gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling beeldkwaliteitsplan De verbindende ring, beeldkwaliteitsplan ringvaart en ringdijk Haarlemmermeer
Portefeuillehouders	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker, drs. Marja Ruigrok
Steller	Ir. Annemarie Lodder
Collegevergadering	13 april 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000696

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen te beoordelen overeenkomstig het 'Eindverslag inspraak en ambtshalve voorstellen';
2. het beeldkwaliteitsplan ten opzichte van het concept te wijzigen overeenkomstig het 'Eindverslag inspraak en ambtshalve voorstellen';
3. het beeldkwaliteitsplan 'De verbindende ring, beeldkwaliteitsplan ringvaart en ringdijk Haarlemmermeer' vast te stellen als aanvulling op de nota 'Harmonisatie gemeentelijke voorschriften welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude'.

2. Samenvatting

Om de beeldkwaliteit van de ringdijk en ringvaart te borgen hebben wij een beeldkwaliteitsplan laten opstellen en willen wij dit laten vaststellen. Op en langs de ringdijk en ringvaart zullen in de toekomst telkens nieuwe ingrepen plaatsvinden. Denk aan de nieuwe brug in Lisserbroek of vervangende nieuwbouw in de dorpen et cetera. Op dit moment worden ad hoc uitgangspunten over het uiterlijk en plaatsing van een bouwwerk in relatie tot zijn omgeving voor dergelijke ingrepen meegegeven. Om de ringdijk en ringvaart daadwerkelijk een krachtig landschappelijk en stedenbouwkundig geheel te laten zijn en te laten blijven is het van belang om een vastgesteld kader te hebben van waaruit richtlijnen meegegeven worden aan al die verschillende ontwikkelingen.

In het beeldkwaliteitsplan worden de dijk en de vaart benaderd als een samenhangende structuur in relatie met hun omgeving. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft tien ambities voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de 60 kilometer lange ringdijk en ringvaart. De ringdijk loopt tot aan de voetsloot onderaan de dijk en in een aantal gevallen tot in het oude land. Deze ambities dienen te worden meegenomen bij elke ontwikkeling die aan de dijk of vaart raakt. Ze bieden ruimte om in overleg tussen de initiatiefnemers, de gemeente Haarlemmermeer en de welstandscommissie tot maatwerk te komen bij concrete ontwerpopgaven.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsing én inspiratie voor alle mogelijke ontwikkelingen die nu en in de toekomst op of aan de dijk en de vaart gaan plaatsvinden. Het vormt een uitgangspunt voor vergunningverlening voor gebouwen en bouwwerken die door de welstandscommissie getoetst worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de nota 'Harmonisatie gemeentelijke voorschriften welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude' (2020.0002340). Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de raad.
Aangezien in rijksregelgeving diverse zaken inmiddels vergunningvrij zijn, die echter wel impact kunnen hebben op de ruimtelijke kwaliteit en kernwaarden van de ringdijk en ringvaart, is het van belang ook inspiratie te bieden hoe bewoners en bedrijven kunnen omgaan met hun (ver)bouwplannen. Hiervoor zijn de ontwikkelprincipes opgesteld, die vastliggen in een bijlage bij het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelprincipes zijn geen formeel toetsingskader voor beoordeling of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze bieden wel inspiratie, specifiek voor de verschillende kernen langs de ringdijk ter verdere versterking van het karakter van de ringdijk en ringvaart en hoe daar bij ingrepen op ingespeeld kan worden. Ook voor ontwikkelingen die niet direct aan de ringdijk liggen maar wel goed zichtbaar zijn vanaf de ringdijk, zoals grote loodsen die door hun zichtbaarheid mede het ringvaartlandschap bepalen.

De waardering voor het ringvaartlandschap als geheel neemt toe. Een landschap waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd, met een sterk verhaal en tot de verbeelding sprekend erfgoed. Het beeldkwaliteitsplan schetst nu de unieke kans om door blijvende aandacht voor de ringdijk en ringvaart de betekenis te vergroten en deze te benoemen tot Ringpark Ringvaart. Een herkenbaar en gewaardeerd landschap op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit vraagt om betrokkenheid van vele partijen, zowel overheden als particulieren. De kunst is dat uiteenlopende groepen zich in deze ontwikkeling herkennen en hun steentje willen bijdragen. Het concept-beeldkwaliteitsplan ringvaart en ringdijk Haarlemmermeer heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen binnengekomen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het beeldkwaliteitsplan ringvaart en ringdijk gaat over de vraag hoe planinitiatieven langs de ringdijk kunnen bijdragen aan de uitstraling en kracht van de ringvaartzone, het hele gebied van de vaart, dijk met kruin en talud en het zichtbare achterliggende gebied. Op en rond de ringdijk vinden allerlei ontwikkelingen plaats, de vervanging en nieuwbouw van bruggen, woningen en bedrijven. Het beeldkwaliteitsplan biedt voor bebouwing en bruggen inspiratie, maar ook toetsbare aandachtspunten. Wanneer initiatiefnemers vroeg in het proces van vervanging of nieuwbouw het beeldkwaliteitsplan gebruiken, ontstaat meer duidelijkheid over de aandachtspunten waaraan getoetst zal worden in de specifieke opgave. In de bijlage 'Ringdijk en ringvaart, ontwikkelprincipes. Inspiratie voor ontwikkelingen' wordt nog meer inspiratie geboden voor bebouwing langs de ringdijk. Dit is verder uitgewerkt en afgestemd op de karakteristieken per kern. De bestemmingsplannen wijzigen niet door dit beeldkwaliteitsplan en blijven onverkort gelden. Bij eventuele afwijkingen van een bestemmingsplan gelden deze ambities en aandachtspunten als inspiratie en toetsing voor de ruimtelijke kwaliteit van de ringvaartzone.

De openbare ruimte van de ringdijk en ringvaart
De beeldkwaliteit wordt niet alleen bepaald door de bebouwing en objecten langs de dijk, maar ook door de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Bij uitvoering van de

'Visie ringdijk en ringvaart' (2017.001195) wordt gestreefd naar een herkenbare inrichting van de ringdijk, in het materiaalgebruik, het straatmeubilair, passantensteigers en het groen. Doel is om de publieke zaken op de dijk, zoals banken, picknickplekken, openbare steigers, een mooie en herkenbare uitstraling te geven. Zo ontstaat voor passanten meer duidelijkheid en ruimte om te stoppen en te genieten van de omgeving. De inrichtingselementen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (onder andere de speciale ringvaartbanken). Het gaat niet alleen om de losse elementen, maar ook om een consequente toepassing van deze materialen. In de 'Visie ringdijk en ringvaart' was daarom al een wegprofiel opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan is dit verder uitgewerkt. In de komende jaren is het van belang deze zaken op te nemen bij de voorgenomen herziening van de Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR), zodat de langdurige instandhouding van de herkenbare inrichting van de ringdijk geborgd wordt.

Beheer van de oever en berm
De aanleiding voor het opstellen van de 'Visie ringdijk en ringvaart' was de brief van zeven dorpsraden uit 2014, met onder andere klachten over het beheer en verrommeling. Het beheer van de ringdijk ligt echter niet alleen bij onze gemeente. Het hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland) is eigenaar van de dijk en zij maait de oever en berm van de dijk tweemaal per jaar. Dit is afgestemd op de instandhouding van de dijk als waterkering. Naar aanleiding van de brief van de dorpsraden zijn afspraken gemaakt over dit beheer en opgenomen in een convenant tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Op dit moment vinden er gesprekken plaats met Rijnland om te kijken of het beheer verder geoptimaliseerd kan worden.

Wat is de aanleiding, context?
In 2017 is de 'Visie ringdijk en ringvaart' vastgesteld door de raad. Eén van de ambities in de visie is het behouden en versterken van de identiteit, herkenbaarheid en beleefbaarheid van de ringdijk en ringvaart. In het verlengde hiervan heeft SteenhuisMeurs een onderzoek gedaan naar de historie en het erfgoed op de ringdijk en ringvaart. Het resultaat, het 'Narratief en kernwaarden', heeft geleid tot opname van de kernwaarden in de 70% versie van de omgevingsvisie en een voorstel voor het aanwijzen van een tiental extra objecten langs de ringdijk als erfgoed. De raad heeft het onderzoek 'Narratief en kernwaarden' in oktober 2020 ontvangen als bijlage bij een brief over het vervolg van de procedure voor het aanwijzen van monumenten (brief van 7 oktober 2020, kenmerk 2020.04758). Wij hebben op 16 maart 2021 besloten tot de vooraanwijzing van de tien panden/objecten als gemeentelijk monument ('Voornemen aanwijzing gemeentelijke monumenten Ringvaart Ringdijk', 2020.0000445). Deze tien vertellen samen met de al bestaande monumenten langs de ringdijk en ringvaart de ontstaansgeschiedenis van dit gebied. Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan voor de ringdijk en ringvaart draagt verder bij aan het herkenbaar en beleefbaar houden van het karakter van de ringdijk en ringvaart als geheel.

De analyse van de ringvaartzone, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan, laat een fascinerend landschap zien met een meervoudige betekenis als:
- structurerend gegeven binnen de Metropoolregio Amsterdam en een kans voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- een schakel in het watersysteem, het recreatieve netwerk en de ecologische structuur;
- een woon-, werk- en ontspanningsmilieu.

De ontwikkeling van de ringvaartzone bevindt zich in een spannende fase. De jarenlange inspanning om de publieke betekenis van de ringvaart onder de aandacht te brengen begint zijn vruchten af te werpen. De 'Visie ringdijk en ringvaart' vormt hiervoor de basis. Hierin zijn de ambities vastgelegd en vervolgens zijn in diverse documenten de kwaliteiten

en kansen verder in kaart gebracht. Deze documenten hebben bijgedragen aan een bredere waardering voor de ringvaartzone. Het accent verschuift van de (civiel)technische betekenis van de ringvaartzone naar een waardering voor het ringvaartlandschap als geheel met sterke cultuurhistorische waarden, met een sterk verhaal en tot de verbeelding sprekend erfgoed.

In en rond de ringvaartzone staan vele ontwikkelingen op stapel, zoals herbestemming en transformatie, uitbreiding van woningen en bedrijven, verkeerskundige ingrepen en de toename van recreatief gebruik en toerisme. Daarnaast vragen klimaatadaptatie en biodiversiteit dringend aandacht. Nu is het juiste moment om al die ontwikkelingen in te zetten en te gebruiken om de ringvaartzone sterker en mooier te maken. Aan de hand van tien ambities is uitgewerkt hoe alle ontwikkelingen kunnen en moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten en gebruiksmogelijkheden van de ringvaartzone.

Welk doel wordt nagestreefd?
Ringpark Ringvaart
Afgelopen jaren zijn verschillende publicaties over de ringdijk en ringvaart verschenen. Van onze gemeente en van enthousiaste particulieren. De waardering voor het ringvaartlandschap als geheel neemt toe. Een landschap waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd, met een sterk verhaal en tot de verbeelding sprekend erfgoed. Het beeldkwaliteitsplan schetst nu de unieke kans om door blijvende aandacht voor de ringdijk en de ringvaart de betekenis te vergroten en deze te benoemen tot Ringpark Ringvaart. Een herkenbaar en gewaardeerd landschap op de schaal van de MRA en de Hollandse plassen.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een toetsingskader dat op basis van korte teksten en beelden inzicht geeft in de gewenste toekomstige ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen langs de ringdijk en ringvaart. Daarnaast is het ook een praktisch document dat antwoorden geeft op uitwerkingsvraagstukken op verschillende schaalniveaus. Het biedt ruimte waar het kan en schept heldere regels waar het moet. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in nauw overleg met een klankbordgroep van experts. Deelnemers waren onder andere de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland.

De ontwikkelprincipes (tweede bijlage bij dit raadsvoorstel) zijn een bijlage bij het beeldkwaliteitsplan. Ze geven per kern een verdere invulling van het beeldkwaliteitsplan. Deze zijn bedoeld als inspiratie voor initiatiefnemers maar zijn geen formeel toetsingskader voor beoordeling of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Om de continuïteit en beleefbaarheid van de ringvaartzone te vergroten zijn in het beeldkwaliteitsplan tien ambities geformuleerd waarop de inpassing in het bestaande landschap is gebaseerd. Ze worden verder uitgewerkt in landschappelijke en architectonische aandachtspunten en benoemen kansen die kunnen bijdragen aan het versterken van de ringdijk en ringvaart als samenhangende, herkenbare landschappelijke structuur. De ambities zijn gerangschikt naar drie overkoepelende thema's. Het eerste thema is de structurerende ring, waarbij het gaat om de herkenbaarheid en continuïteit van de dijk en vaart. De duurzame ring is het tweede thema, waarbij het gaat om klimaatadaptatie, biodiversiteit en lokale kringlopen. Als laatste de uitnodigende ring, waarbij het gaat om ruimte te maken voor (recreatief) gebruik voor bewoners en passanten.

De tien ambities
In het kort worden de ambities hier genoemd, in het beeldkwaliteitsplan zijn deze nader uitgewerkt en voorzien van aansprekende tekeningen en foto's.

De structurerende ring
Ambitie 1: werk aan een Regionaal Ringpark
De ringdijk en ringvaart liggen te midden van diverse landschappen en steden. Versterk de recreatieve en ecologische verbindingen van de ringvaart met de landschappen in de omgeving en in de polder. Dit biedt nieuwe kansen voor ommetjes over land en water.
Ambitie 2: versterk de continuïteit van de ringvaartzone
De kracht van de ringvaartzone ligt in de grote maat en schaal. Voor de herkenbaarheid is continuïteit in de grondvorm, de routes, het water en de oever van belang. Dit draagt ook bij aan een rustig en aansprekend beeld.
Ambitie 3: maak de vormgeving van de dwarsrelaties ondergeschikt aan de kracht en continuïteit van de ringvaart
Van belang is dat de vormgeving van (nieuwe) bruggen en viaducten de continuïteit van de ringvaart en ringdijk respecteren en met zorg worden vormgegeven.
Ambitie 4: versterk de opbouw van het bebouwingslint
De essentie van de bebouwing in de ringvaartzone ligt in het ritme van de 19 dorpen, de afwisseling van bouwvolumes, de doorkijken tussen de bebouwing en de opbouw van de individuele bebouwing.

De duurzame ring
Ambitie 5: geef ruimte aan klimaatadaptatie
Door klimaatverandering ontstaan andere wensen voor het watersysteem van de ringvaart. Hevige regenval vraagt om vergroting van de bergingscapaciteit in de polder en periodes van droogte maken het belangrijk om water vast te houden. Hier kan op ingespeeld worden op een wijze die typisch bij de ringvaartzone hoort, namelijk met herstel en verbreding van de voetsloten van de ringdijk.
Ambitie 6: zorg voor meer biodiversiteit
De ringvaartzone vormt een ecologische schakel tussen landschappen om ons heen en de polder. Op verschillende wijzen kunnen ingrepen in en langs de ringvaart en ringdijk bijdragen aan meer biodiversiteit.
Ambitie 7: stimuleer korte omlopen
Langs de ringdijk en in de polder worden diverse producten gemaakt. Kleinschalige verkooppunten van polderproducten dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de ringvaartzone.

De uitnodigende ring
Ambitie 8: speel de zone tussen weg en water zoveel mogelijk vrij
Zicht op het water vanaf de ringdijk is een grote kwaliteit. Deze oeverruimte zoveel mogelijk vrijhouden is daarom van groot belang.
Ambitie 9: leg recreatieve voorzieningen aan op betekenisvolle plekken in het landschap
Langs de ringdijk bevinden zich verschillende plekken met historie en betekenis, zoals de gemalen en de forten. Dit zijn mooie aanleidingen om rustplekken te maken, zodat de identiteit en eigenheid van de ringvaartzone beter beleefd kan worden.
Ambitie 10: zoek ruimte voor verdere programmering

De ringdijk en ringvaart worden druk gebruikt. Toch blijkt het soms mogelijk meer ruimte te maken, zoals het Ringdijkpark bij Aalsmeerderbrug, of de rustplekken die aan de ringvaart in het Amsterdamse Bos zijn gemaakt.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van het welstandsbeleid 'Harmonisatie gemeentelijke voorschriften welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude' (2020.0002340). De raad is bevoegd welstandsbeleid vast te stellen. De bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen en daarbij de toets van een aanvraag aan het welstandsbeleid ligt bij ons college. De wethouder Ruimtelijke Ordening, Milieu en Agrarische Zaken is het eerste aanspreekpunt binnen het college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Voorgeschiedenis en participatie

Bij het opstellen van de 'Visie ringdijk en ringvaart' heeft vanaf 2015 tot 2017 een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. In elk dorp aan de vaart is een informatieavond geweest en hebben bewoners, die in groten getale kwamen opdagen, kunnen meepraten over de kwaliteiten, knelpunten en kansen in hun deel van de dijk.
Bij het opstellen van de waardering voor het erfgoed heeft ook participatie plaatsgevonden tijdens vijf avonden in juni 2019. Hier zijn bewoners gevraagd naar hun verhalen. Ook hiervan zijn verslagen gemaakt. Deze zijn opgenomen als bijlage in het rapport 'Narratief en kernwaarden'. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte langs de dijk is per dorp geparticipeerd in 2018 en 2019. In 2020 ook, zij het in aangepaste vorm vanwege de coronacrisis.
Op basis van alle inbreng die de afgelopen jaren geleverd is en met een beperkte klankbordgroep is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de klankbordgroep namen experts deel van de welstandscommissie, het Podium voor Architectuur, Meerhistorie/ erfgoedcommissie, de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland.

Communicatie en procedure

Het concept-beeldkwaliteitsplan is op 18 december 2020 bekendgemaakt en heeft vanaf 21 december zes weken ter inzage gelegen. De dorpsraden langs de ringdijk, de tien gemeentes aan de overkant van de ringvaart, het hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland zijn gewezen op de terinzagelegging. Via Informeer zijn ondernemers en belanghebbenden gewezen op het concept-beeldkwaliteitsplan.

Er zijn vijf inspraakreacties (zienswijzen) ingediend. In het 'Eindverslag inspraak en ambtshalve voorstellen' gaan we uitgebreid in op de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording. Een deel van de zienswijzen gaat over onderwerpen waar het beeldkwaliteitsplan niet over gaat, zoals handhaving van de snelheid van verkeer en de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen tussen Lisse en Lisserbroek en Hillegom en Beinsdorp. Naar aanleiding daarvan wijzigt het beeldkwaliteitsplan dan ook niet. Wel is het beeldkwaliteitsplan op onderdelen tekstueel aangepast. Zo is er opgenomen dat het beeldkwaliteitsplan ook geldt voor de overzijde van de ringvaart op het grondgebied van de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Ook is de passage over de relatie tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan aangescherpt. Wat

een bestemmingsplan mogelijk maakt kan niet worden tegengehouden door een beeldkwaliteitsplan.
Naar aanleiding van de zienswijzen en de beantwoording daarvan stellen wij de gemeenteraad voor om het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Juridische aspecten
Na vaststelling door de raad vormt het beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de nota 'Harmonisatie gemeentelijke voorschriften welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude' (2020.0002340) en geeft een nadere invulling van de welstandscriteria voor dit (deel)gebied. De ontwikkelprincipes zijn geen formeel toetsingskader voor beoordeling of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand maar dienen ter inspiratie bij ontwikkelingen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad wordt op de hoogte gehouden middels de reguliere jaarverslagen van de welstandscommissie.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Het beeldkwaliteitsplan met daarin het beeld van Ringpark Ringvaart is gepresenteerd bij het Portefeuillehouders overleg Metropolitaan Landschap op 2 december 2020. Het Ringpark Ringvaart is enthousiast ontvangen door de collega-wethouders landschap en opgenomen als één van de 20 belangrijke regionale landschapsopgaven van de MRA.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlagen:
- De verbindende ring, beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart Haarlemmermeer;
- Ringvaart en ringdijk, ontwikkelprincipes, inspiratie voor ontwikkelingen;
- Eindverslag inspraak en ambtshalve voorstellen.

FEDDES/OLTHOF

TEAKE BOUMA architectuur/stedenbouw



DE VERBINDENDE RING

BEELDKWALITEITSPLAN RINGVAART EN RINGDIJK HAARLEMMERMEER

DE VERBINDENDE RING

BEELDKWALITEITSPLAN RINGVAART EN RINGDIJK HAARLEMMERMEER

STATUS Definitief
DATUM 22 maart 2021

OPDRACHTGEVER Gemeente Haarlemmermeer

DOOR Feddes/Olthof Landschapsarchitecten
i.s.m. Teake Bouma architectuur/stedenbouw

INHOUD

1 Opgave en plancontext

1.1 Opgave

1.2 Plancontext

2 Analyse

2.1 Ruimtelijke analyse

2.2 Programmatische analyse

2.3 Analyse per segment

2.4 De betekenis van de Ring



3. Tien Ambities

3.1 Regionaal ringpark

3.2 Structurerende Ring

3.3 Duurzame Ring

3.4 Uitnodigende Ring

4 Wie doet mee?

4.1 Ringcommunity

4.2 Hoe wordt het beeldkwaliteitsplan gebruikt?

1. OPGAVE EN PLANCONTEXT



1.1 Opgave

1.2 Plancontext



1.1 OPGAVE

Inleiding
Dit is het beeldkwaliteitsplan voor de Ringvaartzone van de Haarlemmermeerpolder. Op basis van een ruimtelijke en programmatische analyse geeft het beeldkwaliteitsplan tien ambities voor de ontwikkeling van de Ringvaartzone. Het beeldkwaliteitsplan kijkt vanuit een breed perspectief naar de Ringvaartzone. Dit geldt ook voor het gebied van de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, dus het gebied vanaf de Buiten Liede tot en met Halfweg.

Voor de gemeente Haarlemmermeer is het beeldkwaliteitsplan een hulpmiddel om richting te geven aan de ontwikkelingen die op de Ringvaartzone afkomen. Het beeldkwaliteitsplan wil bewoners en ondernemers inspireren, houvast geven aan andere overheden (Provincie, Rijk, aangrenzende gemeentes en Hoogheemraadschap) en dienen als toetsingsinstrument van plannen.

De ambitie van het beeldkwaliteitsplan is een mooiere en sterkere Ringvaartzone. Daarvoor zijn heel veel kansen. Denk bijvoorbeeld aan meer continuïteit van de routes, meer samenhang in de inrichting, vergroting van de biodiversiteit en de hoge potentie van het water voor recreatie.
Ook de gebieden die aan de Ringvaart en Ringdijk grenzen, zowel aan de zijde van de Haarlemmermeerpolder als aan de buitenzijde, worden in het plan betrokken.

Wat is het beeldkwaliteitsplan?
Het beeldkwaliteitsplan is een gemeentelijk document dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. In de bijlage zijn de zogenaamde ontwikkelprincipes opgenomen, waarin per kern langs de Ringvaart inspiratie wordt geboden voor mogelijke initiatieven.

Centraal staat de vraag hoe planinitiatieven kunnen bijdragen aan de uitstraling en kracht van de Ringvaartzone. Het beeldkwaliteitsplan past in de nieuwe Omgevingswet die stelt dat de ruimtelijke kwaliteitszorg ‘breder, vroeger en veelkleuriger’ moet. ‘Breder’ door ook de context van de Ringvaart en -dijk in de visievorming te betrekken, ‘vroeger’ door inspiratie te geven aan initiatiefnemers met plannen in de Ringvaartzone en ‘veelkleuriger’ door aandacht voor actuele ontwikkelingen als circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en leefbaarheid.

Het beeldkwaliteitsplan wordt een addendum op de Welstandnota Haarlemmermeer. Het wordt gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan voldoet aan ‘redelijke eisen van welstand’. In deze beoordeling staan het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk centraal. Het beeldkwaliteitsplan kan niet het bestemmingsplan overrulen. Wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan niet door het beeldkwaliteitsplan worden tegengehouden.

Waarom een beeldkwaliteitsplan?
De Ringvaartzone is onderhevig aan een permanente stroom van kleine en grote veranderingen. Op dit moment worden ad hoc uitgangspunten voor deze ingrepen ontwikkeld en meegegeven. Om recht te doen aan de samenhang van de Ringvaartzone als geheel is het goed om met een vastgesteld kader te kunnen werken.

De behoefte aan een beeldkwaliteitsplan wordt versterkt door een aantal actuele ontwikkelingen. De gemeente Haarlemmermeer is in 2019 gefuseerd met de gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude waardoor ook een deel van de overkant bij het beeldkwaliteitsplan kan worden betrokken. Ook de vele aanpassingen van de kruisingen met de Ringvaart, zoals de vervanging van bruggen en het aquaduct over de A4, vragen om ruimtelijke sturing.

Tot slot komt er steeds meer oog voor de hoge potentie van het water voor recreatie. Met het water heeft de gemeente, vooral in samenhang met het waternetwerk in de omgeving, goud in handen voor versterking van de identiteit en het recreatieve gebruik.

‘DE DWARSRELATIES OVER DE RINGVAART EN RINGDIJK WORDEN STEEDS BELANGRIJKER’

1.2 PLANCONTEXT

Een complex krachtenspel

Het beeldkwaliteitsplan zal zich moeten verhouden tot een complex krachtenveld van eigendom en beheer. Het Hoogheemraadschap is eigenaar van de Ringdijk en -vaart, de gemeente heeft recht van opstal voor de weg en parkeerplaatsen, de provincie Noord-Holland zorgt voor het nautisch beheer en is eigenaar en beheerder van een deel van de beschoeiingen langs de Ringvaart. Verder zijn in de Ringvaartzone vele particuliere eigendomen en worden delen van de oever door het Hoogheemraadschap verkocht aan particulieren.

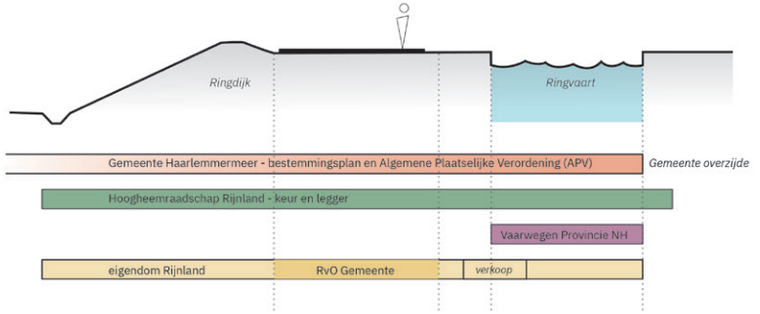
Relevante beleidsdocumenten

Voor het beeldkwaliteitsplan van de Ringvaartzone zijn diverse beleidsdocumenten relevant. De basis vormt de Visie Ringvaart en Ringdijk, die in 2017 is vastgesteld. Voor de Ringdijk en Ringvaart zijn vier ambities opgenomen. Eén daarvan is het behouden en versterken van de identiteit, herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Ringdijk en Ringvaart. In het verlengde van de Visie zijn aanvullende documenten opgesteld, waaronder:

- Een inventarisatie van alle panden, objecten en landschappen langs de dijk en vaart,
- Kijk op de Ringvaart (2018),
- Een narratief en beschrijving van de kernwaarden van de Ringdijk en -vaart door Steenhuis Meurs,
- Het opstellen van ontwikkelprincipes voor herbouw en mogelijke nieuwbouw langs de dijk en vaart.

In de concept-Omgevingsvisie Haarlemmermeer (voorjaar 2020) zijn de vijf kernwaarden van de Ringdijk en Ringvaart uit het onderzoek van SteenhuisMeurs opgenomen. In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012) is het belang van de Ringdijk en Ringvaart voor de Haarlemmermeer als uniek element met kansen voor recreatie en toerisme al onderkend en opgenomen. Samen met de ‘Visie Ringdijk en Ringvaart’ zijn dit vastgestelde kaders.

Daarnaast zijn in de afgelopen jaren ruimtelijke adviezen uitgebracht voor specifieke ingrepen bij de Ringdijk en Ringvaart, zoals het nieuwe inlaatwerk van de piekberging aan de Lisserdijk, de vervanging van de brug bij Sloten en Badhoevedorp, en de fietsbrug langs de Aalsmeerderdijk. Ook is de notitie Recreatieve Voorzieningen langs de Ringvaart opgesteld met daarin de ontwerpprincipes voor de buitenruimte (profielopbouw, omgaan met steigers en zitplekken).



Eigendom situatie, publieke taken en verantwoordelijkheden

Visie ringdijk en ringvaart Haarlemmermeer (2017)



De Visie is in 2017 vastgesteld door de Gemeente Haarlemmermeer. De ambitie is om van de Ringdijk en Ringvaart een veilige en aantrekkelijke voordeur van de Haarlemmermeerpolder te maken, met helderen en veilige verkeersoplossingen. De Visie streeft naar meer mogelijkheden om te kunnen genieten van Ringvaartlandschap, zowel vanaf het water als het land. Ook de ontwikkeling van bijzondere plekken, de parels, die karakteristiek zijn voor de Ringdijk en de dorpen aan de dijk staan hoog op de agenda.

Uitvoeringsprogramma ringdijk en ringvaart (2017)



Voortkomend uit de Visie Ringdijk en Ringvaart werkt de Gemeente Haarlemmermeer aan maatregelen op en rond de Ringdijk en Ringvaart op het gebied van identiteit, historie, herkenbaarheid, veiligheid, leefbaarheid, en recreatie en toerisme. Ook zet zij zich in voor een betere samenwerking met de overheden betrokken bij de Ringdijk en Ringvaart.

Kijk op de ringvaart (2018)



De publicatie geeft inzicht in de rol van de Ringvaart en -dijk in de ontstaansgeschiedenis van de Haarlemmermeerpolder en de betekenis in het leven van de huidige bewoners op de dijk en de Gemeente Haarlemmermeer als geheel. Ook toont de publicatie de mogelijkheden om de uniciteit en kwaliteit van de Ringvaart en Ringdijk in de toekomst te versterken.

Erfgoed en lintbebouwing (2019)



Het rapport geeft een inventarisatie van alle bebouwing, landschappen en objecten langs de Ringdijk en Ringvaart. Het doel is om beter inzicht te krijgen in de historie, verschijningsvorm en karakteristieken van de bebouwing langs de Ringdijk en Ringvaart.

Ringdijk en ringvaart Haarlemmermeerpolder, Steenhuis-Meurs (2020)



In het rapport worden vijf kernwaarden benoemd. De kernwaarden zijn: rand van de badkuip, lange lijnen in het landschap, de Ringdijk als parelsnoer, dorpseigen identiteit en pionieren aan de vaart. Deze kernwaarden worden opgenomen in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer. Daarnaast wil de Gemeente Haarlemmermeer enkele extra panden en objecten aanwijzen als monument of beeldbepalend, die bij uitstek het narratief of verhaal van het ontstaan en de ontwikkelingen van de Ringdijk en Ringvaart Haarlemmermeer laten zien.

Ringdijk en Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, ontwikkelprincipes (2019)



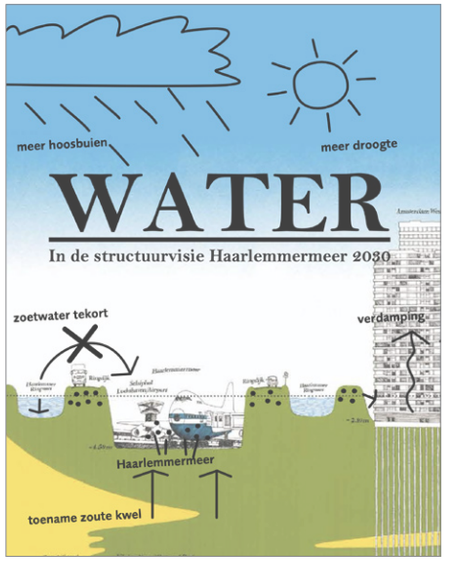
Dit rapport is een doorwerking van de Visie Ringdijk en Ringvaart (2017). Speerpunten in dit document zijn: een sterke identiteit, zorg voor de cultuurhistorie en een goede herkenbaarheid van de Ringdijk en Ringvaart. Het rapport laat generieke en specifieke ontwikkelprincipes voor de bebouwing aan de Ringdijk zien. De generieke ontwikkelprincipes zijn verwerkt in dit beeldkwaliteitsplan. De specifieke ontwikkelprincipes per kern zijn als bijlage toegevoegd.

Recreatieve voorzieningen Ringvaart (2020)



Dit is een intern document met als doel meer kwaliteit en samenhang te krijgen in de inrichting van de openbare ruimte langs de Ringdijk. Het document geeft input aan dit beeldkwaliteitsplan en voor de herziening van het gemeentelijk handboek voor de openbare ruimte (DIOR).

Waterstructuurvisie Haarlemmermeer (2012)



De Waterstructuurvisie Haarlemmermeer (2012) is een achtergrondstudie van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Gemeente Haarlemmermeer voor de Structuurvisie Haarlemmermeer (2012). De studie gaat in op het belang van het oorspronkelijke watersysteem (zoals de tochten en voetsloten) en beschrijft de kansen voor nieuwe waterkoersen, zoals verbeteren van de waterkwaliteit door vasthouden van zoete kwel langs de Ringvaart in zogenaamde waterparels.

Leidraad provincie Noord-Holland (2018)



De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. De Leidraad is verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Ruimtelijke anayse

2.2 Programmatische analyse

2.3 Analyse per segment

2.3.1 Polders en Plassen
2.3.2 Dorpen en Duinen
2.3.3 Bossen en Bedrijvigheid
2.3.4 Linten en Logistiek

2.4 De betekenis van de Ring



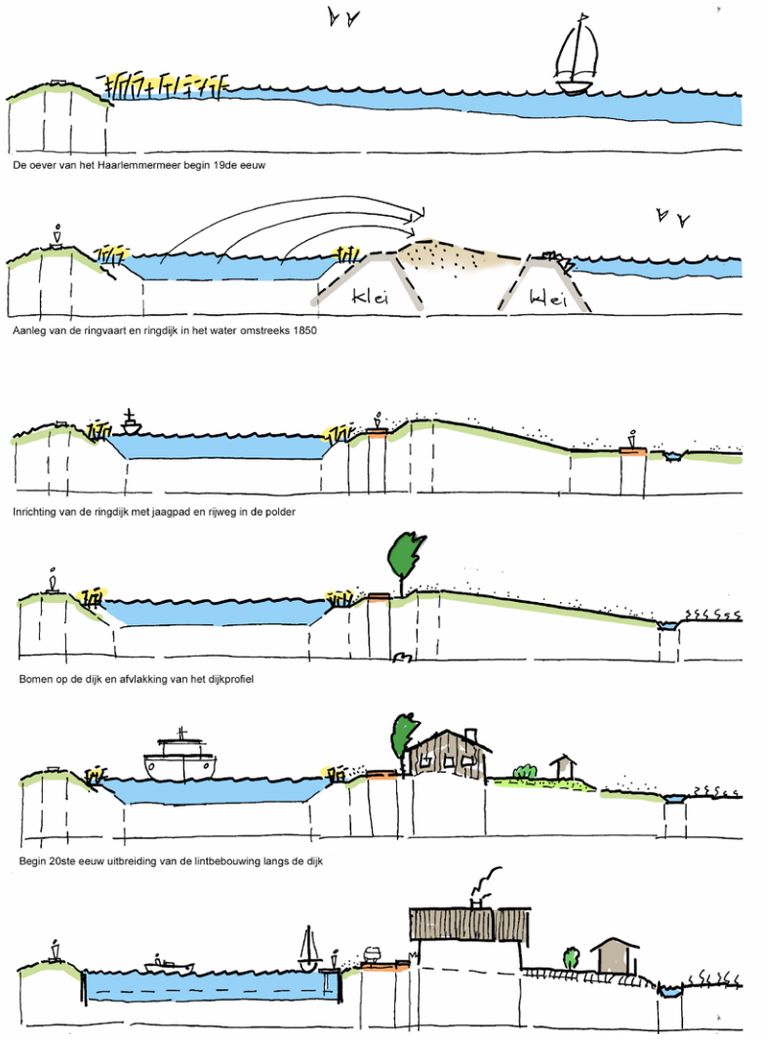
2.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

Een ring in het landschap

De Ringvaart en Ringdijk vormen een landschapslint met een lengte van 60 km rondom de Haarlemmermeerpolder. Het is indrukwekkend dat 150 jaar geleden de dijk en vaart zijn aangelegd en vervolgens het hele Haarlemmermeer kon worden drooggelegd.

Aan de buitenzijde van de Ringvaart ligt het oude land, al of niet voorzien van een kade. De Ringdijk is bij de aanleg zo veel mogelijk rechtgetrokken, wat efficiënt was en gunstig voor de scheepsvaart. Delen van het oude land zijn daarbij ingepolderd. Dit oudland is herkenbaar aan de veenverkaveling en heeft ook een andere waterhuishouding. Aan de oostzijde, bij Aalsmeer, is een bestaande dijk (uit 1776) opgenomen in de Ringdijk. Dit deel is herkenbaar aan een kronkeliger verloop. Aan de west- en noordzijde ontwikkelden zich dubbeldorpen, zoals Lisserbroek, met bebouwing op het oude land en in de Haarlemmermeerpolder.

Kenmerkend voor het grondlichaam van de Ringdijk is de asymmetrisch opbouw met een flauw talud aan de zijde van de Haarlemmermeer. Met dit flauwe talud konden de golven van het Haarlemmermeer worden opgevangen. Aanvankelijk lag de kruin van de dijk hoger dan de weg. De grondvorm van de dijk heeft zich in de loop van de jaren gezet en is bij verschillende versterkingsprojecten aangepast. Ook raakte de Ringdijk vergroeid met de dorpsbebouwing. Of, in de woorden van het Narratief van de Ringvaart: ‘de dorpen zijn gekluisterd aan de dijk’.



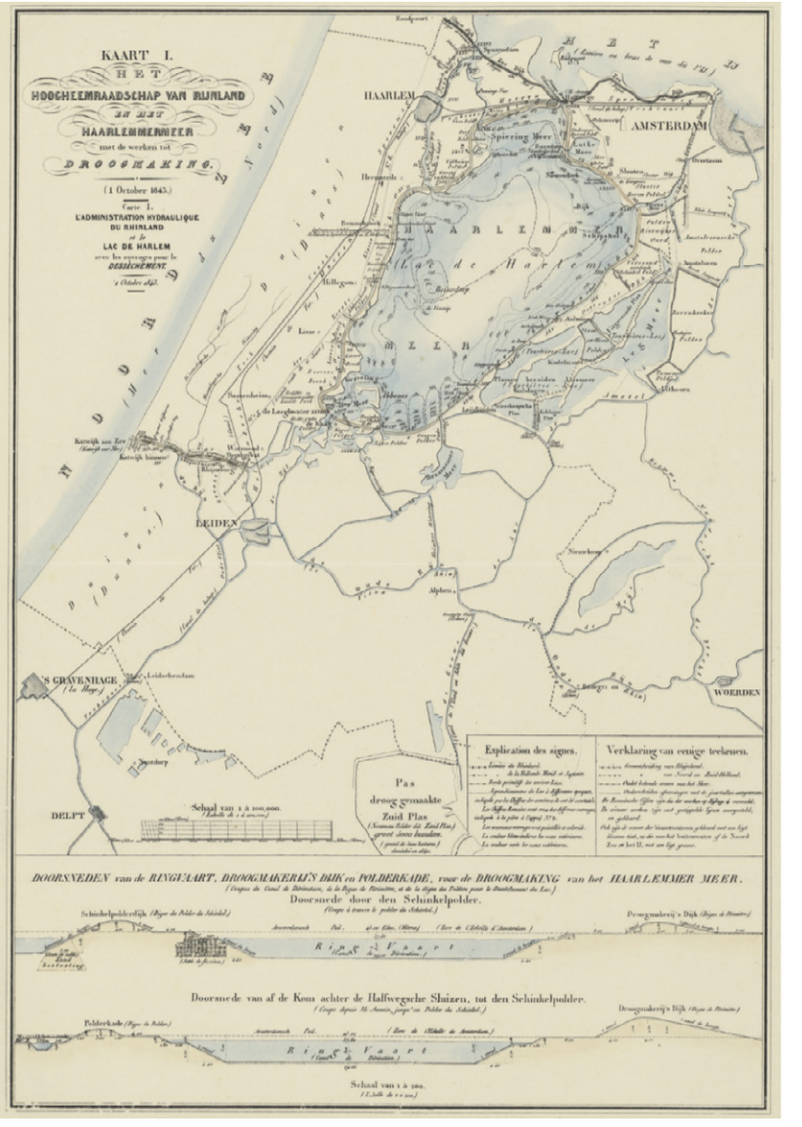
Historische ontwikkeling van de Ringdijk.



De Ringvaart tussen Sassenheim en Lisse.



De Ringdijk met zicht op de Haarlemmermeerpolder (bij Weteringbrug).

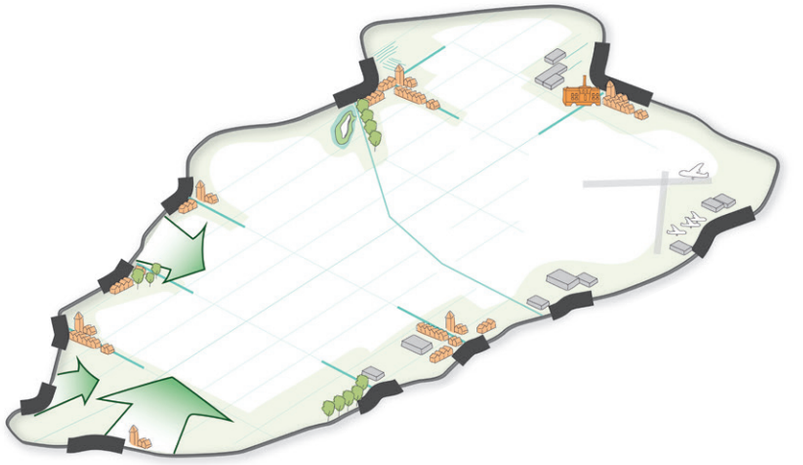


Watersysteem Haarlemmermeer en omgeving (Noord-Hollands Archief).

De beleving van de ring

De hoge ligging van het water zorgt voor wonderlijke perspectieven op de omgeving. Door de afwisseling van binnen- en buitenbochten richt de blik zich de ene keer op de Haarlemmermeerpolder en de andere keer op de landschappen in de omgeving. De decorwisselingen in de omgeving geven de Ringvaart vele gezichten; opgenomen in het bebouwde gebied van Badhoevedorp, onderdeel van de waterlandschappen van de Westeinder- en Kagerplassen en de voorgrond van het Amsterdamse Bos.

Naast de ‘scenic’ kwaliteiten is de combinatie van verkeers-bewegingen en huiselijkheid typerend voor de beleving. De Ringvaart en Ringdijk hebben een belangrijke verkeersfunctie. Tegelijkertijd is de dijk ook het toneel van het dagelijkse leven. Omdat de huizen zo met de dijk zijn verweven, kan je staand op de dijk zomaar het gevoel krijgen bij iemand op bezoek te zijn. De Ringvaartzone is een ring met verschillende snelheden.



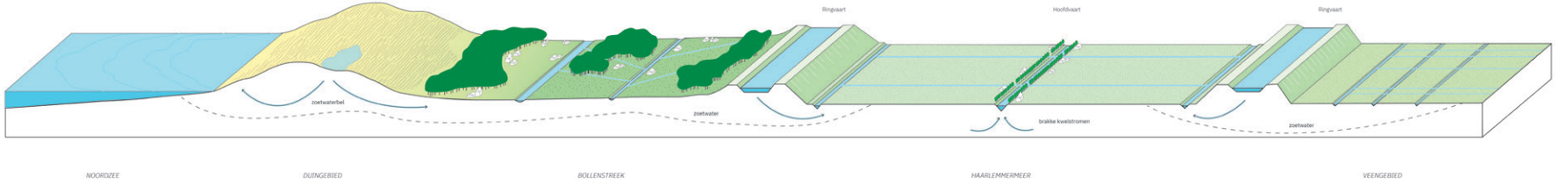
Binnenbochten



Buitenbochten



De Haarlemmermeerpolder versus de landschappen in de omgeving.



De ligging van de Haarlemmermeer tussen de binnenduinrand en veenweidepolders.

2.2 PROGRAMMATISCHE ANALYSE

Wonderlijke menging van gebruik
De Ringvaartzone kent een wonderlijke menging van gebruik. Het is een langgerekt woon- en werkmilieu en van oudsher een plek voor bedrijvigheid en horeca. Voor recreanten is het een ‘regionale rotonde’ in fiets- en vaarnetwerken. De dijk is hoofdontsluiting voor de negentien dorpen en heeft ook voor de elf dorpen aan de overzijde een belangrijke verkeersfunctie. De Ringvaart is, als onderdeel van de hoofdvaarroute tussen Amsterdam en Rotterdam, een transportader voor scheepvaartverkeer.

Het gebruik in de Ringvaartzone is volop in ontwikkeling. We gaan in op vijf grote maatschappelijk opgaven die op de Ringvaartzone afkomen: verbetering van het woon- en werkmilieu, bereikbaarheid, recreatieve mogelijkheden, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Woon- en werkmilieu
Een aantal verhaallijnen van het Narratief (SteenhuisMeurs) beschrijft de essenties van de bebouwing in de Ringvaartzone: de geschiedenis van de kolonisten, dorpen gekluisterd aan de dijk, bedrijvigheid aan de vaart en de impact van Schiphol.
In de bebouwing in de Ringvaartzone spelen de volgende ontwikkelingen.

Herbestemming
Op verschillende plekken langs de Ringvaart krijgen bedrijfsgebouwen een herbestemming. Soms gaat het om individuele panden, zoals de ontwikkeling van een restaurant in het gemaalgebouw Lijnden, soms is er sprake van gebiedsontwikkeling zoals Sugar City bij Halfweg. De herbestemming van het (industriële) erfgoed geeft bijzondere kansen voor onderscheidende woon- en werkmilieus.

Doorontwikkeling
Uitbreidingen van woonbebouwing en bedrijven zijn aan de orde van de dag. Belangrijke aandachtspunten bij de verbouwingen zijn het samenspel met de oorspronkelijke bouwvolumes en het behoud van de doorzichten naar het achterliggende landschap. Om hier richting aan te geven heeft de gemeente generieke en specifieke ontwikkelprincipes opgesteld (1.2). Daarnaast hanteert de gemeente een beperkend beleid met betrekking tot de vestiging of uitbreiding van bedrijven, onder andere om een verdere verkeersdruk te voorkomen.

Nieuwbouwopgave
Aan weerszijden van de Ringvaart spelen diverse nieuw-bouwontwikkelingen, zoals de nieuwbouwprojecten bij Hillegom en De Werven bij Aalsmeer. Voor nieuwbouw in de Gemeente Haarlemmermeer zijn ontwikkelprincipes bedacht, onder andere om te voorkomen dat de bebouwingslinten aan elkaar groeien. Ze zijn in dit beeldkwaliteitsplan als bijlage opgenomen.

Bereikbaarheid
Voor de Ringdijk staan veel verkeerskundige ingrepen op stapel. We noemen de herprofilering van de weg over de Ringdijk om meer ruimte te bieden aan de fietsers en de verbetering van de dwarsverbindingen met nieuwe bruggen. Om de betekenis als scheepvaartroute te waarborgen stelt de provincie eisen aan de minimale breedte van de vaarweg in de Ringvaart, waardoor het soms niet mogelijk is om (nieuwe) steigers te bouwen.

Recreatie
De Ringvaartzone biedt ontspanning in een dichtbevolkte regio. De dijk is heel populair bij fietsers en wandelaars. Delen van de dijk zijn opgenomen in lange-afstands-routes, zoals het Pelgrimspad bij Aalsmeer en het Noord-Hollandpad dat langs Osdorp en Sloten loopt. Rond de dorpen worden delen van de dijk gebruikt in ommetjes. Langs de Ringvaart wordt veel gevist en de vaart wordt, hoewel geen officieel zwemwater, gebruikt om te zwemmen. Voor de watersport heeft de Ringvaart onder andere een functie als onderdeel van de Staande Mast Route in West-Nederland. Om de scheepvaartroute te waarborgen stelt de provincie eisen aan de minimale breedte van de vaarweg in de ringvaart, waardoor het soms niet mogelijk is om (nieuwe) steigers te bouwen.

Belangrijke recreatieve opgaven zijn de verbetering van de verbindingen met de netwerken in de omgeving en de spreiding van de recreatie.

Klimaatadaptatie

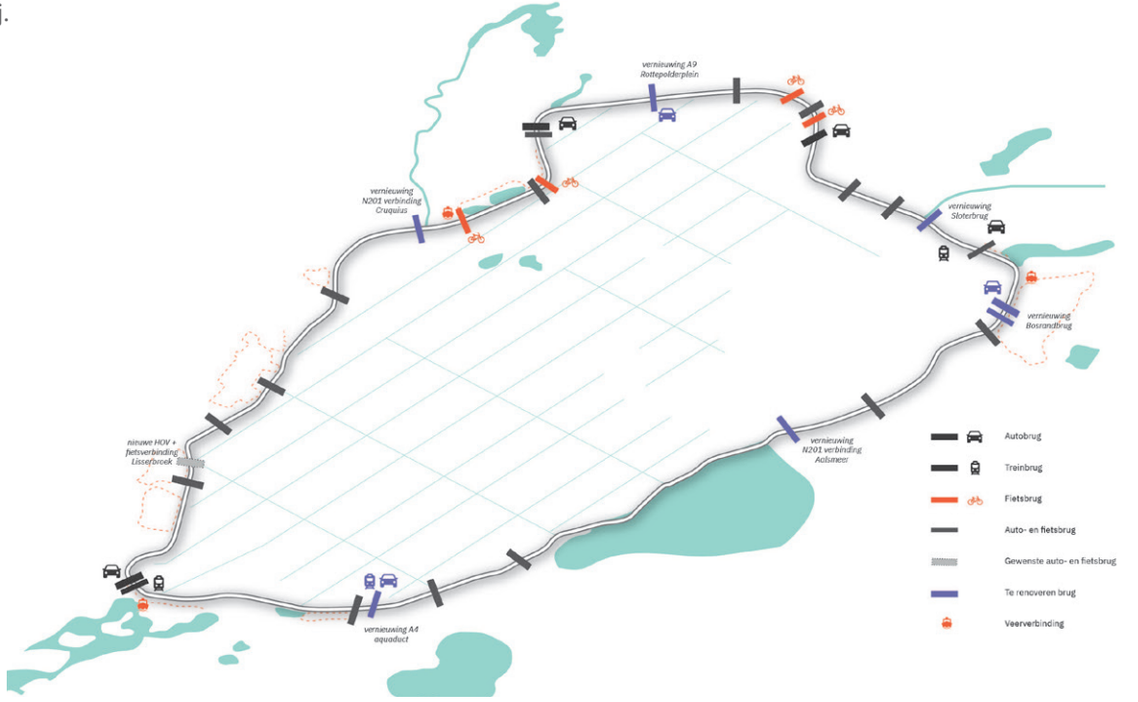
De klimaatverandering zorgt voor meer extremen van natte en droge periodes. Belangrijke wateropgaves in en rond de Haarlemmermeerpolder zijn het voorkomen van wateroverlast, het overbruggen van droge periodes, het bevorderen van de waterkwaliteit en het tegengaan van verzilting. Dat werkt door in de vormgeving van het watersysteem, zowel voor het boezemwater van de Ringvaart als het laagliggende waterstelsel in de droogmakerij.

Biodiversiteit

De bermen, oevers en het water van de Ringvaart vormen biotopen voor planten en dieren. Verschillende soorten vleermuizen gebruiken de Ringvaart als vliegroute. De hoge bomen en bebouwing hebben een functie als als rust- en foerageerplek. Uitbreiding van het natuurlijke areaal en verbinden van de natuurgebieden in de omgeving zijn belangrijke opgaven.



Watersysteem rond de polder.



Dwarsverbindingen over en onder de Ringvaart.

2.3 ANALYSE PER SEGMENT

Het karakter van de Ringvaartzone wisselt met de landschappen in de omgeving. Op basis van deze verschillen onderscheiden we vier segmenten. De segmenten zijn:

- Polders en Plassen (2.3.1)
- Dorpen en Duinen (2.3.2)
- Bossen en Bedrijvigheid (2.3.3)
- Linten en Logistiek (2.3.4)

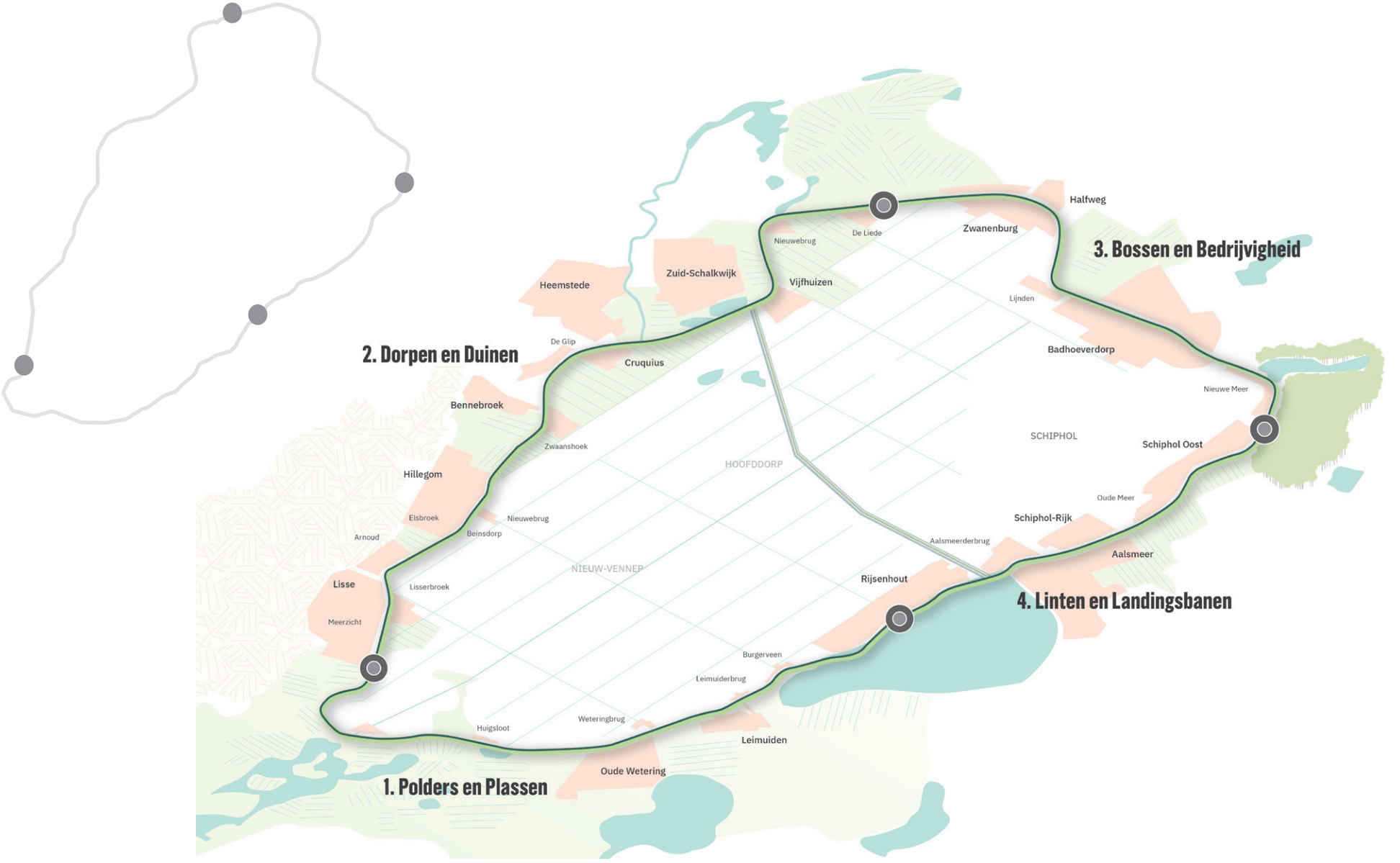
Omdat de verschillen groot zijn, werken we in deze paragraaf de ruimtelijke kenmerken en relevante opgaven per segment uit.











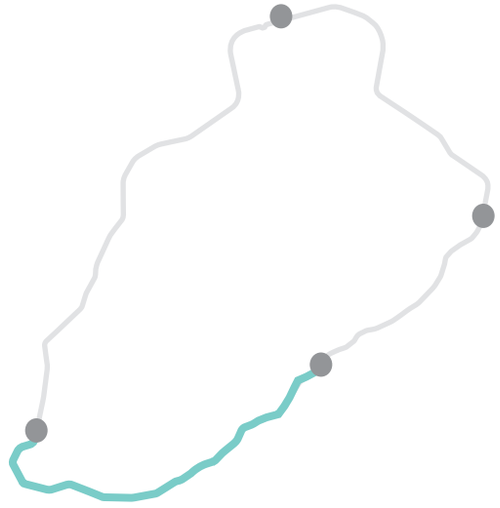
Vier onderscheidende segmenten in de Ringvaartzone.

POLDERS EN PLASSEN




6
12

2.3.1 POLDERS EN PLASSEN



Typering van het segment

Het segment Polders en Plassen heeft de meest landelijke en verstilde sfeer. Vanaf de dijk is een weids uitzicht over de veenweidepolders en de Westeinder Plassen en Kagerplassen. In de polders staan verschillende molens. Aan de binnenkant van de Ringdijk is zicht op de lange lijnen van de Haarlemmermeerpolder. Het hoge standpunt en de afwisseling van binnen- en buitenbochten maken van de dijk een ware 'scenic' route.

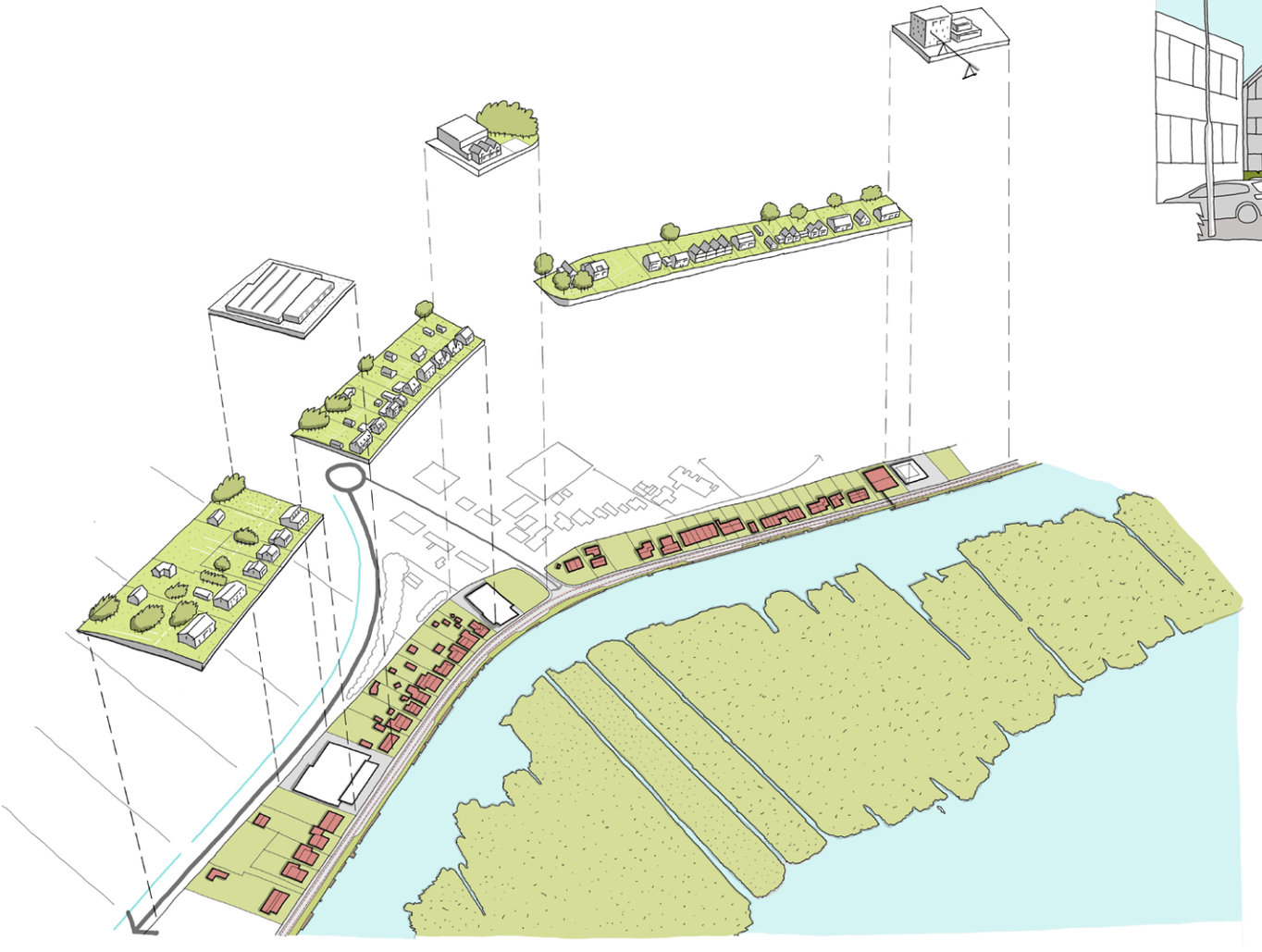
De kleine dorpen hechten zich aan de dijk en laten een afwisseling zien van kleinschalige woonbebouwing en grote volumes, zoals het veevoederbedrijf en de verbouwde graansilo. Bijzonder zijn de rijen bebouwing parallel aan de Ringdijk, zoals de tuinderswoningen bij Rijsenhout en de boerderijen aan de voet van het flauwe talud bij Burgerveen. Bij Burgerveen vormen de woningen op de dijk een waterfront naar de Westeinderplassen.

De loswal op de kop van de Kaagweg toont de vroegere samenhang tussen de agrarische productie in de Haarlemmermeerpolder en de Ringvaart. Ook bij het gemaal Leeghwater raken de structuur van de polder en de Ringvaart met elkaar verknoopt.

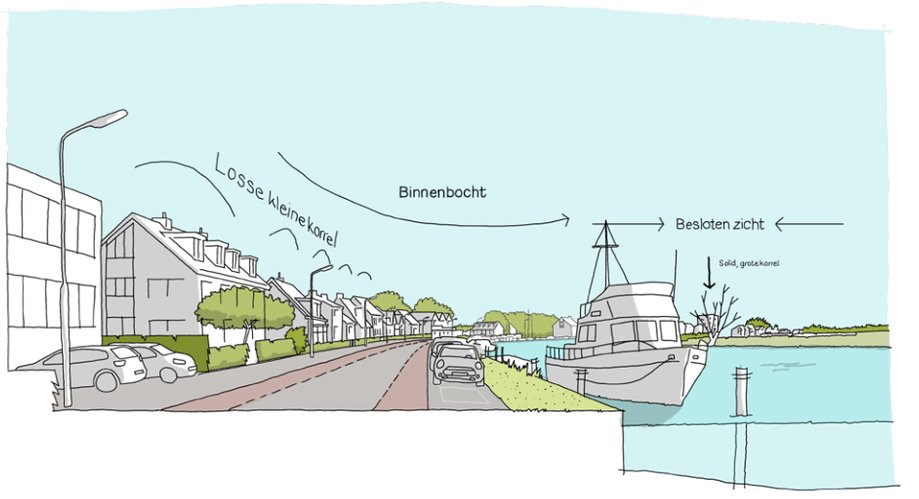
Wat speelt er in het segment?

In het segment spelen de volgende typen opgaven waarvoor het Beeldkwaliteitsplan relevant kan zijn:

- infrastructurele opgaven zoals de verbreding van de A4 en de 'verkeersknip' om doorgaande verkeer tegen te gaan,
- recreatieve opgaven, zoals de aanleg van een jaagpad langs de oever van de Ringvaart in de landelijke delen,
- stedenbouwkundige opgaven, zoals de transformatie van de glastuinbouw bij Rijsenhout en nieuwbouw (op ruime afstand van de dijk),
- opgaven voor de openbare ruimte, zoals de aanleg van het park bij het gemaal Leeghwater en de zorg voor het wegdek, het straatmeubilair, de parkeer-plaatsen en de verlichting.



Het bebouwingslint bij Burgerveen met de karakteristieke afwisseling van kleinschalige bebouwing en grote bouwvolumes.



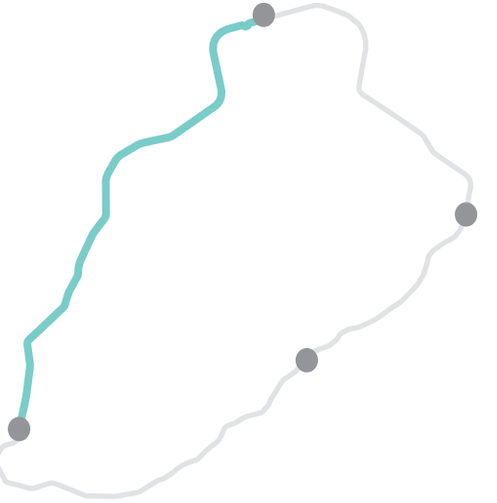
Het spel van binnen- en buitenbochten bij Burgerveen.

DORPEN EN DUINEN





2.3.2 DORPEN EN DUINEN



Typering van het segment

In het segment Dorpen en Duinen liggen grote dorpen als Lisserbroek, Beinsdorp, Zwaanshoek en Cruquis. Deels zijn het dubbeldorpen, zoals Lisse en Lisserbroek, die de verbondenheid laten zien van dit deel van de Ringdijk met de bollenstreek. Aan de westzijde van de Ringvaart liggen polders met een opvallend lage ligging. Op de achtergrond is de binnenduinrand zichtbaar. Richting het noorden wordt het water breder en krijgt de Ringvaart het karakter van een rivier die richting de Buiten Liede stroomt.

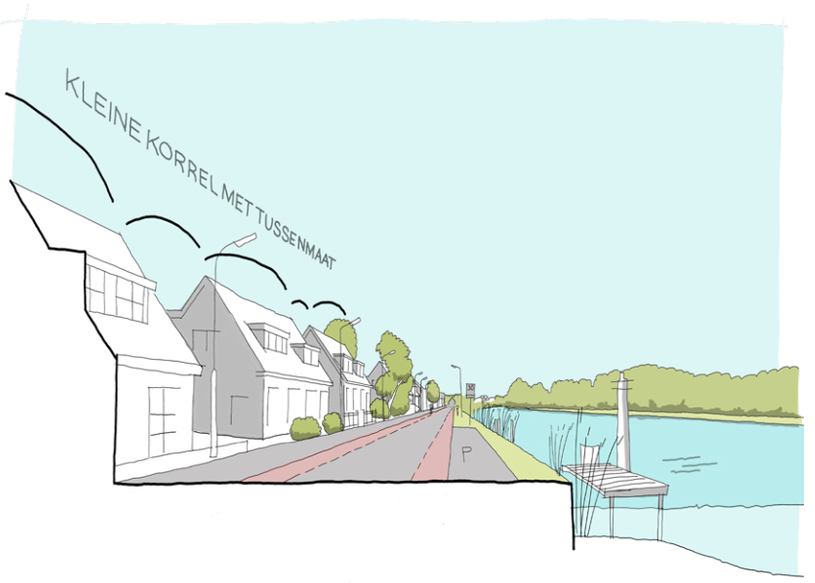
Markante plekken in dit segment zijn Fort Vijfhuizen en het gemaal Cruquius. Fort Vijfhuizen markeert de kruising met De Stelling van Amsterdam. Het stoomgemaal van Cruquius was één van de drie gemalen dat 150 jaar geleden de Haarlemmermeer leegpompte.

Bij Vijfhuizen liggen veel woonboten in de Ringvaart. De boten blokkeren het zicht op het water en de verschillende schuttingen en schuurtjes zorgen voor een rommelig beeld. Ook is een aantal grote bedrijven, zoals Global Garden bij Zwaanshoek erg beeldbepalend, vooral omdat zij in de breedte zijn uitgebreid en het zicht richting de polder ontnemen.

Wat speelt er in het segment?

In het segment spelen de volgende typen opgaven waarvoor het Beeldkwaliteitsplan relevant kan zijn:

- infrastructurele opgaven zoals de vervanging van de brug van de N201 bij Cruquis,
- opgaven voor het fietsnetwerk, zoals de fietsonderdoorgang parallel aan de Ringvaart bij Cruquius, de aanleg van de fietsbrug bij fort De Liede als onderdeel van snelfietsroute en de mogelijke fietsbrug ten zuiden van Cruquius naar Heemstede,
- stedenbouwkundige opgaven, zoals de transformatie van bedrijfstrerrein naar wonen bij de Bennebroekerdijk bij Cruquius, uitbreiding van het Cruquiusmuseum en de transformatie van het tankstation Vijfhuizen,
- opgaven voor de openbare ruimte, zoals de zorg voor het wegdek, het straatmeubilair, de parkeerplaatsen en de verlichting.



Het ritme van de kleinschalige bebouwing op de dijk.



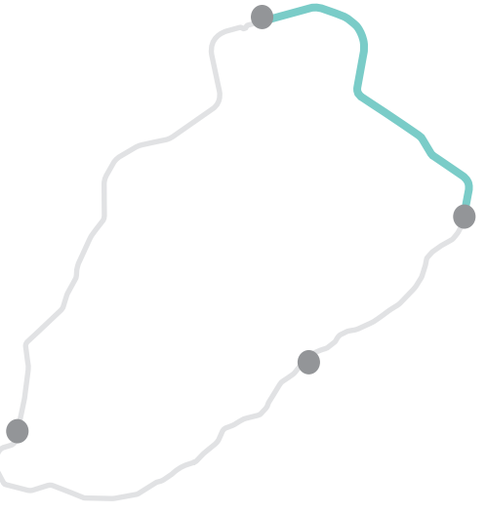
Het bebouwingslint bij Zwaanshoek met de karakteristieke opbouw van kleinschalige bebouwing op de dijk en grote bouwvolumes in de tweede linie.

BOSSEN EN BEDRIJVIGHEID




RECO
RECO
RECO
VERBODEN TOEGANG
VERBODEN TOEGANG

2.3.3 BOSSEN EN BEDRIJVIGHEID



Typering van het segment

In dit segment is de invloedssfeer van Amsterdam voelbaar. Het deel ten westen Zwanenburg is leeg en onbebouwd, samenhangend met de vliegroutes van Schiphol. Het overige deel is druk en bedrijvig. Aan de binnenzijde staan grote bedrijfshallen van Schiphol, veelal met de achterkanten naar de Ringdijk. Bij Badhoevedorp is aan de overkant van de Ringvaart de Amsterdamse uitbreidingswijk Osdorp zichtbaar.
Er zijn verschillende kruisingen met grote infrastructuurlijnen, zoals die van de A9, de Westrandweg (A5) en de A4. Markante elementen in dit segment zijn het Fort Aan de Liede en het gemaal Lijnden, waar de Hoofdvaart raakt aan de Ringvaart.

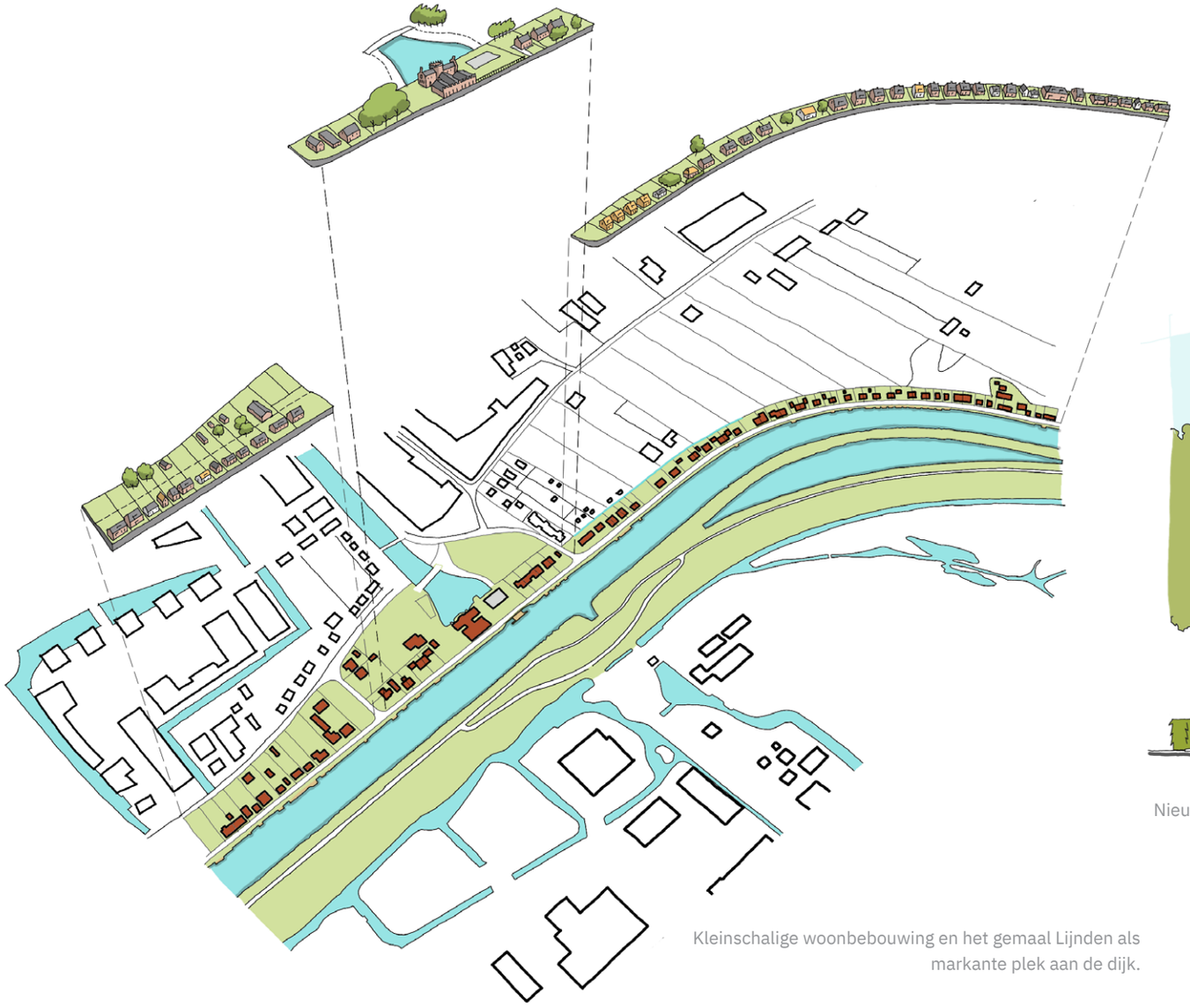
In dit deel van de Ringvaartzone liggen grote dorpen zoals Zwanenburg en Lijnden, Badhoevedorp en Nieuwe Meer. De dorpen hebben veel bruggen over de Ringvaart. Zwanenburg vormt een dubbeldorp met Halfweg dat de hechte relatie tussen de Haarlemmermeerpolder en het oude land laat zien. Inmiddels zijn de oude suikerfabrieken getransformeerd naar evenementen- en bedrijvenlocaties: SugarCity.

Aan de buitenzijde zijn verschillende bos- en natuurterreinen, waaronder de bossen van Spaarnwoude. Verder naar het oosten grenst de Ringvaart aan het Amsterdamse Bos en is er een prachtig doorzicht over het Nieuwe Meer.

Wat speelt er in het segment?

In het segment spelen de volgende typen opgaven waarvoor het Beeldkwaliteitsplan relevant kan zijn:

- infrastructurele opgaven zoals de aanleg van de nieuwe Sloterbrug, aanpassing van het Rottepolderplein, verbreding A9 bij Amsterdamse Bos, aanbrengen van een knip om doorgaand (vracht) verkeer op de Ringdijk te weren bij Zwanenburg,
- recreatieve opgaven, zoals de aanleg van een jaagpad langs de oever van de Ringvaart in de landelijke delen,
- opgaven voor de openbare ruimte, zoals de zorg voor het wegdek, het straatmeubilair, de parkeerplaatsen en de verlichting.



Kleinschalige woonbebouwing en het gemaal Lijnden als markante plek aan de dijk.



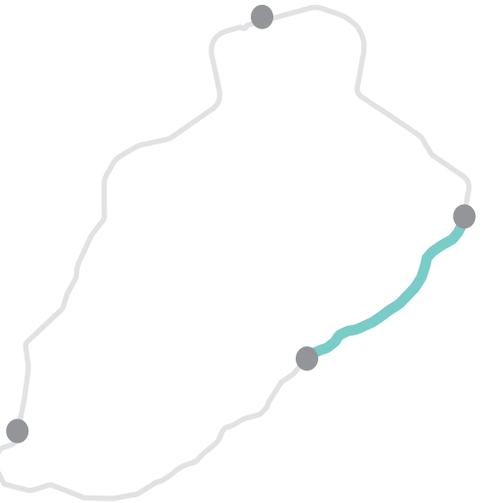
Nieuwbouw die goed aansluit op de schaal van de bebouwing langs de Ringvaartdijk.

LINTEN EN LOGISTIEK





2.3.4 LINTEN EN LOGISTIEK



Typering van het segment
Het segment Linten en Logistiek vormt een overgang tussen de stedelijkheid in het noorden van de Ringvaartzone en de landelijke sfeer in het zuiden. In het deel tussen de kruising met de A9 en de N231 overheerst de infrastructuur. Hier ontbreekt een route voor langzaam verkeer aan de binnenzijde en de buitenzijde van de Ringvaart.

Tussen het Nieuwe Meer en Oude Wetering ligt het oudste deel van de Ringvaart. Dit dijktraject bestond al voor de inpoldering van de Haarlemmermeer en maakte deel uit van de 18e-eeuwse waterkering van Aalsmeer. Tot op de dag van vandaag is dit zichtbaar in het grillige verloop van de dijk. Aan de overzijde is zicht op de groene koppen van de legakkers.

De logistieke hallen en kassen in ‘de tweede linie’ onderaan de dijk vormen een scherp contrast met de bebouwing op de Ringdijk. Ten zuiden van de Aalsmeerderbrug is het Ringdijkpark aangelegd dat bemiddelt tussen de grote schaal van de hallen en de woonhuizen (zie blz. 69).

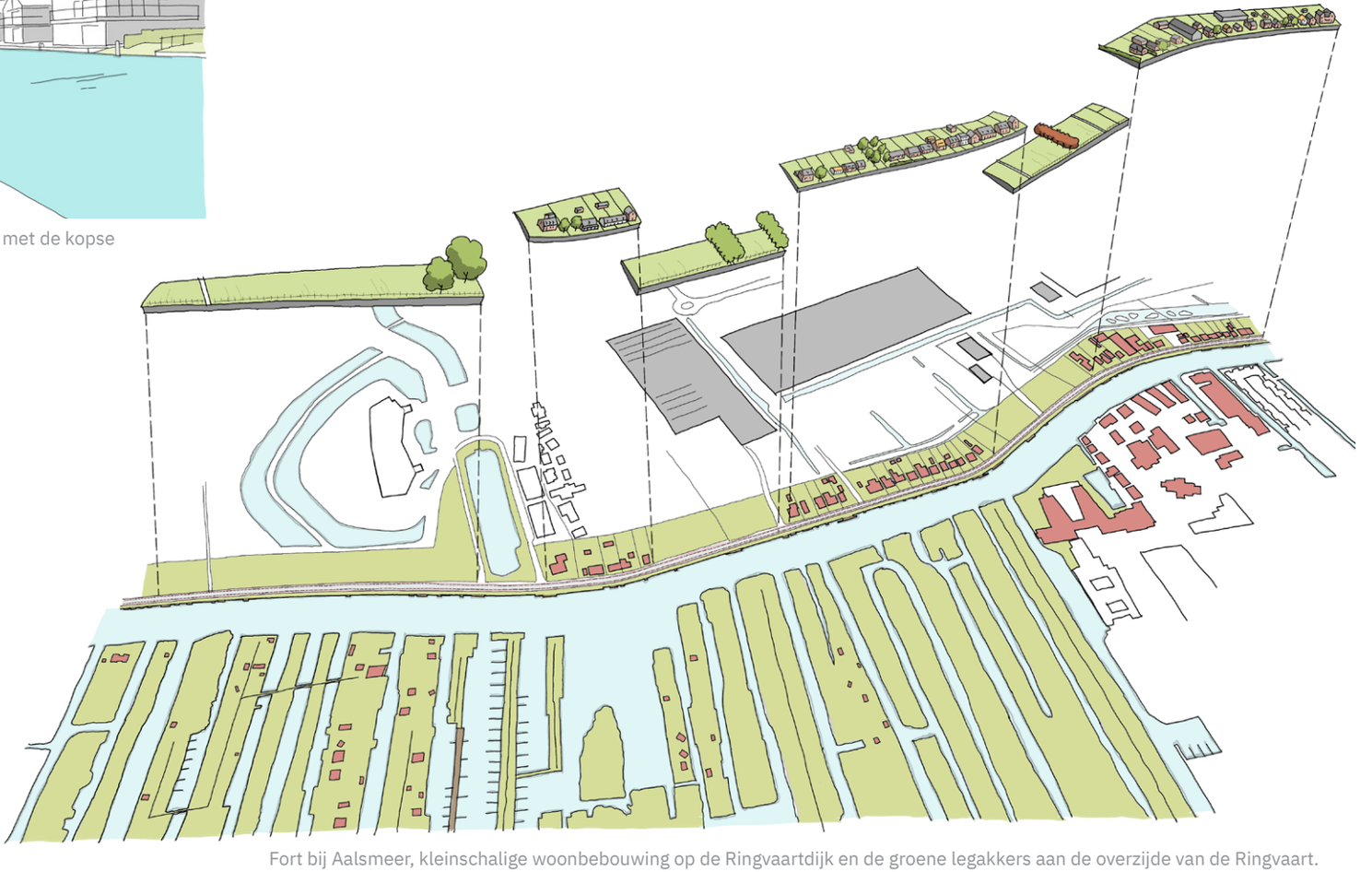
Het fort bij Aalsmeer markeert de kruising van de Ringvaart met de Geniedijk van de Stelling van Amsterdam.

Wat speelt er in het segment?
In het segment spelen de volgende typen opgaven waarvoor het Beeldkwaliteitsplan relevant kan zijn:

- infrastructurele opgaven zoals de Hoogwaardige Openbaar Vervoerslijn Schiphol-oost bij Schipholdijk,
- opgaven voor het fietsnetwerk, zoals de fietsonderdoorgang parallel aan de Ringvaart bij de N196 bij Aalsmeerderbrug, opwaardering fietsroutes en aansluitingen,
- stedenbouwkundige opgaven, zoals de transformatie van bedrijfsgebouwen,
- opgaven voor de openbare ruimte, zoals de zorg voor het wegdek, het straatmeubilair, de parkeerplaatsen en de verlichting.



Bebouwing volgt de richting van de legakkers en staat met de kopse kant naar de Ringvaart.



Fort bij Aalsmeer, kleinschalige woonbebouwing op de Ringvaartdijk en de groene legakkers aan de overzijde van de Ringvaart.

2.4 DE BETEKENIS VAN DE RING

De analyses van de Ringvaartzone laten een fascinerend landschapslint zien, met een meervoudige betekenis als:

- structurerend gegeven binnen de metropoolregio van Amsterdam en een kans voor de ruimtelijke ontwikkelingen,
- schakel in het watersysteem, het recreatieve netwerk en de ecologische structuur,
- woon- werk- en ontspanningsmilieu.

De ontwikkeling van de Ringvaartzone bevindt zich in een spannende fase. De jarenlange inspanning om de publieke betekenis van de Ringvaart op de agenda te zetten begint zijn vruchten af te werpen. De ‘Visie ringdijk en ringvaart’ (2017) vormt hiervoor de basis. Hierin zijn de ambities vastgelegd en vervolgens zijn in diverse documenten de kwaliteiten en kansen verder in kaart gebracht. Deze documenten hebben bijgedragen aan een bredere waardering voor de Ringvaartzone. Het accent verschuift van de (civiel)technische betekenis van de Ringvaartzone naar een waardering voor het Ringdijklandschap als geheel. Een landschap waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd, met een sterk verhaal en tot de verbeelding sprekend erfgoed.

In en rond de Ringvaartzone staan vele ontwikkelingen op stapel, zoals hiervoor geschetst. Nu is het het juiste moment om al die ontwikkelingen in te zetten en te gebruiken om de Ringvaartzone sterker en mooier te maken.

In het volgende hoofdstuk werken we aan de hand van tien ambities uit hoe alle ontwikkelingen kunnen en moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten en gebruiksmogelijkheden van de Ringvaartzone.



De overgang van de Ringvaart naar het Nieuwe Meer in het Amsterdamse Bos.

3. TIEN AMBITIES



3.1 Regionaal ringpark

3.2 De Structurerende Ring

3.3 De Duurzame Ring

3.4 De Uitnodigende Ring



3.1 REGIONAAL RINGPARK

Voor de toekomst liggen er kansen om de publieke betekenis van de Ringvaartzone nog meer voor het voetlicht te brengen. Recreatieve vaarverbindingen, aantrekkelijke entrees naar de Haarlemmermeerpolder en verbindingen met de routestructuren in de omgeving zijn een eerste stap om deze potentie te benutten. Ook is het zaak het autoverkeer op de dijk terug te dringen, het aanwezige erfgoed te behouden en meer rust en samenhang in de inrichting te krijgen. Dat maakt het ook aantrekkelijk voor ondernemers en bewoners om in de toekomst van de Ringvaartzone te investeren.
De Ringvaartzone kan zo uitgroeien tot een regionaal ringpark, dat recreatieve routes en natuurgebieden aan elkaar knoopt en ontspanning geeft in een dichtbevolkte regio. Deze ontwikkeling zal een kwestie van lange adem zijn, met veel stappen en inbreng van uiteenlopende partijen. Dit beeldkwaliteitsplan wil een onderdeel zijn van dit proces door ontwikkelingen te begeleiden en stimuleren. Uit de voorgaande analyses zijn tien ambities afgeleid, gerangschikt onder drie overkoepelende thema's:

- de structurerende ring,
- de duurzame ring,
- de uitnodigende ring.

De tien ambities vormen aansporingen om de karakteristieken van de Ringdijk en Ringvaart te versterken. Ze gelden in principe voor de hele Ringvaartzone, maar lokale differentiatie is mogelijk en niet alles is overal te vinden of van toepassing. Elke ambitie is verder vertaald in meer concrete eisen. Bij elke ingreep dienen deze meegenomen te worden en dient verantwoord te worden hoe deze zijn vertaald in het plan of voornemen.

Structurerende Ring

1 Werk aan een regionaal Ringpark	▪ versterk de recreatieve netwerken ▪ meer samenhang in de groene scheggen van Amsterdam
2 Versterk de continuïteit van de Ringvaartzone	▪ versterk de continuïteit van de grondvorm van de dijk ▪ versterk continuïteit van de routes (gebruik principeprofiel van gemeente) ▪ versterk continuïteit van de (natuurvriendelijk) oevers ▪ zorg voor eenheid in straatmeubilair
3 Maak vormgeving van dwarsrelaties ondergeschikt aan de kracht en continuïteit van de Ringvaart	▪ bruggen: waarborg continuïteit van de Ringvaart en integrale vorm ▪ viaducten: zorg voor ruime doorzichten en meervoudig gebruik ▪ aquaducten: zorg voor groene taluds, integreer technische installaties
4 Versterk de opbouw van het bebouwingslint	▪ niveau van de Ringvaartzone: respecteer het ritme van de 19 dorpen en houd de landelijke delen open ▪ niveau van de dorpen: gebruik een wisselende rooilijn en behoud de doorzichten tussen de bebouwing ▪ op het niveau van de bouwvolumes: sluit aan op de bestaande bebouwing, zorg voor heldere dakvlakken (niet te grote dakkapellen)

Duurzame Ring

5 Geef ruimte aan klimaatadaptatie	▪ zorg voor een goede landschappelijke inpassing van de aanpassingen in het watersysteem ▪ geef waterhuishoudkundige voorzieningen zo veel mogelijk een meervoudig gebruik
6 Zorg voor meer biodiversiteit	▪ zie de Ringvaartzone als ecologische schakel op regionaal niveau ▪ houd bij de soortenkeuze rekening met de technische eisen van de waterkering (‘geoorloofd sortiment’) ▪ bouw natuurinclusief, bijvoorbeeld vegetatiedaken en mogelijkheden voor nesten ▪ verminder hittestress door vegetatiedaken en vermindering van verharding
7 Stimuleer korte omlopen	▪ maak ‘kringlopen zo klein als kan, zo groot als nodig’ ▪ stimuleer de verkoop van Haarlemmermeerse producten langs de Ringdijk en -vaart (bijvoorbeeld bloemen en fruit) ▪ geef ruimte aan innovatieve overslagpunten

Uitnodigende Ring

8 Speel de zone tussen weg en water vrij	▪ voorkom verrommeling in de Ringvaartzone ▪ hanteer het gemeentelijke principeprofiel ▪ opruimen van vervallen steigers of bootjes die niet meer worden gebruikt
9 Leg recreatieve voorzieningen aan op betekenisvolle plekken in het landschap	▪ gebruik een typologie van unieke recreatieplekken: - rustplekken aan het water - rustplekken geïntegreerd in de buitenruimtes van de forten/gemalen - rustplekken op de voormalige loswallen
10 Zoek de ruimte	▪ kijk naar de hele Ringvaartzone en betrek ook de overkant erbij ▪ benut de potenties van het water

3.2 STRUCTURERENDE RING

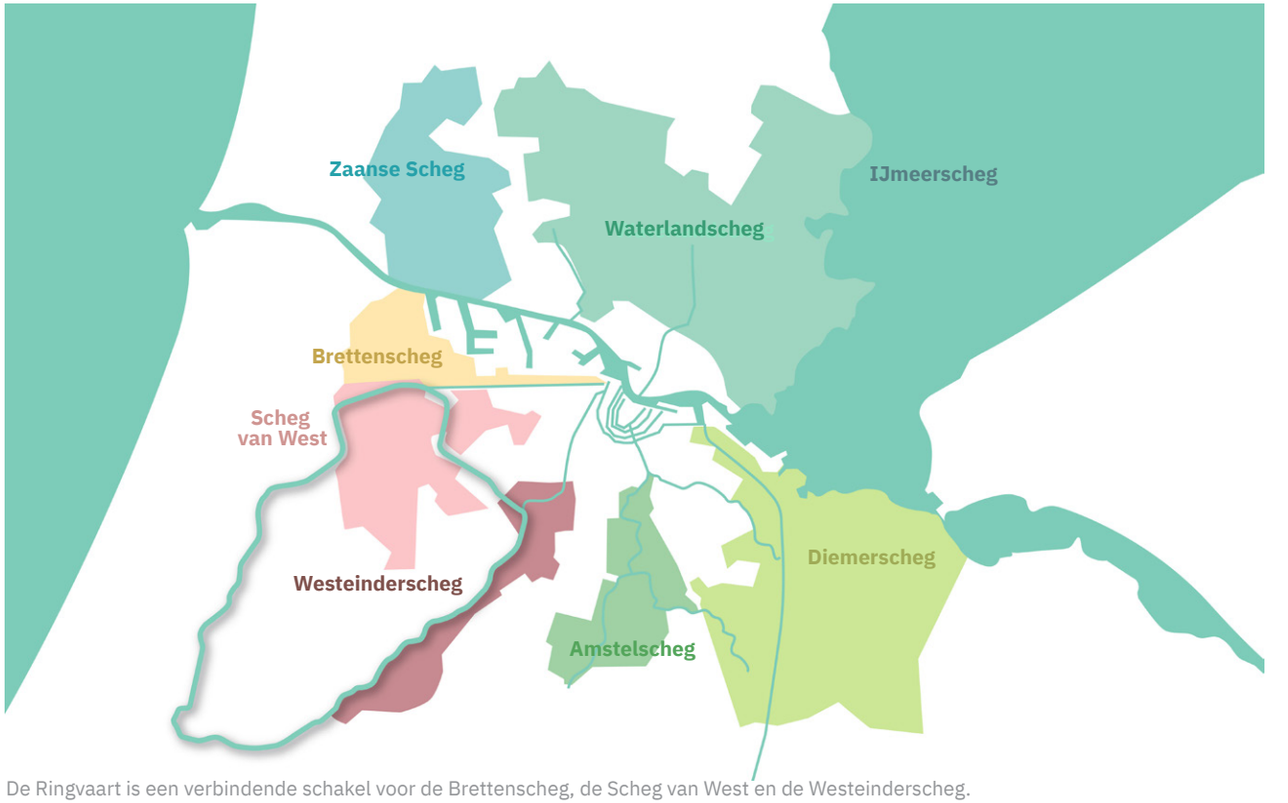
Ambitie 1: werk aan een regionaal ringpark

De eerste ambitie is om de ontwikkelingen in de Ringvaartzone te zien in het perspectief van een regionaal ringpark.

Versterking recreatieve netwerken
De ontwikkeling van een regionaal ringpark betekent in de eerste plaats versterking van het recreatieve netwerk. Dat vraagt om meer prioriteit voor het langzaam verkeer in de Ringvaartzone en betere verbindingen met de routenetwerken in de omgeving. Voor de samenhang met het routenetwerk in de Haarlemmermeerpolder is de Geniedijk een stevige basis. Meer overdraagplaatsen voor kano's versterken de samenhang in het gebruik van het water in en buiten de Haarlemmermeerpolder. Bij de dorpen zijn meer mogelijkheden voor dagelijkse ommetjes wenselijk.

Aan de west- en oostzijde zijn weinig verbindingen voor langzaam verkeer over de Ringvaart. Hier zijn toevoegingen noodzakelijk, bijvoorbeeld bij Fort aan de Liede, bij Fort bij Aalsmeer en bij de Pontweg in Aalsmeer. Fietsbruggen kunnen ook grote betekenis hebben in het netwerk voor woonwerk-verkeer. Fietspontjes zijn een waardevolle toevoeging aan het recreatieve netwerk.

Meer samenhang in de groene scheggen
De ontwikkeling van het regionale ringpark versterkt ook de landschappelijke samenhang in drie groene scheggen van Amsterdam: de Brettenscheg, de Scheg van West en de Westeinderscheg. Het ringpark draagt bij aan routestructuren die de individuele scheggen overstijgen en legt de link naar het Groene Hart.



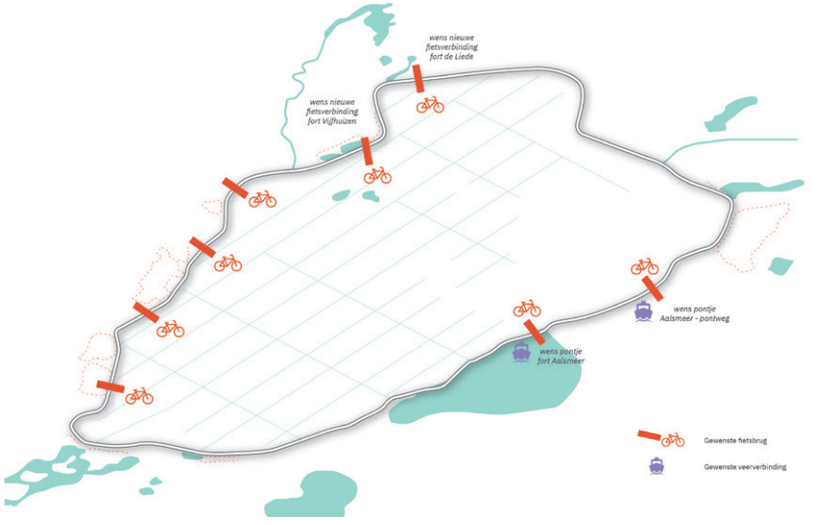
De Ringvaart is een verbindende schakel voor de Brettenscheg, de Scheg van West en de Westeinderscheg.



De Ringvaartzone verbindt aansprekende recreatielandschappen in de omgeving.



Fietsbrug Cruquius is, als verbinding naar de Groene Zoom en het Spaarne, een waardevolle schakel in het regionale fietsnetwerk.



Gewenste verbindingen voor langzaam verkeer.

Ambities

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Ambitie 2: versterk de continuïteit van de Ringvaartzone

Een belangrijke kwaliteit van de Ringvaartzone is de grote maat en schaal. Ter versterking van het grote geheel is de Ringvaartzone gebaat bij continuïteit in de grondvorm, de routes en het water en de oevers. Dat draagt ook bij aan een rustig en aansprekend beeld.

Continuïteit grondvorm
Bij de grondvorm van de Ringdijk gaat het om het behoud van het karakteristieke profiel: een flauwe helling aan de kant van de Haarlemmermeerpolder en een steiler talud aan de zijde van de Ringvaart. De ophoging van de dijk met damwanden moet worden vermeden. De breedte van de teensloot aan de voet van de dijk kan variëren afhankelijk van de ondergrond.

Continuïteit routes
De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de Ringdijk een principe-profiel opgesteld. Dit profiel wordt fasegewijs uitgevoerd. De essentie van het profiel is meer ruimte voor de fietsers. Er wordt een onderscheid gemaakt in delen met 30, 50 en 60 km per uur. In de delen met 30 km wordt de weg een fietsstraat, de overige delen hebben duidelijke fietstroken.

Bij de bewoningskernen zijn parkeerstroken in het profiel opgenomen, in het deel met 50 km/uur zijn incidenteel parkeermogelijkheden in de berm en in de landelijke delen met 60 km/uur wordt ingezet op groene bermen. In de hele Ringvaartzone wordt parkeren op eigen terrein gestimuleerd.

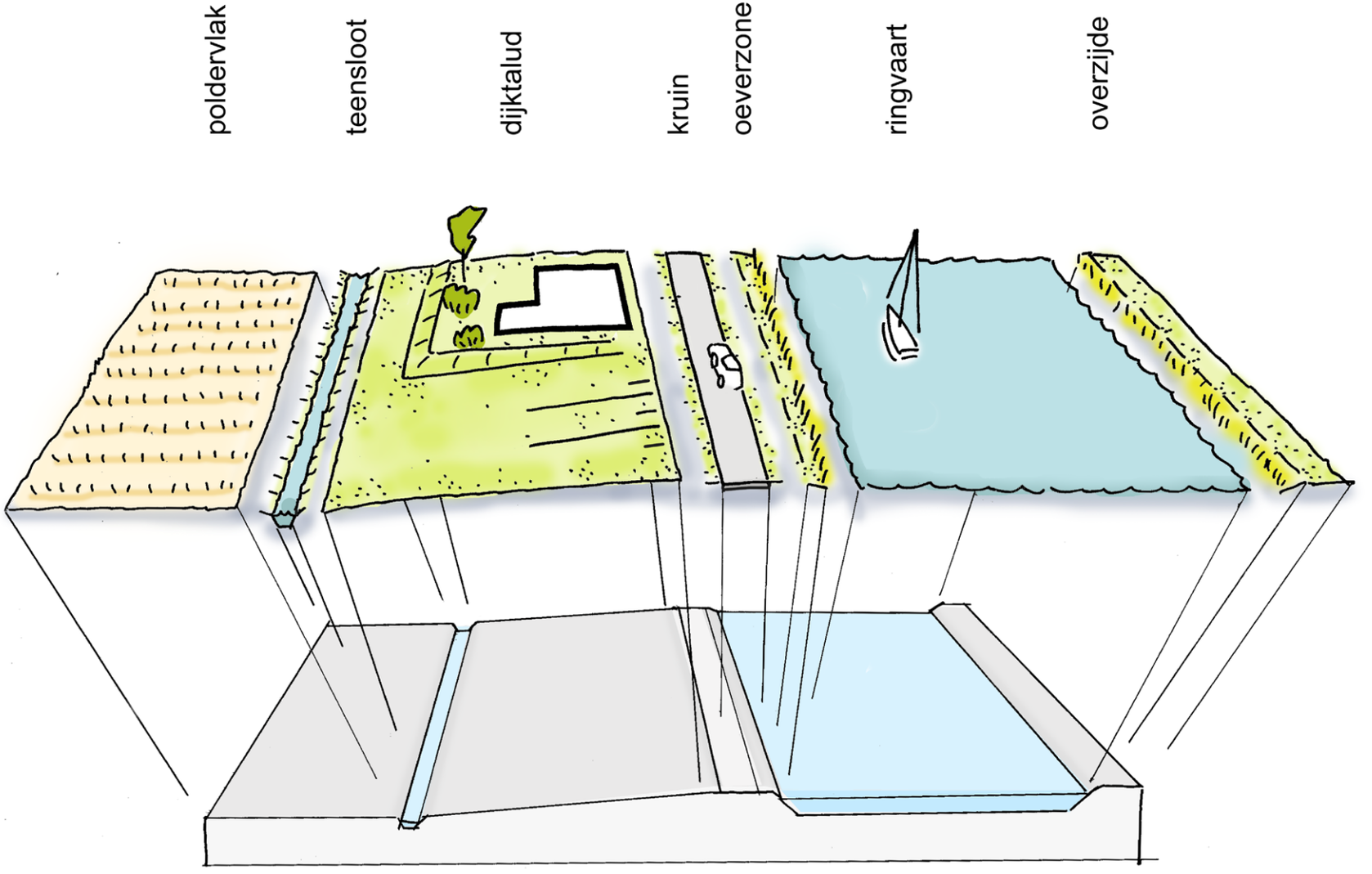
Voor wandelaars zijn in de landelijke delen (buiten de bebouwde kom) smalle paden in de berm opgenomen. Deze paden refereren aan de jaagpaden die vroeger langs de Ringvaart lagen.

Continuïteit water en de oevers
Ook voor de oevers geldt continuïteit als richtlijn. Een mooi principe is de dubbele oever, waarin de oevervegetatie door een extra beschoeiing wordt beschermd tegen de golfslag op de Ringvaart. Vooral aan de buitenzijde van de Ringvaart is de dubbele oever kansrijk, omdat die hier in de oever gegraven kan worden wat niet ten koste gaat van de boezemcapaciteit. Bij het Amsterdamse Bos en bij Heemstede zijn deze dubbele oevers inmiddels gerealiseerd.

Eenheid in straatmeubilair
Ook het straatmeubilair dat speciaal voor de Ringdijk is ontworpen draagt bij aan de samenhang. Het gaat om banken, picknicktafels van oude meerpalen (passend bij de historie van de dijk en vaart) en om een specifiek type oplaadpalen voor elektrische fietsen.



Speciaal ontworpen straatmeubilair voor de Ringdijk.



De opbouw van de grondvorm van de Ringvaartzone.

Herinrichting van de Ringvaartdijk



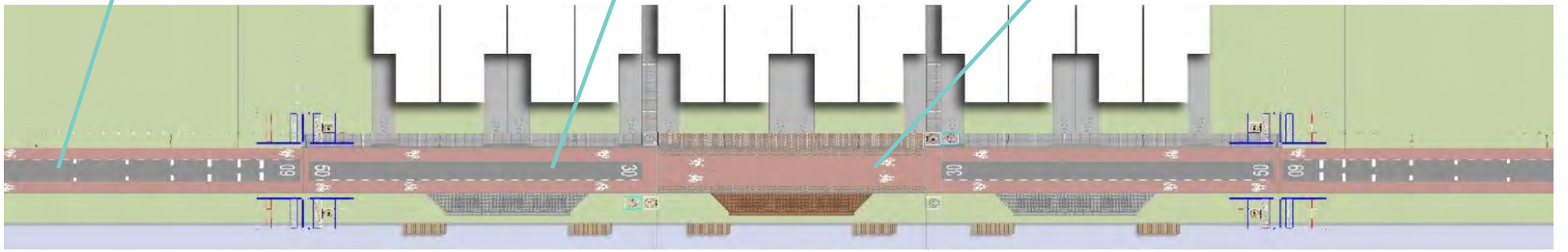
60 km/h zone



50 km/h - 30 km/h zone



30 km/h zone

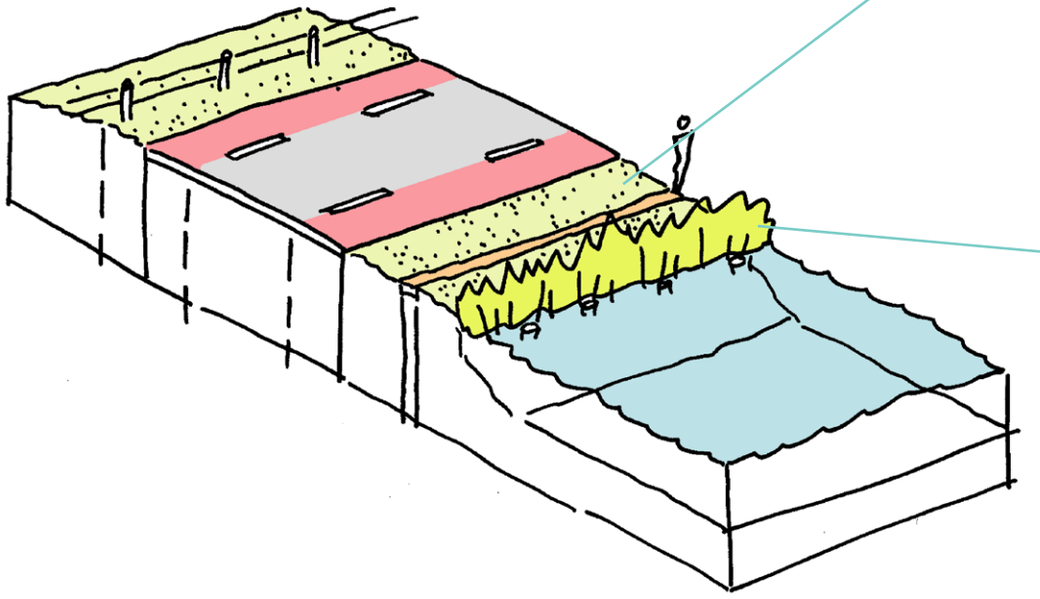


Principeprofiel voor de Ringvaartdijk (gemeente Haarlemmermeer)

Gewenste beeldkwaliteit 60 km/h zone



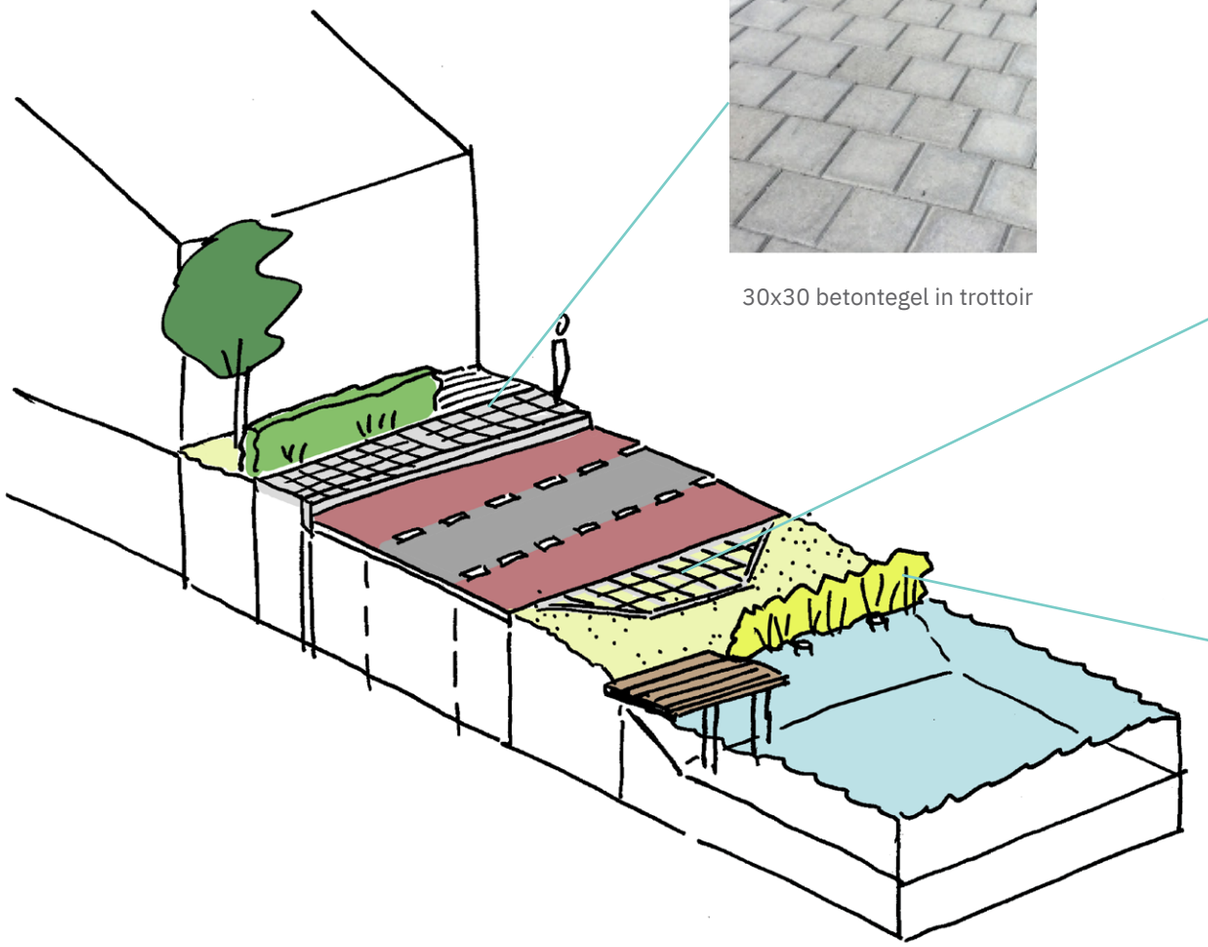
Struinpad met een bloemrijke berm en een gevarieerde oever.





Dubbele oever (bij het Amsterdamse Bos)

Gewenste beeldkwaliteit 30 km/h - 50 km/h zone



30x30 betontegel in trottoir



Betonstraatstenen bij parkeerplaatsen



Dubbele oever (bij Heemstede)

Gewenste beeldkwaliteit dorpskernen 30 km/h



Gebakken klinkers in het trottoir



Speciale band op bijzonder plekken



Verharding van de parkeerplaatsen

Ambitie 3. Maak de vormgeving van de dwarsrelaties ondergeschikt aan de kracht en continuïteit van de Ringvaart

In de Ringvaartzone liggen vele bruggen, viaducten en diverse aquaducten.

Bruggen
De bruggen over de Ringvaart laten een grote diversiteit zien, met een groot aandeel ophaalbruggen. Omdat veel bruggen aan vervanging toe zijn, ligt daar voor de komende jaren een belangrijke ontwerpopgave. Bij de vormgeving van de bruggen is het essentieel de continuïteit van de Ringvaart en Ringdijk te respecteren. Dat vraagt om royale overspanningen en een luchtig, transparant beeld. Ook verdient de vormgeving van de onderkant van de brug de nodige aandacht. In dwarsrichting kunnen de bruggen juist een accent vormen als schakel in routestructuren of als poort de polder in.

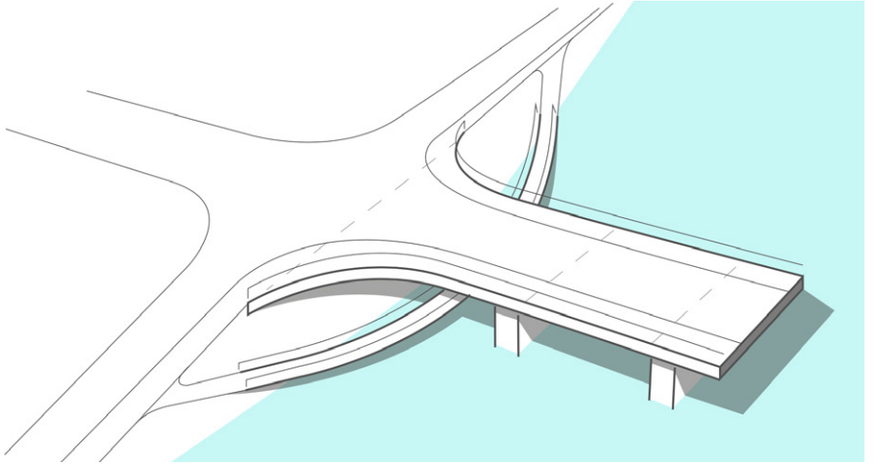
Bij de bruggen hebben landschappelijke oplossingen de voorkeur boven bouwkundige, bijvoorbeeld een groen talud in plaats van een damwand. De groene aanlandingen en taluds kunnen ook van betekenis zijn voor de biodiversiteit. Afhankelijk van de plek van de brug in de routestructuren kunnen recreatieve rustplekken in het ontwerp worden meegenomen.

We zetten de volgende eisen voor het ontwerp van de bruggen op een rij:

- een zorgvuldige architectuur, maar de brug hoeft niet iconisch te zijn,
- geïnspireerd op de (historische) kenmerken van de plek,
- duurzaam in onderhoud en verschijning,
- zorgvuldig en duurzaam in detaillering en materiaalgebruik,
- een integraal dag- en nachtbeeld,
- verlichting vormt een integraal onderdeel,
- een open en transparant beeld (bijvoorbeeld de leuningen).



Continuïteit van de fietsroute langs het water (stationsgebied Delft).



Principe van continuïteit in de fietsverbinding langs het water.

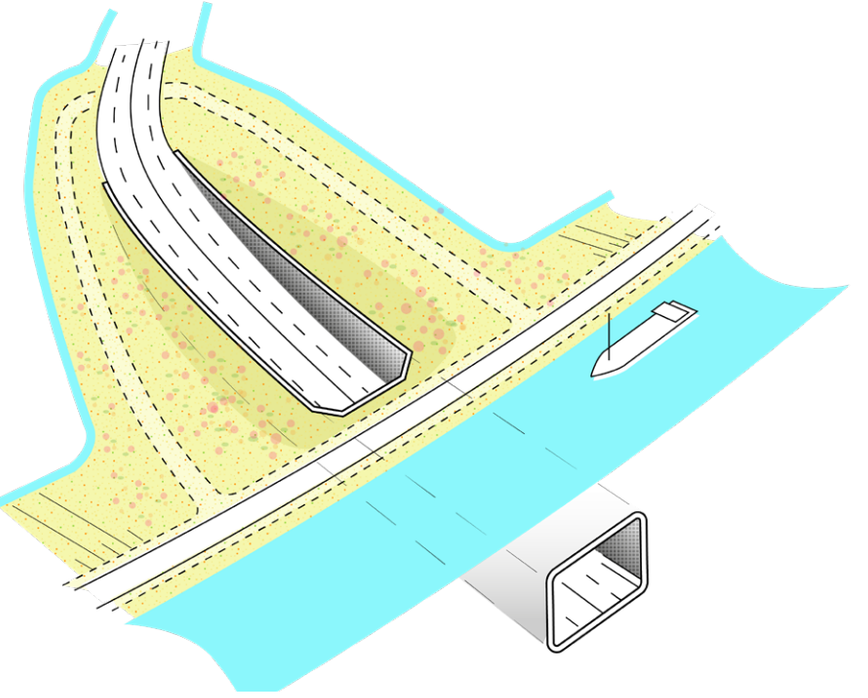
Viaducten

Naast bruggen zijn er nogal wat viaducten over de Ringvaart. Hiervoor geldt:

- de continuïteit van de Ringvaart en Ringdijk gaat altijd voor,
- ruime doorzichten,
- geen (extra) bochten en kronkels in dijk of vaart,
- zicht vanaf de dijk op het water maximaal open houden of maken,
- aandacht voor verlichting en sociale veiligheid op de Ringdijk,
- benutten van kansen voor meervoudig gebruik (ecologische verbinding, ontmoetingsplek).



De landschappelijke inpassing van de Zuidtangent bij Vijfhuizen zorgt voor een rustig landschappelijk beeld.



Principe van landschappelijk taluds met ecologische betekenis bij aquaduct.

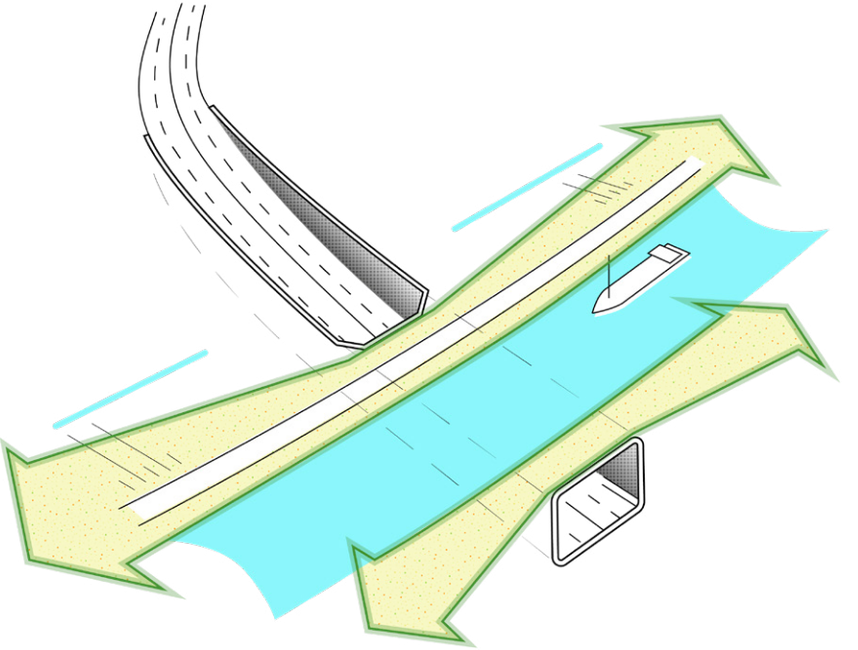
Aquaducten en technische installaties
Ook bij de aquaducten is het zaak de continuïteit in de Ringvaartzone te respecteren en te zorgen voor een groen, landschappelijk beeld. Onder andere bij het bestaande aquaduct van de A4 is te zien dat de technische installaties van een aquaduct inbreuk kunnen doen op het beeld van de dijk. Naast een goede inpassing van de technische installaties gelden de volgende eisen:

- respecteer het tracé van de Ringdijk (geen extra knikken),
- waarborg het zicht op het water van de Ringvaart (geen obstakels in de oever),
- minimaliseer hekken en verharding.
- gebruik landschappelijke middelen in plaats van bouwkundige, bijvoorbeeld taluds in plaats van keermuren,
- geef taluds een meervoudige betekenis, onder andere voor biodiversiteit.

Een goed voorbeeld voor de vormgeving van een aquaduct is de inpassing van de Zuidtangent bij Vijfhuizen. Het aquaduct voegt zich in het landschap en de groene taluds met een gevarieerde kruidenvegetatie hebben een ecologische betekenis.



Voorbeeld van een continu profiel van landschappelijke bermen bij Weteringbrug.



Principe van continuïteit in de groene landschappelijke bermen bij een aquaduct.

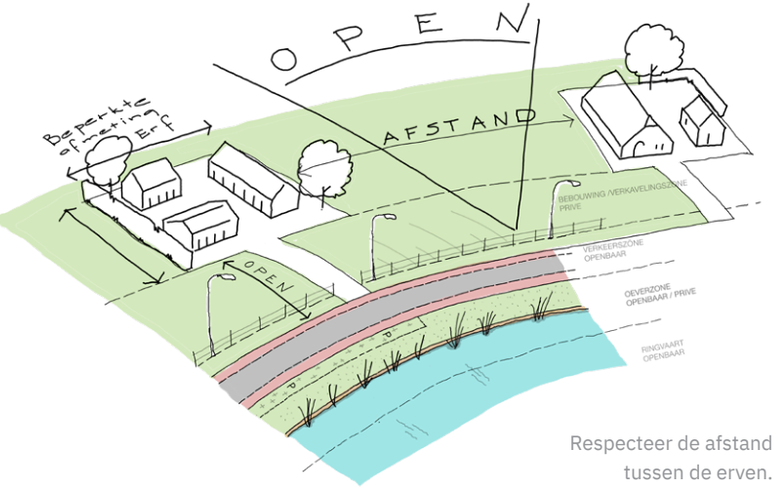
Ambitie 4. Versterk de opbouw van het bebouwingslint

De essentie van de bebouwing in de Ringvaartzone ligt in het ritme van de negentien dorpen, de afwisseling van de bouwvolumes, de doorkijken tussen de bebouwing en de opbouw van de individuele gebouwen. In de hoofdprincipes voor de bebouwing maken we onderscheid in drie niveaus:

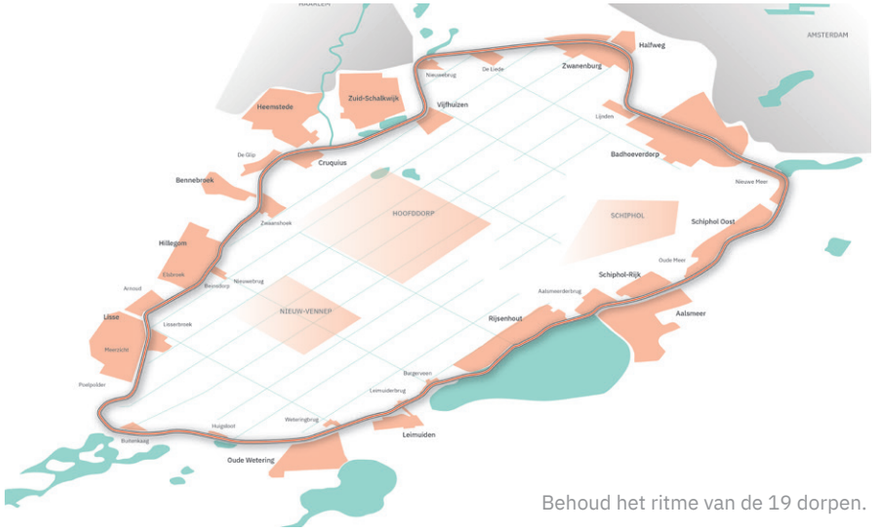
- het niveau van de Ringvaartzone als geheel,
- het niveau van de dorpen,
- het niveau van de bouwvolumes.

Niveau van de Ringvaartzone
Op het hoge schaalniveau is het behoud van het ritme van de negentien dorpen essentieel. Daarvoor gelden de volgende hoofdprincipes:

- houd de landelijke delen tussen de dorpen groen en open,
- respecteer de afstand tussen bebouwing; plaats noodzakelijke uitbreidingen van (agrarische) erven haaks op de dijk, zodat doorzichten overeind blijven,
- ontmoedig bedrijvigheid in de tweede linie langs de dijk.



Respecteer de afstand tussen de erven.



Behoud het ritme van de 19 dorpen.

Niveau van de dorpen
Op het niveau van de dorpen gelden de volgende hoofdprincipes:

- behoud doorkijkjes in de dorpen bij uitbreiding of nieuwbouw langs of onderaan de dijk, bijvoorbeeld door voldoende afstand te houden tot de zijdelingse perceelgrens en schuurtjes niet op maar onderaan de dijk te bouwen,
- voorkom een harde confrontatie tussen grootschalige bedrijvigheid met de Ringdijkbebouwing, bijvoorbeeld door een groene inrichting van de tussenzone en behoud van de doorzichten,
- zorg voor een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwing in de bedrijfszone,
- verminder de hittestress en draag bij aan biodiversiteit en waterberging.

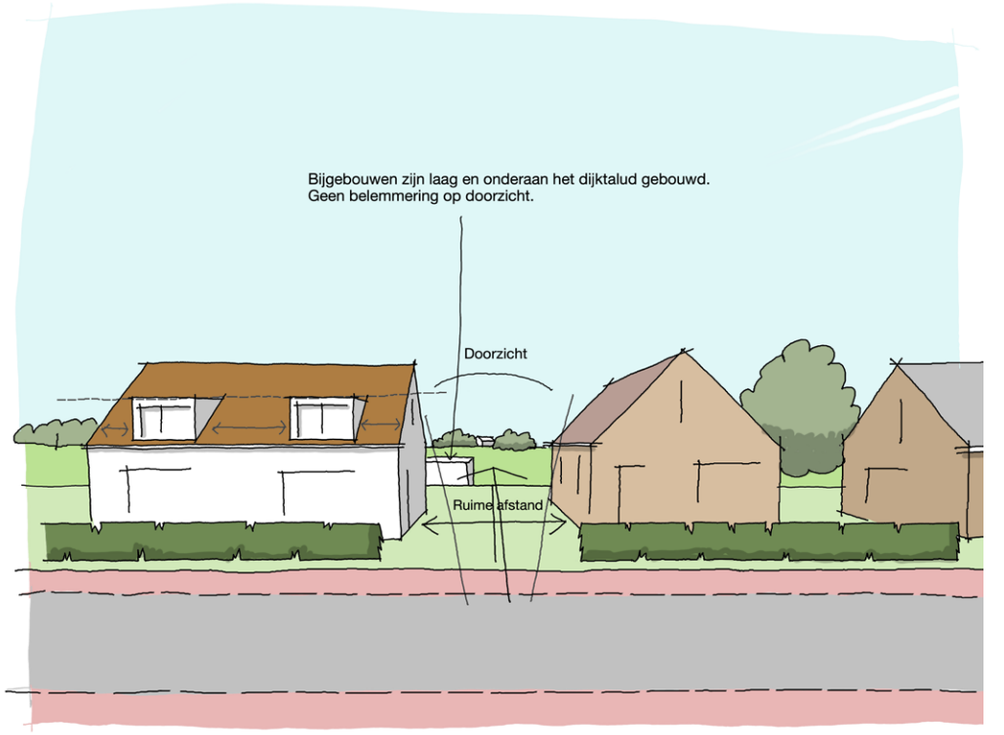


Voorkom harde confrontatie tussen bedrijfsbebouwing en Ringdijkbebouwing.

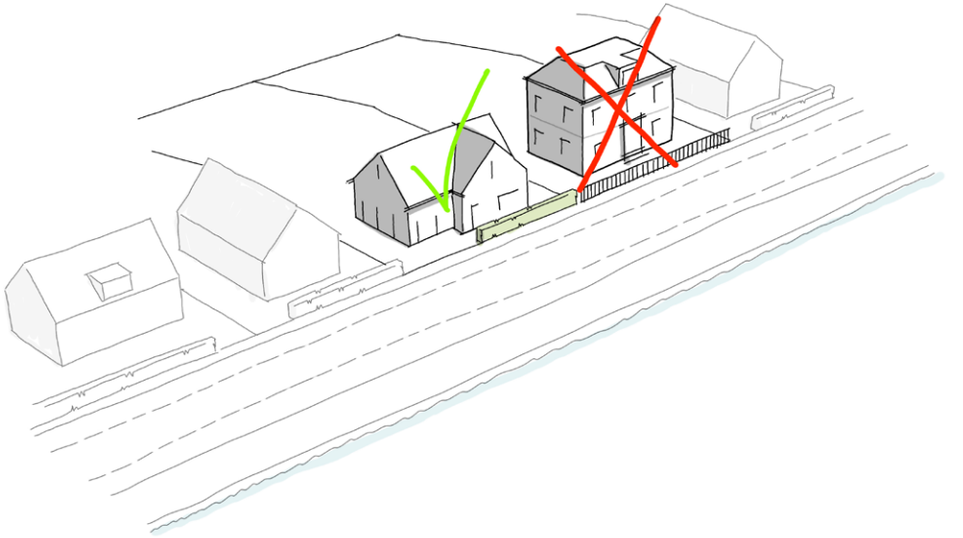
Niveau van de bouwvolumes
Op het lage schaalniveau van de bouwvolumes maken we een onderscheid tussen de kleinschalige bebouwing (‘kleine korrel’) en de grote volumes van bedrijfsgebouwen (‘grote klonten’).

<u>Aandachtspunten ‘kleine korrel’</u>

- Stimuleer een gevarieerde bebouwingslijn die bij voorkeur samenhangt met de hoogte van de bebouwing; plaats hogere panden verder naar achteren dan lagere panden. Dit moet wel passen in de context; in een centrumgebied liggen de rooilijnen vaak dichter bij de weg.
- Plaats bij aansluitingen van wegen op de Ringdijk de bebouwing naar achteren, zodat er ruimte is voor een tuin of plantsoen.
- Houd de kleine korrel klein (maximaal 2 lagen en een kap, waar nu 1 laag met een kap is dit zo mogelijk behouden en niet vergroten).
- Laat aanbouwen en andere kleinschalige uitbreidingen passen bij de schaal van het bestaande gebouw.
- Geef aandacht aan de vormgeving van de kap; voorkom te grote dakkapellen in verhouding tot de kap, plaats de dakkapellen bij voorkeur in een lijn, maak een heldere dakvorm.
- Maak vrijstaande bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw: plaats de bijgebouwen bij voorkeur onderaan het dijktalud voor behoud van doorzichten.
- Parkeer auto’s zo veel mogelijk op eigen erf, bij voorkeur achter of naast de woning.



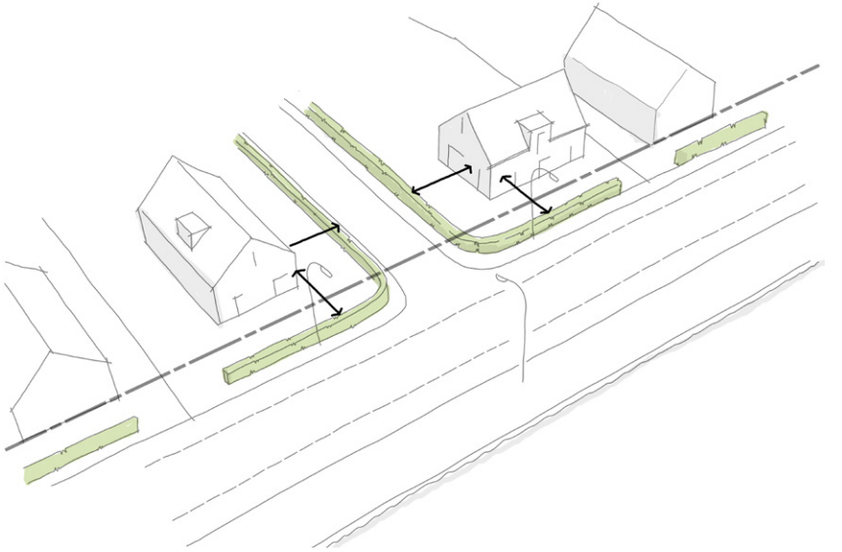
‘Kleine korrel’: voorkom te grote dakkapellen, respecteer de afstand tussen bebouwing en plaats bijgebouwen naar achteren.



Houd de kleine korrel klein en sluit aan op de verhoudingen van de bebouwing in de omgeving.



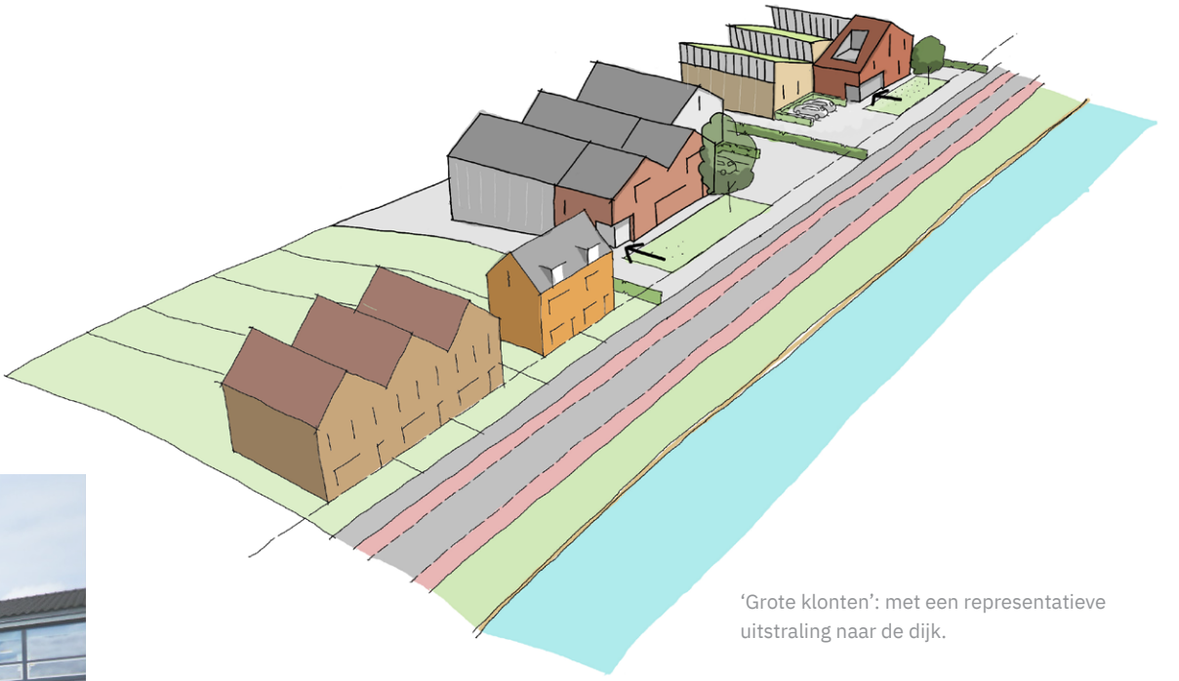
Ruimte voor groen bij aansluitingen op de Ringdijk.



Creëer ruimte bij wegaansluitingen.

Aandachtspunten ‘grote klonten’

- Bouw nieuwe ‘grote klonten’ alleen onder architectuur.
- Plaats grote gebouwen naar achteren.
- Zorg voor een representatieve uitstraling naar de weg, door een groene inrichting van het voorterrein en door het representatieve deel van het gebouw, zoals kantoor en entree, naar de dijk te oriënteren.
- Parkeer op eigen terrein en richt de parkeerplaatsen groen in.



‘Grote klonten’: met een representatieve uitstraling naar de dijk.



Voorbeeld goede inpassing parkeren met haagafscherming (Aalsmeerderdijk).

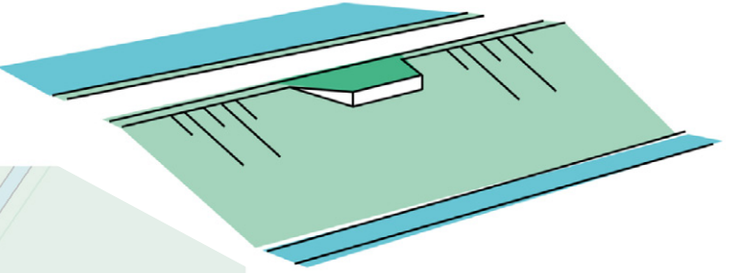
3.3 DUURZAME RING

Ambitie 5: geef ruimte aan klimaatadaptatie

De klimaatveranderingen stellen extra eisen aan het watersysteem van de Ringvaart. Hevige regenbuien vragen om verruiming van de bergingscapaciteit en de periodes van droogte maken het nog belangrijker om het water vast te houden.

Ook voor de waterhuishoudkundige aanpassingen is het belangrijk dat zij zich voegen in het grotere geheel van de Ringvaartlandschap, zodat niet een reeks van incidenten ontstaat. Te denken valt aan verruiming van de teensloot voor seizoensberging met royale rietstroken. Ook ‘waterparels’ aan de voet van de dijk, zoals het park Zaanshoek dat zoet kwelwater vasthoudt, zijn passende aanvullingen.

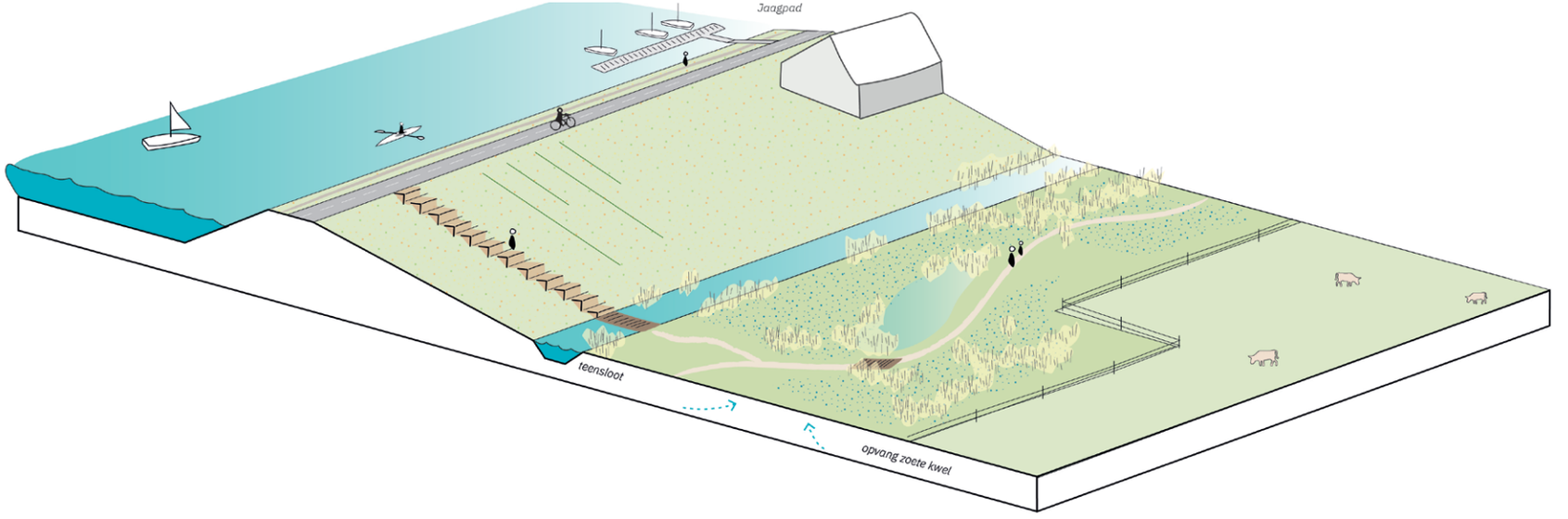
Bij extra voorzieningen voor piekberging, zoals de piekberging die aan de Lisserdijk wordt gerealiseerd, is het belangrijk de continuïteit van het dijklichaam te respecteren. Deze plekken kunnen ook een betekenis krijgen als rust- of uitkijkpunt. Integratie van uitzichtpunten of informatievoorzieningen in de projecten vergroot het waterbewustzijn.



Uitkijkpunt bij de piekberging door een bordes aan de dijk.



Ontwerp van de piekberging aan de Lisserdijk.



Waterparels langs de dijk met een betekenis voor recreatie, ecologie en waterberging.

Ambitie 6: zorg voor meer biodiversiteit

De Ringvaartzone is een ecologische schakel tussen binnenduinrand en veenweidepolders. De toepassing van een specifiek Ringvaartsortiment kan deze betekenis versterken. Bouwstenen voor dit Ringvaartsortiment zijn: natuurvriendelijke oevers langs het water, bloemrijke vegetaties op de taluds, heesters op de dijk (passend binnen de veiligheidseisen van het Hoogheemraadschap), begeleidende laanbeplantingen langs de dijk, ‘waterparels’ aan de voet van de dijk, monumentale bomen bij de polder-entrees en loofbossen. Door de samenstelling van de vegetaties en beplantingen af te stemmen op de verschillen in de ondergrond van de Haarlemmermeer (veen, klei en zand) ontstaat extra variatie.

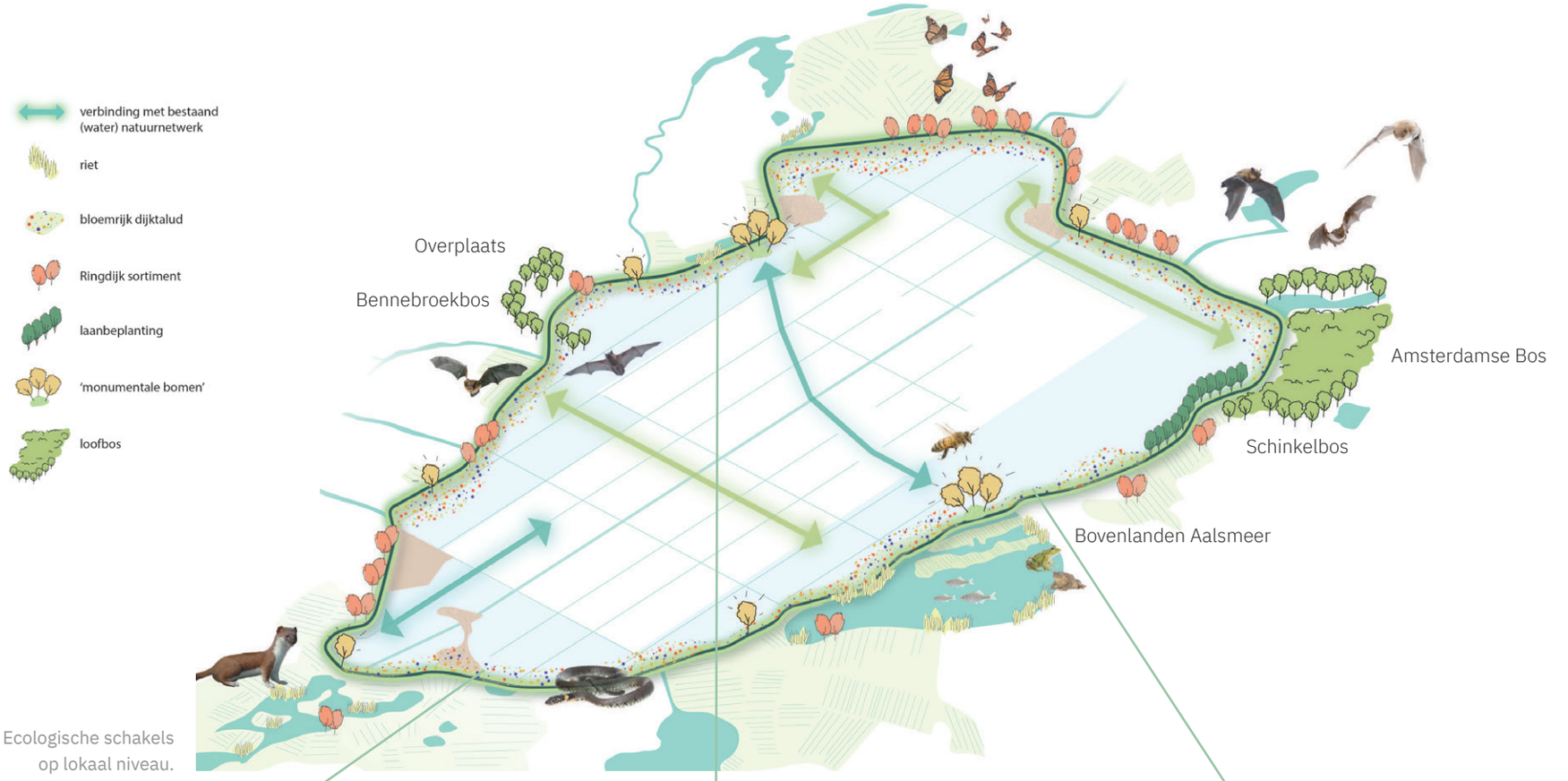
Meer bloemrijke vegetaties en vruchtdragende werken ook door in de insectenstand en de variatie van vogelsoorten. Uitbreiding van natuurvriendelijke oevers en ‘waterparels’ langs de dijk zijn gunstig voor de ringslang. Ook zijn nieuwe passages tussen de Ringvaart en het waterstelsel in de polder wenselijk voor de uitwisseling van marterachtigen, zoals de wezel en hermelijn. Verschillende vleermuizen gebruiken de Ringvaart als vliegroute. Voor het behoud van hun rust en foerageerplekken zijn de grote bomen en het extensieve gebruik van historische gebouwen belangrijk.

Bij bouwprojecten kunnen natuurinclusieve maatregelen zoals de toevoeging van vleermuiskasten en vegetatiedaken de ecologische betekenis van de Ringvaartzone nog verder versterken.

Ook gaan vegetatiedaken en minder verharding in de woonkernen hittestress tegen.



De Ringvaartzone als ecologische schakel op regionaal niveau.



Ecologische schakels op lokaal niveau.



Natuurvriendelijke oever



Markante bomen bij theehuis Cruquius



Bloemrijk dijktalud

Ambities

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Ambitie 7: stimuleer korte omlopen

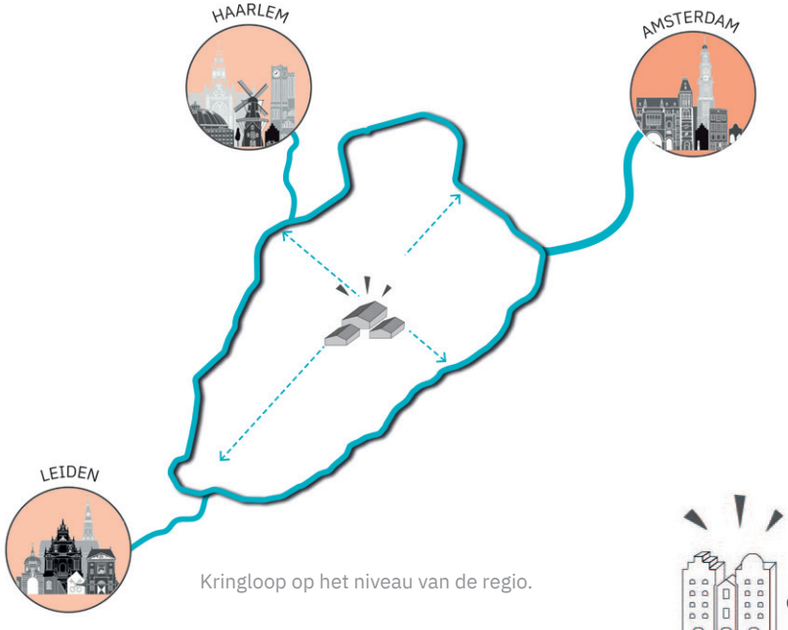
Ook voor de Ringvaartzone geldt het algemene motto van ‘kringlopen zo klein als kan, zo groot als nodig’. Langs de Ringvaart zijn kansen voor innovatieve overslagpunten voor regionale producten uit de polder al of niet gecombineerd met toeristische vaarroutes naar Amsterdam, Haarlem en Leiden. Op het niveau van de polder zijn kleinschalige verkooppunten van polderproducten aantrekkelijk voor wandelaars, fietsers en watersporters.



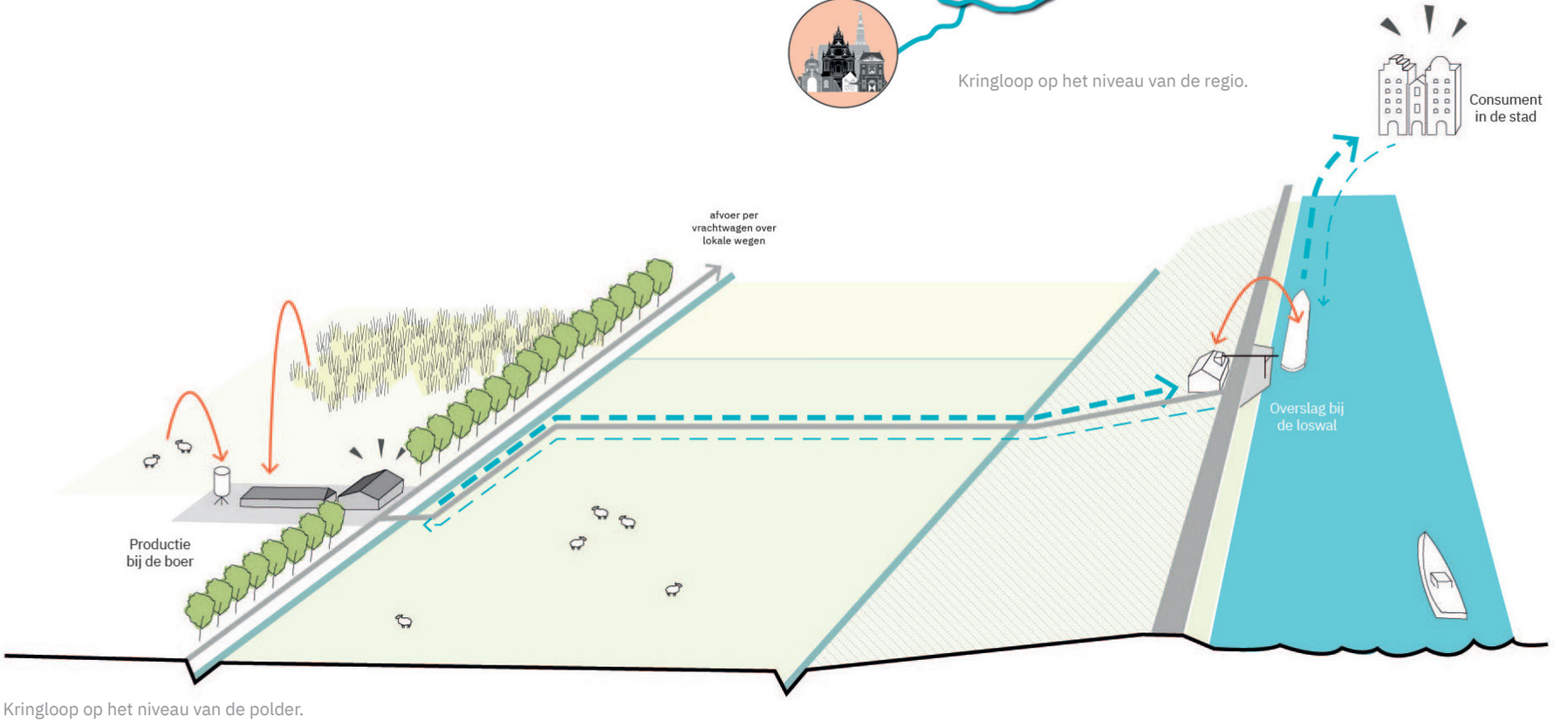
Van oudsher liggen er overslagpunten langs de Ringvaart.



Verkoop van lokale producten bij Stal Jasper (Hillegommerdijk nabij Beinsdorp).



Kringloop op het niveau van de regio.



Kringloop op het niveau van de polder.

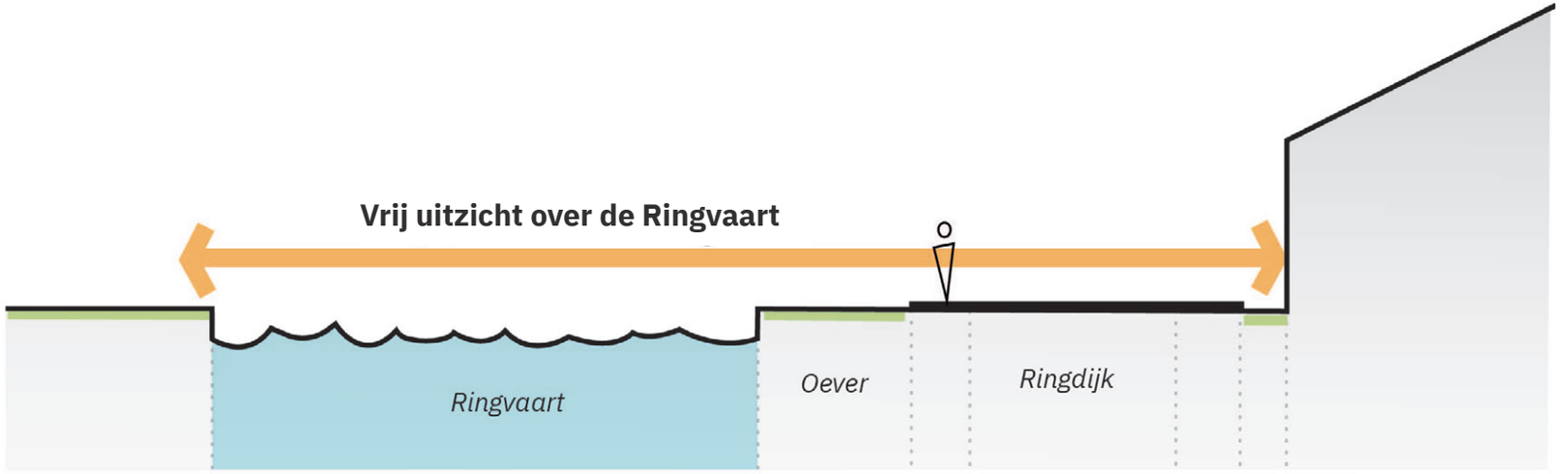
3.4 UITNODIGENDE RING

Ambitie 8: speel de zone tussen weg en water zoveel mogelijk vrij

De Ringvaartzone vormt de buitenruimte voor duizenden mensen, waar wordt gefietst, gewandeld en gevaren. Soms is er sprake van conflicterend gebruik tussen recreanten en bewoners of recreanten onderling. Vooral de zone tussen weg en water staat onder druk, wat mede in de hand wordt gewerkt door de verkoop van delen van de oever aan particulieren. Om het gebruik in goede banen te leiden is in de loop van de jaren een wirwar van bordjes en anti-parkeervoorzieningen ontstaan. De gemeente beperkt zo veel mogelijk de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de oever van de Ringvaart. We zoeken ruimte om parkeerplaatsen aan de onderkant van de Ringdijk uit te breiden voor bewoners en recreanten, daar waar de Gemeente Haarlemmermeer grond in eigendom heeft. Ten slotte worden mensen in het beeldkwaliteitsplan gestimuleerd om parkeren op eigen erf op te lossen.

De gemeente wil stimuleren en enthousiasmeren om meer lijn in de inrichting van de oevers te krijgen. Een belangrijk hulpmiddel daarbij is het principe-profiel dat door de gemeente is ontwikkeld (ambitie 2) . Vooruitlopend hierop is het opruimen van vervallen steigers of bootjes die niet meer worden gebruikt een eerste stap voor herstel van het vrije uitzicht over de Ringvaart. Ook meer toezicht op de regels die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd voor onder andere de steigers draagt bij aan een rustiger beeld.







Groene loswal bij Weteringbrug.



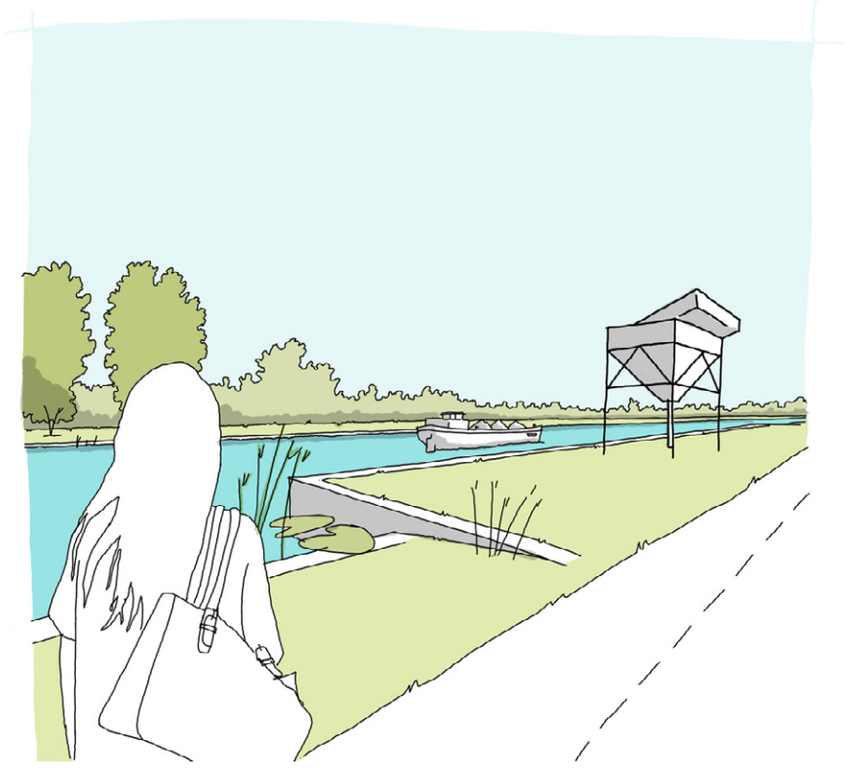
Groene berm bij Weteringbrug.

Ambitie 9: leg recreatieve voorzieningen aan op betekenisvolle plekken in het landschap

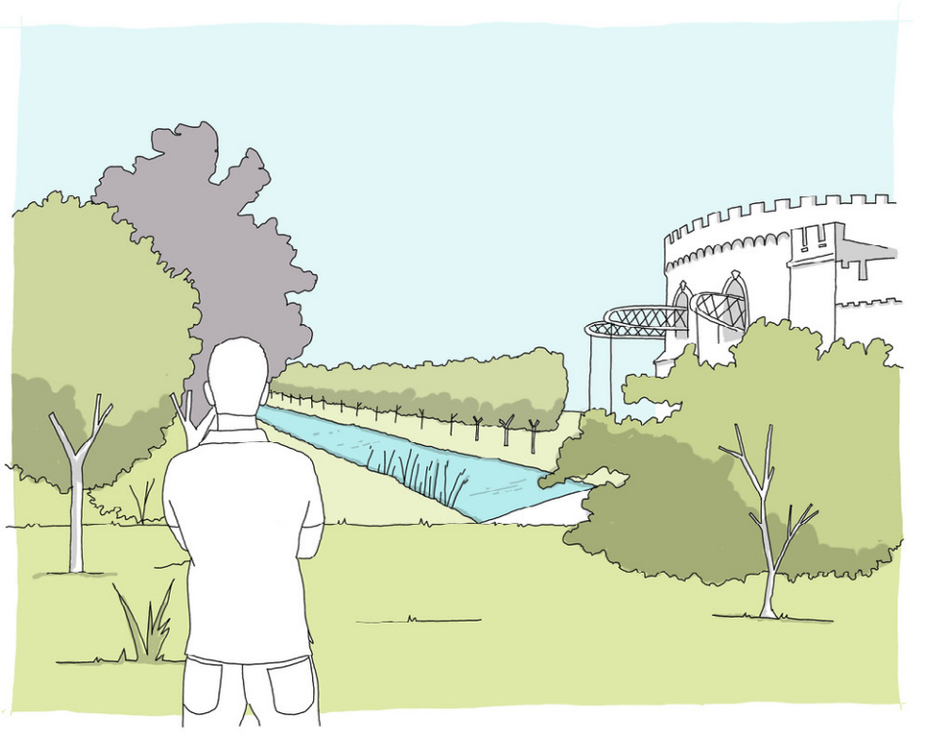
Langs de Ringvaart zijn prachtige aanleidingen voor recreatieve rustplekken, bijvoorbeeld bij de gemalen, de forten en de loswallen. Als richtlijn geldt dat nieuwe restplekken op betekenisvolle plekken in het landschap worden aangelegd. Dat levert plekken op die specifiek zijn voor de Ringvaartzone en de identiteit versterken. Te denken valt aan drie hoofdtypen: rustplekken aan het water waar je vanaf een laag standpunt de Ringvaart kan beleven, rustplekken op de voormalige loswallen en rustplekken geïntegreerd in de buitenruimtes van gemalen en forten.



1. Rustplek aan het water.



2. Rustplek bij een loswal.



3. Uitkijkpunt bij gemalen en forten.

Ambitie 10: zoek ruimte voor verdere programmering

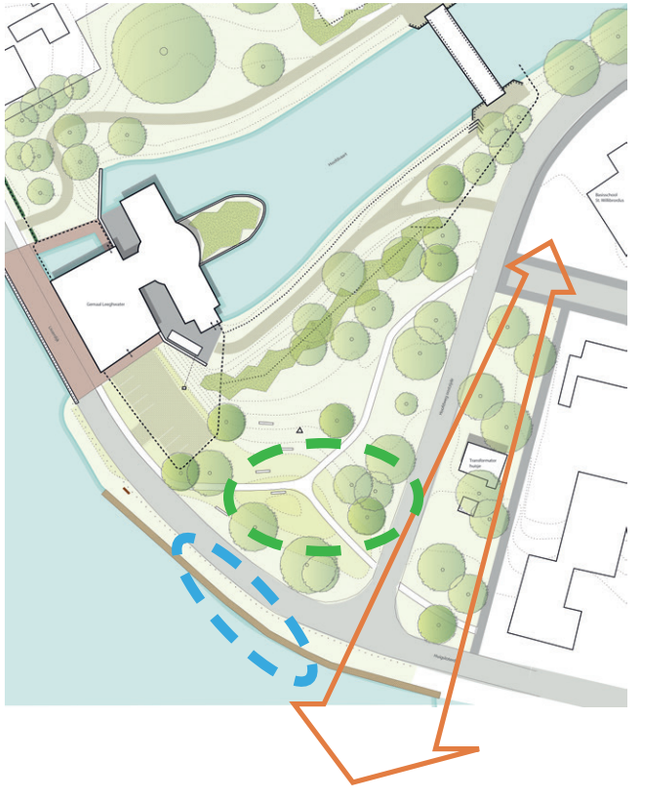
De laatste ambitie is: zoek de ruimte! Hoewel de Ringvaartzone intensief wordt gebruikt, blijkt het soms mogelijk om het recreatief gebruik beter te spreiden. Een mooi voorbeeld is het Ringdijkpark bij Aalmeerderbrug dat lucht geeft achter de dijkbebouwing. Ook het water biedt kansen voor nieuwe vormen van gebruik, bijvoorbeeld in de vorm van drijvende recreatievoorzieningen. Daarnaast biedt de overkant van de Ringvaart mogelijkheden, die samen met de buurgemeentes opgepakt kunnen worden. Een inspirerend voorbeeld zijn die rustplekken die aan de oever van de Ringvaart bij het Amsterdamse Bos zijn gemaakt.



Drijvende horeca-voorzieningen (centrum Delft)



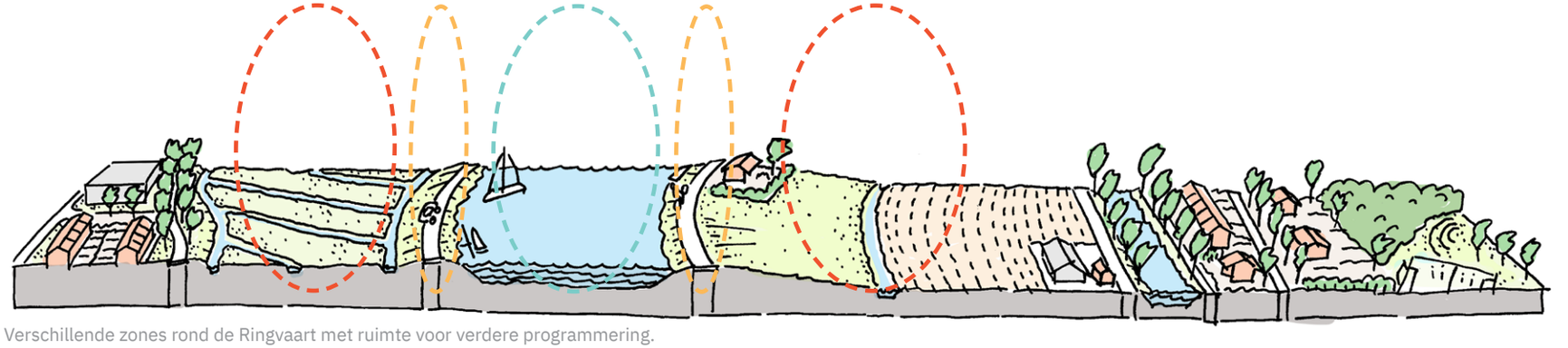
Recreatievoorzieningen aan de buitenzijde van de Ringvaart (Molenplas).



Het benutten van de potenties van het water in de inrichting van de buitenruimte van het gemaal Leeghwater.



Het Ringdijkpark bij Aalsmeerderbrug benut de ruimte aan de voet van de Ringdijk en biedt een mooi perspectief op het flauwe talud en de kerktoren van Aalsmeer.



Verschillende zones rond de Ringvaart met ruimte voor verdere programmering.

4. WIE DOET MEE?

4.1 Ringcommunity

4.2 Hoe wordt het beeldkwaliteitsplan gebruikt?





4.1 DE RINGCOMMUNITY

Het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan schetst een koers voor een mooiere en sterkere Ringvaartzone. Richtinggevend daarbij is het streefbeeld van een regionaal ringpark. De koers vraagt om betrokkenheid van vele partijen, zowel overheden als particulieren. Uiteenlopende groepen zullen zich in deze ontwikkeling moeten herkennen en hun steentje moeten bijdragen. Voortbouwend op het bestaande netwerk van samenwerkende partijen zal gewerkt moeten worden aan een ‘ringcommunity’ van: bestuurders en ondernemers, plannenmakers en plannentoetsers, terreinbeherende natuurorgansaties en vele bewoners en gebruikers.

samenwerking van publieke partijen	Hoogheemraadschap van Rijnland, Gemeenten overkant (10); Haarlem, Heemstede, Bloemendaal, Amsterdam, Amstelveen, Aalsmeer, Kaag en Braassem, Teylingen, Lisse, Hillegom, Provincies Noord-Holland en Zuid-Holland, Metropool Regio Amsterdam, samenwerkingsverband Zuid-Kennemerland, samenwerkingsverband Bollenstreek, samenwerkingsverband Leidse regio, Rijkswaterstaat, Prorail
terreinbeherende natuurorganisaties	Landschap Noord-Holland (Bennebroekbos, eendenkooi Stokman), Staasbosbeheer (Zwaansbroek), Recreatieschap Noord-Holland (park Zwaanshoek, park Zwanenburg), gemeente Amsterdam (Amsterdamse Bos)
maatschappelijke organisaties,	Dorpsraden van Zwanenburg, Lijnden, Badhoevedorp, Nieuwe Meer, Oude Meer en Aalsmeerderbrug, Rijsenhout, Burgerveen, Weteringbrug, Vredeburg, Buitenkaag en Huigsloot, Lisserbroek, Beinsdorp, Zwaanshoek, Cruquius, Vijfhuizen en Nieuwe Brug, historische verenigingen, culturele verenigingen zoals Cruquius museum, Kunstfort Vijfhuizen, Boerderij Dijkzicht, Podium voor Architectuur
ondernemers	Agrariërs, recreatieondernemers, Ondernemers Platform Hollandse Plassen, Haarlemmermeers Ondernemers Platform

4.2 HOE WORDT HET BEELDKWALITEITSPLAN GEBRUIKT?

Het Beeldkwaliteitsplan raakt aan verschillende rollen van de gemeente:

- een gemeente die agendeert en inspireert,
- een gemeente die zorgt voor goed opdrachtgeverschap,
- een gemeente die regie voert en toetst.

Ter inspiratie op uiteenlopende schaalniveaus

Het beeldkwaliteitsplan is een uitnodiging naar andere overheidspartijen, zoals: provincie, hoogheemraadschap en de gemeentes ‘aan de overkant’. Het gaat dan onder andere om de afstemming van projecten, zoals de ontwikkeling van het ‘waterfront’ van het Amsterdamse Bos langs de Ringvaart. Ook de ontwikkeling van de Westeinderscheg die de Provincie Noord-Holland gaat trekken en waarin de gemeentes Haarlemmermeer en Aalsmeer meedoen, is een goed voorbeeld.

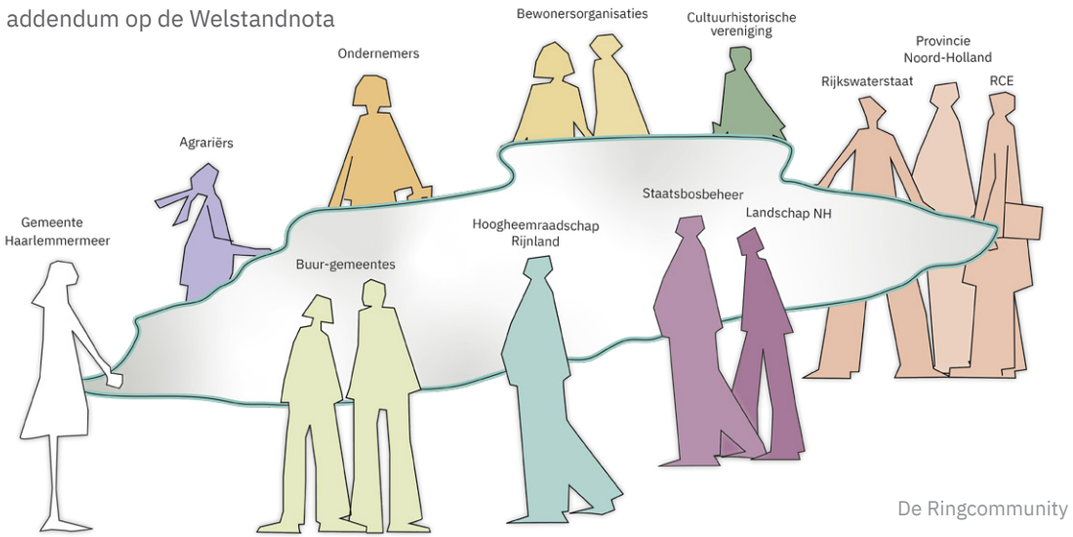
De uitnodiging of inspiratie wordt aan het begin van een planproces meegegeven. Per situatie kan het verschillen hoe streng de richtlijnen zullen zijn. Welstand kan daar bij adviseren, bijvoorbeeld in de vooroverleggen over projecten.

Voor goed opdrachtgeverschap

Het Beeldkwaliteitsplan geeft houvast voor de opdrachtformulering voor de ruimtelijke inpassing van infrastructurele opgaves, waaronder de vervanging van bruggen.

Voor toetsing van plannen

Het Beeldkwaliteitsplan helpt bij de toetsing van plannen, zowel de plannen van andere overheidspartijen als particuliere partijen. Dat geldt onder andere voor de verstrekking van de Omgevingsvergunningen op uiteenlopende schaalniveaus: van de spreekwoordelijke dakkapel (particuliere verbouwingen) tot een aquaduct. Voor de toetsing van plannen wordt het beeld-kwaliteitsplan een addendum op de Welstandnota Haarlemmermeer.



De Ringcommunity

Colofon

De rapportage ‘De Verbindende Ring, beeldkwaliteitsplan ringvaartzone Haarlemmermeer’ is in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer opgesteld door Feddes/Olthof Landschapsarchitecten in samenwerking met stedenbouwkundige Teake Bouma

Werkteam

Berdie Olthof (senior landschapsarchitect, Feddes/Olthof)
Martijn Noordermeer (landschapsarchitect Feddes/Olthof)
Isabella Hol (junior landschapsarchitect, Feddes/Olthof)
Teake Bouma (stedenbouwkundige, Teake Bouma architectuur/stedenbouw)

Projectnummer 432

Feddes/Olthof Landschapsarchitecten
Doelenstraat 32
3512 XJ Utrecht
info@feddes-olthof.nl
www.feddes-olthof.nl

Teake Bouma architectuur/stedenbouw
Rietveld 182
2611 LP Delft
www.teakebouma.nl

STATUS Definitief
DATUM 22 maart 2021

DE VERBINDENDE RING

BEELDKWALITEITSPLAN RINGVAARTZONE HAARLEMMERMEER





Ringdijk en ringvaart, ontwikkelprincipes

Inspiratie voor ontwikkelingen

Bijlage bij beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart Haarlemmermeerpolder, de verbindende ring.

gemeente Haarlemmermeer

maart 2021

Inhoudsopgave

Inleiding P.4

Dorpen en duinen

Lisserbroek P.8

Beinsdorp P.12

Zwaanshoek P.16

Cruquius P.20

Vijfhuizen P.26

Nieuwe Brug P.30

Bossen en bedrijvigheid

Zwanenburg P.36

Lijnden P.40

Badhoevedorp P.44

Nieuwe Meer P.48

Linten en logistiek

Oude Meer P.54

Aalsmeerderbrug P.60

Rijsenhout P.66

Polders en plassen

Burgerveen P.72

Leimuiderbrug P.76

Weteringbrug P.80

Vredeburg en Huigsloot P.84

Buitenkaag P.88

Inleiding

Een stukje geschiedenis

Op de plek van de Haarlemmermeerpolder lag vroeger het Haarlemmermeer, een grote watervlakte die door een aantal grote stormen steeds groter werd en de omliggende dorpen en steden dreigde of zelfs liet verdwijnen. Om deze reden werd besloten om het meer droog te leggen. In 1840 begon men, met de hand, met het uitgraven van de 60 kilometer lange Ringvaart. Na de voltooiing werden er drie stoomgemalen gebouwd, de Lynden, de Cruquius en Leeghwater. Deze pompten binnen 39 maanden het Haarlemmermeer leeg. Een lege, zompige vlakte, ongeschikt voor bewoning bleef achter. Van oudsher was de eerste bewoning daarom niet in de polder maar aan de dijk. (Noord Hollands Archief, z.d)

Aanleiding

In 2014 hebben 7 dorpsraden van de rindijkdorpen een brief aan het college gestuurd waarin zij aandacht vroegen voor de toenemende problematiek langs de Ringdijk. Onder andere de verkeersproblematiek, verrommeling van percelen en verkoop van kades door het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn problemen. Ten tweede heeft de dijk, door de ligging aan de Ringvaart, van oudsher veel bedrijvigheid. Vervoer over water is vervangen door (vracht)vervoer over de weg. Een deel van de bedrijven staat niet meer langs de ringdijk, een deel nog wel. De menging van functies is altijd zeer karakteristiek geweest en in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. Op diverse plekken vindt er transformatie plaats van bedrijvigheid naar wonen.

Om de problemen aan te pakken en in te spelen op de huidige ontwikkelingen langs de dijk is de visie, Ringdijk en Ringvaart (2017), opgesteld waarin verschillende speerpunten worden benoemd om aan te pakken. Een van deze speerpunten is ‘’identiteit, historie en herkenbaarheid van de Ringdijk en Ringvaart versterken’’. Het opstellen van ontwikkelprincipes voor de bebouwing langs de Ringdijk is hier een belangrijk onderdeel van. In het voor u liggende rapport (2020) zijn specifieke, inspiratievolle ontwikkelprincipes per kern te vinden.



Haarlemmermeer rond 1800 (topotijdreis, z.d)

Ambities

Met het opstellen van de ontwikkelprincipes, en het uiteindelijke gebruik ervan, zijn en worden er meerdere ambities nagestreefd.

Ontwikkelprincipes versterken het karakter van de Ringdijk
Ontwikkelprincipes moeten ervoor gaan zorgen dat ruimtelijke ontwikkelingen langs de Ringdijk, zoals verbouw en herbouw, ervoor zorgen dat het karakter van de dijk versterkt wordt. De situatie moet niet bevroren worden maar er moet juist ruimte zijn voor ontwikkeling.

Bewustzijn voor de Ringdijk creëren
De Ringdijk is een bijzondere plek met openheid, de vaart, dorpen, gemalen, karakteristieke bebouwing en een bijzondere geschiedenis. Het is belangrijk dat dijkbewoners en werknemers van de gemeente zich bewust worden van de waarde van deze plek, zodat deze gedachte wordt meegenomen bij ontwikkelingen.

Inspiratie bieden voor transformatie en verbouwen langs de Ringdijk
De ontwikkelprincipes moeten als inspiratie gaan dienen voor inwoners wanneer zij willen bouwen, herbouwen of nieuw bouwen. Zo worden de karakteristieken en aandachtspunten van hun dorp in dit document omschreven, en worden er inspiratievolle ontwikkelprincipes gegeven. Tevens biedt dit document inspiratie voor grotere ontwikkelingen, zoals woningbouw. Dit document maakt duidelijk wat karakteristiek is aan de dijk en de dorpen en hoe dit versterkt kan worden.

Relatie met het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart

Dit document is een bijlage van het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart. De aandachtspunten uit het beeldkwaliteitsplan worden in dit document verder aangevuld met ontwikkelprincipes per kern. Deze principes zijn als inspiratie te gebruiken voor ontwikkelingen in de kernen. Daarnaast worden er karakteristieken en aandachtspunten per dorp benoemd.

Het karakter van de Ringdijk

Een belangrijk doel van de ontwikkelprincipes is het behouden en versterken van het karakter van de Ringdijk. Dit karakter wordt bepaald door het gebruik, de ligging, de bebouwing en het historische karakter.

Historisch karakter
De Ringdijk heeft een historisch karakter dat verbonden is aan de drooglegging. Ze heeft een waterkerende functie en is voorwaardelijk voor het bestaan van de Haarlemmermeerpolder. In het verleden stonden er bomen, grote populieren, op de Ringdijk. Inmiddels worden de Ringdijk en Ringvaart gekenmerkt door de voetsloten, dijktaluds, oevers, openheid en de drie gemalen, Lynden, Leeghwater en Cruquius.

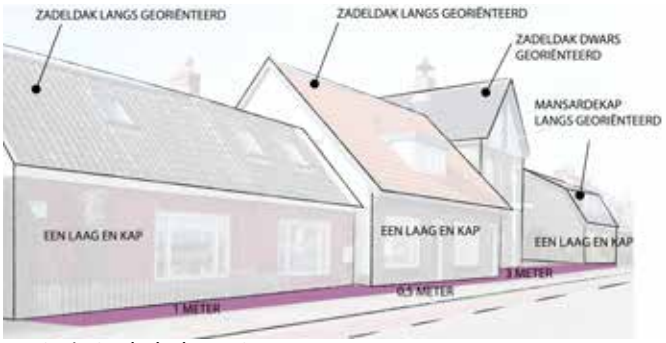
Gebruik
De ringdijk is een woonlint waar veel mensen langs wonen. Ten tweede worden de dijk en de vaart gebruikt als recreatieve route en plek, waardoor het een levendig karakter heeft. Denk bijvoorbeeld aan wielrenners, fietsers, wandelaars, boten en zwemmende mensen. Het recreatieve karakter is ook aan de vele aanlegsteigers te zien. Ten slotte wordt de dijk gebruikt als route voor doorgaand verkeer. Met de uitvoering van de visie ringdijk en ringvaart wordt geprobeerd het doorgaande verkeer zoveel mogelijk te beperken.

Bebouwing en positie
Ten derde zorgt de bebouwing langs de Ringdijk voor het typerende karakter waarbij er verschillende kenmerken van belang zijn. Typerend is dat de bebouwing langs de Ringdijk lintbebouwing is, en bestaat uit een enkele of dubbele rij. Ook is de korrel van het lint klein en de gebouwen zijn over het algemeen grond gebonden woningen, bestaande uit vrijstaande woningen, twee onder een kappers en rijwoningen. Verder is diversiteit en variatie een belangrijk aspect. Dit zit hem in de kapvormen, zoals mansardekappen en zadeldaken, de oriëntatie van de bebouwing, dwars of langs, het verschil in grootte, de afstand tot de dijk en de verschillende architectuurvormen. Denk hierbij aan de piepkleine voormalige arbeiderswoningen, de grotere jaren 30 woningen met typische rode pannen en stenen, kleine dakkapellen en erkers. Maar ook de aaneengeschakelde na oorlogse woningen met het kenmerkende flauwe zadeldak, en de grotere vrijstaande bebouwing uit de jaren 70 tot 90.

Ligging
In het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart is de dijk opgedeeld in verschillende gebieden die elk een ander karakter hebben, namelijk dorpen en duinen, bossen en bedrijvigheid, linten en logistiek, en polders en plassen. Het karakter van de ringvaartzone wisselt met de landschappen in de omgeving. Op basis van deze verschillen worden vier segmenten onderscheiden.



Verdeling in segmenten



Variatie in de bebouwing


Historisch karakter

Dorpen en duinen

In het segment Dorpen en Duinen liggen grote dorpen als Lisserbroek, Beinsdorp, Zwaanshoek en Cruquis. Deels zijn het dubbeldorpen, zoals Lisse en Lisserbroek, die de verbondenheid van dit deel van de Ringdijk met de bollenstreek onderstrepen. Aan de westzijde van de ringvaart liggen polders met een opvallend lage ligging. Op de achtergrond is de binnenduinrand zichtbaar Fort Vijfhuizen markeert de kruising met De Stelling van Amsterdam. Ook het gemaal Cruquius, waar van oorsprong de Haarlemmermeer met een stoomgemaal werd leeggepompt, is een sterkstaaltje van 19e eeuwse ingenieurskunst. Richting het noorden wordt het water breder, krijgt de Ringvaart het karakter van een rivier die overgaat in de Buiten Liede. Bij Vijfhuizen liggen veel woonboten in de Ringvaart. De boten blokkeren het zicht op het water en de verschillende schuttingen en schuurtjes zorgen voor een rommelig beeld. Ook zijn een aantal grote bedrijven, zoals Global Garden bij Zwaanshoek erg beeldbepalend, vooral omdat zij in de breedte zijn uitgebreid en het zicht richting de polder ontnemen.





Lisserbroek



Lisserbroek is een relatief groot dorp dat aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder ligt. Het heeft een lang dijklint van circa drie kilometer. Aan de overzijde van de vaart ligt de kern Lisse. Ook deze kern is vrij groot en heeft veel voorzieningen. Er is echter maar een brug die de twee zijdes verbindt waardoor de connectie minder goed is. Ten slotte is het zeer belangrijk om te weten dat er in Lisserbroek een aantal grote woningbouwprojecten gepland staan, namelijk Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord.

Het dijklint van Lisserbroek bestaat uit een verscheidenheid aan bebouwing. De bebouwingsperiodes zijn vrijwel allemaal gelijk verdeeld, waardoor er veel bebouwingstypes voorkomen. De periode 1900 tot 1930 voert hierbij licht de boventoon.





Het dijklint van Lisserbroek



Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Karakteristiek aan Lisserbroek is dat er bij de inpoldering een deel van het oude land is ingepolderd. Dit is terug te zien in verkaveling en waterstructuren.

Aandachtspunten

- In Lisserbroek, achter het dijklint, is er een woningbouwontwikkeling gepland op het oude land ''Binnenturfspoor''. Het behouden van het karakter van dit land is van belang. Bijvoorbeeld door de watergangen en de verkavelingsstructuur te behouden.
- Zorg ervoor dat het dijkkarakteristiek behouden blijft met de komst van de woningbouwontwikkeling. Bijvoorbeeld door de Ringdijk als losliggende structuur te behouden.



Specifieke ontwikkelprincipes

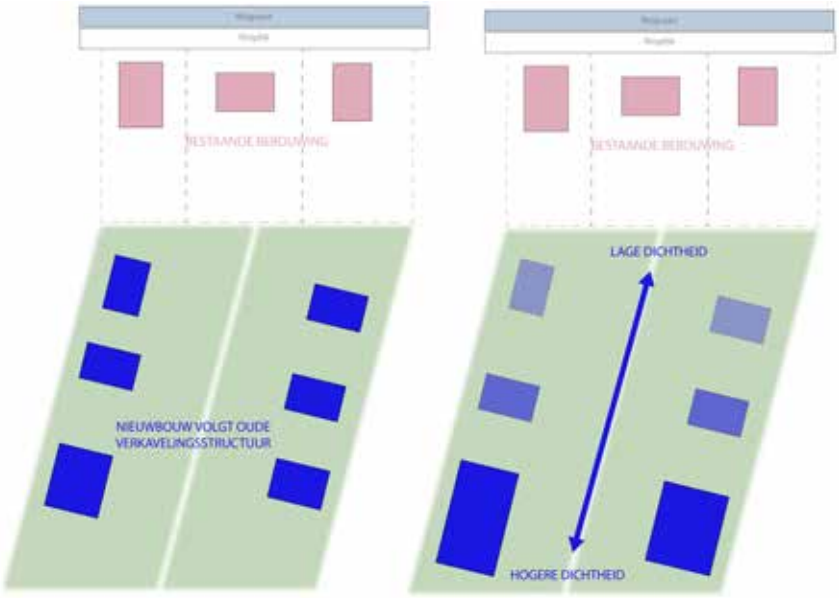
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Er is een goede overgang tussen de Ringdijk en de achtergelegen woningbouwlocatie

Achter de Ringdijk bij Lisserbroek zijn er twee grote woningbouwlocaties gepland, namelijk Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord. Om het karakter van de Ringdijk te behouden is het belangrijk dat er een goede overgang komt tussen de dijk en de woningbouwlocaties. Dit is op verschillende manieren te realiseren.

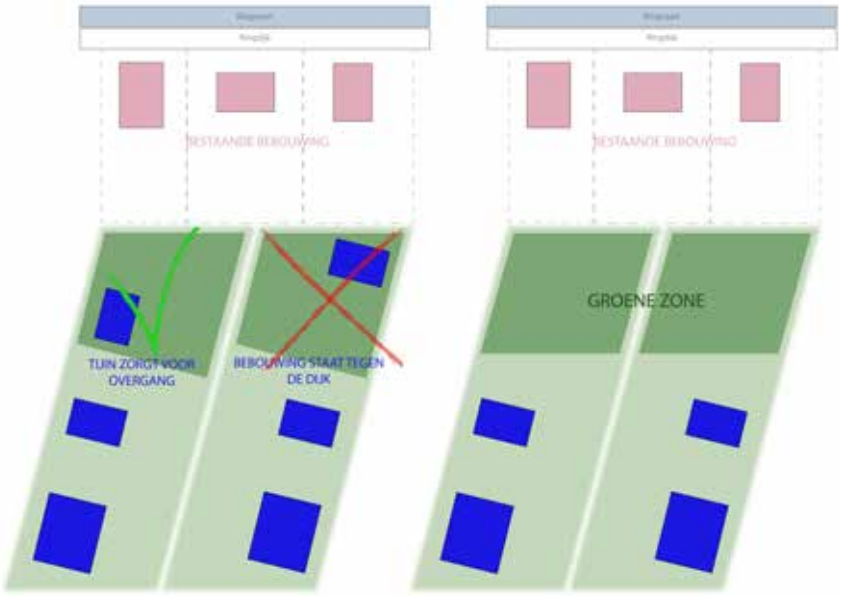
Ten eerste is het belangrijk dat bij de woningbouwontwikkeling de verkavelingsstructuren van het ingepolderde land gevolgd worden. Deze lopen niet haaks op de dijk. Hierdoor is er een onderscheidt zichtbaar tussen de dijk en de woningbouw. De Ringdijk blijft op deze manier een losse structuur.

Ten tweede kan er een overgang gerealiseerd worden door direct achter de dijk met een lagere dichtheid te bouwen en met een hogere dichtheid verder van de dijk af. Zo wordt er opgebouwd naar de nieuwe woningbouwontwikkeling.



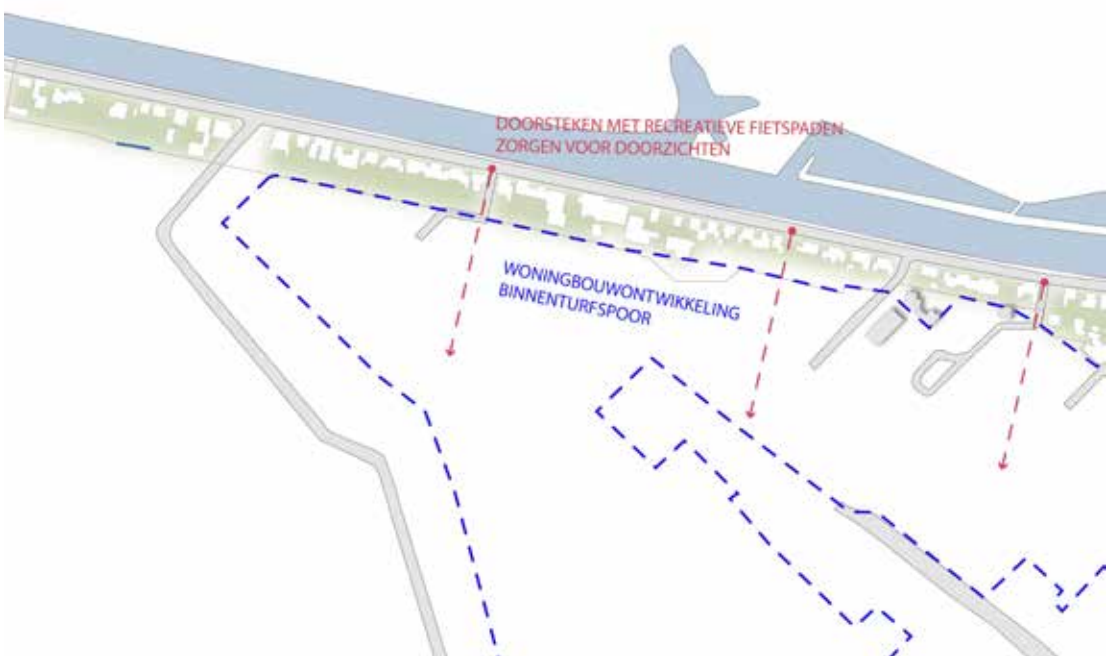
Ten derde kan er een overgang gerealiseerd worden door de tuinen van de nieuwe woningen aan de tuinen van de dijkhuizen te laten grenzen. Op deze manier wordt er afstand gecreëerd tussen de dijk en de eerste rij nieuwe bebouwing.

Ten vierde zou er een overgang kunnen worden gerealiseerd door een groene (openbare) zone te realiseren tussen de dijk en de woningbouwontwikkeling. Op deze manier wordt er afstand tussen de twee gerealiseerd.



Ontwikkelprincipe 2: De doorsteken recreatieve fietspaden die vanaf Binnenturfspoor zullen aankomen op de dijk zorgen voor essentiële zichtlijnen

Bij de bouw van de woningbouwontwikkeling Binnenturfspoor worden er meerdere recreatieve fietspaden aangelegd die naar de dijk lopen. Waar en hoeveel er komen is niet duidelijk. Desondanks zijn deze doorsteken tussen de bebouwing door essentieel om vanaf de dijk het achtergelegen landschap te kunnen ervaren.



Beinsdorp



Beinsdorp is een relatief klein dorp aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder, en heeft ongeveer 900 inwoners. Het dorp bestaat voornamelijk uit lintbebouwing aan de dijk. Aan de overzijde van de vaart ligt Hillegom waar veel voorzieningen te vinden zijn, en op enige afstand in de polder ligt Nieuw Vennep. Het dorp is klein maar heeft veel voorzieningen in de nabije omgeving.

In Beinsdorp is een grote verscheidenheid aan bebouwingstypes te vinden. Het grootste aandeel, iets meer dan de helft, van de bebouwing is gebouwd tussen 1900 en 1945. Dit zijn de voormalige arbeiderswoningen en de jaren 30 woningen. De overige bebouwing is verdeeld over de tijdsperiodes. Zo staan er onder andere na oorlogse twee onder een kap woningen, bungalows met kenmerkende donkere kozijnen en pannen.

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- In Beinsdorp ligt de Hillegommerbrug. Deze witte ophaalbrug is van verre te zien en vormt een herkenningspunt.
- Net buiten Beinsdorp ligt de historische boerderij ''de Meijerij''.

Aandachtspunten

- Behouden van de open groene taluds in het dorp. Deze zorgen vaak voor doorzichten naar het achtergelegen landschap.
- Behoud of versterk zichtlijnen naar historische boerderijen.

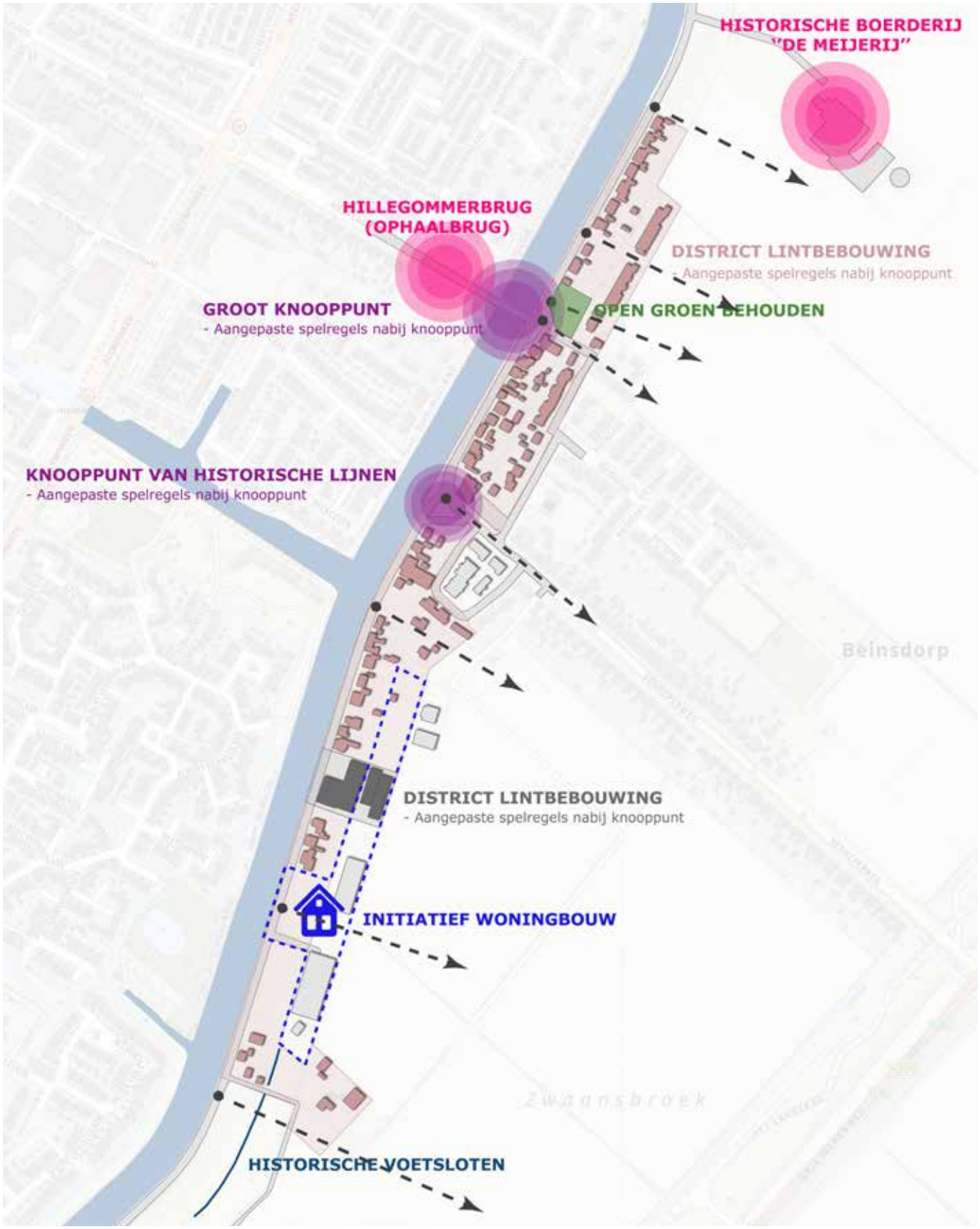


Open talud en doorzichten naar landschap (Google maps, 2019)





Bovenstaand is na oorlogse bebouwing te zien


HISTORISCHE BOERDERIJ
"DE MEIJERIJ"
HILLEGOMMERBRUG
(OPHAALBRUG)
DISTRICT LINTBEBOUWING
- Aangepaste spelregels nabij knooppunt
GROOT KNOOPPUNT
- Aangepaste spelregels nabij knooppunt
OPEN GROEN BEHOUDEN
KNOOPPUNT VAN HISTORISCHE LIJNEN
- Aangepaste spelregels nabij knooppunt
Beinsdorp
DISTRICT LINTBEBOUWING
- Aangepaste spelregels nabij knooppunt
INITIATIEF WONINGBOUW
Zwaansbroek
HISTORISCHE VOETSLOTEN

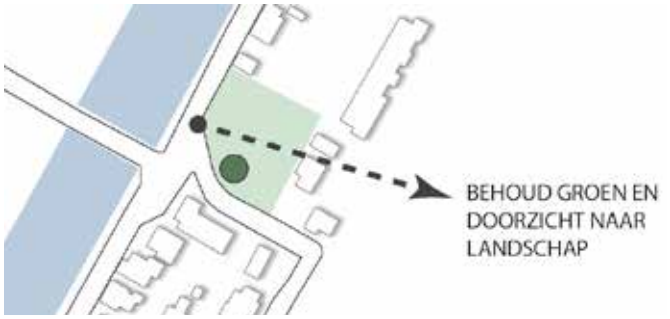
Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Behoud groen open dijktalud en de zichtlijnen naar het landschap

Tegenover de Hillegommer ophaalbrug is een open, groen stuk dijktalud te vinden. Het hoogteverschil is hierdoor goed te ervaren en er zijn zichtlijnen naar het achtergelegen landschap te vinden. Een groen en open dijktalud komt niet vaak voor in de dorpen en is daarom belangrijk om te behouden.

Specifieke criteria
- Behouden van groen en open dijktalud
- Behouden van zichtlijnen



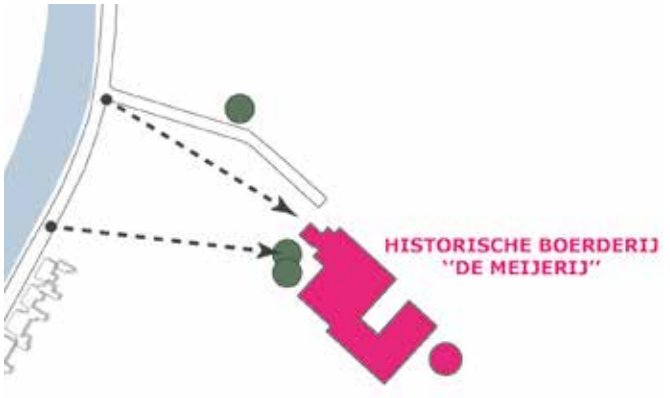


Open dijktalud (Google maps, 2019)

Ontwikkelprincipe 2: Behoud de zichtlijnen naar de historische boerderij ‘‘de Meijerij’’

Net buiten Beinsdorp staat de historische boerderij ‘‘de Meijerij’’. Deze laat het vroegere (en huidige) agrarische karakter goed zien. Het is daarom belangrijk om de zichtlijnen op deze boerderij te behouden.





Zwaanshoek



Zwaanshoek is een klein dorp aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder en heeft circa 1500 inwoners. Aan de overzijde van de vaart ligt Bennebroek en in de polder ligt Hoofddorp op kleine afstand. Het is een klein dorp maar met vele voorzieningen in de nabije omgeving. Het dorp bestaat uit lintbebouwing aan de dijk en een uitbreiding verder van de dijk af.

In Zwaanshoek zijn er meerdere veelvoorkomende bebouwingstypes. Tussen 1900 en 1945 is bijna 60 procent van de bebouwing gebouwd. Er staan hier dan ook veel voormalige arbeiderswoningen en jaren 30 woningen. Ten slotte zijn er relatief veel woningen gebouwd tussen 1960 en 1985. Dit zijn onder meer na oorlogse twee onder een kapwoningen en bungalows met typerende donkere stenen en pannen.

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Zwaanshoek is een typisch dijkdorp met lintbebouwing.
- Aan de overzijde ligt het Bennebroekerbos en de Bennebroekertocht
- Zwaanshoek ligt voor een gedeelte op oud land. Bij het graven van de ringvaart is door het oude land gegraven waardoor deze voor een gedeelte in de polder ligt.

Aandachtspunten

- Achter het dijklint van Zwaanshoek zijn veel bedrijfsloodsen te vinden. Vaak zijn deze vanaf de dijk te zien. Wanneer de kans zich voor doet zou de ruimtelijke verschijning verbeterd kunnen worden. Zie aandachtspunt vier van het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.



Jaren 30 woning



Bedrijfsbebouwing achter het dijklint


GROOT KNOOPPUNT
WONINGBOUWLOCATIE PAUWHOF
KNOOPPUNT VAN HISTORISCHE LIJNEN

Specifieke ontwikkelprincipes

Op dit moment zijn er geen specifieke ontwikkelprincipes voor de kern Zwaanshoek.

Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Cruquius



Cruquius is een dorp aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder. In het dorp zijn verschillende historische elementen te vinden zoals het voormalige fort bij Heemstede en het gemaal Cruquius. Kenmerkend voor dit dorp is de grootschalige detailhandel die hier gevestigd is en de bedrijvigheid aan de dijk. Ten slotte zijn er rond Cruquius verschillende grote woningbouwopgaves gepland waaronder een transformatieopgave langs de dijk en woningbouw bij Wickevoort. Dit zijn belangrijke aandachtspunten.

Cruquius heeft een verscheidenheid aan bebouwing uit verschillende bouwperiodes. Een groot deel van de woningen bestaat uit voormalige arbeiderswoningen (1900-1930), jaren 30 woningen en na oorlogse woningen.



Voorbeeld van een voormalige arbeiderswoning met mansardekap.



Voorbeeld van jaren 30 woningen en een na oorlogse woning.



Aandachtspunten en karakteristieken

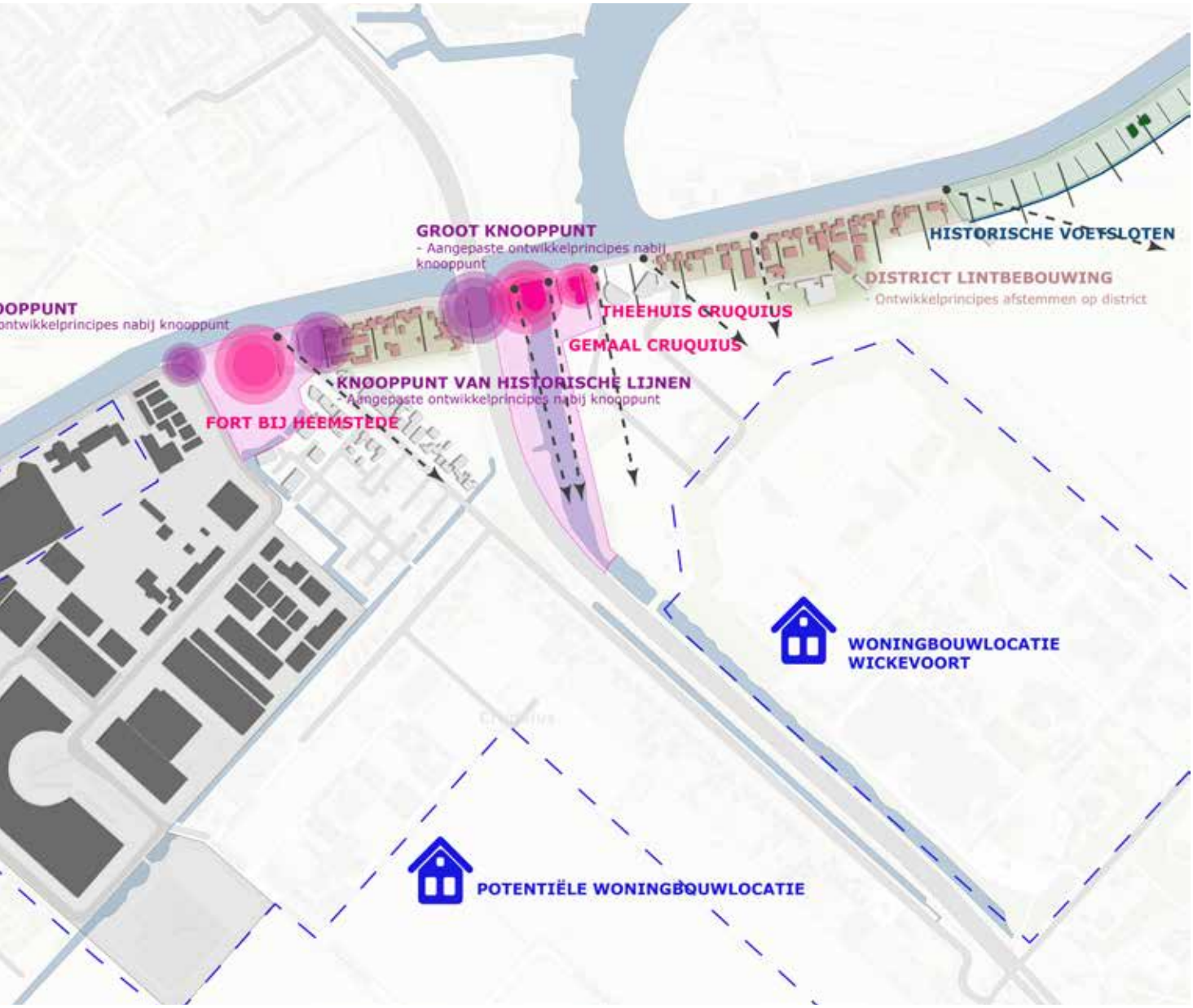
In het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart zijn algemene aandachtspunten en inspiratie gegeven voor onder andere de bebouwing langs de dijk, kunstwerken en het profiel van de dijk. Daarnaast heeft elke kern langs de dijk een eigen karakter, bijzondere plekken en aandachtspunten waar rekening mee moeten worden gehouden mocht er ontwikkeld worden.
In Cruquius zijn er meerdere bijzonderheden en aandachtspunten;

Karakteristieken

- Bijzonder aan het dorp is het gemaal Cruquius die het dorp een eigen karakter geeft. Hier zijn ook waardevolle zichtlijnen over de Kruisvaart te vinden.
- Langs de dijk ligt een oud fortterrein dat onderdeel is van de stelling van Amsterdam.
- Historische overslagkraan op het terrein van den Breejen
- Bebouwing langs de Ringdijk heeft verschillende functies, naast wonen ook kleinschalige bedrijvigheid.

Aandachtspunten

- Er zijn meerdere woningbouwontwikkelingen gepland. Een van deze ontwikkelingen vind plaats op het terrein van den Breejen aan de dijk.
- Op het terrein van den Breejen staat een historische overslagkraan die over de dijk naar de Ringvaart reikt. Mede door de hoogte is dit een karakteristiek herkenningspunt langs de Ringvaart en symbool voor de (vroegere) industriële functie.



Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Het fortterein wordt hersteld naar zijn oorspronkelijke vorm.

Rond het jaar 1850, bij de drooglegging van het Haarlemmermeer, is er in Cruquius een fort aangelegd. In de huidige situatie zijn hiervan nog bunkers te zien, maar is ook een groot deel van de oorspronkelijke vorm verdwenen. Om de historie ervaarbaar te houden en Cruquius een duidelijk eigen karakter te geven is het belangrijk om deze oorspronkelijke vorm terug te brengen. Ten slotte is het belangrijk om dit park een betere verblijfskwaliteit te geven.

Specifieke criteria

- De oorspronkelijke vorm van het fort wordt teruggebracht
- Er wordt een connectie gelegd tussen het fort en de woningbouwlocatie





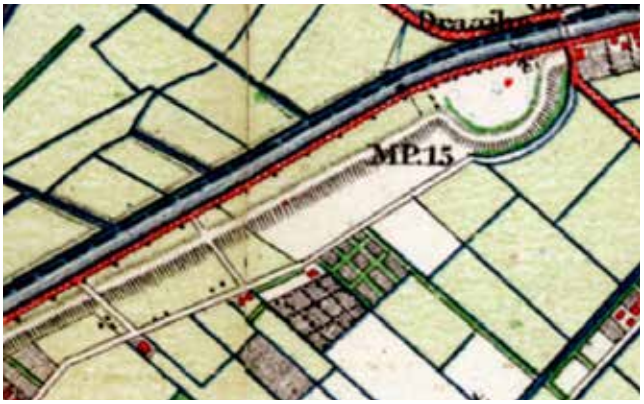
Ontwikkelprincipe 2: Er wordt een dijkvorm teruggebracht

Van oudsher was het verloop van de dijk anders dan deze nu is. De dijk sloot aan op het fort en het talud lag verder van de ringvaart af. In de huidige situatie is het hele plangebied opgehoogd. Bij de ontwikkeling van het gebied is het belangrijk om een goede afweging te maken of en hoe het dijktalud wordt teruggebracht. Het terugbrengen van een dijk kan het gevoel van de polder vergroten doordat het hoogteverschil goed te ervaren is. Het talud kan op de plek komen waar deze oorspronkelijk lag, in verbinding met het fort, of op circa 10 meter van de weg zoals meestal het geval is aan de Ringdijk.

Specifieke criteria

- Het oorspronkelijke dijkprofiel wordt teruggebracht of het veelvoorkomende dijkprofiel.
- Er wordt een connectie gevormd met het park. Bijvoorbeeld door een voetpad





Fort rond 1880 (topotijdreis, z.d)

Ontwikkelprincipe 3: Ontsluiting vindt via de achterzijde plaats

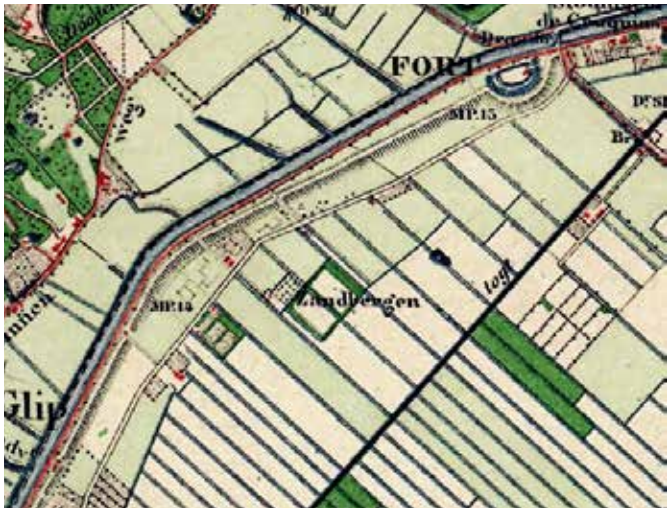
Om de verkeersdruk op de Ringdijk te verlagen is het van belang dat de woningbouw vanaf achtergelegen wegen ontsloten wordt. Er zijn hiervoor meerdere opties.

Optie 1: Terugbrengen van een historische weg ter ontsluiting van de nieuwe woningen

Om de nieuwe woningen te kunnen ontsluiten, en het verkeer van de dijk af te kunnen houden, is het nodig om nieuwe ontsluitingswegen aan te leggen. Dit kan gedaan worden door de historische weg, parallel liggend aan de dijk, terug te brengen en te verbinden met de wegen uit de polder. Deze weg is mede belangrijk doordat er in de polder een groot woningbouwproject gepland staat waardoor de aanleg van wegen hier sowieso nodig is.

Specifieke criteria

- Historische weg wordt teruggebracht
- De weg wordt bereikt via de polder en niet via de Ringdijk
- De weg wordt een laan waardoor de achterkanten van de bedrijven minder opvallen.
- De woningen georiënteerd aan de dijk kunnen zowel via de dijk als de achtergelegen wegen ontsloten worden.



Fort en weg onderaan dijktalud rond 1880 (topotijdreis, z.d)





Optie 2: Ontsluiting van de ontwikkeling via bestaande wegen

Een tweede optie is om de ontwikkeling te ontsluiten via de bestaande wegen. Er zouden dan nieuwe wegen aangelegd moeten worden die aansluiten op de bestaande. Dit zou bijvoorbeeld gedaan kunnen worden via het industrieterrein. De woningen aan de Ringdijk moeten wel via de dijk ontsloten worden. Wanneer er voor deze optie gekozen zou worden is het belangrijk dat er een groene zone gevormd wordt tussen de bedrijven en de ontwikkeling. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van de achterkanten van de bedrijven te verbeteren.



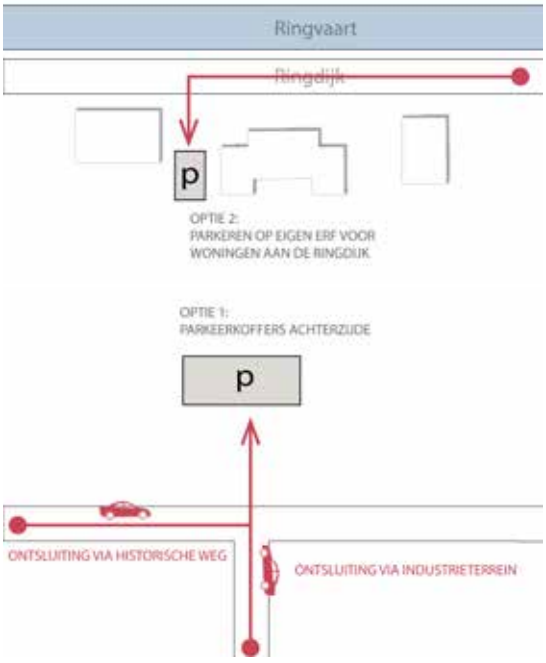
Specifieke criteria

- Woningen georiënteerd aan de dijk worden zoveel mogelijk via achter ontsloten. De overige woningen worden helemaal via achteren ontsloten.
- Een groene zone tussen de achterkanten van de bedrijven en de woningen
- Groene zone bestaat uit hoge en lage beplanting



Ontwikkelprincipe 4: Parkeren en ontsluiting wordt zoveel mogelijk aan de achterzijde gedaan

Om de verkeersdruk van de dijk af te halen is het van belang dat de ontwikkeling zoveel mogelijk via de achterzijde ontsloten wordt. Hierbij is het parkeren aan de achterzijde ook erg belangrijk. Bij de bebouwing die georiënteerd is naar de Ringdijk moet er geparkeerd worden op het eigen erf of aan de achterzijde in parkeerkoffers. Voor de overige bebouwing wordt er geparkeerd aan de achterzijde in parkeerkoffers of op eigen erf. Deze parkeerplaatsen moeten bereikt worden via de achterzijde.



Specifieke criteria

- Woningen aan de dijk georiënteerd parkeren op eigen erf of in parkeerkoffers aan de achterzijde.
- Bebouwing achter het dijklint parkeert in parkeerkoffers die te bereiken zijn via de achterzijde.

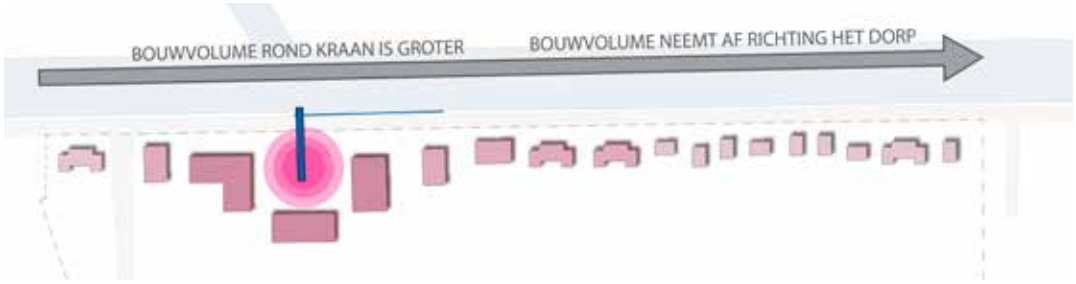
Ontwikkelprincipe 5: Aan de Ringdijk wordt een gemengd gebied gerealiseerd

Dit deel van de dijk is van oudsher een industrieterrein waar bedrijvigheid gevestigd was. Dit is ook terug te zien aan de historische kraan in het plangebied. Om dit karakter te behouden is het belangrijk deze kraan te behouden en om bebouwing en functies te vestigen die hierbij passend zijn. Het gebied kan een gemengd gebied worden. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan horeca, woningen en werk aan huis. Het is hierbij erg

belangrijk dat er geen zwaar vrachtverkeer wordt aangetrokken. Naast de functies is het ook belangrijk dat de bebouwing aansluit bij het karakter van dit gebied. Dit kan gedaan worden door rond de kraan grotere bebouwing toe te staan die beter passen bij het formaat van de kraan. Ook loopt dit deel van de dijk recht waardoor het saai kan overkomen. Het toevoegen van een highlight door de kraan en de grotere bebouwing is hierdoor een goede afwisseling.

Specifieke criteria

- Dit gebied krijgt een eigen karakter passend bij het vroegere industriële karakter.
- Gemengd gebied bestaande uit woningen, lichte bedrijvigheid (maximaal categorie 1) en horeca
- Functies zijn rond de kraan te vinden.
- Er wordt geen zwaar vrachtverkeer aangetrokken
- Bebouwing rond de kraan heeft een groter volume (zie ontwikkelprincipe 7)
- Geleidelijke overgang naar het dorp toe

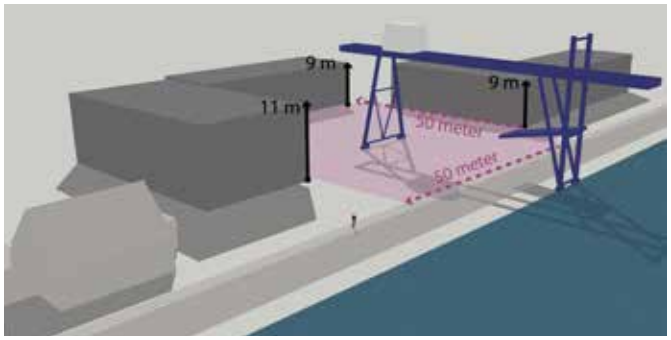


Ontwikkelprincipe 6: De historische kraan vormt een bijzonder punt in de woningontwikkeling

Tussen de grote bedrijfsgebouwen staat een historische kraan aan de Ringdijk. Deze reikt over de dijk naar het water. Omdat deze de historie en het karakter van het gebied weergeeft is het erg belangrijk deze kraan te behouden. Dit kan gedaan worden door het realiseren van een openbare functie rond de kraan, zoals een plein of een park. Om het vroegere industriële karakter te behouden is het wenselijk om rond de kraan een grotere bebouwingstypologie toe te staan.

Specifieke criteria

- Rooilijnen omliggende bebouwing naar achteren
- Publieke functie rond de kraan zoals een park
- Maximaal drie grotere gebouwen rond de kraan.
- Bebouwing is tussen de 9 en 12 meter hoog waardoor het zicht op de kraan behouden blijft.
- Het plein heeft aan drie zijdes wanden
- Het plein is maximaal 50 bij 50 meter
- Rooilijnen liggen naar achteren zodat de gehele kraan te zien is
- Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd
- Er worden bomen geplant





Vijfhuizen



Vijfhuizen is een dorp aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder. Heemstede en Haarlem liggen aan de overzijde van de Ringvaart waardoor voorzieningen dichtbij zijn. In het dorp ligt een belangrijk historisch element, namelijk het kunstfort Vijfhuizen.

Bij het graven van de Ringvaart is een deel van het oude land in de Haarlemmermeerpolder komen te liggen waardoor de voetslootzone er hier anders uitziet. Het oudste deel van Vijfhuizen ligt langs de Spieringweg en niet langs de Ringdijk, doordat het dorp er al lag voor de inpoldering. Omdat het dorp een belangrijke waarde heeft is het beeldkwaliteitsplan Vijfhuizen opgesteld.

Het grootste gedeelte van de bebouwing in Vijfhuizen, bijna de helft, is na de oorlog gebouwd en bestaat uit twee onder een kapwoningen en rijwoningen. Hierdoor is het bebouwingslint minder gevarieerd dan andere delen van de dijk. De overige bebouwing is in verschillende periodes gebouwd.





Voorbeelden van na oorlogse bebouwing.



Aandachtspunten en karakteristieken

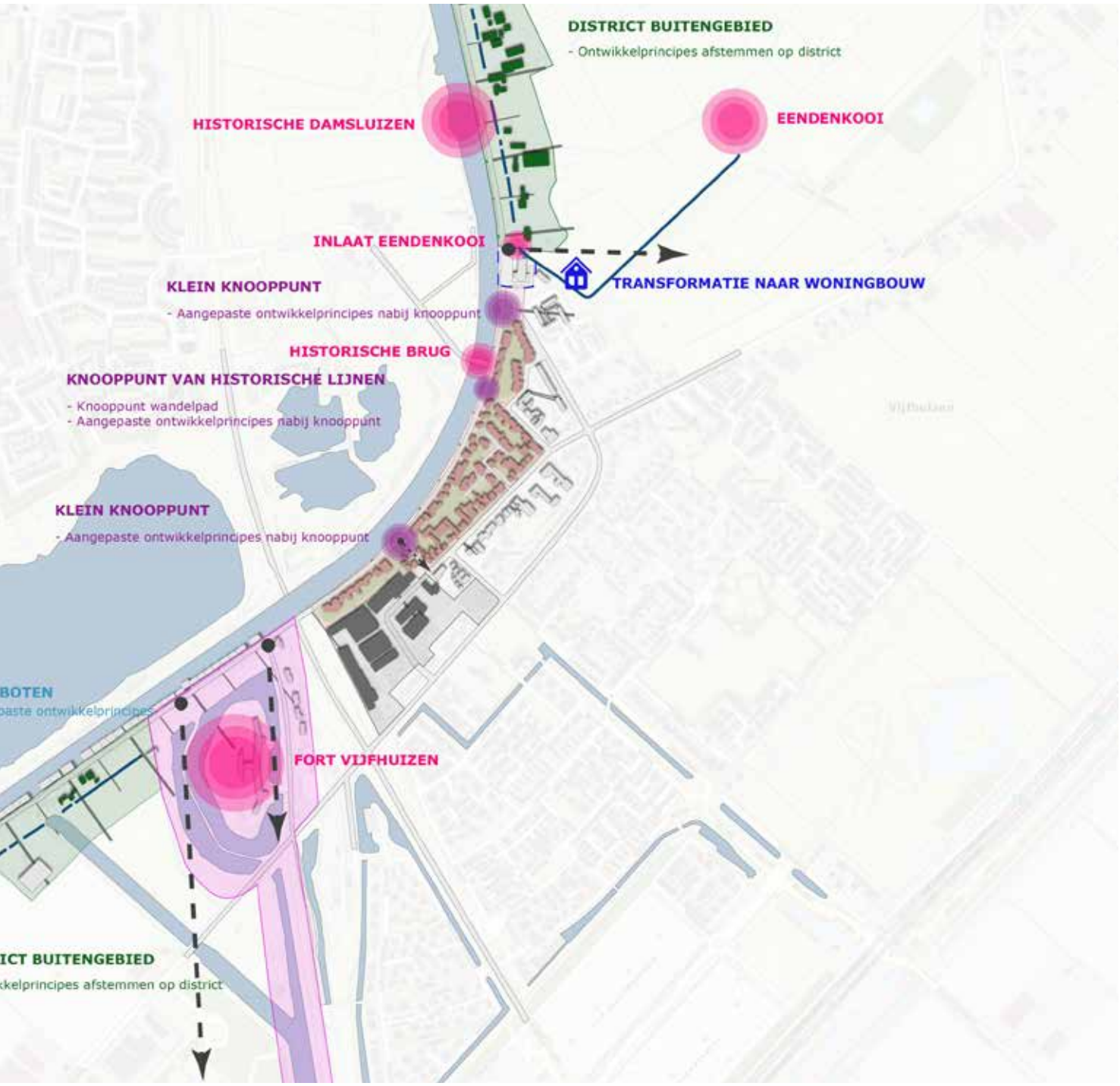
Vijfhuizen heeft meerdere bijzondere punten en aandachtspunten.

Karakteristieken

- Het fort Vijfhuizen is een belangrijk karakteristiek dat het dorp eigen maakt.
- De damsluizen in de vaart
- De eendenkooi Stokman
- Historische brug over de Ringvaart

Aandachtspunten

- De locatie van de huidige benzinepomp wordt getransformeerd naar woningbouw. Dit is een bijzondere locatie die in een binnenbocht ligt en als het ware de entree van het dorp vormt.
- In de Ringvaart, nabij fort Vijfhuizen, ligt een rij woonboten. Wanneer een woonboot vervangen zou worden kan de kans gegrepen worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
- Er staan grote loodsen achter het dijklint die vanaf de dijk te zien zijn. Wanneer de kans zich voor doet zouden deze een groene inpassing kunnen krijgen.

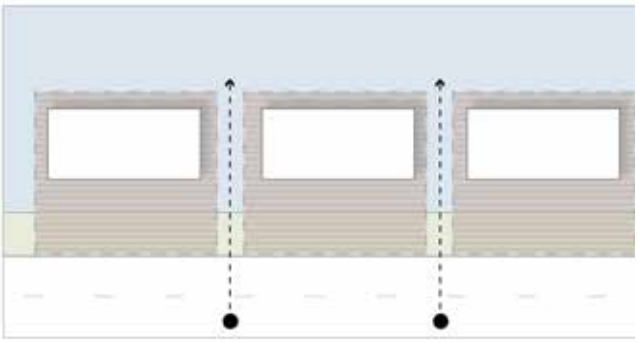


Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart en in het beeldkwaliteitsplan Vijfhuizen.

Ontwikkelprincipe 1: Tussen de woonboten door kan men de vaart zien

In de huidige situatie liggen de woonboten bijna tegen elkaar en zit er vrijwel geen ruimte tussen. Bij nieuwe woonboten is het belangrijk dat de perceelgrenzen niet direct aan elkaar liggen waardoor er zichtlijnen tussen de boten door ontstaan.

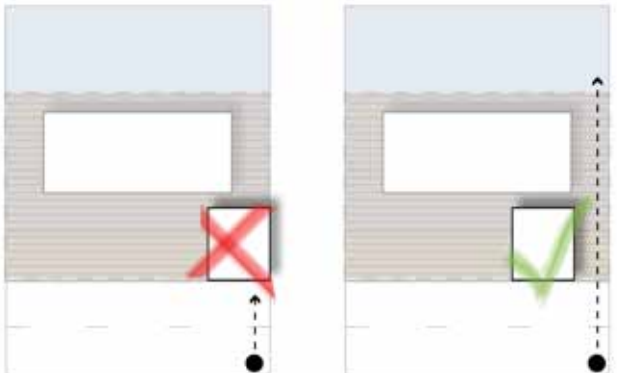


Specifieke criteria

- Nieuwe woonboten liggen circa twee meter van de buren
- Tussen de bebouwing zijn er zichtlijnen naar de vaart

Ontwikkelprincipe 2: Schuurtjes blokkeren het zicht naar de vaart niet

In de huidige situatie liggen er veel woonboten waarbij de schuurtjes pal aan de dijk staan en ervoor zorgen dat het zicht naar de vaart geblokkeerd wordt. Zoveel mogelijk openheid en relatie met het water is gewenst. Het is daardoor niet gewenst dat er losstaande bebouwing op de dijk word geplaatst. Wanneer bestaande schuurtjes vervangen worden is het belangrijk dat deze niet meer in het zicht van de vaart geplaatst worden.

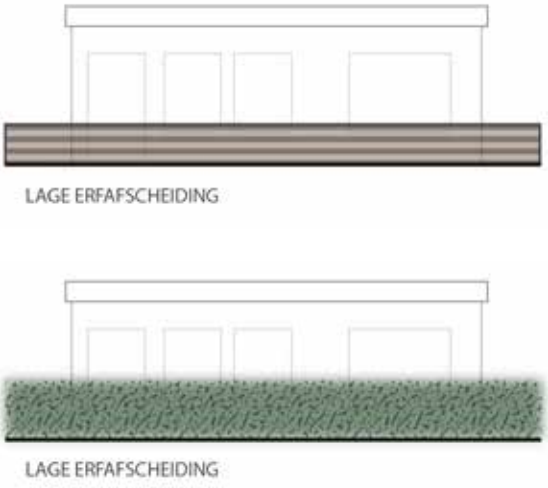


Specifieke criteria

- Vervanging van bestaande schuurtjes worden niet in het zicht van de ringvaart geplaatst.

Ontwikkelprincipe 3: Erfafscheidingen zijn laag

Om te voorkomen dat schuttingen en hagen blinde muren worden is het belangrijk dat erfafscheidingen laag zijn. Dit zorgt ervoor dat er meer zicht is naar de vaart en naar de woonboten.



Specifieke criteria

- De erfafscheiding is laag en maximaal 1,20 meter
- Door een lage erfafscheiding wordt de relatie met de vaart behouden

Ontwikkelprincipe 4: De voetslootzone vormt een buffer tussen de dijk en de bedrijven in de polder

Achter de woningen staan bedrijfsloodsen die in sommige gevallen ook vanaf de dijk te zien zijn. Deze grote loodsen zorgen voor een verstoort beeld van het kleinschalige karakter van de bebouwing aan de Ringdijk. Het creëren van een groene zone die de bebouwing aan het zicht onttrekt is daarom belangrijk.

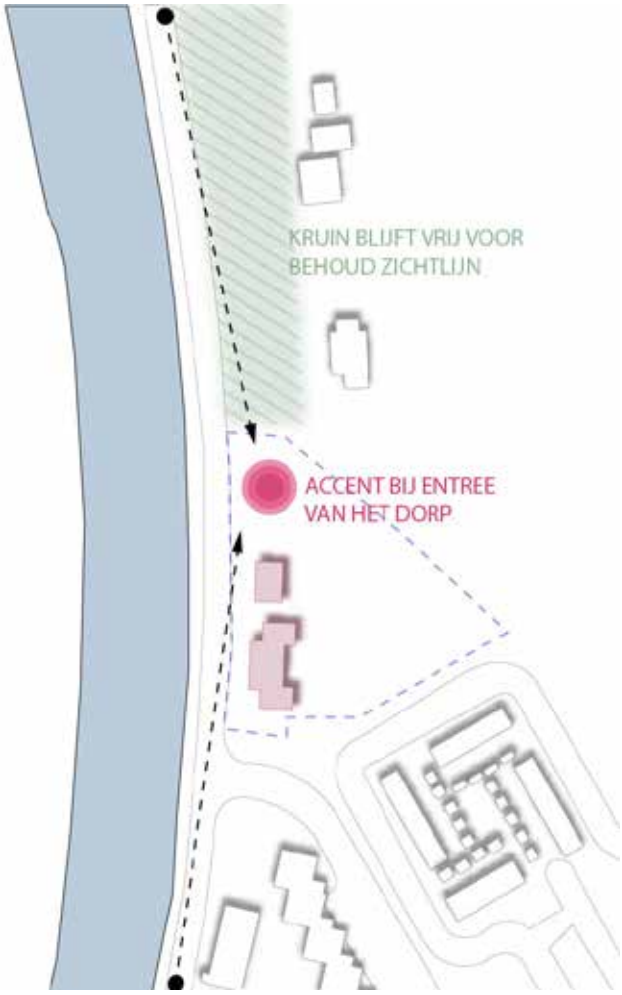
Specifieke criteria

- Een groene zone onttrekt grote bedrijfsloodsen aan het zicht
- De groene zone bestaat uit lage en hoge beplanting



Ontwikkelprincipe 5: bij woningbouw op de plek van de bezinepomp wordt de entree van het dorp geaccentueerd

De bezinepomp aan de dijk gaat verplaatsen waarbij er woningbouw voor in de plaats komt. De pomp heeft een zichtbare ligging in het dorp doordat deze in een binnenbocht ligt en van ver te zien is. Ook vormt deze de entree van het dorp. Bij transformatie is het belangrijk dat de entree van het dorp een accent krijgt. Dit is belangrijk omdat het op deze manier duidelijk wordt waar een dorp begint en het buitengebied eindigt. Het zorgt voor oriëntatiepunten langs de lange Ringdijk. Dit kan gedaan worden door een iets hoger gebouw te plaatsen dan in de omgeving en door de kruin in het buitengebied open te houden waardoor het verschil tussen buitengebied en dorp duidelijk blijft. Ook bevordert dit de zichtlijnen. Naast dit accent is het belangrijk dat de nieuwbouw past binnen het karakter van de Ringdijk. Karakteristiek is de lintbebouwing met kleine typologieën, zoals vrijstaande en twee onder een kap woningen.



Specifieke criteria

- Accent in de vorm van hoogte of opvallende kleur
- Accent door behouden van de zichtlijn uit het buitengebied
- Nieuwbouw bestaat uit lintbebouwing met een kleine typologie
- De inlaat van de eendenkooi blijft in het zicht of wordt geaccentueerd
- Groene ruimte rond de inlaat blijft behouden

Nieuwe Brug



Nieuwe Brug is een heel klein dopje aan de noordzijde van de Haarlemmermeerpolder. Het bestaat voor het grootste gedeelte uit enkele lintbebouwing. Achter de lintbebouwing is vaak grootschalige bedrijvigheid te vinden. Ook is er een recreatiepark. Het dorp is klein maar grote plaatsen, zoals Haarlem zijn in de nabijheid en goed te bereiken. Ten slotte zijn er enkele historische elementen te vinden, zoals het fort aan de Liede.

De woningen in Nieuwe Brug bestaan voor circa de helft uit voormalige arbeiderswoningen die zich kenmerken door het kleine formaat en afwisseling tussen zadeldaken en mansardekappen. De rest van de woningen bestaat uit een grote variatie uit verschillende tijdsperiodes.



Voorbeeld van een voormalige arbeiderswoning



Voorbeeld van grotere en nieuwere woningen

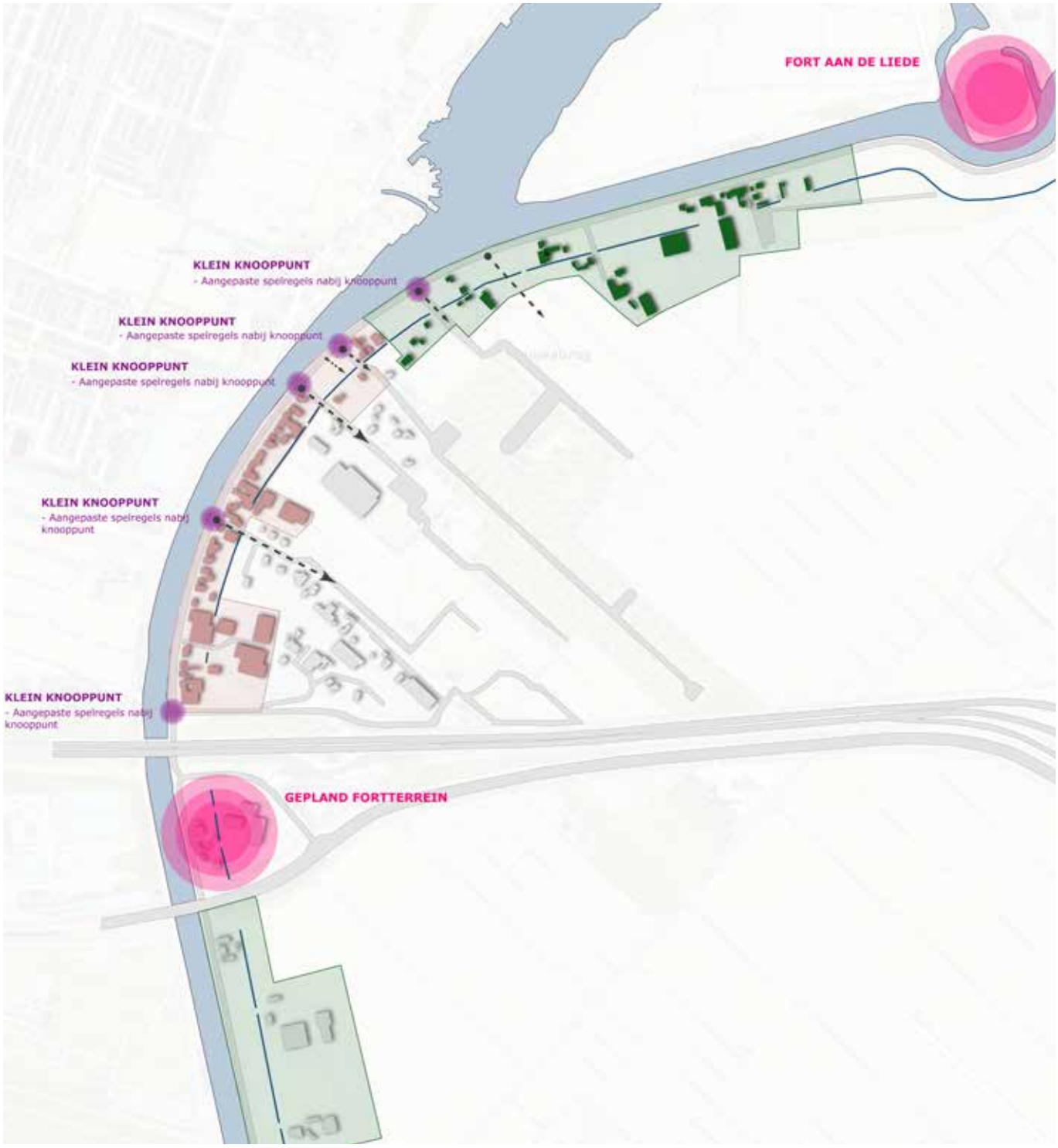
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Nieuwe Brug ligt aan de Stelling van Amsterdam. Zo ligt er in het zuiden van het dorp een terrein waar vroeger een fort gepland was en in het noorden, aan de overzijde van de Ringvaart, ligt het fort aan de Liede.
- De Ringdijk kent hier een groen karakter met vele bomen in de voortuinen.
- Nieuwe Brug heeft een agrarisch karakter met grote schuren en stallen achter het dijklint.

Aandachtspunten

- Behoud van de zichtlijnen bij de bouw van nieuwe agrarische bebouwing.



Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: bomen in de voortuin worden behouden of gestimuleerd

Karakteristiek voor de Ringdijk bij Nieuwe Brug is dat er veel bomen in de voortuinen staan. Dit geeft het dorp een eigen karakter maar ook zorgt het voor kwalitatieve waarde van de dijk.

Specifieke criteria
- Bomen in de voortuin aan de Ringdijk
- Soorten: zie de keur van Rijnland
- Tussen de bomen door is de bebouwing nog te zien (alle verdiepingen)



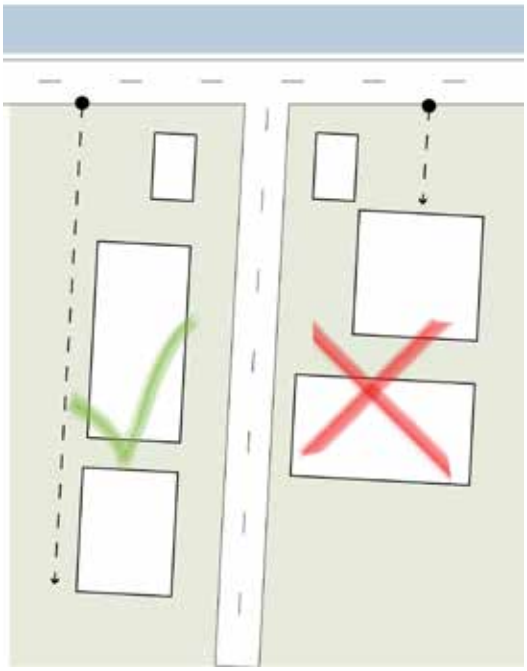




Ontwikkelprincipe 2: Grote schuren worden achter elkaar gebouwd

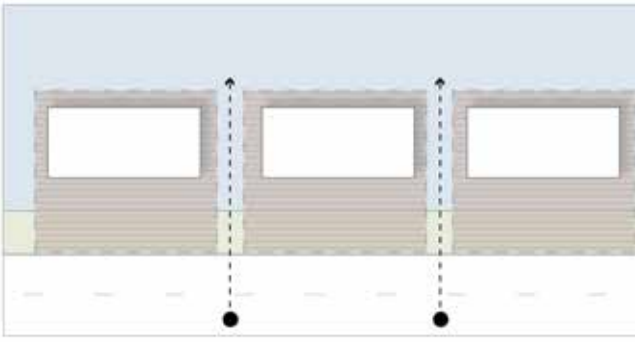
Achter de lintbebouwing bij Nieuwe Brug staan grote stallen, schuren en andere bebouwing. Hierdoor zijn de meeste doorzichten naar het achtergelegen landschap verdwenen. Bij de bouw van nieuwe schuren moet er rekening mee gehouden worden dat eventuele doorzichten naar achteren behouden blijven. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door de bebouwing in een lijn achter bestaande bebouwing te bouwen.

Specifieke criteria
- Aanwezige doorzichten worden behouden
- Wanneer mogelijk worden doorzichten bij de bouw gecreëerd
- Bebouwing waar mogelijk langwerpig
- Bebouwing wordt in een lijn achter elkaar gebouwd.



Ontwikkelprincipe 3: Tussen de woonboten door kan men de vaart zien

In de huidige situatie liggen de woonboten bijna tegen elkaar en zit er vrijwel geen ruimte tussen. Bij nieuwe woonboten is het belangrijk dat de perceelgrenzen niet direct aan elkaar liggen waardoor er zichtlijnen tussen de boten door ontstaan.

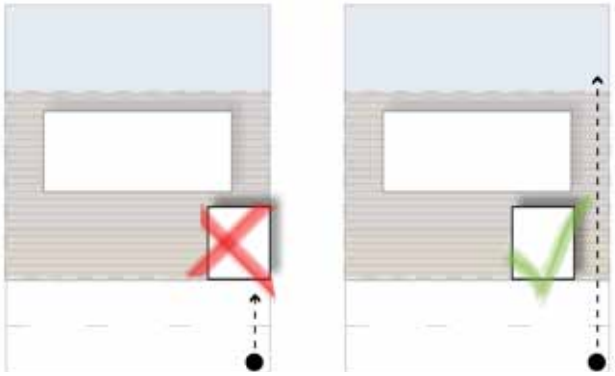


Specifieke criteria

- Nieuwe woonboten liggen circa twee meter van de buren
- Tussen de bebouwing zijn er zichtlijnen naar de vaart

Ontwikkelprincipe 4: Schuurtjes blokkeren het zicht naar de vaart niet

In de huidige situatie liggen er veel woonboten waarbij de schuurtjes pal aan de dijk staan en ervoor zorgen dat het zicht naar de vaart geblokkeerd wordt. Zoveel mogelijk openheid en relatie met het water is gewenst. Het is daardoor niet gewenst dat er losstaande bebouwing op de dijk word geplaatst. Wanneer bestaande schuurtjes vervangen worden is het belangrijk dat deze niet meer in het zicht van de vaart geplaatst worden.

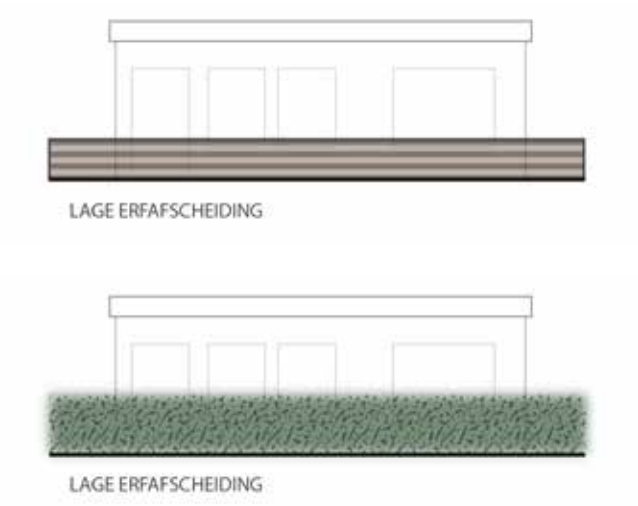


Specifieke criteria

- Vervanging van bestaande schuurtjes worden niet in het zicht van de ringvaart geplaatst.

Ontwikkelprincipe 5: Erfafscheidingen zijn laag

Om te voorkomen dat schuttingen en hagen blinde muren worden is het belangrijk dat erfafscheidingen laag zijn. Dit zorgt ervoor dat er meer zicht is naar de vaart en naar de woonboten.



Specifieke criteria

- De erfafscheiding is laag en maximaal 1,20 meter
- Door een lage erfafscheiding wordt de relatie met de vaart behouden

Bossen en bedrijvigheid

Het segment Bossen en Bedrijvigheid bestaat deels uit lege en onbebouwde stukken, samenhangend met de vliegroutes van Schiphol, en deels uit drukke en bedrijvige delen. De invloedssfeer van Amsterdam is voelbaar. Aan de binnenzijde liggen grote bedrijfshallen van Schiphol, veelal met de achterkanten naar de Ringdijk. Aan de buitenzijde liggen diverse nieuwe bos- en natuurterreinen, waaronder de bossen van Spaarnwoude. Verder naar het oosten is er een prachtig doorzicht over het Nieuwe Meer en grenst het Amsterdamse Bos aan de Ringvaart. Markante elementen zijn het Fort Aan de Liede en het gemaal Lijnden waar de Hoofdvaart raakt aan de Ringvaart. In dit segment liggen grote dorpen zoals Zwanenburg en het bebouwde gebied van Lijnden, Badhoevedorp en Nieuwe Meer. Zwanenburg vormt een dubbeldorp met Halfweg dat de van oudsher hechte relatie tussen de Haarlemmermeerpolder en het oude land laat zien. Inmiddels zijn de oude suikerfabrieken getransformeerd naar evenementen- en bedrijvenlocaties: SugarCity. Aan de overkant van het bebouwde gebied bij Badhoevedorp is de Amsterdamse uitbreidingswijk Osdorp zichtbaar. In dit segment zijn veel bruggen in de dorpen en grote infrastructurele werken van de A9, de Westrandweg (A5) en de A4. Recent (2019) zijn de gemeente Haarlemmermeer en de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude gefuseerd.





Zwanenburg



Zwanenburg is een relatief groot dorp in het noorden van de Haarlemmermeerpolder met bijna 8000 inwoners. De nabijheid van de steden Haarlem en Amsterdam zorgen ervoor dat er veel voorzieningen in de buurt zijn. Ook het dorp zelf heeft veel voorzieningen, en aan de overzijde van de vaart ligt een treinstation. Kenmerkend voor Zwanenburg is de aan de overzijde gelegen suikerfabriek. Hier vindt de komende jaren transformatie plaats.

In Zwanenburg bestaat de bebouwing voor bijna de helft uit voormalige arbeiderswoningen (1900-1930). De overige woningen in Zwanenburg zijn gebouwd in verschillende tijdsperiodes waardoor er een gevarieerd dijklint ontstaat. Naast woningen zijn er ook veel kleinschalige voorzienigen, zoals kappers en horeca, te vinden. Ten slotte is er een groot bedrijventerrein, met grote bedrijfsloodsen, langs de dijk te vinden.



Voorbeelden van bedrijfsbebouwing



Voorbeelden van voormalige arbeiderswoningen.

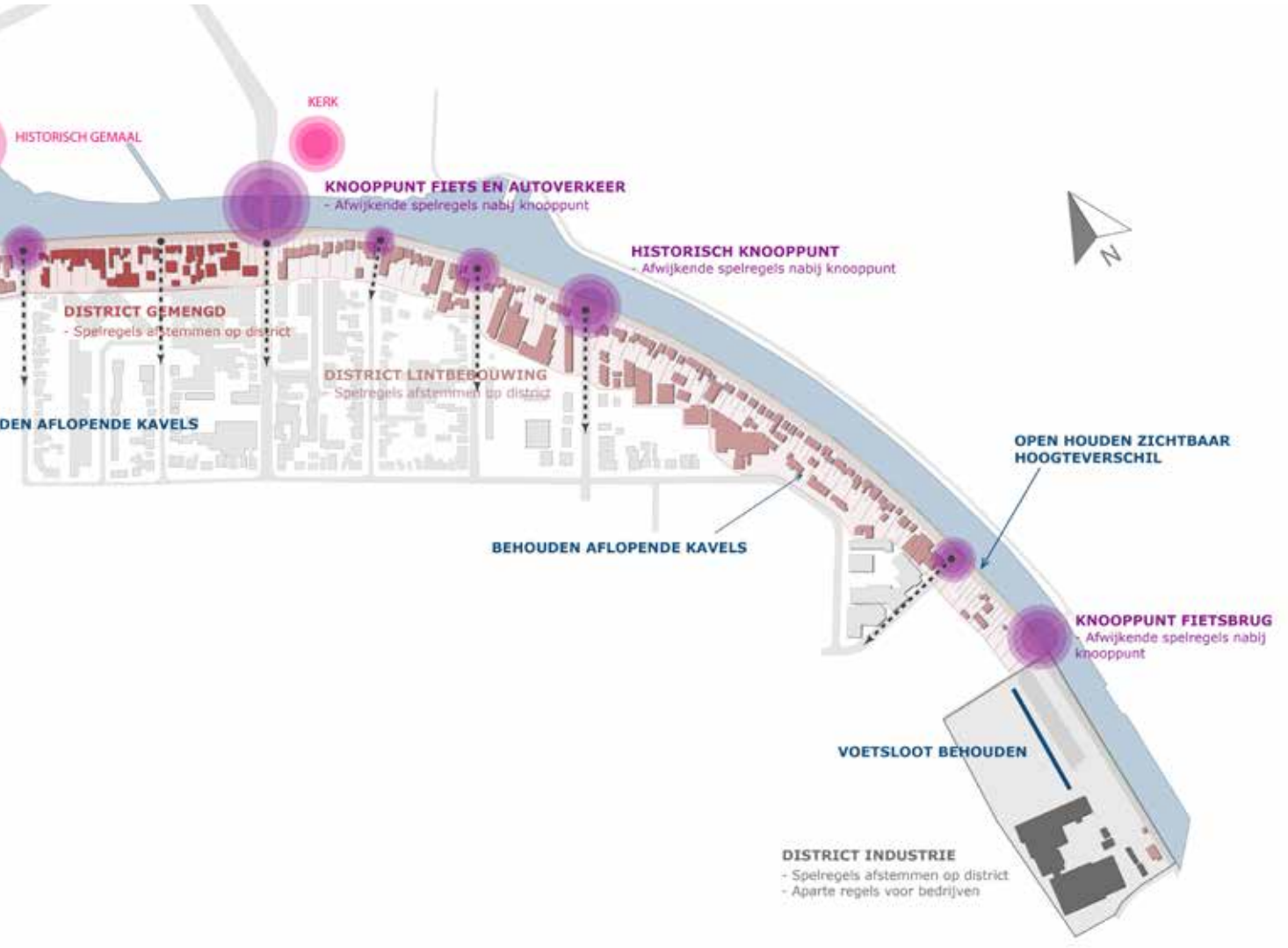
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Aan de overzijde van de vaart, in Halfweg, ligt Sugar City. Dit is een icoon voor het dorp.

Aandachtspunten

- Bedrijventerrein de Weeren ligt pal aan de Ringdijk. Wanneer de kans zich voor doet zou de ruimtelijke verschijning verbeterd kunnen worden. Zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart.
- Een deel van de dijk in Zwanenburg heeft als het ware een centrumfunctie. Het is dichter bebouwd, heeft functies en staat dichter op de dijk. Ontwikkelingen in deze zone moeten passen bij de context.



Specifieke ontwikkelprincipes

Op dit moment zijn er geen specifieke ontwikkelprincipes voor de kern Zwanenburg

Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Lijnden



Lijnden is een klein dorp, grenzend aan Badhoevedorp, aan de noordzijde van de Haarlemmermeerpolder. Het dorp heeft bijna 1000 inwoners en bestaat voornamelijk uit enkele lintbebouwing en een deel bedrijventerrein onder aan de dijk. Bijzonder aan het dorp is dat hier een van de drie stoomgemalen gelegen is, namelijk de Lynden. Tevens komt de Hoofdvaart hier uit op de Ringvaart wat ervoor zorgt dat dit een belangrijke plek is waar de historie van de Haarlemmermeerpolder goed te zien is. Het dorp ligt in een binnenbocht waardoor een uniforme rij van jaren 30 bebouwing goed te zien is.

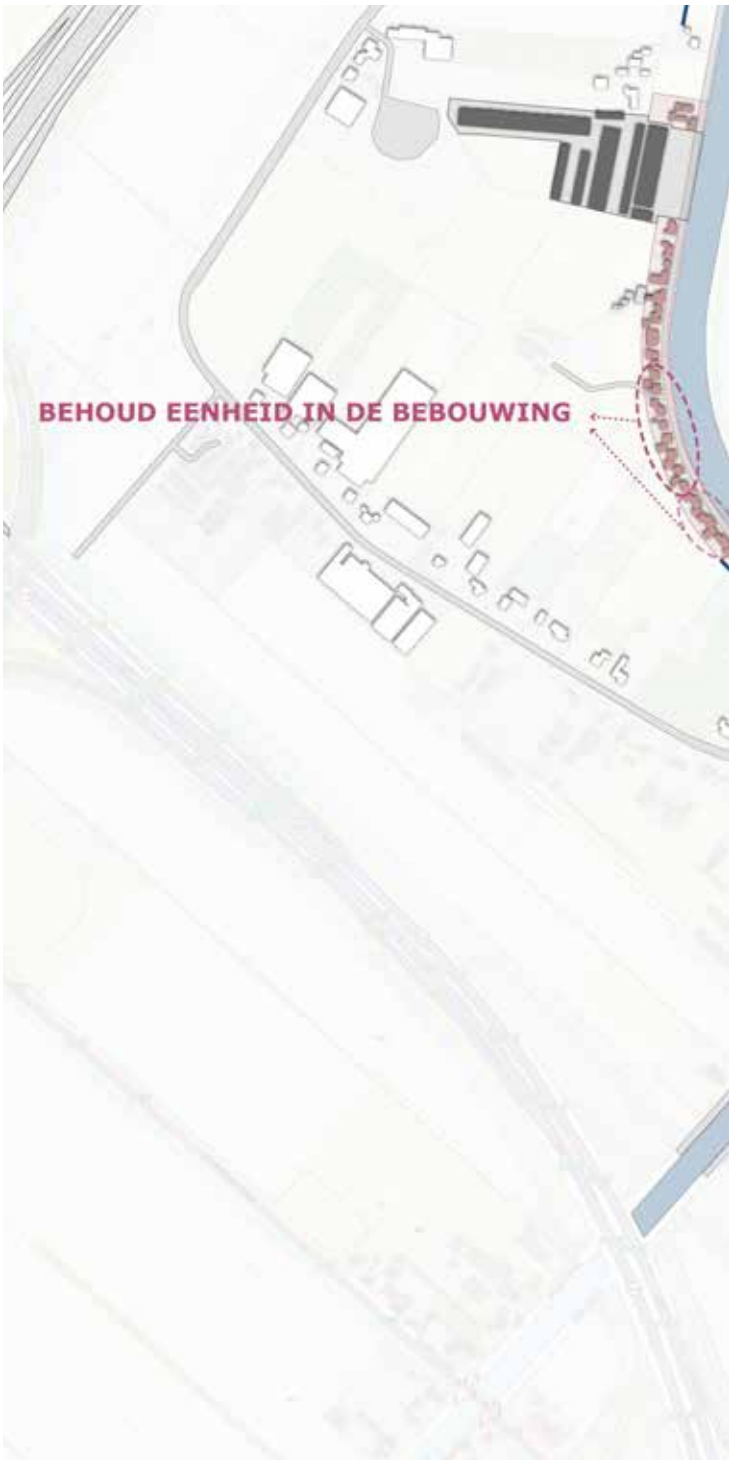
Langs de dijk bij Lijnden is een verscheidenheid aan bebouwing te vinden. Het grootste deel van de woningen, bijna driekwart, is voor oorlogs (1900-1945). De overige bebouwing komt uit verschillende tijdsperiodes.



Bedrijfsverzamelgebouw aan de dijk



Identieke rij woningen



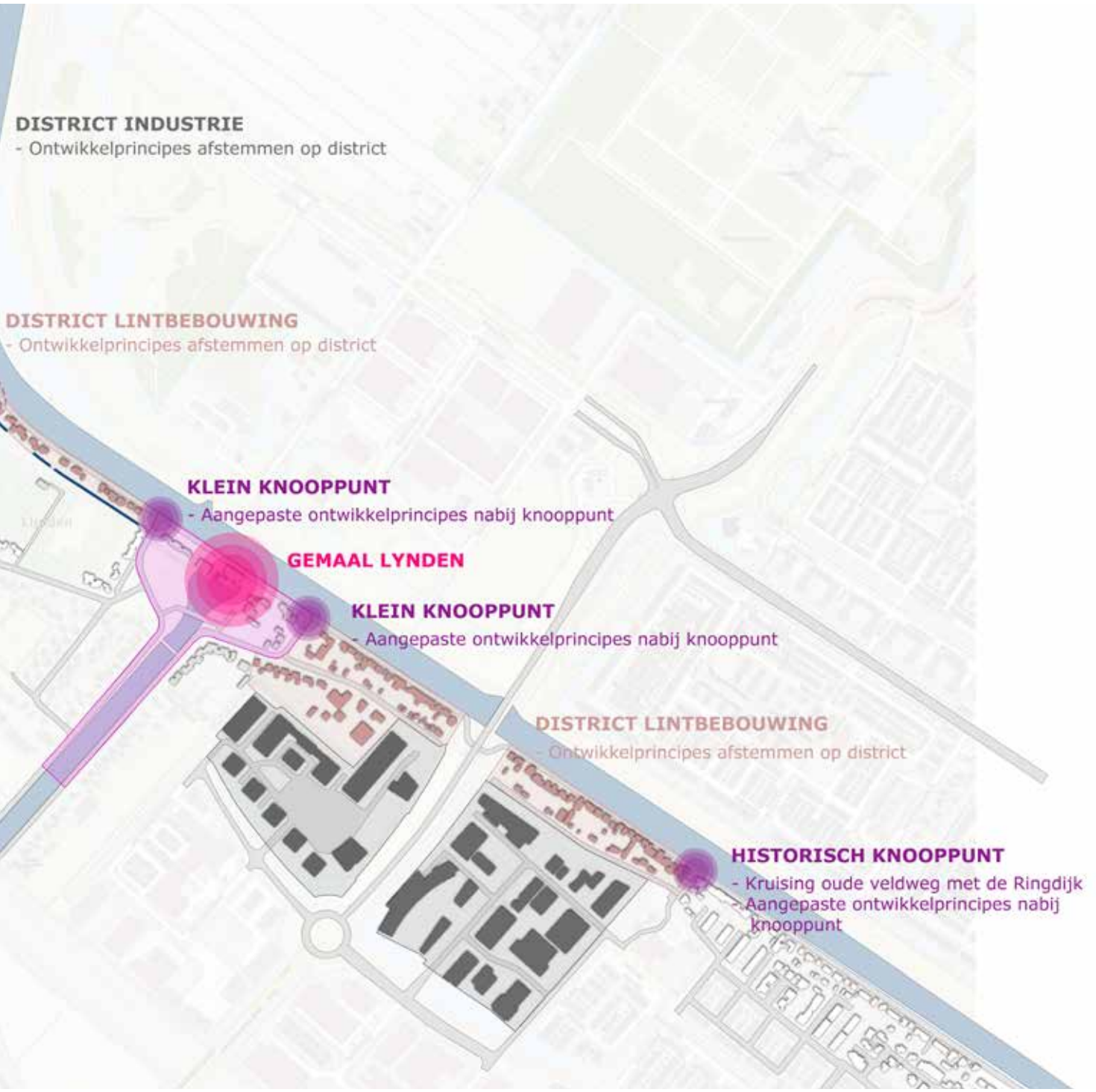
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Gemaal Lijnden, en het uitzicht over de Hoofdvaart, is een icoon voor het dorp.
- Langs de dijk in Lijnden is het dijklint over een bepaalde lengte identiek. Het lint bestaat hier uit jaren 30 twee onder een kap woningen met de lange zijde aan de dijk. Dit zorgt voor een mooi ritme van open stukken en woningen. Verder hebben de woningen kleine erkers en dakkapellen, en liggen zij in de binnenbocht van de ringvaart.

Aandachtspunten

- Het park bij het gemaal Lijnden zou beter toegankelijker kunnen worden gemaakt.
- De voormalige betonfabriek is verbouwd tot bedrijfsverzamelgebouw. Door de dijkophoging is het dijkkarakteristiek verdwenen. Als historisch element is wel de geleiderail van de overslagkraan in de oever nog aanwezig.



Specifieke ontwikkelprincipes

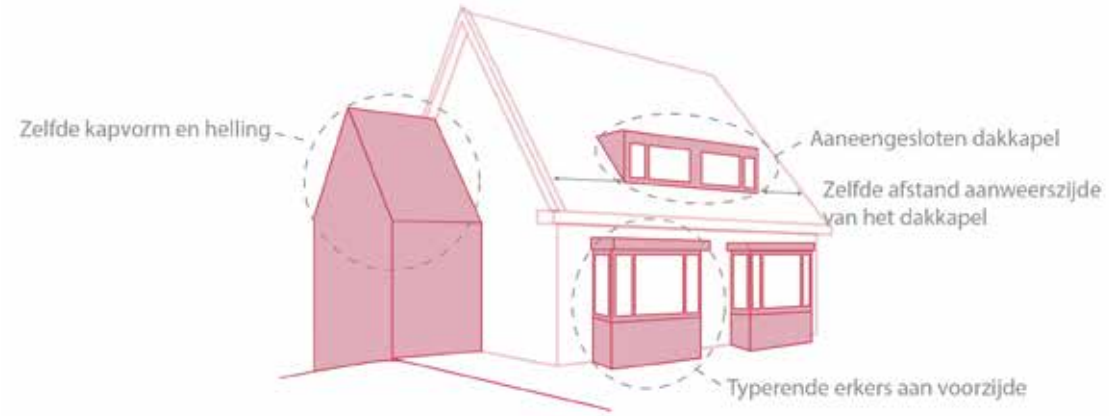
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: De eenheid in de bebouwing blijft behouden of wordt versterkt

Langs de dijk bij Lijnden liggen acht twee onder een kapwoningen die er identiek uitzien, en drie die er op lijken. Dat deze rij zo identiek is, is bijzonder voor de Ringdijk omdat variatie juist typerend is. Dit is kenmerkend voor Lijnden en daarom belangrijk om te behouden of te versterken.

Specifieke criteria

- Enkel langskappen met dezelfde helling als de andere in de rij
- Kleine erkers en dakkapellen aan de voorzijde. De erkers worden niet aan elkaar gebouwd. De dakkapellen worden wel doorgetrokken over de twee woningen. Hierbij is het belangrijk dat de dakkapellen hetzelfde zijn en op dezelfde plek zitten.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn lager en liggen verder naar achteren. Een kap is toegestaan wanneer het dezelfde is als die van het hoofdgebouw en dezelfde hellingsgraad heeft. Tevens moet de kap ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en dus lager en minder breed zijn.



Ontwikkelprincipe 2: De inrichting van het voorerf van het bedrijfspand oogt minder versteend

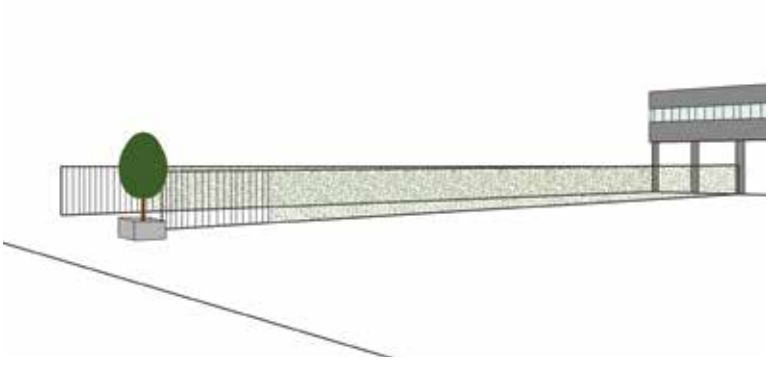
Het bedrijfsgebouw aan de Ringdijk heeft in de huidige situatie een heel groot versteend voorerf. Het zijn verschillende kleine bedrijven die elk hun voorerf hebben afgebakend met hekken. Minder verstening kan de ruimtelijke verschijning van de panden sterk verbeteren. Bomen en planten zijn hiervoor zeer geschikt.

Specifieke criteria

- Bomen of hoge planten in een bak
- Bomen of hoge planten in de dijk (zie de keur van Rijnland voor de bomen die gepland mogen worden).
- Het begroeien van de hekken met groen, waarbij het hek richting de dijk wel doorzichtig blijft.







Ontwikkelprincipe 3: Uitbreiding van het park rond het gemaal Lynden

De beleefbaarheid van de historie kan sterk bevorderd worden wanneer het openbare park rond het gemaal wordt uitgebreidt. Hierbij kan het huidige park opgeknapt worden en doorgetrokken worden naar de andere zijde van de hoofdvaart waardoor er rondes kunnen worden gemaakt.

Specifieke criteria

- Verbeteren van de verblijfskwaliteit van het huidige park. Bijvoorbeeld door het plaatsen van zitelementen.
- Wanneer de kans zich voordoet het park uitbreiden naar de andere zijde van de Hoofdvaart en in verbinding brengen met de Ringdijk. Rondes lopen wordt zo mogelijk.



Badhoevedorp



Badhoevedorp is een dorp aan de noordzijde van de Haarlemmermeerpolder. De ligging tegen Amsterdam en Schiphol aan zorgt ervoor dat het een semi stedelijk gebied is. De nabijheid van de grote stad zorgt voor vele voorzieningen binnen handbereik. Badhoevedorp is het grootste dorp langs de Ringvaart en heeft ruim 12.000 inwoners. Verder heeft dit dorp ook een buurtschap, namelijk Nieuwe Meer. Dit buurtschap ligt aan de Ringdijk ten oosten van Badhoevedorp, en wordt in het volgende hoofdstuk apart besproken.

De meeste bebouwing in Badhoevedorp is gebouwd in de periodes 1900-1930, 1930-1945 en 1945-1960. Samen is dit meer dan drie kwart van de bebouwing. De meest voorkomende bebouwingstypes zijn hier dan ook voormalige arbeiderswoningen, jaren 30 woningen en na oorlogse bebouwing. Verder heeft de dijk (voor een gedeelte) een gemengd karakter met functies en bedrijfsgebouwen.



Voormalige arbeiderswoning en jaren 30 woning



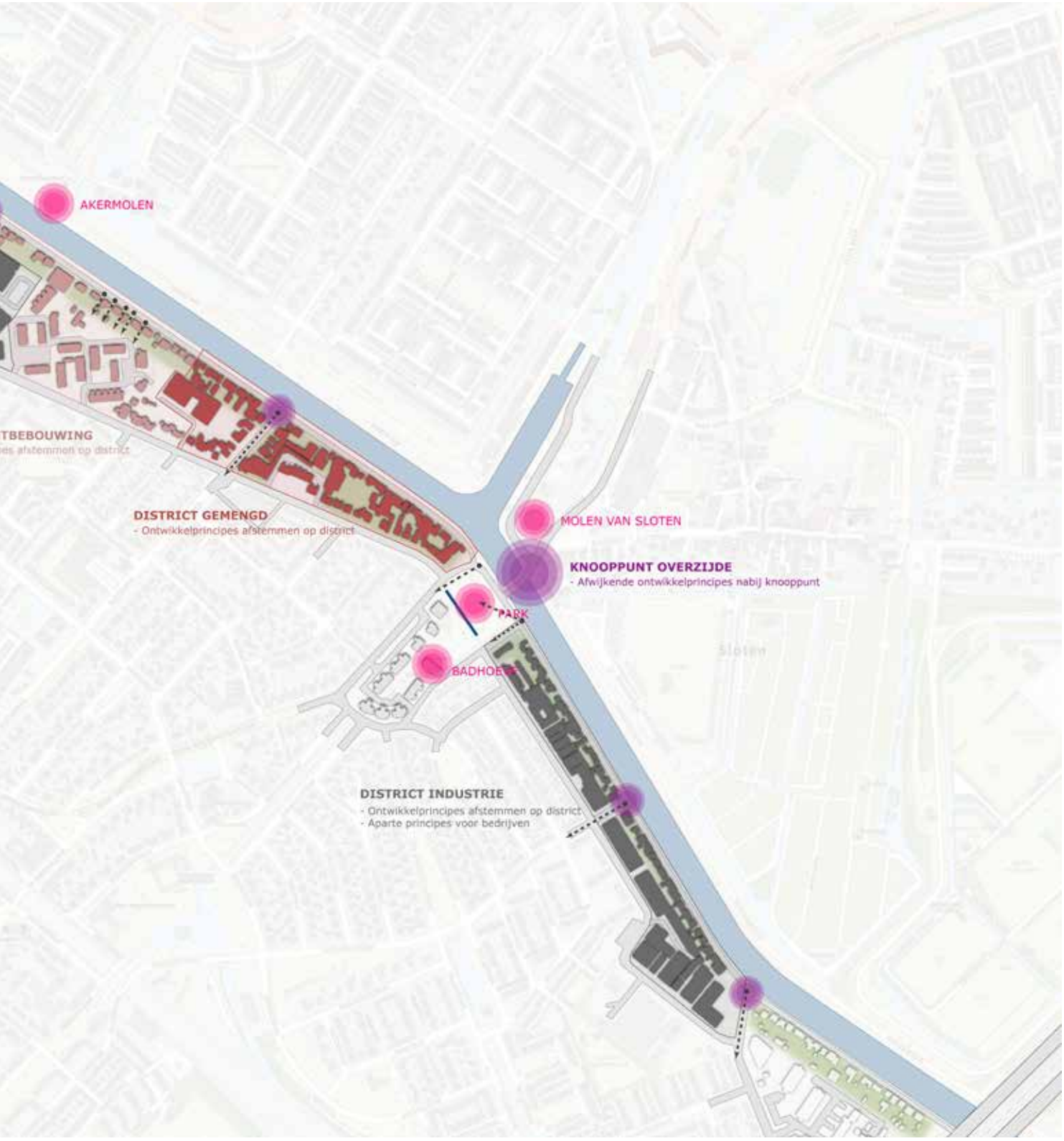
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Karakteristiek is de Sloterbrug en de daartegenover gelegen Badhoeve en het park.
- Aan de overzijde van de vaart liggen twee molens, de Akermolen en de Molen van Sloten. Bij de Akermolen is alleen de molenstomp nog aanwezig.

Aandachtspunten

- Bij herontwikkeling van het park tegenover de Sloterbrug zou de historie beter kunnen worden getoond. Hier stond ooit de Badhoeve.
- Aan de oostkant van het dijklint ligt een bedrijventerrein aan de dijk en achter het dijklint. Wanneer de kans zich voor doet zou de ruimtelijke verschijning verbeterd kunnen worden.


AKERMOLEN
TBEBOUWING
DISTRICT GEMENGD
- Ontwikkelprincipes afstemmen op district
MOLEN VAN SLOTEN
KNOOPPUNT OVERZIJDE
- Afwijkende ontwikkelprincipes nabij knooppunt
PARK
BADHOEVE
DISTRICT INDUSTRIE
- Ontwikkelprincipes afstemmen op district
- Aparte principes voor bedrijven

Specifieke ontwikkelprincipes

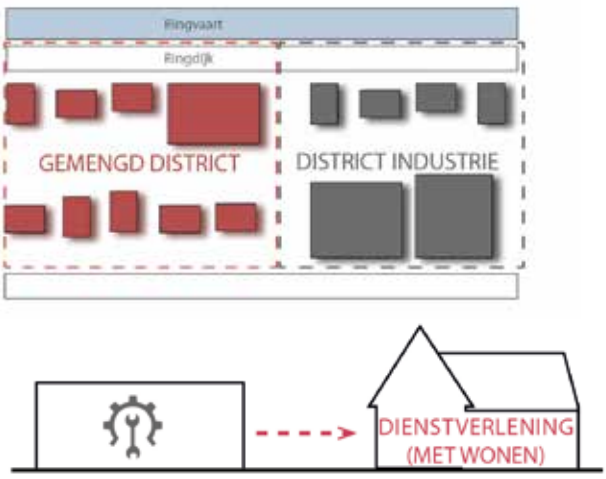
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: bij functiewijziging of verhuizing van bedrijven wordt er ingezet op het vestigen van kleinschalige functies

In het gemengde district en het industriële district zijn er grotere functies te vinden aan de dijk, zoals garages. Deze veroorzaken veel verkeersbewegingen en hebben vaak een versteend en rommelig terrein. Wanneer een bedrijf zou verhuizen of van functie zou veranderen moet er in worden gezet op voorzieningen in combinatie met wonen of enkel een woonfunctie. Het zware verkeer neemt af en de ruimtelijke verschijning van de panden kan verbeterd worden (zie ontwikkelprincipe 2). Voor het gemengde district is het belangrijk dat er in wordt gezet op voorzieningen (eventueel in combinatie met wonen) zodat het gemengde karakter behouden blijft. In het industriële gebied zijn veel loodsen achter de dijk en soms tussen het lint te vinden.

Gemengd district: vervanging voor voorzieningen in combinatie met wonen

- District industrie: vervanging voor voorzieningen of wonen
- De ruimtelijke verschijning van de industriële panden wordt verbeterd (zie ontwikkelprincipe 2)
- Panden die voorzieningen bevatten passen binnen het karakteristiek van de dijk (zie aandachtspunt 4 in het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart)





(Google maps, 2019)

Ontwikkelprincipe 2: Bij functiewijziging wordt de ruimtelijke verschijning van de panden verbeterd.

Langs de dijk zijn zowel loodsen als retail te vinden. Voor de loodsen is het erg belangrijk dat de ruimtelijke verschijning verbeterd wordt. De gevelbekleding, vaak bestaande uit golfplaten, zou uit hoogwaardiger materiaal moeten bestaan. Voor de panden waar voorzieningen gevestigd zijn, is het belangrijk dat de panden passen binnen de Ringdijk karakteristiek, zoals te lezen is in aandachtspunt vier van het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Specifieke criteria

- Industriële panden: representatieve delen van de panden worden geaccentueerd door hoogwaardige gevelbekleding en gevelopeningen.
- Retail: wanneer er retail gevestigd wordt is het belangrijk dat het pand zoveel mogelijk aansluit bij het dijkkarakteristiek, zoals te lezen is in het beeldkwaliteitsplan.



Ontwikkelprincipe 3: Het historische karakter van het voormalige terrein van de Badhoeve wordt beleefbaar en zichtbaar gemaakt.

Op de plek van het park lag voorheen een model-boerderij. Het grootste deel van de boerderij is helaas verdwenen. Om de historie van de Haarlemmermeer en deze plek te kunnen beleven is het belangrijk dat bij ontwikkeling de historie in acht wordt genomen. Zoals op de afbeelding te zien is lag er voorheen onder andere een veulenweide en vruchtenboomgaard aan de dijk. Dit zijn elementen die mee kunnen worden genomen bij de herontwikkeling.

Specifieke criteria

- Park de Badhoeve renoveren en met inspiratie uit het verleden inrichten. Bijvoorbeeld een vruchten-boomgaard of veulenweide.



Fort rond 1880 (Noord Hollands archief, z.d)



Nieuwe Meer



Nieuwe Meer ligt in het noord oosten van de Haarlemmermeerpolder en is een buurtschap van Badhoevedorp. Het is een klein buurtschap dat voornamelijk bestaat uit enkele lintbebouwing. Achter het dijklint is open landschap te vinden bestaande uit een golfbaan, weidegebied en een stuk oud land met veldweg (de Koekoekslaan). Ten slotte is de ligging aan het Nieuwe Meer uniek voor de kern en zorgt dit voor een uniek karakter.

Bijna driekwart van de bebouwing in Nieuwe Meer is gebouwd tussen 1900 en 1930, en 1930 en 1945. Dit zijn voornamelijk voormalige arbeiderswoningen en jaren 30 woningen. Ten slotte is er relatief veel na oorlogse bebouwing.

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- De ligging aan het Nieuwe Meer is karakteristiek.
- Aan de overzijde van de vaart ligt een oud militair magazijn van de Stelling van Amsterdam. Aan de Haarlemmermeerse zijde van de Ringvaart ligt een voormalig fortterrein.

Aandachtspunten

- Bij eventuele herontwikkeling van het voormalige fortterrein zou dit karakter sterker teruggebracht kunnen worden.



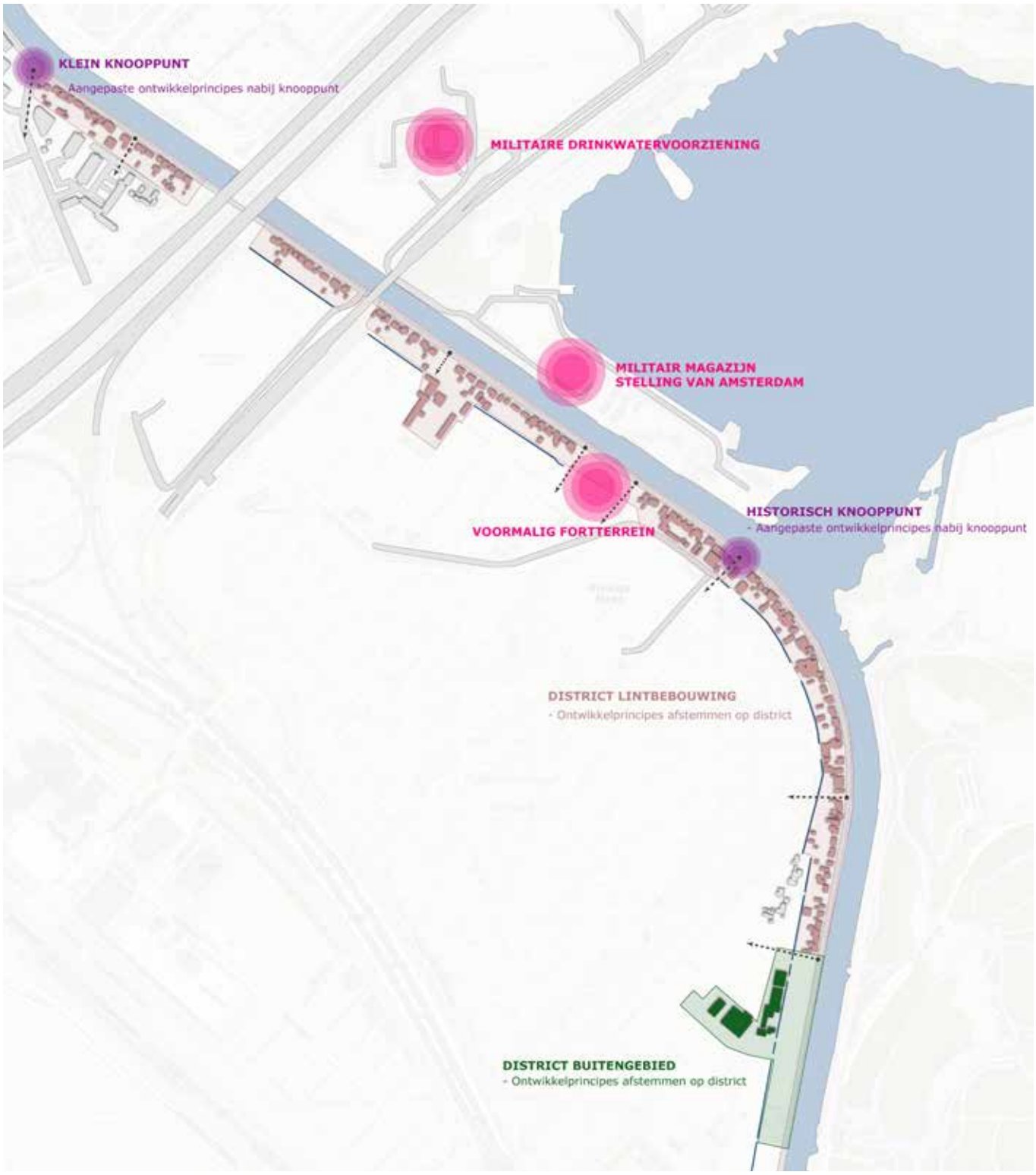
Ligging aan het Nieuwe Meer



Typische jaren 30 woning met rode pannen.



Arbeiderswoning met mansardekap.


KLEIN KNOOPPUNT
Aangepaste ontwikkelprincipes nabij knooppunt
MILITAIRE DRINKWATERVOORZIENING
MILITAIR MAGAZIJN
STELLING VAN AMSTERDAM
VOORMALIG FORTTERREIN
HISTORISCH KNOOPPUNT
- Aangepaste ontwikkelprincipes nabij knooppunt
DISTRICT LINTBEBOUWING
- Ontwikkelprincipes afstemmen op district
DISTRICT BUITENGEBIED
- Ontwikkelprincipes afstemmen op district

Specifieke ontwikkelprincipes

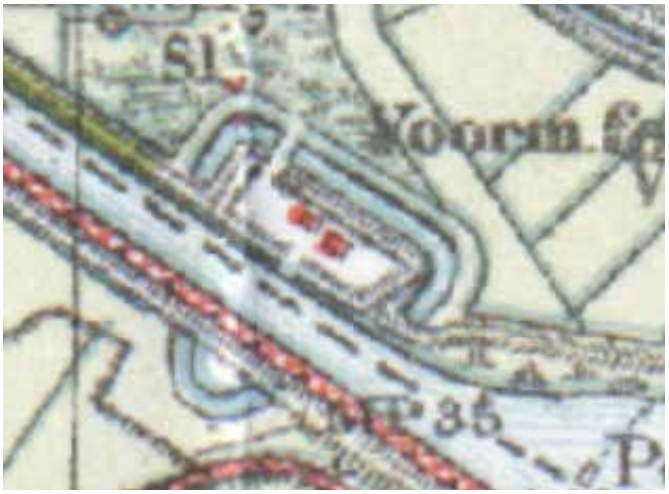
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: het voormalige fortterrein wordt ontwikkeld tot openbare ruimte waar historie ervaarbaar is.

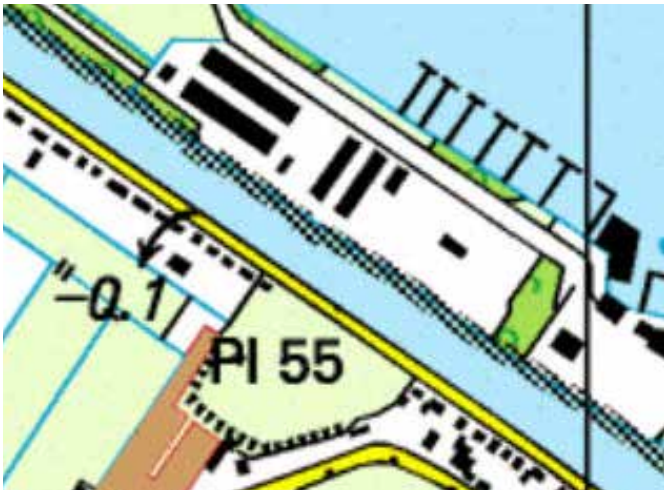
Aan de Ringdijk bij Nieuwe Meer heeft tussen 1850 en 1950 een fortterrein gelegen, maar deze is in de huidige situatie verdwenen. Het is een mooie kans om bij ontwikkeling van deze plek een openbare ruimte te realiseren die onderdeel uitmaakt van het recreatieve netwerk van de Ringdijk. De historie van de Stelling van Amsterdam en de Haarlemmermeerpolder moet hier ervaarbaar worden.

Specifieke criteria

- Openbare ruimte, zoals een rustplek
- Historie is ervaarbaar door het terugbrengen van historische fort structuren en het plaatsen van informatiepanelen.
- Er wordt ingezet op zichtlijnen naar het militaire magazijn aan de overzijde van de Ringvaart.



Fortterrein Nieuwe Meer rond 1900 (topotijdreis, z.d)

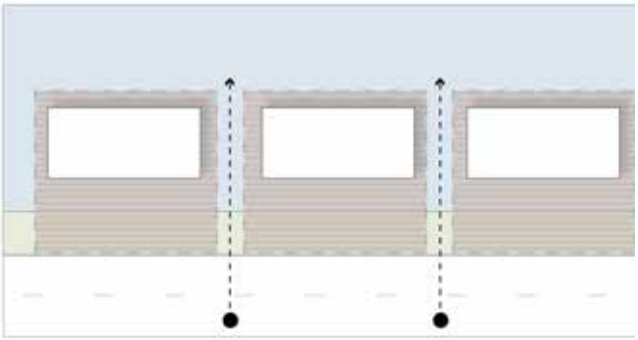


Fortterrein Nieuwe Meer heden (topotijdreis, z.d)



Ontwikkelprincipe 2: Tussen de woonboten door kan men de vaart zien

In de huidige situatie liggen de woonboten bijna tegen elkaar en zit er vrijwel geen ruimte tussen. Bij nieuwe woonboten is het belangrijk dat de perceelgrenzen niet direct aan elkaar liggen waardoor er zichtlijnen tussen de boten door ontstaan.

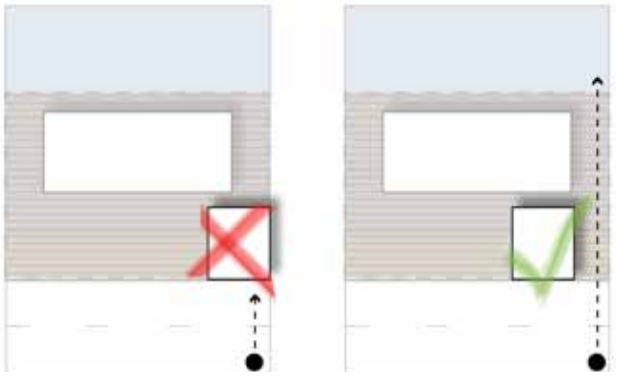


Specifieke criteria

- Nieuwe woonboten liggen circa twee meter van de buren
- Tussen de bebouwing zijn er zichtlijnen naar de vaart

Ontwikkelprincipe 3: Schuurtjes blokkeren het zicht naar de vaart niet

In de huidige situatie liggen er veel woonboten waarbij de schuurtjes pal aan de dijk staan en ervoor zorgen dat het zicht naar de vaart geblokkeerd wordt. Zoveel mogelijk openheid en relatie met het water is gewenst. Het is daardoor niet gewenst dat er losstaande bebouwing op de dijk word geplaatst. Wanneer bestaande schuurtjes vervangen worden is het belangrijk dat deze niet meer in het zicht van de vaart geplaatst worden.

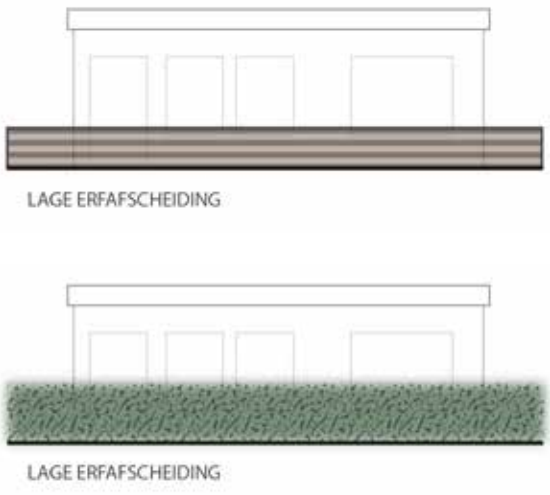


Specifieke criteria

- Vervanging van bestaande schuurtjes worden niet in het zicht van de ringvaart geplaatst.

Ontwikkelprincipe 4: Erfafscheidingen zijn laag

Om te voorkomen dat schuttingen en hagen blinde muren worden is het belangrijk dat erfafscheidingen laag zijn. Dit zorgt ervoor dat er meer zicht is naar de vaart en naar de woonboten.



Specifieke criteria

- De erfafscheiding is laag en maximaal 1,20 meter
- Door een lage erfafscheiding wordt de relatie met de vaart behouden

Linten en logistiek

Het segment Linten en Logistiek vormt een overgang tussen de stedelijkheid in het noorden van de Ringvaartzone en de landelijke sfeer in het zuiden. In het deel tussen de kruising met de A9 en de N231 overheerst de infrastructuur. Hier ontbreekt een route voor langzaam verkeer aan de binnenzijde van de Ringvaart.

Tussen het Nieuwe Meer en Oude Wetering ligt het oudste deel van de Ringvaart. Dit dijktraject bestond al voor de inpoldering van de Haarlemmermeer en maakte deel uit van de 18e-eeuwse waterkering van Aalsmeer. Tot op de dag van vandaag is dit zichtbaar in het grillige verloop van de dijk. Aan de overzijde is zicht op de groene koppen van de legakkers.

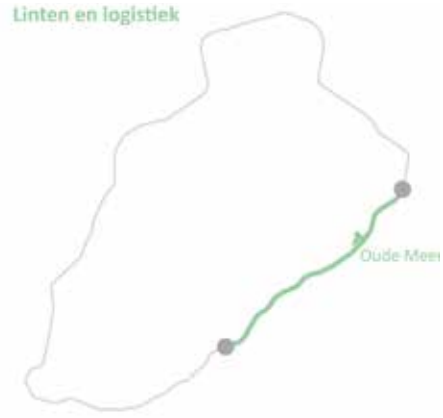
In de bebouwing is een groot contrast van tussen de dijkhuizen en de logistieke hallen en kassen in 'de tweede linie' onderaan de dijk. Ten zuiden van de Aalsmeerderbrug is hiertussen het Ringdijkpark aangelegd dat bemiddelt tussen de grote schaal van de hallen en de woonhuizen (zie blz. 69 van het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart).

Het fort bij Aalsmeer markeert de kruising van de Ringvaart met de Geniedijk van de Stelling van Amsterdam.





Oude Meer

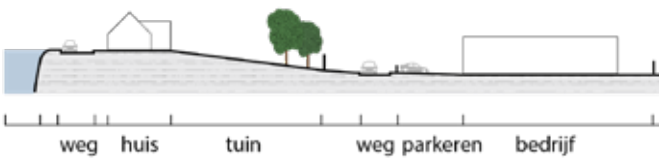


Oude Meer is een klein dorpje aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder, en ligt erg dicht bij Schiphol. De loodsen van de luchthaven staan bijna in de tuinen en vliegtuigen landen en stijgen op vlak achter de woningen. Uniek aan dit dorp is dat Bovenlanden van Aalsmeer aan de overzijde van de Ringvaart liggen. Er staat weinig tot geen bebouwing op deze eilanden waardoor de overzijde een uniek groen karakter heeft. Achter het dijklint ligt zware infrastructuur. Behoud van de woonkwaliteit is van belang.

In Oude Meer komt ruim 40% van de bebouwing uit de periode 1900 tot 1930. Dit betekend dat het voornamelijk voormalige arbeiderswoningen zijn. De overige bebouwing komt uit de periode daarna. Dit zijn bijvoorbeeld nieuwere woningen of na oorlogse bebouwing.







Ligging nabij de landingsbanen en de loodsen van Schiphol. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit voormalige arbeiderswoningen.



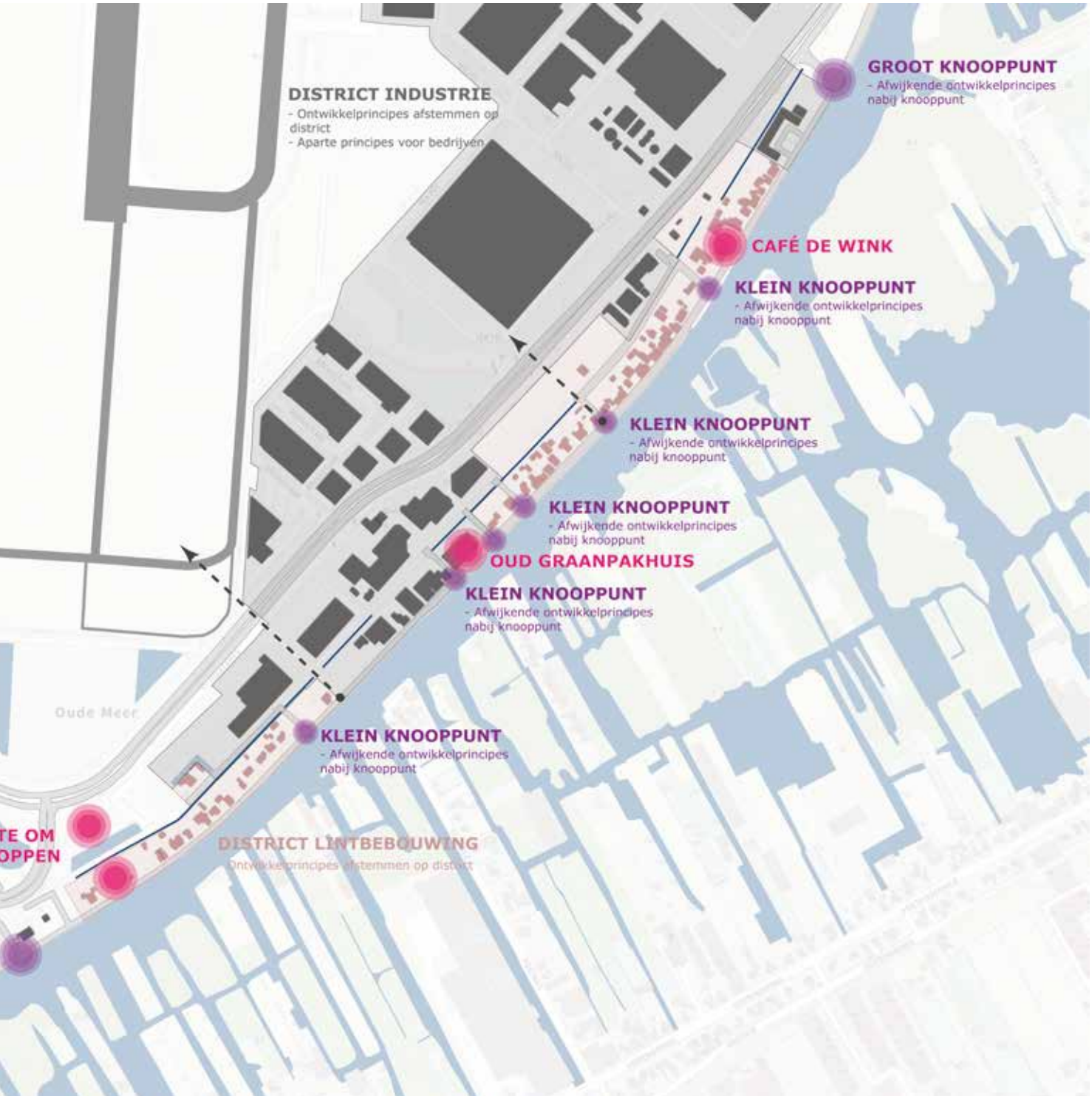
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- De overzijde heeft een uniek groen karakter zonder bebouwing.
- Oude Meer ligt vlakbij de landingsbanen en Schiphol Oost
- In het dorp ligt een oud graanpakhuis en café Wink

Aandachtspunten

- Behoud van het dijkkarakteristiek bij de bouw van nieuwe loodsen aan en achter de dijk. Denk bijvoorbeeld aan een groene inpassing van loodsen achter het lint en representatieve materialisering en gevelopeningen aan de dijk.

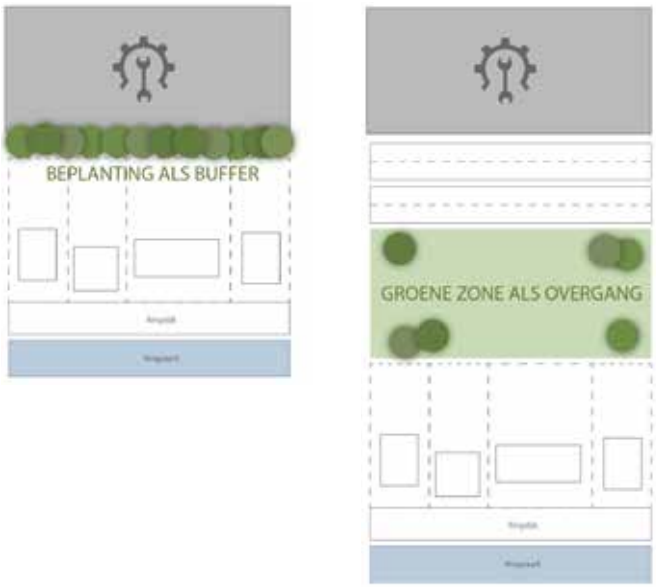


Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Er is een overgang of buffer tussen de bedrijvigheid en wegen in de polder en de kleinschalige bebouwing aan de Ringdijk.

In Oude Meer ligt er een grote weg onderaan de dijk en ook staan er veel grote bedrijfsloodsen. Door de nabijheid van Schiphol en Schiphol Oost is hier geen ontkomen aan. Om toch het dijkkarakteristiek zoveel mogelijk te behouden of te versterken is een goede buffer of overgang tussen de twee erg belangrijk.

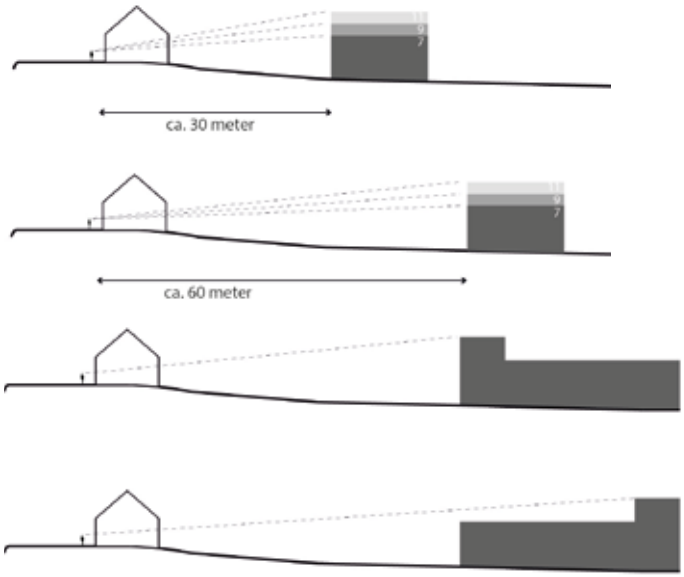


Specifieke criteria

- De huidige groene zones tussen de dijk en de weg wordt behouden en krijgt een openbare functie.
- Bedrijven achter het dijklint krijgen een groene zoom bestaande uit hoge beplanting, waardoor ze niet goed meer zijn te zien vanaf de dijk.

Ontwikkelprincipe 2: De plaats van het pand draagt bij aan het behouden of versterken van de dijkkarakteristiek.

De locatie van een pand achter het dijklint kan bijdragen aan het behouden van het dijkkarakteristiek. Een hoog pand zou bijvoorbeeld verder naar achteren geplaatst moeten worden waardoor er beter overheen gekeken kan worden en het pand minder frontaal aan de dijk staat. De locatie van het pand is ook belangrijk voor het behouden van eventueel aanwezige doorzichten.

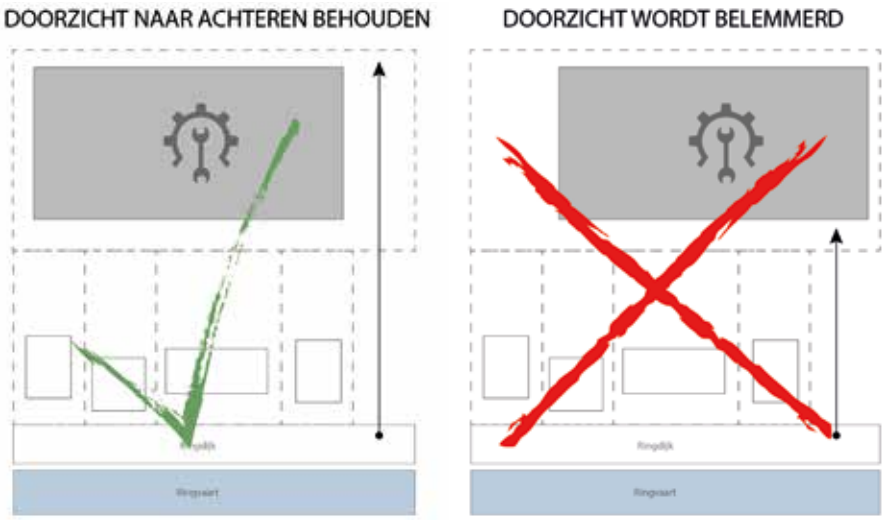


Specifieke criteria

- Hoge bedrijfsloodsen worden zo ver mogelijk van de dijk geplaatst waardoor men er beter overheen kan kijken.
- Het hoogste deel van het pand wordt naar de achtergelegen weg gericht.
- (Kwalitatieve) Bestaande doorzichten worden zo min mogelijk belemmerd door de bouw van loodsen.

Hoe verder de loods staat des te makkelijker kijkt men eroverheen

Hoogste deel van het pand ligt aan de achtergelegen wegen. Men kan er beter overheen kijken



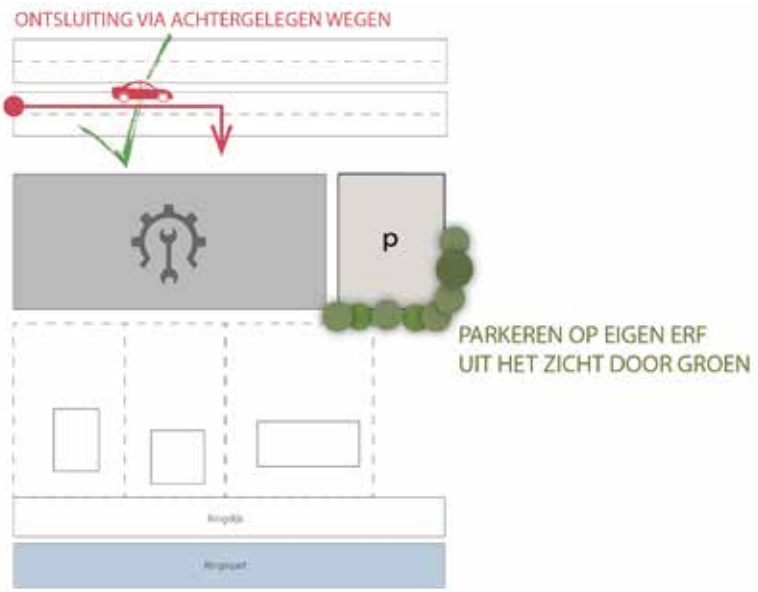
Doorzichten worden behouden bij bouw van bedrijfsloodsen

Ontwikkelprincipe 3: ontsluiting van de bedrijven onderaan de dijk vindt via de achtergelegen wegen plaats.

Bedrijven die onderaan de dijk gevestigd zijn worden waar mogelijk ontsloten via de achtergelegen wegen en niet via de Ringdijk. Dit om het (zware) verkeer zoveel mogelijk van de dijk te houden zodat deze recreatief gebruikt kan worden en de woonkwaliteit verbeterd. Ten slotte wordt het parkeren behorende bij de bedrijven opgelost op eigen erf.

Specifieke criteria

- Bedrijven onderaan de dijk worden ontsloten via achtergelegen wegen.
- Parkeren behorende bij de bedrijven worden op eigen erf opgelost.
- Parkeervelden die vanaf de dijk te zien zijn worden omzoomd door lage en hoge beplanting.





Inpassing van parkeren door middel van een haag

Ontwikkelprincipe 4: Realiseer een plek om te stoppen nabij de landingsbaan.

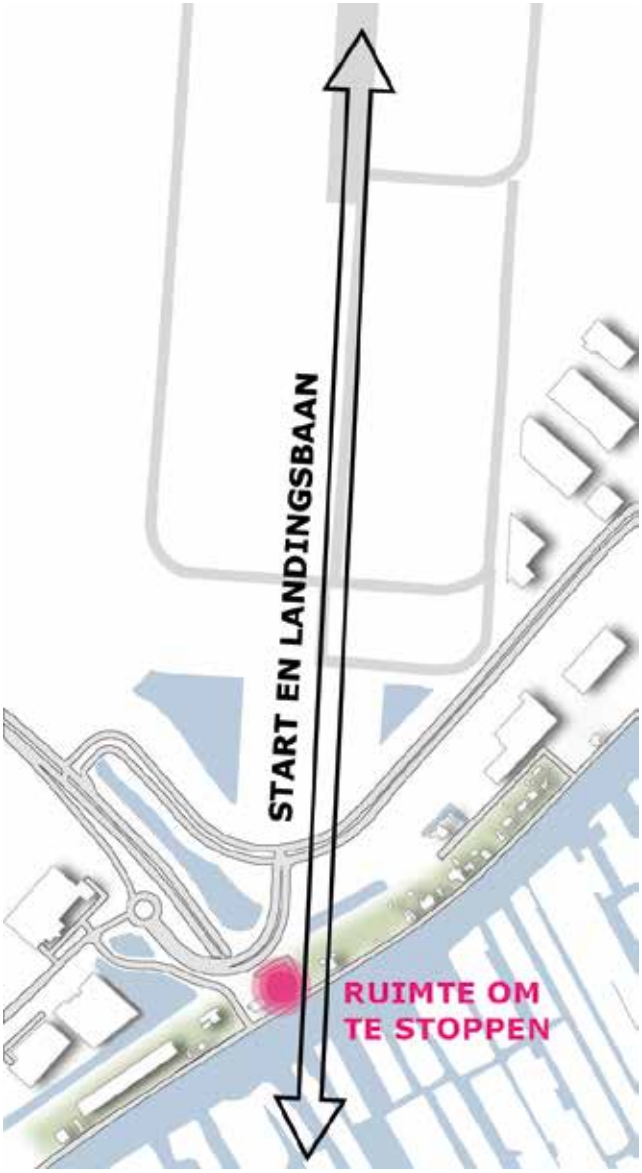
In het verlengde van de Aalsmeerderbaan ligt een braak liggend terrein met een picknicktafel. Door de nabijheid van de landingsbaan mag hier niks gebouwd worden. Het heeft een enigszins troosteloze uitstraling. Het vestigen van een plek waar men even kan afstappen is een goede optie om dit gebied op te knappen en een rustplek te realiseren langs dit deel van de dijk.

Specifieke criteria

- Er wordt een openbare plek om te stoppen gerealiseerd in het verlengde van de Aalsmeerderbaan.



Referentie openbare zitplek



Aalsmeerderbrug



Aalsmeerderbrug is een klein dorpje aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder dat voornamelijk bestaat uit lintbebouwing aan de dijk. Aan de overzijde van de vaart ligt Aalsmeer en verder is er veel bedrijvigheid achter de dijk gelegen bestaande uit grote loodsen. Aalsmeerderbrug bestaat uit twee delen. Een deel ten zuiden van de N196 en een ten noorden. Bij het noordelijke deel, dat grenst aan Schiphol Rijk, staat grootschalige bebouwing vaak tot achter het dijklint. Op enkele plekken is de Molenweg, met kleinschalige bebouwing, nog te vinden. Het zuidelijke deel van Aalsmeerderbrug grenst aan Schiphol Logistics Park (SLP), een relatief nieuw bedrijventerrein. Hier is er tussen het dijklint en de bedrijfsloodsen het Ringdijkpark aangelegd. Dit geeft ruimte voor wandelen en recreatie, de voetsloot is zichtbaar en beleefbaar. De historische boerderij, en de ruimte daaromheen is behouden gebleven. Ten slotte heeft het dorp een uniek karakter door het fort dat tussen Rijsenhout en Aalsmeerderbrug in ligt.

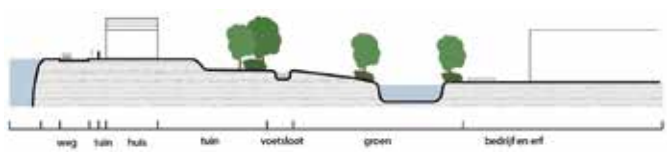
In Aalsmeerderbrug is bijna de helft van de bebouwing in de periode 1900 tot 1930 gebouwd. Dit zijn over het algemeen kleine voormalige arbeiderswoningen. Bijna een kwart van de bebouwing is gebouwd in de jaren 30. De overige bebouwing is aardig verdeeld over de tijdsperiodes.



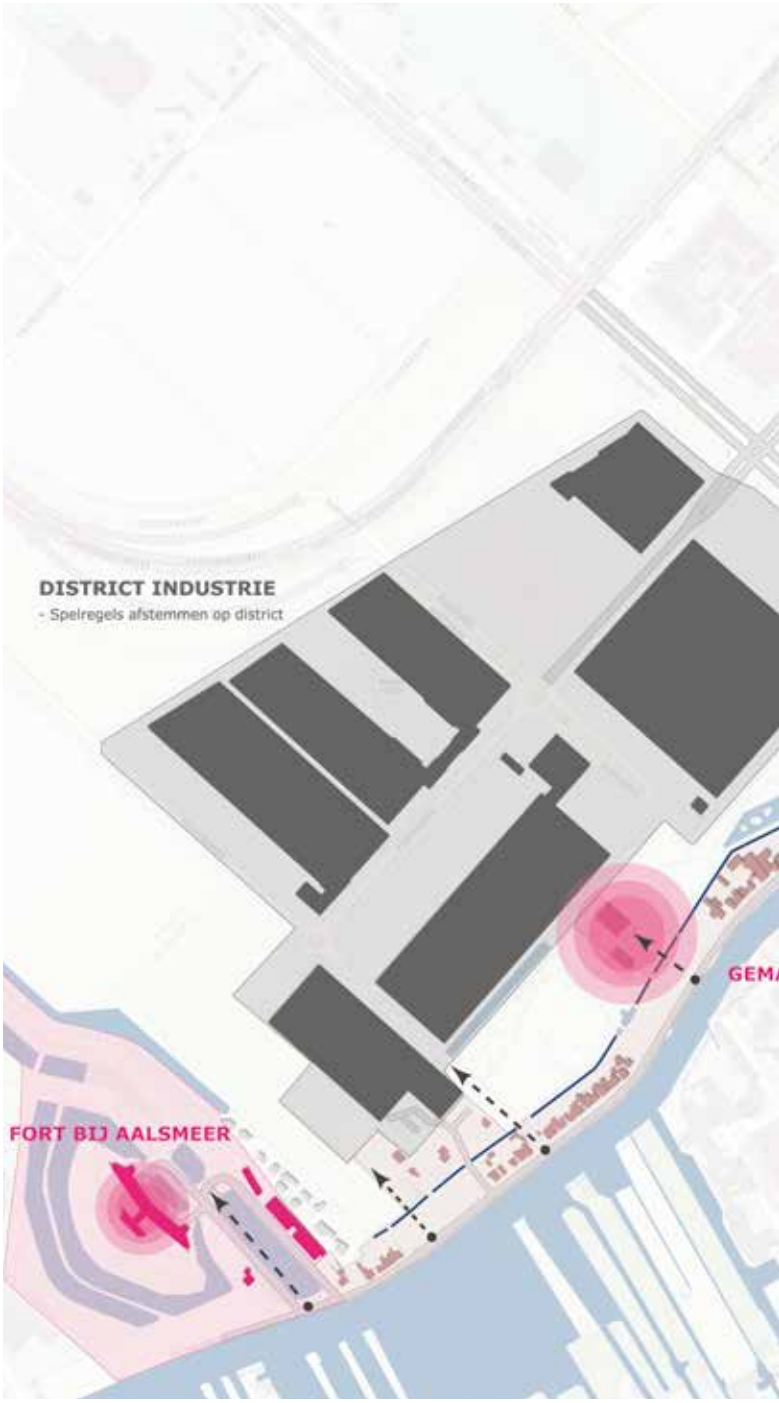
Historische boerderij



Op de bovenstaande afbeelding is de variatie in de bebouwing goed te zien.



Ook in Aalsmeerderbrug liggen loodsen behorende bij Schiphol vlak achter het lint.



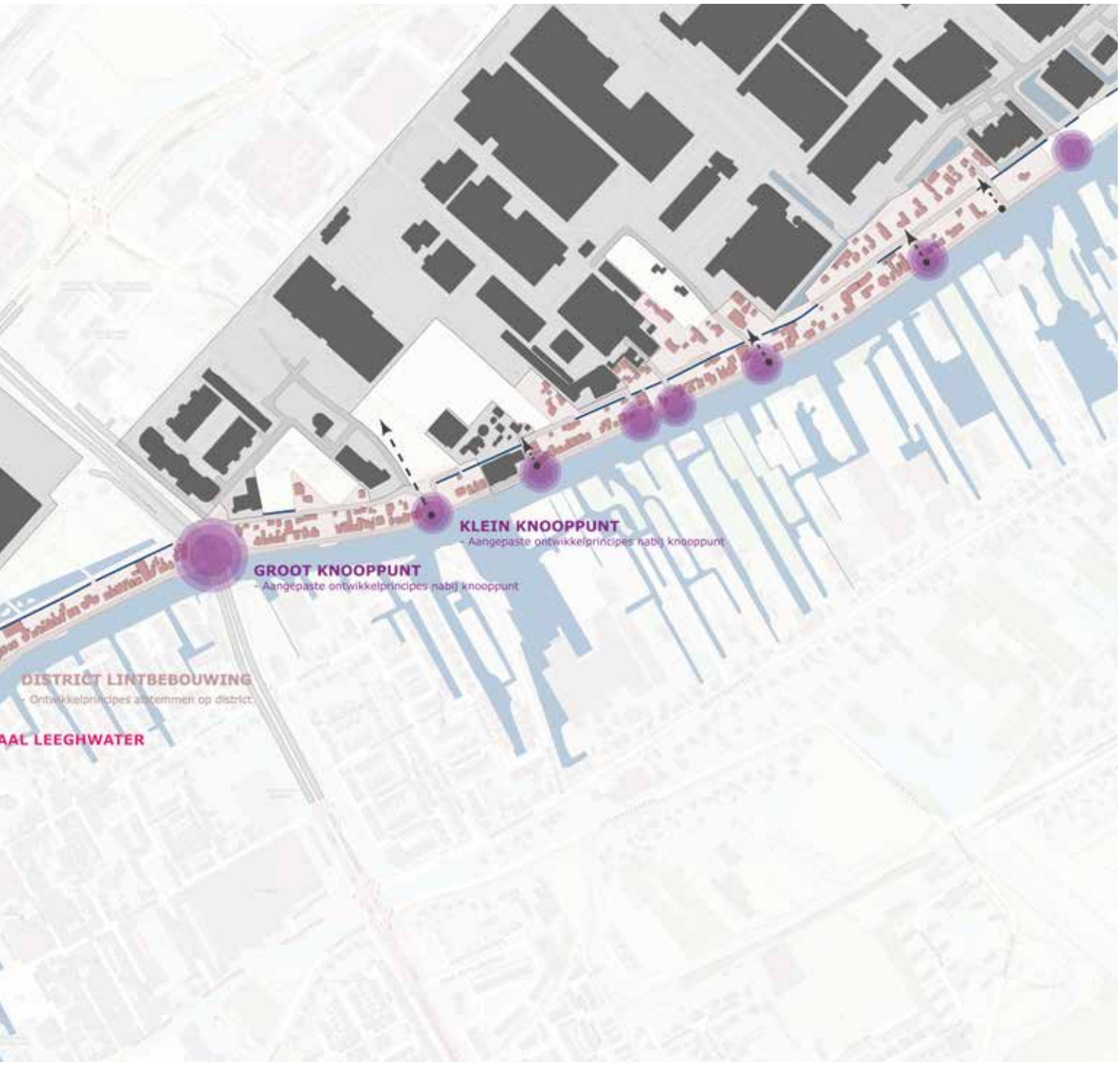
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Achter het dijklint van Aalsmeerderbrug liggen de grote loodsen van Schiphol Rijk. Deze hebben een grote invloed op het dijklint.
- Op de grens van Aalsmeerderbrug en Rijsenhout ligt het fort bij Aalsmeer en begint de Geniedijk. Dit is een bijzonder karakteristiek van het dorp.

Aandachtspunten

- Behoud van het dijkkarakteristiek bij de bouw van nieuwe loodsen aan en achter de dijk. Denk bijvoorbeeld aan een groene inpassing van loodsen achter het lint en representatieve materialisering en gevelopeningen aan de dijk.
- Behoud Molenweg en wegen en paden die aansluiten op de dijk. Stel deze zo goed mogelijk open voor openbaar gebruik om ommetjes te stimuleren



Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

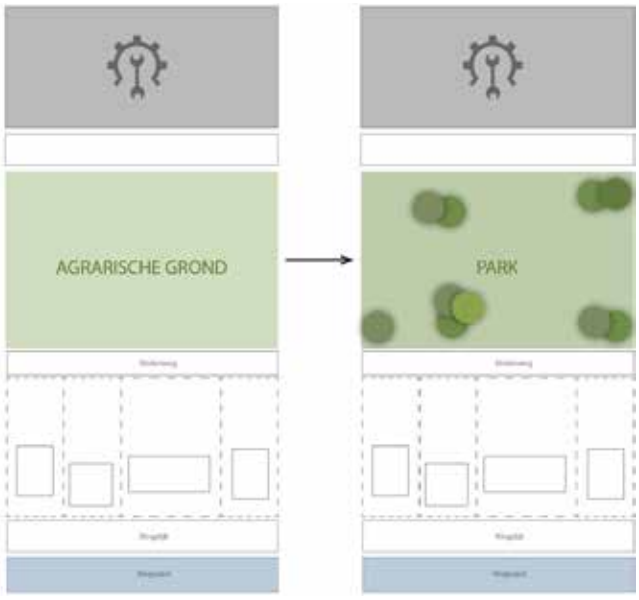
Net als Oude Meer heeft Aalsmeerderbrug veel bedrijfsloodsen achter het dijklint staan. Deze zijn vaak te zien en zorgen voor een verstoord beeld van het kleinschalige karakter van de dijk. Een goede overgang tussen de twee is van belang. In Aalsmeerderbrug zijn er nog enkele agrarische gronden te vinden onder aan het dijklint die omringd zijn door bedrijven. Er wordt bij de volgende ontwikkelprincipes ingespeeld op twee toekomstige scenario's.



Scenario: Agrarische gronden worden omgezet naar groen

Ontwikkelprincipe 1: De huidige agrarische gronden worden gedeeltelijk omgezet naar groen

In Aalsmeerderbrug zijn er onder aan het dijklint nog agrarische gronden te vinden, doordat er vroeger overal een agrarische functie zat. Deze gronden worden omringd door bedrijvigheid waardoor er een grote kans bestaat dat deze open stukken ooit zullen verdwijnen en er bedrijvigheid voor in de plaats komt. Het is wenselijk een gedeelte van de gronden in te richten als groen/ park, mede gezien de noodzaak voor waterberging bij toenemende verharding. Dat groen kan functioneren als een buffer tussen (nieuwe) bedrijven en de bestaande woningen.



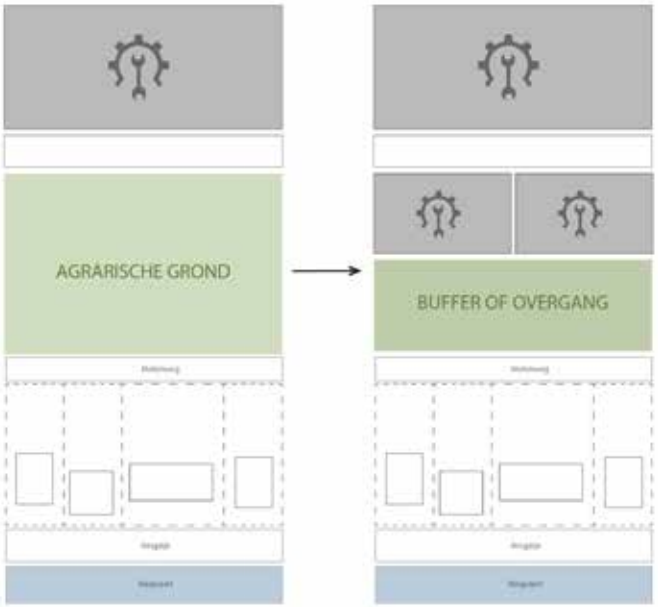
Specifieke criteria

- Agrarische gronden worden (gedeeltelijk) omgezet naar groen. De wens is om deze als park in te richten.
- Er ligt hier ook een kans voor hittebestrijding en waterretentie.

Scenario: Er worden bedrijven gevestigd op de huidige agrarische gronden

Ontwikkelprincipe 2: De huidige agrarische gronden worden omgezet naar bedrijven waarbij er verschillende criteria gelden

Een tweede scenario voor deze agrarsche gronden is dat er bedrijven gevestigd worden. De ruimtelijke inpassing is van belang. Belangrijk is bijvoorbeeld dat de ontsluiting via achtergelegen wegen plaats vindt en niet via de Ringdijk of de Molenweg.

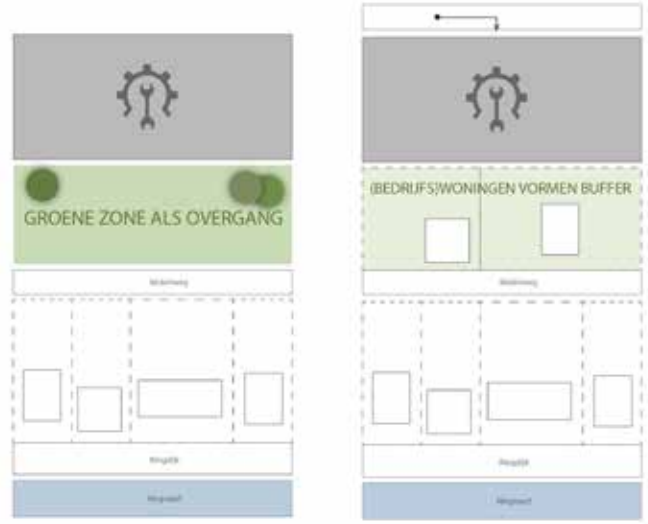


Ontwikkelprincipe 2a: Er is een overgang of buffer tussen de bedrijvigheid in de polder en de Ringdijk.

Wanneer er bedrijven op de voormalige agrarische gronden komen is het belangrijk dat er een buffer of overgang komt tussen de dijk en de bedrijven. Dit om het kleinschalige karakter van de Ringdijk te kunnen behouden.

Specifieke criteria

- Er wordt een groene zone gerealiseerd tussen de bedrijven en het dijklint bestaande uit lage en hoge beplanting.
- De bedrijfswoningen worden aan de molenweg gebouwd met de bedrijven naar de achtergelegen wegen gericht. Er ontstaat zo een overgang.

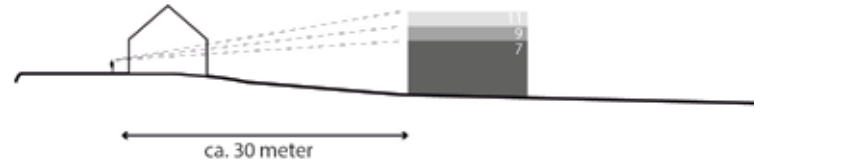


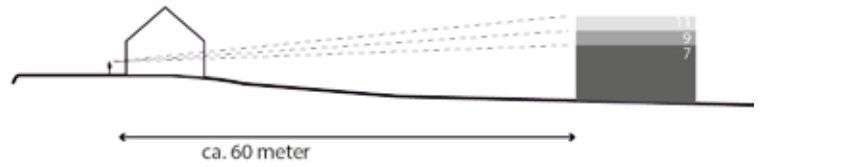
Ontwikkelprincipe 2b: De plaats van het pand draagt bij aan het behouden of versterken van de dijkkarakteristiek.

De locatie van een pand achter het dijklint kan bijdragen aan het behouden van het dijkkarakteristiek. Een hoog pand zou bijvoorbeeld verder naar achteren geplaatst moeten worden waardoor er beter overheen gekeken kan worden en het pand minder frontaal aan de dijk staat. De locatie van het pand is ook belangrijk voor het behouden van eventueel aanwezige doorzichten.

Specifieke criteria

- Hoge bedrijfsloodsen worden zo ver mogelijk van de dijk geplaatst waardoor men er beter overheen kan kijken.
- Het hoogste deel van het pand wordt naar de achtergelegen weg gericht.
- Bestaande doorzichten worden niet belemmerd door de bouw van loodsen.



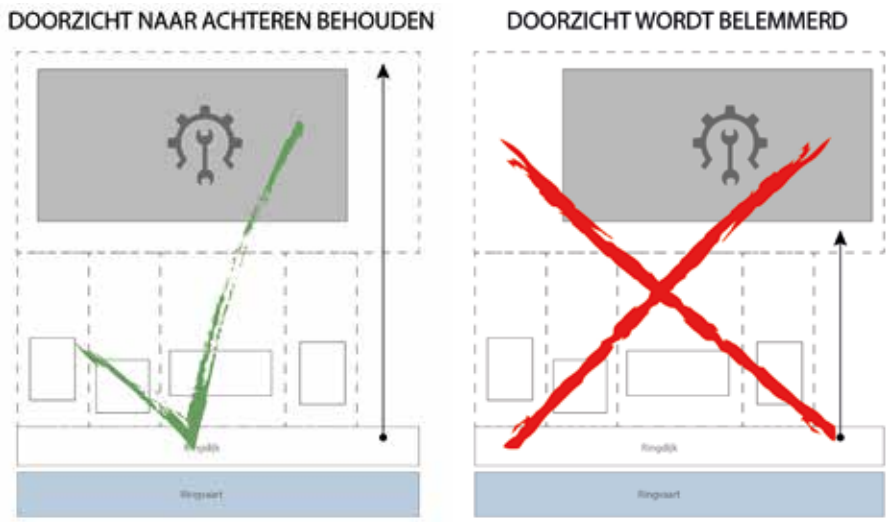


Hoe verder de loods staat des te makkelijker kijkt men eroverheen





Hoogste deel van het pand ligt aan de achtergelegen wegen. Men kan er beter overheen kijken



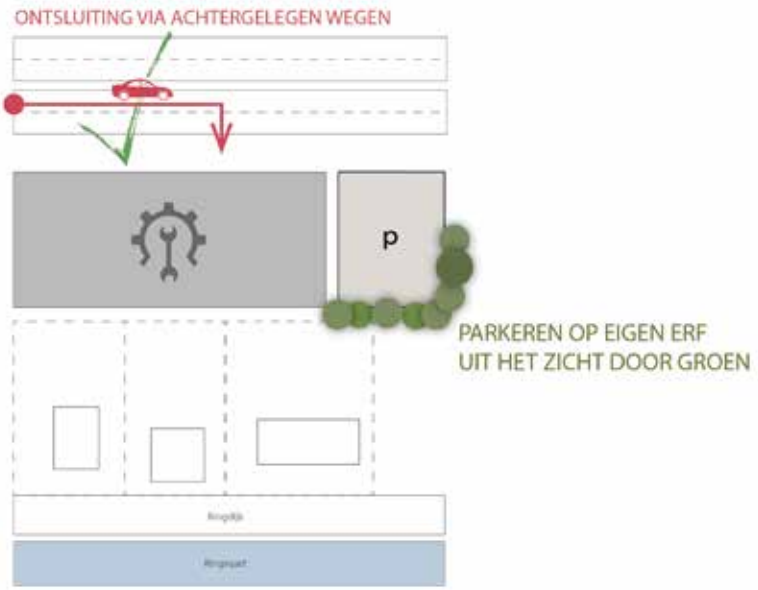
Doorzichten worden behouden bij bouw van bedrijfsloodsen

Ontwikkelprincipe 2c: ontsluiting van de bedrijven onderaan de dijk vindt via de achtergelegen wegen plaats.

Bedrijven die onderaan de dijk gevestigd zijn worden ontsloten via de achtergelegen wegen en niet via de Ringdijk. Dit om het (zware) verkeer zoveel mogelijk van de dijk te houden zodat deze recreatief gebruikt kan worden en de woonkwaliteit verbeterd. Ten slotte wordt het parkeren behorende bij de bedrijven opgelost op eigen erf of langs de achterliggende wegen.

Specifieke criteria

- Bedrijven onderaan de dijk worden ontsloten via achtergelegen wegen.
- Parkeren behorende bij de bedrijven worden op eigen erf opgelost of aan de achterliggende wegen.
- Eventuele parkeervelden die vanaf de dijk te zien zijn worden omzoomd door lage en hoge beplanting.





Een voorbeeld in Oude Meer; Inpassing van parkeren door middel van een haag

Rijsenhout



Rijsenhout is een dorp aan de oostzijde van de polder, en is gelegen aan de Westeinderplassen. Naast Aalsmeer zijn er geen kernen aan de overzijde. Kenmerkend voor dit dorp is dat het een lang stuk aaneengesloten lintbebouwing langs de dijk heeft van circa drie kilometer, en dat er veel glastuinbouw te vinden is achter het dijklint. Tevens zijn er enkele andere bedrijven te vinden (met name watersport). Voor een deel van de glastuinbouw is er de wens om te transformeren, aangezien deze niet meer rendabel is. Het fort tussen Aalsmeerderbrug en Rijsenhout geeft Rijsenhout een uniek karakter.

In Rijsenhout staan nog vrij veel vooroorlogse karakteristieke woningen, vaak met grote bomen in de voortuin. Bijna driekwart van de woningen is gebouwd tussen 1900 en 1945. Kenmerkend is ook de rij woningen die 'Het Rode dorp' genoemd wordt, een ensemble van twee onder een kap woningen met rode dakpannen en op de eerste verdieping donkere houten gevelbekleding. Dit uniforme beeld is uniek langs de dijk.




Het rode dorp en arbeiderswoningen langs de dijk

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Op de grens van Aalsmeerderbrug en Rijsenhout ligt het fort bij Aalsmeer en begint de Geniedijk. Dit is een bijzonder karakteristiek van Rijsenhout.
- Rijsenhout heeft een unieke ligging aan de Westeinderplassen.
- Achter het dijklint ligt het glastuinbouwgebied van Rijsenhout. Bij transformatie aansluiten bij het (kleinschalig) karakter van het lint en doorsteekjes voor voetgangers naar en van de dijk mogelijk maken.

Aandachtspunten

- Zorg bij transformatie van het glastuinbouwgebied voor het behoud of versterken van zichtlijnen. Zorg tevens voor meer interactie tussen het lint en het gebied daarachter.
- Een zichtbare entree van het fietspad langs de Geniedijk.
- Aansluitingen maken vanuit achtergelegen wegen of percelen naar de dijk, zodat ommetjes mogelijk zijn voor bewoners.



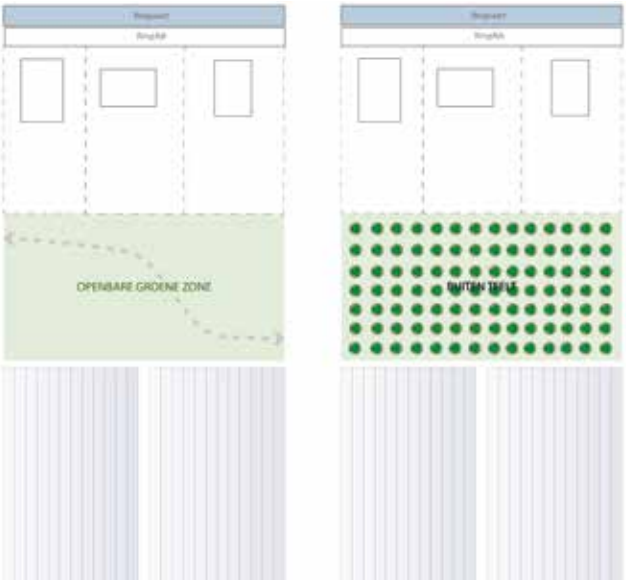

FORT AALSMEER
KLEIN KNOOPPUNT
HOUD EENHEID IN DE BEBOUWING
KLEIN KNOOPPUNT
KLEIN KNOOPPUNT
KNOOPPUNT VAN HISTORISCHE LIJNEN
KLEIN KNOOPPUNT
EIN KNOOPPUNT
NT

Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: In de glastuinbouwzone wordt een overgangszone gecreëerd tussen de dijk en de kassen

Tussen de dijk en de kassen wordt een overgangszone gecreëerd die ervoor zorgt dat de kassen niet direct achter de bebouwing staat, waardoor deze kleiner lijken. Dit kan gedaan worden door hier functies te vestigen die geen bebouwing nodig hebben. Enkele opties zijn het vestigen van buitenteelt of een openbaar park.

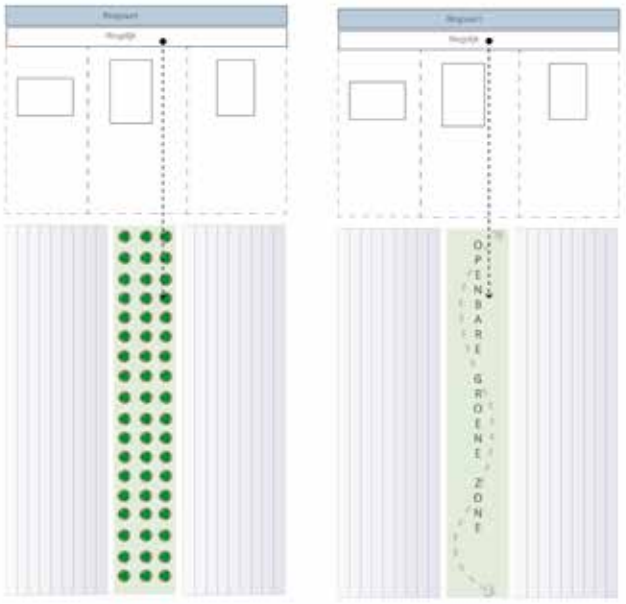


Specifieke criteria

- Overgangszone is minstens 40 meter
- Overgangszone heeft geen bebouwing en is groen
- Geen opslag in de zone
- Behoud bij Bij transformatie van een deel van het kassengebied

Ontwikkelprincipe 2: het landschap blijft ervaarbaar in het kassengebied

Door de grootschalige kassenbouw is het landschap vaak niet goed meer te zien. Dit is zonde omdat zo ook het karakter van de polder verdwijnt. Het is daarom belangrijk om ruimte over te houden tussen de kassen waardoor men vanaf de dijk nog steeds zichtlijnen heeft naar het landschap. Ten tweede is er een richtlijn opgesteld waarin de hoogte van de kassen is opgenomen. Vanaf de dijk zou men nog over de kas heen moeten kunnen kijken waardoor de horizon nog te zien is. De openheid van de polder blijft zo beleefbaar.



Specifieke criteria

- Open zones tussen de kassen. Bij voorkeur bij doorkijkjes tussen de bebouwing
- Groene invulling van de zones, zoals buitenteelt of een openbaar park
- Geen verharding toegestaan, zoals opslag
- Het gaat vooral gaat over het behouden van het zicht op de horizon waar mogelijk. Bijvoorbeeld door maximaal 1,5 meter boven de kruin van de dijk te bouwen.
- Wanneer kassen getransformeerd worden ook de bovenstaande punten in acht nemen.

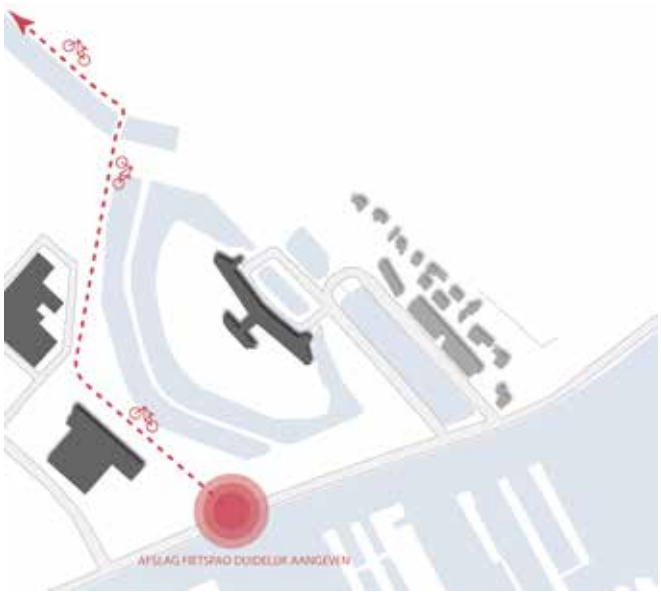


Ontwikkelprincipe 3: Het knooppunt van het fietspad bij het fort wordt verduidelijkt

Het fort bij Rijsenhout staat in verbinding met de Geniedijk waarlangs een fietspad loopt. In de huidige situatie is het niet duidelijk dat hier een fietspad begint. Een duidelijkere entree van het fietspad is van belang om zo het fort beter te kunnen ervaren. De aansluiting van de dijk op het fietspad kan ruimer gemaakt worden en er kan een zitplek toegevoegd worden om even te pauzeren.

Specifieke criteria

- Aansluiting van dijk op fietspad is ruimer
- Zitgelegenheid bij de entree





Afslag fietspad (Google maps, 2018)

Polders en Plassen

Het segment Polders en Plassen heeft de meest landelijke en verstilde sfeer. Vanaf de dijk is weids uitzicht over de veenweidepolders en de Westeinder Plassen en Kagerplassen. In de polders staan verschillende molens. Aan de binnenkant van de Ringdijk is zicht op de lange lijnen van de Haarlemmermeerpolder. Het hoge standpunt en de afwisseling van binnen- en buitenbochten maken van de dijk een ware 'scenic' route.

De kleine dorpen hechten zich aan de dijk en laten een afwisseling zien van kleinschalige woonbebouwing en grote volumes, zoals het veevoederbedrijf en de verbouwde graan-silo. Bijzonder is de rij-bebouwing parallel aan de Ringdijk, zoals de tuinderswoningen bij Rijsenhout en de boerderijen aan de voet van het flauwe talud bij Burgerveen. Bij Burgerveen vormen de woningen op de dijk een waterfront naar de Westeinderplassen. De loswal op de kop van de Kaagweg toont de vroegere samenhang tussen de agrarische productie in de Haarlemmermeerpolder en de Ringvaart. Ook bij het gemaal Leeghwater raken de structuur van de polder en de Ringvaart met elkaar verknoopt.




6
12

Burgerveen



Burgerveen is een klein dorp aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder. Het is gelegen aan de Westeinderplassen en kijkt uit op rieteilanden die in de plassen gelegen zijn. Het dorp bestaat voornamelijk uit lintbebouwing en een kleine uitbreiding, en het ligt op de overgang van glastuinbouwgebied naar landelijk gebied. Er zijn veel woningen en enkele bedrijven te vinden waaronder een palingrokerij met verkoop.

Ongeveer de helft van de woningen in Burgerveen is na oorlogs en komt uit de periodes 1960-1975 en 1975-1985. De woningen uit deze tijd hebben vaak donkere bakstenen, pannen en kozijnen. De rest van de bebouwing komt uit verschillende tijdsperiodes.

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Burgerveen heeft een unieke ligging aan de Westeinderplassen en de rieteilanden.
- Er ligt een oude, gerenoveerde graansilo langs de dijk.
- Er ligt een voormalig kerkje langs de dijk dat nu in gebruik is als woonhuis.



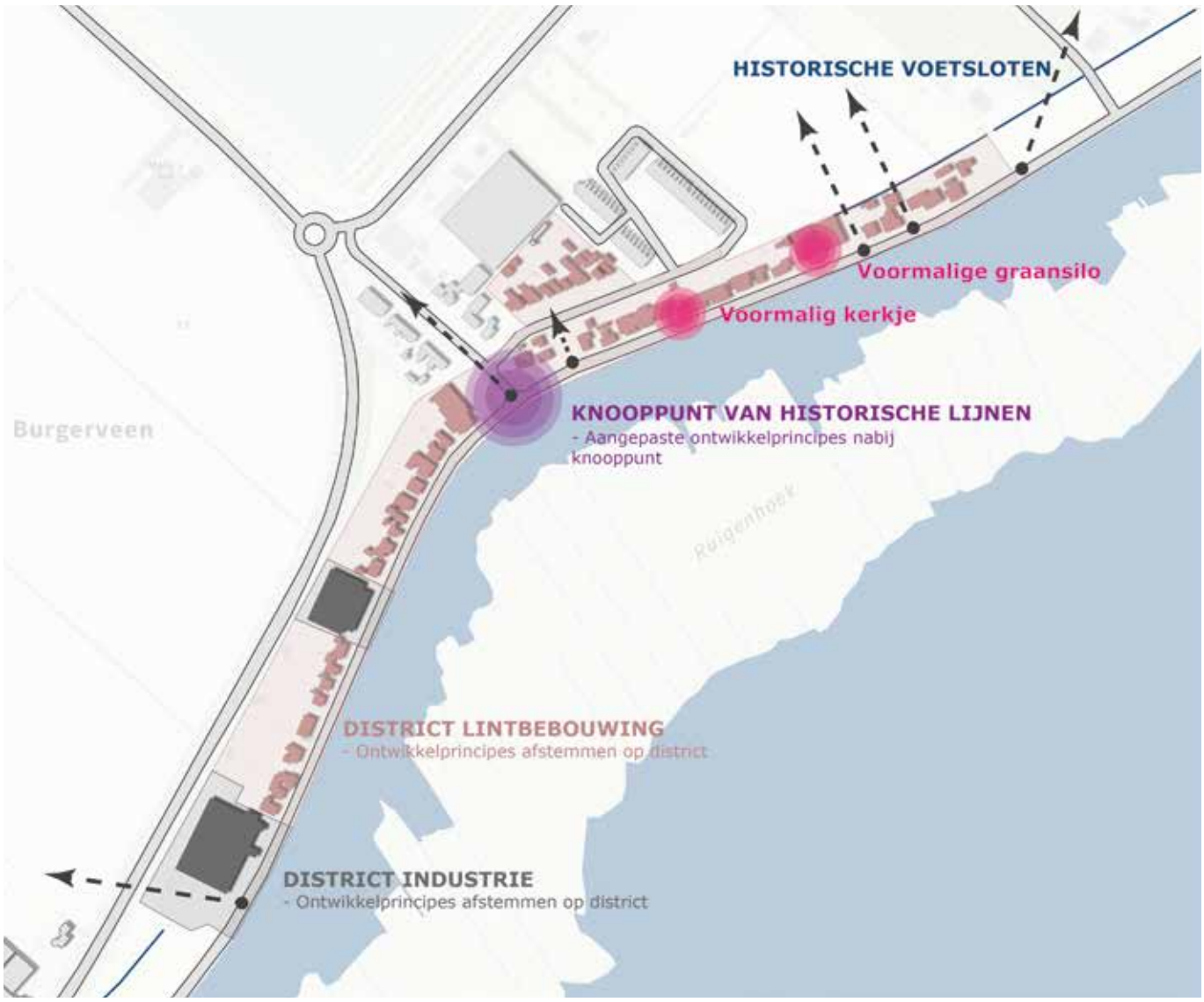
Voormalig kerkje langs de dijk. Tegenwoordig is dit een woning. (Noord Hollands Archief, z.d)



Na oorlogse twee onder een kap woning



Verbouwde graansilo in Burgerveen


HISTORISCHE VOETSLOTEN
Voormalige graansilo
Voormalig kerkje
KNOOPPUNT VAN HISTORISCHE LIJNEN
- Aangepaste ontwikkelprincipes nabij knooppunt
Burgerveen
Ruigenhoek
DISTRICT LINTBEBOUWING
- Ontwikkelprincipes afstemmen op district
DISTRICT INDUSTRIE
- Ontwikkelprincipes afstemmen op district

Specifieke ontwikkelprincipes

Op dit moment zijn er geen specifieke ontwikkelprincipes voor de kern Burgerveen.

Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Leimuiderbrug



Leimuiderbrug is een zeer klein dorp aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder en bestaat enkel uit lintbebouwing en enkele boerderijen onderaan de dijk. Deze boerderijen vormen een ensemble, de seizoensboerderijen, de Lente en de Zomer. Er wonen circa 45 mensen. Aan de overzijde van de vaart ligt Leimuiden. Net als in Burgerveen is er vanaf Leimuiderbrug een prachtig uitzicht over de rieteilanden van de Westeinder. Tevens zijn hier ook meerdere horecagelegenheden te vinden.

Het dorp Leimuiderbrug is zo klein dat er maar weinig woningen staan. Het is hierdoor vrij lastig om een goed beeld te geven van de verschillende bebouwingstypes en hun aandeel. Wat wel opvalt is dat de woningen relatief nieuw zijn. Bijna de helft van de bebouwing is gebouwd tussen 1995 en het heden. Ongeveer een kwart is gebouwd tussen 1900 en 1930.



Nieuwer huis aan de dijk



Twee van de voormalige arbeiderswoningen in Leimuiderbrug.



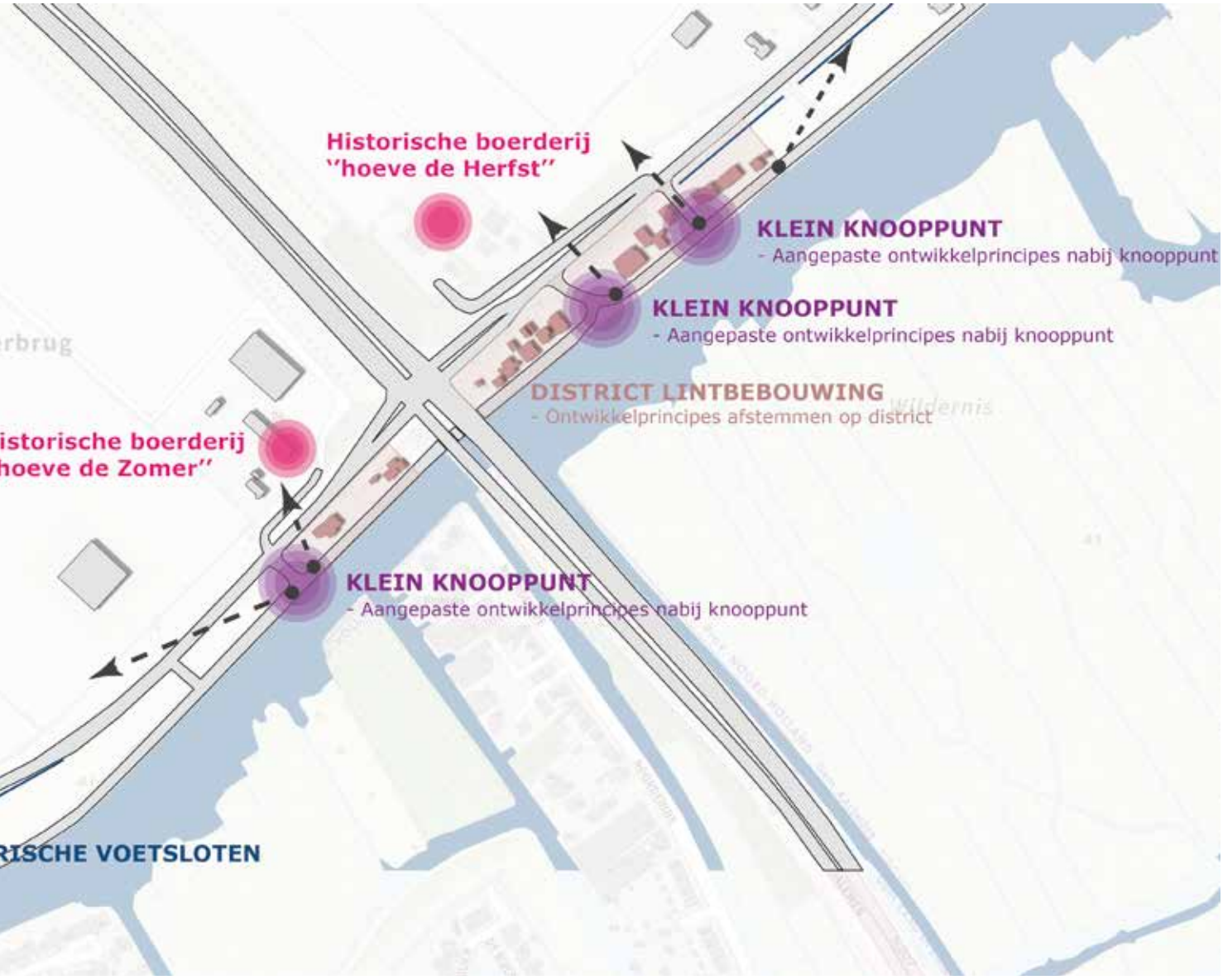
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Achter het dijklint zijn verschillende historische boerderijen te vinden, namelijk boerderij ‘’de Lente’’, ‘’de Herfst’’ en ‘’de Zomer’’.

Aandachtspunten

- Behouden en versterken van de zichtlijnen op deze historische boerderijen



Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Het zicht op de historische boerderijen wordt bij ontwikkelingen verbeterd

Karakteristiek voor Leimuiderbrug is dat er meerdere historische boerderijen onder aan de dijk staan. Deze geven goed het agrarische karakter van het gebied weer maar ook de geschiedenis. Om deze reden is het belangrijk om het zicht op deze boerderijen zoveel mogelijk te behouden of te versterken.

Specifieke criteria

- Bij transformatie of herbouw aan de dijk worden zichtlijnen naar de boerderijen behouden of versterkt.
- Zichtlijnen worden zo min mogelijk belemmerd door heesters.





Historische boerderij (Noord Hollands archief, z.d)

Weteringbrug



Weteringbrug is een relatief klein dorp aan de zuidzijde van de Haarlemmermeerpolder en heeft circa 360 inwoners. Het dorp bestaat voornamelijk uit enkele lintbebouwing en een kleine uitbreiding achter het lint. Bij Weteringbrug komt de rivier, de Oude Wetering, uit op de ringvaart. Dit zorgt voor unieke zichtlijnen.

Ruim 40% van de bebouwing in Weteringbrug komt uit de periode 1900 tot 1930 en bestaat dan ook voornamelijk uit voormalige arbeiderswoningen. Verder komt bijna 50% van de woningen uit de periode 1960 tot 1995. Deze woningen zijn vaak een stuk groter dan de voormalige arbeiderswoningen.



Uitzicht over de Oude Wetering



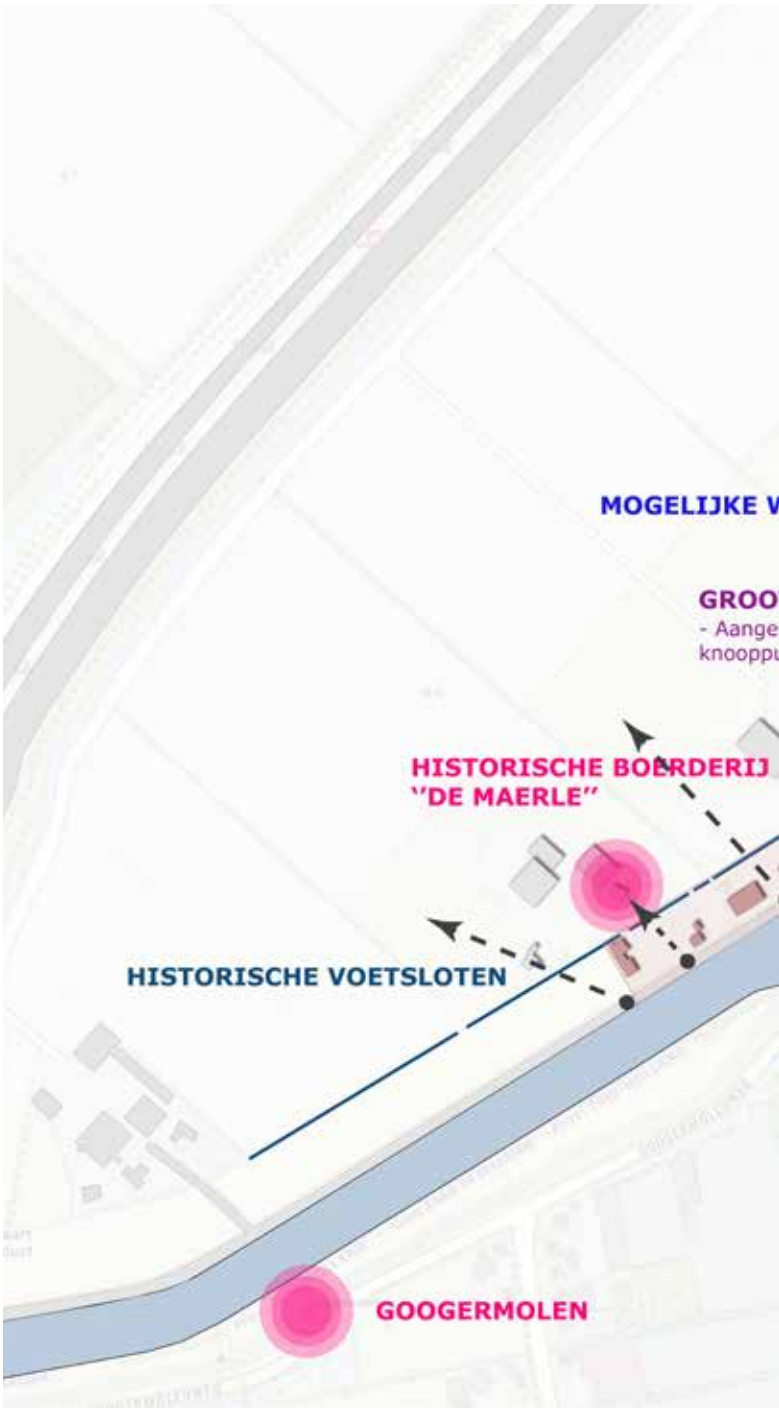
Na oorlogse bebouwing



Voormalige arbeiderswoning



Aan de overzijde van de vaart ligt het Rijnlands observatorium.



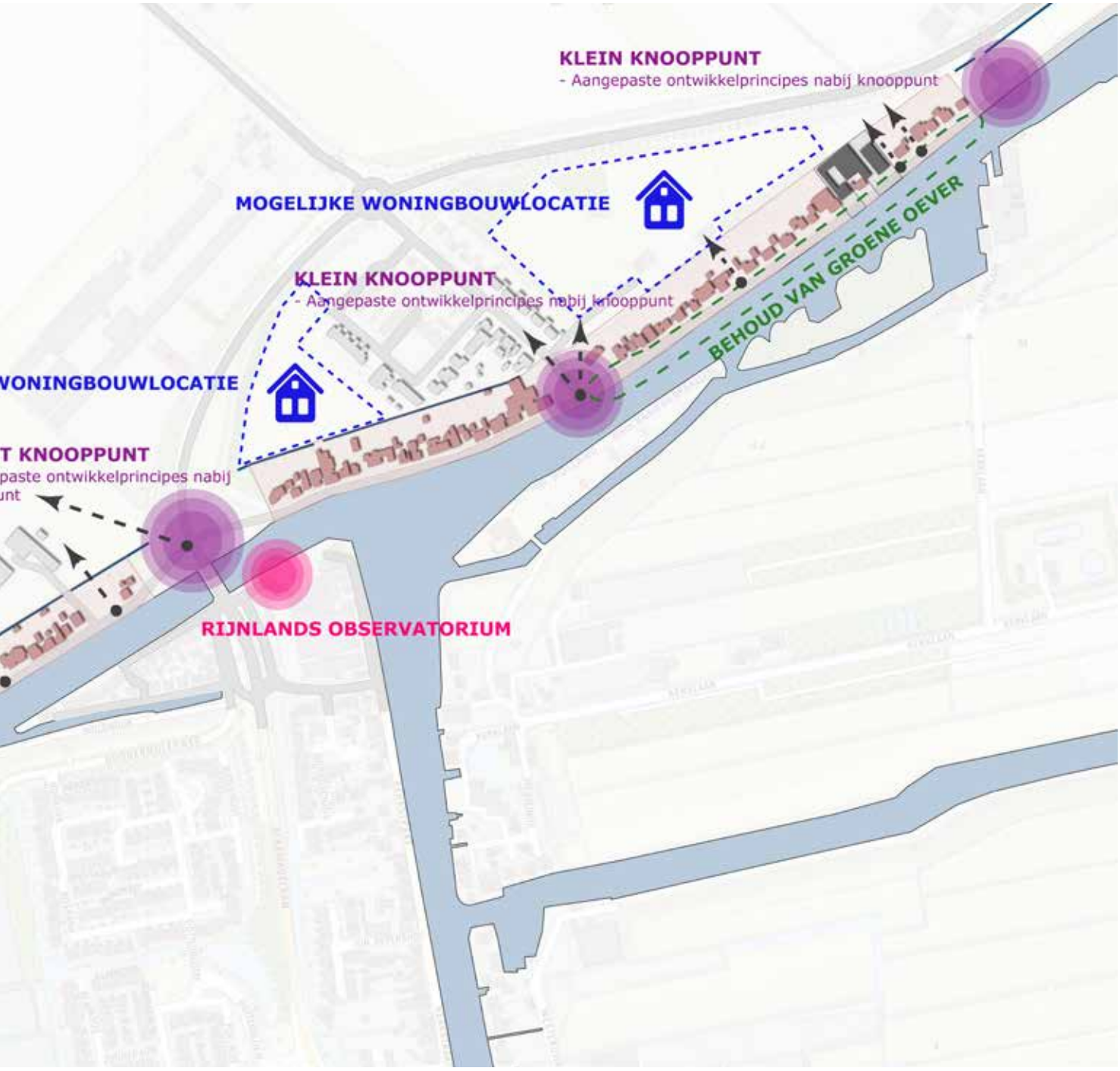
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Weteringbrug heeft verschillende karakteristieke elementen die het dorp uniek maken. Aan de overkant van de vaart staat het Rijnlands Observatorium en de Googermolen. Dit zijn twee herkenningspunten van het dorp.
- Aan de Haarlemmermeerse zijde van de vaart staat de historische boerderij ‘‘de Maerle’’.
- Een groot deel van de oever in Weteringbrug is groen. Dit is uniek omdat binnen de kernen meestal parkeerplaatsen zijn gerealiseerd langs het water.

Aandachtspunten

- Achter het dijklint is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 35 woningen. Het is belangrijk het dijkkarakteristiek in acht te nemen, zoals het behoud van doorzichten.

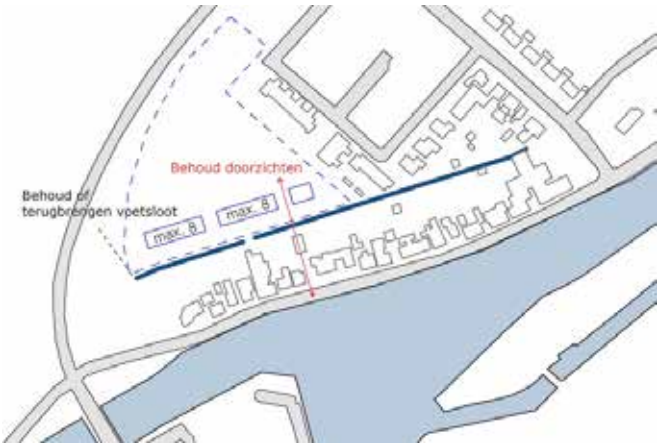


Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Woningbouw volgt de verkavelingsstructuur van de polder en doozichten blijven behouden

Achter het dijklint bij Weteringbrug ligt een Wro wijzigingsgebied. Hier kan de bestemming groen gewijzigd worden in wonen. Er zijn een aantal punten die benoemd worden in het bestemmingsplan en een aantal aandachtspunten die van belang zijn om het dijkkarakter te behouden.

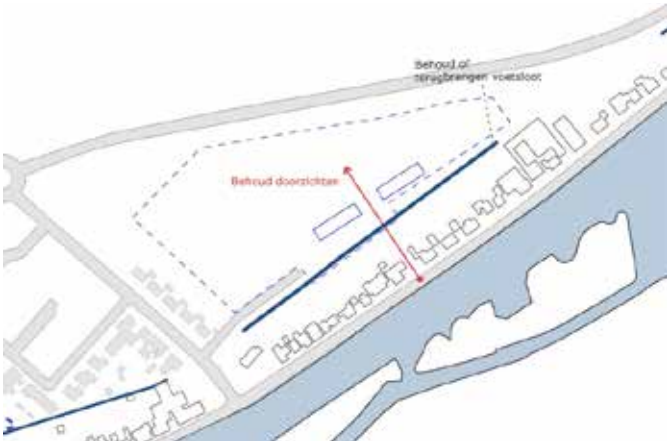


Specifieke criteria
Bestemmingsplan
- Er wordt minimaal een afstand van 5 meter aangehouden tot de bestaande percelen
- Maximale goot en nokhoogte van 6 en 9 meter
- Maximaal 8 woningen aaneen
- Maximaal 35 woningen

Ringdijk karakter
- Doorzichten vanaf de dijk worden behouden
- Behouden of terugbrengen van de voetsloot

Ontwikkelprincipe 2: Woningbouw op de plek van sportvereniging CC de Kikkers volgt de verkavelingsstructuur van de polder en doozichten blijven behouden.

Achter het dijklint bij Weteringbrug ligt de sportvereniging CC de Kikkers. Deze is opgeheven. Op de plek van de sportvereniging is nu ruimte voor woningbouw. Om het dijkkarakter te behouden zijn er een aantal criteria waar rekening mee gehouden moet worden.



Specifieke criteria
Ringdijk karakter
- Doorzichten vanaf de dijk naar achteren worden behouden
- Behouden of terugbrengen van de voetsloot
- Houd afstand tot de bestaande percelen aan de dijk

Vredeburg en Huigsloot

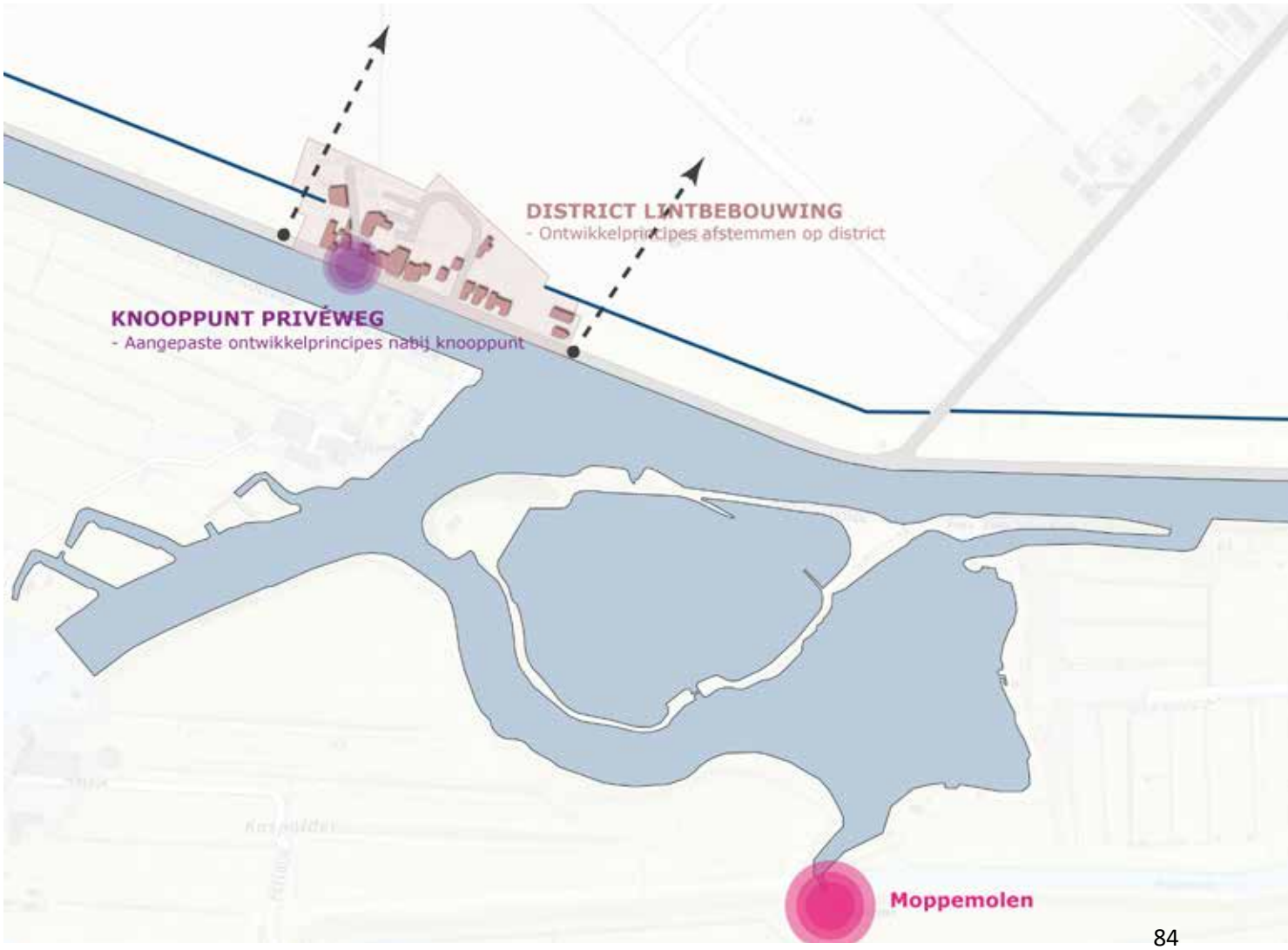


Vredeburg en Huigsloot zijn twee buurtschappen aan de zuidzijde van de Haarlemmermeerpolder. Vredeburg bestaat uit lintbebouwing en een boerderij die hierachter gelegen is. Huigsloot bestaat enkel uit lintbebouwing. De buurtschappen hebben een unieke ligging in het open landschap met uitzichten over de aan de overzijde gelegen Hanepoel.

Zowel Huigsloot als Vredeburg hebben beide erg weinig bebouwing waardoor het lastig is grote groepen bebouwingstypes te onderscheiden.

In Huigsloot is het merendeel van de bebouwing gebouwd tussen 1900 en 1930. Verder is de bebouwing vrij nieuw en gebouwd tussen 1975 en 1995.

In Vredeburg is het merendeel van de bebouwing gebouwd tussen 1900 en 1945. De rest van de bebouwing is vrij nieuw en gebouwd tussen 1995 en nu.



Aandachtspunten en karakteristieken



Historische boerderij onder aan het dijktalud



Jaren 30 woning



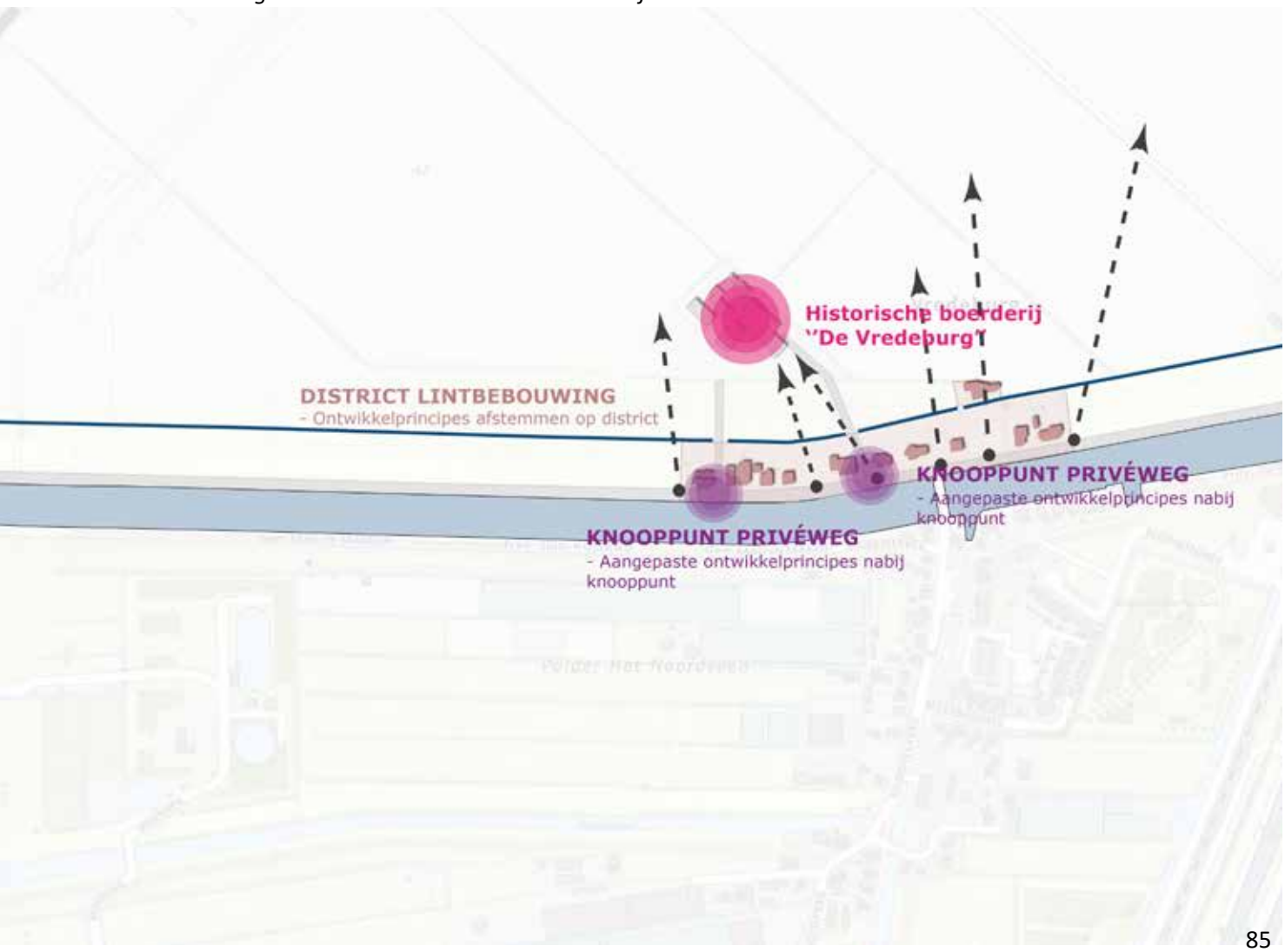
Molen aan de overzijde

Karakteristieken

- Vredeburg en Huigsloot zijn twee kleine boeren dorpen. Zo is er in Vredeburg de historische boerderij ''de Vredeburg'' te vinden.
- Uniek is de ligging aan de plassen, namelijk de Hanepoel. Tevens ligt er aan de overzijde een molen, ''de Moppemolen''.

Aandachtspunten

- Het behoud van doorzichten naar de historische boerderij is van belang.

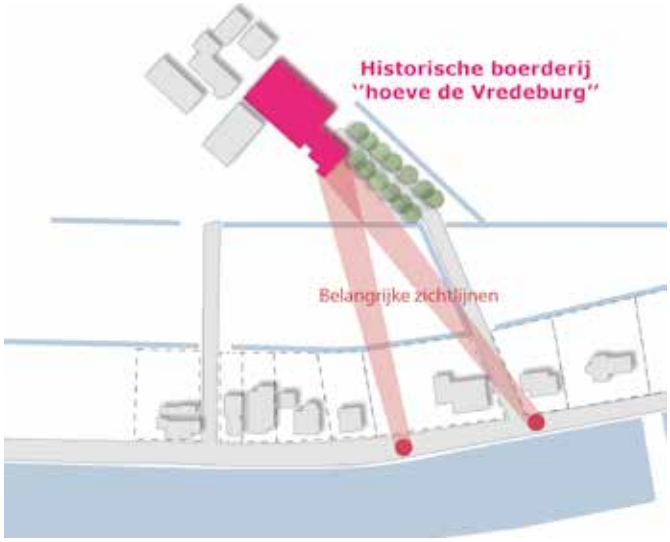


Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Het zicht op de historische boerderij ''de Vredeburg'' wordt behouden of versterkt

Vredeburg en Huigsloot liggen in een landelijk gebied dat gekenmerkt wordt door de weidse openheid, de agrarische functie en de kleine dorpen. De historische boerderijen geven dan ook een goede weerspiegeling van dit karakter. Om deze reden is het belangrijk om de zichtbaarheid op de boerderijen te behouden.



Specifieke criteria

- Op belangrijke zichtlijnen worden geen hoge erfafscheidingen geplaatst.
- In de tuinen wordt zoveel mogelijk het zicht naar de boerderij behouden.



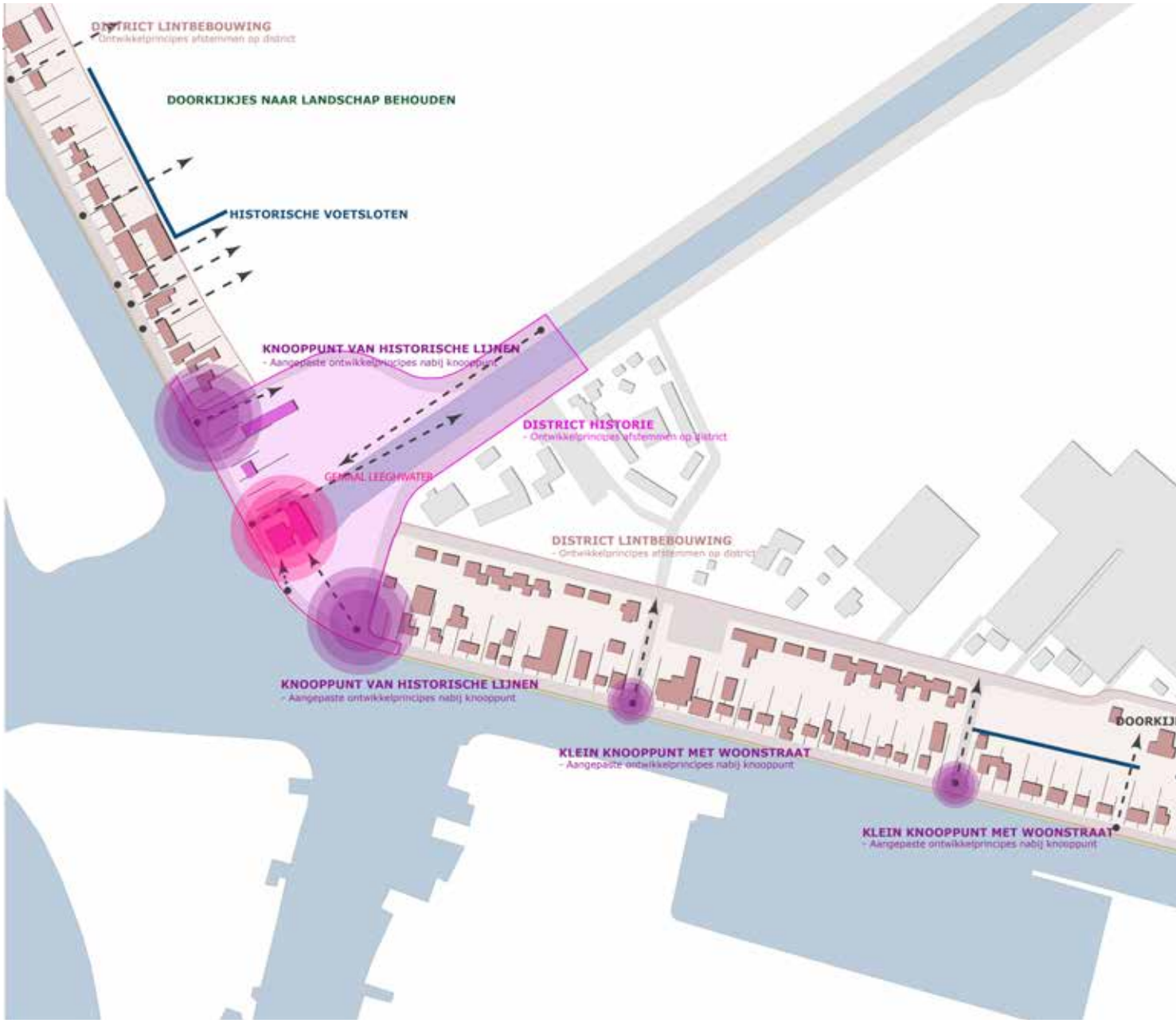


(Google maps, 2019)

Buitenkaag



Buitenkaag is een klein dorpje in het zuiden van de Haarlemmermeerpolder, en heeft circa 450 inwoners. Het dorp heeft een landelijk karakter door de vele openheid eromheen. Verder zijn er vrijwel geen voorzieningen in het dorp te vinden. In Buitenkaag ligt wel een van de drie stoomgemalen, namelijk Leeghwater. Dit vormt een bijzondere plek in het dorp. Ten slotte heeft het dorp een bijzondere ligging aan de Kagerplassen wat voor unieke zichtlijnen zorgt.



De bebouwing in Buitenkaag is aardig verdeeld over de tijd. Er is geen bebouwingsperiode of type dat er uit spingt. Voormalige arbeiderswoningen zijn er amper in Buitenkaag. Dit is vrij bijzonder omdat deze woningen langs de rest van de dijk juist veel voorkomen. Ten slotte heeft de bebouwing langs de dijk in Buitenkaag een vrij grote korrel bestaande uit rijwoningen en twee onder een kapwoningen.



Rijwoning aan de dijk



Zicht op het gemaal Leeghwater

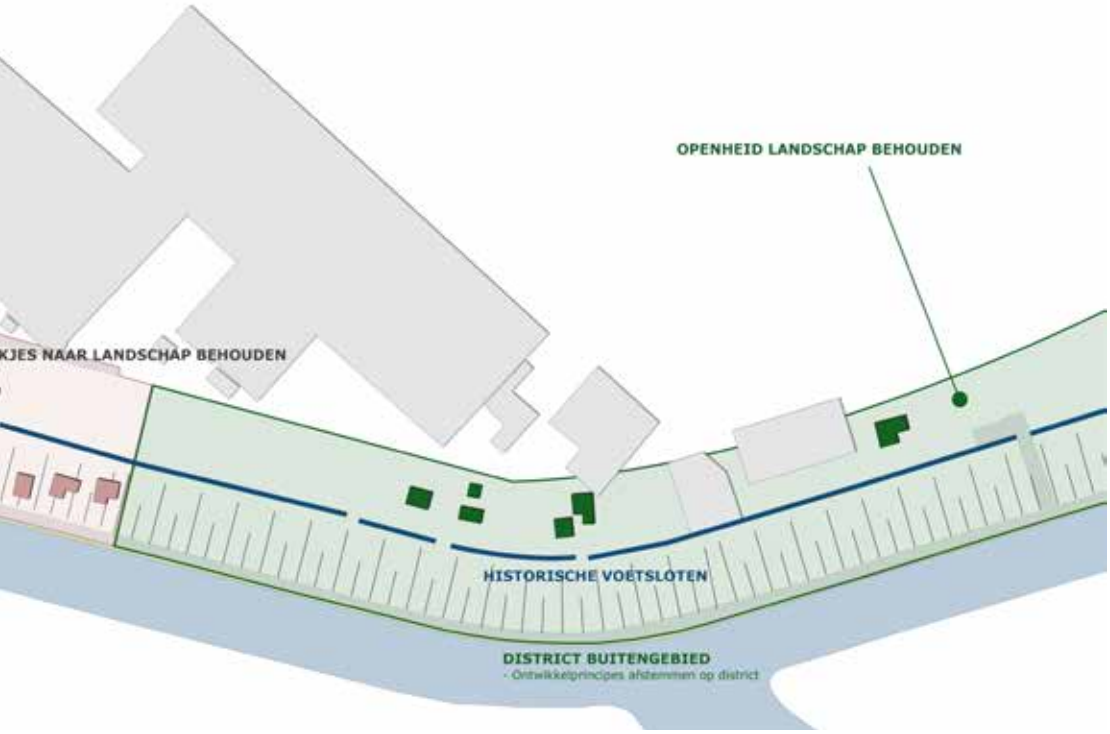
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Karakteristiek aan Buitenkaag is het gemaal Leeghwater en de zichtlijnen over de Hoofdvaart
- Unieke ligging aan de Kagerplassen
- Waterrecreatie en scheepsbouw

Aandachtspunten

- Zichtlijnen naar het gemaal Leeghwater vanaf de dijk kunnen versterkt worden
- Het dijklint heeft op bepaalde plekken vrij eentonige bebouwing



Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Nieuwbouw en uitbreidingen passen binnen het dijkkarakteristiek en zorgen voor meer variatie in de korrel

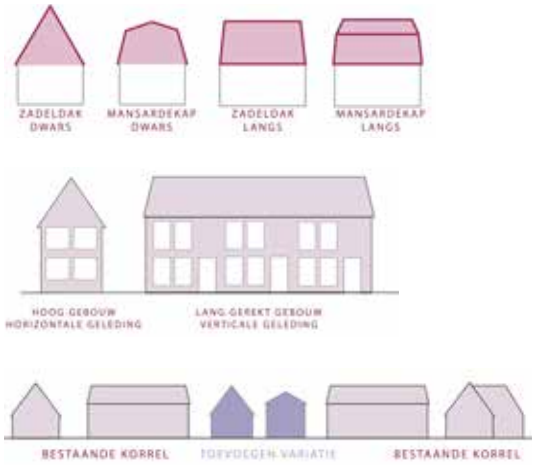
Dit ontwikkelprincipe is gebaseerd op de generieke ontwikkelprincipe ‘’nieuwbouw en uitbreidingen passen binnen het dijkkarakteristiek of versterken deze’’ maar is enigszins aangepast. Het lint in Buitenkaag is namelijk minder gevarieerd door de grote hoeveelheid aan naoorlogse bebouwing en dit ontwikkelprincipe speelt in op meer variatie.

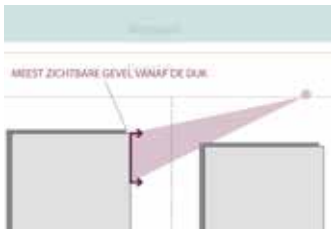
Nieuwbouw past binnen de korrel, de karakteristiek en de opbouw van het lint

De vele rijwoningen aan de dijk in Buitenkaag zorgen ervoor dat het lint niet zo gevarieerd is als in andere kernen. Het is hier dan ook extra belangrijk dat transformatie past binnen de korrel en de opbouw van het lint, en dat nieuwbouw zorgt voor meer variatie. Deze variatie zit in een aantal aspecten die hieronder benoemd worden.

Specifieke criteria

- Er zal uitgegaan worden van de aanwezige, toegestane goot en nokhoogte. In het merendeel van de gevallen is dit 6 en 9 meter.
- Mansardekappen, zadeldaken en variaties daar op zijn toegestaan.
- Variatie in situering, oriëntatie en hoogtes worden gestimuleerd.
- Alleen vrijstaande woningen toegestaan
- Geen rij en twee onder een kap woningen
- De geleding van het gebouw is afhankelijk van het lint, het gebouw en de architectuur. Wanneer een gebouw bijvoorbeeld zeer langgerekt is wordt een verticale geleding geadviseerd.







Ontwikkelprincipe 2: Zichtlijnen naar het gemaal Leeghwater worden behouden of versterkt door het terugleggen van de rooilijnen en hoge beplanting

Het gemaal Leeghwater is een belangrijk historisch element in de kern en de woningen in de omgeving hebben daarom aangepaste ontwikkelprincipes nodig. In dit geval is het belangrijk om de rooilijnen terug te leggen van de woningen en de beplanting. Het zicht op het gemaal is namelijk minimaal.



Specifieke criteria

- Heesters liggen verder naar achteren om zo het zicht op het gemaal te behouden
- Lagere beplanting, zoals lage struiken, hoeven niet verder naar achteren.
- Zicht op de Hoofdvaart behouden of versterken

Colofon

Opgesteld door gemeente Haarlemmermeer

maart 2021

Eindverslag inspraak en ambtshalve voorstellen

Behorend bij het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het beeldkwaliteitsplan 'De verbindende ring, beeldkwaliteitsplan ringvaart en ringdijk Haarlemmermeer'

A. Procedure
B. Zienswijzenbeoordeling
C. Ambtshalve voorstellen

A. Procedure

Het concept van het beeldkwaliteitsplan 'De verbindende ring, beeldkwaliteitsplan ringvaart en ringdijk Haarlemmermeer' is op 18 december 2020 bekendgemaakt. De bekendmaking vond plaats in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website (haarlemmermeergemeente.nl). De stukken hebben vanaf 21 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden inspraakreacties (zienswijzen) over het concept worden ingediend.

Er zijn vijf zienswijzen over het concept-beeldkwaliteitsplan ingediend, afkomstig van:
1. Dorpsraad Haarlemmerliede en Spaarnwoude;
2. Inspreker 2;
3. Gemeente Teylingen;
4. Gemeente Lisse;
5. Gemeente Hillegom.

De NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) zijn waar nodig geanonimiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

De gemeenten Lisse en Hillegom hebben tijdens de periode van de terinzagelegging een niet nader toegelichte (pro-forma) zienswijze ingediend. Beide gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld om de niet nader toegelichte zienswijze binnen twee weken na afloop van de periode van de terinzagelegging inhoudelijk aan te vullen. Van beide gemeenten is op 15 februari 2021 een nader toegelichte zienswijze ontvangen.
De gemeente Teylingen diende binnen de periode van de terinzagelegging per e-mail een zienswijze in. Zoals ook in de bekendmaking is vermeld, was het niet mogelijk om digitaal een zienswijze in te dienen. De gemeente Teylingen is vervolgens in de gelegenheid gesteld om de zienswijze uiterlijk 9 maart 2021 alsnog op de juiste manier in te dienen. Op 2 maart 2021 is per brief de zienswijze van de gemeente Teylingen ontvangen. Daarmee zijn alle zienswijzen tijdig ingediend en ontvankelijk.

B. Zienswijzenbeoordeling

Hierna hebben wij de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien. Ook geven wij aan of wij de raad voorstellen de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren. Tot slot geven wij in dit eindverslag inspraak en ambtshalve voorstellen aan of en hoe wij de raad voorstellen om het beeldkwaliteitsplan te wijzigen.

Zienswijze 1: Dorpsraad Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Samenvatting zienswijze

1. De dorpsraad vindt in het beeldkwaliteitsplan geen aanzet voor betrekken van de overkant (Haarlemmerliede en Spaarnwoude) vanaf pagina 6 tot 76.
2. Voorgestelde fietsbrug bij fort De Liede vindt de dorpsraad zeer gewenst vanwege betere bereikbaarheid oude gemeente H&S met Haarlemmermeerpolder.
3. Gemist wordt de oude spoorlijn bij Vijfhuizen over de ringvaart naar Schalkwijk.

Reactie en voorstellen voor wijzigingen

***Ad 1** In principe hebben alle 10 ambities in het beeldkwaliteitsplan ook geldigheid voor het deel van de voormalig gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.*

Voorstellen voor wijziging

Op pagina 6 worden enkele tekstuele wijziging aangebracht zodat nog nadrukkelijker wordt benoemd dat het beeldkwaliteitsplan ook geldt voor de ringvaartoever aan de zijde van de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Ook in de kaarten op pagina 42 en 43 worden enkele aanpassingen gedaan en enkele tekstuele aanvullingen zodat nog nadrukkelijker naar voren komt dat het beeldkwaliteitsplan hier ook geldt voor de overzijde van de ringvaart.

Reactie vervolg

De overige ambities gelden ook voor de noordzijde van de ringvaartoever en kunnen bij ontwikkelingen of herinrichting toegepast worden. Dit vraagt geen verandering of aanscherping van de tekst van het Beeldkwaliteitsplan ringvaart.

Ambitie 2 continuïteit ringvaartzone geldt ook.

Ambitie 3 dwarsrelaties, aandachtspunt bij mogelijk nieuwe fietsbrug.

Ambitie 4 bebouwingslint, alleen van toepassing vanaf fort De Liede tot en met Zwanenburg.

Er zijn in deze ambitie ook een aantal punten genoemd met betrekking tot bedrijfsgebouwen die ook aan deze zijde van de ringvaart als ambitie kunnen worden meegegeven. Denk bijvoorbeeld aan een groene inpassing van loodsen, groene gevels en daken. Bij nieuwe ontwikkelingen gelden richtlijnen uit beeldkwaliteitsplan ringvaart.

Ambitie 5 klimaatadaptatie. Ook in Haarlemmerliede en Spaarnwoude en met name ter hoogte van fort de Liede kan waterberging worden ingezet om bestaande en oorspronkelijke landschapsstructuren te versterken.

Ambitie 6 meer biodiversiteit geldt ook voor de zijde van Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Ambitie 7 korte ketens, geldt indien van toepassing, ook voor de zijde van Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Ambitie 8 zone tussen weg en water vrijspelen. In de plannen en uitvoering van aanpalende projecten (Polanenpark en Sugar City) is ruimte voor beplanting. Bij Polanenpark is een route langs het water niet opgenomen, een doorgaande fietsroute ligt aan de noordzijde van Polanenpark. In het plan voor Sugar City loopt een fiets- en wandelroute langs de oever van de ringvaart en staan bomen ingetekend. De oever is dus openbaar toegankelijk en er is vrij zicht op het water van de ringvaart.

Ambitie 9 geldt ook. Recreatieve voorzieningen op betekenisvolle plekken.

Ambitie 10 ruimte voor programmering, is mede afhankelijk van vaarwegbeheerder.

***Ad 2**. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

***Ad 3**. Het beeldkwaliteitsplan heeft niet tot doel volledig alle bruggen over de ringvaart op te nemen.*

Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan

Wij stellen de raad voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. De reactie van de dorpsraad Haarlemmerliede en Spaarnwoude geeft aanleiding voor enkele aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan.
Wij stellen de raad voor enkele wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan op te nemen zoals hierboven aangegeven op de pagina's 6 en 42 en 43.

Zienswijze 2: Inspreker 2

Samenvatting zienswijze

1. Lintbebouwing en dorps karakter graag behouden zoals het is, niet uitbreiden.
2. Niet meer recreatie bevorderen op de ringdijk.
3. Handhaving snelheid boten op het water en snelheid verkeer op de ringdijk.
4. Verkeersluw maken Aalsmeerderdijk vanaf N196 tot Rijsenhout, omlegging N201 heeft niet geholpen voor tegengaan sluipverkeer;
5. Erfgoed fort Aalsmeer handhaven en oude ophaalbrug in de ringdijk terugbrengen;
6. Verrommeling door illegale boten ter hoogte van fort bij Aalsmeer tegengaan;
7. Groene zone achter bebouwing ringdijk handhaven, geen bedrijven vlak erachter, zoals bij Aarbergerweg 1-7, waar bebouwing tot 9 meter hoogte komt;
8. Parkeerplaats oever ringvaart wordt gebruikt of door bewoners of door recreanten die aan de overzijde moeten zijn;

Reactie

Ad 1 Het dorpse karakter van de lintbebouwing wordt in het beeldkwaliteitsplan juist beschreven en gekoesterd. Zie de beschrijving bij ambitie 4 'Versterk de opbouw van het bebouwingslint' en ook de bijlage 'Ringdijk en ringvaart, ontwikkelprincipes, inspiratie voor ontwikkelingen'.

Ad 2 Het beeldkwaliteitsplan gaat over de beeldkwaliteit van ontwikkelingen, zo ook recreatieve ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan is niet het kader op grond waarvan meer of minder ruimte voor recreatieve ontwikkelingen geboden wordt. In de 'Visie ringdijk en ringvaart' (vastgesteld in 2017) is het uitgangspunt opgenomen op de ringdijk meer ruimte te bieden voor recreatie en toerisme. Voorwaarde hiervoor is wel dat het doorgaand verkeer dan niet meer van de ringdijk gebruikt maakt en de verkeersintensiteit afneemt. Om dat te bereiken worden op diverse plaatsen langs de ringdijk knippen gemaakt om doorgaand verkeer te ontmoedigen. Zolang doorgaand verkeer wel over de ringdijk blijft rijden, is de verkeersbelasting in de meeste gevallen te hoog om meer ruimte te maken voor recreatie en toerisme. In Rijsenhout is een knip voorzien. In het najaar van 2021 wordt een proef gedaan om te onderzoeken wat een goede plek voor een knip is en de effecten in de omgeving te bekijken. Daarna volgt besluitvorming over een definitieve knip. Vanwege corona is deze proef uitgesteld naar het najaar van 2021.

Ad 3 Het beeldkwaliteitsplan is niet het kader voor handhaving van de snelheid op de weg en op het water.

Ad 4 Het beeldkwaliteitsplan is niet het kader voor het verkeersluw maken van delen van de ringdijk. Dit is wel onderdeel van het programma ringdijk en ringvaart. In Rijsenhout is voorzien om een knip te maken om doorgaand autoverkeer te weren. Zie ook bij beantwoording van punt 2.

Ad 5. Het beeldkwaliteitsplan is niet het kader voor het terugbrengen van deze brug. Voor het fort bij Aalsmeer, ter hoogte van deze voormalige brug, heeft de Gemeente Haarlemmermeer opdracht gegeven aan Stadsherstel voor het maken van een plan voor behoud en herstel van het fort. De oude ophaalbrug terugbrengen is een zeer kostbare operatie met geen verbetering van de doorvaarbaarheid de Haarlemmermeerpolder in. Aangezien de doorvaartbaarheid met een eventuele brug niet verder gaat dan de sluis, die 50 meter achter de ringdijk ligt en die is volgestort met beton, is dit niet verder uitgewerkt. Overigens is ter herinnering aan de ophaalbrug een muurschildering met de brug op de loods aangebracht.

Ad 6. Het beeldkwaliteitsplan is niet het kader voor handhaving.

Ad 7 Groene zone achter ringdijk bebouwing handhaven en geen nieuwe (hoge) bedrijfsbebouwing. Wanneer dit in bestemmingsplannen mogelijk is, kan de Gemeente Haarlemmermeer dit niet via een beeldkwaliteitsplan veranderen. Dit vraagt een herziening van het bestemmingsplan. Wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Groen' heeft gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden van eigenaren. Hetzelfde geldt voor beperking van de hoogte van bebouwing in een bestemmingsplan. Eigenaren of ontwikkelaars zijn echter niet verplicht de maximale bebouwing genoemd in een bestemmingsplan te realiseren. In het beeldkwaliteitsplan worden ambities meegegeven die zorgen voor een betere ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen van bijvoorbeeld bedrijfsloodsen, zoals het realiseren van een groene zone tussen de bedrijven en het dijklint en het groen inpassen van bedrijven door middel van een groene gevel of groene daken. Zie hiervoor ambitie 4.

Ad 8 Het beeldkwaliteitsplan ziet niet toe op wie welke openbare parkeerplaats gebruikt. Parkeren door recreanten die aan de overzijde moeten zijn, heeft onze aandacht. Bij het vervangen van openbare parkeerplaatsen langs de ringdijk door een groene oever, richten we de berm zo in dat parkeren in de berm niet mogelijk is.
In de 'Visie ringdijk en ringvaart' is een van de uitgangspunten de recreatieve kwaliteiten van de ringdijk te ontwikkelen, waar dat kan. Meer parkeerplaatsen in de oever hoort hier zeker niet bij.
De Gemeente Haarlemmermeer heeft echter beperkte zeggenschap over de oever van de ringvaart. Het hoogheemraadschap van Rijnland is eigenaar. Zij verkopen stukjes oeverperceel en waterbodem aan particulieren. De Gemeente Haarlemmermeer heeft in 2016 het bestemmingsplan ringvaart vastgesteld. Doel hiervan is de toename van nieuwe, private steigers langs de ringvaart te beperken. Steigers voor recreatie algemeen kunnen eventueel buiten de dorpen, niet tegenover woonpercelen, worden toegestaan.
Ten slotte worden mensen in het beeldkwaliteitsplan gestimuleerd op eigen erf te parkeren waardoor er minder parkeerplaatsen in de oever nodig zijn. Zie hiervoor ambitie 4 op pagina 55.

VOORSTEL
Ambitie 8 Toevoegen
De Gemeente Haarlemmermeer beperkt zo veel mogelijk de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de oever van de ringvaart. We zoeken ruimte om parkeerplaatsen beneden aan de ringdijk uit te breiden voor bewoners en recreanten indien mogelijk.

<u>Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan</u>
Wij stellen de raad voor om de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. De zienswijze van de bewoner geeft aanleiding voor aanvulling van ambitie 8 in het beeldkwaliteitsplan, zoals hierboven geformuleerd.

Zienswijze 3: Gemeente Teylingen

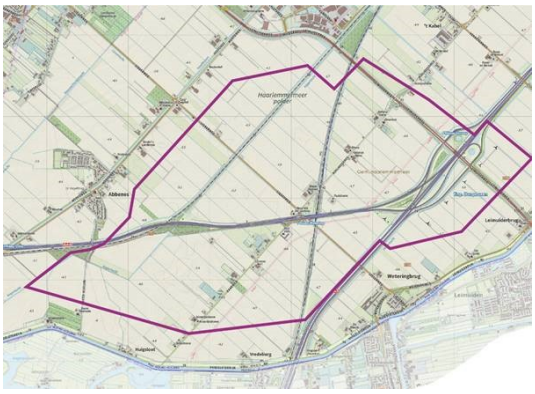
Samenvatting zienswijze

De gemeente Teylingen vindt het opvallend dat in het beeldkwaliteitsplan geen aandacht wordt besteed aan de regionale energiestrategie. De gemeente wil graag weten hoe we de verschillende activiteiten willen combineren in relatie tot de beeldkwaliteit en hierover met ons in gesprek.

Reactie

Binnen het gebied waar dit beeldkwaliteitsplan op ziet zijn geen ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld windturbines voorzien op grond van de Regionale energietransitie (RES). In het kader van de RES heeft de Gemeente Haarlemmermeer een zoekgebied voor zonneakkers opgenomen. In het 'Beleidskader zonneakkers' is opgenomen dat langs ringvaart/dijkzone geen zonnepanelen zijn toegestaan. Citaat: 'Ringdijk zone. We beschermen onze ringdijk en willen deze verder recreatief en toeristisch ontwikkelen. Beleidsregels: 'Zonneakkers zijn niet toegestaan in de ringdijkzone. Dit is de zone op het ringdijktalud, bij de voetsloot onderaan de ringdijk en de kavels grenzend aan de voetsloot'. Dit geldt zowel voor grootschalige als kleinschalige initiatieven. In het noorden van de Haarlemmermeerpolder is een zoekgebied voor grootschalige zonneakkers. Daar blijft de openheid van het landschap gewaarborgd vanaf de ringdijk.

Ook is in het kader van de RES een zoekgebied voor windturbines vastgesteld.
Afbeelding: Zoekgebied wind zoals opgenomen in de concept RES (Raad besluit hierover in de RES 1.0 in april 2021)



Het zoekgebied voor windturbines ligt in het zuiden van de Haarlemmermeerpolder ruim een kilometer verwijderd van de grens met de gemeente Teylingen en overal ruim 500 meter verwijderd van de ringdijk en ringvaart Haarlemmermeer. Windturbines zijn vanaf grote afstand zichtbaar en zullen geplaatst binnen dit zoekgebied vanaf de ringdijk en ringvaart en omringende gemeentes zichtbaar zijn. Vergelijkbaar met de windturbines die nu langs de A4 staan in een rijopstelling met 6 turbines. De Gemeente Haarlemmermeer streeft naar de plaatsing van nieuwe windturbines in een lijnopstelling die de lijnen van de oorspronkelijke verkaveling volgt, zoals ook de bestaande lijnopstelling parallel aan de A4. Het volgen van deze landschappelijke lijnen versterkt het contrast tussen de kronkelige ringvaart en ringdijk met de orthogonale structuur van de Haarlemmermeerpolder en maakt deze van verre zichtbaar. Door het wisselende perspectief op de turbines vanaf de ringdijk en ringvaart wordt dit verder benadrukt.
Voor het zoekgebied wind zullen ook ruimtelijke voorwaarden worden opgesteld in de loop van 2021.

Reactie op proces en uitnodiging voor overleg

Bij de verdere ontwikkeling en uitwerking van de RES hebben wij ambtelijk contact met de gemeentes Hillegom, Lisse en Teylingen.

Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan

Wij stellen de raad voor om de zienswijze van de gemeente Teylingen ongegrond te verklaren.
Wij stellen de raad voor om geen wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan aan te brengen naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze 4: gemeente Lisse

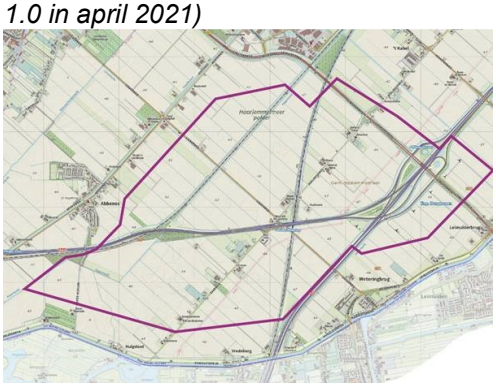
Samenvatting zienswijze Lisse

1. De gemeente Lisse valt het op dat er geen aandacht besteed wordt een de regionale energiestrategie en vraagt zich af hoe we de beeldkwaliteit van beide ontwikkelingen willen combineren.
2. De gemeente vraagt aandacht voor de grensoverschrijdende recreatieve netwerken en mogelijkheden.
3. De gemeente Lisse is van mening dat er in het beeldkwaliteitsplan meer aandacht moet zijn voor de verkeersdoorstroming vanuit de Duin- en Bollenstreek naar Haarlemmermeer met name over de Lisserbrug.
4. De gemeente Lisse vraagt zich af hoe we denken om te gaan met de groei van verkeer als gevolg van de woningbouw vanuit Lisserbroek naar de voorzieningen in Lisse. En hoe we denken om te gaan met de bestaande en nieuwe verbindingen over de ringvaart.

Reactie

Ad 1 *In het kader van de Regionale energiestrategie heeft de Gemeente Haarlemmermeer een zoekgebied voor windturbines vastgesteld. Ook is het Beleidskader zonneakkers door de raad vastgesteld in 2020 als inbreng voor de energiestrategie. In het 'Beleidskader zonneakkers' is opgenomen dat langs ringvaart/ ringdijkzone geen zonnepanelen zijn toegestaan. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijze van de gemeente Teylingen.*

Afbeelding: Zoekgebied wind zoals opgenomen in de concept RES (Raad besluit hierover in de RES 1.0 in april 2021)



Het zoekgebied voor windturbines ligt in het zuiden van de Haarlemmermeerpolder ruim twee kilometer verwijderd van de grens met de gemeente Lisse en overal ruim 500 meter verwijderd van de ringdijk en ringvaart Haarlemmermeer. Windturbines zijn vanaf grote afstand zichtbaar en zullen geplaatst binnen dit zoekgebied vanaf de ringdijk en ringvaart en vanuit omliggende gemeentes zichtbaar zijn. Vergelijkbaar met de windturbines die nu langs de A4 staan in een rijopstelling met 6 turbines. De Gemeente Haarlemmermeer streeft naar de plaatsing van nieuwe windturbines in een lijnopstelling die de lijnen van de oorspronkelijke verkaveling volgt, zoals ook de bestaande lijnopstelling parallel aan de A4. Het volgen van deze landschappelijke lijnen versterkt het contrast tussen de kronkelige ringvaart en ringdijk met de orthogonale structuur van de Haarlemmermeerpolder en maakt deze van verre zichtbaar. Door het wisselende perspectief op de turbines vanaf de ringdijk

en ringvaart wordt dit verder benadrukt. Voor het zoekgebied wind zullen ook ruimtelijke voorwaarden worden opgesteld in de loop van 2021.

Ad 2 De grensoverschrijdende recreatieve netwerken en mogelijkheden zijn een nadrukkelijk onderwerp in het beeldkwaliteitsplan. De eerste ambitie verwoord onder andere het regionale ringpark. Om een dergelijke regionale structuur ook verbindend te laten zijn, worden suggesties gegeven voor het recreatieve netwerk en wensen voor nieuwe fietsverbindingen. Of deze er daadwerkelijk komen wordt niet bepaald in een beeldkwaliteitsplan.

Ad 3 en Ad4 In uw zienswijze merkt u terecht op dat we regelmatig gesprekken hebben gevoerd over de verkeersverbindingen tussen beide gemeenten. Deze gesprekken zet u de komende tijd graag met ons voort. Daar staan wij volledig achter en sluit goed aan bij onze onlangs verstuurde uitnodiging om met ons plaats te nemen aan een regietafel waar we dit gesprek graag voortzetten. Wij onderstrepen met u dat voor de sterke (sociale) band tussen Lisse en Lisserbroek goede verbindingen noodzakelijk zijn en dat de woningbouwplannen in beide gemeenten om nieuwe of verbeterde verbindingen vragen. Voor de regietafel hebben wij ook de gemeenten Hillegom, Teylingen en Noordwijk uitgenodigd, omdat goede verbindingen niet alleen belangrijk zijn voor beide gemeenten maar belangrijk voor de bereikbaarheid in de hele Bollestreek en Haarlemmermeer. Wij zijn blij met de aandacht die u in uw zienswijze voor de bereikbaarheid vraagt, maar een beeldkwaliteitsplan bepaalt niet of er nieuwe verbindingen over de ringvaart bij moeten komen. Wel geven wij in het beeldkwaliteitsplan aandachtspunten mee voor het ontwerp en de inpassing van nieuwe bruggen wanneer daartoe besloten wordt. Deze ambities beogen nieuwe ontwikkelingen te laten passen bij het karakter van de ringdijk en ringvaart Haarlemmermeer.

.

Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan

Wij stellen de raad voor om de zienswijze van de gemeente Lisse ongegrond te verklaren.
Wij stellen de raad voor om geen wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan aan te brengen naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze 5 gemeente Hillegom

Samenvatting

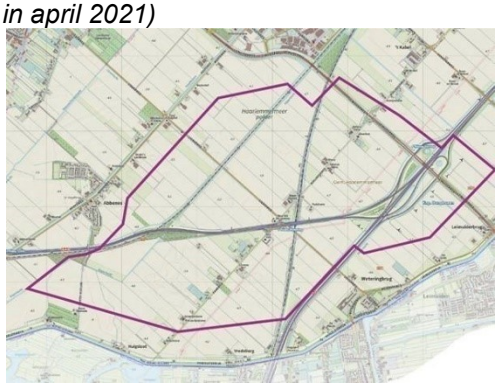
1. De gemeente Hillegom valt het op dat er geen aandacht besteed wordt een de regionale energiestrategie en vraagt zich af hoe we de beeldkwaliteit van beide ontwikkelingen willen combineren.
2. De gemeente vraagt aandacht voor de grensoverschrijdende recreatieve netwerken en mogelijkheden.
3. De gemeente Hillegom is van mening dat er in het beeldkwaliteitsplan meer aandacht moet zijn voor de verkeersdoorstroming vanuit de Duin- en Bollenstreek naar Haarlemmermeer met name vanaf de Meerlaan (Hillegom) naar de Venneperweg/ Bennebroekerdijk (Beinsdorp).
4. De gemeente vraag ook aandacht voor de toename van verkeersbewegingen over deze wegen door de voorgenomen groei van Beinsdorp en de dan te verwachte toename van het gebruik van voorzieningen door bewoners van Beinsdorp in Hillegom.
5. Samenvattend vindt de gemeente Hillegom de verkeersverbindingen tussen Haarlemmermeer en Hillegom onvoldoende en gaat daarover graag met ons in gesprek.

Reactie

Ad 1 *In het kader van de Regionale energiestrategie heeft de Gemeente Haarlemmermeer een zoekgebied voor windturbines vastgesteld. Ook is het Beleidskader zonneakkers door de raad vastgesteld in 2020 als inbreng voor de energiestrategie.*

In het 'Beleidskader zonneakkers' is opgenomen dat langs ringvaart/ ringdijkzone geen zonnepanelen zijn toegestaan. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijze van de gemeente Teylingen.

Afbeelding: Zoekgebied wind zoals opgenomen in de concept RES (Raad besluit hierover in de RES 1.0 in april 2021)



Het zoekgebied voor windturbines ligt in het zuiden van de Haarlemmermeerpolder ruim drie kilometer verwijderd van de grens met de gemeente Hillegom en overal ruim 500 meter verwijderd van de ringdijk en ringvaart Haarlemmermeer. Windturbines zijn vanaf grote afstand zichtbaar en zullen geplaatst binnen dit zoekgebied vanaf de ringdijk en ringvaart en vanuit omliggende gemeentes zichtbaar zijn. Vergelijkbaar met de windturbines die nu langs de A4 staan in een rijopstelling met 6 turbines. De Gemeente Haarlemmermeer streeft naar de plaatsing van nieuwe windturbines in een lijnopstelling die de lijnen van de oorspronkelijke verkaveling volgt, zoals ook de bestaande lijnopstelling parallel aan de A4. Het volgen van deze landschappelijke lijnen versterkt het contrast tussen de kronkelige ringvaart en ringdijk met de orthogonale structuur van de Haarlemmermeerpolder en maakt deze van verre zichtbaar. Door het wisselende perspectief op de turbines vanaf de ringdijk en ringvaart wordt dit verder benadrukt. Voor het zoekgebied wind zullen ook ruimtelijke voorwaarden worden opgesteld in de loop van 2021.

Ad 2 De grensoverschrijdende recreatieve netwerken en mogelijkheden zijn een nadrukkelijk onderwerp in het beeldkwaliteitsplan. De eerste ambitie verwoord onder andere het regionale ringpark. Om een dergelijke regionale structuur ook verbindend te laten zijn, worden suggesties gegeven voor het recreatieve netwerk en wensen voor nieuwe fietsverbindingen. Of deze er daadwerkelijk komen wordt niet bepaald in een beeldkwaliteitsplan.

Ad 3,4,5 In uw zienswijze geeft u aan graag het gesprek met ons aan te gaan over de huidige verkeersverbindingen tussen de gemeente Hillegom en de gemeente Haarlemmermeer. Dit is wederzijds en het sluit goed aan bij onze onlangs verstuurde uitnodiging om met ons plaats te nemen aan een regietafel waar we dit gesprek graag voortzetten Wij onderstrepen met u dat voor de (sociale) band tussen Hillegom en Beinsdorp goede verbindingen noodzakelijk zijn en dat de woningbouw in beide gemeenten vragen om nieuwe of verbeterde verbindingen. Door het vele verkeer dat nu al over de Hillegommerbrug rijdt staat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Beinsdorp stevig onder druk. Voor de regietafel hebben wij ook de gemeenten Lisse, Teylingen en Noordwijk uitgenodigd, omdat goede verbindingen niet alleen belangrijk zijn voor beide gemeenten maar belangrijk voor de bereikbaarheid in de hele Bollestreek en Haarlemmermeer. Wij zijn blij met de aandacht die u in uw zienswijze voor de bereikbaarheid vraagt, maar ons beeldkwaliteitsplan bepaalt niet of er nieuwe verbindingen over de ringvaart bij moeten komen. Wel geven wij in het beeldkwaliteitsplan aandachtspunten mee voor het ontwerp en de inpassing van nieuwe bruggen wanneer daartoe besloten wordt. Deze ambities beogen nieuwe ontwikkelingen te laten passen bij het karakter van de ringdijk en ringvaart Haarlemmermeer.

Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan

Wij stellen de raad voor om de zienswijze van de gemeente Hillegom ongegrond te verklaren.
Wij stellen de raad voor om geen wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan aan te brengen naar aanleiding van deze zienswijze.

C. Ambtshalve voorstellen

Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan

Wij stellen de raad voor om enkele ambtshalve voorstellen voor aanscherping van de tekst op te nemen.

Aanscherping status beeldkwaliteitsplan

In het eerste hoofdstuk wordt het volgende voorgesteld om toe te voegen om de status van een beeldkwaliteitsplan beter uit te leggen (voorstel voor aanvulling bij paragraaf 1.1 op pagina 6 van het beeldkwaliteitsplan-ringvaart).

> *Het beeldkwaliteitsplan wordt een addendum op de welstandnota Haarlemmermeer. Het wordt gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. In deze beoordeling staan het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk centraal. Het beeldkwaliteitsplan kan niet het bestemmingsplan overrulen. Wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan niet door het beeldkwaliteitsplan worden tegengehouden.*

Aanscherping vanwege provinciaal beleid vaarwegen

In het Beeldkwaliteitsplan ringvaart wordt op pagina 16, hoofdstuk 2 het scheepvaartverkeer genoemd. Aanvulling:

> *Om de scheepvaartroute te waarborgen stelt de provincie eisen aan de minimale breedte van de vaarweg in de ringvaart, waardoor het soms niet mogelijk is om (nieuwe) steigers te bouwen.*

Aanscherping bij ambitie 2: versterk de continuïteit van de Ringvaartzone

In het Beeldkwaliteitsplan ringvaart wordt op pagina 44 als ambitie de continuïteit van de grondvorm als een belangrijk element van het karakteristieke profiel benoemd. Bij aanvragen komt het voor dat initiatiefnemers een damwand willen slaan, waardoor dit profiel juist verloren gaat. Aanvulling:

> *Vermijd ophoging van het dijktalud met damwanden.*

Aanscherping bij ontwikkelprincipes

Voorstel aanpassing tekst ontwikkelprincipes:

Pagina 62: Bij ontwikkelprincipe 'de huidige gronden worden omgezet naar groen' nemen we op:

> *Het is wenselijk een gedeelte van de gronden in te richten als groen/ park, mede gezien de noodzaak voor waterberging bij toenemende verharding. Dat groen kan functioneren als een buffer tussen (nieuwe) bedrijven en de bestaande woningen.*

Pagina 68 Bij ontwikkelprincipe "kassen steken max. 1,5 meter boven dijk uit" nemen we op:

> *Het gaat vooral gaat over het behouden van het zicht op de horizon waar mogelijk. Bijvoorbeeld door maximaal 1,5 meter boven de kruin van de dijk te bouwen.*