plaatsvinden. Om de veiligheid te waarborgen, moet de Poststraat verbreed worden. In het inrichtingsplan voor de Poststraat wordt dit verder uitgewerkt.	Geen aanpassing BKP

geplande voetgangersroute is van en naar de mobiliteitshub. Dit is vragen om moeilijkheden.		
Via deze weg maak ik bezwaar tegen de plannen. Dit ivm dat er niet gekeken wordt naar de omliggende woningen	- Er is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die volgens ons passend is binnen de omgeving van Nieuwe Kom. Deze opzet borduurt voort op het eindmodel van het stedenbouwkundige model uit 2003. Het bestemmingsplan is destijds gebaseerd op het basismodel. - In de opzet staan bouwvlakken die nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op het moment dat er via een omgevingsvergunning of omgevingsplan een wijziging komt van bouwmogelijkheden, kunt u hiertegen in bezwaar en beroep. Voorafgaand aan een vergunning of plan komen we nog terug naar de omgeving met nadere uitwerkingen van de plannen voor het middengebied. - Het beeldkwaliteitplan zelf biedt nog geen juridisch planologische status of bouwrechten. -	Geen aanpassing BKP
Uit verslag informatiebijeenkomst: Verkeersplan: er wordt gewerkt aan een Verkeersstructuurplan (VSP) voor Nieuw-Vennep om verkeer goed te borgen. Over de uitwerking bij Nieuwe Kom gaat de gemeente graag met partijen in gesprek. Zorg vanuit de bewoners: Is er voldoende aandacht geweest voor de route van het vrachtverkeer de winkels die er gaan komen? Gezien de veiligheid van voetgangers en fietsers door de Schoolstraat? Meer vrachtverkeer door de Schoolstraat/Venneperweg is niet wenselijk.	Er is in het kader van het bestemmingsplan onderzocht of de verkeersstructuur in de omgeving voldoende is voor de beoogde woningen en voorzieningen. Bij een toename van het aantal woningen en/of voorzieningen dient bij de omgevingsvergunningen een onderbouwing op verkeer worden gegeven. De eerste plannen die uitgevoerd gaan worden, zijn al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe Verkeersstructuurplan wordt al rekening gehouden met de totale ontwikkeling die we voor Nieuwe Kom beogen. Nieuwe ontwikkelingen brengen logischerwijs ook extra verkeersbewegingen met zich mee, waaronder ook enkele vrachtwagens om bijvoorbeeld de nieuwe toekomstige supermarkt te bevoorraden. Voor de verkeersveiligheid kijken we daarbij zorgvuldig naar routes, kruispunten, ander verkeer en manoeuvreerruimte.	Geen aanpassing BKP

Uit verslag informatiebijeenkomst: Eind vorig jaar is de parkeernorm is naar beneden bijgesteld naar de centrumfunctie. Dat betekent dat er minder ruimte voor parkeren nodig is. Nog steeds moeten er parkeerplaatsen worden gemaakt. Het zou een optie kunnen zijn om beide te doen. Ondergronds parkeren is alleen erg duur. Wat betekent concreet bijstelling van parkeernorm in hoeveelheden? Ondergronds parkeren is duur, maar geen reden om er niet zorgvuldig naar te kijken. Voor en achter onze kavels parkeergelegenheden is veel; is hier over nagedacht? Ondergronds zou dan beduidend minder overlast veroorzaken. Al zijn er zorgen over de verkeerstroom. Heroverwegen van locatie parkeren is nodig!	Voor nieuwe ontwikkelingen is de parkeernorm aangepast, passend bij de locatie van Nieuwe Kom. Voor een middel dure woning geldt nu een norm van 1,3 parkeerplaatsen voor bewoners voor koop etage middenduur. Eerder was de norm hiervoor 1,7 parkeerplaatsen voor bewoners. Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor nieuwe ontwikkelingen op te lossen, en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag en aanbod.	Geen aanpassing BKP
Wij wonen op de Schoolstraat. Bij het kopen van deze woning werd vermeld dat hier gewoon laagbouw (een woonwijk dus) bij ons achter gebouwd zou worden. Nu blijkt dat er direct achter ons een parkeergarage gebouwd wordt van 12 meter hoog. Dit betekend dat wij tegen een 12 meter hoge muur aan kijken die ook nog eens de zon weg neemt. Je krijgt geluidsoverlast van het piepen van de autobanden in de garage en het verkeer neemt alleen maar toe, waar de infrastructuur niet op voorzien is. Daarnaast neemt de waarde van dit huis enorm af wanneer er een garage in de achtertuin gebouwd wordt.	Er is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die volgens ons passend is binnen de omgeving van Nieuwe Kom. Deze opzet borduurt voort op het eindmodel van het stedenbouwkundige model uit 2003. Het bestemmingsplan is destijds gebaseerd op het basismodel. In de opzet staan bouwvlakken die nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op het moment dat er via een omgevingsvergunning of omgevingsplan een wijziging komt van bouwmogelijkheden, kunt u hiertegen in bezwaar en beroep. Voorafgaand daaraan komen we nog terug naar de omgeving met nadere uitwerkingen van de plannen voor het middengebied. Het beeldkwaliteitplan zelf biedt nog geen juridisch planologische status of bouwrechten.	Geen aanpassing BKP
Allereerst het is goed dat er een aantal van de nu braakliggende plekken opgevuld gaan worden. Wel heb ik een aantal vragen.	- De wens is om meer levendigheid te krijgen in het centrum. Nieuwe Kom is onderdeel van het centrum en het Harmoniepleinen de bestemmingen er omheen hebben dan ook een centrumfunctie.	Geen aanpassing BKP

Waar baseert u de verwachting op dat er op een juiste wijze invulling kan worden gegeven aan een concept van winkels en horeca, er is nu al veel leegstand en heel weinig activiteit in de avonden in het centrum van Nieuw-Vennep. Kunt u aangeven waar Horeca gelegenheden komen in de Elemastraat en Gelevinkstraat? Er is nu reeds overlast van hangjongeren - hoe wordt deze problematiek meegenomen in het plan? Blijven de oude platanen aan beide zijde van de Gelevinkstraat behouden? Hoe denkt u de parkeer situatie aan te pakken? Wat betekent een parkeer hub bij PierK Wanneer wordt de bouwweg bij de Grote Doorbraak (van apotheek richting Elemastraat) afgebouwd? Hoe wordt het groen onderhoud tegen onkruid e.d. meegenomen in de plannen van het Harmonie plein, dit om verloedering tegen te gaan?	Waar precies wat voor Horeca komt, weten wij niet. Dat is aan de markt. - In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum heeft het Harmonieplein de bestemming Verkeer met de aanduidingen evenemententerrein, cultuur en ontspanning en terras. Het Harmonieplein mag binnen die bestemming gebruikt worden als weg, voor parkeren, groen, water en speelvoorzieningen. Bij de aanduiding cultuur en ontspanning gaat het om het gebruik van de muziekkoepel. De aanduiding terras maakt het plaatsen van een terras mogelijk en de aanduiding evenemententerrein maakt het organiseren van evenementen mogelijk. Voor het plaatsen van een terras of het organiseren van een evenement zijn nog wel APV-vergunningen nodig maar het huidige bestemmingsplan maakt dit nu al mogelijk. Voor een terras geldt op grond van de APV dezelfde sluitingstijd als voor de horecagelegenheid waar het bij hoort. - De overlast van hangjongeren gaan we bespreken met de gebiedsmanager. - We hebben het voornemen om de bestaande bomen te behouden en waar nodig te verplaatsen. Waar mogelijk willen we meer bomen toevoegen. De bomen ter plekke van het Marktgebouw zullen we moeten verplaatsen of kappen. - Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. We onderzoeken hoe de parkeervraag voor nieuwe ontwikkelingen op te lossen, en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag en aanbod. - De bouwweg wordt weggehaald op het moment dat er geen bouwverkeer meer overheen hoeft te rijden. De komende jaren zal er nog sprake zijn van bouwverkeer. - De afdeling beheer en onderhoud toetst de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte op beheersbaarheid. Pas na goedkeuring, kunnen de plannen worden uitgevoerd.	Afstemming met gebiedsmanager over de hangjongeren.

Wat zijn de gedachten over de horeca op het Harmonie plein? Dag horeca met terrassen, of zowel dag als avond horeca? En met name bij avond horeca en terrassen, hoe denkt u overlast tegen te gaan? En waar is de veronderstelling op gebaseerd dat hier in Nieuw-Vennep behoefte aan is?	De wens voor meer levendigheid op het plein kan soms conflicteren met de wens van enkele bewoners. Nieuwe Kom is onderdeel van het centrum en het Harmonieplein en de bestemmingen er omheen hebben dan ook een centrumfunctie. In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum heeft het Harmonieplein de bestemming Verkeer met de aanduidingen evenemententerrein, cultuur en ontspanning en terras. Het Harmonieplein mag binnen die bestemming gebruikt worden als weg, voor parkeren, groen, water en speelvoorzieningen. Bij de aanduiding cultuur en ontspanning gaat het om het gebruik van de muziekkoepel. De aanduiding terras maakt het plaatsen van een terras mogelijk en de aanduiding evenemententerrein maakt het organiseren van evenementen mogelijk. Voor het plaatsen van een terras of het organiseren van een evenement zijn nog wel APV-vergunningen nodig maar het huidige bestemmingsplan maakt dit nu al mogelijk. Voor een terras geldt op grond van de APV dezelfde sluitingstijd als voor de horecagelegenheid waar het bij hoort. Het moet blijken of er voldoende behoefte is aan horeca, het is in ieder geval wel gewenst voor de levendigheid van het centrum.	Geen aanpassing BKP

Beste, Hierbij een eigen ''Nieuwe'' zienswijze die goed past bij een toekomstbeeld voor de kern van Nieuw-Vennep. Spannender en een directe verbinding met het bestaande winkelcentrum en Venneperstraat naar het Harmonieplein. Graag willen wij deze zienswijze nog nader mondeling toelichten. (WE-Transfer bestand)	De gemeente is positief verrast door uw uitgebreide visie en zienswijze op de stedenbouwkundige opzet. De visie is interessant en maakt een directe verbinding tussen het plein en het symphonie gebouw. In de door de gemeente gekozen opzet, wordt de verbinding gecreëerd via de programmering van de plint en het prioriteren van fiets en voetganger in de openbare ruimte. Het open karakter van het Marktgebouw met een maatschappelijke functie in de plint is een belangrijke schakel tussen het compacte voorzieningskern aan de Venneperstraat en het Harmonieplein. De verscheidenheid van die twee openbare ruimten complimenteren elkaar. We gaan er vanuit dat in ieder geval Kop C1/C2 en het Marktgebouw geen woonfuncties in de plint hebben. De draagkracht voor een programma die bij een hedendaags ‘levendig’ dorpscentrum past, is op dit moment beperkt. Toch kan het zo zijn dat dit in de toekomst veranderd. Daarom schrijven we een hoge plint voor die flexibel in te vullen is. Nu kan daar royaal in gewoond worden en in de toekomst kan er, indien nodig, verschuiving plaats vinden van het programma in de plint. Zo proberen we een adaptief stukje centrum te maken voor Nieuw-Vennep. Voor Kop C1/C2 zijn al enige tijd twee ontwikkelaars druk bezig met een ontwerp. Dat ontwerp is al in de VO-fase (voorlopig ontwerp). Daar kunnen we niet de voorgestelde structuur van u in verwerken. De gemeente zal in de uitwerking van het middengebied onderzoeken of de diagonale verbinding daarin te verwerken is.	Geen aanpassing BKP. Wel wordt de visie in het achterhoofd gehouden bij het uitwerken van de plannen voor het middengebied.

Ik zou het leuk vinden om een ontmoetingsplek te willen hebben voor kinderen van mijn leeftijd, waar we ook lekker kunnen chillen in een soort park met veel groen. Ik ben 15 jaar oud. En ik woon in het centrum, in de nieuwe kom. Is dat mogelijk?	Dank voor je reactie. We willen het Harmonieplein vergroenen en het plein aantrekkelijker maken voor verblijf. Graag horen we waar de jongeren behoefte aan hebben. Daar komen we in een volgende fase zeker op terug.	Geen aanpassing BKP Betrekken van jongeren bij planuitwerking.
In hoofdlijnen kunnen wij ons vinden in het vernieuwde beeldkwaliteitsplan. Waar wij ons echter zorgen om maken is de mobiliteitshub, zoals deze in het beeldkwaliteitsplan wordt gepresenteerd. Wij vinden de keuze voor een mobiliteitshub enigszins merkwaardig. In het verleden diende eigenaren het parkeren altijd op eigen grond op te lossen. Waarom v/ordt er in het beeldkwaliteitsplan gekozen voor een mobiliteitshub, in tegenstelling tot het parkeren op eigen grond? Hoe komt het exploitatieplan van deze mobiliteitshub eruit te zien? Ligt er een goed en gedegen exploitatieplan ten grondslag bij deze mobiliteitshub?	Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. We onderzoeken hoe de parkeervraag voor de nieuwe ontwikkelingen op te lossen en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag. De mobiliteitshub is een optie die is opgenomen in het beeldkwaliteitplan om het parkeren op een efficiënte manier in te richten in combinatie met bijvoorbeeld deelmobiliteit. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt.	Geen aanpassing BKP
(ingekort) Het zogenaamde Beeldkwaliteitsplan was zó vaag en onduidelijk en zonder enige zekerheden over hoe deze open dorpswond ingevuld gaat worden, dat waarschijnlijk niemand ter plekke een reactieformulier heeft ingeleverd. Nergens was een adres te vinden waarnaar men nadien alsnog een reactie kon sturen. Dat werd ook NIET gemeld. Achteraf hoorde ik dat veel mensen het zonde vonden van hun tijd en niets hadden opgestoken. Velen waren boos en teleurgesteld over zoveel “niks dan wat geschetste “bouw"blokken die het hele gebied innamen”. Zelfs over eventuele hoogten van gebouwen was niets bekend. (…)	Vervelend te lezen dat u het beeldkwaliteitsplan vaag en onduidelijk vindt. Het klopt dat er in het beeldkwaliteitsplan geen concrete (bouw)plannen zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan biedt de kaders voor de nieuwe gebouwen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De kaders en regels voor bebouwing en groen zijn in het beeldkwaliteitsplan verhelderd en ondersteund door middel van referentiebeelden. Er is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die volgens ons past in de omgeving van Nieuwe Kom. Deze opzet borduurt voort op het eindmodel van het stedenbouwkundige model uit 2003. Het bestemmingsplan is destijds gebaseerd op het basismodel. Bepaalde structuren zijn daarin al vastgelegd.	Geen aanpassing BKP

Ik hoop dat u mijn reactie serieus neemt. Er valt vast nog wat aantrekkelijks te maken van “de Nieuwe Kom”. Vooral omdat er nog niets vast blijkt te liggen. Ik denk dat u meer rekening moet houden met allerlei gedane onderzoeken en resultaten daarvan in Nederland, en met de noodzaak om niet alleen woningen te bouwen, maar ook een woonWIJK. Een wijk waar mensen graag komen en nog een beetje natuur kunnen ervaren in deze toch verstikkende landbouw- en Schipholregio. Ook het bouwen met rondingen en gebogen straten kost NIET meer ruimte en is veel en veel aantrekkelijker vertoeven. Spannender en interessanter. Het kán nog. Toch?? Het zou de Haarlemmermeer goed doen als ze wijken bouwt die opvallen door speelsheid, originaliteit, en met wat groen zijn doorweven. Voorbeeldwijken voor andere gemeenten die meer woningen moeten bouwen. Gebiedjes waar iedereen met trots en plezier woont, afgewisseld met een schepjes groen door de gehele wijk. Het is beslist niet deze ene mening van mij, maar van die van alle aanwezigen op 7 maart j.l. en van vele niet-aanwezige Vennepers. *Reacties op “Nieuwe Kom te wiskundig benaderd.* Op de kaft van het boekwerk staat schematisch een propvol gebouwd stenig gebied geschetst, met als blikvanger dubbele rijen getekende bomen in de paar te-ontstane straten tussen de gebouwen door. Binnenin (blz 4) staat een "luchtfoto"kaartje waarop de volle hoog-te-bebouwen (niet te zien op de schetsen) gebieden notabene in parkGROEN (!) zijn ingekleurd. Misleidend! Niet iedereen kan goed kaarten en plattegronden lezen. Verder staat het boek vol met de mooiste “referentie-kaders" in de vorm van fraaie architectuur, gevels, kleuren, gevelversieringen,	Klimaatadaptief bouwen en vergroenen van de openbare ruimt, zoals met groene gevels, zijn juist heel belangrijke ambities en dus kaders in het beeldkwaliteitsplan. Dit is niet alleen nodig om rekening te houden met de veranderingen van het klimaat. Groen draagt ook in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een gebied. Ook voor het Harmonieplein wordt gekeken hoe dit plein groener kan worden ingericht. Bij de bijeenkomst op 7 maart lagen overal papieren ‘reactieformulieren’ waarop u uw reactie kon geven. Daar is ook gebruik van gemaakt. Daarnaast was het mogelijk om digitaal te reageren. In de uitnodiging voor de bijeenkomst stond de link naar het digitale reactieformulier.	

geïntegreerde zonwering, pleintjes met bomen, terrassen etc. Reeds gebouwde voorbeelden dus uit andere steden en dorpen Let wel: dat zijn foto's van “ergens" bestaande situaties. Visies dus. Verder is de voorlichting niet gekomen en is een grof getekend omlijnd “plan” zichtbaar, waarop duidelijk is te zien dat er slechts grote blokken worden gebouwd zonder ook maar ’n enkel groen hoekje of open plekje, beplante strook of tussenparkje aan de zichtbare buitenzijde van en tussen de gebouwen. Groene plekjes waar jong én oud even kunnen zitten in de zon of schaduw, kunnen praten, e.d. is er niet. De Nieuwe Kom: een buiten-aanzicht dat een steenklomp lijkt te worden van rechthoekige blokken. Kan het niet anders, mooier, aantrekkelijker? En ook de variatie van architectuur en gevelkleuren voor de Nieuwe Kom was niet bekend op de informatieavond. Er waren dus slechts mooie foto’s in het boekwerk geplaatst als “referentie”. En dat, terwijl in maart 2021 het "Manifest Bouwen voor Natuur” (“Natuur in de woning, natuur rondom de woning, natuur in de buurt”) aangeeft dat voor ieder nieuwbouwplan het vanzelfsprekend moet zijn dat natuur rondom de woning vastgelegd moet zijn in de "Omgevingswet”. In de "Omgevingsvisie Haarlemmermeer staat slechts één zinnetje daarover op 2.2.1:"Het vergroenen van de WOONOMGEVING is een van de uitgangspunten voor de omgevingsvisie". En: "De omgeving moet aantrekkelijk zijn om te wonen en te werken; de omgevingskwaliteit moet zodanig zijn dat we graag in die omgeving zijn”, (Nota Omgevingskwaliteit H.meer). Hoezo in de “Nieuwe Kom’?		

Hoezo straks in het Westerdreefkwartier? Hoezo straks op Bolsterrein? Hoezo straks op Pionierterrein? GEEF NATUUR EEN GROTE ROL BIJ WONINGBOUW. (Lees Manifest). De drie bouwstenen uit het Manifest (zie hierboven) hoeven de prijs NIET op te drijven. Het Manifest richt zich expliciet op nieuwbouw en daar krijgen we in Nieuw Vennep veel van. Derhalve is het NU van groot belang dat bij al die projecten lang tevoren rekening wordt gehouden met dit Manifest, met groenstructuurplannen die tegelijk gemaakt moeten worden, en met verdichting van dorpen; dus ook ons dorp. Op elkaar wonen zonder voldoende groen geeft meer toekomstige moeilijkheden en problemen. Groene woonwijken zijn een noodzaak. Dat is royaal onderzocht en bewezen. Ik zie met angst groenarme, blokkige en saaikleurige nieuwbouw in Nieuw Vennep ontstaan waar de gemeente - of in ieder geval de bewoners - later spijt van krijgen. Eenmaal gebouwd, gaat het nooit meer weg of anders worden. Die verantwoordelijkheid rust op u allen. Nergens een groene hoekjes, groene plekjes of tussenruimtes met een paar bankjes, wat mooie beplanting, een kleine-kinderen speelveldje, etc. Het wordt "wonen met een paar straatbomen". Daar moeten al die nieuwe bewoners in Nieuw Vennep het waarschijnlijk mee doen.		

gemeente
Haarlemmermeer

Reactie Dorpsraad Nieuw-Vennep op het beeldkwaliteitsplan centrum

Uiteraard zijn we als dorpsraad verheugd dat er een nieuwe visie ligt op de ontwikkeling van ons dorpshart. Onze voornaamste zorgen zijn de geplande verkeersstromen versus veiligheid voor het langzame verkeer. In de volgende alinea's zullen we deze verder belichten.

Algemeen

In het BKP wordt veel gerefereerd naar de stad Delft. De Grote Markt versus Harmonieplein, Delftse stoep en ook zijn er enkele sfeerfoto's van Delft gebruikt. Als we verder inzoomen op Delft, dan is het verkeer in het centrum van Delft voornamelijk ingericht op de voetganger en fietser. Wil je in Delft met de auto naar het centrum dan wordt je vaak naar ondergrondse parkeergarages geleid[1]. Vrachtverkeer is er alleen in verband met de bevoorrading; dit in tegenstelling tot de plannen genoemd in het BKP.

Participatie

Het plan pakt veel samen onder de noemer *beeldkwaliteit, verkeer, parkeren, wonen, horeca en recreatie*. Dit gaat allemaal heel snel, u verwacht binnen twee weken goedkeuring wat de toekomst van het centrum gaat bepalen. We zijn blij met de snelheid, maar dit kan en mag niet betekenen dat deelvragen (zoals verkeer) zonder goede onderbouwing en participatie worden bepaald.
Zonder participatie geen goed centrum, wij vragen u daarom om dit goed te bewaken en bewoners te blijven betrekken zoals u bij de voorlichtingsavond heeft gedaan. Een onderdeel van de participatie is wat ons betreft de planning. Er moet een spoorboekje komen, een routekaart met mijlpalen en data.
Communiceer vaker en duidelijker wat er gehaald wordt en zo niet, leg dan uit waarom het niet is gehaald en wat de verwachtingen zijn.
Neem de Vennepers mee in de ontwikkelingen. Vennepers verdienen een spoorboekje en een regelmatige update om vertrouwen te krijgen in dit plan.

Afwijking oud Beeldkwaliteitsplan en omgevingsvergunning

Het BKP wijkt op meerdere delen erg af van het eerder vastgestelde Beeldkwaliteitsplan en de omgevingsvergunning. Dit heeft gevolgen voor het bredere plan alsmede de omgeving.
Voor wat betreft de Dorpsraad moet er rekening worden gehouden met de volgende twee punten:

1. Het gevolg van deze afwijking is dat bewoners aan de Schoolstraat eerst grenzend aan hun achtertuin een andere ontwikkeling konden verwachten. Er was voorgesteld en gecommuniceerd dat er een achtertuin van woningen uit de Nieuwe Kom zou worden gerealiseerd. In het huidige plan zijn deze voorstellen veranderd in een Parkeer Hub.
2. In het eerder vastgestelde plan was voorzien dat er veel minder woningen zouden worden gebouwd in het tussengebied. De wens om van de Nieuwe Kom een stedelijk karakter te maken heeft ook tot gevolg dat er in het omliggende gebied prioriteit moet worden gegeven aan het veranderen van de verkeerssituatie.

Verkeer algemeen

Het BKP spreekt over veel verkeerselementen, routing van verkeer, fietsbewegingen etc.
De Venneperweg en Schoolstraat zijn nu al doorgaande verkeersaders waar het verkeer regelmatig vaststaat. Daarnaast is het een route voor vrachtverkeer en tractors. Het verkeer zal door de woningbouw in Pionier Bols, Westerdreef en ook het centrum alleen maar toenemen. Wij zijn dan ook van mening dat de huidige verkeersproblematiek nu moet worden aangepakt om straks niet achter de feiten aan te lopen.

De Dorpsraad verzoekt de gemeente om samen met de BIZ Centrum en OVHZ tot een Verkeersstructuurplan te komen voor het centrum. Dit Verkeersstructuurplan moet als doel hebben op korte termijn de verkeersproblematiek in het centrum van Nieuw-Vennep aan te pakken. Alleen op deze manier wordt er ruimte gemaakt voor ontwikkelingen zoals voorzien in het BKP.

Doorstroming Verkeer

Het BKP houdt geen rekening met de doorstroming van verkeer op de Venneperweg en de Schoolstraat. Ondanks dat deze straten zijn geclassificeerd als niet doorgaande verkeersaders, worden ze in de praktijk zo gebruikt. Dit komt onder meer door:

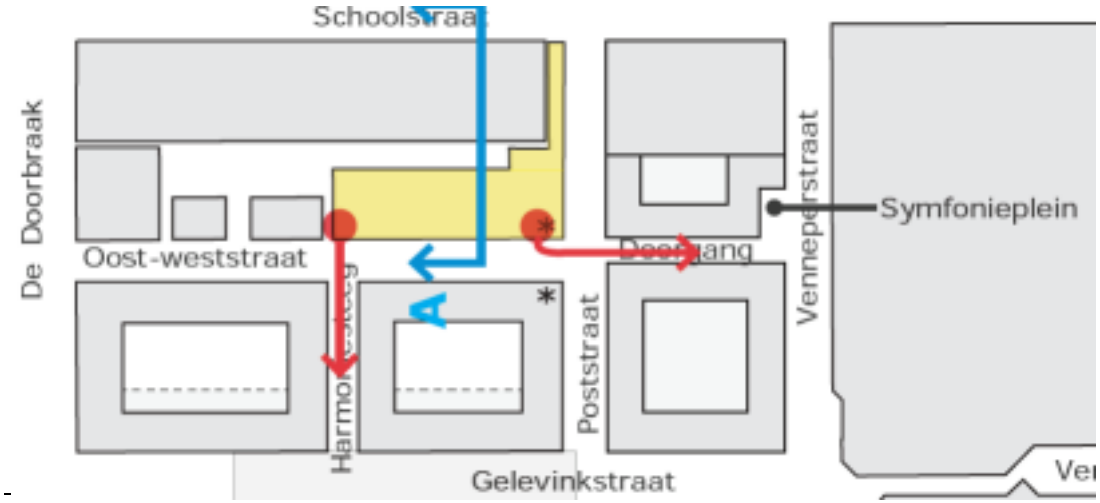
(1) De slechte doorstroming op de dreven
(2) De zeer slechte afstelling van verkeerslichten bij de Hoofdweg
(3) De slechte toegankelijkheid van de parkeergarage van de Symfonie wat leidt tot files om de parkeergarage in te komen
(4) De Schoolstraat / Venneperweg is de meest logische keuze om naar het station te gaan
(5) Vrachtchauffeurs zien beide wegen als een logische verkeersader
(6) Slechte voorzieningen voor fietsers dan wel onlogische fietspaden richting Getsewoud wat waarschijnlijk motiveert om met de auto naar het centrum te gaan

Met de bebouwing van Pionier Bols zal deze verkeersdruk alleen maar toenemen.
Deze problematiek wordt op dit moment onvoldoende geadresseerd in het, door de gemeente in opdracht gegeven, VerkeersStructuurPlan (VSP).

Vrachtverkeer en mobiliteitshub (MB)

In het BKP kruist het verkeer op vele plekken de voetganger, zie figuur 1 en 2. In het BKP wordt gesproken over de mogelijkheid van een mobiliteitshub met als gevolg dat voetgangers vanaf de MB het auto- en vrachtverkeer kruisen.
De plek van de MB is in onze ogen dan ook ongelukkig gekozen.
Een betere plek voor de MB zou tegenover Pier K aan de Gelevinkstraat zijn. In Pier K, waar cultuur bedreven wordt (theater, muziek en film) en het Harmonieplein in combinatie met het Marktgebouw, allemaal plekken waar veel mensen op af zouden kunnen komen.
Parkeren tegenover Pier K zou dan een logischer keuze zijn. Tevens is de wegstructuur van de Doorbraak beter daarop ingericht. Ingang van de MB zou dan in de Gelevinkstraat kunnen gebeuren. Verder inrijden voor normaal autoverkeer zou niet toegestaan zijn.

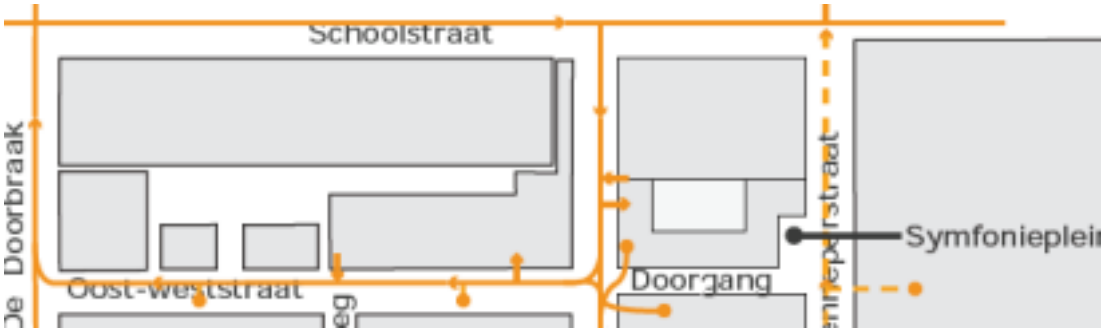
gemeente
Haarlemmermeer



Figuur 1: voetgangersroutes

voetgangersroutes van mobiliteitshub naar winkelgebieden

[1] Ook wethouder Huijsmans is positief; “Dit betekent dat deze parkeergarages aantoonbaar van goede kwaliteit zijn. Dat is belangrijk omdat de garages een belangrijke plaats innemen in ons mobiliteitsbeleid; meer auto’s in de garages zodat er op straat ruimte is voor voetgangers en fietsers en een prettiger verblijfsklimaat.” Bron https://parkerendelft.com/nieuws-evenementen/4x-goud-voor-de-parkeergarages/

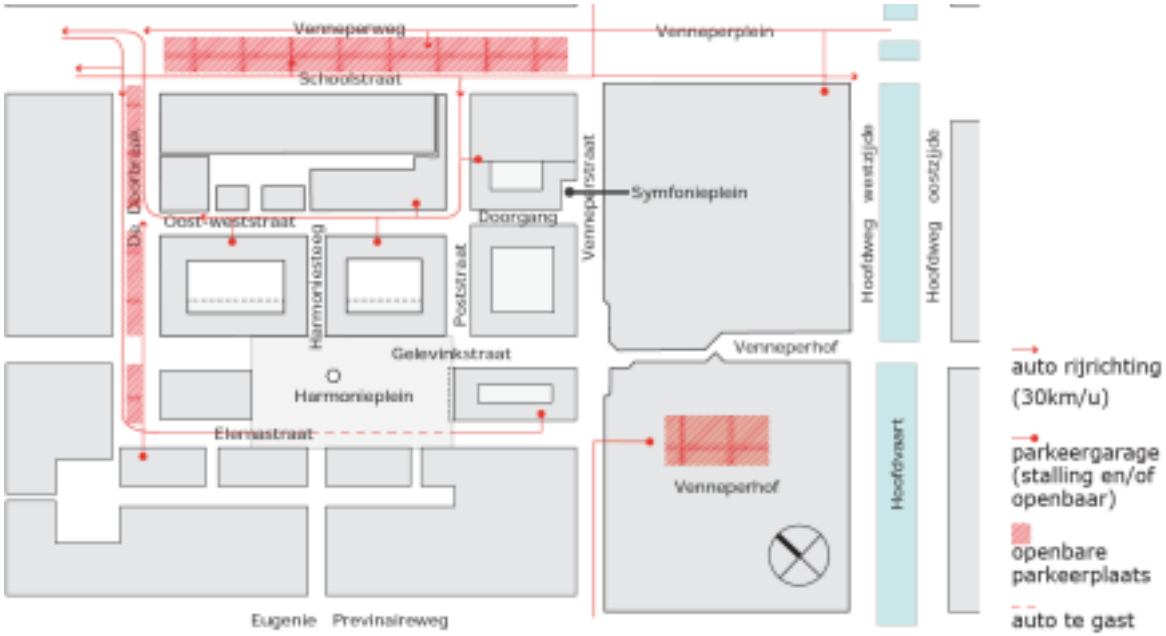


Figuur 2: de bevoorradingsroute

Verkeersexperts[2] pleiten er steeds vaker voor om, met name de binnenstedelijke gebieden, opnieuw in te richten en veiliger te maken. In het gepresenteerde BKP moet daar in onze ogen meer aandacht voor komen.

Elemastraat

Opvallend in het BKP is het geplande verkeer in de Elemastraat. Deze straat zou een hoofdroute moet worden voor het autoverkeer naar het Marktgebouw.
Het Harmonieplein is een rol toebedacht voor horeca, spelen, ontspanning, markten en muziek; dus het domein van voetgangers. Juist de zwakste verkeersdeelnemers worden op die plek met de auto geconfronteerd, een voor ons onbegrijpelijke keuze. Omdat de Elemastraat éénrichtingsverkeer heeft, is het voor ons ook nog onduidelijk hoe het verkeer vanaf het Marktgebouw verder moet rijden, zie figuur 3.



Figuur 3: auto ontsluitingskaart

[2] https://www.anwb.nl/belangenbehartiging/verkeer/verkeer-in-de-stad

De fiets

Tijdens de informatieavond is het door enkele bewoners ook al aangehaald; waar zetten we onze fiets neer? Zoals het nu in de Venneperstraat gebeurd aan de kant van de parfumerie kan niet. Mensen kunnen niet normaal de winkel bereiken. Er moet dus een ook echte fietsenstalling komen.

gemeente
Haarlemmermeer



Ook vragen wij aandacht voor fietsers bij het te verwachten knelpunt van de “rotonde”, hoek Venneperweg en De Doorbraak. De huidige situatie is al onoverzichtelijk, laat staan bij meer verkeer. Een ander knelpunt zien wij bij het afslaande vrachtverkeer naar de Poststraat. De fietsers zitten dan waarschijnlijk in de dode hoek van de vrachtwagen. Ook dat moet goed onderzocht worden.

gemeente
Haarlemmermeer

Hieronder de Prinsenhofgarage Delft, voorbeeld ondergronds parkeren



Jeugd

gemeente
Haarlemmermeer

In het BKP zijn geen voorzieningen genoemd voor de jeugd. Met name voor de leeftijd vanaf 12 jaar is in het BKP geen enkel woord van aandacht aan deze groep gewijd. (In de huidige situatie is een aan de Gelevinkstraat een JOP geplaatst). Wij pleiten ervoor dat de gemeente voor dit onderwerp samenwerkt met de jongerenwerkers van MeerWaarde. Zij staan in nauw contact met genoemde jeugd.

Toegankelijkheid voor mensen met een beperking

Alhoewel in alle wetgeving toegankelijkheid voor mensen met een beperking is vastgelegd, moeten we constateren dat de uitvoering hiervan in werkelijkheid in Nieuw-Vennep nogal te wensen over laat. Afgelopen jaren zijn we als Dorpsraad regelmatig benaderd over ontoegankelijke plekken en gevaarlijk op- en afritten voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Betrek bij de uitvoering van het plan ook de vertegenwoordigers van de diverse groepen.

Harmonieplein

Nieuw-Vennep verdient een gezellig centrum wat past bij een dorp met 31.000 inwoners en in de toekomst mogelijk een verdubbeling.
De dorpsraad vraagt dan extra aandacht voor:

Kunst

De Dorpsraad vraagt aan de gemeente om in de plannen op te nemen om op het Harmonieplein een beeldbepalend kunstwerk te plaatsen.

Veiligheid & Handhaving

De geplande voorzieningen, indeling van het plein moeten zo worden ingericht dat er aandacht wordt gegeven aan toegankelijkheid, overzichtelijkheid en ook gezelligheid. Dit om te zorgen dat er een veilig centrum wordt gecreëerd. Tevens zal er met de toename van het aantal bewoners en bezoekersaantallen er meer politie en handhaving beschikbaar moeten komen voor Nieuw-Vennep

De Mobiliteitshub

Voor het verstevigen van het draagvlak voor de plannen zal de Mobiliteitshub moeten veranderen. Zoals eerder gesteld zijn bewoners al meer dan 10 jaar in de veronderstelling dat de plannen in hun omgeving anders zouden worden vormgegeven. Het is om deze reden dat de Dorpsraad adviseert om de mobiliteitshub in zijn geheel in de grond te laten verdwijnen of gedeeltelijk waarbij de maximale hoogte in overleg met bewoners wordt vastgesteld.

Klimaatadaptatie

De verstedelijking van het gebied, ook ten opzichte van de vorige plannen, betreft een grote mate van bebouwing. De plannen mogen niet tot een vergrote wateroverlast zorgen voor de naaste omgeving in het geval van grote regenval of in het geval van droogte dat het grondwater niveau wordt verlaagd. In beide gevallen kan dit gevolgen hebben voor de kwaliteit van huizen in de naaste omgeving.

REACTIE gemeente op Dorpsraad

- Het centrum van Delft en Nieuwe Kom wordt met name vergeleken ten aanzien van het plein. De zogenaamde ‘delftse stoep’ is de gebruikelijke term voor een margestrook die overigens ook in veel andere binnensteden voorkomt. Door het gebruik van deze term is het vergelijk niet perse gemaakt met de stad Delft. Hoewel we qua verkeer zeker geen

vergelijking maken met de stad Delft, wordt een groot deel van Nieuwe Kom ook voetgangersgebied en is het parkeren zo veel mogelijk aan de randen van het centrum gesitueerd. Ook wordt vrachtverkeer door Nieuwe Kom, anders dan voor bevoorrading, niet gestimuleerd.

- Het beeldkwaliteitplan biedt de kaders voor de gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Om de beeldkwaliteit van het gebied nader te bepalen, is een stedenbouwkundige opzet opgesteld. Deze opzet borduurt voort op het eindmodel van het stedenbouwkundige model uit 2003. Het bestemmingsplan is destijds gebaseerd op het basismodel.
- We zijn bezig met een concrete planning waarin mijlpalen worden opgenomen. Zodra we de planning kunnen delen, wordt dat gedaan.
- Behalve voor de reeds gerealiseerde ontwikkelingen, zijn er nog geen omgevingsvergunningen. Wel is er een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan biedt nog geen juridisch planologische status, of te wel bouwrechten, voor plekken waar deze nog niet bestaan. In de opzet staan inderdaad bouwvlakken die nog niet als in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voorafgaand aan toekomstige omgevingsvergunningen die buiten het bestemmingsplan vallen, komen we nog terug met nadere uitwerkingen.
    - De stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitplan zijn beide geënt op de sfeer van een groot dorp, niet stedelijk. Het verkeerstructuurplan (VSP) van Nieuw-Vennep dat de gemeente aan het opstellen is, houdt al rekening met de nieuw te ontwikkelen woningen en voorzieningen in Nieuwe Kom. Dit naast ontwikkelingen op het Pioniers-Bolsterrein en in Nieuw-Vennep West. Het VSP laat zien welke maatregelen nodig zijn om verkeer af te wikkelen. Over het VSP is met inwoners en ondernemers gesproken in een aantal participatiebijeenkomsten. Via (social)media is iedereen hiervoor uitgenodigd. Het VSP verwachten wij medio dit jaar vrij te geven voor inspraak.
    - Tijdens de bijeenkomst van 7 maart zijn er veel vragen gesteld over de verkeerscirculatie en we gaan hierover nader in gesprek met zowel het gebiedsteam, de Dorpsraad, BIZ en OVHZ. Er is uitvoerig door verkeersdeskundigen gekeken naar de verkeerscirculatie in de Nieuwe Kom. Een maatregel is onder meer het autoluw maken van straten en het verbreden van de Poststraat. Tijdens het te organiseren gesprek gaan we graag nader in op uw reactie en de gestelde vragen en genoemde zorgen.
    - Tijdens het reguliere gebiedsoverleg is met dorpsraad en ondernemers ook de afspraak gemaakt dat we in het VSP opnemen dat er voor het centrum op gebied van verkeer een aantal vraagstukken ligt die we in een apart project oppakken.
- Het oplossen van parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe de parkeervraag voor de nieuwe ontwikkelingen op te lossen en tegelijkertijd rekening te houden met de bestaande parkeervraag. Bij het parkeeronderzoek kijken we zo breed mogelijk naar oplossingen. Ondergronds parkeerplaatsen maken is heel duur, en daarom een stuk moeilijker om te aan te leggen. De keuze voor een mobiliteitshub zoals nu als optie is opgenomen, is nog niet definitief.
- Fietsparkeren wordt meegenomen in de planvorming voor Nieuwe Kom. Mogelijk kan er een combinatie worden gemaakt met de mobiliteitshub. Dat hangt af van het parkeeronderzoek en of er een mobiliteitshub komt.
- Het beeldkwaliteitplan biedt de kaders voor de inrichting van de openbare ruimte en gebouwen. Het is geen concreet bouwplan of inrichtingsplan. Graag betrekken we jongeren in de uitwerking van het Harmonieplein.
- We sluiten ons aan bij uw visie dat er aandacht nodig is voor het Harmonieplein. We onderschrijven de punten om rekening te houden met veiligheid en toegankelijkheid op het plein en de openbare ruimte. Of er een kunstobject komt, dat is nu nog niet te zeggen. Handhaving en politie vallen niet onder verantwoordelijkheid van het project Nieuwe Kom. We zullen dit punt benoemen in een gesprek met de gebiedsmanager.
- Klimaatadaptatie is een van de redenen waarom deze actualisatie noodzakelijk was. In de inrichting van de openbare ruimte wordt hier veel aandacht aan besteedt.