

Het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep

Basisblokpaspoorten



gemeente
Haarlemmermeer

Leeswijzer

Dit document is samen met het Masterplan het Pionier-Bolsterrein en het beeldkwaliteitsplan kaderstellend voor de toekomstige herontwikkeling van de marktpartijen in het Pionier-Bolsterrein.

Het is de praktische en getalsmatige vertaling van de in het Masterplan benoemde ambities en prestatie-eisen.

In deel A van dit document zijn – binnen de samenhang van de totale gebiedsontwikkeling – de algemene kenmerken, randvoorwaarden, principes en regels beschreven waar bij planuitwerkingen op ingespeeld dient te worden.

In deel B van dit document zijn de basisdimensies, het programma en de bouwregels voor de te ontwikkelen blokken nader gespecificeerd. Dit document dient als vertrekpunt voor het verdere ontwerpproces beschouwd te worden. Niet alle eigenschappen van de blokken zijn al definitief vastgelegd. In het vervolg van het ontwikkelproces zullen de paspoorten samen met de ontwikkelende partijen nader ingevuld dienen te worden.



De Pionier – Bols Nieuw-Vennep

Stedenbouwkundig Masterplan



gemeente
Haarlemmermeer



De Pionier – Bols Nieuw-Vennep

Beeldkwaliteitsplan



gemeente
Haarlemmermeer



De Pionier – Bols Nieuw-Vennep

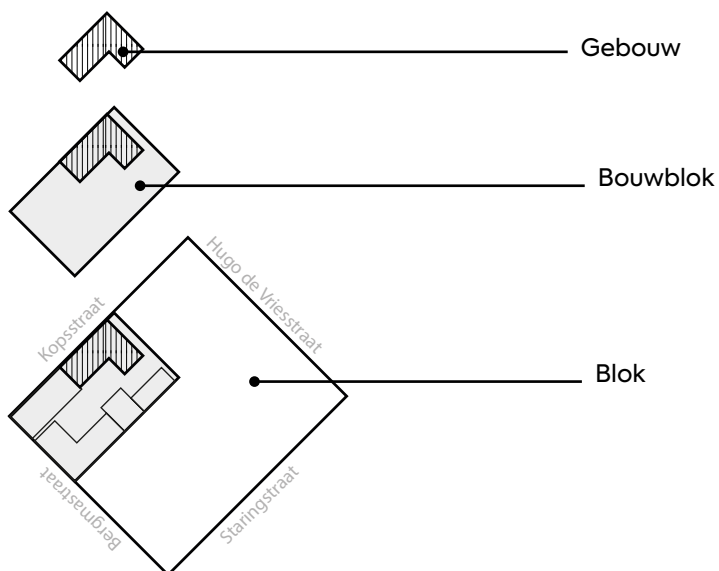
Basisblokpaspoorten



gemeente
Haarlemmermeer

Overzicht definities

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: overzichtskaart blokken p.18
Bouwblok:	Samenstelling van aansluitende gebouwen boven maaiveld
Bouvveld:	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, zie kaart p.12
Entree:	Hoofdingang van een gebouw gelegen aan openbare ruimte
Formele zijde:	Openbaar gebied, zie kaart p.33
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 percelen 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.12
Steeg:	Openbare verbinding tussen formele zijde en centraal hof
Woonprogramma:	Woningen met het bijbehorend gebouwd parkeren (exclusief parkeerkelders voor zover het betreft de berekening van de FSI)



Inhoudsopgave

A Opgave	6
<ul style="list-style-type: none">• A1 Opgaven & ambities• A2 Definities	
B Raamwerk openbare ruimte	8
<ul style="list-style-type: none">• B1 Openbare ruimte: raamwerk• B2 Openbaar/ privé	
C Programma	14
<ul style="list-style-type: none">• C1 Samenvatting programma• C2 Overzicht bebouwd programma• C3 Rekenmethode maximaal te realiseren programma (voorbeeld)• C4 Randvoorwaarden tot ontwikkeling	
D Milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden	22
<ul style="list-style-type: none">• D1 Spelregels klimaatplan• D2 Spelregels geluid• D3 Bouwregels civieltechnisch	

E Bouwregels voor het gehele gebied

28

- E1 Contrast & diversiteit
- E2 Plinten: fietsenstallingen, bergingen, entrees, margezones & entrees parkeren
- E3 Uitkragingen en buitenruimten
- E4 Daken & gevels
- E5 Centrale groene hoven, pocketpark en informele steegjes
- E6 Tijdelijke situatie
- E7 Uitwisselbaar programma

F Blokspecificaties

42

- blok A
- blok B
- blok C
- blok D1
- blok D2
- blok E
- blok Bolsterrein

A Opgave



Luchtfoto van Nieuw-Vennep met aangegeven het plangebied : het Pionier-Bolsterrein

A1 Opgave & Ambities

De opgave van de gemeente Haarlemmermeer is om de transformatie van het bedrijventerrein het Pionier-Bolsterrein naar een gemengd woonwerkgebied te stimuleren en te regisseren. In het Masterplan het Pionier-Bolsterrein zijn de volgende doelen gesteld:

“Geleidelijke transformatie van het Pioniers-Bolsterrein naar een gemengd woonwerkgebied met woningen veelal voor kleinere huishoudens (ouderen, starters, mensen met zorgvraag en kleine gezinnen) en (startende) ondernemers en diverse voorzieningen voor sport, zorg en cultuur. “

De vijf ambities

Dit document is een bijlage van het Masterplan het Pionier-Bolsterrein, de ambities zijn verder uitgewerkt in het Masterplan.

1. Van bedrijvigheid naar een nieuw gemengd woonwerkgebied

De transformatie geeft de mogelijkheid van het gebruik van al bestaande gebouwen en bestaande functies. Door de functiemenging ontstaat er levendigheid en een uniek woon-werkmilieu voor Nieuw-Vennep. De karakteristieke delen van het Pionier-Bolsterrein, waaronder de Bolstoren, worden behouden en geven het gebied authenticiteit en identiteit.

2. Bijdragen aan de woonopgave in de Metropool Regio Amsterdam door toevoeging van ongeveer 2000 woningen

De woningen op het Pionier-Bolsterrein zijn een deel van de ongeveer 20.000 woningen die de gemeente Haarlemmermeer tot 2040 wil laten bouwen. Bij die bouw moet er ook meer variatie komen in het woningaanbod. Er kunnen ongeveer 2000 woningen worden gebouwd op het Pionier-Bolsterrein. De helft van de woningen wordt betaalbaar, 30% van het totaal in de sociale huursector. In het plan zijn met name 2- en 3-kamerwoningen, woningen voor starters, kleine gezinnen, ouderen en zorgwoningen opgenomen.

3. Streven naar een veilige, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving

Het Masterplan biedt het kader om te komen tot een veilige, aantrekkelijke en gezonde fysieke leefomgeving. Bebouwing wordt zo gesitueerd dat er in het totale gebied zo min mogelijk hinder is van negatieve aspecten, zoals geur, stof en geluid. Dit terwijl er rekening wordt gehouden met het bereikbaar en zichtbaar zijn van parken en openbaar groen. De realisatie van directe veilige wandel- en fietsverbindingen naar de nabije voorzieningen moedigt het bewegen aan. Bij de ontwikkeling van de blokken zal in de randvoorwaarden worden geborgd dat er een optimale bezonning en daglichttoetreding is.

4. Verbeteren (verkeers)verbindingen in Nieuw-Vennep

Het Pionier-Bolsterrein is een belangrijke schakel in de verbindingen tussen het centrum van Nieuw-Vennep en Getsewoud. Het wordt een fiets- en voetgangersvriendelijk gebied met respect voor de verkeersbewegingen van het zittende ondernemers. De wisselwerking tussen het nieuwe programma en de fiets- en voetgangersvriendelijkheid maken dat Het Pionier-Bolsterrein levendige straten zal krijgen met een sterk verbeterde veiligheid en leefbaarheid.

5. Benutting en verdere verbetering van de voorzieningen in Nieuw-Vennep

Het aanvullende woon-werkmilieu draagt bij aan gemengde wijken door functiemenging van wonen met nieuwe werkvormen. Bedrijven die op het Pionier-Bolsterrein willen blijven, kunnen blijven. Die bedrijven hebben daar uiteraard wel de medewerking van hun verhuurder voor nodig en wanneer dit ruimtelijk wenselijk is.” Nieuwe woningen bij die bedrijven zorgen voor een gewenste menging en maken een levendig en aantrekkelijk gebied. Door geen concurrerende commerciële voorzieningen toe te laten in het gebied draagt de verdichting van het Pionier-Bolsterrein bij aan het vergroten van het draagvlak voor de bestaande voorzieningskernen zoals Getsewoud en Nieuwe Kom.

Alle opgaven en ambities worden binnen het eigen blok en in ieder geval binnen de aanvraag ingevuld. De opgaven staan op hoofdlijnen beschreven in het masterplan en zijn in dit document verder uitgewerkt. Het kan zijn dat meerdere eigenaren samen zullen moeten werken om alle opgaven en ambities te kunnen behalen.

B Raamwerk openbare ruimte

Het raamwerk van de openbare ruimte wordt uitgebreid toegelicht in het Masterplan. In dit hoofdstuk ligt de focus op privé- en openbaargebied, zodat de taakverdeling van ontwerp en beheer duidelijk wordt.



Overzicht raamwerk openbare ruimte

B1 Openbare ruimte: raamwerk

B2 Openbaar/ privé

B1 Openbare ruimte raamwerk



*getoonde verkaveling is illustratief

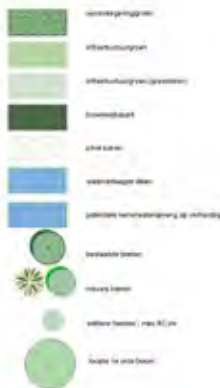


LEGENDA

algemeen



water en groen



verharding



afval



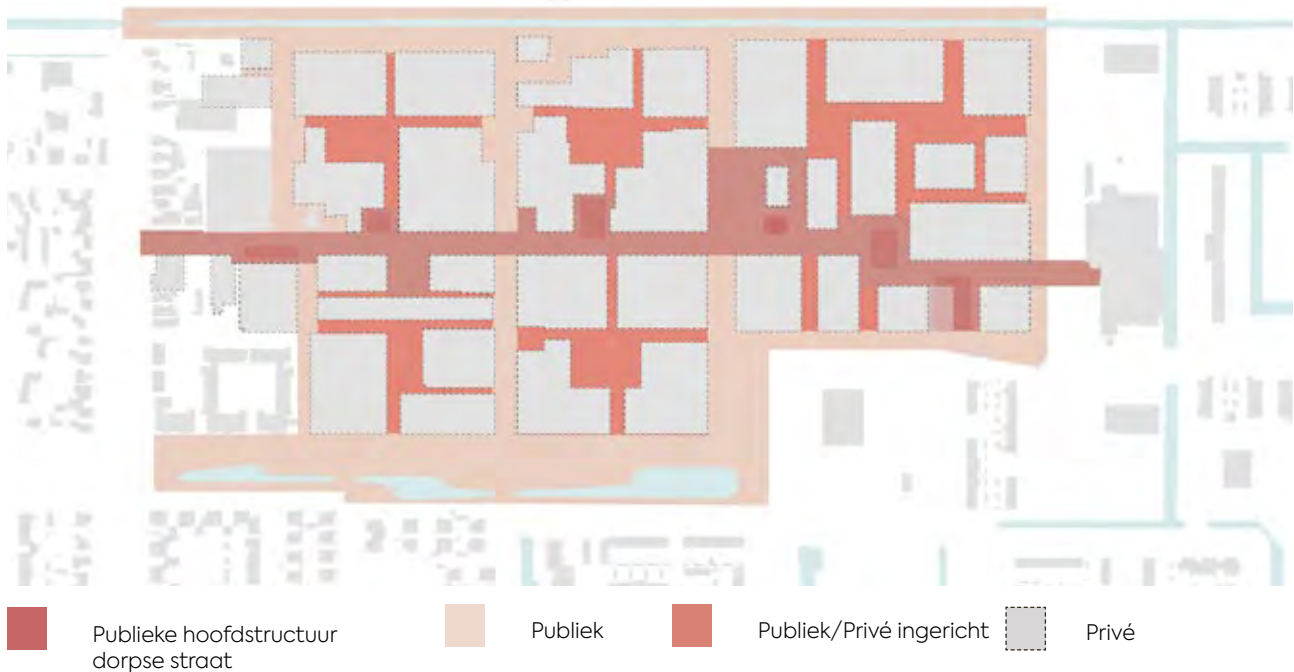
De Pionier
Openbare ruimte

oppervlakte	50 *	Definitief	1:1000
1331,00	datum	formaat	maat
	22-03-2021	A0	1:1
planningnummer			
-PLN-0-A0			

KARRES BRANDS
Karres en Brands
Museumstraat 21
1223 RB-Hilsum

info@karresbrands.nl
karresbrands.nl
+31 (0) 35 54 22 962

B2 Openbaar/ privé



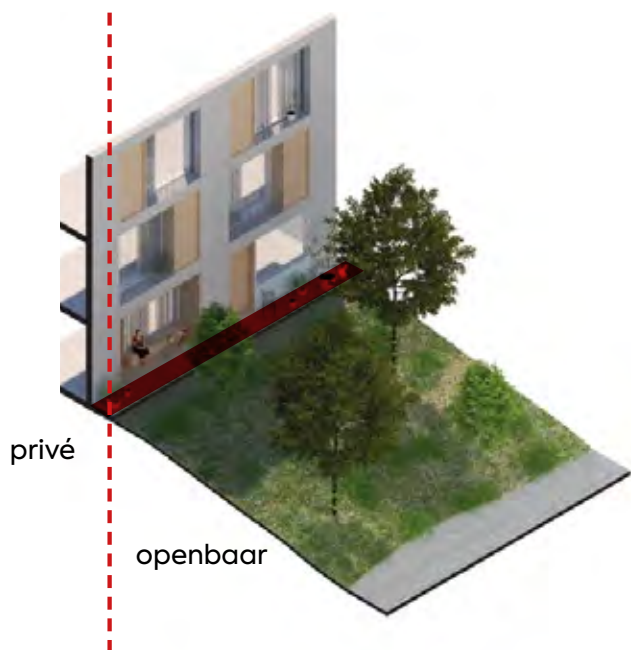
Wie ontwerpt wat?

In de bovenstaande kaart staat de openbare ruimte in roze tinten aangegeven. Deze is gedeeltelijk op uitgeefbaar gebied. Daarom is het van belang om goede afspraken te maken wie wat ontwerpt en wat wanneer wordt overgedragen.

De publieke hoofdstructuur, de dorpse straat is de centrale-as van het plan en de belangrijkste openbare ruimte. Voor de integraliteit van het ontwerp is het van belang dat deze ruimte en de overige publieke ruimte goed ontworpen zal worden. Het voortouw ligt bij de gemeente.

Het publiek-/privé-gedeelte, ofwel de stegen en de centrale hoven zullen door de initiatiefnemers ontworpen worden en overgedragen worden aan de gemeente. Het kan ook voorkomen dat de gemeente het op voorhand overgedragen krijgt en het ontwerp maakt.

Het privé-gedeelte, de binnentuinen en andere private buitenruimtes zullen door de initiatiefnemers ontworpen worden en ook in hun eigendom en beheer blijven.



Margezone op privé-terrein aan de openbare centrale hoven-
directe verbinding met groen



Margezone aan de formele zijde - ruimte voor programma en
fietsparkeren

C Programma

In dit hoofdstuk worden de rekenmethodes, normen en het programma toegelicht.



Overzicht programma

C1 Samenvatting programma

C2 Overzicht bebouwd programma

C3 Rekenmethode maximaal te realiseren programma
(voorbeeld)

C1 Samenvatting Programma voor geheel Pionier-Bolsterrein

Rekenmethode

De FSI wordt berekend op blokniveau. De maximale FSI voor de nieuw te bouwen delen op het Pionier-Bolsterrein is 1.8. Tussen de blokken op het Pionierterrein is sprake van een bandbreedte van 0.2. Hierbij geldt dat de gemiddelde som van de nieuw te bouwen delen in geen geval hoger dan 1.8 FSI mogen zijn. Oftewel, voordat op een blok een hogere FSI dan 1.8 gebouwd mag worden, zal eerst een deel met een lagere FSI gebouwd moeten zijn. Er is geen uitwisseling tussen de Pionier en het Bolsterrein.

Randvoorwaardes om 0,2 FSI meer te mogen bouwen:

- woningbouwprogramma 30/20/50,
- minimaal 5% niet-woon functies voor de Pionier,
- minimaal 1 mobiliteitshub,
- genoeg groen en openbare ruimte (zie blokspecificaties),
- minimaal 4 stegen die naar het centrale hof leiden.

Woningbouw

Per blok dient een woningbouwverhouding gehanteerd te worden van 30% sociale woningbouw, 20% midden segment en 50% vrije sector. Voor de sociale huur en het middensegment gelden nadere onderverdelingen die nader worden toegelicht in het Masterplan. Het bouwen van de woningen in de verschillende categorieën loopt in principe gelijk op, met dien verstande dat de vrije sector niet mag voorlopen op de sociale woningbouw en de middenhuur.

Verhouding wonen - niet wonen

Het streven van het niet-woonprogramma is 15% of meer (exclusief gebouwd parkeren). Het nieuw te realiseren niet-woonprogramma is minimaal 5% van het woonprogramma in de Pionier en 10% op het Bolsterrein; hierdoor blijven voldoende bedrijfs- en maatschappelijke bestemmingen aanwezig. Het programma bedraagt circa 2.000 woningen. Dit is onderverdeeld in maximaal 1.200 woningen op de Pionier en 800 tot maximaal 875 woningen op het Bolsterrein. Het realiseren van het woonprogramma loopt gelijk op met het realiseren van het niet-woonprogramma.

Bebouwing

Onder bebouwing verstaan we al het bebouwde wat boven het maaiveld uitsteekt met uitzondering van de halfverdiepte parkeergarages. De halfverdiepte parkeergarages moeten voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen die toegelicht worden in de algemene bouwregels. Verder is voor de bebouwing handhaving van het huidige stratenpatroon het uitgangspunt. De bouwblokken worden via het principe van de organische blokontwikkeling ('City plot') ontwikkeld en zijn samengesteld met meerdere gebouwtypen.

Fietsparkeren

Vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid (vaststelling wordt voorzien eind 2021) is het mogelijk om voor dit project aan te sluiten bij de Haarlemmer bouwbrief. De Haarlemmer bouwbrief is de inzet van nieuw beleid. In die bouwbrief staat beschreven wat de parkeernormen zijn voor fiets, scooter en scootmobiel. De Haarlemmer bouwbrief is bijgevoegd en de belangrijkste tabellen zijn hieronder toegevoegd. Voor de vervoersmiddelen die niet beschreven worden in de Haarlemmer bouwbrief is het bouwbesluit 2012 leidend.

Autoparkeren

- Uitgangspunt is een gemiddelde parkeernorm van 0,4 per sociale huurwoning, 0,7 per middensegment woning en 1,1 tot 1,2 per vrijsectorwoning (afhankelijk van segment) voor bewoners. Voor alle woningen geldt dat er 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers wordt aangehouden.
- Al het parkeren voor nieuwe functies, wordt op eigen terrein gerealiseerd. Voor bezoekersparkeren zal beperkt gerekend mogen worden met de bestaande plekken op maaiveld, echter deze zijn in aantal ontoereikend om in alle benodigde bezoekersparkeerplaatsen te voorzien. Ook bezoekersparkeerplaatsen zullen derhalve deels in de hubs dienen te worden gevonden, mogelijk op basis van een balansbenadering.
- Voor de exacte parkeernormen wordt verwezen naar het rapport van RHDHV 'Transformatie Pionier Bolsterrein, advies over parkeernormen van 20 augustus 2021'.

Voor het autoparkeren is het uitgangspunt dat dit een gebiedsspecifieke aanvulling op het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' is. Verder is het handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 geldend. Hiervan wordt afgeweken op onderstaande punten. De nieuwe regels voor dit gebied zijn hieronder opgenomen:

1. Voor de parkeernormen wordt nu de CROW publicatie 381 'Toekomstgericht parkeren' (december 2018) gebruikt. ;
2. Bij het toepassen van de normen uit de CROW publicatie 381 geldt de gebiedsclassificatie 'Centrum schil';
3. De minimale parkeernorm binnen de bandbreedte wordt toegepast;
4. Bij de sociale huur wordt geen verder onderscheid gemaakt in minimum, gemiddelde of maximale parkeernorm gekoppeld aan categorie sociale huur;
5. Er geldt geen verplichte deelname aan deeltauto's voor bewoners van betaalbare woningen;
6. Indien dat noodzakelijk wordt geacht door de gemeente, wordt een parkeerregime op straat ingevoerd met bijvoorbeeld een blauwe zone en betaald parkeren in een hub. De aard van dit parkeerregime wordt later bepaald en zal middels een apart voorstel aan de raad worden voorgelegd.
7. Het gebied wordt begrensd door Westerdreef, Lucas Bolsstraat, Athenelaan, Parallele Helsinkilaan, Operaweg en Venneperweg.

Artikel 4 Aantal fietsplekken in gemeenschappelijke fietsenberging

1. Het aantal fietsplekken, met bijbehorende fietsbeugels, per woning voldoet aan het onderstaande schema, waarbij het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen:

	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde GBO interne berging (m ²)
>50 - < 75	3	2,7 m ²
> 75 - < 100	4	2,7 m ²
> 100 - < 125	5	2,7 m ²
> 125	6	2,7 m ²

schema normen fietsparkeren Haarlemmer bouwbrief

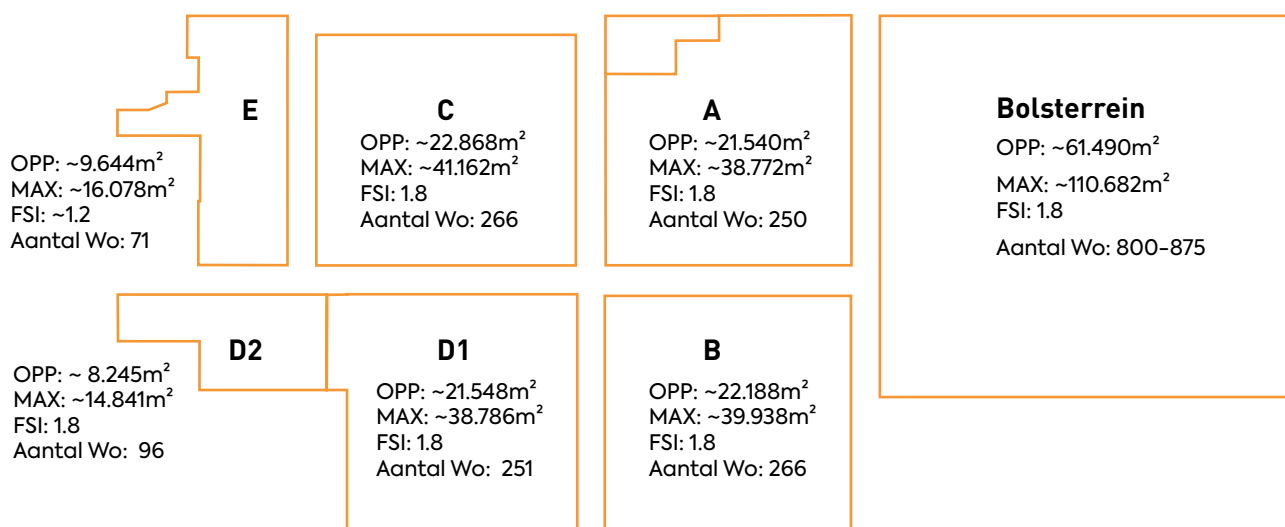
Artikel 5 Oppervlakte stalling voor scootmobielen

1. Er wordt rekening gehouden met tenminste de volgende afmetingen van een scootmobiel: lengte: 1,40 meter, breedte: 0,70 meter. Met ruimte voor manoeuvreren en in- en uitstappen komt de gemiddelde oppervlakte op: 3 m² per scootmobiel;
2. De totale afmeting van een gemeenschappelijke stalling voor scootmobielen voldoet aan de formule in onderstaande tabel:

Aantal woningen	Oppervlakte stallingsruimte scootmobielen
< 50	aantal woningen / 7 x 3 m ²
50 tot 100	aantal woningen / 9 x 3 m ²
100 tot 150	aantal woningen / 11 x 3 m ²
150 tot 200	aantal woningen / 13 x 3 m ²
> 200	aantal woningen / 15 x 3 m ²

schema normen scootmobielen Haarlemmer bouwbrief

C2 Overzicht Bebouwd Programma



overzichtskaart blokken

- blok grens
- A** blokspecificatie
- OPP: Oppervlakte
- MAX: Maximale bruto vloer oppervlakte

WOONPROGRAMMA	SOCIAALSEGMENT	MIDDENSEGMENT	VRIJE SECTOR
Verdeling woningtypen	30%	20%	50%
Aantal woningen	600	400	1000
m ² gbo per woningtype	gem. 40	gem. 60	gem. 80
min m ² gbo per woningtype	30	55	-

Programma sociale huur

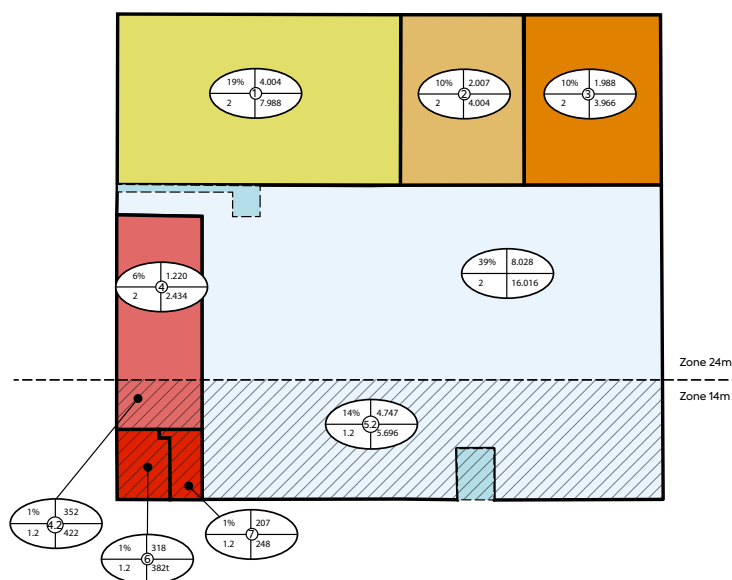
	30m2	30m2	45m2	60m2	60m2	60m2	75m2
Oppervlakte	1	1	2	3	3	3	4
Kamers	€ 424,44	€ 619,01	€ 619,01	€ 737,14	€ 619,01	€ 737,14	€ 663,40 / € 737,14
Huurprijs	5%	5%	35%	25%	10%	10%	10%
Percentage							

PARKEREN, STALLEN EN BERGEN

Autoparkeren per woning bewoners	(S) ~0.4 (M) ~0,7 (V) ~0.8-1.1
Autoparkeren per woning bezoekers	0.3
Autoparkeren niet woonfuncties	zie Haarlemmer bouwbrief
Fiets- & scooterparkeren per woning bewoners	zie Haarlemmer bouwbrief
Fiets- & scooterparkeren per woning bezoekers	zie Haarlemmer bouwbrief
bergingen per woning	2.7m ²

C3 Rekenmethode maximaal te realiseren programma (voorbeeld)

Rekenvoorbeeld Blok (C)



Dit rekenvoorbeeld geeft aan hoe het gemiddelde FSI van 1.8 op blokniveau verdeeld kan worden. Op kavelniveau wordt er onderscheid gemaakt tussen de Dorpse straatzone en randzone (max 14m hoog en max 24m hoog). Gebaseerd op de huidige proefverkaveling is ervoor gekozen om een maximale FSI van 1.2 te hanteren aan de Dorpse straat, het resterende programma wordt onderverdeeld over de kavels in de randzone. In het voorbeeld betekent dit een verdeling van FSI 1.2 en FSI ~2.0 aan de randzone. Hiermee is het maximale bvo per kavel bepaald. Het aandeel maximaal bvo per kavel bepaalt het maximaal aantal woningen dat per kavel gerealiseerd mag worden (zie schema rekenvoorbeeld woonprogramma).

In de paragraaf C4 wordt de 30% bonusregel met betrekking tot het woonprogramma toegelicht.

Rekenvoorbeeld aandeel woonprogramma

	OPP	FSI	BVO	Aandeel OPP	Aandeel BVO	Aantal woningen per kavel
C1	4004	1,995	7988	18%	19%	52
C2	2007	1,995	4004	9%	10%	26
C3	1988	1,995	3966	9%	10%	26
C4	1220	1,995	2434	5%	6%	16
C4.2	352	1,2	422	2%	1%	3
C5	8028	1,995	16016	35%	39%	104
C5.2	4747	1,2	5696	21%	14%	37
C6	318	1,2	382	1%	1%	2
C7	207	1,2	248	1%	1%	1
totaal	22871	1,8	41157	100%	100%	266

C4 Randvoorwaarden tot ontwikkeling

De Pionier

Het Bolsterrein kent één eigenaar. Daardoor is de programmatoedeling en taakverdeling daar helder en hoeven geen aanvullende onderlinge afspraken gemaakt te worden tussen ontwikkelaars. Voor de Pionier ligt dat anders; daar zijn meerdere eigenaars per blok. Daarom zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld om samenwerking binnen de blokken in het plandeel de Pionier te bevorderen.

Als voor tenminste 70% van de gronden per blok (gemeten in m² kaveloppervlakte) aantoonbaar tussen een collectief van eigenaars samenwerkingsafspraken zijn gemaakt, dan is er naar verwachting voldoende zekerheid dat alle ambities uit het Masterplan, waaronder het centrale hof in volle omvang, met de toegang daartoe vanuit tenminste drie stegen alsmede de mobiliteitshub, woon- en niet-woonprogramma en de overige voorschriften uit het Masterplan, worden gerealiseerd. Het programma kan dan ook voldoende evenwichtig over het blok worden verspreid hetgeen bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

In het bovengenoemde geval, kan het collectief aanspraak maken op maximaal 30% woningen boven het aan dat aantal aan het blok toegekende woningen, conform de eigendomsverhoudingen en de blokpaspoorten. De achterliggende gedachte is enerzijds de ontwikkeling te versnellen en anderzijds omdat binnen de Pionier niet alle eigendommen zullen gaan transformeren naar wonen. Het is ook niet noodzakelijk om alle gronden te transformeren. Hierdoor kan een deel van het woonprogramma herverdeeld worden.

Het totaal aantal van 1.200 nieuwe woningen in het plandeel de Pionier kan niet overschreden worden en wordt bewaakt aan de hand van het aantal verleende omgevingsvergunningen casu quo de gesloten anterieure overeenkomsten. Partijen die snel bewegen, succesvol samenwerking zoeken en de ambities van het Masterplan waarmaken, kunnen zo een groter aandeel woningen realiseren dan het aantal op basis van de oppervlakte van hun kavel. Hierdoor wordt een speedige transformatie bevorderd.


De gemeente zal na de vaststelling van het Masterplan, startsessies beleggen per blok, waarna de termijn aanvangt waarbinnen grondeigenaren tot een constructieve samenwerking kunnen komen om de 30% extra woningen te mogen claimen. Binnen deze termijn krijgen grondeigenaren, op voorwaarde van een te sluiten intentieovereenkomst, de kans om een aantal keer een gezamenlijk plan te bespreken met het Q-team. De beoogde termijn voor de constructieve samenwerking betreft in basis twaalf maanden en kan door de gemeente worden verlengd.

Eigenaren die niet aan een samenwerkend collectief binnen een blok deelnemen, zullen mogelijkwijze geen of minder woningen kunnen ontwikkelen. Een uitzondering hierop geldt indien zij tijdig hebben aangegeven dat zij hun kavel willen transformeren én er naar redelijkheid geen overeenstemming tussen partijen mogelijk is binnen een blok. In dat geval kan de gemeente er in principe voor kiezen het blokprogramma naar rato van oppervlakte van

Principe schema randvoorwaarde tot ontwikkeling



 Blokgrens

 Kavels in eigendom/overeenstemming

eigendommen aan de verschillende deelnemende partijen in een blok toe te delen. Er is dan geen mogelijkheid om aanspraak te maken op 30% extra programma binnen het blok. Er dient dan wel overtuigend te zijn aangetoond dat betrokken partijen bona fide handelen en niet met het oogmerk op obstructie of vertraging. Uiteraard zal ook bij het uitblijven van samenwerking moeten worden voldaan aan de uitgangspunten van het masterplan.

De (voor een vergunning vatbare) vergunningaanvraag voor de ontwikkeling van deze niet-deelnemende eigenaar(s) moet uiterlijk negen maanden na de vergunningaanvraag van het samenwerkend collectief van eigenaars of van de eerste uit dat collectief worden ingediend. Indien dat niet het geval is dan vervallen de aantallen te bouwen woningen naar het totaal van de Pionier-ontwikkeling, waarbij die in eerste instantie terugvallen in de aantallen van het blok. Vanzelfsprekend blijft (her)ontwikkeling van de bestaande bedrijfsfuncties én het niet-woonprogramma mogelijk conform vigerende bestemming.

Ingeval binnen een blok niet op 70% van het blokoppervlak samenwerking kan worden bereikt, kan de gemeente alsnog meewerken aan de ontwikkeling wanneer aantoonbaar is dat de ambities uit het masterplan, waaronder de gemeenschappelijke elementen zoals een centrale hof in volle omvang, de toegang daartoe met drie stegen, mobiliteits-hubs en woon- en niet-woonprogramma, op goede wijze kunnen worden gerealiseerd in het blok. Dit is

eerst ter beoordeling van het Q-team en de supervisor. Indien het Q-team en de supervisor vinden dat de bovengenoemde elementen uit het Masterplan voldoende zijn gewaarborgd in het voorstel van de grondeigenaar(s), kan er aanspraak gemaakt worden op de 30%-regel. In aanvulling op de regels uit de blokpaspoorten zal een afsprakenkader in de te sluiten anterieure overeenkomsten verder worden uitgewerkt en vastgelegd.

Bij de ontwerpen wordt mede gekeken naar de technische en financiële uitvoerbaarheid van de gekozen oplossing. Hierbij is het uitgangspunt dat het aan de ontwerper is om aan te tonen dat een oplossing die afwijkt van het Masterplan niet financieel of technisch verantwoord is.

D Milieu- & Civiel- technische randvoor- waarden

In dit hoofdstuk zijn de milieu- en civieltechnische randvoorwaarden toegelicht met spelregels.



Overzicht milieu & civiel

D1 spelregels klimaatplan

D2 spelregels geluid

D3 bouwregels civieltechnisch

D1 Spelregels Klimaatplan

Wateroverlast

Hemelwater op kavels

Dit betreffen de nieuw te ontwikkelen kavels die in eigendom blijven van particulier, coöperatie of ontwikkelaar /belegger.

Neerslag van een bui tot 60 mm op 50% van het oppervlak van gebouwen met platte daken of 50% van het oppervlak (in bovenaanzicht) van gebouwen met een schuine kap en met meer dan 4 bouwlagen moet op de eigen kavel worden vastgehouden. Indien dit niet (geheel) kan op het dak is vasthouden in de privé binnentuin een optie. De vastgehouden neerslag mag met maximaal de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha worden afgevoerd. Overige neerslag, andere 50% van het oppervlak en in zijn geheel boven 60 mm, mag direct worden afgevoerd. Gebouwen of gebouwdelen gelegen aan het hof voeren af richting de wadi in het hof, waarbij wordt gestreefd naar de maximale benutting van de capaciteit van de wadi. Grondgebonden woningen bieden hemelwater bovengronds aan op de wadi of op het HWA-stelsel via de kolken. Gebouwen of gebouwdelen op het voormalige Bolsterrein gelegen aan de Nieuwerkerker Tocht voeren bovengronds af naar de tocht. Overige gebouwen bieden hemelwater ondergronds aan de wadi of aan het HWA-stelsel. De manier van aanbieden van hemelwater is in een proefverkaveling aan gegeven in de afbeelding in bijlage 9 "Afvoerwijze hemelwater van panden" van het Klimaatbestendig plan.

Hemelwater op openbaar terrein

Dit betreffen de nieuw te ontwikkelen openbare terreinen die na realisatie worden opgeleverd en overgedragen naar de gemeente. Standaard geldt de DIOR. Gemotiveerde afwijkingen zijn bespreekbaar. Verharde oppervlakken binnen de hoven wateren af naar de wadi. Verharde oppervlakken in de stegen wateren af naar de bestaand openbare wegen. Het breekpunt tussen hoven en stegen is minimaal 50 mm lager dan de drempelhoogtes van entrees aan de hoven. Verhardingen (paden) binnen de hoven zijn aan de buitenkanten gesitueerd. Eisen inrichting wadi conform de leidraad aanbevelingen voor berinfiltratie (DIOR, deel C, 3.3 en 5.7). 50% van het oppervlak binnen de verharding (paden) binnen de hoven dient als wadi ingericht te worden. Bodem van de wadi is waterdoorlatend; Onder de waterdoorlatende laag op de bodem van de wadi een drain aanbrengen voor afwatering naar het HWA-stelsel. Wadi's voorzien van slokops naar het HWA-stelsel.

Hittestress

Groenontwerp conform SO+.

Hittestress gaat boven droogtestress. Kies voor beplanting in de openbare ruimte de meest klimaatadaptieve soorten uit de DIOR. Het toevoegen van waterelementen is een kans om de hittestress op pleinen tegen te gaan. Hiermee is de verwachting dat voldaan kan worden aan de eis van minimaal één koele plek op loopafstand (groen binnen 300 meter loopafstand).

Droogtestress

het plangebied is kwelgevoelig en de grondwaterstanden zijn hoog (Klimaatbestendig plan, hst. 2, Grondwatersituatie) Door de ontwikkeling zullen panden worden vervangen, waardoor de verwachting is dat paalrot geen issue zal zijn in het plangebied (Klimaatbestendig plan, paragraaf 5.5, Paalrot). Concluderend is droogtestress een lage zorg voor het gebied. Met de uitwerking van vasthouden-bergen-afvoeren en de inpassing van de voorzieningen is hiermee rekening gehouden. De toevoeging van het bergen van water in wadi's in de binnenhoven en het water vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater heeft zelfs een positieve invloed ten aanzien van de kans op droogtestress. Voor het tegengaan van droogtestress zijn geen aanvullende eisen in de kavelpaspoorten benodigd.

D2 Spelregels geluid

Akoestische randvoorwaarden

In onderstaande opsomming zijn de akoestische randvoorwaarden weergegeven.

- Geluidbelasting wegverkeer: maximaal 60dB
- Gecumuleerde geluidsbelasting : maximaal 66 dB(A)
- Een woning bezit minimaal één geluidsluwe gevel
- Een woning bezit niet meer dan één dove gevel
- Bij de realisatie van meer dan 25 woningen kan voor maximaal 15% van de woningen van een project (op bouwplanniveau) een cumulatieve belasting van meer dan 66 dB(A) worden toegestaan. De toepassing van deze randvoorwaarde dient hierbij te worden gemotiveerd middels een onderzoek naar maatregelen.
- Bij de realisatie van meer dan 25 woningen is voor maximaal 15% van de woningen van een project (op bouwplanniveau) een geluidluwe gevel niet verplicht; De toepassing van deze randvoorwaarde dient hierbij te worden gemotiveerd middels een onderzoek naar maatregelen. Hierbij kan de verdere detaillering als genoemd bij 'Geluidsluwe gevel' worden gehanteerd.
- Indien een woning geen geluidluwe gevel heeft en een cumulatieve belasting heeft van meer dan 65 dB(A) dan dienen nadere bouwkundige voorzieningen getroffen te worden zoals bijvoorbeeld loggia's die ervoor zorgen dat minimaal één verblijfsruimte alsnog een geluidsluwe buitengevel heeft.

Afwijkingen akoestische randvoorwaarden

Afscherming van sec te openen geveldelen (dus bijvoorbeeld alleen ramen en/of andere te openen geveldelen van geluidsgevoelige ruimten) is bij het realiseren van een geluidsluwe gevel niet toegestaan. Hierbij wordt de gevel beschouwd conform het vermeldde bij het begrip 'Dove gevel'. Uitzondering hierop betreft situaties waarbij met een duidelijke en deugdelijke onderbouwing c.q. motivering is aangegeven dat ondanks een goede projectie en afweging bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen de voorgeschreven maximale hogere grenswaarden en maximale gecumuleerde geluidsniveaus niet worden behaald. In dat geval kan een verdere detaillering van de geluidsluwe gevel als in onderstaande tabel worden toegepast.

Maatregel	Weging geluidsluwe gevel*
1 volledige afgeschermdde gevel	1 woning
2 gedeeltelijk afgeschermdde gevel ter plaatse van één verblijfsruimte (slaap-/woonkamer/keuken)	2/3 woning
3 Plaatselijke afscherming bij geveldeel met te openen delen (raam/deur)	1/3 woning

Begripsomschrijvingen

In de randvoorwaarden* worden begrippen gehanteerd als dove gevels, geluidsluwe gevels, loggia's etc. De begripsomschrijvingen worden in onderstaande tekst verder toegelicht en omschreven.

* Bij de realisatie van meer dan 25 woningen zal een percentage worden gehanteerd van woningen die (gedeeltelijk) mogen afwijken van de randvoorwaarden. Dit aangezien bij een toename van het aantal woningen, de kans op een woning die niet kan voldoen aan deze randvoorwaarden toeneemt. Zie verder de akoestische randvoorwaarden.

Dove gevel

Een gevel die geen te openen delen heeft die grenzen aan geluidsgevoelige ruimten.

Ramen zijn toegestaan maar deze kunnen niet geopend worden. Ook de toepassing van ventilatieroosters of zogenaamde suskasten zijn niet toegestaan. Uitzondering hierop betreffen bij uitzondering te openen delen zoals bijvoorbeeld een nooduitgang. Ook het dak van een woning maakt deel uit van een gevel. Een gevel wordt beschouwd per bouwlaag (begane grond, 1e verdieping etc.) in het geval van grondgebonden woningen.

Geluidsluwe gevel

Een gevel die een maximale geluidbelasting heeft die gelijk is aan of minder is dan de voorkeursgrenswaarde van de desbetreffende geluidsbron. Hierbij wordt niet uitgegaan van het gecumuleerde geluidsniveau ten gevolge van meerdere geluidsbronnen. Wel wordt de bijdrage van 30 km/h wegen meegerekend. Bij 30 km/h wegen wordt in dit specifieke geval de geluidsbelasting inclusief artikel Art 110g Wgh gehanteerd.

*In sommige situaties zijn gemotiveerde afwijkingen mogelijk, zie hiervoor toelichting 'Afwijkingen akoestische randvoorwaarden'.

Loggia

Dit is een aanbouw aan de buitengevel, waarbij de buitengevel van de woning de binnengevel van de loggia vormt. In de loggia heersen buitenluchtcondities. Het is een op de buitenlucht geventileerde ruimte die geen deel uitmaakt van de woning. In de regel worden deze transparant uitgevoerd. Een loggia zorgt voor afscherming van het geluid op de te toetsen buitengevel van de woning. Indien de geluidsbelasting op de buitengevel alsnog hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van de desbetreffende geluidsbron, dienen er voor de buitengevel hogere waarden te worden vastgesteld. De loggia kan dus worden toegepast om de noodzaak voor een dove gevel te voorkomen of een geluidsluwe gevel te realiseren.

Gecumuleerd geluidsniveau

Het totale geluidsniveau als gevolg van alle heersende geluidsbronnen waarvan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit kunnen de volgende bronnen betreffen: wegverkeer, railverkeer, industrie en luchtvaart. De berekeningsmethode is wettelijk vastgelegd in het Meet en rekenvoorschrift Geluid 2012 Bijlage 1, hoofdstuk 2. Hierin is ook bepaald dat de toepassing van de aftrek Art. 110g Wgh bij de berekening niet is

D3 Bouwregels civieltechnisch

Huisaansluitingen

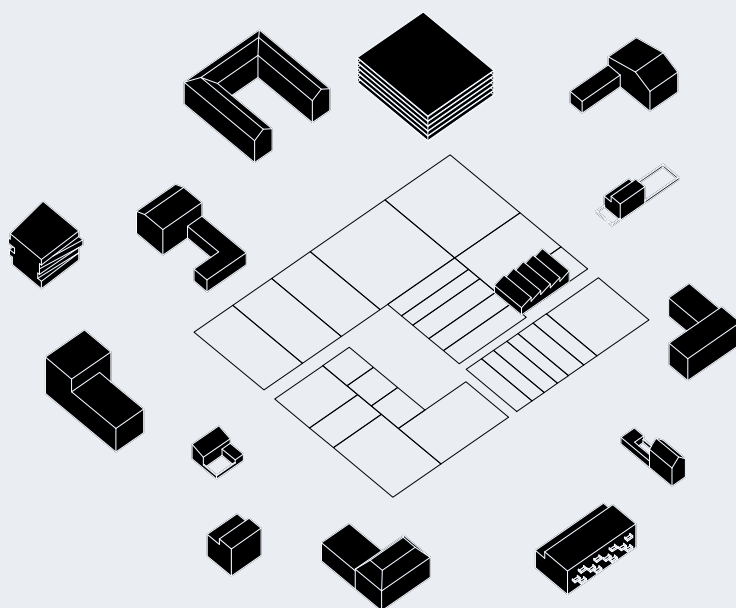
De huisaansluitingen dienen op eigenterrein op gelost te worden, hier is in de bestaande openbare ruimte geen ruimte voor. De initiatiefnemer houdt hier vroegtijdig rekening mee, zodat de maximale rooilijn bepaald kan worden.

Tijdelijke oplossingen

Tijdelijke oplossingen dienen maximaal een jaar te duren. Zoals bijvoorbeeld: inrichting openbare ruimte of ondergrondse infrastructuur.

E Bouwregels voor het gehele gebied

In dit hoofdstuk worden alle bouwregels toegelicht die gelden voor het gehele Pionier-Bolsterrein.



Overzicht bouwregels

E1 Contrast & Diversiteit

E2 Plinten: Fietsenstallingen, bergingen, entrees, margezones en entrees parkeren

E3 Uitkragingen, Balkons en Buitenruimte

E4 Daken & Gevels

E5 Centrale Groene Hoven, Pocketparks en Informele steegjes

E6 Tijdelijke Situatie

E7 Uitwisselbaar Programma

E1 Contrast & Diversiteit

De transformatie van deze bedrijfsterreinen moet er in alle stadia van het proces er 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. Een gebouw is niet breder dan 35 meter, tenzij het om de hoek gaat dan is het niet breder dan 55 meter, elk gebouw heeft een eigen entree.

Elk gebouw is contrastrijk en divers ten opzichte van omliggende gebouwen en haar omgeving. Dat contrast kan onder meer worden verkregen door:

- verschillende bouwhoogtes;
- korrelgrootte;
- eigen entree,
- terugliggende gevels; en
- dakbeëindigingen.

Bebouwingshoogtes

De bebouwing krijgt een dorps stedelijk karakter met aan de randen een maximale bouwhoogte van 24 meter en aan de dorpse straat een maximale bouwhoogte van 14 meter met een gemiddelde van 2-3 bouwlagen. Deze zones zijn terug te vinden in de blokspecificaties. Om wandvorming tegen te gaan en variatie in de architectuur te waarborgen wordt er gestuurd op contrastrijke bouwhoogtes te realiseren. Aan de randen van het plan is een minimaal verschil van twee bouwlagen tussen aansluitende bebouwing de richtlijn. Bij de dorpse straat geldt een minimaal verschil van één bouwlaag tussen de aansluitende bebouwing. Hiermee krijgt elk gebouw zijn eigen architectonische uitstraling.

Binnen de maat van 24 meter zijn indachtig de plintheogte van 3.6 meter maximaal 7 lagen te realiseren. Om meer variatie in de gebouwen te krijgen is er de mogelijkheid om binnen een kap een achtste bouwlaag te realiseren. Dit kan onder de volgende voorwaarden:

- de bouwhoogte wordt niet groter dan 25,5 meter;
- de kappen hebben een minimale hellingshoek van 30 graden en een maximale hellingshoek van 60 graden;
- het volume van de kap mag niet meer zijn dan de helft van het uitgevulde vierkant; en
- de kap levert een wezenlijke bijdrage aan de stedenbouwkundige wensen en de contrastrijkheid van de gebouwen.
- op het schuine dakoppervlak is een groen dak lastiger realiseerbaar. De daken die schuin zijn, worden niet meegerekend in de eis voor groene daken.

Er zijn twee torens van 30 meter toegestaan. Dit is net lager dan de Bolstoren. Hierdoor blijft de Bolstoren de hoogste bebouwing in het plangebied. De locatie van de torens zijn in de blokspecificaties voor het betreffende blok aangeduid.

Korrelgrootte

Om te grote gebouwen binnen het gebied te voorkomen is de maximale gevallengte niet langer dan 35 meter. Voor de hoekgevels geldt een maximale gevallengte van 55 meter, waarbij de voorgaande regel van maximaal 35 meter per zijde geldt. Behouden gebouwen en mobiliteit hubs zijn een uitzondering op de regel.

Per gevelzijde van een blok dienen er minimaal vijf gebouwen ingepast worden. Voor het Bolsterrein wordt er per bouwveld bepaald wat het minimaal aantal gebouwen per blokzijde dient te zijn, dit zal beschreven worden in de blokspecificaties.

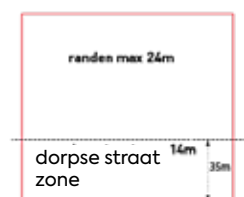
Aan de dorpse straat streven we naar een kleinere korrel dan in de rest van het gebied om dat te kunnen bereiken geldt voor de blokziedes van de dorpse straat in minimum van zeven gebouwen per blok. (mits dit niet gehaald kan worden vanwege het toevoegen van openbare ruimte aan de dorpsestraat.

Terugliggende gevels

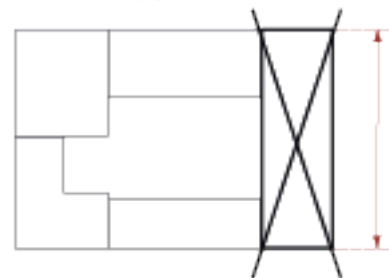
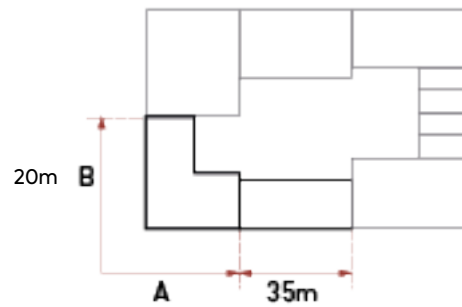
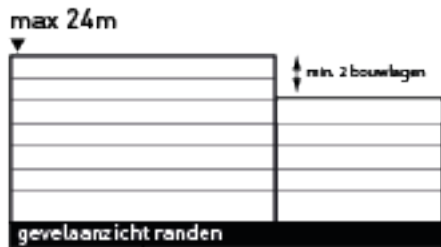
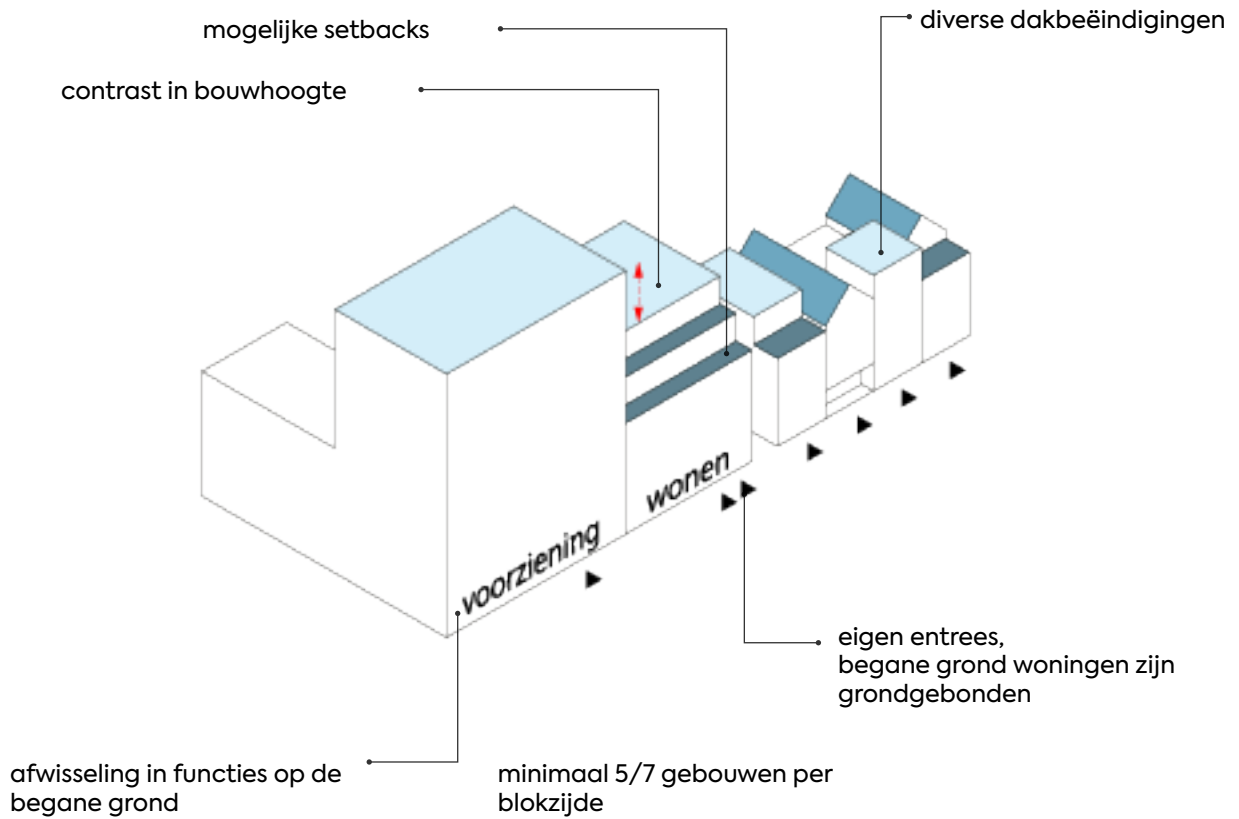
Een deels terug liggende bouwlaag geeft vaak levendigheid in het gevelbeeld en biedt de mogelijkheid tot interessante buitenruimtes zoals bijvoorbeeld een dakterras. Een setback is minimaal 2 meter ten opzichte van de rooilijn. Dit draagt bij aan een plezieriger beleving van de straat. Het windklimaat en de bezonning zijn daardoor gunstiger.

Dakbeëindigingen

Diversiteit en contrast in de gevel kan ook mede behaald worden door verschillende dakbeëindigingen.



mogelijke oplossingen diversiteit dakbeëindigingen



bouwblok: maximale gevelbreedte gebouw

E2: Plinten Fietsenstallingen, bergingen, entrees, margezones en entrees parkeren

We streven naar een levendig straatbeeld daarbij hoort een goede transparantie plint. In dit hoofdstuk beschrijven we de ingrediënten die we voor ogen zien om dat doel te bereiken.

Plint

De tijd leert dat de invulling van de plinten in de loop van tijd vaak verandert. Een duurzame plint die flexibel en aanpasbaar gebouwd wordt, is daarom noodzakelijk. 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. In de plint komen kleine kantoren, bedrijvigheid, voorzieningen, maatschappelijke functies en woningen. De focus voor niet-woonfuncties ligt aan de dorpse straat. Een gevarieerd plintprogramma zorgt voor dynamiek en is de basis voor een gemengd woon-werkgebied. Door de functiemix in de plint aan de dorpse straat te concentreren wordt dat levendige straatbeeld gecreëerd. Bij aanvragen voor locaties aan de plint wordt ook op de invulling van het programma getoetst.

Entrees

Elk gebouw heeft haar eigen entree. De entrees zijn gesitueerd aan openbaar toegankelijke ruimten (pleinen, parken, informele steegjes en de groene centrale binnenhoven). Alle woningen op de begane grond zijn grondgebonden door middel van een eigen entree aan het maaiveld. Technische functies, zoals onderstations, trafo's, fietsparkeren en andere nutsvoorzieningen, worden gebundeld bij, of zijn bereikbaar vanuit de entrees. Rolstoeltoegankelijkheid moet overal in achter genomen worden.

Parkeren - Mobiliteitshubs

De parkeeropgave van personenauto's en motoren voor het Pionier-Bolsterrein wordt door middel van drie mogelijkheden uitgevoerd:

- mobiliteitshubs
- (half)verdiept parkeren
- maaiveld parkeren

Auto- en motor parkeren

Het parkeren van auto's en motoren dient zo veel mogelijk inpandig opgelost te worden. Ingangen en opstelruimtes van die parkeergarages zijn inpandig, liggen op minimaal 15 meter van de hoeken en zijn niet aan de dorpse straat gesitueerd.

Op het Pionier-Bolsterrein is deelmobiliteit een belangrijk uitgangspunt, dit bepaald mede het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied. Deelmobiliteit is geschikt voor verschillende doelgroepen en gebruik. De deelmobiliteit maakt dat het parkeergebouw niet alleen dienst doet als een

monofunctioneel parkeertgebouw maar een functie heeft als mobiliteitshub. De mobiliteitshub draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte door het maken van een groene gevel en programma op het dak. Technische ruimtes zoals trafo's krijgen een plek in de mobiliteitshubs. De technische ruimtes waaronder trafo's dienen onder meer voor onderhoud volgens de normen en werkafspraken bereikbaar te zijn.

Het volume van de mobiliteitshub is toekomstbestendig. Ofwel het casco en de stramienmaat worden strategisch gekozen, zodat het gebouw in de toekomst gemakkelijk te transformeren is naar een woon- en werkgebouw of uitbreidbaar is. De mobiliteitshub kan ook modulair zijn, zodat deze in een latere fase wanneer de parkeervraag is gedaald, afgebroken kan worden en elders weer opgebouwd kan worden. Indien de vraag naar ruimte voor parkeren groter is, dan is de locatie van de mobiliteitshub de eerste plaats om die ruimte te bieden. De plint van de mobiliteitshub moet altijd flexibel in te vullen zijn. De afstand van werk of woning naar de mobiliteitshub is maximaal 250m, tenzij er in het gebouw voorzien is in parkeren en voldoende deelmobiliteit. De mobiliteitshub is een zichtbare en bereikbare plek en in haar 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. Deze hub heeft aan de zijde van de openbare weg of informele steeg een plint met functies, zie plint. De begane grond verdiepingshoogte van de mobiliteitshub is evenals de andere gebouwen minimaal 3,6 meter.

Voor een goed kwalitatief functionerende mobiliteitshub zijn de volgende thema's belangrijk en vragen ontwerpkracht:

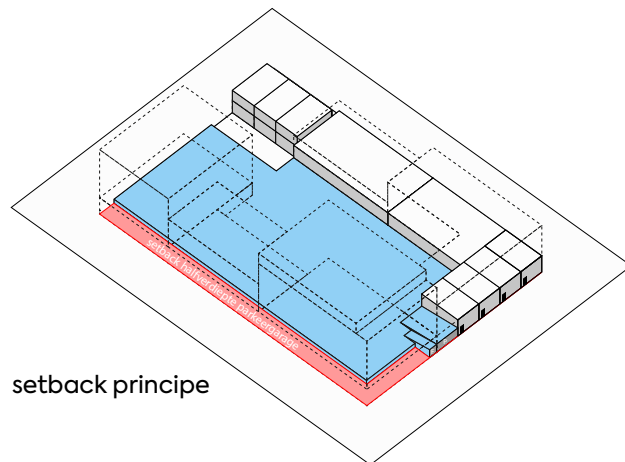
- kwaliteit door het toevoegen van functies anders dan parkeren,
- (sociale) veiligheid, denk aan schaal en zicht van binnen naar buiten en buiten naar binnen van de ruimtes,
- bereikbaarheid, denk aan positionering entrees voor de verschillende gebruikers en toegankelijkheid voor alle gebruikers.
- toepassen van groene en bruikbare gevels en daken;
- aansluiting op de openbare ruimtes
- inpassing van deelmobiliteit

Hieraan zal getoetst worden in het Q-team.

Halfverdiept parkeren

Onder de gebouwen en binnen het blok kunnen halfverdiepte parkeergarages aangelegd worden. De (half)verdiepte parkeergarages mogen het straatbeeld niet domineren. Om dat te waarborgen gelden de volgende regels voor halfverdiepte parkeergarages aan de formele zijden van het plan (zie afbeelding).

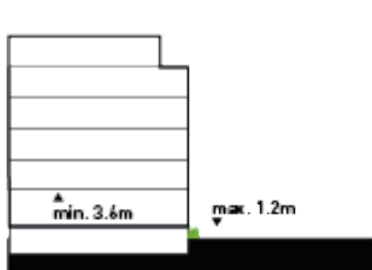
- De (half)verdiepte parkeergarage heeft een setback van minimaal 4 meter vanaf de rooilijn. Indien dit niet mogelijk is kunnen de halfverdiepte parkeergarages ingebed worden door bijvoorbeeld een groen talud of hoog groeiende gewassen.
- Voor halfverdiept parkeren geldt dat de bovenkant van de begane grond op maximaal 1.2 meter is gelegen. Aan de Westerdreefzijde is een maat van 1.6 meter tot aan de bovenkant begane grond mogelijk, dit onder de voorwaarde dat die 1.6 meter voor maximaal 50% zichtbaar mag zijn in de hoogte (dus 80cm max.). Het niet-zichtbare gedeelte wordt 'weggewerkt' in een groen talud.
- Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan mag de (half)verdiepte parkeergarage voor



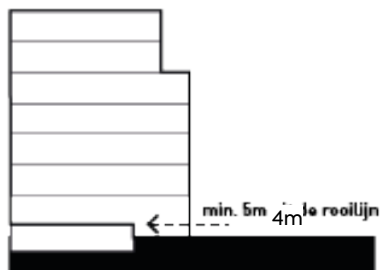
setback principe

maximaal 1/3 per blokzijde in de rooilijn gebouwd worden. In dit geval vergt het ontwerp extra aandacht om de aansluiting met de openbare ruimte aan de buitenzijde optimaal te krijgen.

Op het maaiveld wordt uitsluitend geparkeerd voor bezoekers en voor functies die al voor de transformatie in het plangebied gevestigd waren en ongewijzigd zijn gebleven.



parkeerkelder ingepakt met groen



parkeerkelder ingepakt met setback



minimale verdiepingshoogtes
mobileitshub



NB: Deze kaart is indicatief en gebaseerd op de concept plankaart

Margezones

Margestrook aan de Dorpse Straat - Deurmatten

- Entrees aan de Dorpse Straat worden voorzien van een Delftse stoep van 1m breed.
- Deze plint/margestrook is gematerialiseerd met grootte tegels die deurmatten vormen van de verschillende entrees.
- Alle margestroken worden gematerialiseerd van één uniform materiaal, beton of natuursteen.
- Tussen de deurmatten in loopt de verharding van de Dorpse Straat door tot aan de gevel en duidt deze verharding de grens tussen verschillende panden aan.
- De breedte van de deurmatten variëren afhankelijk van de functie van het type entree. Zo heeft entree van een kleinschalige ondernemer bijv. een deurmat van 1 of 2 meter breed. Een woning een deurmat van 3 meter breed en een entree van een grote commerciële functie een deurmat van 5 meter of meer.

Margestrook langs straten – Blokplint

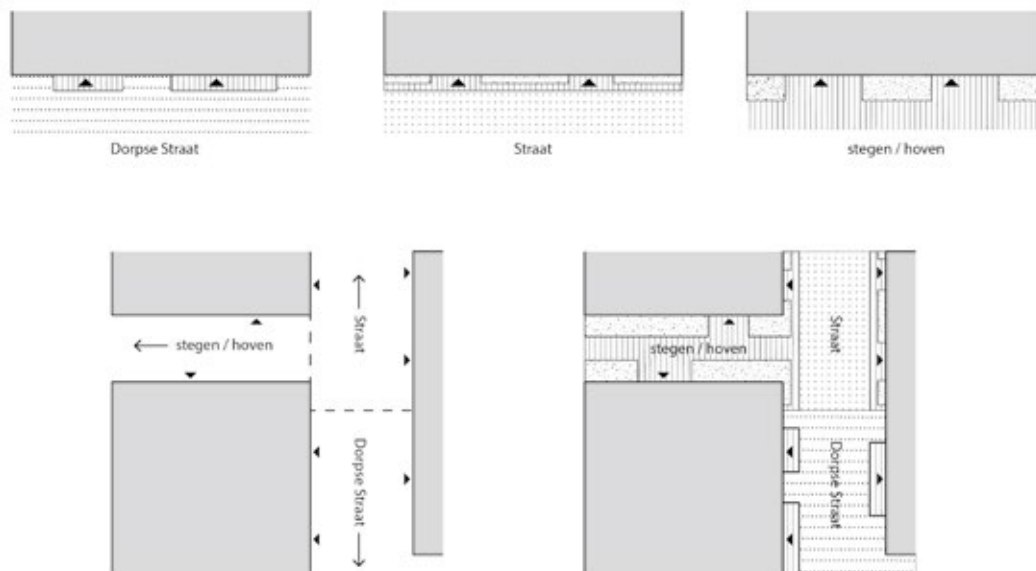
- De margestrook in de overige straten bestaat uit een continue plint van 1 meter uniforme

verharding die de bouwblok contouren helder aanduiden/begrenzen.

- De toegepaste verharding is van een kleinere elementmaat als de deurmatten in de Dorpse Straat, maar wel hetzelfde type verharding (beton of natuursteen) om een uniform beeld te waarborgen.
- In deze plint wordt de ruimte tussen entrees opgevuld met beplanting, in de vorm van geveltuintjes van 0.5 meter.
- Deze geveltuintjes lopen over in de stegen en hoven waar de beplanting en plintverharding naar binnen wordt getrokken het hof in.

Margestrook in stegen en hoven – Terrassen tussen het groen

- De geveltuintjes van de straten lopen in de stegen over naar plantvakken van 1,5meter breed.
- De ruimte tussen deze plantvakken wordt benut voor entrees en privé terrassen tussen het groen zonder de doorstroom te belemmeren.
- De toegepaste verharding van de blokplinten wordt doorgetrokken het hof in waarbij de verharding de tussenruimte die de terrassen en entrees invult.



principe schema margezones



referenties margezones

Fietsenstallingen

Collectieve fiets- en scooterberging(en) zijn inpan-dig, makkelijk en comfortabel bereikbaar. Altijd op maaiveldniveau ontsloten, gemeenschappelijk, en geïntegreerd in de plint. De toegang van de fiet-senstallingen mogen maximaal 30m van de woning entrees liggen. De bewoners worden zo uitgenodigd om de fiets te pakken.

Technische Ruimtes

De technische ruimte grenzen bij voorkeur niet direct aan de openbare straat. Indien deze wel aan de straatgevel gesitueerd zijn moet onderbouwd worden dat dit niet anders kan worden opgelost.

E3 Uitkragingen, Balkons en Buitenruimte

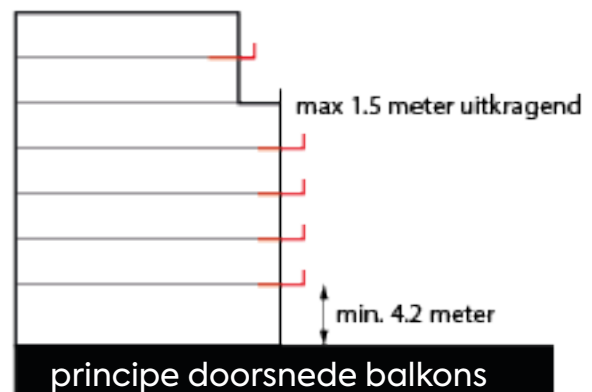
Uitkragingen, balkons en buitenruimten

Bij de grotere korrels, zoals appartementenblokken, hoekblokken en cpo-blokken, wordt ruimte gebo-den aan uitkragende delen, zoals balkons of erkers. De uitkragingen moeten in vorm en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume en een in-tegraal onderdeel van de plintiek van de gevel zijn. Er dient gezorgd te worden voor afwisseling, oftewel het vermijden van veel repeterende balkons. Tot een hoogte van minimaal 4.2 meter boven maaiveld zijn er geen uitkragingen mogelijk in de openbare ruimte. 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. Balkons moeten mogelijk afgeschermd zijn (bijvoorbeeld als glazen erkers). Ook dienen uitkragende delen rekening te houden met geprojecteerde boomkruinen in de openbare ruimte.

De maximale diepte van de uitkragende delen is zowel aan de formele zijde als secundaire zone 1.5 meter (zie afbeelding p.27). Uitkragende delen elders hebben een vrije maximale diepte.

Dakgroen

Op het maaiveld wordt kwantitatief onvoldoende groen gerealiseerd. Daarom sturen we op zoveel mogelijk groen op daken en aan gevels. Een dak is voor minimaal 50 % groen. Dit groen mag voor maximaal de helft) samen vallen met duurzaam-



E4 Daken & Gevels

heidsmaatregelen. Tot het dak wordt gerekend alle bovenbeëindigingen van het gebouw, dat kan dus ook het dak zijn van een (half)verdiepte parkeergarage. Balkons worden niet tot het dakvlak gerekend. Dakterrassen, tuinen, balkons bij setbacks etcetera worden wel tot het dakvlak gerekend. Ten aanzien van schuine daken geldt dat die oppervlakten niet meetellen in de berekening.

Dat laat nog 50% over voor zonnepanelen, privé-terrassen en technische voorzieningen. Per blok streven we naar minimaal één collectieve daktuin. De mobiliteitshub is hiervoor naar de aard het meest geschikt gezien de centrale en gedeelde identiteit van het gebouw.

De daktuinen dragen bij aan:

- een groene beleving en woonkwaliteit,
- klimaatadaptatie en wateropvang
- biodiversiteit; als het dakgroen volwaardig groen is, kan het een win-win-win situatie opleveren. (zowel waterhuishoudkundig als beplantingsvorm).
- Een groen dak wordt als zodanig beschouwd als het substraat een dikte van 60 tot 70 cm heeft. Met die dikte wordt er vanuit gegaan dat het groene dak voldoende robuust is om ook tegen langere periode van droogte (twee maanden) te kunnen en om bij te dragen aan de opvang van het hemelwater ook in piekbuien. Een technologische oplossing die vergelijkbaar of beter is, wordt ook geaccepteerd.
- Voor het zicht en de klimaatadaptatie (hitte) is het streven om de groene daken op de laagste delen van de gebouwen te realiseren.

Technische voorzieningen op het dak

Technische functies op het dak zijn niet zichtbaar vanaf de het maaiveld .

Gevelgroen

Het gevelgroen is noodzakelijk om voldoende groen in het plangebied te hebben. Gevelgroen draagt bij aan het getengaan van hittestress.

min. 50% groene daken



Het compenseert deels het tekort van groen op het maaiveld. Met name op plaatsen waar geen of te weinig bomen geplaatst kunnen worden, is dat het geval.

Het draagt bij aan een betere beleving van groene buitenruimtes, zoals de pocketparks en de centrale hoven. Het neemt zich weg op de mobiliteitshubs. Groene gevels zijn hier verplicht. Voor de overige gebouwen geldt dat gevelgroen onderdeel is van het ontwerp.

De mobiliteitshubs dienen een groene uitstraling te hebben. Geen afgesloten dozen, maar een bijdrage aan de beleving van het groen. We maken in deze wijk minder groen dan elders in Nieuw-Vennep. Het helpt daarbij dat we de parkeergarages zo groen mogelijke uitstraling geven.”

E5 Centrale groene hoven, Pocketparks en informele steegjes

Een groot deel van de openbare ruimte zal binnen het uitgeefbaar gebied een plaats krijgen. Het is een complexe opgave die eigendomsoverschrijdend is en daarom veel samenwerking en afstemming vereist. Omdat de huidige groennorm niet wordt behaald, zetten we in op zoveel mogelijk kwalitatief groen. Daarnaast zorgen de informele steegjes onder meer door het uitgeefbaar gebied zorgen voor een doorwaadbaar plan, waarbij interessante ommetjes voor heel Nieuw-Vennep op het Pionier-Bolsterrein mogelijk worden.

Centrale groene hoven

Elk blok heeft intern een centraal groen hof. Gezien de beperkte openbare ruimte in het plan zijn deze hoven openbaar toegankelijk. Ze dienen als centrale verblijfsplek waar iedereen welkom is. De groene centrale hoven zijn essentiële schakels binnen het informele netwerk van het plan. Ze kunnen dienen onder meer als speelplek, parkje, als ontmoetingsruimte, beschuttingsplek, waterberging of een centrale combinatie daarvan. De hoven zijn afgeschermd van het wegverkeer en eventuele andere hinder en zijn stil en prettig om te verblijven. De stilte en het groen dragen in belangrijke mate bij aan het comfort van de omliggende woningen. De centrale hoven dragen bij in het stimuleren om elkaar te ontmoeten, zorgen voor aangename beschutte plekken in de zon en in de schaduw om koelte in tijden van hittestress.

- Het aantal m² openbare ruimte is per blok gedefinieerd in de blokspecificaties.
- Per blok dienen er minimaal twee bomen van de eerste orde in de volle grond van het centrale hof te staan.
- Een centraal hof is door minimaal drie stegen bereikbaar in de eindfase.

Informele steegjes

De dorpse straat zal als centrale-as de drager worden van het plan en verbindt de Pionier met het Bolsterrein. De dorpse straat vormen samen met het huidige openbare stratenpatroon en het formele netwerk. Om grote stedelijke blokken te voorkomen en prettige alternatieve routes te bieden zijn informele steegjes nodig. Dit informele netwerk is ingericht voor voetgangers en verblijf en verbindt de verschillende groene binnenhoven met elkaar. Aan de stegen is ruimte voor een margestrook van maximaal twee meter aan weerszijden, waarbij per typologie de meest gunstige invulling uitgevoerd kan worden zoals een bijvoorbeeld een Delftse stoep of geveltuin. Per blok zijn er minimaal drie informele stegen die het centrale hof bereikbaar maken. Bij de bouw van het eerste gebouw aan een zijde wordt de verbinding naar het centrale hof gemaakt. Deze verbinding kan halfzijdig zijn totdat het gebouw aan

de andere zijde van de steeg wordt gerealiseerd.

De stegen hebben een minimale breedte van 8 meter en een maximale breedte van 12 meter. Het aantal bouwlagen staat in verhouding tot de breedte van de steeg volgens het onderstaande tabel.

bouwlagen	meter tot aan hart van de steeg
1-4	4
5	5
6	6
7+	7

De breedte van 6 meter is noodzakelijk in het geval er ook riolering aangelegd moet worden. Die breedte is nu opgenomen in de plannen. In het geval er geen riolering aangelegd hoeft te worden dan is de breedte van de kabels & leidingstrook kleiner. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er onder voorwaarden wel beplanting op de strook kan worden aangelegd.

Rooilijn

De ingetekende rooilijn is de maximale rooilijn. Minimaal 50% van de gebouwen dient op deze rooilijn gebouwd te worden.

Overgang Privé Openbaar

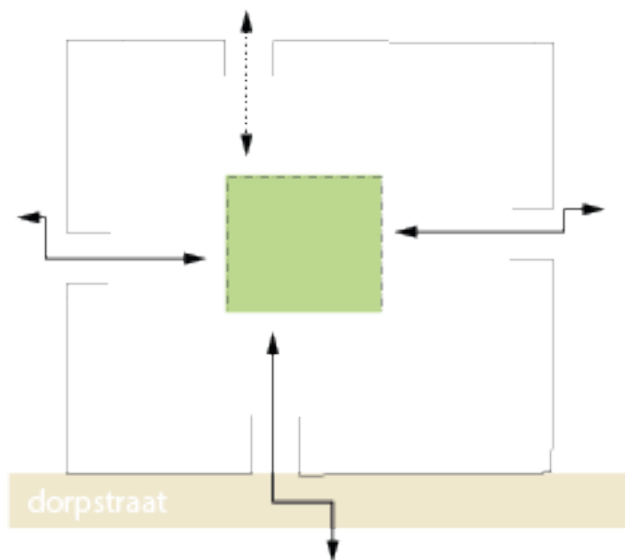
Toegankelijkheid vanaf openbare ruimte naar de centrale hoven dient duidelijk als openbaar gebied met een duidelijke openbare toegang ingericht te worden. Er dient rekening gehouden worden met het spanningsveld:

- vanuit landschap, sociaal en ruimtelijk facet de overgang zo vloeiend mogelijk maken,
- vanuit beheer overgang zo helder en scherp mogelijk maken.

Pocketparks

Pocketparks langs de straten in de Pionier zorgen voor groene ruimtes ter compensatie van ontbrekende bomen in de straat zelf.

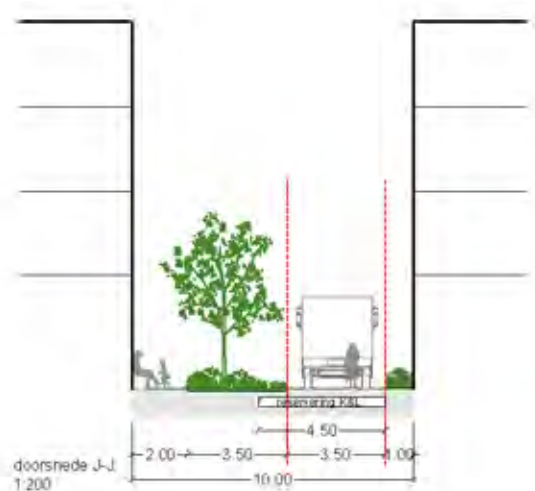
Om te voorkomen dat er kostenverhogende ingrepen aan kabel en leidingenstroken moeten worden gedaan zijn er compacte terugspringende ruimtes aan de entrees van enkele stegen toegevoegd. Op deze plekken is ruimte om grotere bomen van de 1e of 2e orde te kunnen planten.



- bereikbaar via minimaal drie stegen
- vierkante of rechthoekige verhouding van het centrale hof



- Centrale hoven zijn voor minimaal 50% vergroend



principe routes nood- en hulpdiensten

- hoofdroutes brandweer via hoofdinfra
- steegjes naar collectieve hoven bereikbaar van twee kanten. Nood- en hulpdiensten kunnen altijd doorrijden.
- breedte van de stegen aan 1 hof variërend van 8-12 meter.
- min 3.5 meter verhard pad voor brandweer, in overleg met b&o kan het pad evt ook in grasbeton uitgevoerd worden.
- min 6 meter ondergrondse ruimte reservering voor K&L
- stegen worden zo groen mogelijk ingericht tenzij initiatiefnemer zwaarwegende, esthetische argumenten heeft om daarvan af te wijken.
- minimaal 50% van margezone is vergroend

E6 Tijdelijke Situatie

De huidige openbare ruimte is toegespitst op de huidige functie van het gebied een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein zal niet in één keer getransformeerd worden. Dat zal in fases gaan. Een deel van de openbare ruimte zal landen op uitgeefbaar gebied, dat niet in de eerste fase wordt ontwikkeld of wellicht in het geheel niet. Daarom is het van belang om in de 'tijdelijke' situatie meteen kwaliteit toe te voegen aan de openbare ruimte.

Kwaliteit Openbare Ruimte

In de tijdelijke situatie kan het voorkomen dat vanwege de eigendomssituatie of fasering, een centraal hof, plein en/of pocketpark nog niet in haar volledigheid te maken is. De ambitie is om in de tijdelijkheid zoveel mogelijk recht te doen aan het uitgangspunt doorwaadbaarheid en de juiste plekken te maken voor het Pionier - Bolsterrein en heel Nieuw-Vennep. Dit kan door bijvoorbeeld;

- een steeg te maken (met een minimale profielbreedte van 4 meter, zodat die later door het buurkavel afgemaakt kan worden),
- een gedeelte van het centrale hof te maken waar in de toekomst op aangesloten kan worden,
- een collectieve tuin tijdelijk openbaar te maken,
- een tijdelijke inrichting te maken die refereert naar het gewenste eindbeeld.

E7 Uitwisselbaar programma

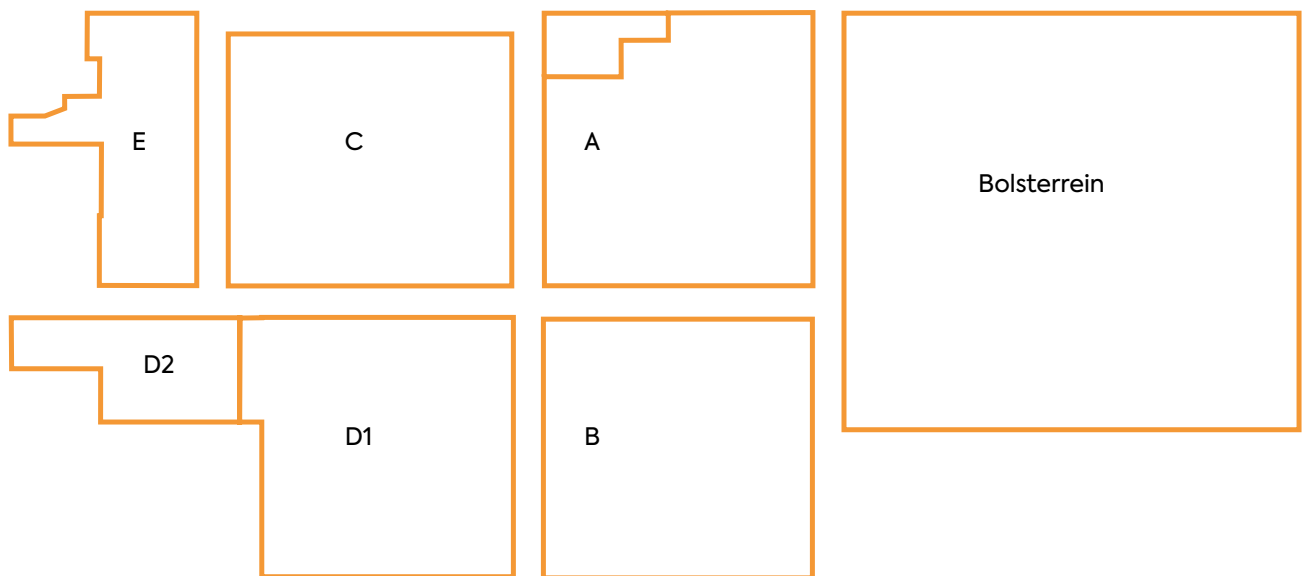
Parkeren

We streven naar zoveel mogelijk mobiliteitshubs. De hubs zijn transformeerbaar, collectief en dragen door hun multifunctionaliteit bij aan de kwaliteit van het gebied. Indien een mobiliteitshub extra parkeercapaciteit biedt dan kunnen woningen en niet-woonfuncties in nabijgelegen blokken daar mede gebruik van maken. Hiermee wordt er ruimte gecreëerd voor ander programma en openbare ruimte. De woningen en niet-woonfuncties dienen op een afstand van maximaal 250 meter van de mobiliteitshub te liggen. Aan de parkeernorm kan in de tijdelijke situatie tot maximaal 5 jaar na oplevering (woning) ook op maaiveld worden voldaan. Elk blok heeft haar eigen mobiliteitshub, indien aangegeven kan worden dat er in een nabij blok het parkeren opgelost kan worden hoeft deze hub niet gemaakt te worden.

Woonprogramma

Initiatiefnemers kunnen meerdere eigendommen hebben verspreid over verschillende blokken of kunnen afspraken maken met andere initiatiefnemers. De woningbouwprogrammaverdeling (sociaal, middensegment, vrijesector) kan in overleg met het Q-team afwijken van de regels dat het binnen het blok opgelost moet worden. De verdeling van 30/20/50, met verdere onderverdelingen, moet voor het gehele gebied kloppend zijn.

F Blokspecificaties

















In dit hoofdstuk worden per blok de ruimtelijke en programmatische specificaties toegelicht. Indien het plan er beter van wordt kan er afgeweken worden van de aangeven locaties van de centrale hoven, pocketparks en informele steegjes.

Overzicht blokspecificaties

Blokspecificaties

- A
- B
- C
- D1
- D2
- E
- BOLSTERREIN

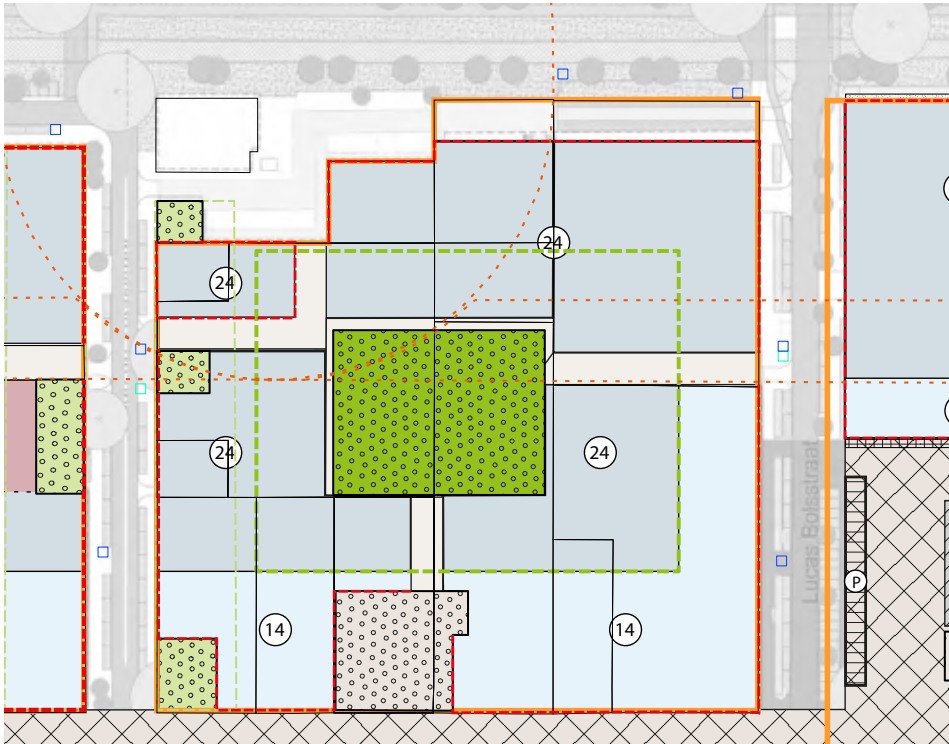
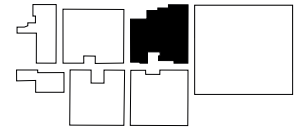
Legenda

-  Blok grens/ uitgeefbaar terrein
-  Bouwvelden
-  Centraal groen hof
-  Zoekgebied centraal hof/pocketparks
-  Pocketpark aan Dorpse straat
-  Margestrook
-  Informele Steegjes
-  Dorpse Straat
-  Te behouden bebouwing
-  Mobiliteit Hub
-  Groene omzooming gebouw
-  Delftse Stoep
-  Maximale rooilijn
-  Max bouwhoogte



zone gasbuisleiding: aandacht voor zelfredzaamheid

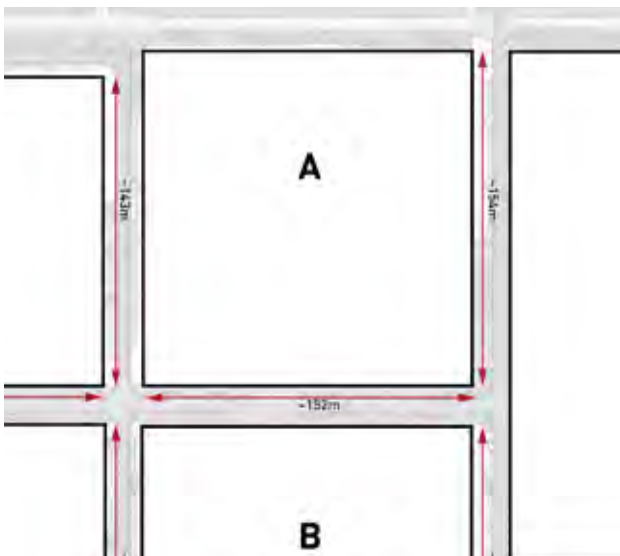
Blok A



Locatie en omgeving

Blok A is gelegen binnen het gebied: Lucas Bolsstraat, Staringstraat, Hugo de Vriesstraat en Nieuwerkerkertocht. Parallel aan de Nieuwerkerkertocht ligt een privé ontsluitingsweg deze kan eventueel behouden worden teneinde van de ontsluiting van het Pionier-Bolsterrein. Hierdoor kan de Dorpse straat ontlast worden van het autoverkeer wat via de randen direct kan aansluiten op de Operaweg. Op de westhoek van het blok dient rekening gehouden te worden met het gasdruk- en meetstation. Binnen 15 meter van dit station mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Binnen het invloedsgebied van de gastransportleidingen mogen geen objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen worden gerealiseerd. Bij de realisatie van kwetsbare objecten (woningen) dient een toename van het groepsrisico te worden verantwoord. Er dient aandacht te worden besteed aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van mogelijke incidenten. Een maatregel kan zijn om vluchtroutes van de gastransportleidingen af te realiseren..



Specials

- Gasdruk- en meetstation (bestaande risicobron)
- Invloedsgebied van de hoge druk aardgastransport-leiding (bestaande risicobron)
- eventueel behouden ontsluiting parallel aan Operaweg
- Pocketplein aan de Dorpse straat
- Pocketparks aan Hugo de Vriesstraat vanwege beperkte mogelijkheid tot planten bomen
- Grenzend aan Bolsplein

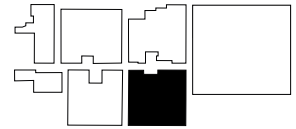
VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~21.530m ²
max bvo m ² FSI 1.8	~38.754m ²
minimaal 5% niet woon functies (exclusief parkeren)	~1.938m ²
max woonprogramma inclusief hub	~36.816m ²
max aantal woningen	251

OPENBARE RUIMTE

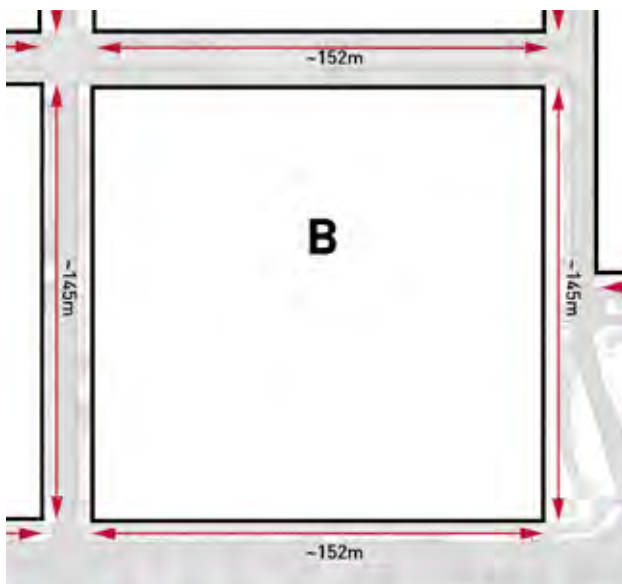
centrale hof	~2.173m ²
pocketparks groen	110+130+252=~492m ²
pocketparks verhard	~900m ²
spelen	1 speelplek leeftijd van 0-5 100-500m ²

Blok B



Locatie en omgeving

Blok B grenst aan de Westerdreef, Lucas Bolsstraat, Staringstraat en Hugo de Vriesstraat. Aan de Westerdreef zijde dient rekening gehouden te worden met het Westerdreefpark en de huidige bebouwing die daar aangrenst. Goede langzaamverkeersverbindingen met het Westerdreefpark zijn essentieel. Er is op de hoek van Westerdreef en Lucas Bolsstraat de mogelijkheid voor een toren van maximaal 30meter hoog. Deze toren heeft vanaf 24 meter hoog een maximale footprint van 600m².



Specials

- Mobiliteit hub
- Toren 30m
- Westerdreef
- Groene pocketpark aan de Staringstraat
- Halfverdiepte parkeerkelder aan Westerdreefzijde mogelijk met versoepelende regels zie bouwregels E2.

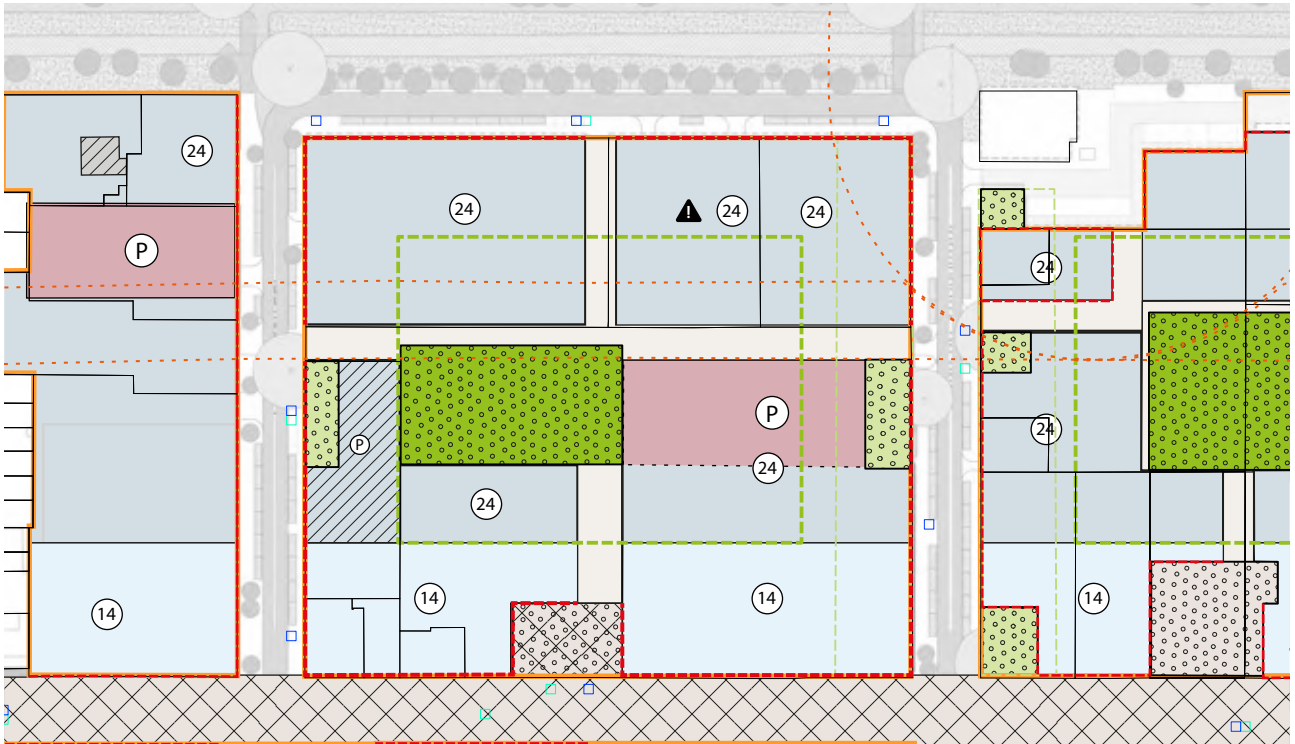
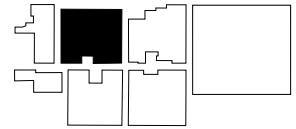
VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~22.188m ²
max bvo m ² FSI 1.8	~39.938m ²
minimaal 5% niet woon functies (exclusief parkeren)	~1.997m ²
max woonprogramma inclusief hub	37.941m ²
max aantal woningen	267

OPENBARE RUIMTE

functioneel groen (groene hof)	min ~2.375m ²
pocketparks	min 300m ²
spelen	1 speelplek leeftijd van 0-5 100-500m ²

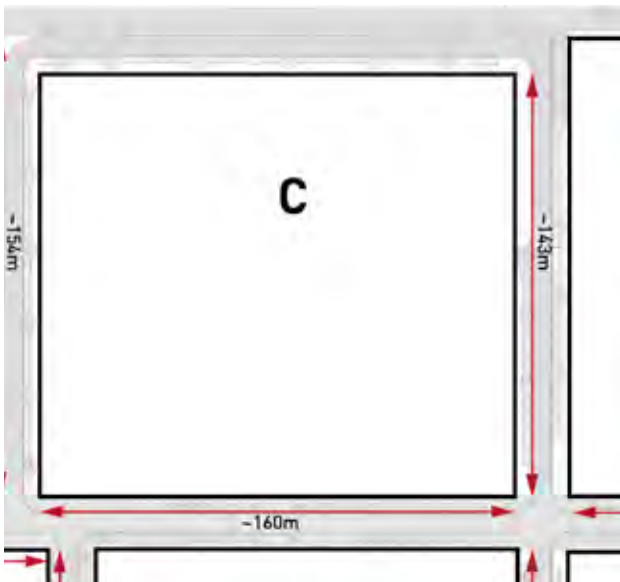
Blok C



Locatie en omgeving

Blok C grenst aan de Kopsstraat, Hugo de Vriesstraat, Staringstraat en Bergsmastraat. Aan de Bergsmastraat ligt in de huidige situatie het parkeerveld voor de Praxis, deze dient zolang er geen alternatief is gerespecteerd te worden. Op de oosthoek van het blok dient rekening gehouden te worden met het gasdruk- en meetstation. Binnen 15 meter van het gasdruk- en meetstation mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een minimale afstand van 4 meter.

Binnen het invloedsgebied van de gastransportleidingen mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd en dient bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten een toename van het groepsrisico te worden verantwoord en aandacht te worden besteed aan de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



Specials

- Gasdruk- en meetstation (bestaande risicobron)
- Invloedsgebied van de hoge druk aardgastransport-leiding (bestaande risicobron)
- eventueel behouden ontsluiting parallel aan Operaweg
- Pocketplein aan de Dorpse straat
- Pocketparks aan Hugo de Vriesstraat vanwege beperkte mogelijkheid tot planten bomen
- Milieuhinder Den Blanken
- Praxis parkeerplekken

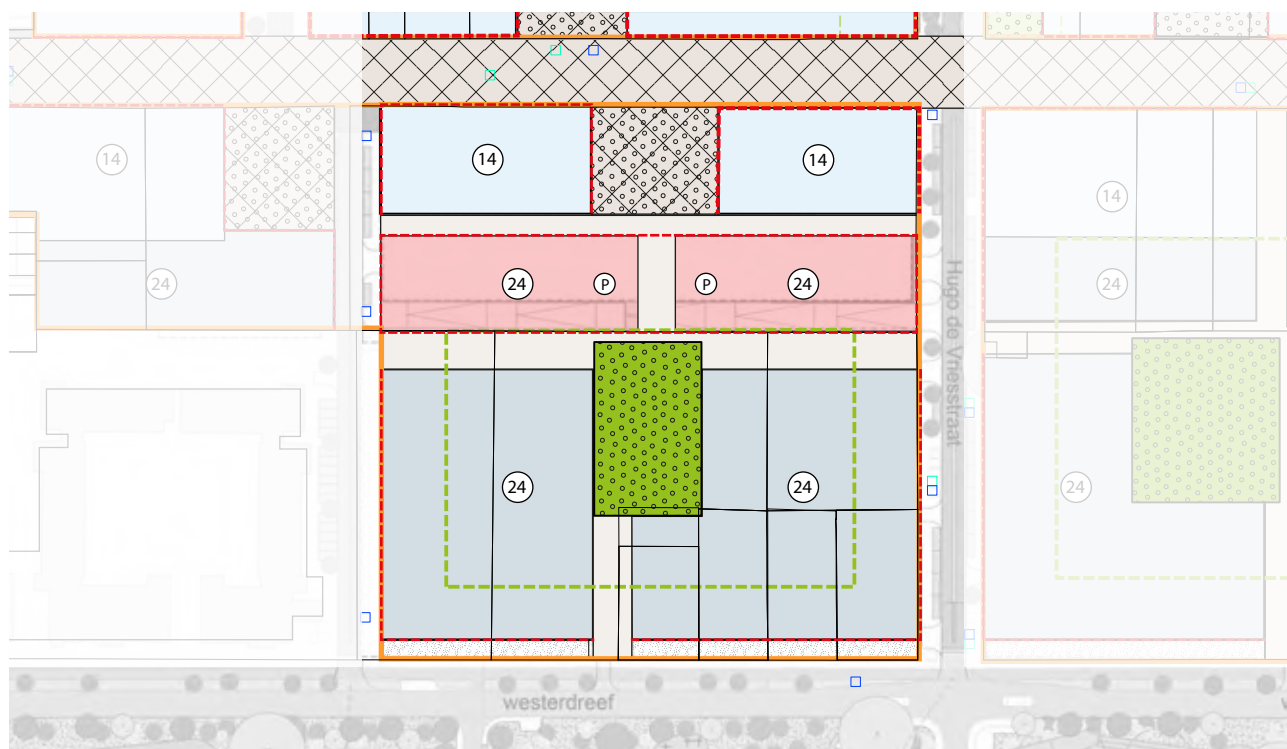
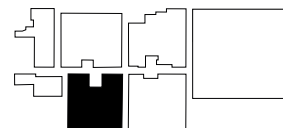
VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~22.868m ²
blok opp zonder dorpse straat	~22.214m ²
max bvo m ² FSI 1.8	~41.162m ²
minimaal 5% niet woon functies (exclusief parkeren)	~2.041m ²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~39.104m ²
max aantal woningen	267

OPENBARE RUIMTE

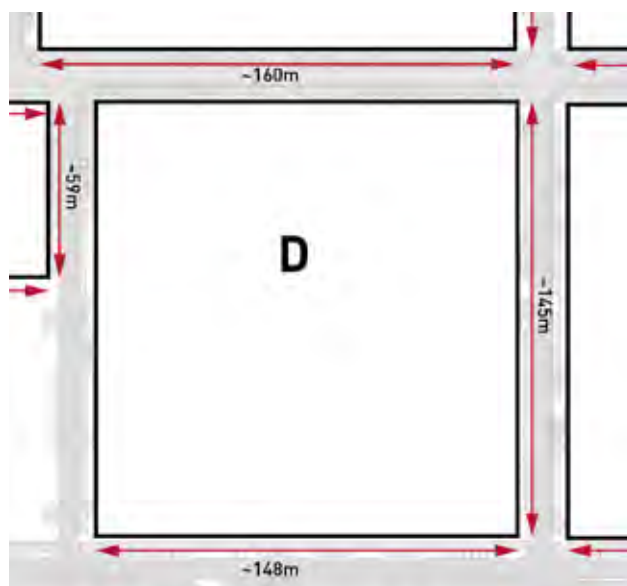
functioneel groen (groene hof)	min. 1300m ²
pocketparks	min. 577+336+247=1.160m ²
spelen	1 speelplek leeftijd 0-5 100-500m ²

Blok D1



Locatie en omgeving

Blok D grenst aan Staringstraat, Hugo de Vriesstraat, de nieuw verlengde Bergsmastraat en de Westerdreef.



Specials

- transformatie loods naar mobiliteitshub
- nieuw te maken ontsluitingsweg (verlengde Bergsmastraat)
- aansluiten op Westerdreef

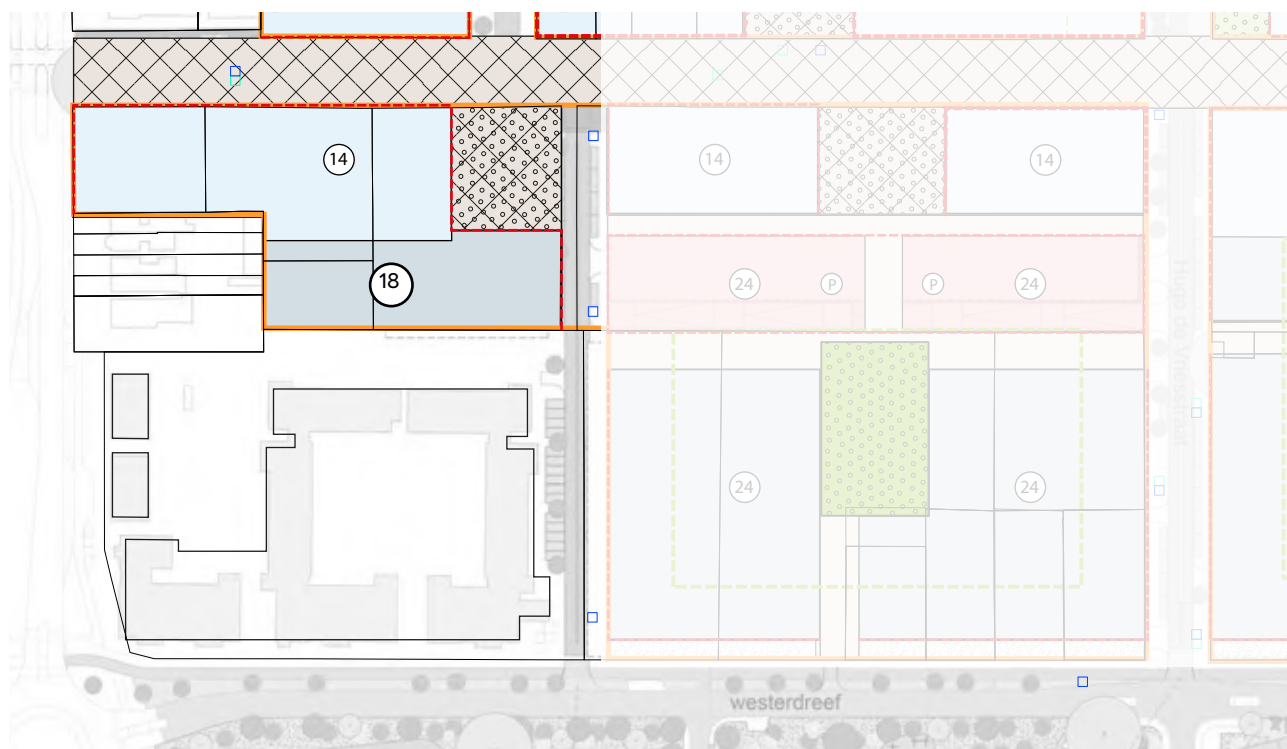
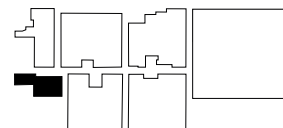
VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~21.548m ²
max bvo m ² FSI 1.8	~38.786m ²
minimaal 5% niet woon functies (exclusief parkeren)	~1.939m ²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~36.847m ²
max aantal woningen	251

OPENBARE RUIMTE

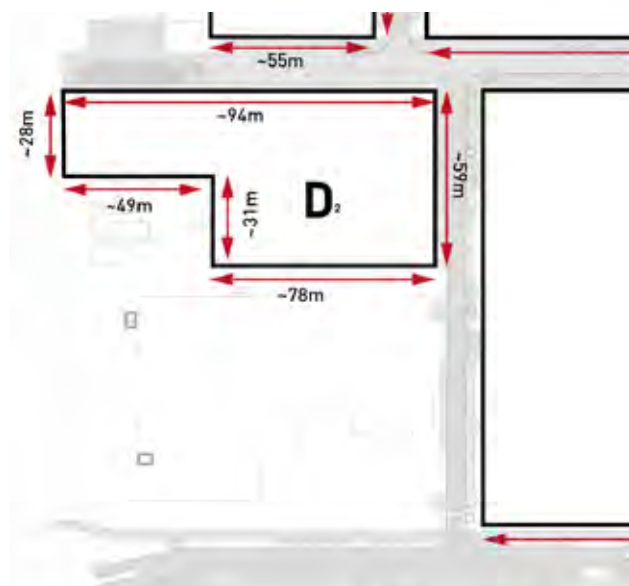
functioneel groen (groene hof)	min. ~1400m ²
pocketparks	min. ~950m ²
spelen	-

Blok D2



Locatie en omgeving

Blok D2 grenst aan Staringstraat, Venneperweg, de nieuw verlengde Bergsmastraat en het Westerdreefkwartier.



Specials

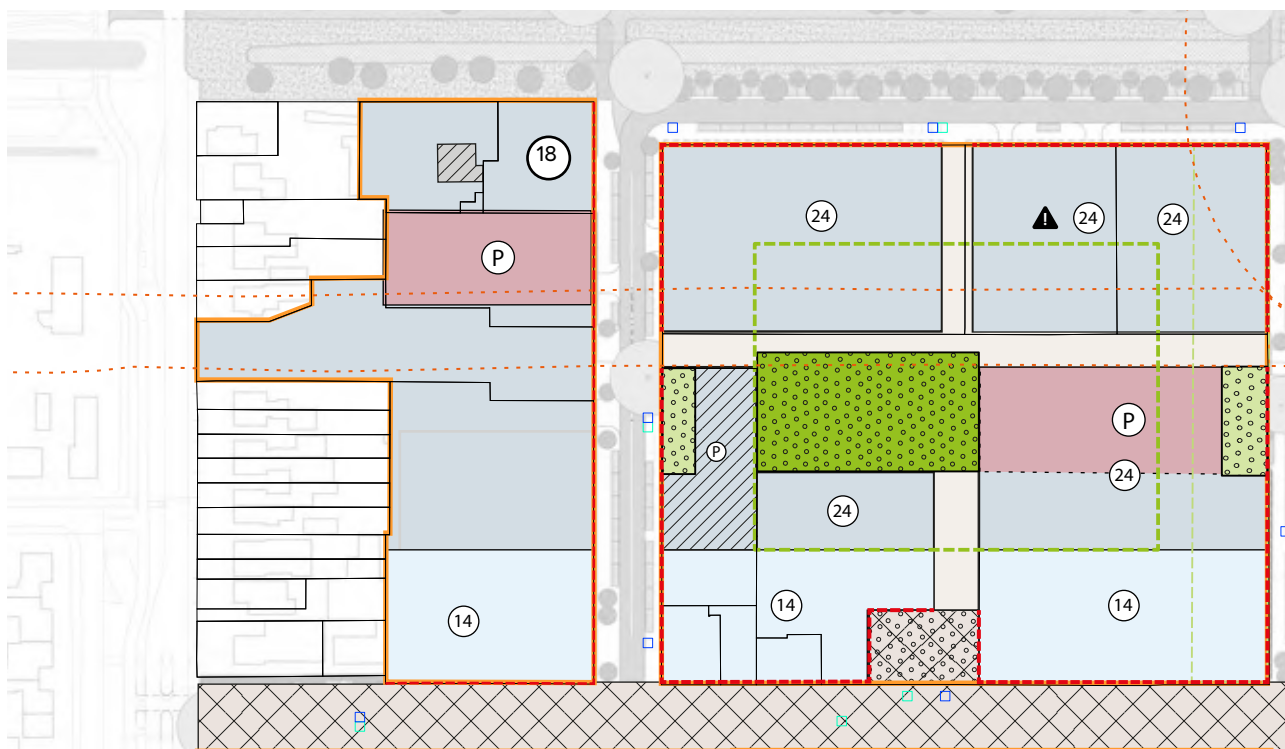
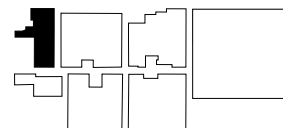
- aansluiten woonmilieu Venneperweg
- speelplek leeftijd 0-5
- Nieuw te maken ontsluitingsweg (verlengde Bergsmastraat)

VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~8.245m ²
max bvo m ² FSI 1.8	~14.841m ²
minimaal 5% niet woon functies (exclusief parkeren)	~742m ²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~14.099m ²
max aantal woningen	96

OPENBARE RUIMTE

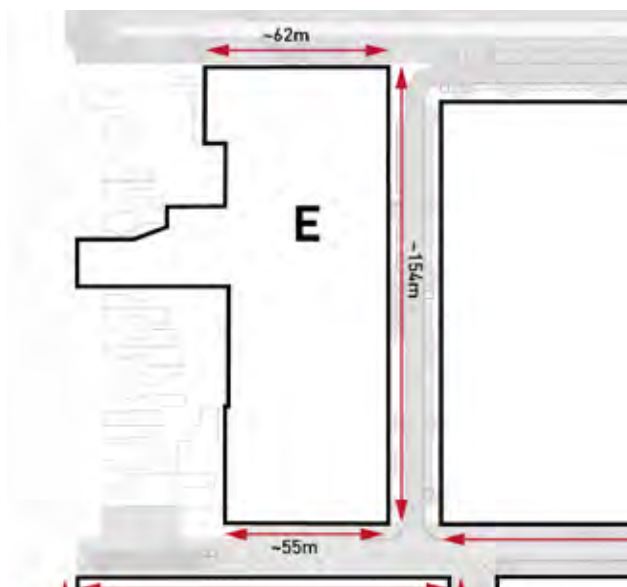
functioneel groen (groene hof)	-
pocketparks	min. ~850m ²
spelen	1 speelplek leeftijd 0-5 1-500m ²



Locatie en omgeving

Blok E grenst aan de bestaande woningen van de Venneperweg, Bergmastraat, Nieuwerkerker- tocht en Staringstraat. De huidige woningen aan de dwarslint Venneperweg zullen net als de praxis behouden blijven. De overgang van de huidige korrel van de Venneperweg naar de nieuw te ontwikkelen bouwvelden dient zorgvuldig ontworpen te worden. De ontsluiting van het blok ligt aan de Bergmastraat. Tevens dient er rekening gehouden te worden met de langzaam verkeersverbinding met de voorzieningskern van Getsewoud aan de

zuid-westzijde van het blok. Verder staan er twee Spoorwachterswoningen die behouden dienen te worden. Laden & lossen voor de praxis is een aandachtspunt.



Specials

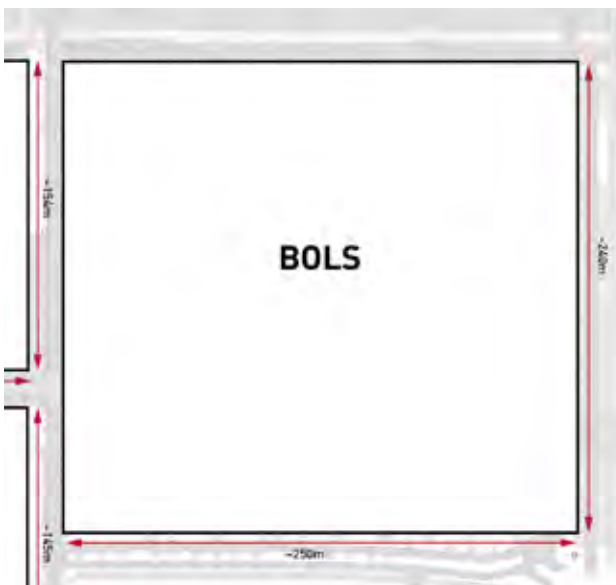
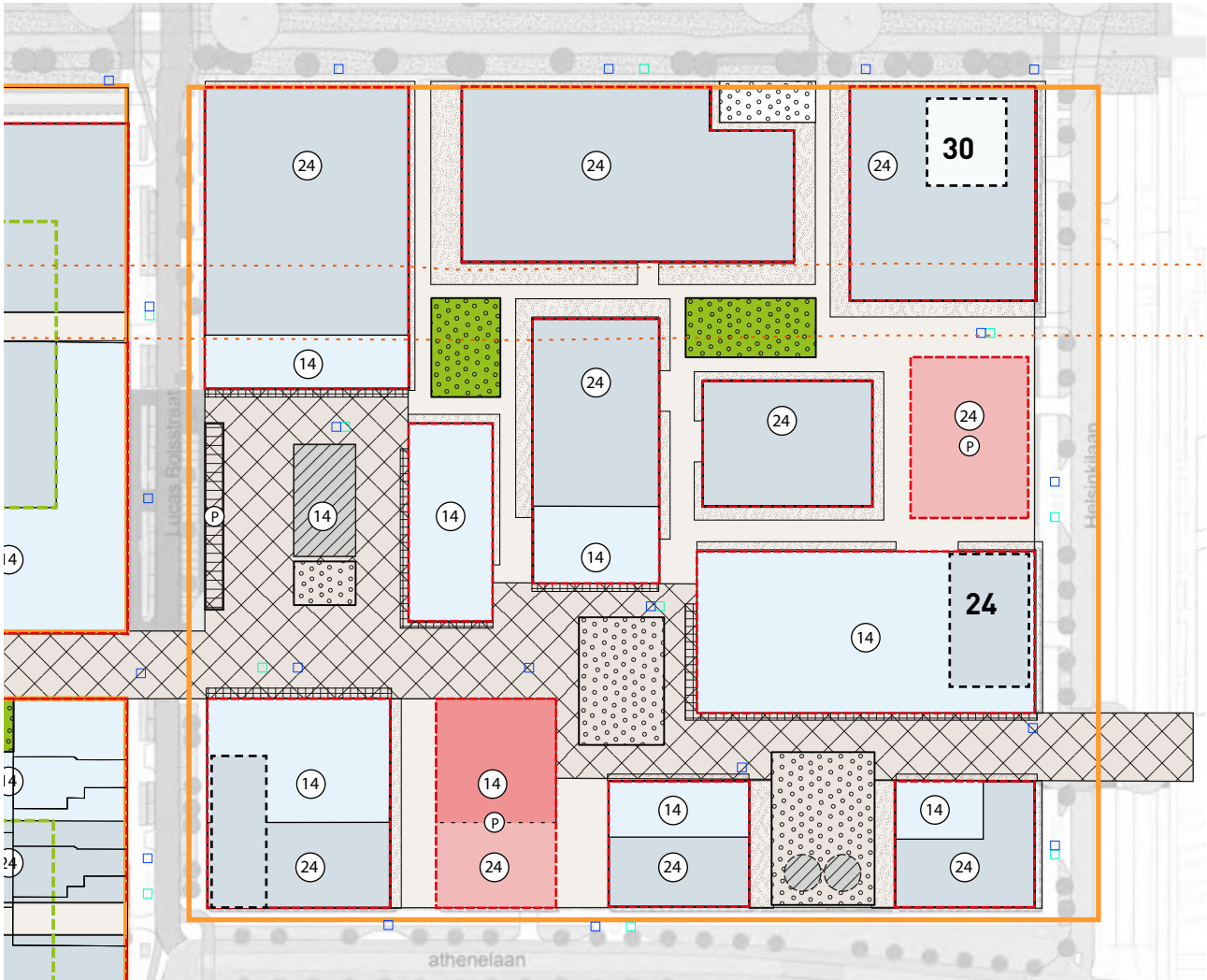
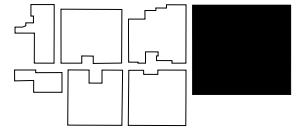
- Praxis
- Spoorwachterswoningen
- Voetgangersverbinding Getsewoud
- Aansluiting bestaande bebouwing Venne- perweg

VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~9.644m ²
max bvo m ² FSI 1.2	~11.573m ²
minimaal 10% niet woon functies (exclusief parkeren)	~1.157-1.735m ²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~10.418m ²
max aantal woningen	75

GROEN

functioneel groen (groene hof)	-
pocketparks	370m ²
spelen	1 speelplek leeftijd 0-5 100-500m ²



Specials

- Autovrij
- Medisch centrum
- BSO/KDV buitenruimte
- Bolstoren - Bolsplein
- Dorpse straat autovrij
- Behoud/verplaatsen Silo's
- 1 toren max 30 meter max footprint 600m2
- Nieuwe parallelle onsluiting
- vleermuizen

VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~61.490m ²
max bvo m ² FSI 1.8	~110682m ²
minimaal 10% niet woon functies (exclusief parkeren)	~11.068m ²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~99.613m ²
max aantal woningen	875

GROEN

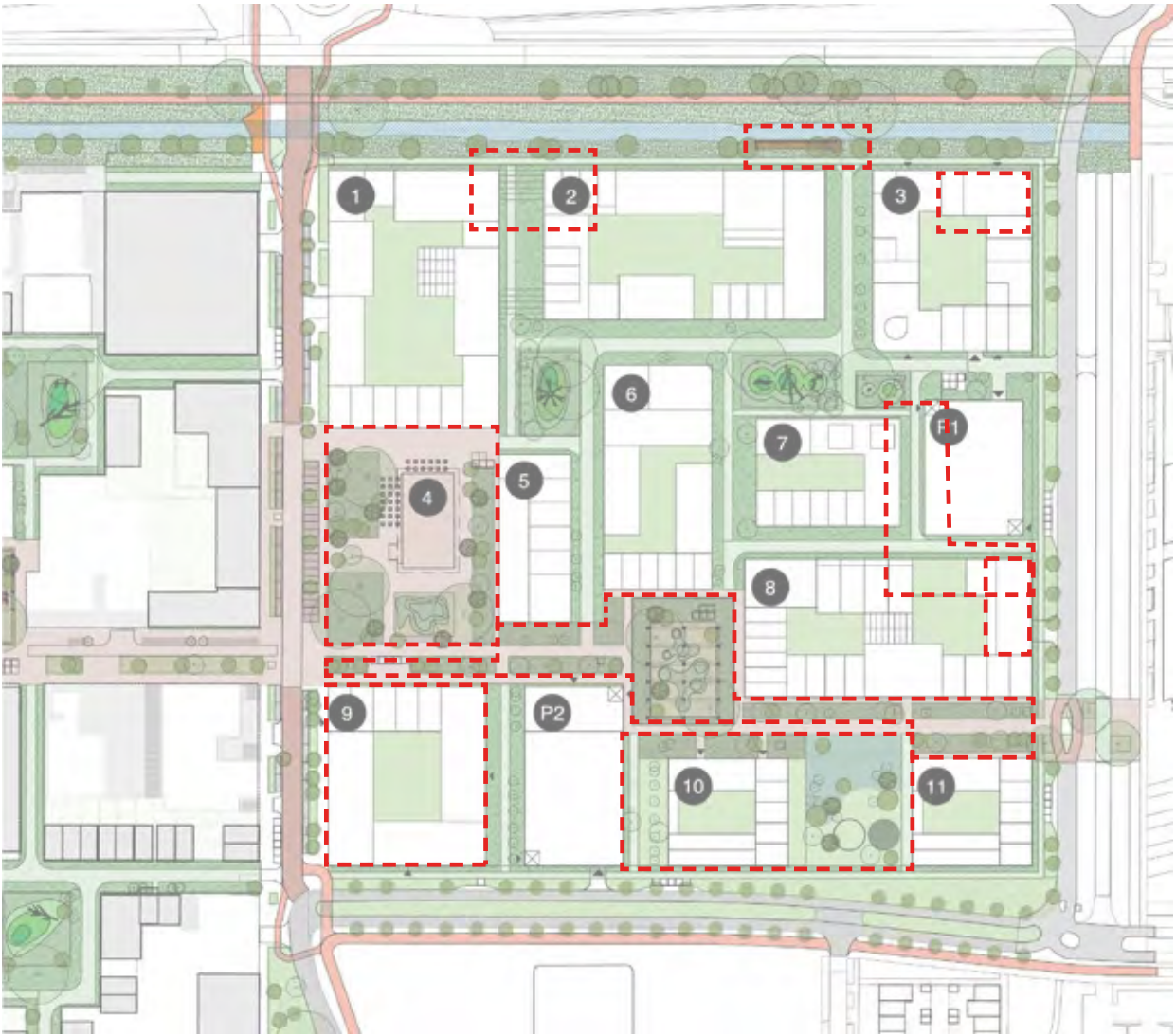
Openbare ruimte voor het Bolsterrein is vastgelegd in het SO+ spelen 1 speelplek leeftijd 0-5 van 100-500m²

Locatie en omgeving

Het Bolsterrein grenst aan de Nieuwerkerkertocht, Lucas Bolsstraat, Athenelaan en Helsinkilaan. De Bolstoren zal getransformeerd worden waarbij de huidige architectonische expressie gerespecteerd dient te worden. Verder moet minimaal 1 van de 2 silo's behouden blijven. Vanwege het feit dat er 1 ontwikkelende partij het gehele gebied zal gaan ontwikkelen kunnen we de bouwvelden en openbare ruimte specifieker aangeven. Het gehele terrein is autovrij met uitzondering van nood- en hulpdiensten en zones waar laden en lossen mogelijk is. De Nieuwerkerkertocht dient een aangename plek te worden voor voetgangers en fietsers dit is tevens de verbinding met Park21.

Binnen het invloedsgebied van de gastransportleidingen mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd en dient bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten een toename van het groepsrisico te worden verantwoord en aandacht te worden besteed aan de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Blok BOLSTERREIN ontwerp opgaven



Het door Bolskwartier aangeleverde ontwerp laat zien dat er een ontwerpproces loopt. Het ontwerpproces focust zich in deze fase op een aantal onderdelen. Die onderdelen zijn hieronder benoemd en worden op de kaart als opgenomen in de blokpaspoorten voor het Bolskwartier gestippeld weergegeven. De kaart in het Masterplan zal die stippellijnen niet bevatten dit vanwege de leesbaarheid van het Masterplan.

De gestippelde vlakken en de overweging worden hieronder benoemd, waarbij de volgorde van de ligging bij de blokken de volgorde van opname is:

- Verhoging tussen bouwveld 1 en 2 verdient nog nadere uitwerking. Door het hoogteverschil is de verbinding (doorwaadbaarheid van het gebied) met de Nieuwerkerktocht minder dan wanneer die op maaiveld zou zijn. Anderzijds kunnen de trappen en het hoogteverschil kwaliteit toevoegen. In de ontwerpfase is het belangrijk dat de verbinding goed is en dat de trappen een relatie hebben met zo wel het gebied naar de Bolstoren en naar de Nieuwerkerktocht. Een plek van voldoende omvang aan de Tocht draagt hieraan bij.
- de 'stitch' tussen bouwveld 2 en 3 is geen brug meer - op korte afstand is een brug gelegen

en op deze locatie hoeft de 'stitch' niet over het water. De 'stitch' moet voldoende corresponderen met de tocht en van voldoende omvang zijn;

- Blok 2 had in een eerdere versie een hoek minder om de relatie met de tocht vorm te geven en daar ruimte voor te hebben. Die ruimte is op deze locatie weggelaten. Om de relatie goed te krijgen en goede verblijfsplek te creëren vergt dit veel ontwerpkraft, zie ook de stitch hierboven.
- De hoogte van 30 meter op blok 3 wordt gestippeld weergegeven op de verbeelding. De hoogte vraagt een goede inpassing en heeft een maximale footprint van 600m² vanaf 24m hoog.
- De invulling van het Bolsplein wijkt af van de in het ontwerp-Masterplan opgenomen tekening. De plaats van het terras en de mogelijkheid van verdere uitwerking vereist het rekening te houden met de aansluiting op de Dorpse straat en schaduwwerking panden overkant Lucas Bolsstraat.
- de groene aankleding van de dorps straat en de groene ruimten sluit beter aan bij de ambi-

ties van het masterplan. De relatie tussen paden en plinten verdient nog wel aandacht.

- Noordzijde blok 10 is een voorstel gedaan voor het park met de silo's en dat kan zo verder uitgewerkt worden. Aandachtspunten zijn de overgangen van privé en openbaar. Het uitgangspunt is dat het geheel toegankelijk is of in ieder geval dat er geen hekwerken komen om gebieden af te kaderen.
- Zuidzijde blok 10 is onduidelijk op welke wijze omgegaan wordt met de toegankelijkheid van de strook. In plannen die wij gezien hebben, wordt daar een kinderdagverblijf gedacht. De wens voor afsluiting, zeker in het geval van een hekwerk, maakt dat de steeg smal wordt; er is ontwerpaandacht nodig om dit tot een aantrekkelijke plek te maken
- De noordelijke silo wordt gestippeld en kan terugkeren als silhouet.
- De op de verbeelding aangegeven hoogten voor zover die afwijken van de verbeeldingen in het ontwerp-Masterplan worden gestippeld.
- Bij de kaart van de openbare ruimte wordt opgemerkt dat de verdere detaillering en uitwerking van de overgangen en margestroken nog veel uitwerking behoeft en in het verdere proces haar beslag krijgt.

Bouvvelden	Woningaantallen
01	109
02	104
03	123
05	48
06	59
07	69
08	83
10	39
11	57
Subtotaal	691
04 (Bolstoren)	86
09 (ZVM)	98
totaal	875

Woningaantallen per blok (kan beperkt afwijken)

COLOFON

ONTWERP:

Studioninedots



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

inbo

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

**KARRES
BRANDS**

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

Kaart- en beeldmateriaal zijn gemaakt/
geleverd door de ontwerpbureau's Studio-
ninedots, 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