



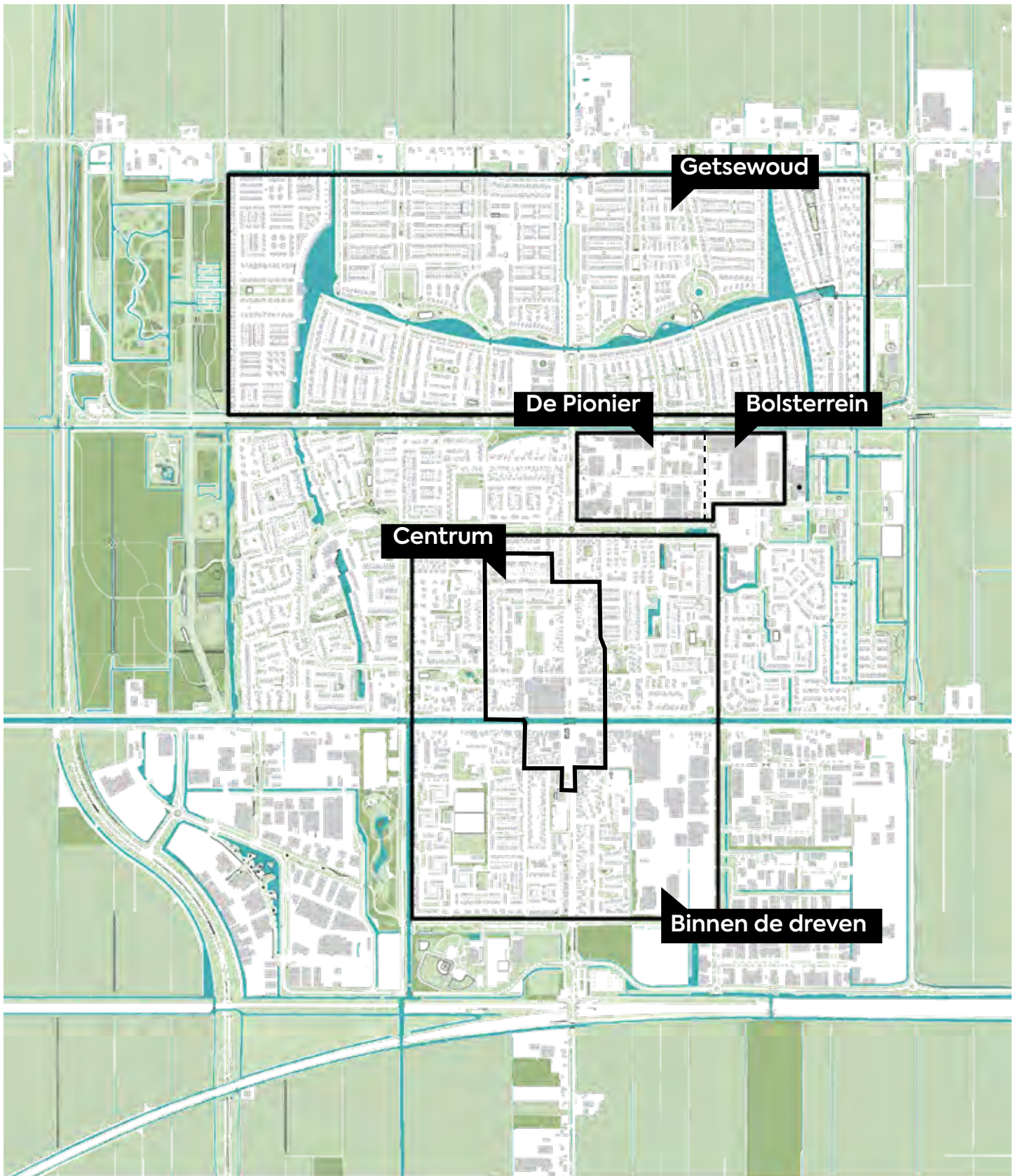
Luchtfoto van De Pionier - Bols Nieuw-Vennep [Aerophotostock]

# Het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep

Beeldkwaliteitsplan



gemeente  
Haarlemmermeer



Nieuw-Vennep : positie De Pionier en Bolsterrein



# Leeswijzer

Dit document is samen met het Masterplan Pionier-Bolsterrein en de Basisblokpaspoorten, kaderstellend voor de toekomstige herontwikkeling van de marktpartijen op het Pionier-Bolsterrein. Bij interpretatieverschillen tussen dit BKP en de Basisblokpaspoorten prevaleert het Basisblokpaspoort boven het Beeldkwaliteitsplan.

De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte wordt middels de uitwerking van het stedenbouwkundig plan vastgelegd. De kwaliteit en inrichting van de centrale hoven zal door de marktpartijen worden uitgevoerd en wordt daarom in dit BKP beschreven.

Het Beeldkwaliteitsplan licht in de hoofdstukken B, C en D toe wat de gewenste kwaliteit is voor het gebied. In hoofdstuk D wordt dit vertaald in toetsbare criteria.

Om spraakverwarring te voorkomen worden in alle documenten gebruikte termen volgens de bijgaande Definitielijst toegepast.

De ambities en referentiebeelden in het Masterplan, het beeldkwaliteitsplan en de blokpaspoorten geven de “look and feel” aan van de beoogde industriële woonsfeer van het Pionier-Bolsterrein. De doelstelling is de circa 2.000 woningen, waarvan een groot deel in een relatief goedkoop segment, in het Pionier-Bolsterrein te realiseren binnen de voor de gemeente en grondeigenaren haalbare (financiële) kaders. Met de huidige dynamiek in de woningmarkt en de kostenontwikkelingen in de bouwsector is het op dit moment lastig een lange termijn perspectief te schetsen. Er zal daarbij afhankelijk van deze marktomstandigheden door de gemeente en de marktpartijen een balans gezocht moeten worden tussen de opgestelde uitgangspunten en ambities uit het Masterplan en de praktische mogelijkheden om plannen haalbaar te maken en tot realisatie te brengen binnen gewenste termijnen.

De uiteindelijke ontwikkeling in het deel Pionier is ook sterk afhankelijk van welke percelen wel en welke percelen niet zullen worden betrokken in de transformatie. De actuele verwachting is dat een deel van de percelen niet binnen de periode van realisatie van dit Masterplan zal transformeren. Op die percelen zal de bedrijvigheid binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan worden voortgezet. Dat is geen belemmering maar past juist binnen het concept van de mix van wonen en werken in het plangebied.



## De Pionier - Bols Nieuw-Vennep

Stedenbouwkundig Masterplan



## De Pionier - Bols Nieuw-Vennep

Beeldkwaliteitsplan



## De Pionier - Bols Nieuw-Vennep

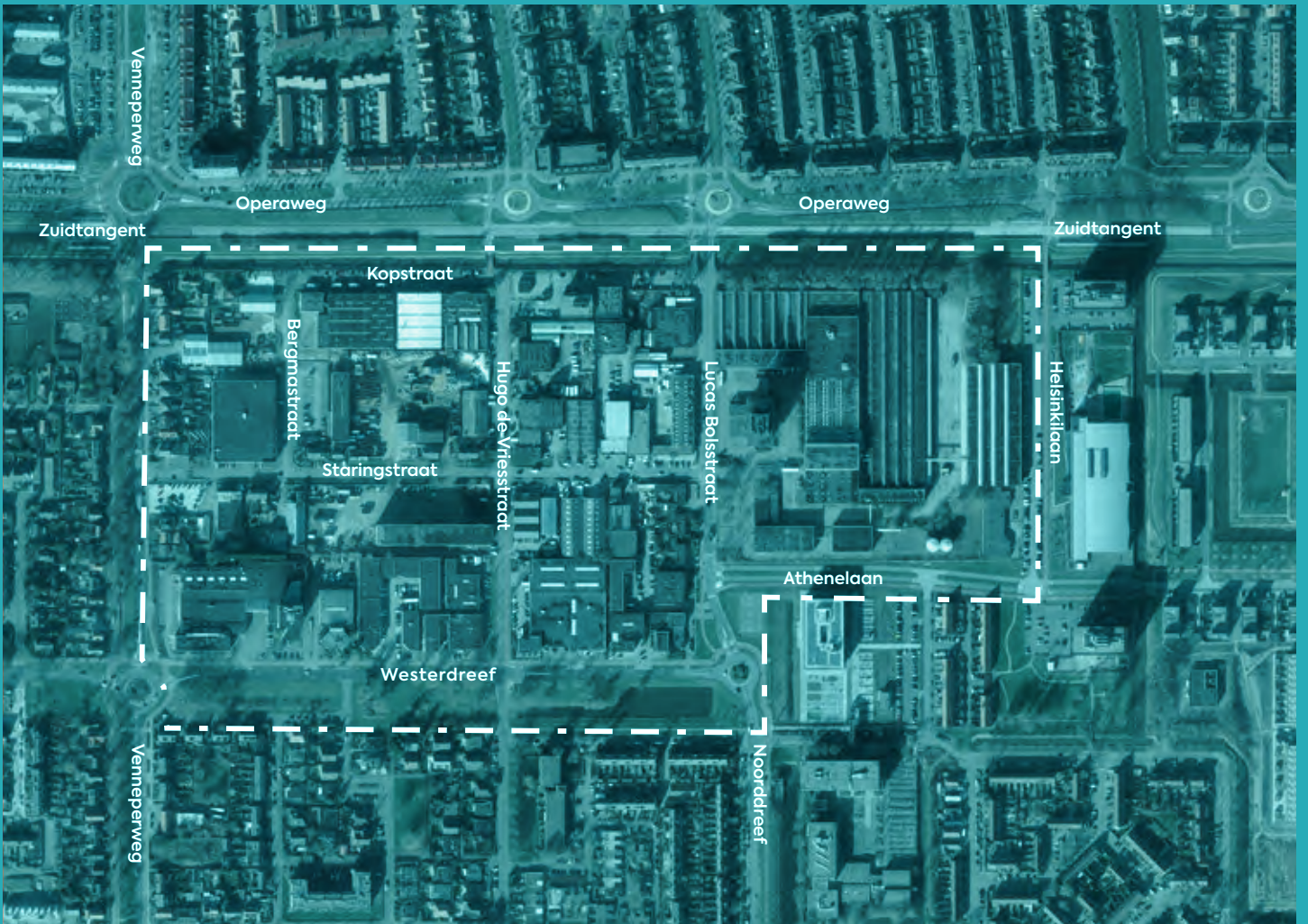
Basisblokpaspoorten





# Definitielijst

Projectnaam:	Het Pionier-Bolsterrein
Deelgebieden:	De Pionier, Het Bolsterrein
Binnentuin:	Collectieve tuin / private tuin grotendeels omringd met bebouwing
Blok:	Ontwikkelveld (A, B, C, D, E, Bolsterrein)
Blokgrens:	Uiterste grens van de blokken zie kaart
Bouwblok:	Samenstelling van aansluitende gebouwen boven maaiveld
Bouwveld:	Veld bestemd om bebouwd te worden
Centraal hof:	Openbare ruimte centraal gelegen in een blok
Daktuin:	Collectief toegankelijk dak
Dorpse straat:	Centrale-as van het gebied
Entree:	Hoofdingang van een gebouw gelegen aan openbare ruimte
Formele zijde:	Openbaar gebied, zie kaart p.10
Gebouw:	Als pand leesbaar onderdeel van een bouwblok
Gevelbreedte:	Maximale breedte van een gebouw daar waar het gebouw het breedst is exclusief uitkragende balkons.
Kavel	Een kavel is een kadastraal perceel of aaneengesloten kadastrale percele die in eigendom zijn van een partij
Margezone:	Uitgeefbare buitenruimte grenzend aan een gevel en openbare ruimte
Mobiliteitshub:	Een mobiliteitshub is een gebouw dat in ieder geval parkeren combineert met een gevarieerd aanbod van duurzame en actieve vervoersmiddelen
Niet-woonprogramma:	Niet-woonprogramma: bebouwd programma exclusief het woonprogramma en het bebouwd parkeerprogramma
Ontwikkelveld:	Uitgeefbaar gebied
Parkeerkelder:	Verdiepte of halfverdiepte parkeervoorziening dat (groten)deels onder een gebouw is gelegen
Pocketpark:	Openbare ruimte gelegen aan de rand van een blok
Secundaire zijde:	Openbaar gebied met een informeel karakter, zie kaart p.10
Steeg:	Openbare verbinding tussen formele zijde en centraal hof
Woonprogramma:	Woningen met het bijbehorend gebouw parkeren (exclusief parkeerkelders voor zover het betreft de berekening van de FSI)



# Inhoudsopgave

<b>Leeswijzer</b>	<b>3</b>
<b>A. Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>B. Beeldkwaliteitseisen voor het hele gebied</b>	<b>15</b>
B.1 Contrast en diversiteit	16
B.2 Algemene principes	17
B.3 Architectonische uitstraling	18
B.4 Materialisatie	19
B.5 Dakvorm en kappen	20
B.6 Platte daken	21
B.7 Uitkragingen, balkons en buitenruimten	22
B.8 Erfafscheidingen	23
B.9 Plinten: Entrees en toegangen	24
B.10 Plinten: Fietsenstallingen, bergingen en entrees parkeren	25
B.11 Parkeergebouwen	26
B.12 Principes aansluitingen	27
<b>C. Specifieke kwaliteitseisen</b>	<b>29</b>
C.1 Specifieke kwaliteitseisen dorpse straat	30
C.1 Specifieke kwaliteitseisen hergebruik bestaande elementen	31
Plankaart	32
C.2 Specifieke kwaliteitseisen Bolsterrein	34
<b>D. Inrichting binnentuinen</b>	<b>37</b>
D.1 Inrichting collectieve ruimten	38
D.2 Inrichting en aansluiting private tuinen aan openbare ruimte	40
D.3 Verlichting	42
<b>E. Toetsingscriteria</b>	<b>45</b>
E.1 Algemene criteria	46
E.2 Specifieke criteria	47
E.3 Criteria inrichting binnenhoven	47





# A Inleiding

---

**HET PLAN BEHOEFT IN HAAR  
ARCHITECTONISCHE UITWER-  
KING RANDVOORWAARDEN  
VOOR DE BEELDKWALITEIT  
VAN GEBIED EN GEBOUW.**

---



# A Inleiding

De Pionier en het Bolsterrein zijn bedrijfsterreinen die door de groei van Nieuw-Vennep ingekapseld zijn. Met de herontwikkeling van het gebied wordt geen tabula rasa (leeg vel) gemaakt, maar bouwen we voort op wat er is. We willen dit gebied op een duurzame manier transformeren naar een gemengd gebied met een eigen identiteit. Die identiteit wordt gemaakt door te werken met contrasten. Een oud loodsje naast een fors woongebouw. Een parkeergebouw naast een rijtje laagbouwoningen. Dergelijke contrasten geven het gebied kleur. We koesteren daarom diversiteit en contrast als leidmotief voor de beeldkwaliteit. We willen voorkomen dat er een hoogstedelijk gevoel ontstaat ondanks dat hier in een hogere dichtheid gebouwd wordt dan omliggende wijken.

In het beeldkwaliteitsplan onderscheiden we formele en secundaire zijden. Op de hiernaast afgebeelde kaart is aangegeven welke zijden daaronder verstaan worden.

Ten aanzien van de binnentuinen is in de kaart hiernaast is aangegeven welke typen ruimten in het plan daaronder verstaan worden.

Naast deze toetsingscriteria willen we ook vrijheid geven aan beeldverhogende afwijkingen. Dat zal goed beargumenteerd aan het Q-team en de welstandscommissie voorgelegd moeten worden.

**Robuust**

**Stoer**

**Contrastrijk**

**Divers**



Luchtfoto van De Pionier - Bols Nieuw-Vennepe [Aerophotostock]





# **B Beeldkwaliteit voor het hele gebied**

---

**De architectuur is tijdloos,  
stoer en innovatief. Het  
sluit aan bij het industriële  
karakter van het gebied.**

---

# B1 Contrasten en diversiteit

De transformatie van deze bedrijfsterreinen moet er in alle stadia van het proces overtuigend uitzien. We omarmen daarom diversiteit. De inzet op contrasten in alle aspecten geeft dit gebied z'n specifieke identiteit en charme. Groot naast klein. Plat naast een kap. Contrasten in kleuren en materialen. De individuele gebouwen maken met elkaar een rijke compositie. Het is daarom zaak dat elk gebouw helder en eenduidig is en juist niet in zichzelf diversiteit heeft.



Havenkwartier Deventer. Contrastrijk en diversiteit als kwaliteitsdragers van de transformatie.

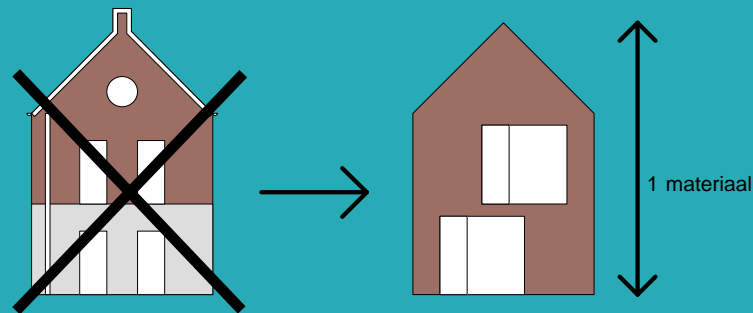


## B2 Algemene principes

De gebouwen moeten alzijdig worden ontworpen, de gevelopbouw consequent en met aandacht voor verhoudingen. De architectuur wordt niet nostalgisch, maar tijdloos, innovatief, stoer en robuust. De architectuur sluit aan bij het industriële karakter van het gebied, en heeft een moderne uitstraling en detaillering. De gebouwen krijgen grote gevelopeningen, spannende composities, transparante plinten, minimale dakranden en verholten goten. Robuustheid van de gevel kan bijvoorbeeld worden verkregen middels een grid in de gevel, diepe neggen, terug liggende raam- of deuropeningen en loggia's. De schaduwwerking geeft ritme en

perspectief. Door robuustheid van de vormgeving, materialen en detaillering met tegelijkertijd een opene en transparant karakter voorkomen we zwaarmoedige, sombere gesloten straatwanden.

Aan de straatgevels aan de formele zijde mogen geen hemelwaterafvoer in het zicht. Dat kan op meerdere manieren opgelost worden. De toegelaten detaillering is kostbaar. Gezien de kwaliteitseisen en de stapeling daarvan is hier meer ruimte in afwerkingskeus een en ander na goedkeuring Q-team. Grijs pijpen over de gevels worden niet toegestaan.



### NIET:

Klassieke uitstraling en detaillering

- kleine gevelopeningen
- andere materialisatie plint
- andere materialisatie achtergevel
- uitwendige hwa
- uitstekende goot
- accentuering dakrand
- gesloten plint

### WEL:

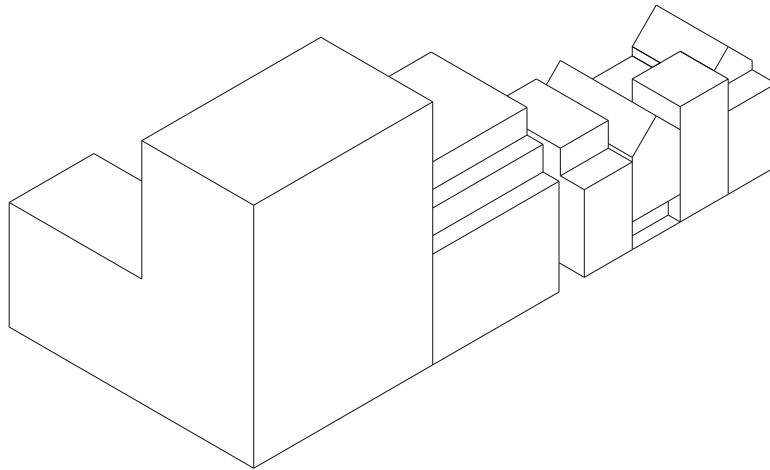
moderne uitstraling en detaillering

- grote gevelopeningen
- spannende compositie
- streven naar 1 materiaal of 1 kleur voor zowel gevel als kap
- alzijdige materialisering
- grenzend aan openbare ruimte: hwa inwendig of in het gevelvlak
- verholten goot
- minimale dakrand
- vlakke dakpannen
- transparante plint

## B.3 Architectonische uitstraling

Elk gebouw krijgt zijn eigen architectonische uitstraling, ontsluiting, materialisering, kleur en hoogte. De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, experimenteel, innovatief en stoer. Variatie is uitgangspunt: verspringende daklijn, verschil in

verdiepingshoogte, diversiteit aan kapvormen. De architectuur is divers. Gebouwen moeten zoveel mogelijk alzijdig worden ontworpen waarbij de gevelbouw consequent door wordt gezet en met aandacht voor verhoudingen.



Nostalgisch



achterkanten



Tijdloos, innovatief en stoer

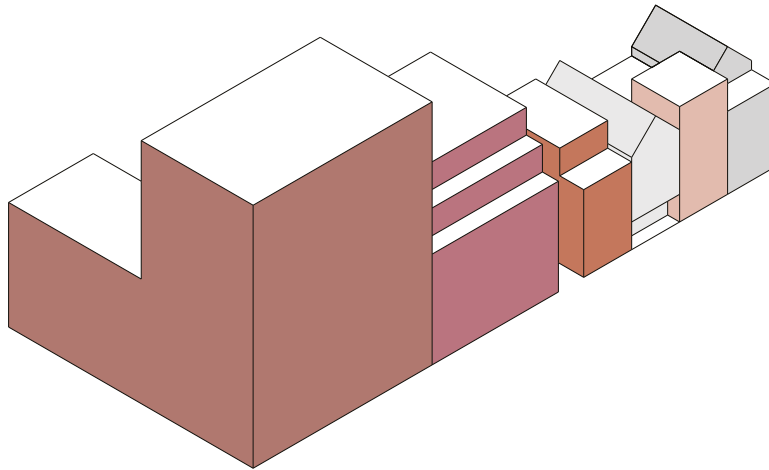


Gebouwen zijn alzijdig ontworpen

## B.4 Materialisatie

De toe te passen materialen moeten hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos zijn. De materialisatie refereert aan het industriële karakter van het gebied: baksteen, beton, glas, metaal, hout; terughoudendheid in toepassing van kunststof plaatmateriaal. Grote aandacht dient gegeven te worden aan materiaalkeuze en detaillering. De

toepassing van hergebruikte materialen en de mogelijkheid van hergebruik naderhand verdienen voorkeur. Materiaaltoepassing en kleurgebruik worden per gebouw in een beperkt palet toegepast. Kleurgebruik en materialen dienen met naastgelegen panden zo divers mogelijk te zijn.



divers straatbeeld met uniforme gebouwen



Goedkope uitstraling, uitwendige goot, kunststof kozijnen



Levendig metselwerk, geraffineerde details



Hoogwaardige houten gevel

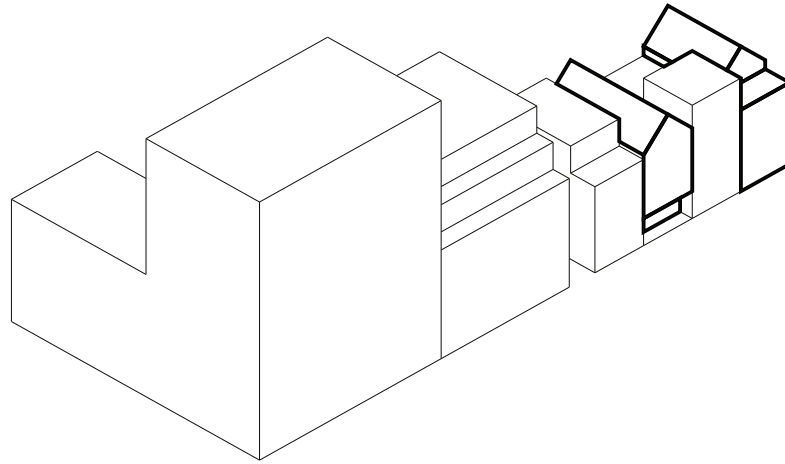


Hoogwaardig plaatmateriaal

## B.5 Dakvorm en kappen

Toepassen van kapvormen verwijzend naar het industriële karakter van het gebied wordt gestimuleerd. De detaillering van de kappen is modern. Gestreefd wordt naar een integrale materialisering of kleurstelling van gevel en dak. Voor- en zijgevels vlak uitvoeren, zonder uitkraging van goot of dakkap. De goot is verholen.

Om het toepassen van kappen te stimuleren zijn de in het kavelpaspoort genoemde maximum hoogten in meters en verdiepingen exclusief schuine daken en kappen.



Overstekende dakranden, uitwendige goten en hwa's



Integrale materialisering van gevel en dak



Verholen goot



Verfijnde detaillering dakrand

## B.6 Platte daken

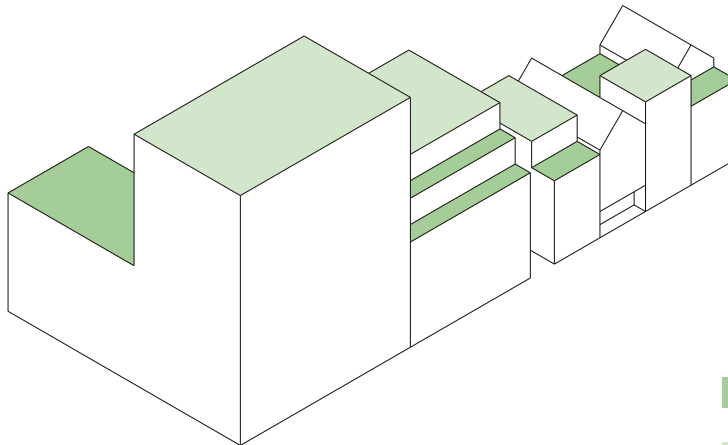
Platte daken moeten het regenwater zo lang mogelijk bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Daarnaast dienen ze gebruikt te worden voor het opwekken van energie of als buitenruimten.

Voor platte daken zijn er drie scenario's mogelijk:

- groen dak
- energiedaken: worden gebruikt voor zonnepanelen
- terras

De waterbuffering wordt behaald door combinatie met een groen dak of vergelijkbare oplossingen voor waterbuffering (b.v. permavoid limited).

Indien er zonnepanelen op het dak geplaatst worden, zijn deze uit het zicht gehouden door bijvoorbeeld het dakrand te verhogen.



- terrassen / groene daken
- energiedaken / groene daken



Zonnepanelen op groen dak



Terras en groen dak



Waterbuffering onder terrasvloer



Waterbuffering met permavoid limited

## B.7 Uitkragingen en buitenruimten

De algemene principes voor de uitkragingen en buitenruimten gelden aan de formele en secundaire zijde. Bij de grotere gebouwen, zoals appartementenblokken, hoekblokken en cpo-blokken, is ruimte voor uitkragende delen, zoals buitenruimten of erkers. De uitkragingen moeten in vorm en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume en een integraal onderdeel van de plastic van de gevel zijn. Uitkragingen aan de formele zijden mogen maximaal 1,5 meter diep zijn en mogen zich niet onder de 4,2 meter hoogte bevinden. Er dient gezorgd te worden

voor afwisseling, oftewel het vermijden van veel repeterende buitenruimten. Op de begane grond zijn geen uitkragingen mogelijk. De onderzijde van de uitkragende delen dient net zo hoogwaardig afgewerkt te worden als de gevel.

Op sommige plekken dient de bebouwing rekening te houden met geluid. Buitenruimten moeten mogelijk afgeschermd zijn (bijvoorbeeld als glazen erkers). Ook dienen uitkragende delen rekening te houden met geplande/bestaande boomkruinen in de openbare ruimte.



balkons onderdeel van gevel



balkon en gevel zelfde materialisering



setbacks



balkon en gevel zelfde materialisering



balkons ondergeschikt aan gevelarchitectuur



inpassende balkons en setbacks

# B.8 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn of onderdeel van de architectuur van het betreffende gebouw of worden op een natuurlijke wijze gemaakt middels hagen en dergelijke.

Wanneer de erfafscheiding grenst aan een ander kavel is de maximale hoogte 2,10m.

Verschijningsvorm en materialisering worden in overeenstemming met de burens bepaald. Wanneer de erfafscheiding grenst aan de openbare ruimte wordt deze vormgegeven als onderdeel van de openbare ruimte.

Hier zijn vier scenario's mogelijk:

- Verhoogde tuinen tot 50cm met zitrand, vormgegeven zonder hek of schutting of andere verticale afscheidingen
- Verhoogde tuinen tot 50cm met zitrand en daarachter een hekwerk met een maximale hoogte van 2,10m ten opzichte van het maaiveld.

- Een hekwerk dat, of muur die, wordt mee-ontworpen met het gebouw, met een maximale hoogte van 2,10m ten opzichte van de tuin. Een muur grenzend aan de openbare ruimte moet voor minimaal 30% doorzichtig worden vormgegeven met bijvoorbeeld een hekwerk.
- Bolsterrein: voortuinzones met groene hagen, ondersteund door hekwerk of gemarkeerde entrees.

Een margezone, is een plek die de bewoners in bezit hebben. De bewoner kan deze eigen maken. Het fungeert als een vriendelijke overgang tussen privé en openbaar.



Verhoogde tuin



Erfafscheiding integraal onderdeel ontwerp



Hekwerk



kavelgrens einde margezone, rooilijn ligt terug

## B.9 Plinten: entrees en toegangen

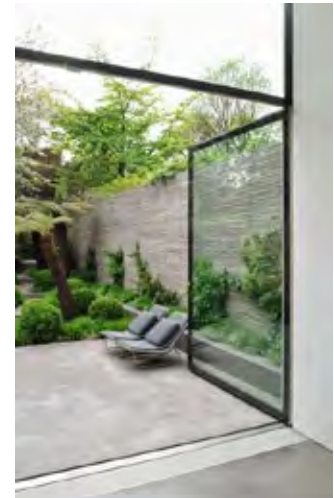
Een transparante plint is vereist opdat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. In het gehele plangebied geldt een minimale vrije hoogte 3,6m op de begane grond daar waar deze aansluiten op de formele zijde. Gebouwen met een half verdiepte parkeerbak dienen aan de formele zijde op de begane grond aan te sluiten op maaiveld met een zone van 4 meter diepte. Uitzondering hiervan is aan de Westerdreef, waar in de nieuwe ontwikkeling de garage tot aan de rooilijn kan lopen. Voor deze

uitzondering zijn in de blokspoorsten extra regels opgenomen. De begane grond op de garage ligt maximaal 1,6m hoger dan het straatniveau in het geval deze garage is gelegen aan de Westerdreef. De invulling van de plint kan bijvoorbeeld in de vorm van een splitlevel, een 4,6m. hoge eetkeuken aan de straat of een beletage.

De bebouwing wordt aan de buitenzijde van de plots ontsloten. Collectieve gebouwen moeten worden voorzien van een uitnodigende entree.



Maisonnette met voordeur aan de straat



Interactie binnen-buiten



Hoge plinten voor de niet-wonen functies



Bel-etagewoningen met trap in margezone, richting voordeur



# B.10 Plinten: fietsenstallingen, bergingen en entrees parkeren

Voor zowel bewoners als bezoekers dienen fietsparkeerplaatsen goed toegankelijk te zijn. Het bezoekersparkeren dient daarbij duidelijk zichtbaar en toegankelijk te zijn vanuit de aanrijdroutes. Inpassing van een uitnodigende entree in de architectonische opzet is vereist. Individuele bergingen mogen niet in de voorgevel (formele zijden) worden opgenomen. In ieder geval worden geen bergingen op de hoeken van de plots geplaatst. Voor grondgebonden woningen kunnen waar mogelijk fietsenbergingen op het achterterrein geïntegreerd worden.

De entrees tot de parkeergarages moeten een volwaardig onderdeel uitmaken van de architectuur van het bouwblok. Entrees worden vormgegeven in de rooilijn, zodat geen sociaal onveilige ruimtes bij de parkeerentrees ontstaan. In het ontwerp wordt rekening gehouden met een opstelplaats voor uitrijdend verkeer en een veilige situatie voor voetgangers en fietsers nabij de in- en uitrit van de garages.



Geen bergingen in de voorgevel



zichtbaarheid fietsparkeren



Toegangen tot parkeervoorzieningen dienen zo minimaal mogelijk uitgevoerd te worden



Collectieve fietsenstallingen transparant uitgevoerd in de gevel

# B.11 Parkeergebouwen

De parkeergebouwen functioneren als mobiliteitshub. Een zichtbare en bereikbare plek en in zijn verschijningsvorm contrasterend van de rest. Een plek waar je als bewoner je auto kan parkeren maar ook een plek waar ruimte is gemaakt voor deelmobiliteit: elektrische auto, bestelbus, e-bike, step of scooter. Het deelvervoer is geschikt voor verschillende doelgroepen en gebruik.

Daarvoor zal het parkeergebouw niet alleen dienst doen als mobiliteitshub, maar ook bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte door activeren en het maken van programma op het dak en tegen de gevel.

Het volume is toekomstbestendig. Het casco en de stramienmaat worden strategisch gekozen,

zodat het gebouw in de toekomst gemakkelijk te transformeren is naar een woon- en werkgebouw. In de uitwerking van de plannen voor mobiliteitshubs worden alle gevels zo veel mogelijk groen, de richtlijn is dat de gevels voor minimaal 50% groen zijn. Geheel groen is niet mogelijk, denk hierbij aan andere functies in de plint, ingangen, visuele verbindingen tussen binnen en buiten of daglichttoetreding. Daarom zal per hub een afweging worden gemaakt over in ieder geval volgende thema's: inpassing, kwaliteit, schaal en sociale veiligheid. Hierdoor zijn de mobiliteitshubs geen afgesloten dozen, maar leveren zij een bijdrage aan de beleving van het groen.



functie in de plint



Groene garage HTC, Eindhoven - INBO



Haniel-Garage - Paul Schneider-Esleben



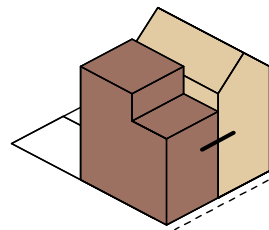
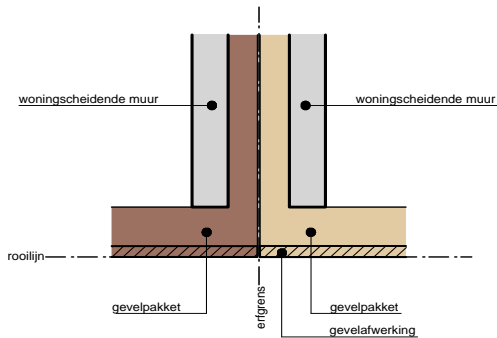
Fluor terrein Haarlem - Koschuch Architects

# B.12 Principes aansluitingen

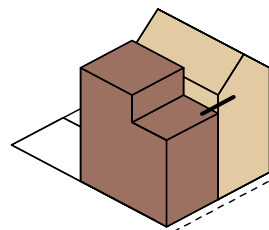
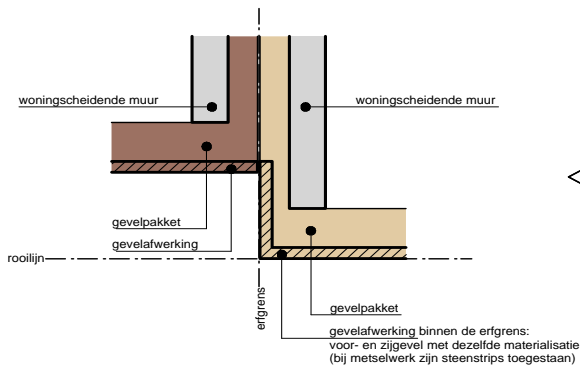
Om de diversiteit en eigenheid van de op elkaar aansluitende gebouwen op een op een heldere en overtuigende wijze te waarborgen zijn een aantal aansluitprincipes voorgeschreven. Hier dient bij de uitwerking van de plannen rekening mee gehouden te worden. Deze aansluitdetails zijn

verplicht onderdeel van de indieningsstukken van de omgevingsvergunning aanvraag. Details die het zelfde effect opleveren worden ook toegestaan.

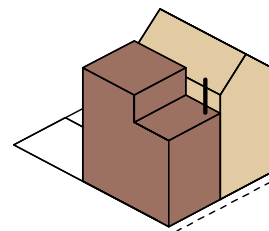
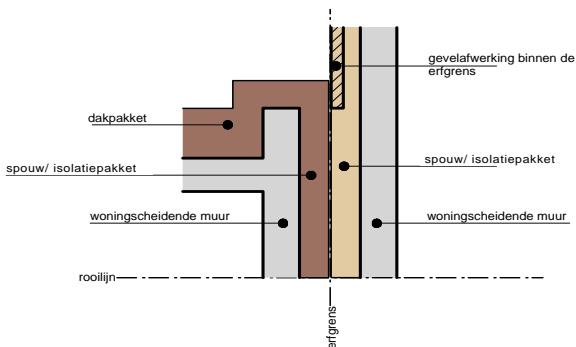
Wachtgevels dienen afgewerkt te worden. Isolaties en folies moeten afgedekt worden.



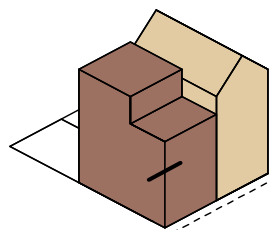
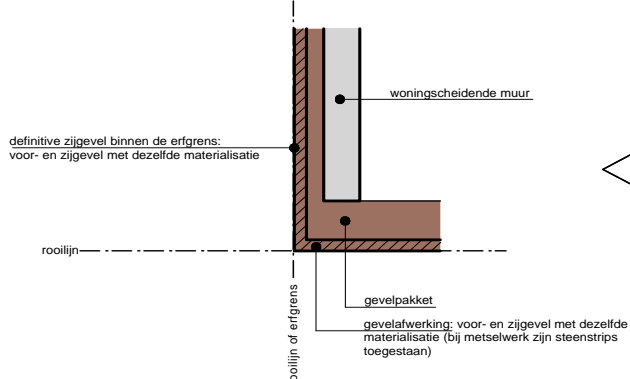
**detail horizontaal:  
gevelaansluiting in hetzelfde vlak**



**detail horizontaal:  
gevelaansluiting bij verschillende diepte**



**detail verticaal:  
gevelaansluiting bij verschillende hoogte**



**detail horizontaal  
gevelafwerking voor kopgevel bij een hoekwoning**



# C Specifieke eisen

---

Het gebied heeft specifieke verschillen en speciale elementen.

---

# C1 Specifieke kwaliteitseisen

## Dorpse straat

De verbindende ruimte van het plan, de dorpse straat, vraagt om meer precisie. Dit wordt deels middels de spelregels uit het blokspoor benoemd, maar vraagt ook in de architectonische uitstraling meer verfijning. De schaal van de bebouwing moet passen bij de beoogde kleinschaligheid van de dorpse straat. De

aansluitingen van de gebouwen aan de dorpse straat dienen de levendigheid te bevorderen. Woningen die aan de dorpse straat aansluiten hebben geen gevoelige functies zoals slaapkamers op straatniveau. Entrees zo veel mogelijk aan de dorpse straat zijde situeren.



Dorpse straat. Verbindende ruimte voor de wijk



Wonen aan de dorpse straat



Delftse stoep - Vermeer

## C2 Specifieke kwaliteitseisen

### Hergebruik bestaande elementen

Het hergebruik van bestaande gebouwen en elementen dragen sterk bij aan de oorspronkelijke identiteit van het gebied. Bij het geschikt maken van deze elementen voor nieuw gebruik dient het oorspronkelijke karakter van de bebouwing duidelijk zichtbaar te blijven of terug te komen. In het plan wordt een speciale rol gegeven aan de Bolstoren. Dit icoon uit het verleden is als de kerk in een dorp. De architectonische expressie van met name dit gebouw dient behouden te blijven. Verder dient

het kunstwerk in het interieur op de begane grond behouden te blijven. De volgende elementen zijn ook waardevol om te behouden: de bestaande silo's op het Bolsterrein en de spoorwachterswoningen aan de Venneperweg. Hergebruik van gebouwelementen, zoals spanten, wordt vanuit identiteit en circulairiteit aangemoedigd.

Het behoud van een silo en een silo qua silhouet is het uitgangspunt voor het Bolsterrein.



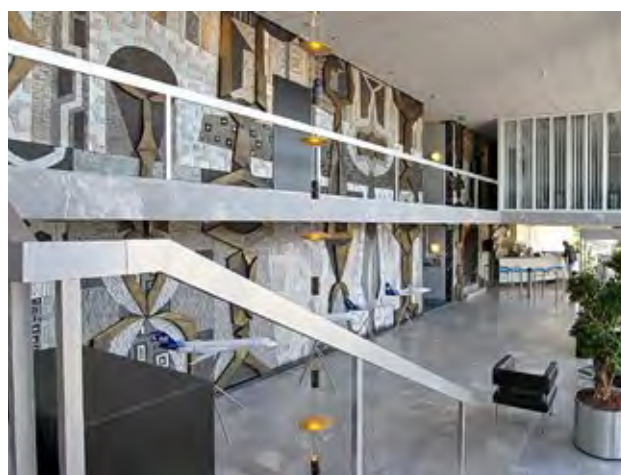
Bestaande silo's



Bestaande Bolstoren



Spoorwachterswoningen - Venneperweg 683 en 685



Interieur begane grond Bolstoren

# Plankaart



De getoonde bebouwing is illustratief voor de mogelijke ontwikkeling





# C3 Specifieke kwaliteitseisen Bolsterrein

## INTEGRAAL ONTWERP

Het Bolsterrein onderscheidt zich van de Pionier in maatvoering en schaal en ook in diversiteit.

Ten eerste zijn op het Bolsterrein de bouwvelden helder en strak rechthoekig, terwijl die in de Pionier grilliger van aard zullen zijn. Op het Bolsterrein is er namelijk, met uitzondering van de Bolstoren, voornamelijk sprake van nieuwbouw. De Pionier is incrementeel ontstaan en zal door plaatselijke ingrepen verder worden uitgebreid.

Het behoud van onder meer spanten en een van de silo's zal waarde geven aan het plan. Een silo blijft feitelijk staan en de ander in silhouet. Op het Bolsterrein staat nu één kloek fabrieksgebouw, met enkele bijgebouwen.

Hiermee onderscheidt het zich van de aangrenzende Pionier, die kleinschaligere bouwmassa's kent. Dit onderscheid wordt in de nieuwbouw op het Bolsterrein opnieuw opgezocht. De architectuur borduurt in een eigentijdse vorm door op de optimistische jaren 60 architectuur met andere korrelgroottes. Zo zal op het Bolsterrein de kleinste schaal van individuele woningen ontbreken, en zullen naar verwachting grotere gevellengtes voorkomen dan in de Pionier.

De toegevoegde laag van deze tijd zit met name in de integratie van groen in de architectuur en woonomgeving. Deze is klimaatadaptief en biodivers, natuurbeleving en voedselbewustzijn staan centraal. De inspiratie komt van de eco-quartiers in Frankrijk. Met name het groene karakter van deze duurzame woonomgevingen zien we terug in Bolsterrein. In de 'straat'-profielen zal bestrating ondergeschikt zijn aan het groen. Bolsterrein zal dan ook autoluw tot autovrij zijn. Dat wil zeggen dat het Bolsterrein autovrij is met uitzondering van nood- en hulpdiensten en zones waar laden en lossen mogelijk is. De auto is dan nadrukkelijk te gast in dit gebied. Parkeren gebeurt in en onder gebouwen die bereikbaar zijn vanaf de randen. Er zal halfverharding in de profielen opgenomen worden om hulpdiensten en verhuishagens toe te kunnen laten in het plangebied.



Kunstwerk Bolstoren



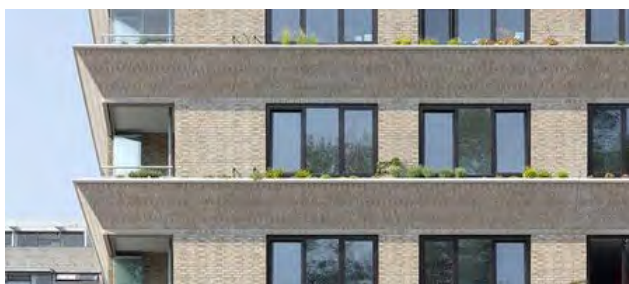
Integratie gebouw en groen

# MATERIALIZERING

Bij de dorpse stedelijkheid hoort een architectuur die met aandacht ambachtelijke ontworpen is. Binnen een modern idioom wordt een tactiele materialisering gemaakt, zoals met diepe neggen of met lijsten aangezette neggen, verbijzonderingen in het metselwerk, gevelstenen, rijke entrees en metalen hemelwaterafvoeren. Iedere gevel heeft een duidelijk hoofdmateriaal.



diepe neggen



diepe neggen



Industriële kappen als verwijzing naar de historie



# D Inrichting binnentuinen

---

De binnentuinen worden integraal ontworpen met de daaromheen gelegen bebouwing

---

# D1 Inrichting collectieve ruimten

## GROENE OASES

De binnentuinen kenmerken zich door hun groene informele inrichting. Verblijfskwaliteit en interactie tussen de bewoners staat voorop. Ze zijn autovrij. Ze bieden plek aan spelen en helpen regenwater vertragen door het toepassen van verlaagde delen of polderdaken in het geval van binnentuinen over parkeergarages. De binnentuinen zijn met weelderige beplanting en bomen ingericht op een losse en tuinachtige manier. Er wordt gestreefd naar een mix van bomen, heesters, vaste planten en grassen. Paden kunnen meer informeel gedetailleerd worden maar dienen van eenzelfde materiaal en/of halfverharding te zijn. Het planten van bomen in de binnentuinen is juridisch niet afdwingbaar.

De overgang van de achterzijde van een gebouw naar de binnentuin dient integraal ontworpen te worden en dient gebruik en interactie te stimuleren. Per binnentuin kunnen meerdere principes worden toegepast, per gebouw één principe. Te denken valt aan een collectieve plint met privéplekken, terrassen omlijst door collectief groen, loggia's met een hoogteverschil naar de binnentuin. Erfafscheidingen privé-privé zijn integraal ontworpen en eerder een markering dan een scheiding tussen de twee ruimtes.

De margezones langs de gevel dienen van hout, grootformaat tegels en/of platen in beton te zijn.



Principe van overgangen privé-collectief in de binnentuinen



Referentiebeelden voor groene informele inrichting in de binnentuinen

# D2 Inrichting en aansluiting private tuinen aan openbare ruimte

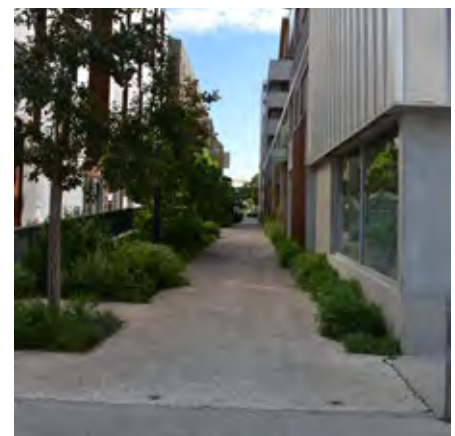
## ONZICHTBAAR

De aansluiting tussen collectieve ruimtes en privetuinen mag fysiek begrensd zijn, maar zal altijd op een groene manier opgelost zijn. Er moet gestreefd worden naar een logische indeling, waarbij de erfafscheiding zo onzichtbaar mogelijk is opgelost. Beplantingsvakken, hagen en struiken zorgen voor een eenduidig beeld. Eventuele hoogteverschillen worden van beide zijden groen ingevuld.



Principe doorsnede aansluiting private tuinen - openbaar gebied





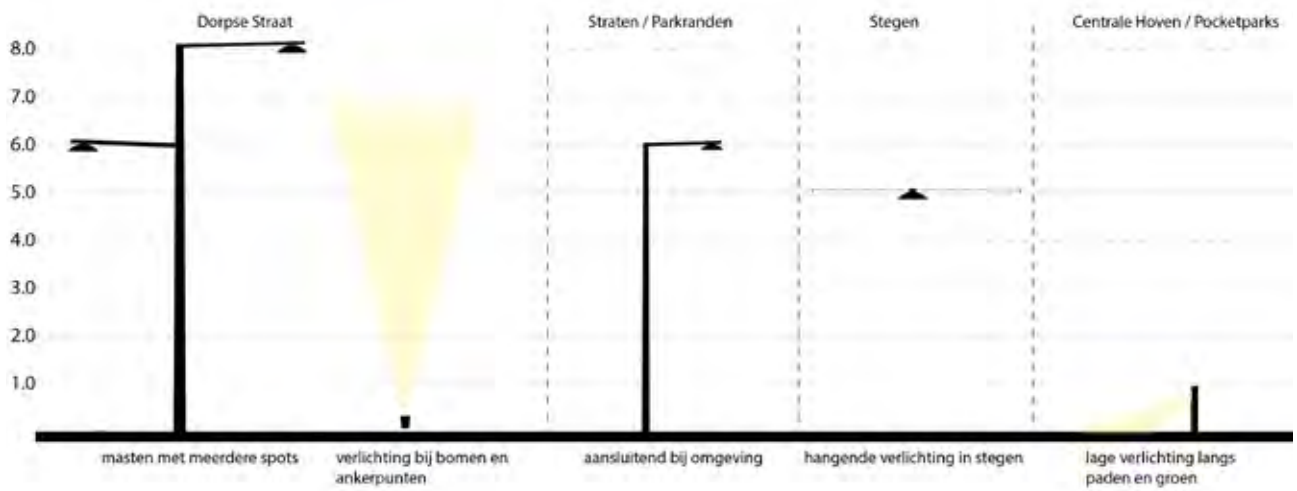
Referentiebeelden aansluitingen privé - openbaar met informeel groen

## HIËRARCHISCHE OPBOUW

De hiërarchische opbouw van het verlichtingsplan benadrukt de ruimtelijke structuur van het ontwerp. De verlichting begeleid men door de verschillende zones van grote open zones en smallere semi-openbare ruimtes, waarbij de verlichting het karakter van deze verschillende zones versterkt. De Dorpse Straat is het meest verlicht met de hoogste lichtmasten met meerdere spots. Langs deze straat zijn op verschillende plekken bomen en de bijzondere architectonische ankerpunten verlicht voor extra nadruk op deze elementen.

De straten en parkranden volgen met eenvoudigere lichtmasten aansluitend bij de toegepaste types in de context. De nauwe steegjes worden verlicht met hangende armaturen tussen de gevels om de doorstroom niet te belemmeren. In de Centrale Hoven wordt verlichting laag bij de grond toegepast voor een meer ingetogen gebaar aansluitend bij de collectieve functies van deze zones.





## Hiërarchie verlichting Masterplan



Verschillende type verlichting van de verlichtingshiërarchie



# E Toetsingscriteria

---

Vertaling van de beeldkwaliteit  
naar meetbare en toetsbare  
criteria.

---

# E1 Algemene criteria

1. De architectuur is stoer en innovatief. De uitstraling sluit aan bij het industriële karakter van het gebied. Contrast en diversiteit wordt nagestreefd op blokniveau.
2. Elk gebouw heeft zijn eigen architectonische uitstraling, materialisatie, kleur en vorm. Verschil en leesbaarheid van het individuele gebouw is vereist.
3. De gebouwen zijn alzijdig. Geen gesloten gevels en achterkanten.
4. De toe te passen materialen moeten hoogwaardig, duurzaam en modern zijn. De materialisatie refereert aan het industriële karakter van het gebied.
5. Toepassing van kapvormen wordt gestimuleerd. De detaillering van de kappen is modern. Gestreefd moet worden naar een samenhangende materialisering of kleurstelling van gevel en dak.
6. Platte daken moeten het regenwater zo lang mogelijk bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Daken of dakdelen die niet voor andere doelen gebruikt worden zijn groen.
7. Uitkragingen zoals buitenruimten en erkers moeten in vorm en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume en een integraal onderdeel van de plastic van de gevel zijn. Grote repetities dienen voorkomen te worden. Uitkragingen aan de formele en secundaire zijde mogen maximaal 1,5 meter diep zijn en mogen zich niet onder de 4,2 meter hoogte bevinden.
8. Erfafscheidingen zijn of onderdeel van de architectuur van het betreffende gebouw of worden op een natuurlijke wijze gemaakt.
9. Een transparante plint is vereist opdat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. In het gehele plangebied geldt een minimale vrije hoogte 3,6m op de begane grond, daar waar deze aansluit op de formele en secundaire zijde.
10. Gebouwen met een half verdiepte parkeerbak dienen aan de formele en secundaire zijde op de begane grond aan te sluiten op maaiveld met een zone van minimaal 4 meter diepte. Uitzondering is mogelijk aan de Westerdreef. De bel-etage op de garage ligt maximaal 1,6 m hoger dan het straatniveau.
11. Individuele bergingen mogen niet in de voorgevel formele en secundaire zijde worden opgenomen.
12. Gemeenschappelijke fietsenstallingen dienen uitnodigend en goed zichtbaar te zijn. Deze mogen zich mits goed vormgegeven aan de formele en secundaire zijde bevinden. Goede bereikbaarheid aantonen in toelichting.
13. De entrees tot de parkeergarages moeten een volwaardig onderdeel uitmaken van de architectuur van het bouwblok.
14. De parkeergebouwen contrasteren met de rest van de bebouwing. Ze dienen echter een sterke identiteit te hebben door bijvoorbeeld groene gevels toe te passen.
15. Om de diversiteit en eigenheid van de op elkaar aansluitende gebouwen op een op een heldere en overtuigende wijze te waarborgen dienen de voorgeschreven aansluitprincipes gevolgd te worden
16. Wachtgevels dienen afgewerkt te worden met een materiaal passend bij de architectuur van het blok

## E2 Specifieke criteria

### Dorpse straat

1. De architectuur is kleinschaliger en uitnodigend.
2. Er mogen geen uitstekende/uitkragende elementen aan de dorpse straat toegepast worden ten opzichte van de rooilijn.
3. Woningen die aan de dorpse straat aansluiten hebben geen gevoelige functies zoals slaapkamers op straatniveau.
4. Overgangen van woning naar de formele en secundaire zijde dienen zorgvuldig ontworpen te worden. Die overgangen dienen een bijdrage te leveren aan de levendigheid van de dorpse straat.
5. Entrees aan de dorpse straat situeren.

### Hergebruik bestaande elementen

6. De aanpassingen van de gebouwen dienen in lijn te zijn met de oorspronkelijke uitstraling.
7. Er mogen geen uitstekende balkons aan de dorpse straat toegepast worden.

### Bolsterrein

8. De architectuur borduurt in een eigentijdse vorm door op de optimistische jaren 60 architectuur
9. Intergraal onderdeel van de architectuur is de integratie van groen in de architectuur en woonomgeving. Deze is klimaatadaptief en biodivers, natuurbeleving en voedselbewustzijn staan centraal.
10. Binnen een modern idioom dient een tactiele materialisering gemaakt te worden, zoals met diepe neggen of met lijsten aangezette neggen, verbijzonderingen in het metselwerk, gevelstenen, rijke entrees.

## E3 Criteria inrichting centrale hoven

1. De centrale hoven zijn maximaal groen, verharding wordt tot het noodzakelijke beperkt.
2. Er is genoeg ruimte voor spelen (norm dior) en waterberging (klimaattoets) in de hoven
3. De centrale hoven zijn toegankelijk voor nood- en hulddiensten.
4. Centrale hoven zijn ruim voorzien van bomen en struiken.
5. Centrale hoven hebben ten minste 2 bomen van de 1e orde.
6. De overgang tussen privé en openbaar groen is vormgegeven met beplanting waardoor de fysieke afscheiding uit het zicht verdwijnt.
7. In de centrale hoven wordt verlichting laag bij de grond toegepast voor een meer ingetogen gebaar aansluitend bij de collectieve functies van deze zones.





# COLOFON

## ONTWERP:

Studioinedots



Gedempt Hamerkanaal 111  
021 KP Amsterdam  
T: +31 (0)20 4889269  
[www.studioninedots.nl](http://www.studioninedots.nl)

**inbo**

Kon. Wilhelminaplein 29  
P.O. Box 967  
1000 AZ Amsterdam  
T: +31 (0)20 4212422  
[www.inbo.com](http://www.inbo.com)

**KARRES  
BRANDS**

Mussenstraat 21  
1223 RB Hilversum  
T: +31 (0)35 642 29 62  
[www.karresenbrands.nl](http://www.karresenbrands.nl)

Kaart- en beeldmateriaal zijn gemaakt/  
geleverd door de ontwerpbureau's Studio-  
inedots, Karres en Brands en INBO.

## IN OPDRACHT VAN:

Gemeente Haarlemmermeer  
gebouw de Polderlanden  
Marktlaan 124  
2132 DM Hoofddorp

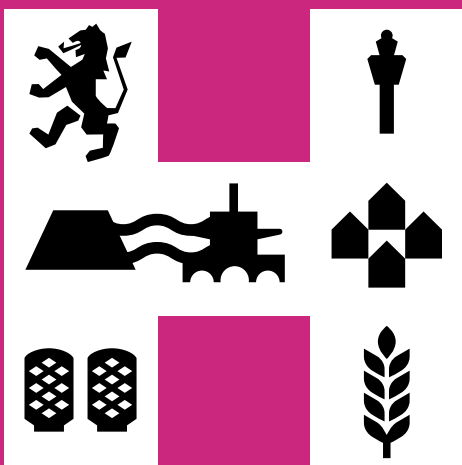


**gemeente  
Haarlemmermeer**

**Beeldkwaliteitsplan**

-

vastgesteld  
d.d. 03.03.2022



**gemeente  
Haarlemmermeer**