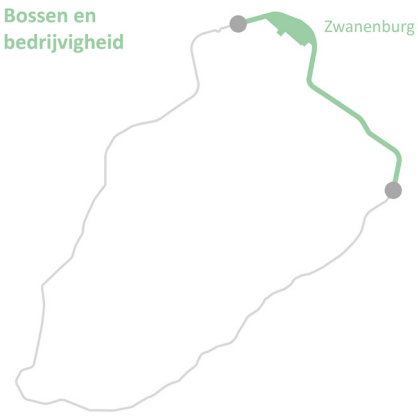
Zwanenburg



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.

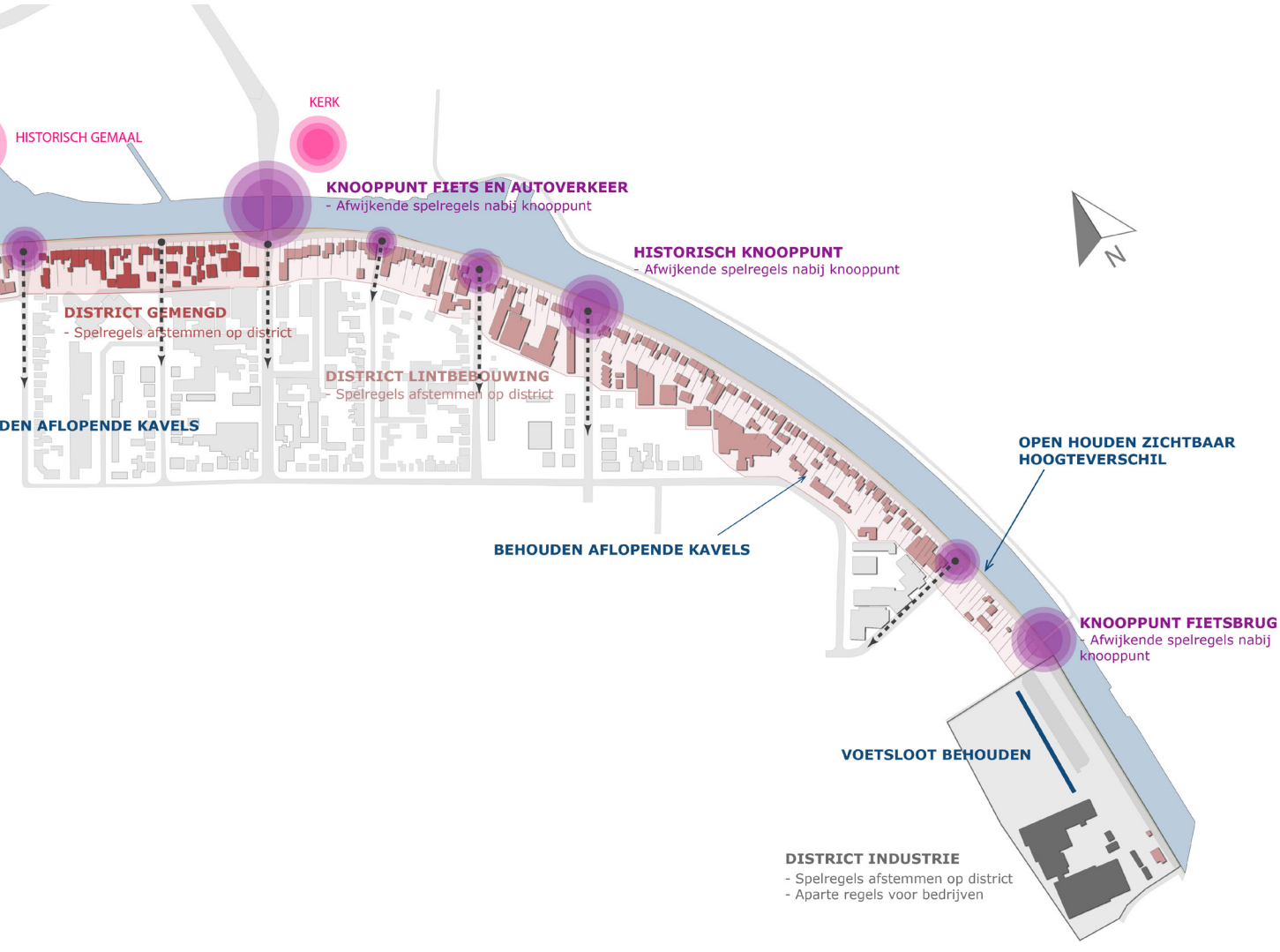
Aandachtspunten en karakteristieken

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.

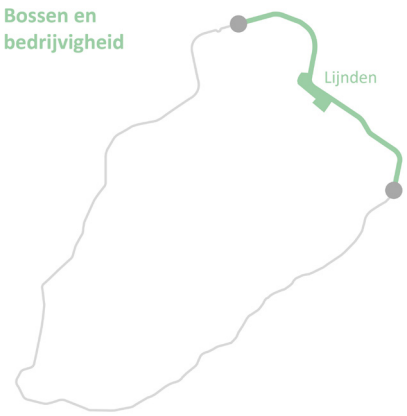


Specifieke ontwikkelprincipes

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.

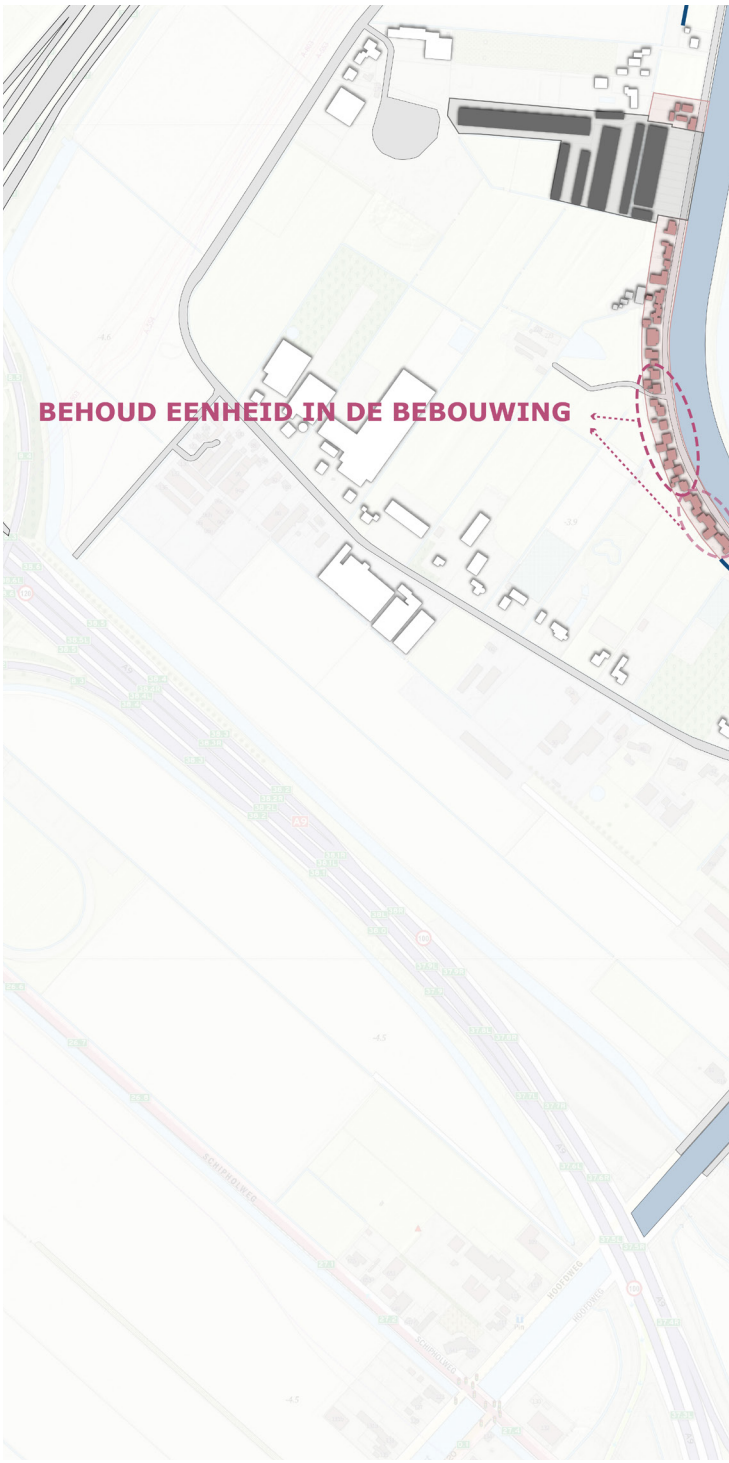
Langs de dijk bij Lijnden is een verscheidenheid aan bebouwing te vinden. Het grootste deel van de woningen, bijna driekwart, is voor oorlogs (1900-1945). De overige bebouwing komt uit verschillende tijdsperiodes.



Bedrijfsverzamelgebouw aan de dijk



Identieke rij woningen



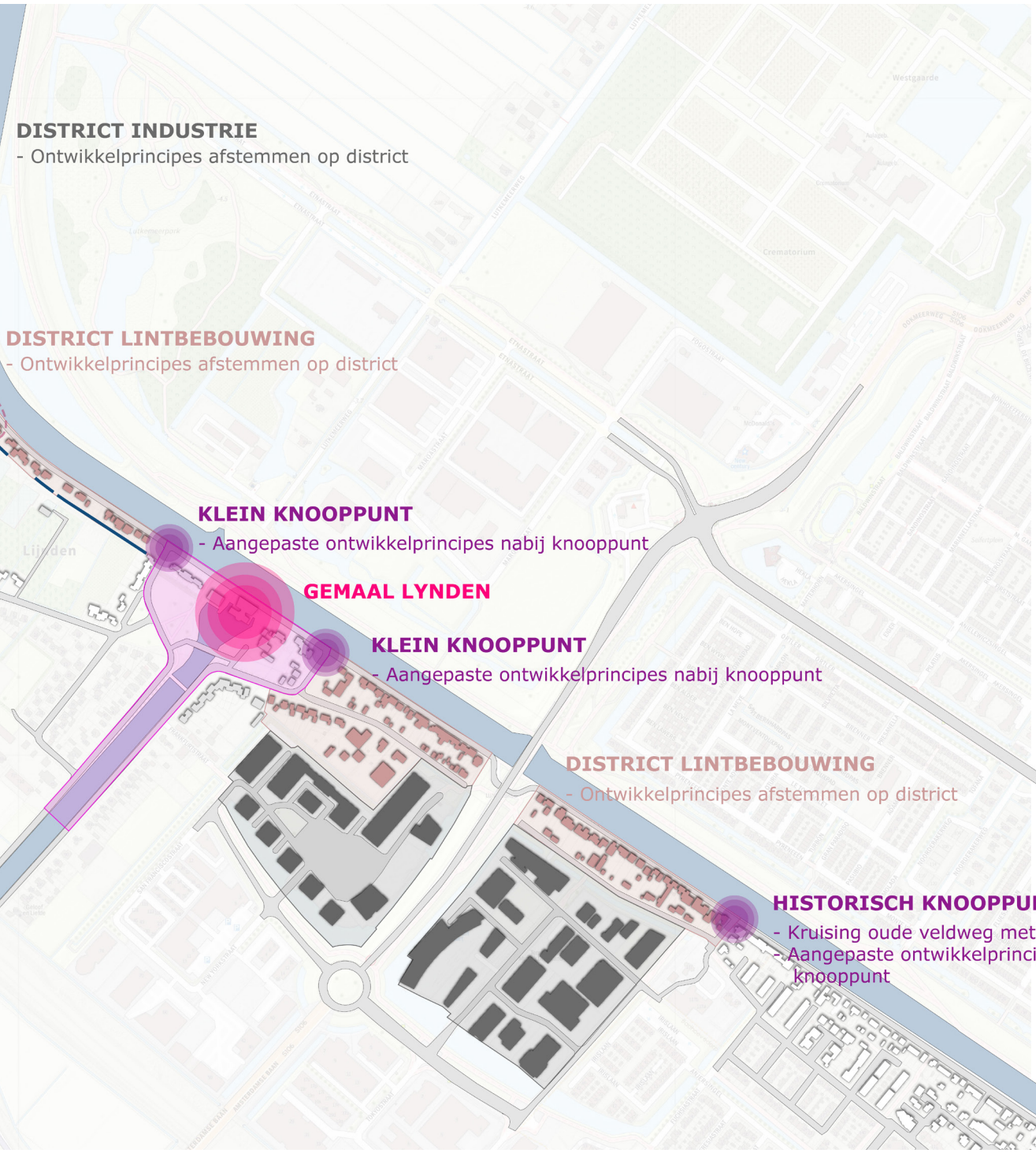
Aandachtspunten en karakteristieken

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

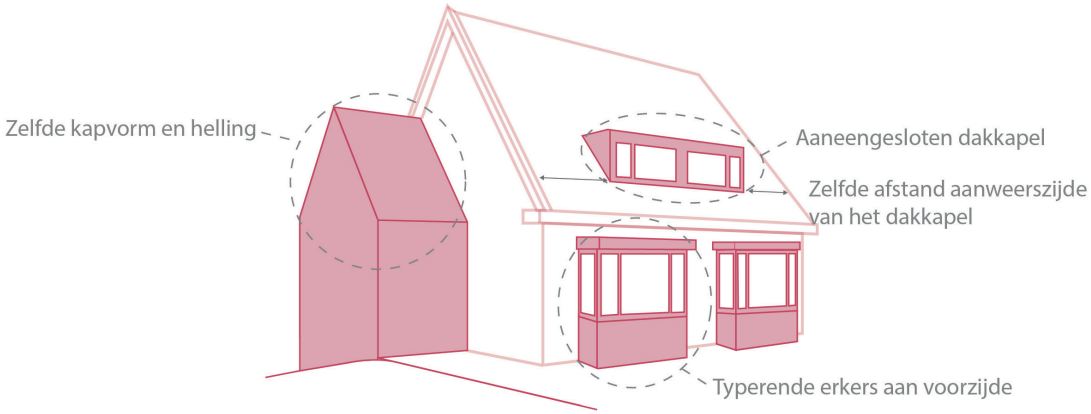
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

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.



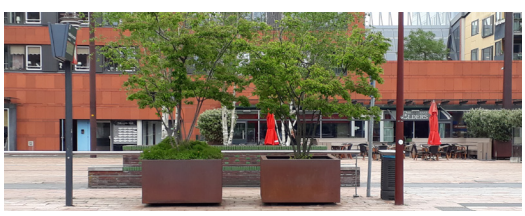
Ontwikkelprincipe 2: De inrichting van het voorerf van het bedrijfspand oogt minder versteend

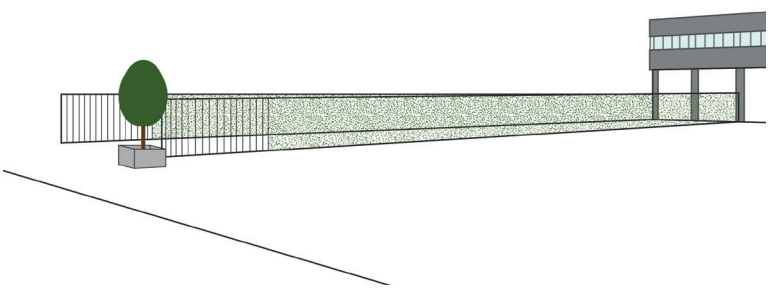
Het bedrijfsgebouw aan de Ringdijk heeft in de huidige situatie een heel groot versteend voorerf. Het zijn verschillende kleine bedrijven die elk hun voorerf hebben afgebakend met hekken. Minder verstening kan de ruimtelijke verschijning van de panden sterk verbeteren. Bomen en planten zijn hiervoor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





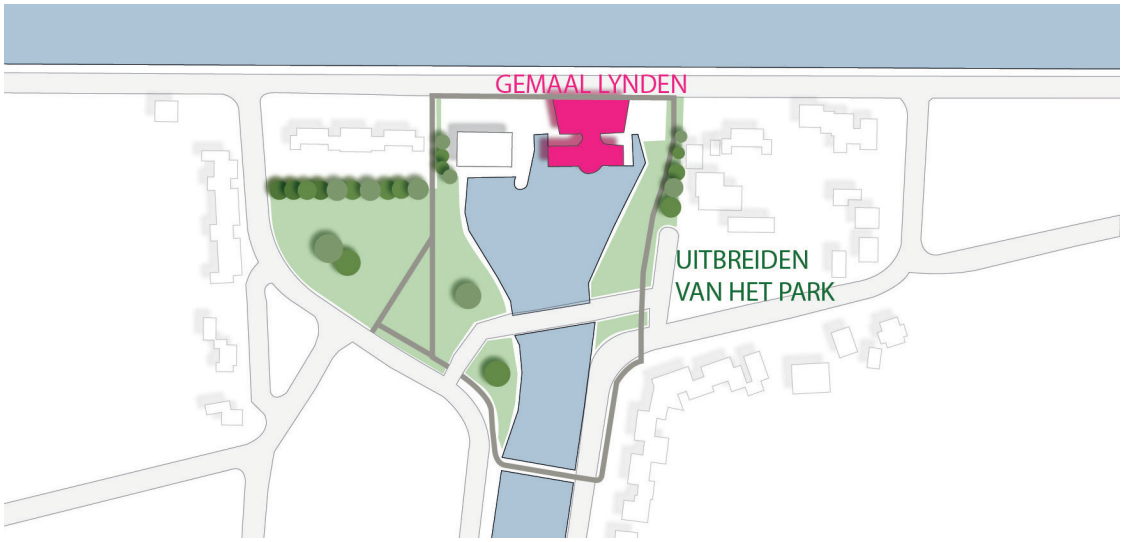


Ontwikkelprincipe 3: Uitbreiding van het park rond het gemaal Lynden

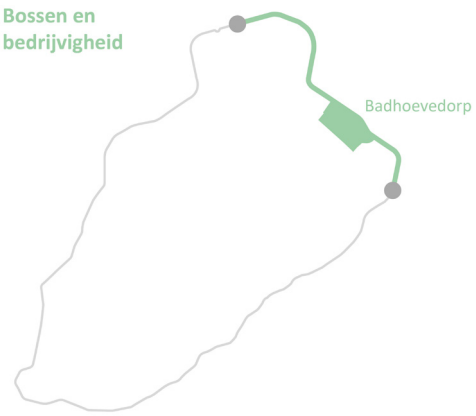
De beleefbaarheid van de historie kan sterk bevorderd worden wanneer het openbare park rond het gemaal wordt uitgebreidt. Hierbij kan het huidige park opgeknapt worden en doorgetrokken worden naar de andere zijde van de hoofdvaart waardoor er rondes kunnen worden gemaakt.

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

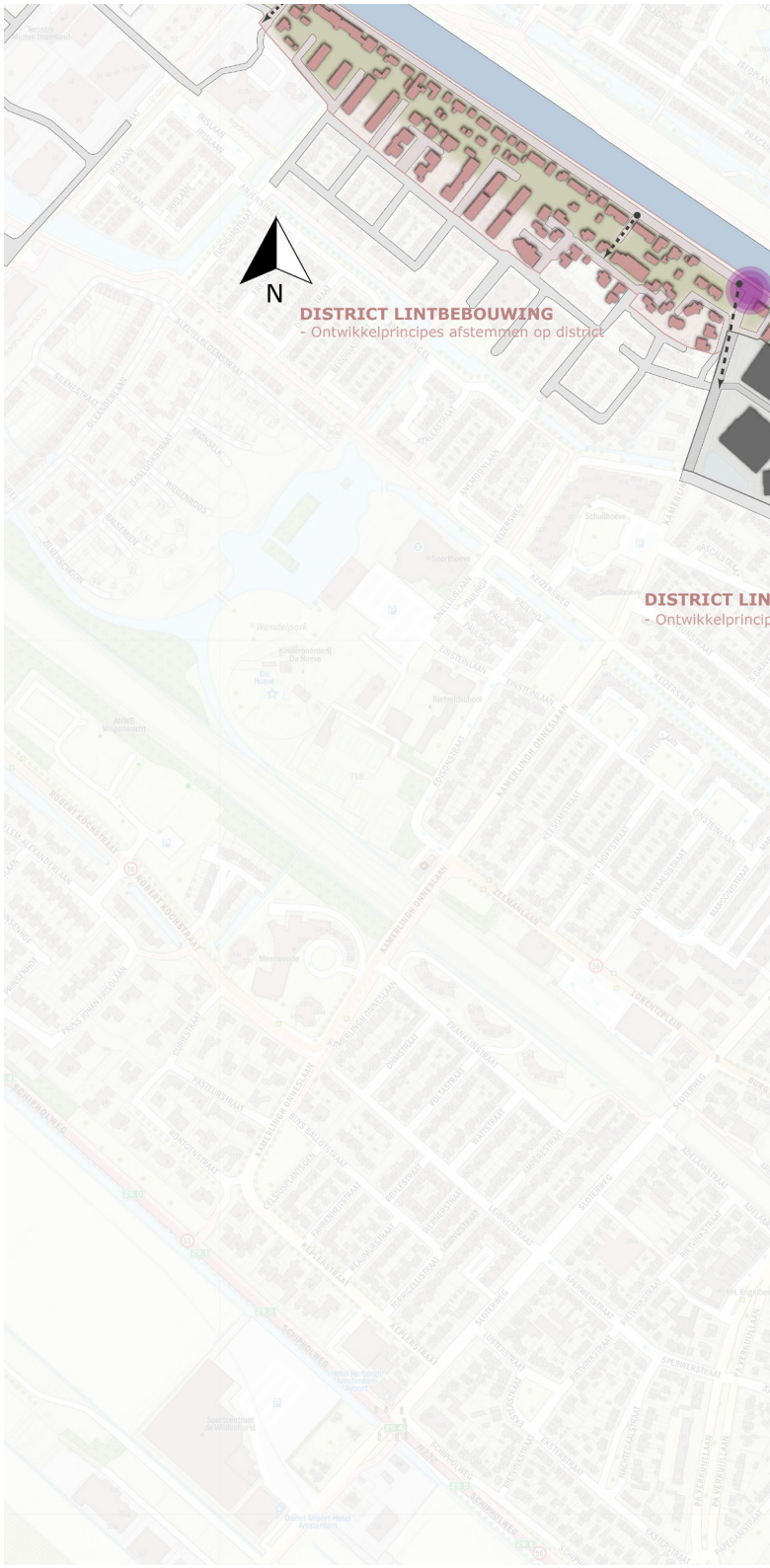


Badhoevedorp is een dorp aan de noordzijde van de Haarlemmermeerpolder. De ligging tegen Amsterdam en Schiphol aan zorgt ervoor dat het een semi stedelijk gebied is. De nabijheid van de grote stad zorgt voor vele voorzieningen binnen handbereik. Badhoevedorp is het grootste dorp langs de Ringvaart en 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



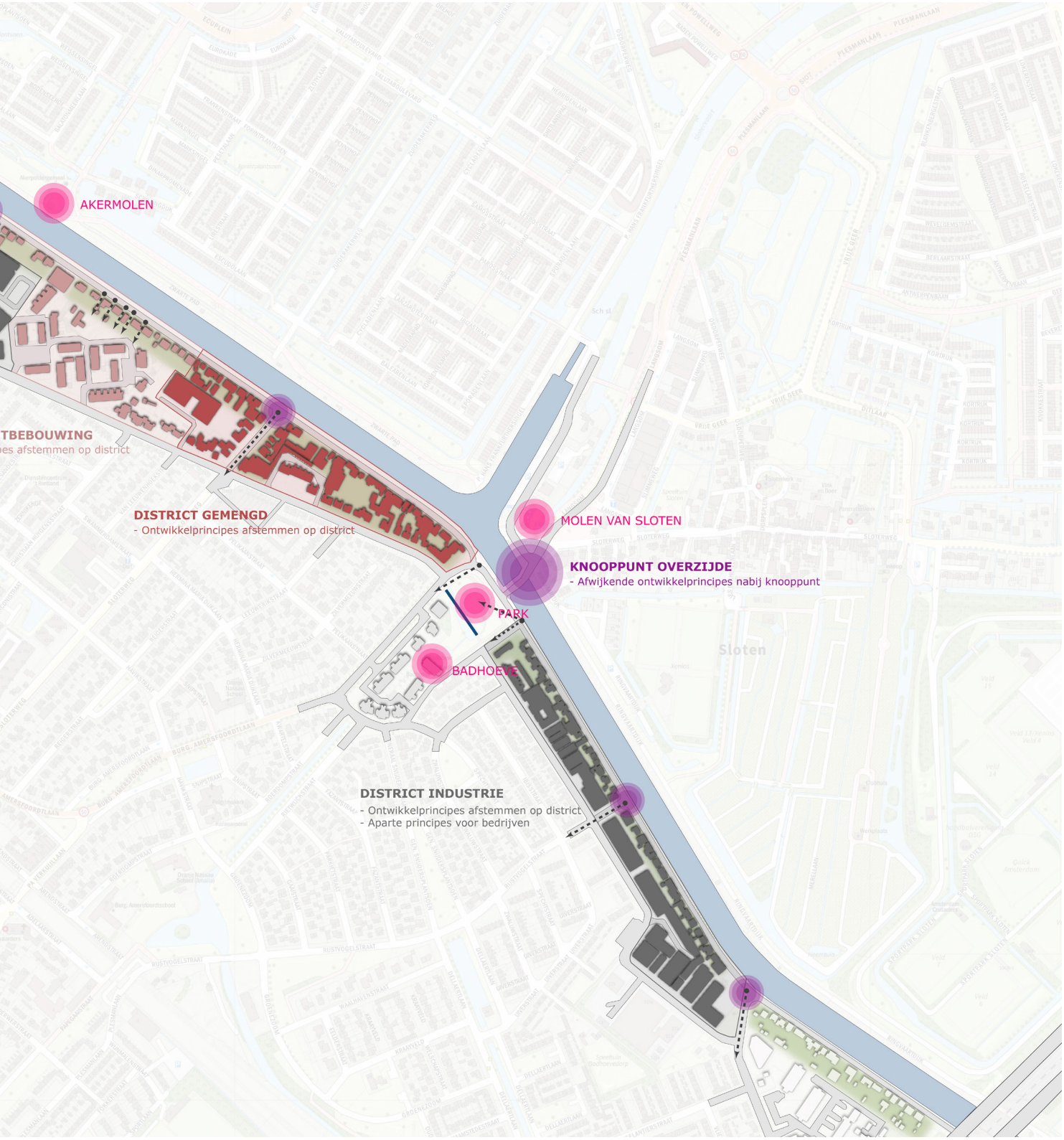
Aandachtspunten en karakteristieken

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

Specifieke ontwikkelprincipes

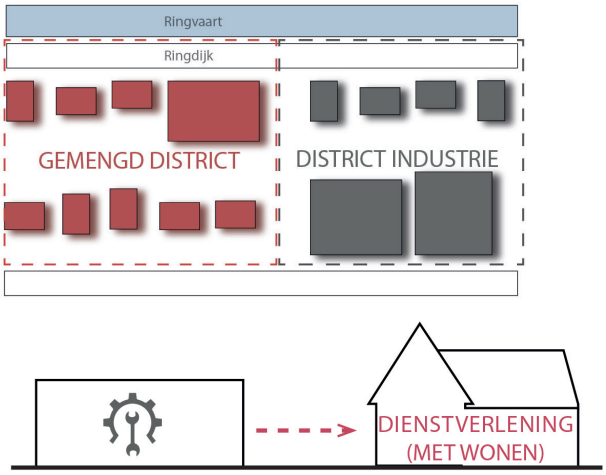
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

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.

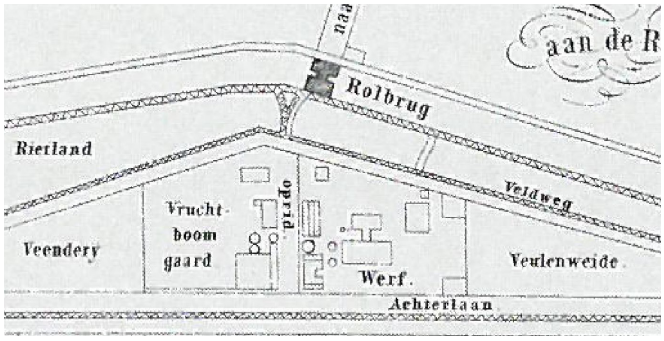
Specifieke criteria

- 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.



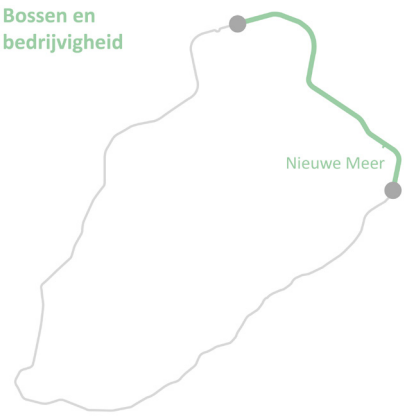
Fort rond 1880 (Noord Hollands archief, z.d)

Specifieke criteria

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



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.



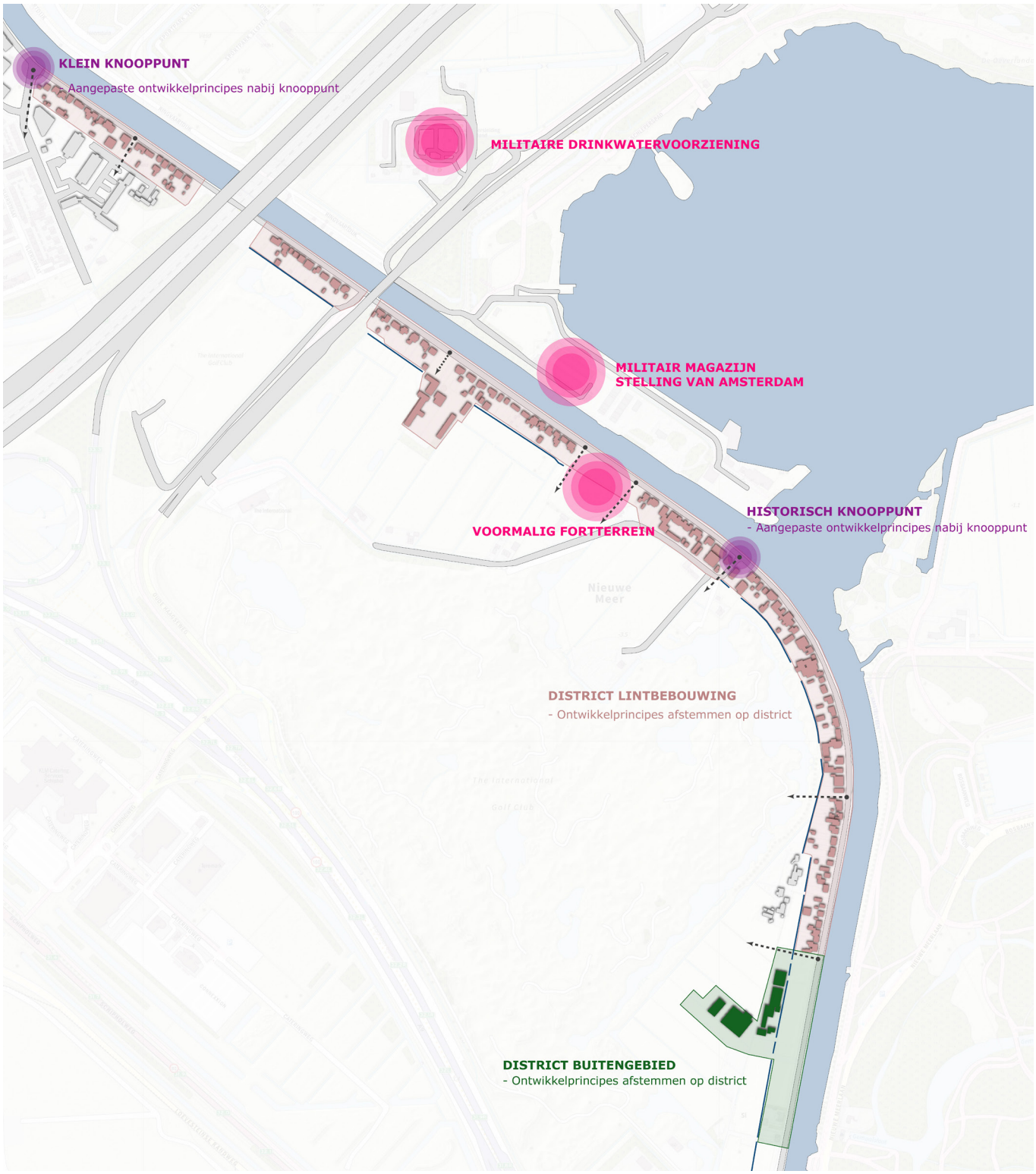
Ligging aan het Nieuwe Meer



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

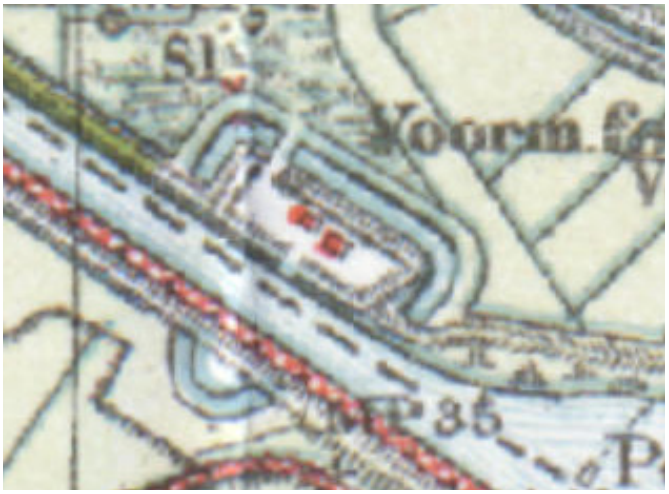
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

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

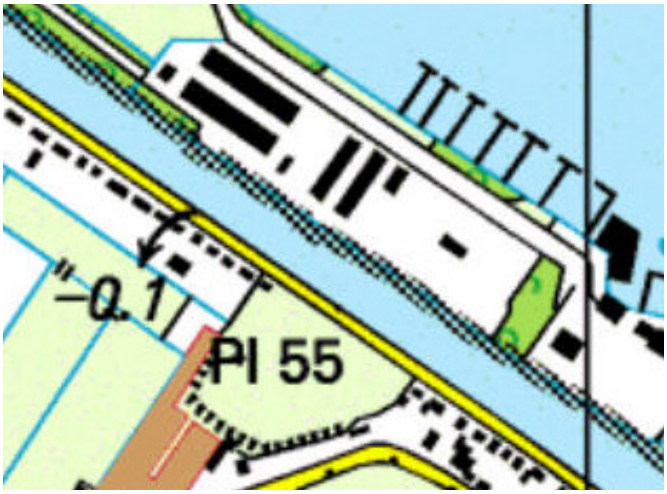
Aan de Ringdijk bij Nieuwe Meer heeft tussen 1850 en 1950 een fortterrein gelegen, maar deze is in de huidige situatie verdwenen. Het is een mooie kans om bij ontwikkeling van deze plek een openbare ruimte te realiseren die onderdeel uitmaakt van het recreatieve netwerk van de Ringdijk. De historie van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

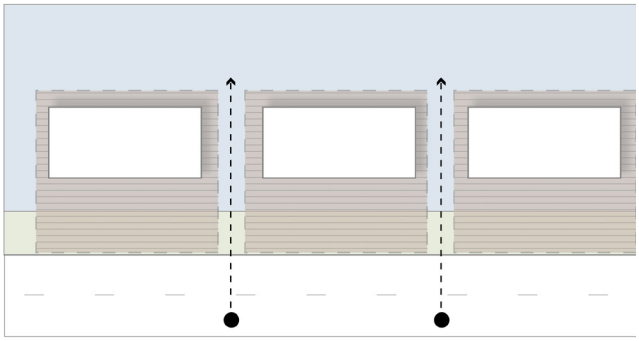


Fortterrein Nieuwe Meer heden (topotijdreis, z.d)



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.

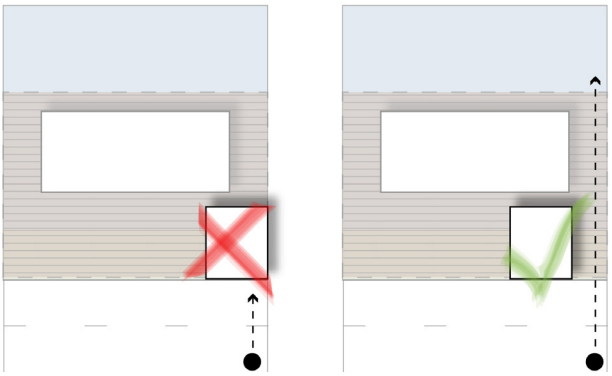


Specifieke criteria

- 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.

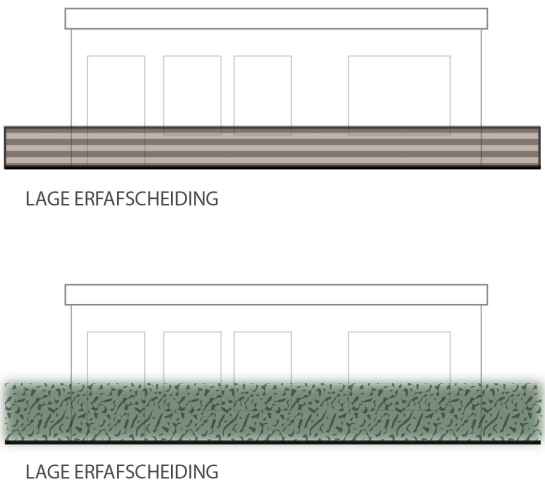


Specifieke criteria

- 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.

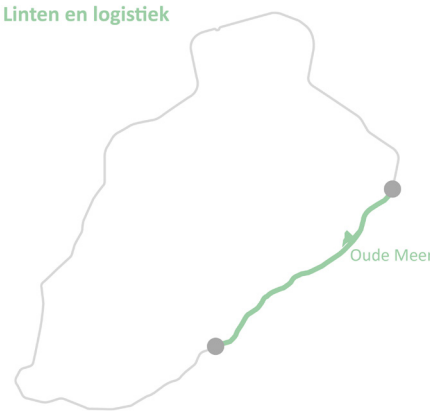
In de bebouwing is een groot contrast van tussen de dijkhuizen en de logistieke hallen en kassen in 'de tweede linie' onderaan de dijk. Ten zuiden van de Aalsmeerderbrug is hiertussen het Ringdijkpark aangelegd dat bemiddelt tussen de grote schaal van de hallen en de woonhuizen (zie blz. 69 van het beeldkwaliteitsplan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

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





Oude Meer

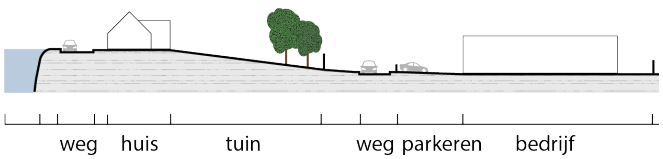


Oude Meer is een klein dorpje aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder, en ligt erg dicht bij Schiphol. De loodsen van de luchthaven staan bijna in de tuinen en vliegtuigen landen en stijgen op vlak achter de woningen. Uniek aan dit dorp is dat Bovenlanden van Aalsmeer aan de overzijde van de Ringvaart 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.

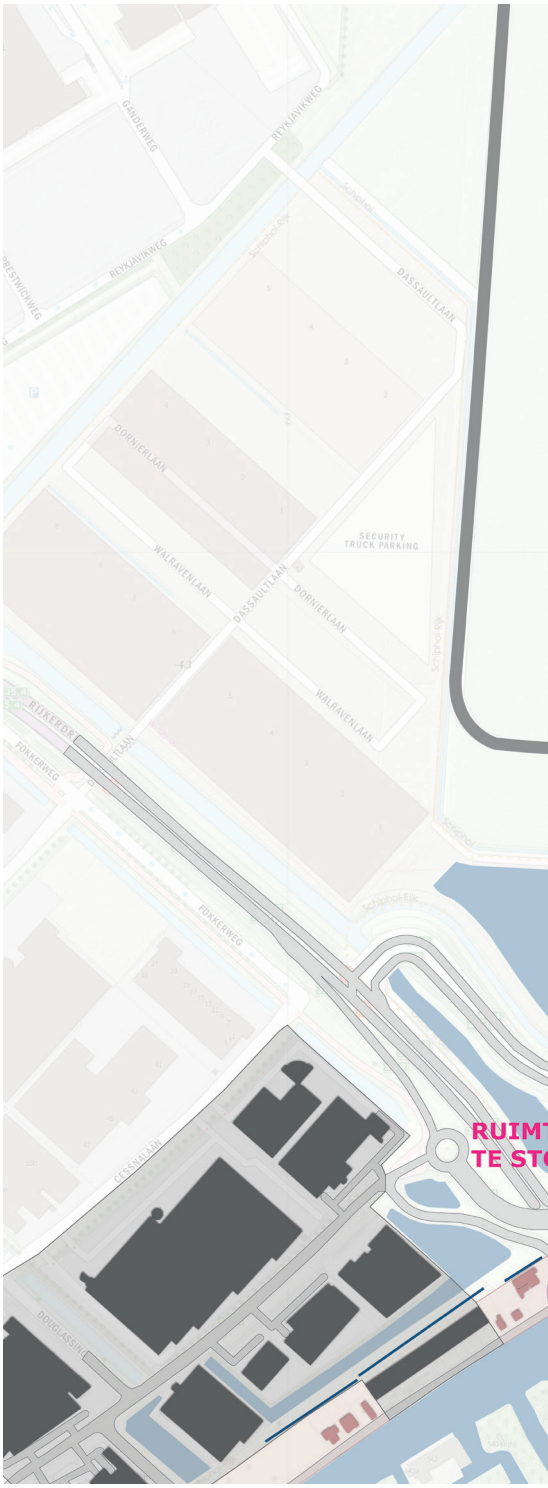
In Oude Meer komt ruim 40% van de bebouwing uit de periode 1900 tot 1930. Dit betekend dat het voornamelijk voormalige arbeiderswoningen zijn. De overige bebouwing komt uit de periode daarna. Dit zijn bijvoorbeeld nieuwere woningen of na oorlogse bebouwing.







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.

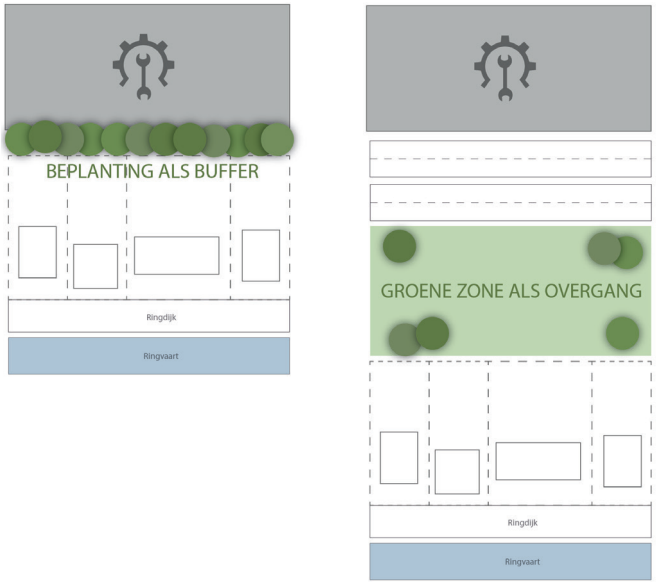


Specifieke ontwikkelprincipes

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.

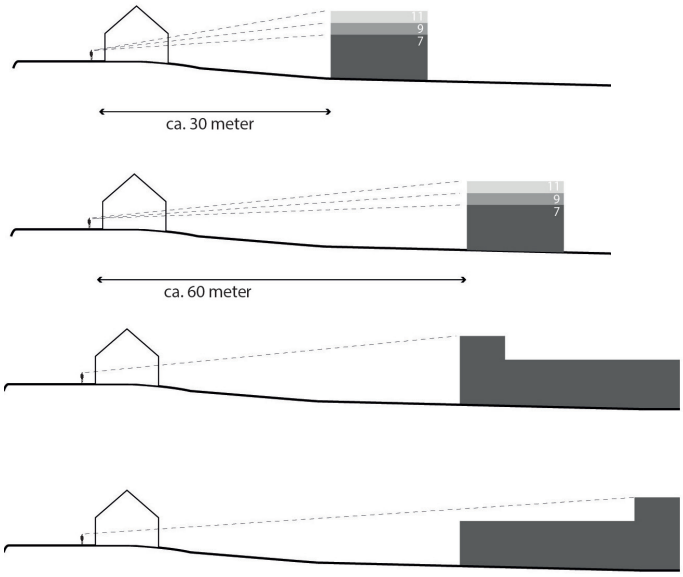


Specifieke criteria

- 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.

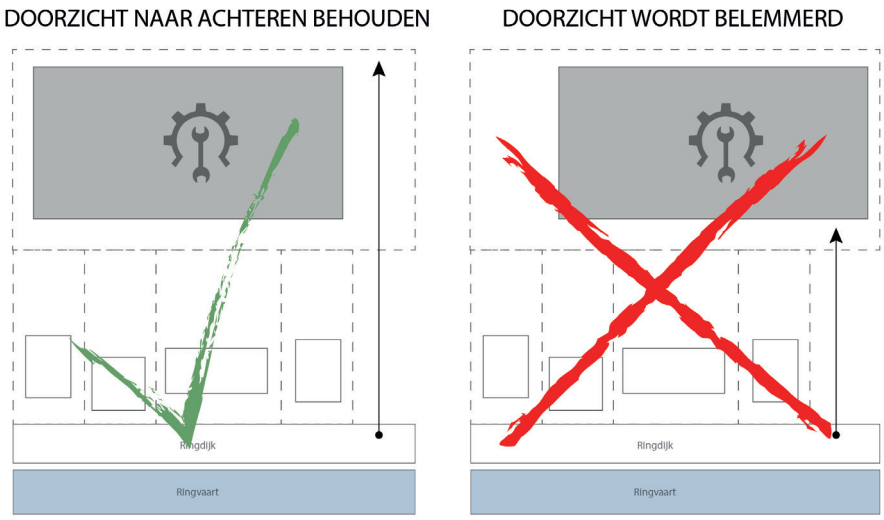


Specifieke criteria

- 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



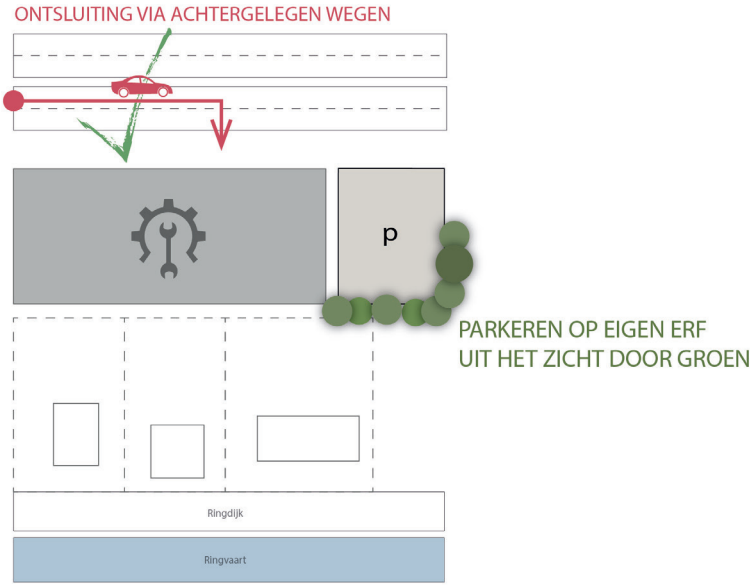
Doorzichten worden behouden bij bouw van bedrijfsloodsen

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.

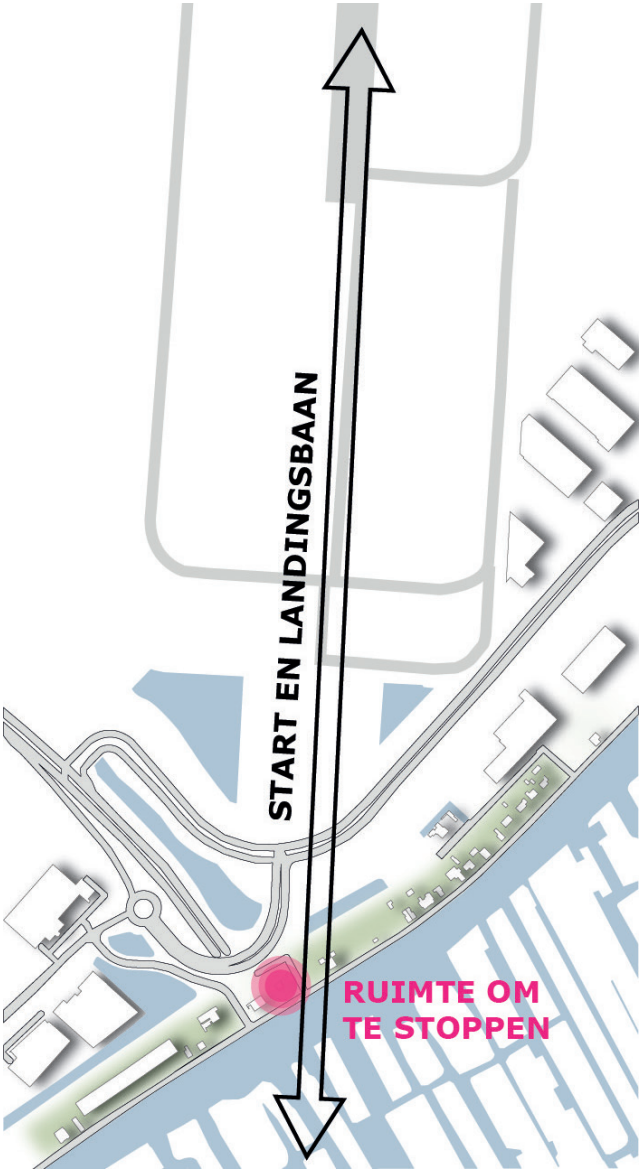
In het verlengde van de Aalsmeerderbaan ligt een braak liggend terrein met een picknicktafel. Door de nabijheid van de landingsbaan mag hier niks gebouwd worden. Het heeft een enigszins troosteloze uitstraling. Het vestigen van een plek waar men even kan afstappen is een goede optie om dit gebied op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

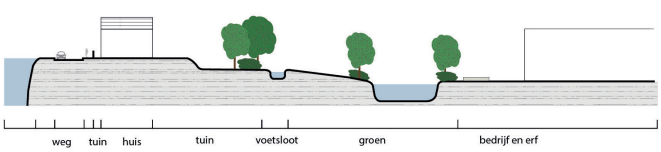
In Aalsmeerderbrug is bijna de helft van de bebouwing in de periode 1900 tot 1930 gebouwd. Dit zijn over het algemeen kleine voormalige arbeiderswoningen. Bijna een kwart van de bebouwing is gebouwd in de jaren 30. De overige bebouwing is aardig verdeeld over de tijdsperiodes.



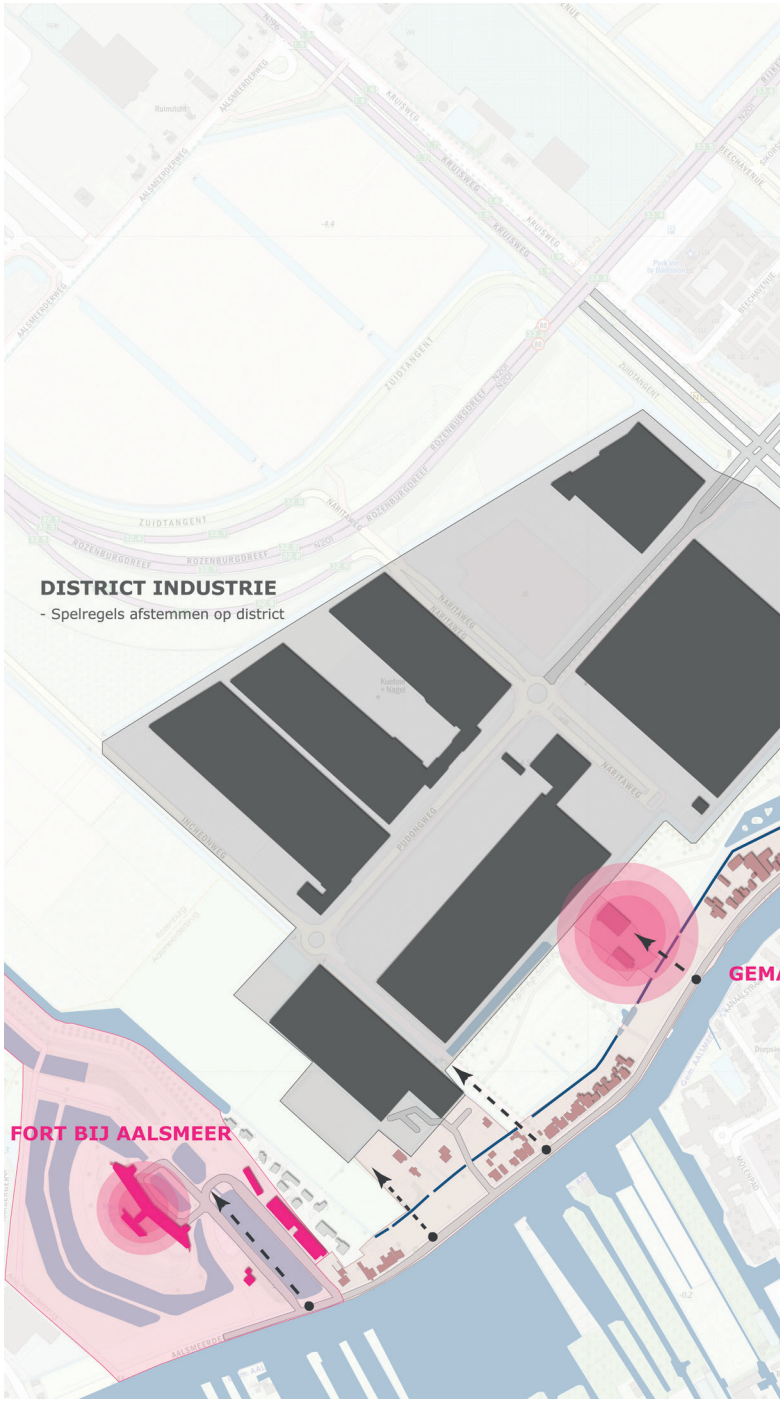
Historische boerderij



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.

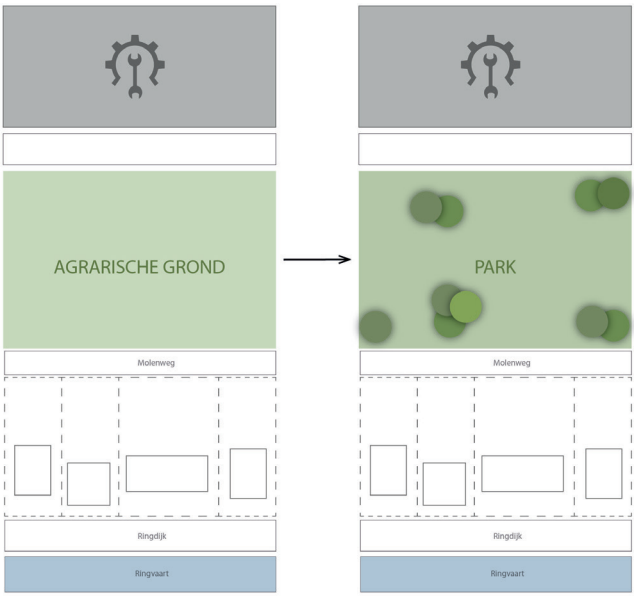
Net als Oude Meer heeft Aalsmeerderbrug veel bedrijfsloodsen achter het dijklint staan. Deze zijn vaak te zien en zorgen voor een verstoord beeld van het kleinschalige karakter van de dijk. Een goede overgang tussen de twee is van belang. In Aalsmeerderbrug zijn er nog enkele agrarische gronden te vinden 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 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. Wanneer de kans zich voor doet kunnen deze gronden omgezet worden naar groen en kan er een park komen.



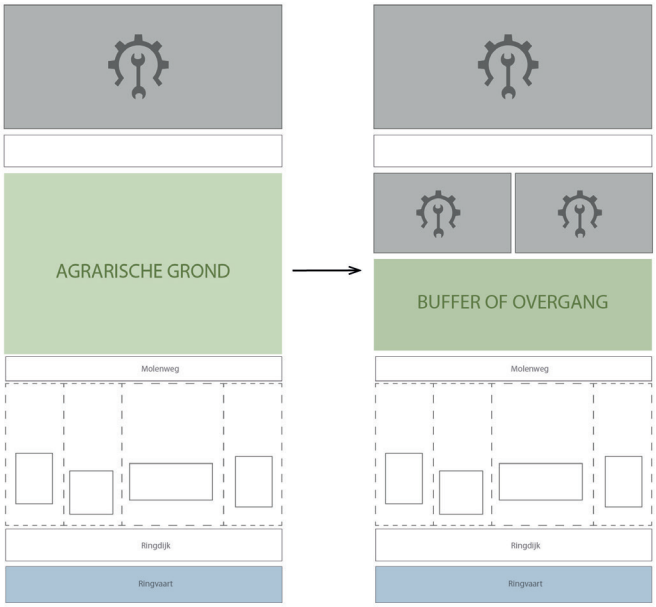
Specifieke criteria

- Agrarische gronden worden omgezet naar groen en er wordt een park gerealiseerd of een andere openbare functie.
- 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.

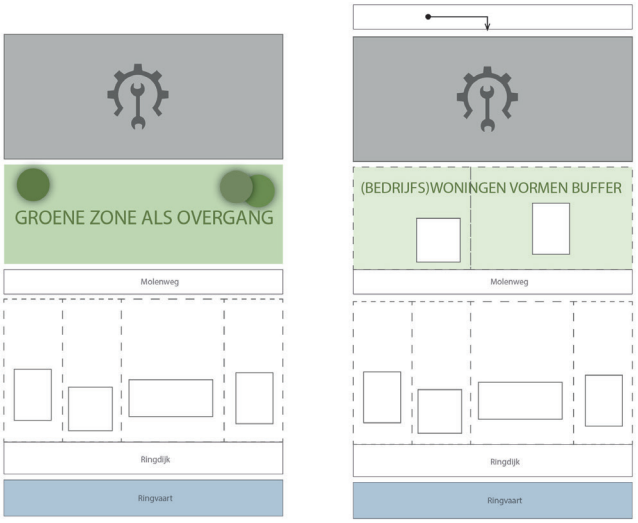


Ontwikkelprincipe 2a: Er is een overgang of buffer tussen de bedrijvigheid in de polder en de Ringdijk.

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.

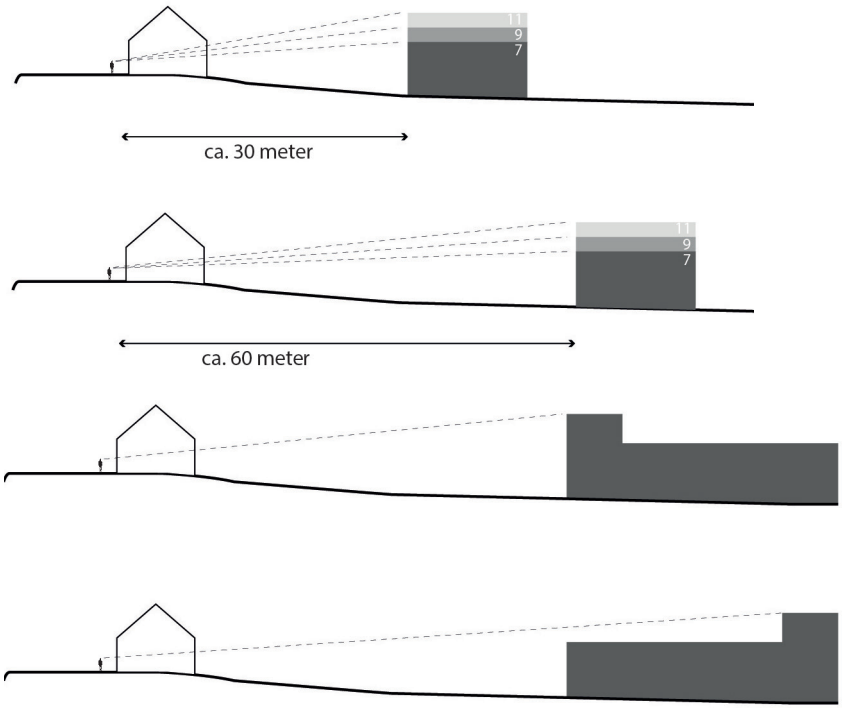


Ontwikkelprincipe 2b: De plaats van het pand draagt bij aan het behouden of versterken van de dijkkarakteristiek.

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.

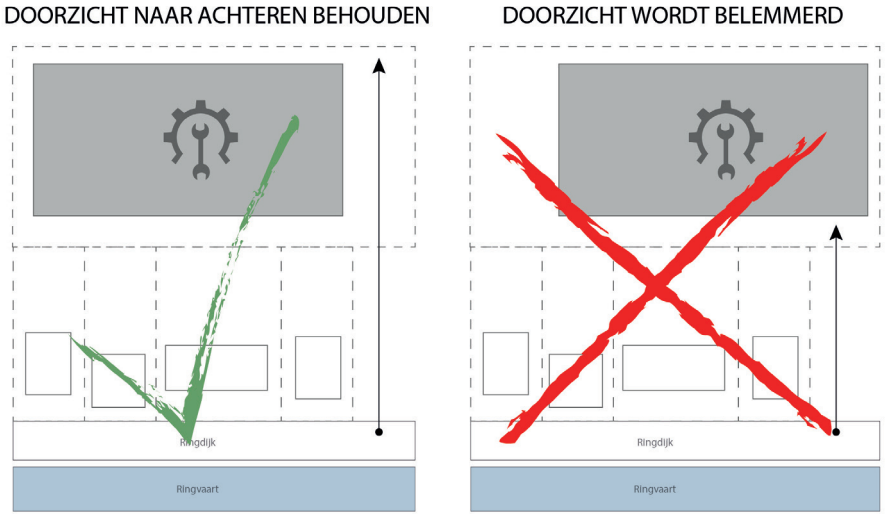
Specifieke criteria

- 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



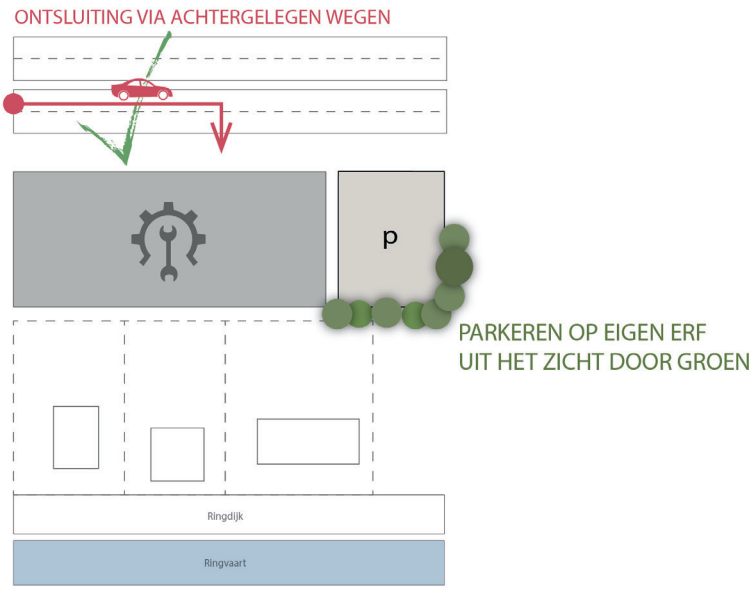
Doorzichten worden behouden bij bouw van bedrijfsloodsen

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.



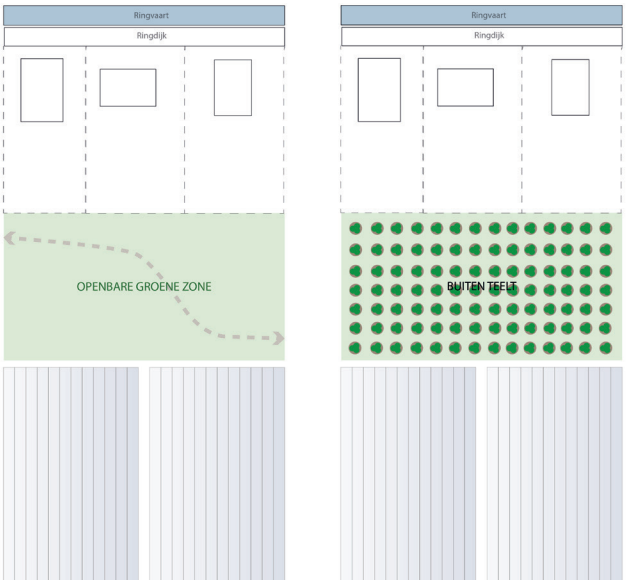

FORT AALSMEER
KLEIN KNOOPPUNT
HOUD EENHEID IN DE BEBOUWING
KLEIN KNOOPPUNT
KLEIN KNOOPPUNT
KNOOPPUNT VAN HISTORISCHE LIJNEN
KLEIN KNOOPPUNT
EIN KNOOPPUNT
NT

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.

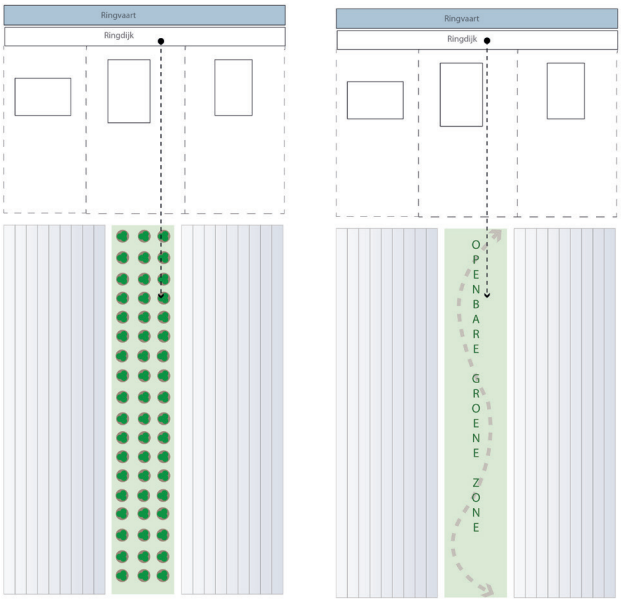


Specifieke criteria

- 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 moet men nog over de kas heen kunnen kijken waardoor de horizon nog te zien is. De openheid van de polder blijft zo te zien.



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
- Kassen steken maximaal 1,5 meter boven het maaiveld van de dijk uit.
- Wanneer kassen getransformeerd worden ook de bovenstaande punten in acht nemen.

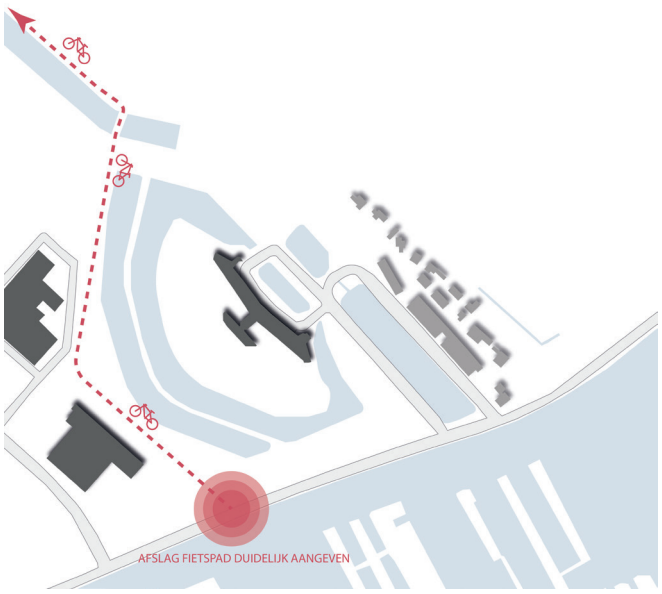


Ontwikkelprincipe 3: Het knooppunt van het fietspad bij het fort wordt verduidelijkt

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
Pieter
Leendertsloot

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.



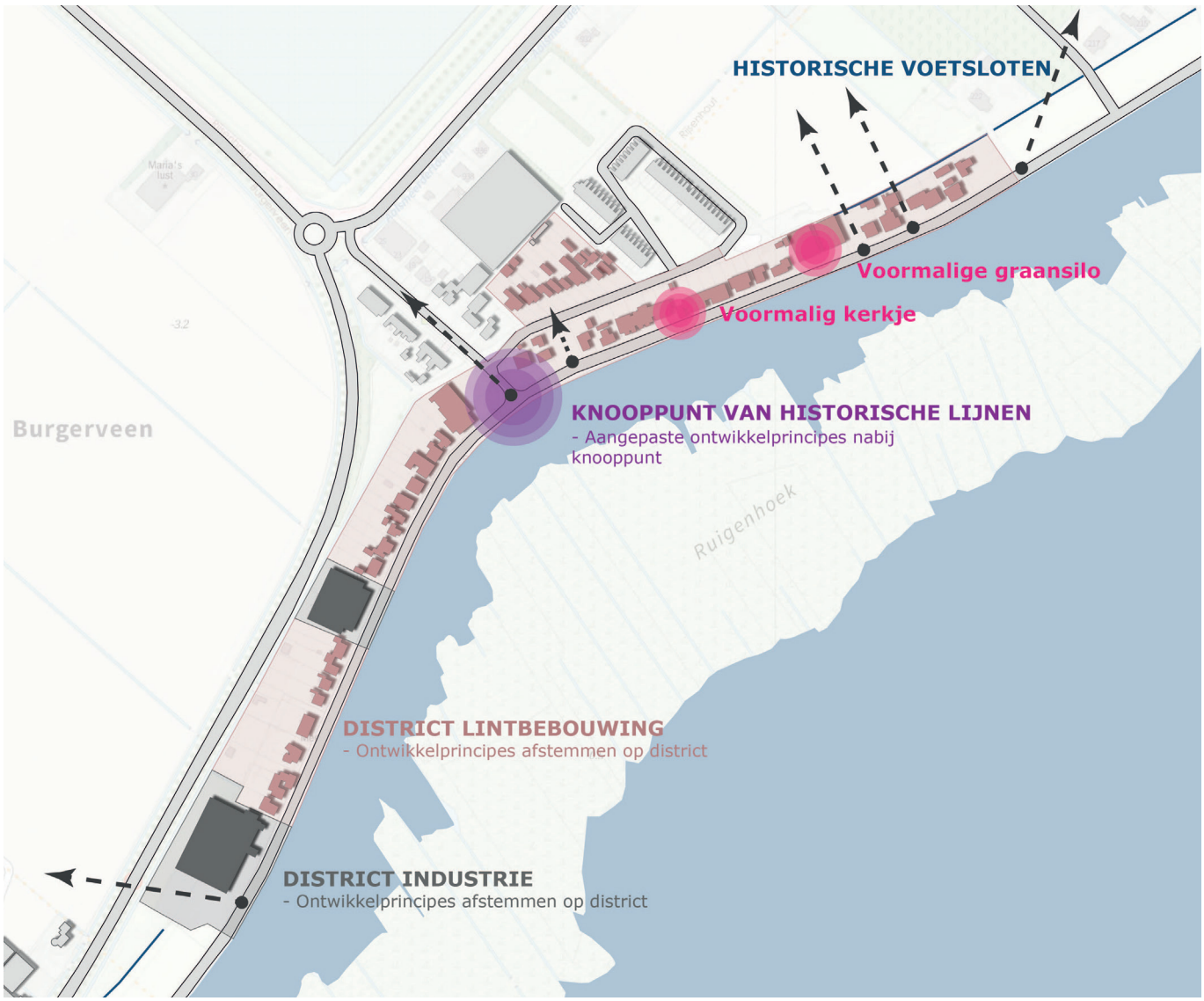
Voormalig kerkje langs de dijk. Tegenwoordig is dit een woning. (Noord Hollands Archief, z.d)



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.