



Het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep

Stedenbouwkundig Masterplan

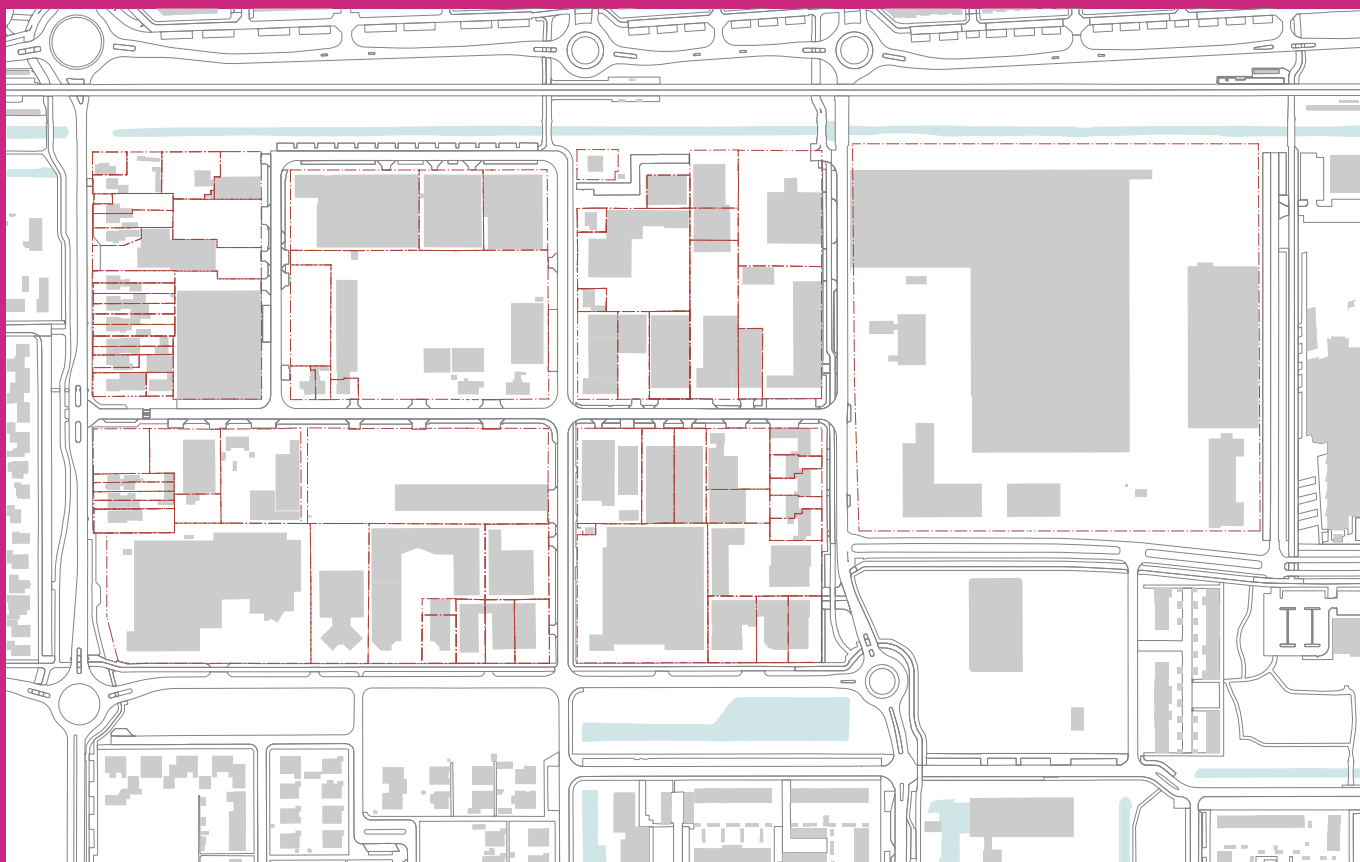


gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

Leeswijzer	5
A. Inleiding	7
A.1 Inleiding	8
A.2 Locatie beschrijving en analyse	12
A.3 Bestaande situatie	16
A.4 Proces totstandkoming	
A.4.1 Participatieproces	24
B. De Opgave en ambities	30
B.1.1 Opgave & Programma in 't kort	32
B.1.2 Swot Analyse	32
B.1.3 Ambities	33
Van bedrijvigheid naar een voor Nieuw-Vennep nieuw gemengd woon-werkgebied;	33
Bijdragen aan de woningopgave door het toevoegen van circa 2.000 woningen;	34
Benutting en verbetering voorzieningen in Nieuw-Vennep;	35
Verbeteren verbindingen in Nieuw-Vennep;	36
Streven naar een veilige, aantrekkelijke en gezonde fysieke leefomgeving.	37
C. VISIE EN PLANCONCEPT	41
Plankaart	42
C.1 Van bedrijvigheid naar (voor Nieuw-Vennep) nieuw gemengd woon-werkgebied	45
C.2 Bijdragen aan woningopgave door toevoegen ca. 2000 woningen	56
C.2.1 Woningbouwopgave MRA	57
C.2.2 Woonprogramma	57
C.2.3 Verschillende doelgroepen	58
C.3 Benutting en verbetering voorzieningen in Nieuw-Vennep	60
C.3.1 Benutting en behouden huidige voorzieningen	61
C.4 Verbeteren verbindingen in Nieuw-Vennep	62
C.4.1 Verkeersstructuur (Auto/Fiets/OV/Lopen)	63
C.4.2 Routing	60
C.4.3 Parkeren	64
C.4.4 Smart Mobility	66
C.4.5 Langzaam verkeer	66
C.4.6 Beschikbaarheid HOV	66
C.4.7 Autoverkeer	66
C.5 Streven naar een veilige en fysieke leefomgeving	68
C.5.1 Duurzaamheid	69
C.5.2 Klimaatadaptie	71

D.	Openbare ruimte	78
D.1	De Openbare Ruimte is Integraal	79
	D.1.1 Dorpse Stedelijkheid Stedelijke Dorpsheid	
	D.1.2 De Openbare Ruimte is Integraal	
D.2	De Openbare Ruimte Structureert	83
	D.2.1 Type Ruimtes	
	D.2.2 Formeel, Secundair	
	D.2.3. Openbaar & Privé	
	D.2.4 Parkranden	
	D.2.5 Dorpse Straat	
	D.2.6 Centrale Hoven	
	D.2.7 Stegen	
	D.2.8 Pocketparks	
D.3	De Openbare Ruimte is Groen	104
	D.3.1 Groen als drager	
	D.3.2 Groen	
	D.3.3 Bomen	
D.4	De Openbare Ruimte is Klimaatadaptief	108
D.5	De Openbare Ruimte is voor mensen	110
	D.5.1. Straten voor mensen	
	D.5.2. Speelplekken	
D.6	Ontwerp & Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR)	132
	D.6.1 Parkeren	
	D.6.2 Nood en Hulpdiensten	
	D.6.3 Spelen	
	D.6.4 Stroomvoorziening	
	D.6.5 Groen	
E.	Ontwikkelstrategie	144
E.1	Inleiding	145
E.2	Uitvoeringsstrategie	146
E.3	Financiële strategie/Haalbaarheid	150
E.4	Proces & Organisatie	151
E.5	Fasering/Tijdelijkheid	153



Plangebied kavels: het Pionier-Bolsterrein in Nieuw-Vennep

Leeswijzer

Dit Masterplan bevat de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Pionier–Bolsterrein in Nieuw-Vennep. Het betreft kaders voor het toekomstige woon–werkgebied, die principes vastleggen op stedenbouwkundig, programmatisch en beeldkwaliteitsniveau. Het Masterplan vormt de basis voor verdere planologische procedures. Ook dient het als leidraad en toetsingskader voor de vervolguitwerkingen, zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen.

De toetsende werking van het Masterplan wordt gezocht in combinatie met de inzet van een kwaliteitsteam. Op punten is er ruimte voor interpretatie. Het is denkbaar dat er voorstellen op tafel komen, waar dit document niet in voorziet. Dat wordt ondervangen door ruimte te geven aan de achtergronden van de voorgestelde principes en door ambities te formuleren.

Dit document begint met een inleiding, de locatiebeschrijving, een analyse, de bestaande situatie en het proces van totstandkoming van het Masterplan (onderdeel A). Daarna volgen de opgave en de ambities (onderdeel B). Deze ambities worden verder uitgewerkt in de visie en planvorming (onderdeel C). Daarna volgen de onderdelen openbare ruimte (onderdeel D), de uitwerkingsmogelijkheden, waaronder de proefverkaveling (onderdeel E), de ontwikkelstrategie (onderdeel F) en de bijlage (onderdeel G).

De proefverkaveling is opgesteld om te toetsen of de opgestelde principes en de omvang van het programma ruimtelijk passen. Dit vormt geen weergave van het uiteindelijke plan, maar een weergave van een mogelijke invulling. Uit die weergave blijkt onder meer dat het programma op deze locatie gerealiseerd kan worden, en wat de ruimtelijke effecten zijn.

De ambitie is:
van bedrijvigheid naar een voor Nieuw-Vennep nieuw gemengd woon-werkgebied;

bijdragen aan de woningopgave door het toevoegen van circa 2.000 woningen;
benutting en verbetering van voorzieningen in Nieuw-Vennep;
verbetering van verbindingen in Nieuw-Vennep;
streven naar een veilige, aantrekkelijke en gezonde fysieke leefomgeving.

Dit document vormt het gedachtengoed van de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de plannen. Deze ambities zijn geen harde uitgangspunten, maar vormen het wensbeeld voor de ontwikkeling van dit gebied.

Met de realisatie van dit Masterplan ontstaat een nieuw type woonmilieu binnen Nieuw-Vennep. Met gestapelde appartementen krijgt het een hogere dichtheid dan de andere wijken. Bovendien wordt het een gemengd gebied met wonen, bedrijven en voorzieningen. Ook dat vormt binnen Nieuw-Vennep een nieuw milieu. De gemeentelijke beleidskaders zijn hier niet allemaal op toegesneden. Soms heeft dit geleid tot gebalanceerde keuzes, met als resultaat een goed afgewogen plan. Afwijkingen op het beleid zijn voorgelegd aan de gemeenteraad.

Dit Masterplan is opgesteld met de stedenbouwkundige bureaus Studioninedots, Karres en Brands en architectenbureau INBO. Wilma Wonen is de belangrijke initiatiefnemer voor dit Masterplan.



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

A Inleiding

een plan is pas een succes
als het samenwerkt met -en
aansluiting vindt
op- haar omgeving.

A1 Inleiding



1850



1951



1975



1987



2000



2018

A1.1 Aanleiding

De bedrijvenlocatie het Pionier–Bolsterrein ligt aan de rand van het oude Nieuw–Ven–nep. Ten tijde van de grote groei van het dorp was het geschikt voor de vestiging van bedrijvigheid uit de zwaardere milieucategorieën. Bedrijven als Bols en Fokker pasten door hun activiteiten en omvang niet in een dorpskern en werden aan de rand geplaatst. In Nieuw–Ven–nep, op het Pionier–Bolsterrein, vonden zij hun plek. De vestiging van deze grote bedrijven heeft mede geleid tot de groei van Nieuw–Ven–nep.

Door de gestage groei van het dorp ligt het plangebied inmiddels middenin Nieuw–Ven–nep. Hierdoor is het Pionier–Bolsterrein steeds minder geschikt als vestigingsplaats voor bedrijven uit zwaardere milieucategorieën. Zittende bedrijven hebben bovendien onvoldoende (milieu)ruimte om uit te breiden. Daarmee hebben zij hier onvoldoende perspectief.

De weinig representatieve uitstraling van de bebouwing, de verminderde bereikbaarheid voor (vracht)verkeer en het verminderde perspectief hebben geresulteerd in onderbenutting van het gebied. Een deel van het bedrijventerrein wordt inmiddels gebruikt voor functies die gericht zijn op de consument. Ook zijn er al woningen op het bedrijventerrein. Daarnaast bestaat er een grote behoefte aan (betaalbare) woningen. Dit maakt het Pionier–Bolsterrein geschikt voor transformatie naar een multifunctionele wijk met wonen, werken en voorzieningen.

A1.2 Voorgeschiedenis

In juli 2000 onderkende de gemeente dat het bedrijventerrein onder druk stond. Er werd een Masterplan opgesteld voor De Pionier. Hierin is een raamwerk voor een ruimtelijk–functionele herontwikkeling uitgewerkt.

Het uitgangspunt was een zonering (onderverdeling) van het terrein met een bandbreedte aan mogelijke ontwikkelingen. Daarbinnen is een destijds passende ontwikkelstrategie geformuleerd, gericht op:

- een facelift aan de zijde van de Westerdreef;

- een schaalvergroting met consumentgerichte bedrijven rondom de Staringstraat; en
- transformatie aan de zijde van Getsewoud met functies in de sfeer van welzijn en sport.

Het woonlint met achtergelegen bijgebouwen aan de Venneperweg bleef gehandhaafd. Op basis van het Masterplan zijn een multidisciplinair gezondheidscentrum en een bouwmarkt gerealiseerd.

Om de herstructureringsambities verder vorm te geven, zijn de plannen in 2008 doorontwikkeld. Dit leidde tot een aangescherpte ruimtelijke visie, gekoppeld aan een nieuwe ontwikkelstrategie: de Stedenbouwkundige herstructureringsopgave Pionier–Bolsterrein Nieuw–Ven–nep. In 2008 is de samenhang met het Bolsterrein en de ontwikkeling van een sportcomplex aan de Noordrand Nieuw–Ven–nep onderkend.

De in december 2008 aan de gemeenteraad gepresenteerde visie bestaat uit:

- het stopzetten van de groei aan en van bedrijven in milieucategorie 3 en hoger, ten gunste van mogelijkheden voor aanvullende woningbouw (150 tot 400 woningen);
- geen bedrijvigheid of grootschalige detailhandel op zichtlocaties, om het dorps karakter te behouden;
- versterking van de fietsroute Hugo de Vriesstraat, met publieksaantrekkende functies;
- het afsluiten van de directe auto–ontsluiting op de Venneperweg.

De visie constateerde dat de klassieke projectmatige aanpak hier niet werkt. De reden hiervoor is de verdeelde eigendomssituatie. Ook sprak de visie de behoefte uit aan een stedenbouwkundig wensbeeld, dat particuliere initiatieven in de lijn van de visie opwekt, stuurt en begeleidt. De benodigde strategie richt zich meer en meer op een visievormende en strategische ontwikkelplanologie.

In juli 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Haarlemmermeer vastgesteld. Hierin is het Pionier–Bolsterrein aangewezen als gebied voor herstructurering/transformatie naar woongebied. De Structuurvisie koppelt hier geen aantallen woningen aan. Het Masterplan is in die zin een uitwerking van de in de Structuurvisie uitgezette lijn.

In 2013 is, met het actualiseren van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep, de omvang van het gezoneerde industrieterrein De Pionier beperkt tot het daadwerkelijk hinder veroorzakende recyclingbedrijf Van Groningen (hierna genoemd: Van Groningen). Tegelijkertijd werd de geluidcontour teruggebracht. Dit gaf verdere uitvoering aan de voornoemde visie uit december 2008 en de Structuurvisie uit 2012.

Ook dit proces heeft niet geresulteerd in de gewenste transformatie. De interesse vanuit de markt voor woningbouw bleef uit. De uitstraling van het terrein, en de milieubeperkingen veroorzaakt door bedrijven uit de zwaardere milieucategorie, speelden hierin een grote rol. Ook is de beoogde herontwikkeling van het Bolsterrein niet op gang gekomen. De bruikbaarheid van het bedrijventerrein nam met het verloop van de tijd verder af.

Op 5 juni 2018 stemde de gemeenteraad van Haarlemmermeer in met de aankoop van Van Groningen aan de Staringstraat en Bergsmastraat. Het doel hiervan was de verplaatsing van Van Groningen en het vergroten van de kansen voor de transformatie. Met Van Groningen verdwijnt een fors aandeel van de overlast voor de omgeving (milieu- en verkeershinder). De transformatie van dit deel van De Pionier kan nu van start gaan. Met het vertrek van Van Groningen kan de geluidzonering op het bedrijventerrein vervallen. Deze geluidzonering stond de bouw van woningen in de weg.



De herontwikkeling van De Pionier – Bols is passend in provinciaal en Rijksbeleid.

De gemeenteraad heeft gelijktijdig met de aankoop van Van Groningen een voorbereidingsbesluit genomen. Daarbij heeft het aangegeven dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid. In juli 2019 viel een tweede voorbereidingsbesluit. In vervolg hierop is een bestemmingsplan vastgesteld voor de opheffing van de geluidzonering van het bedrijventerrein. Daarmee is een van de planologische-juridische beperkingen om woningen te realiseren weggenomen.

De herontwikkeling van het Pionier – Bolsterrein past in het provinciaal en Rijksbeleid. Dit wordt verder uiteengezet in de ruimtelijke procedures die volgen op dit Masterplan.

A1.3 Huidige ruimtelijke context

De bovengenoemde visies en politieke besluitvorming vormen het uitgangspunt voor herontwikkeling van het plangebied. Het wensbeeld is een transformatie naar een gemengd woon-werkgebied, dat een aanvulling vormt voor Nieuw-Vennep. Het toevoegen van de juiste woningen geeft de inwoners meer mogelijkheden in hun wooncarrière. Dat zorgt voor doorstroming. Verbindingen binnen Nieuw-Vennep kunnen worden verbeterd. Winkelruimten en overige commerciële ruimten staan onder druk, in zowel het wijkwinkelcentrum van Getsewoud als in het centrum van Nieuw-Vennep

(De Symfonie en omgeving). Toevoeging van woningen zal het draagvlak van die centra vergroten. De maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, en de omliggende (HOV)-infrastructuur zijn zodanig ingericht dat zij de transformatie goed kunnen faciliteren. Met deze ontwikkeling wordt Nieuw-Vennep als geheel levendiger en kunnen onderbenutte ruimten weer volledige invulling krijgen.

Het woon-sportgebied de Noordrand – Estafette is volgens de visie uit 2008 gerealiseerd. De HOV-lijn via het tracé Operaweg, aan de westzijde van het plangebied, is aangelegd met twee HOV-haltes op loopafstand.

De vastgoedeigenaren van een deel van het Pionier–Bolsterrein willen tot herontwikkeling overgaan. De stedenbouwkundige verkenning van Wilma Wonen en Studioninedots vormt de basis van dit stedenbouwkundig plan. Voor het perceel op de hoek Westerdreef–Venneperweg is een omgevingsvergunning afgegeven voor de ontwikkeling van 136 woningen. Dit plan past binnen de eerder opgestelde visies en binnen het Masterplan.

Naast de veranderde ruimtelijke setting van de locatie, is er momenteel sprake van een grote behoefte aan woningen in Nieuw-Vennep. Daarbij gaat het vooral om gestapelde appartementen. Hier wordt invulling aan gegeven conform het centrum-stedelijk woonmilieu uit het gemeentelijke beleidskader **“Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken”** (2019). Het plangebied Pionier–Bolsterrein bezit ‘specifieke kenmerken’ om binnen de gemeentelijke

bouwopgave en de beoogde transformatie een fors aandeel te leveren aan die woningbouw. De te bouwen woningen dragen bij aan de diversiteit van het woningaanbod in Nieuw-Vennep. De woningen bestaan voor een zeer groot deel uit gestapelde appartementen. Bovendien worden ze gebouwd voor de juiste doelgroep. Hierover leest u meer in paragraaf C2.

Bij de transformatie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande kwaliteiten van het gebied. Functiemenging, zeker ten tijde van de transformatie, is het uitgangspunt. In de overgangperiode wordt bestaande bedrijvigheid afgebouwd. Hiervoor in de plaats komen functies die bijdragen aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van dit gebied en Nieuw-Vennep. Een groot gedeelte van het Pionier–Bolsterrein is al in eigendom van ontwikkelaars.

De positieve specifieke kenmerken van het plangebied het Pionier–Bolsterrein zijn in ieder geval:

- de goede ligging nabij hoogwaardig openbaar vervoer;
- de nabijheid van bestaande winkel-, onderwijs- en recreatieve voorzieningen;
- de historische context van de Venneperweg en het Pionier–Bolsterrein;
- de mogelijkheden voor een veilige, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving;
- de mogelijkheden om de juiste woningen voor Nieuw-Vennep en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) toe te voegen.

De gedane investeringen, de ruimtelijke opgave en de maatschappelijke wensen vragen om een inspirerende en sturende visie op wonen en werken voor het Pionier–Bolsterrein. Dit Masterplan vormt een volgende stap om te komen tot de gewenste transformatie.

A2 Locatie beschrijving en analyse



A2.1 Bolsterrein: een symbolische plek in Nieuw-Vennep

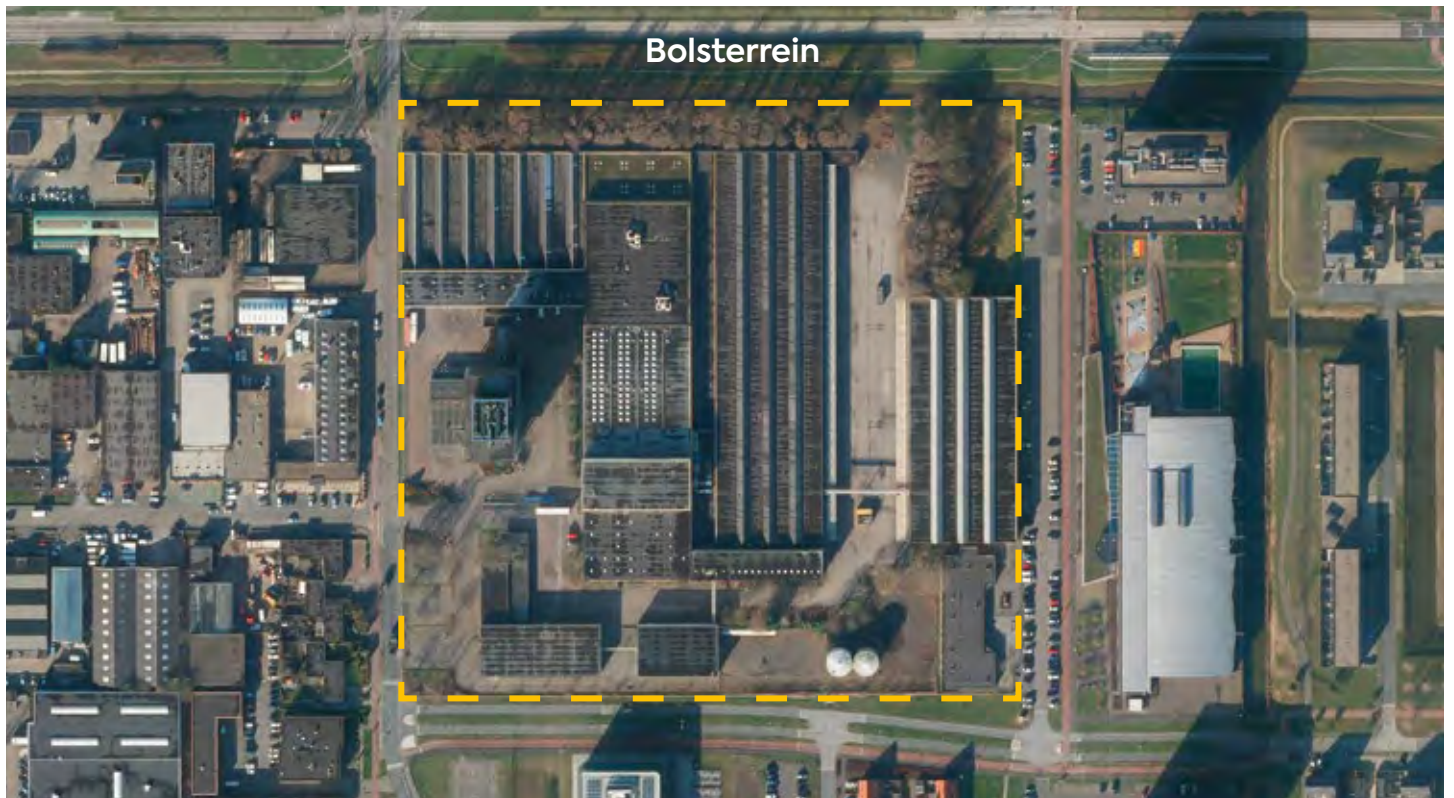
Lucas Bols is een destilleerderij en stokerij voor onder andere jenever en likeur, opgericht in Amsterdam. Toen het daar niet meer mogelijk was om verder uit te breiden, verhuisde het bedrijf rond 1970 naar de rand van Nieuw-Vennep. Dit betekende een enorme impuls voor het destijds nog kleine dorp van ongeveer 6.000 inwoners (inmiddels meer dan 30.000). In de jaren '90 verhuisde het bedrijf naar Zoetermeer voor een samenwerking met Heineken. Ondertussen is het weer neergestreken waar het ooit allemaal begon: in Amsterdam.

Door het vertrek van het bedrijf uit Nieuw-Vennep bleef een groot leeg complex achter, aan wat toen nog de rand van het dorp was. Enkele jaren later betrok de Aerospacegroep van Stork Fokker Aviation het complex, om het in 2010 weer te verlaten. Ondertussen had Nieuw-Vennep met de ontwik-

keling van Getsewoud de leeggekomen panden ingesloten. Beide terreinen waren daarmee van de periferie middenin het dorp komen te liggen. Zoals in de jaren '70 het Bolsterrein stond voor het optimisme en de ambitie van Nieuw-Vennep, zo streven we anno 2021 naar een minstens zo ambitieus karakter.

De architectuur borduurt in een eigentijdse vorm voort op de optimistische jaren '60-vormgeving en de pioniersgeest van die tijd, met kloeke en industriële bouwmassa's die toch bewoonbaarheid uitstralen. De toegevoegde laag van die tijd zit met name in de integratie van groen in de architectuur en woonomgeving.

Bij de ontwikkeling van nu wordt het meest kenmerkende gebouw – de Bolstoren – behouden en opnieuw gebruikt. Dit markante gebouw heeft voor Nieuw-Vennep een belangrijke betekenis, als verbinding met een bijzondere geschiedenis.



Luchtfoto van het Bolstoren Nieuw-Vennep

A2.2 De Pionier: een industrieel gebied

De Pionier is een gemengd bedrijventerrein met kleine en grote gebruikers. De grootste gebruiker, het recyclebedrijf Van Groningen, is vertrokken. Een aantal gebouwen heeft een tijdelijk gebruik. Functies als sportscholen, gezondheidscentrum en kringloopwinkels hebben de plek van de oorspronkelijke bedrijven deels overgenomen. We zien een gebied op een kantelpunt, waarbij de bedrijvigheid steeds verder afneemt. Er is iets nodig om het gebied weer volledig te benutten. De eigendomssituatie van De Pionier is echter divers. De daaraan gekoppelde belangen dus ook. Het is daarom zaak om voor het gebied geen strak omljnd plan te bedenken. Beter is een ontwikkelstrategie, die ruimte laat voor het bestaande én die kaders stelt voor nieuwe ontwikkelingen.



Luchtfoto van De Pionier Nieuw-Venep



Recyclebedrijf Van Groningen



Luchtfoto van het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep - Aerophotostock



A3 Bestaande situatie

A3.1 Diversiteit van typologieën

Bij De Pionier kan moeilijk worden gesproken over een specifieke typologie of architectuur die interessant genoeg is om te behouden. Dat komt vooral doordat er sprake is van een gemengd bedrijventerrein. De huidige bebouwing valt beter te typeren als charmante pragmatische diversiteit. Naast bedrijfsgebouwen staan er in het gebied ruim veertig individuele woningen, waarvan een deel bedrijfswoningen. De meeste woningen zijn gesitueerd aan de polderdwarsweg, de Vennepeweg. Bij de ontwikkeling van De Pionier zal qua architectuur een stijl moeten worden gezocht die past bij

de pragmatische diversiteit van de nog bestaande bedrijfsgebouwen en woningen.

Bij het Bolsterrein zien we een meer samenhangend ensemble van gebouwen, met als letterlijk en figuurlijk hoogtepunt de Bolstoren. Het gebouw is opgetrokken in een optimistische jaren 60 architectuur. Voor de nieuwe ontwikkeling zijn de grote bedrijfshallen fysiek niet bruikbaar. Wel wordt gekeken naar de mogelijke toepassing van vrijkomende elementen en materialen in de nieuwe ontwikkeling. Een silo zal gehandhaafd blijven de andere silo zal in het ontwerp als silhouet of vergelijkbaar terugkomen.



Loodsen



Individuele woningen



Sportclubs



Bolstoren



Medisch centrum



Silo's



Industriële hallen

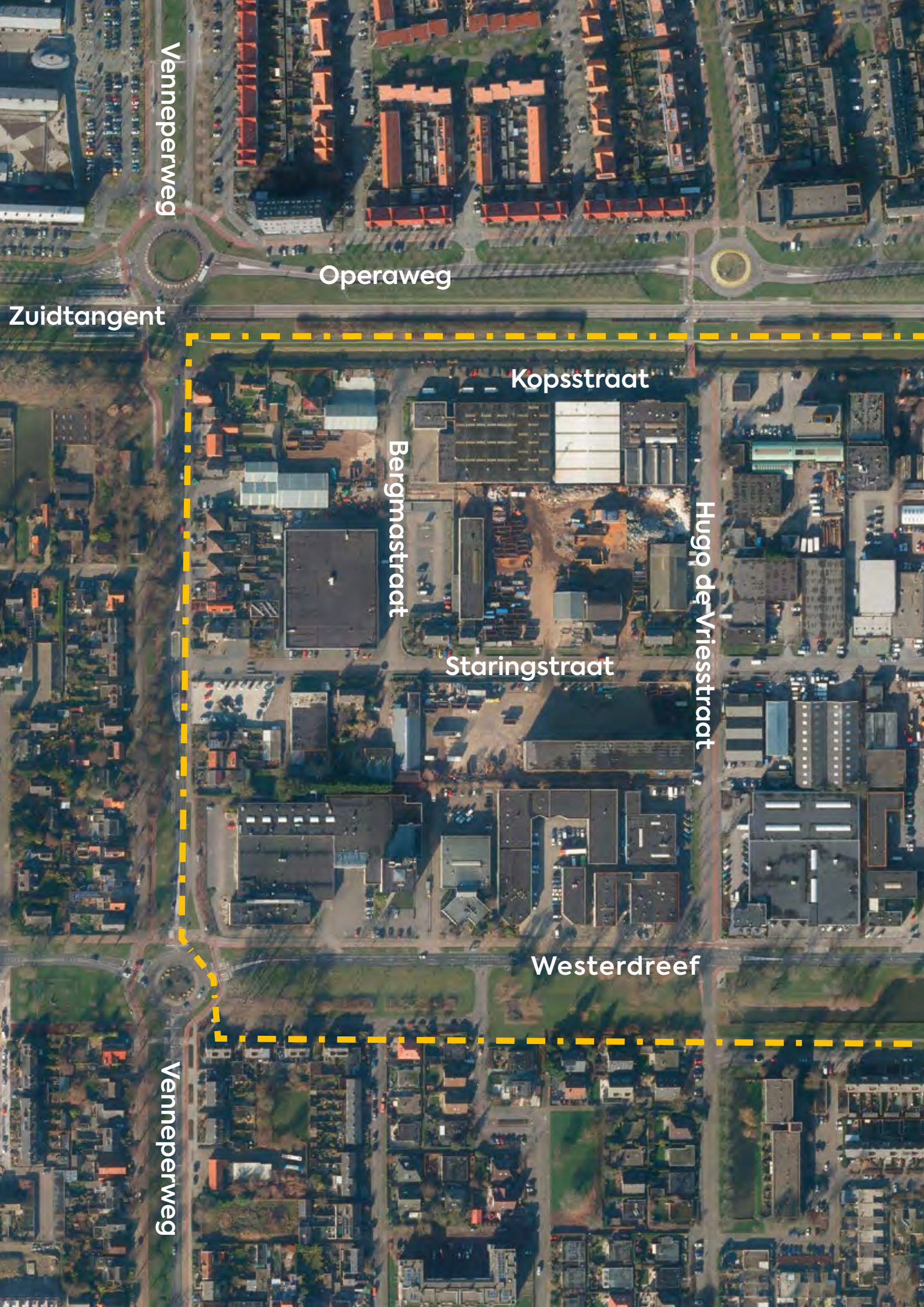


Fabrieksgebouw



Luchtfoto van het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep [Aerophotostock]





Venneperweg

Operaweg

Zuidtangent

Kopsstraat

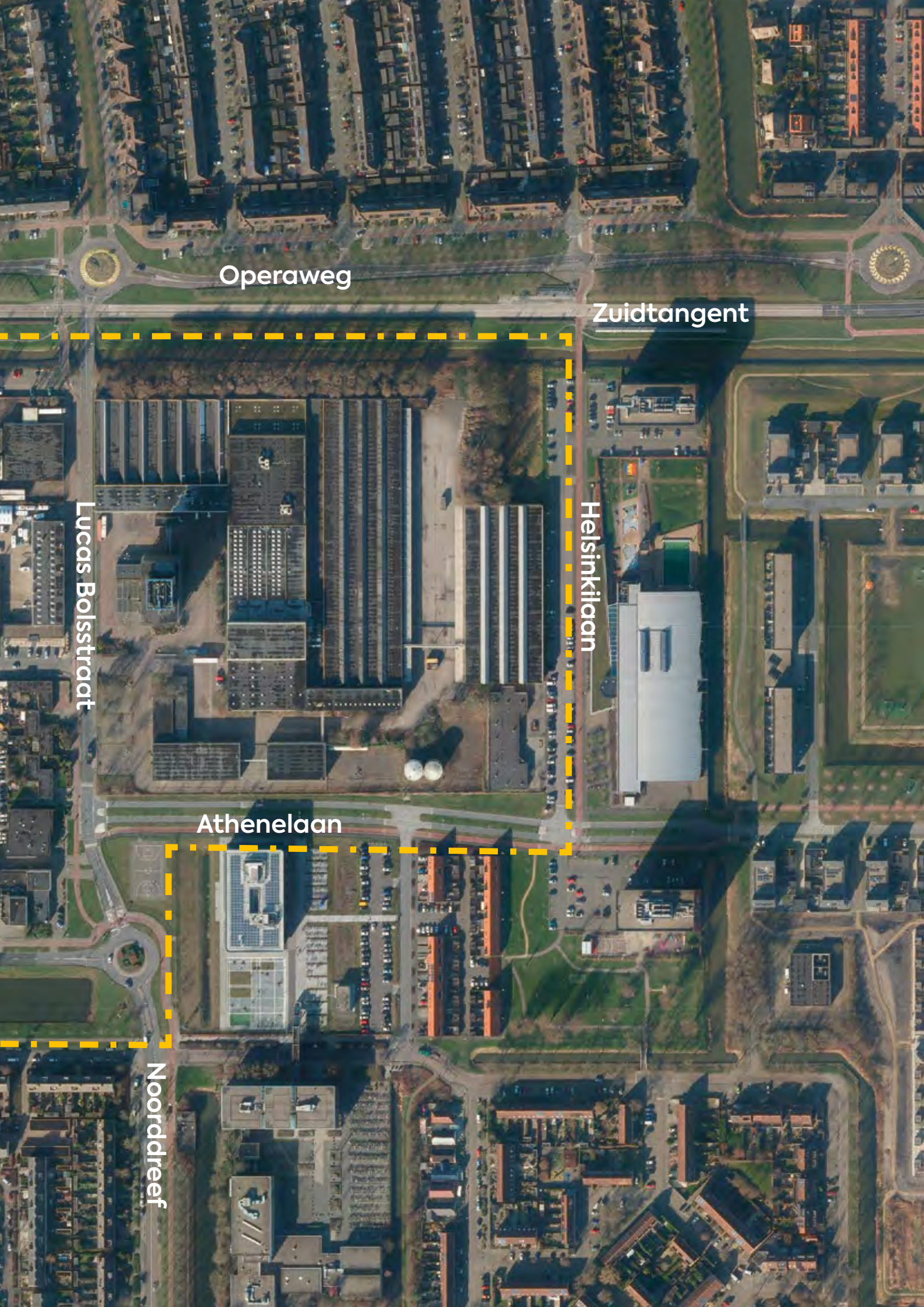
Bergmastraat

Hugo de Vriesstraat

Staringstraat

Westerdreef

Venneperweg



Operaweg

Zuidtangent

Lucas Bolsstraat

Helsinki laan

Athenelaan

Noorddreef

A3.2 DIVERSITEIT VAN FUNCTIES EN GEBRUIKERS

De terreinen worden niet meer alleen door bedrijven gebruikt. Er zijn extensieve functies gevestigd, zoals de kringloopwinkel, een dansstudio en een fiet-senmaker. Extensieve functies hebben een relatief groot oppervlakte nodig. Dat ze op het Pionier- Bolsterrein zitten, heeft te maken met de lage huur. Het risico bestaat dat deze functies om financiële redenen worden weggedrukt naar de periferie van het dorp. Dat brengt mogelijk het gevaar met zich

mee dat ze niet langer goed bereikbaar zijn voor de doelgroepen die ze nu bedienen. Het behoud van deze functies vormt een kans. Om een bijzonder en aantrekkelijk gebied te maken, streven wij ernaar om een belangrijk deel van dit soort functies te behouden. Huurders zijn in deze mede afhankelijk van hun verhuurders.

Dit Masterplan bevat de ruimtelijke en kwalitatieve handvatten voor de verdere





Van boven naar beneden en van links naar rechts:
Fietsenmaker, transportmuseum, sportscholen & horeca

Van boven naar beneden en van links naar rechts:
Kringloop, bouwmarkt, logistiek bedrijf, yogastudio & autobedrijf.

ontwikkeling van het Pionier–Bolsterrein. De uitgebreide procedures voor omgevingsvergunningen in twee fasen, of de opvolger onder de Omgevingswet, worden onder meer aan het Masterplan getoetst. Naast het ruimtelijk spoor worden er privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

In het vervolgtraject wordt gewerkt met een kwaliteitsteam (Q-team). Dit Q-team bestaat onder andere uit de gemeentelijke supervisor, een stedenbouwkundige architect, een landschapsarchitect



A.4 Proces totstandkoming

en de betrokken projectleider (eventueel aangevuld met belangrijke initiatiefnemer(s)). Het Q-team zal in de verschillende fasen van het ontwerpproces een toetsende en meedenkende functie vervullen, zodat er aanvragen tot omgevingsvergunning komen voor passende en volledige plannen.

Zodra het stedenbouwkundig Masterplan door de gemeenteraad is goedgekeurd, zullen dit de toetsingskaders zijn om een omgevingsvergunningstraject te doorlopen. In dit proces zal er afstemming met de aanvrager zijn. De geborgde kwalitatieve eisen voor de ontwikkeling van het Pionier–Bolsterrein worden dan getoetst. Deze eisen zijn flexibel en bieden eigenaren ruimte voor variatie van initiatieven. Immers, een concreet eindbeeld valt nu nog niet te geven. Op dit moment is circa 70% van het plangebied in handen van ontwikkelaars. Hierdoor valt realisatie van een groot deel van de plannen te verwachten. Binnen het Masterplan is ruimte om in te spelen op specifieke omstandigheden en op de omstandigheden die zich op dat moment voordoen.

Met welstand is afgestemd dat het toetsingskader en de uitwerking vanuit het Q-team volledig passen binnen het (publiekrechtelijke) welstandskader. Pas wanneer het Q-team een kaveluitwerking kwalitatief gereed acht, zal een aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden.

Om het Pionier–Bolsterrein in een langjarig ontwikkeltraject daadwerkelijk te realiseren met de juiste kwaliteit, is een stevige sturing vereist. Dat gaat in veel gevallen ook over de keuze van architectenbureaus en de landschapontwerper(s).

De realisatie op het Bolsterrein zal naar verwachting sneller verlopen dan op De Pionier. Dit heeft te maken met de eigendomssituatie: het aantal eigenaren ligt aanzienlijk lager. Ook staat op het Bolsterrein veel vastgoed leeg. Hierdoor kan de transformatie sneller verlopen.

Voor de eerste fase is er al zicht op architecten voor de Bolstoren en het medisch cluster op de hoek Lucas Bolsstraat/Athenelaan. De supervisie zal in nauwe afstemming met de gemeentelijke polderarchitect en een nog te selecteren supervisor worden uitgevoerd.

Het Masterplan geeft een stedenbouwkundig kader, dat de nodige flexibiliteit biedt. Voor inbedding van programmatisch nieuwe, onvoorziene initiatieven wordt een procedure afgesproken. Hier kan men ook denken aan bewonersinitiatieven of initiatieven

van zittende ondernemers en instellingen in of nabij het gebied. Het toetsingscriterium zal steeds zijn: de bijdrage aan de ambities, de levendigheid van het gebied en de beoogde kwaliteiten uit het Masterplan. Nieuwe initiatieven mogen de geraamde oppervlakten voor de openbare ruimte voor groen, water, spelen et cetera niet verkleinen of minder bereikbaar maken. Vooraf zijn afspraken gemaakt over de inpassing van bijvoorbeeld parkeerplaatsen, groen en water. Hiermee wordt de kwaliteit van de openbare ruimte mede geborgd.

Over aanleg en beheer van de openbare ruimte tussen de bouwblokken op het Pionier–Bolsterrein zullen gemeente en ontwikkelaars onderling nadere afspraken maken. Basisgedachte is het ontwerp, en de aanleg binnen de bestaande kavel door de ontwikkelaar. Daarna volgt overdracht aan de gemeente van alle openbare ruimte of van een gedeelte. Met name de wat minder toegankelijke delen (zoals binnentuinen) zouden als collectief eigendom bij de appartementen kunnen blijven, via mandeligheid, VVE of anderszins. Doel hiervan is om een grotere betrokkenheid bij de eigen omgeving te bevorderen en een goed kwaliteitsniveau mogelijk te maken. Er zijn nadere afspraken nodig om te borgen dat de terreinen toegankelijk blijven.

A4.1 Participatieproces

Communicatie en participatie

De communicatie en participatie met de omgeving en belanghebbenden van dit Masterplan zijn voorjaar 2020 van start gegaan. Alle omwonenden zijn geïnformeerd over het concept-masterplan. De dorpsraad Nieuw–Venneep en de Ondernemersvereniging Haarlemmermeer–Zuid (OVHZ) waren al eerder op de hoogte gebracht van het conceptplan en het proces voor de besluitvorming.

Informatie en overleg

Op de website van gemeente Haarlemmermeer www.haarlemmermeergemeente.nl/nieuw-venneep is in mei 2020 een videopresentatie van het plan geplaatst. Zo kan iedereen kennis nemen van de hoofdlijnen van het Masterplan. Iedereen kon zijn of

haar mening geven, ideeën aandragen en vragen stellen. De vastgoedeigenaren, ondernemers, en huidige bewoners van het terrein zijn daarnaast per brief geïnformeerd. Zij zijn, als directbetrokkenen, uitgenodigd om deel te nemen aan digitale bijeenkomsten. Ook omwonenden ontvingen een brief. Voor hen zijn aparte, kleinere digitale overleggen georganiseerd. Ongeveer 60 bewoners en ondernemers zijn zo direct geïnformeerd. Alle vragen, zorgen en opmerkingen zijn verzameld en zo nodig van antwoord voorzien.

Klankbordgroep

Het gebiedsmanagement heeft met het projectteam een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep bestaat uit een groep betrokkenen en geïnteresseerden. Zij denken de komende jaren langdurig mee en worden betrokken bij de verdere invulling van het Masterplan. Uitkomsten van deze (digitale) bijeenkomsten worden in samenvatting gecommuniceerd via de website.

Apart overleg

Met belangrijke partijen aan de rand van het gebied, zoals het Herbert Vissers College en de Estafette, vindt zo nodig apart overleg plaats. Ook voor andere belanghebbenden geldt dat er zo nodig aparte afspraken met hen gemaakt worden.

Rond de zomer van 2021

Met de opbrengst van de participatiebijeenkomsten in 2020, en de overleggen met individuele belanghebbenden sindsdien, is het Masterplan verder uitgewerkt. Rond de zomer van 2021 neemt het college van burgemeester en wethouders (college van B en W) een besluit over het concept-masterplan. Hierna wordt het Masterplan ter inzage gelegd voor inspraak. Rondom deze inspraak organiseert de gemeente, in afstemming met de betrokken ontwikkelaars, een informatiebijeenkomst. Deze is vooral bedoeld voor de bewoners en ondernemers

in de buurt van het Pionier-Bolsterrein, maar bij een online informatiebijeenkomst kunnen ook andere belangstellenden meekijken.

Inspraak bij vergunningen

Na besluitvorming in de gemeenteraad is er sprake van een kader, op basis waarvan omgevingsvergunningen in twee fasen afgegeven kunnen worden. In dat traject vinden nog een formele zienswijzeprocedure en bezwaar- en beroepsprocedure plaats.

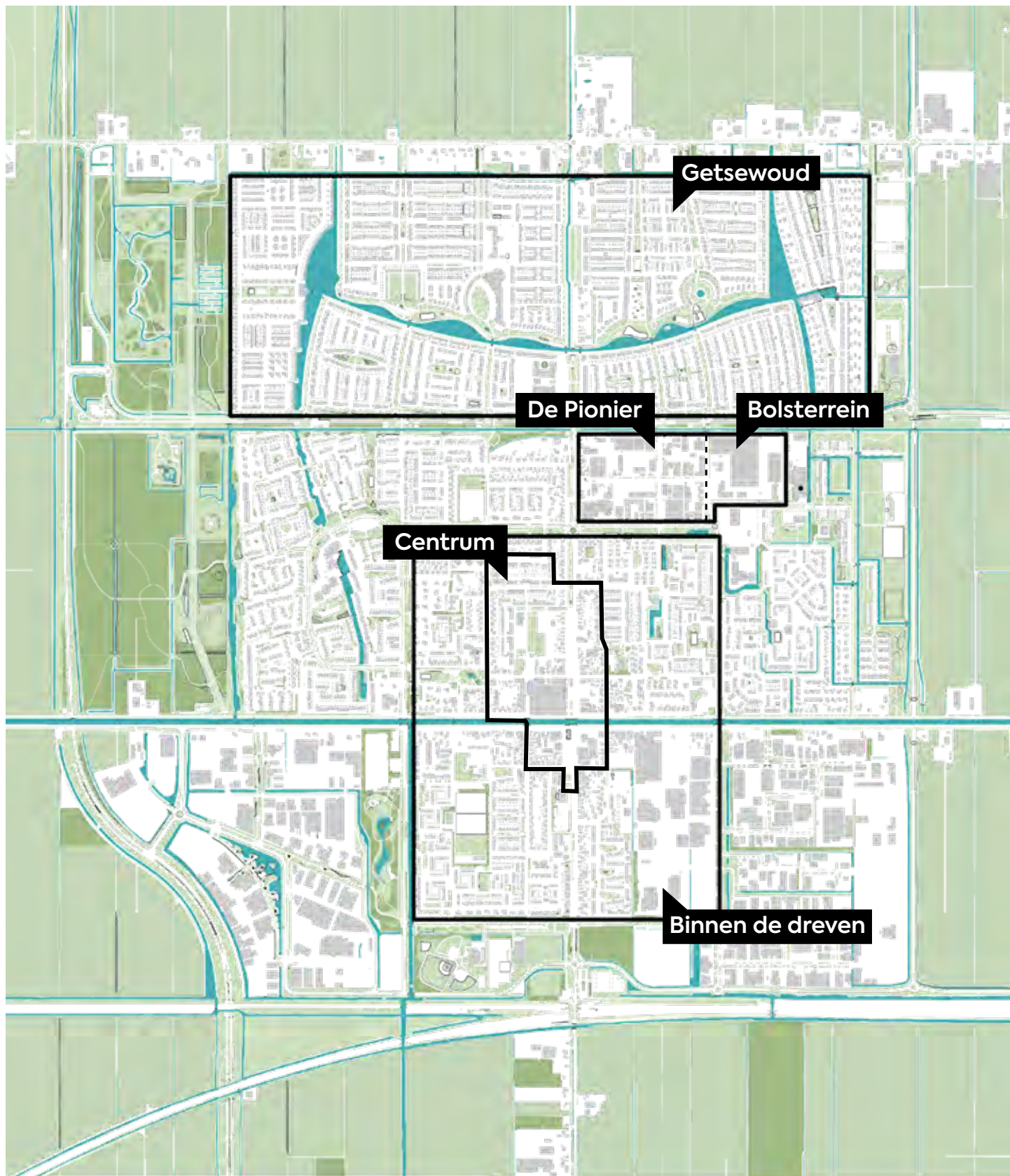


Gemengd woon-werkgebied

B Opgave en ambities

“Geleidelijke transformatie van het Pionier–Bolsterrein naar een gemengd woon–werkgebied, met veelal woningen voor kleinere huishoudens (ouderen, starters, mensen met zorgvraag en kleine gezinnen) en (startende) ondernemers en diverse sport-, zorg- en culturele voorzieningen.”

B1 Opgave en ambities



Nieuw-Vennep: bebouwing en groenstructuur

0 100m 200m 500m 1000m

B1.1 Opgave & programma in 't kort

Het Pionier–Bolsterrein bevat in de eindsituatie circa 2.000 woningen. Naast het woonprogramma is er een programma voor niet-wonen, zijnde bedrijvigheid en voorzieningen. De verhouding hiertussen is wonen 85-90% en niet-wonen 10-15%.

Sociale huur	30%
Midden-segment	20%
Vrije sector	50%

Verdeling woningbouwprogramma

B1.2 SWOT analyse

ZWAK

- bebouwing van lage kwaliteit
- directe context van wisselende kwaliteit
- millieucirkels en hoofdgastracé
- lage verblijfskwaliteit
- meerdere eigenaren (De Pionier)
- auto-infrastructuur met name op het netwerk
- de net ingerichte bestaande ruimte draagt niet bij aan het eindbeeld
- gebied wordt gezien als barrière
- verkeersveiligheid
- weinig openbare ruimte

KANSEN

- versterking marktwaarde
- duurzaam ontwikkelen op gebiedsniveau
- kansen voor een uniek gemengd gebied
- spannend gebied dat ruimte biedt voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen
- inspelen op veranderende woonvraag
- toevoegen hoogwaardig groen en water
- aanvullend woonaanbod
- aanvullend werkaanbod
- verbindingen met het dorp en Park21 versterken

STERK

- centrale positie binnen Nieuw-Vennep
- dicht bij (H)OV-verbinding
- extensieve voorzieningen voor Nieuw-Vennep
- aanwezige infrastructuur goed bruikbaar
- aantal gebouwen met eigen identiteit
- centrale ligging in de Randstad
- groene randen
- veel voorzieningen in de nabijheid de Estafette

BEDREIGINGEN

- verkeers- en parkeerdrukke
- extensieve functies worden eruit gedrukt
- overlast tussen wonen en werken
- eigendom/opbrengsten en programma
- businesscase waarde van het bestaande te transformeren vastgoed
- stapeling van ambities
- gefragmenteerde aanpak

B1.3 Ambities

- Van bedrijvigheid naar een nieuw gemengd woon-werkgebied
- Bijdragen aan de woonopgave in de Metro-poolregio Amsterdam door toevoeging van ongeveer 2.000 woningen
- Streven naar een veilige, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving
- Verbeteren (verkeers)verbindingen in Nieuw-Vennep
- Benutting en verdere verbetering van de voorzieningen in Nieuw-Vennep

Van bedrijvigheid naar een voor Nieuw-Vennep nieuw gemengd woon-werkgebied

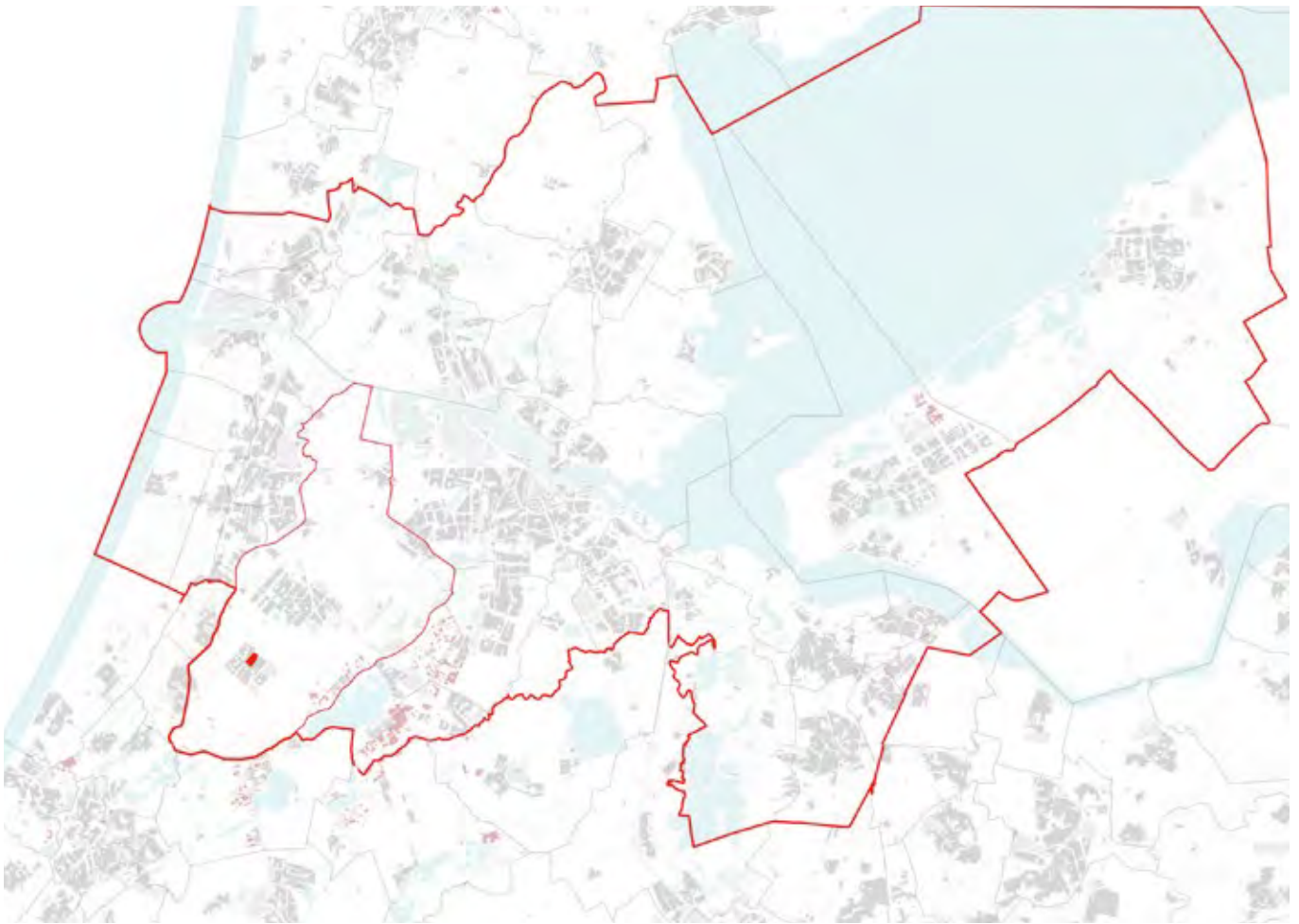
Het Pionier–Bolsterrein is nu een bedrijventerrein. Delen hiervan worden nu onderbenut en nieuwe invulling ligt niet voor de hand. Door de centrale ligging in Nieuw-Vennep is transformatie naar meer wonen een logische stap. Dit biedt de mogelijkheid van het voortgezet gebruik van al bestaande gebouwen en bestaande functies. Die menging van bestaande bedrijvigheid met het nieuwe programma maakt een ander woon-werkmilieu mogelijk. Nu is de waarde van het Pionier–Bolsterrein gelegen in laagwaardige bedrijvigheid met enkele mooie plekken. De hinder van die bedrijvigheid, de deels matige architectuur en het gebrek aan samenhang leiden tot een lage algemene kwaliteit. Het plan gaat uit van het behoud van de

karakteristieke delen van De Pionier–Bols, zoals de Bolstoren. Het behoud van enerzijds gewenste functies (zie programma) en anderzijds toevoeging van bebouwing en functies, leidt tot functiemenging en levendigheid. De bestaande bebouwing geeft het gebied ook authenticiteit en identiteit.

De schaal van de bebouwing is afgestemd op de schaal van Nieuw-Vennep, met als hoogste punt de Bolstoren. De Operaweg en de Westerdreef zijn brede wegen met brede groenstroken; hier krijgen de hogere gebouwen hun plaats. Aan de Staringsstraat komen meerdere toegankelijke pleintjes. Die zorgen ervoor dat binnen-buiten én privé-openbaar in elkaar overlopen. De hoogwaardig ingerichte openbare buitenruimte en de individuele gebouwen maken het een plaats waar mensen graag zijn. Het woon-werkmilieu zal wel meer verdicht zijn dan de andere delen van Nieuw-Vennep. Dankzij de centrale ligging in Nieuw-Vennep zijn voor de nieuwe bewoners veel voorzieningen nabij. De hogere dichtheid biedt stedenbouwkundig ook de mogelijkheid om de door Haarlemmermeer gewenste gestapelde woningen toe te voegen. De helft van de woningen valt, conform het gemeentelijk beleid, binnen het zogenoemde betaalbare segment. Er wordt ingezet op werkfuncties die elders in Nieuw-Vennep nog geen of onvoldoende plaats hebben. Dit zijn onder andere kleine kantoren en ruimten waar zelfstandigen elkaar ontmoeten en gezamenlijk kunnen werken.



Referentiebeeld havengebied Deventer



Haarlemmermeer in de MRA kaart

Bijdragen aan woningbouwopgave door het toevoegen van circa 2.000 woningen

Er kunnen ongeveer 2.000 woningen worden gebouwd op het Pionier-Bolsterrein. Minstens de helft van de woningen valt binnen het zogenoemde betaalbare segment. 30% van het totaal van de woningen valt in de sociale huursector. Het plan kent met name 2- en 3-kamerwoningen, woningen voor starters, kleine gezinnen, ouderen en zorgwoningen. De nieuwe woningen liggen centraal in Nieuw-Vennep dichtbij groen, winkels, HOV en wegen. In het plan is ook voldoende ruimte voor kleine kantoren, waar zelfstandige en startende ondernemers terecht kunnen. Daarnaast is er plaats voor sport-, zorg- en culturele instellingen. De woningen op het Pionier-Bolsterrein vormen een deel van de ongeveer 20.000 woningen die de gemeente Haarlemmermeer tot 2040 wil laten

bouwen. Daarbij moet meer variatie komen in het woningaanbod. Nieuw-Vennep kent nu met name veel grondgebonden woningen. De nieuwbouw op het Pionier-Bolsterrein, met een groot aantal kleinere appartementen, zorgt voor deze variatie en een diverser aanbod.

Het Pionier-Bolsterrein heeft R-nethaltes op loopafstand en de trein op fietsafstand. Hierdoor zijn werklocaties in onder meer Hoofddorp, Schiphol, Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag met het OV binnen 60 minuten bereikbaar. Daarnaast bereik je vanuit De Pionier-Bols eenvoudig vele recreatiemogelijkheden: van de Hollandse plassen, Park 21, de duinen en het strand tot de culturele attracties in Amsterdam, Leiden en Haarlem. Voldoende aanleiding dus om juist op deze locatie een ruim en divers aanbod van de juiste woningen toe te voegen.

Benutting en verbetering voorzieningen in Nieuw-Vennep

De verdichting van het Pionier–Bolsterrein zorgt voor een betere benutting en versterking van de voorzieningen in Nieuw-Vennep. In de nabijheid van het gebied liggen de voorzieningencentra Nieuw-Vennep Centrum met het lopende project Nieuwe Kom, en het centrum Getsewoud.

Het ontmoetingscentrum, Pier K en de bibliotheek in Nieuwe Kom worden versterkt door de ontwikkeling van het Pionier–Bolsterrein. Bij de huisvesting van de scholen (Herbert Vissers College en diverse nabijgelegen basisscholen) wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het groeiend aantal leerlingen via het IHP (Integraal Huisvestings Plan, raadsstuknummer 2019.0057843).

De capaciteit van de nabijgelegen sporthal (Estafette) is niet voldoende voor alle bewoners van de verwachte nieuwbouw in Nieuw-Vennep. (Maar omdat er al zo dichtbij het Pionier–Bolsterrein een sporthal is, is die extra sporthal in Nieuw-Vennep–West nodig.) De buitensportaccommodaties voor de nieuwe bewoners worden uitgebreid, ten behoeve van het groeiend aantal gebruikers buiten het projectgebied. De uitbreiding valt buiten het plangebied, omdat deze zoveel mogelijk bij

bestaande verenigingen gewenst is. Bovendien is er weinig ruimte in het projectgebied zelf. Voor deze voorzieningen zijn goede verbindingen cruciaal, naar nabijgelegen wijken en Park21 (bijvoorbeeld via de wandel- en fietsroute langs de R-Net (Nieuwerkerktocht)).

Behalve op wonen wordt ingezet op kleinschalige kantoorruimtes, creatieve bedrijvigheid, informele werkplekken, gedeelde werkplekken en vergaderlocaties. Hierdoor ontstaat een duurzaam en verrassend leefgebied, met een robuuste en dynamische uitstraling. Een gebied met een diversiteit aan bewoners en ondernemers, met een combinatie van nieuw wonen en nieuw werken en met een goede openbare ruimte waarin ondernemers en bewoners samen het Pionier–Bolsterrein creëren.

Door de aantrekkelijkheid van de Haarlemmermeer en de verstedelijkingsdruk in de MRA moet de beperkte ruimte in de Haarlemmermeer intensief worden gebruikt. Op de ‘juiste’ plekken moet het ‘juiste’ type woonmilieu worden gerealiseerd. Intensief gebruik van dit gebied is mogelijk, omdat de afstanden van het woon-werkmilieu tot de dagelijkse voorzieningen kort zijn. Daarnaast zijn groenen en recreatiegebieden zoals de duinen, Park21 en de Westeinderplassen nabij. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden voor een voor Nieuw-Vennep aanvullend woon-werkmilieu.

Het aanvullende woon-werkmilieu draagt bij aan gemengde wijken, door functiemenging van wonen met nieuwe werkvormen. Bedrijven op het Pionier–Bolsterrein die willen blijven, kunnen blijven. Die bedrijven hebben daar uiteraard wel de medewerking van hun verhuurder voor nodig. Nieuwe woningen bij die bedrijven zorgen voor een gewenste menging en een levendig en aantrekkelijk gebied.

legenda

-  Sportvoorziening
-  School
-  Winkelgebied



Scholen, bibliotheken & sportvoorzieningen in relatie tot fiets-reistijd

Streven naar een veilige, aantrekkelijke en gezonde fysieke 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 bereikbare en zichtbare parken en openbaar groen. Voor een goed woonklimaat zal de rustige zijde van woningen zo veel mogelijk benut worden voor slaap- en woonruimten. De realisatie van directe, veilige wandel- en fietsverbindingen naar de nabije voorzieningen moedigt het bewegen aan.

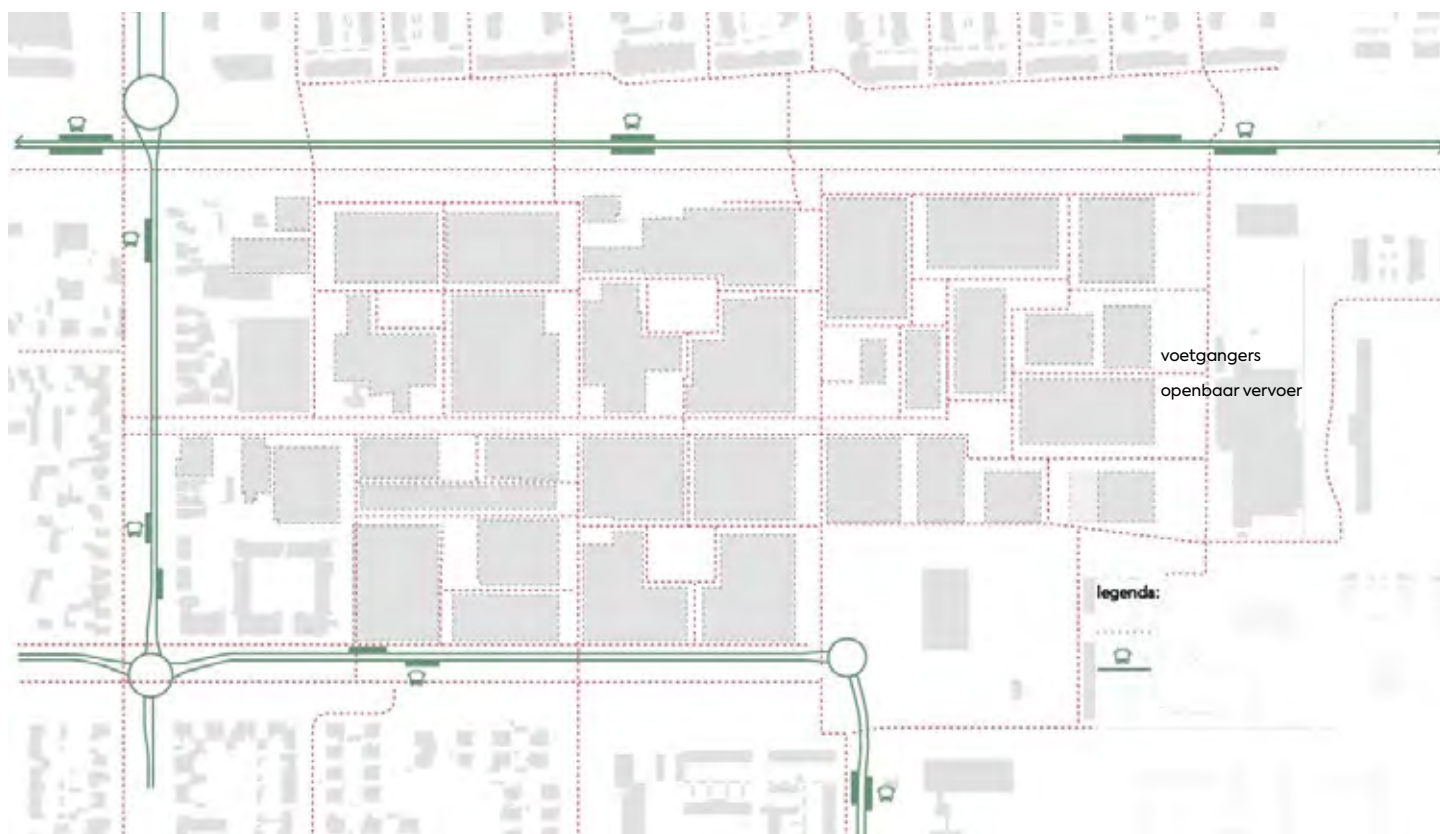
Bij de ontwikkeling van de blokken worden gestreefd naar een optimale bezonning en daglichttoetreding. Voor de verblijfsgebieden geldt dat aan de Staringstraat minder bouwhoogte mogelijk is. Dat

maakt het mogelijk om daar zonnige verblijfslocaties te realiseren.

Bouwen aan de sociale structuur voor de transformatie van het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep

Bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan voor de transformatie van het Pionier- Bolsterrein is bewust ingezet op een mix van bewoners en andere gebruikers. Het sturen op afwisseling en de grootte van gebouwen is gericht op deze gewenste mix. Door vast te leggen dat er een minimaal percentage niet-woonfuncties zal zijn én dat hier geen winkels en grootschalige horeca mag komen, worden condities geschapen voor meer buurtgerichte functies.

Het plan is gebaseerd een getrapte sociale structuur. Als bewoner woon je in een overzichtelijk gebouw, waarbij je met een kleine groep op één gang of galerij woont. Per gebouw deel je een



Doorwaadbaar voetgangers gebied

aantal gemeenschappelijke functies zoals een binnentuin, ontmoetingsruimte en fietsenstalling. Een gebouw grenst meestal aan een collectieve binnenhof of steeg. De wijk als totaal heeft vervolgens een duidelijk herkenbare hoofdstructuur ('dorpse straat') met functies gericht op de buurt. Door de overgangen tussen al deze schaalstappen helder en zorgvuldig vorm te geven, creëren we de condities voor de groei van een prettige sociale structuur.

In de gesprekken met de belangrijkste eigenaren/ontwikkelaars in het gebied blijkt dat zij zich ervan bewust zijn dat de wijk ook een goed functionerende sociale structuur nodig heeft. Bij de toekomstige invulling van de plinten zijn nu al voorzieningen opgenomen die gericht zijn op de buurt. Zo zijn er al een gezondheidscentrum, werkplekken voor starters en een kinderdagverblijf voorzien. Binnen het gebied zullen de sociale huurwoningen door twee woningbouwverenigingen (Ymere en Eigen Haard) worden beheerd. Vanuit hun ervaring en kennis weten zij dat ze niet alleen woningen verhuren maar ook moeten zorgen dat bewoners als burens prettig wonen. De gebouwen worden daarom voorzien van een aantal kleinschalige collectieve functies en plekken die daarin bijdragen. Samenwerking met lokale zorgstichtingen zijn hier ook onderdeel van.

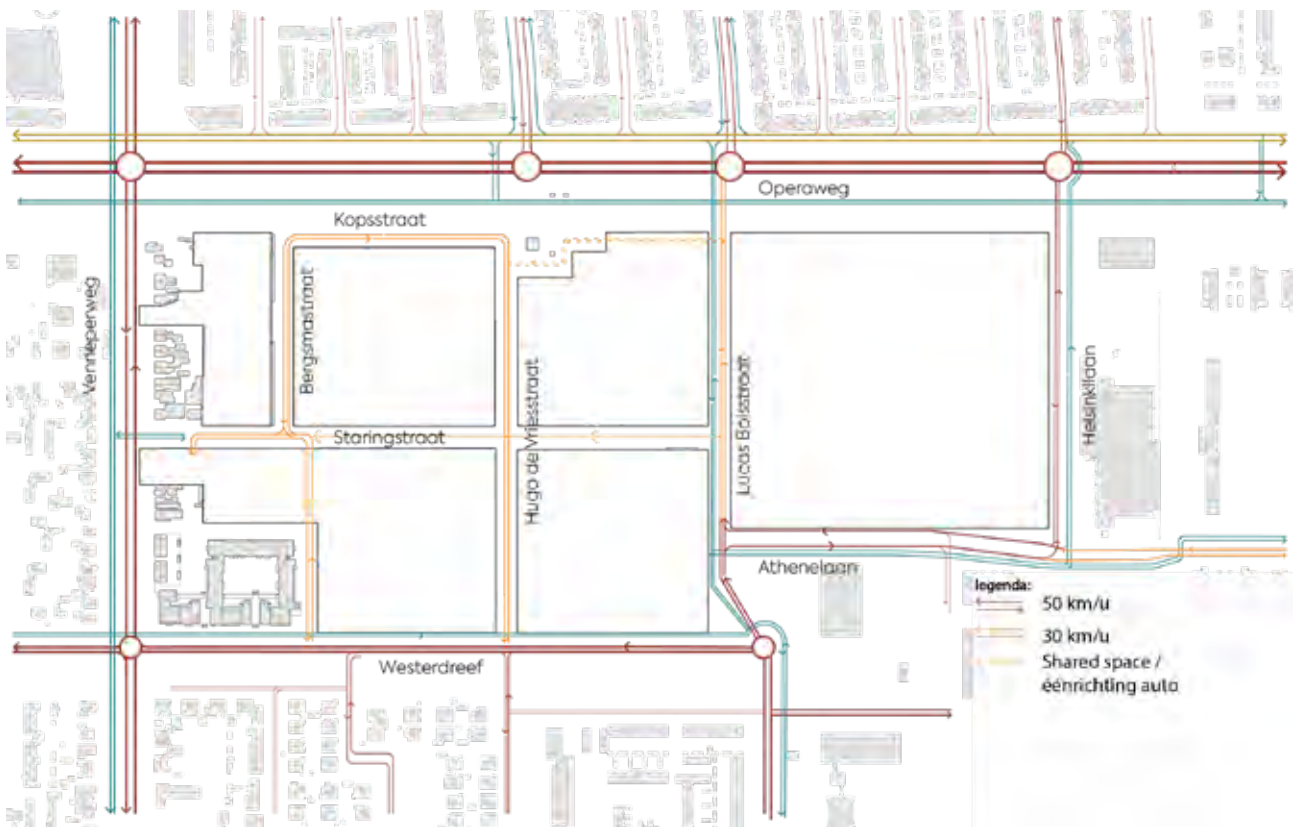
Model staat het project dat De Alliantie samen met Philadelphia in Amsterdam-Noord heeft gerealiseerd. In dit project wonen mensen met een beperking die ook taken hebben in de collectieve ruimten, zoals fietsen repareren, bedienen in de huiskamer/werkruimte en het doen van de was. Ze doen dit niet alleen voor de bewoners van het gebouw, maar ook voor andere bewoners in de wijk en bezoekers.

Met een fijnmazige aanpak die past bij de beoogde bewoners van het gebied willen we de condities scheppen voor de sociale structuur van de wijk.”

Verbeteren verbindingen Nieuw-Vennep

Het Pionier–Bolsterrein vormt 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 de zittende ondernemers. De wisselwerking tussen het nieuwe programma en de fiets- en voetgangersvriendelijkheid leidt in het Pionier–Bolsterrein tot levendige straten, met een verbeterde veiligheid en leefbaarheid. Haaks op de routes van het centrum naar Getsewoud zal ook van de Starringstraat een levendige straat gemaakt worden, met voor Nieuw-Vennep aanvullende functies. Voor langzaam verkeer verbindt de dorpse straat de Venneperweg met het sportpark en de sporthal Estafette.

Naast de kruisende wegen en de aanvullende functies ontstaan er niet alleen verbindingen, maar ook mooie lichte pleinen. Hier kunnen mensen verblijven en elkaar ontmoeten. Ook wordt hier prettig aan gewoond. Het centrale plein rond de Bolstoren zal een belangrijke functie krijgen. Het verkeer dat zich tussen het centrum en Getsewoud voortbeweegt, wordt verdeeld over de Venneperweg, de Lucas Bolsstraat en een nieuwe aansluiting op de Operaweg ter hoogte van de Estafette. Het Pionier–Bolsterrein is hiermee goed bereikbaar. Het verkeer beweegt zich gemakkelijk door het gebied en daarmee door de heel Nieuw-Vennep.



Nieuwe verkeersstructuur



Woningbouwproject 'Geworteld Wonen' in Rijswijk (INBO)

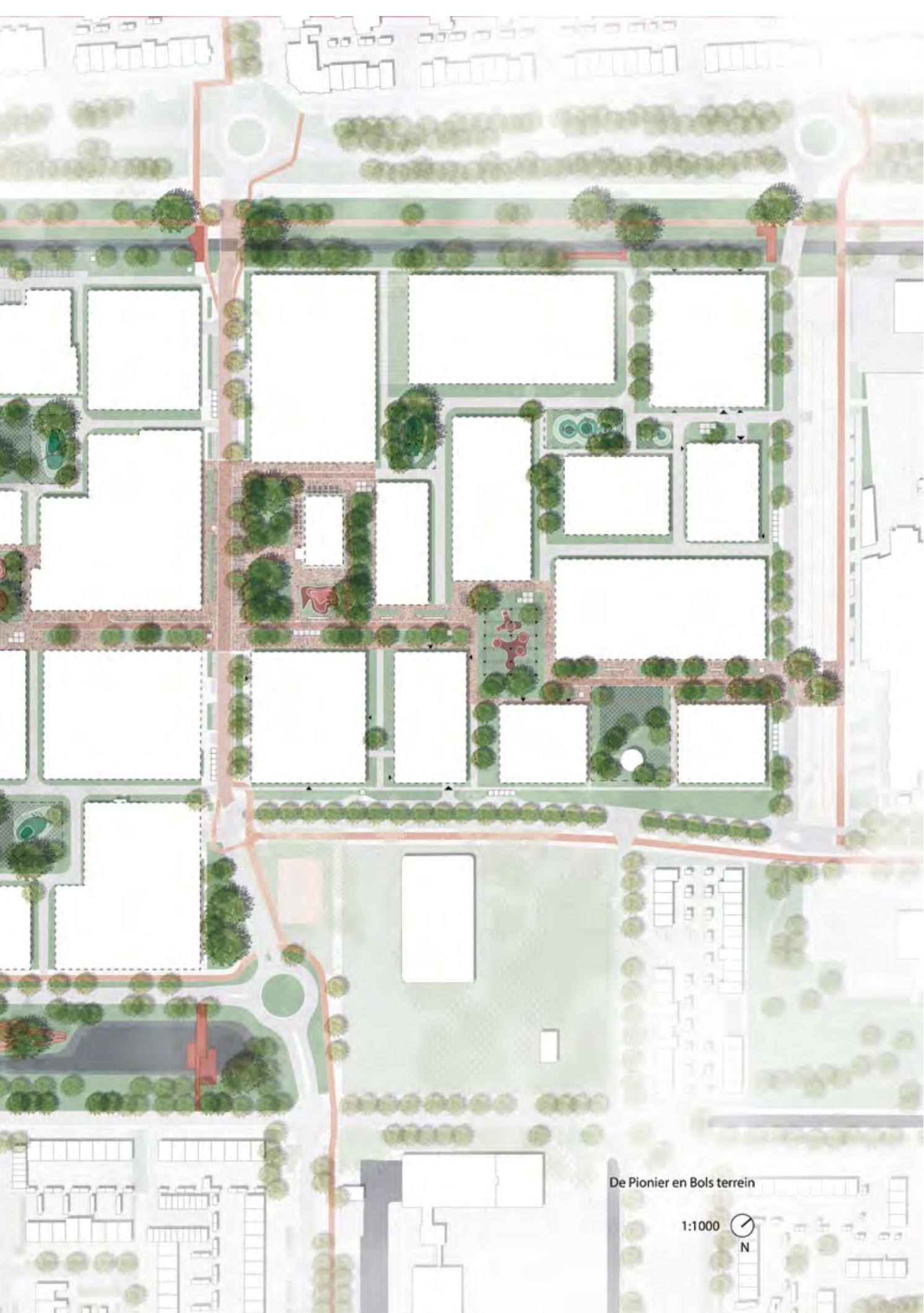
C Visie en planconcept

Visie en context samenbrengen
tot krachtige uitgangspunten
voor ontwikkeling.

Plankaart



De getoonde bebouwing is illustratief voor de mogelijke ontwikkeling



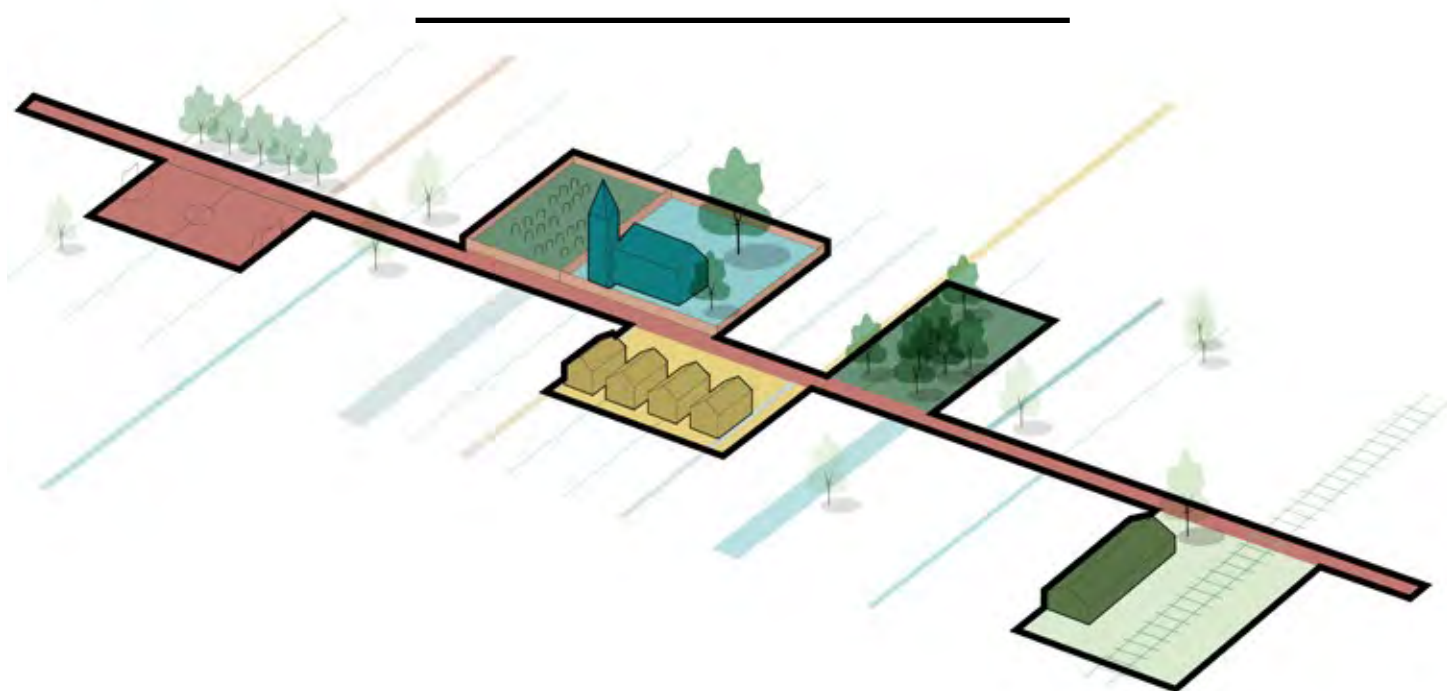
De Pionier en Bols terrein

1:1000



C1 Visie en planconcept

We creëren een gebied met:
stedelijke dorpsheid
dorpse stedelijkheid



C1.1 Van bedrijvigheid naar een voor Nieuw-Vennep nieuw gemengd woon-werkgebied

Met dit Masterplan streven we naar nieuw elan, met een levendige mix van dorp en stad. Hieruit is het ruimtelijke concept: “Dorps karakter met stedelijke randen” ontstaan. Een plek met een duidelijk verleden dat zich tegelijkertijd als vernieuwend, ambitieus en stedelijk presenteert.

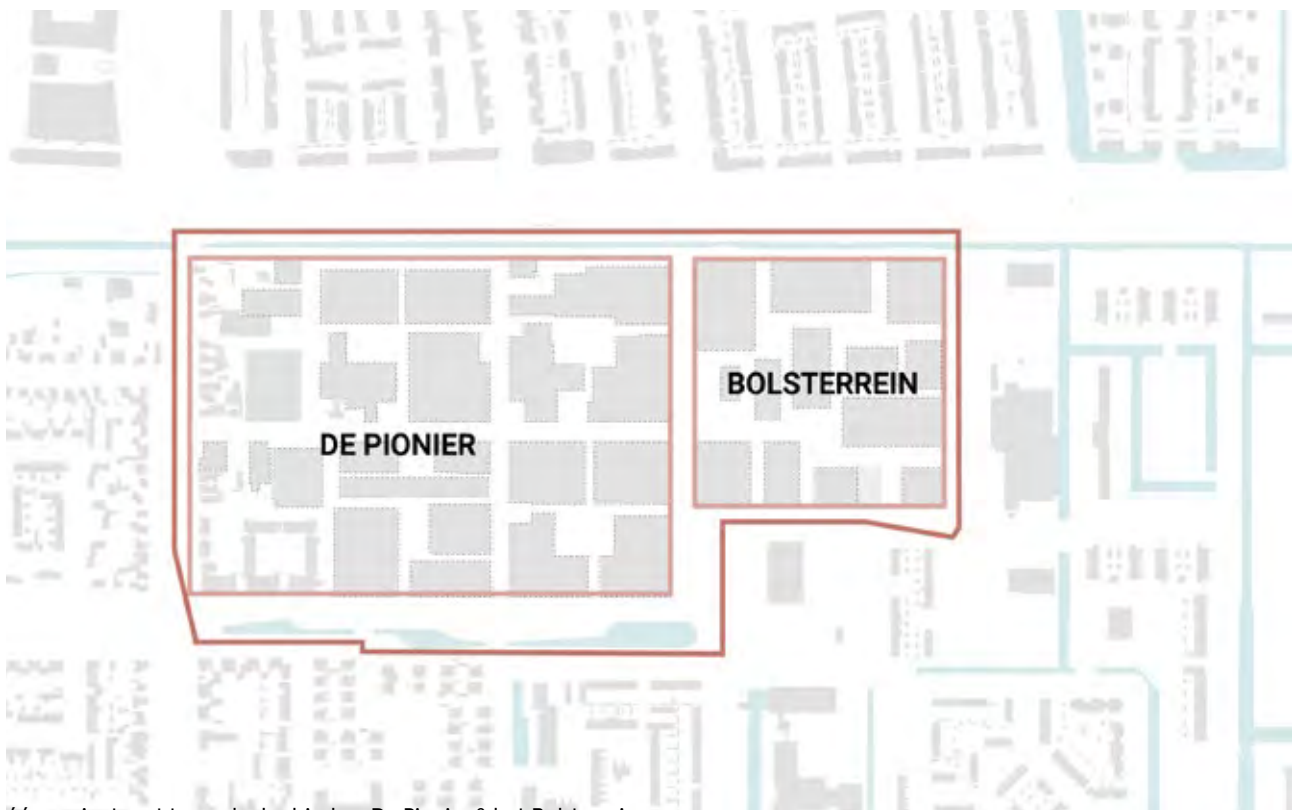
Het stedenbouwkundig concept van het Pionier–Bolsterrein en vooral de openbare ruimte is geïnspireerd door karakteristieke ankerpunten in de dorps structuur, zoals het kerkplein of de boomgaard. Aan deze plekken wordt een sympathieke architectonische stedelijkheid toegevoegd, met daarin telkens contrasterende dorps ingrediënten. Er wordt contrast en informaliteit gezocht: in materiaalgebruik, inrichting, meubilair en schaal. Hierdoor is het Pionier–Bolsterrein niet alleen een transformatie

van een industrieterrein, maar ook een visie voor een nieuwe manier van wonen en werken in Nieuw-Vennep.

Een woongebied wordt niet alleen gedefinieerd door goed ontworpen gebouwen, maar ook door hun relatie met de buitenruimte.

De Pionier–Bols: twee terreinen met één visie

De twee gebieden verschillen van elkaar in enkele opzichten. De Pionier zal vanwege de eigendomsverhoudingen naar verwachting minder snel transformeren dan het Bolsterrein. De schaal van de kavels op De Pionier is kleiner dan bij het Bolsterrein. Op het Bolsterrein bevinden zich meer grotere gebouwen en opvallende elementen, die het gehele terrein karakter geven. De wens bestaat dan ook om de waardevolle delen te behouden en in te passen. Ondanks de verschillen in beide gebieden willen we dat het Pionier–Bolsterrein een vernieuwd gebied wordt met een eigen identiteit. Daarom worden de gebieden ruimtelijk beter met elkaar verbonden. Een visie voor beide gebieden om ze samen te smeden als een deel van Nieuw-Vennep.



één project met twee deelgebieden: De Pionier & het Bolsterrein

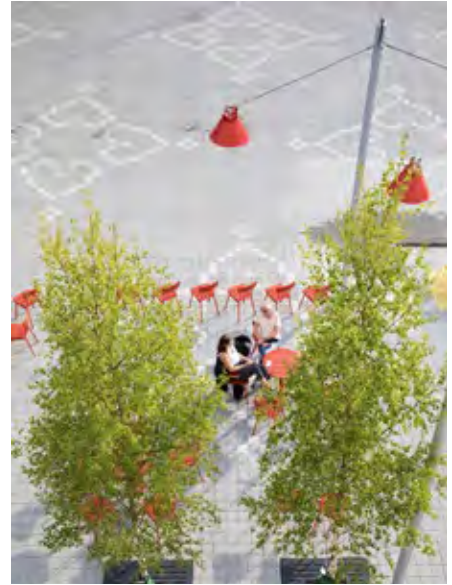
Dorpse straat: wonen, werken en voorzieningen

De Dorpse straat vormt de voornaamste openbare ruimte van het gebied. Een continue lijn van zuidoost naar noordwest, met daarin een serie bijzondere openbare ruimtes rondom belangrijke actieve plekken. De straat is autoluw en representatief. De functies gelegen aan de Dorpse straat op het gedeelte van de Pionier zullen bereikbaar blijven. Voor Bols geldt dat de Dorpse straat autoluw is. Langs de Dorpse straat concentreren we levendige plinten, met werken en wonen op een menselijke en

prettige schaal. Centraal aan de Dorpse straat ligt het plein met in het midden de bestaande Bolstoren. Rondom bevindt zich een hoge concentratie van voorzieningen en levendige plinten. Richting de randen komen er ook plekken voor spelen of werken en flexibel gebruik. De inrichting van de Dorpse straat zorgt ervoor dat het een prettige plek is met -of juist zonder- intensieve programmering.



De Dorpse straat strekt zich van de Vennepeweg door het Pionier-Bolsterrein uit tot aan het zwembad.





Dorpse straat als centrale-as

Dorpse straat als ruggengraat

Om de gebieden van het Pionier–Bolsterrein te verbinden, is een sterk ruimtelijk en programmatisch element nodig dat betekenis heeft voor het hele gebied.

Een drager die de ontwikkeling van het gebied één identiteit geeft en de centrale verbindingszone vormt. In een dorp is dat meestal de dorpsstraat, die het historisch startpunt is geweest van de verdere ontwikkeling van het dorp. Aan de dorpsstraat staan de bijzondere gebouwen. Het voorbeeld van de dorpsstraat zetten we in om deze nieuwe ontwikkeling een ruggengraat te geven. Het is de plek waar de meeste activiteiten zich zullen afspelen.

De positie van deze ruggengraat is die van de Staringstraat. De ruggengraat wordt doorgetrokken over het Bolsterrein. Aan de ene kant sluit het aan op het oorspronkelijke polderlint. Aan het andere kant op de wijk 'De Estafette', met de sporthal en het

zwembad. De Bergsmastraat, de Hugo de Vriestraat en met name de Lucas Bolsstraat kruisen de Dorpse straat. De inzet is dat de kruisingen worden ingericht op het verkeer van de Dorpse straat. De inrichting van de Dorpse straat en de hoeveelheid verkeer zorgen ervoor dat fietsers en voetgangers hier veilig en gemakkelijk kunnen bewegen. De hoeveelheid verkeer geeft weinig geluidshinder. Hierdoor past de straat bij het stedenbouwkundig concept en ontstaat er een goed woon- en leefklimaat.

Fietsers en voetgangers kunnen zich zo gemakkelijk bewegen van de Venneperweg naar het zwembad. Ook voor de andere interne wegen wordt, mede door de inrichting, weinig drukte verwacht. Ook daar zullen fietsers en voetgangers veilig en makkelijk kunnen bewegen.



Doorwaadbaar gebied

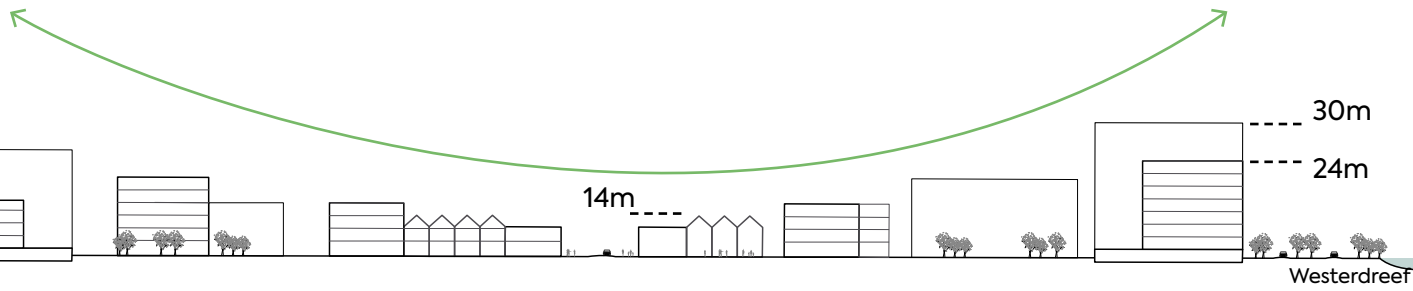
Doorwaadbaar

Naast de formele openbare ruimten van straten en groene dreven, is er een netwerk van informele steegjes en pleintjes binnen de blokken. Dit zijn de openbare centrale hoven. Eventuele margezones en tuinen zijn privé. De stegen zijn grotendeels openbaar (uitzondering kan een margezone zijn). De betrokkenheid van de bewoners met de omgeving is essentieel voor de kwaliteit van deze ruimten. De informele en formele ruimten vormen tezamen een netwerk van doorwaadbare wandelroutes door het gebied. Het netwerk van steegjes en pleintjes wordt een belangrijke drager van het gebied. De nieuwe verbindingen verbeteren de bereikbaarheid en stimuleren de wens om per voet of fiets te bewegen.

Gradatie bouwhoogte

Om bij de Dorpse straat een dorps gevoel te hebben, is het belangrijk dat de bebouwing aan deze straat lager, kleinschaliger en gevarieerder is. Dit gaat samen met de kwaliteit van de ruimte als verblijfsplek. Licht en goede bezonning zijn hiervoor belangrijk. Aan de zijde van beide dreven hebben we te maken met een grotere ruimtelijke schaal. De overzijde is soms wel op 100 meter afstand. Die

schaal vraagt om kloeke randen die het gebied definiëren. De kloeke randen mogen niet massief of ondoordringbaar lijken. Het is daarom van belang om binnen de blokken te variëren in bouwhoogte. Er ontstaat een hol profiel door de kloeke randen en de kleinschaligere bebouwing ter hoogte van de dorps straat. De Bolstoren zal als 'kerktoren' hoogte hebben aan de Dorpse straat.



Wanden

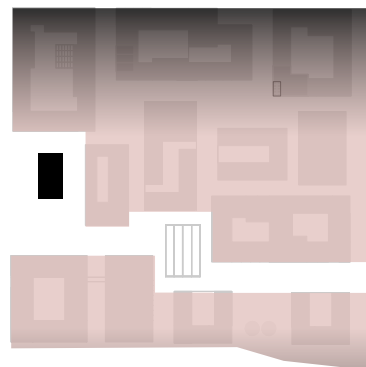
- wonen in een groene omgeving
- hoog straatprofiel
- grote afstand tot de andere gebouwen
- verbonden met het polderlandschap

Dorpse straat

- wonen, werken en voorzieningen
- laag straatprofiel
- intiem en kleinere schaal
- lokale sfeer

Wanden

- wonen in een groene omgeving
- hoog straatprofiel
- grote afstand tot de andere gebouwen
- verbonden met het polderlandschap



Gemengd programma

Het programma het Pionier–Bolsterrein wordt die van een gemengd woon–werkgebied. Bedrijven die er willen blijven, kunnen blijven. Die bedrijven hebben daar uiteraard wel de medewerking van hun verhuurder voor nodig. Een deel van het Pionier–Bolsterrein staat nu al leeg. Een andere deel van de bestaande functies zal vrijwillig plaats maken voor het nieuwe woon–werkprogramma.

Dorpscentrum Nieuw-Vennep en wijkcentrum Getsewoud om de hoek

Het Pionier–Bolsterrein heeft een levendig dorpscentrum en wijkcentrum om de hoek. De nieuwe bewoners kunnen daardoor gemakkelijk gebruik maken van dorpse voorzieningen in de directe omgeving. Door de directe nabijheid van dorpscentrum Nieuw-Vennep en wijkcentrum Getsewoud is er geen directe behoefte aan commerciële voorzieningen op het Pionier–Bolsterrein. Het centrum van Nieuw-Vennep is op de fiets binnen ongeveer 5 minuten bereikbaar. In Nieuw-Vennep centrum zijn supermarkten, recreatieve winkels, het cultuurcentrum, horeca, dorpshuis, zorg, de bibliotheek en commerciële dienstverlening gevestigd. Een deel van het dorpscentrum, Nieuwe Kom, wordt nog ontwikkeld. Wijkwinkelcentrum Getsewoud ligt aan de overkant van de straat. Met twee supermarkten, horeca en commerciële en maatschappelijke dienstverlening richt het zich op de dagelijkse voorzieningen. Oftewel: het is niet nodig deze voorzieningen binnen het Pionier–Bolsterrein toe te voegen. Gemeente Haarlemmermeer zet ook in op concentratie van commerciële voorzieningen in bestaande centra, en niet daarbuiten. De bestaande winkels op het Pionier–Bolsterrein (zoals bouwmarkt en fietswinkel) kunnen onderdeel blijven van het gebied. De plinten van de toekomstige woningbouwontwikkeling in het gebied bieden ruimte voor vormen van werk die niet passen in de aanwezige winkelcentra.

De randvoorwaarden in het beleid voor commerciële voorzieningen op het Pionier–Bolsterrein:

- Horeca: op kantoor- en bedrijventerreinen kan zelfstandige horeca fungeren als ondersteuning van de werkfunctie in het gebied.
- Blurring (functiemenging): gemeente Haarlemmermeer wil via 'blurring' (functiemenging van detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) ruimte bieden aan innovatieve initiatieven van ondernemers, binnen de wettelijke vereisten. Hierbij geldt dat de ondergeschikte commerciële dienstverlening, horeca of detail-



handel alleen tijdens de openingstijden van de hoofdactiviteit toegankelijk is, en geen aparte ingang kent. Menging met het aanbieden van alcohol kan uitsluitend binnen de kaders die de (nieuwe) drank- en horecawet geeft. Een ondergeschikte functie zoals detailhandel, horeca of commerciële dienstverlening is mogelijk met een maximum van 25% van het beschikbare bedrijfsoppervlakte. Hierbij geldt een maximum van 150 m² wvo. Bij functiemenging is het mogelijk om meerdere ondergeschikte activiteiten uit te voeren. Om te voorkomen dat ondergeschikte functies de overhand krijgen, geldt bij twee of meer ondergeschikte functies een maximum van 50% van de totale bedrijfsoppervlakte met een maximum van 300 m² wvo. Ook dient de exploitant van de hoofdfunctie de ondergeschikte functie te exploiteren.

- Bouwmarkten: Haarlemmermeer streeft naar een evenwichtige spreiding van bouwmarkten over de gemeente. Doe-het-zelf producten worden door de gemiddelde consument vaker gekocht dan een nieuw bankstel. Doe-het-zelfartikelen worden dicht bij de woonomgeving gekocht. Bouwmarkten mogen zich, naast de bestaande voorzieningencentra, ook vestigen op de verouderde bedrijventerreinen Cruquius-Zuid, Hoofddorp-Noord, Graan voor Visch Zuid en Nieuw-Vennep De Pionier. Voor bouwmarkten geldt dat op maximaal 20% van het beschikbare bvo branchevreemde artikelen gevoerd mag worden.
- Kringloopwinkels op bedrijventerreinen worden als bedrijf bestemd. De verkoop van tweedehands goederen, die veelal ter plaatse worden bewerkt, hersteld en opgeslagen, heeft een ondersteunend karakter. Het wordt toegevoegd aan de omschrijving in het ruimtelijk plan. De detailhandel mag alleen bestaan uit ter plaatse vervaardigde en tweedehands goederen. Er mag geen sprake zijn van inkoop van producten (deze worden verkregen via inzameling).
- Voor aan huis gebonden beroepen gelden de beleidsregels voor 'aan huis gebonden beroepen' (2015.0056233).

Het programma is opgebouwd uit:

- circa 2.000 woningen;
- een streven naar 10 tot 15% niet-woonfuncties. Hieronder vallen onder meer een gezondheidscentrum, een kinderdagverblijf, kleine kantoorruimtes, informele werkplekken en creatieve kleinschalige bedrijvigheid. Er is voldoende ruimte voor bestaande functie, zoals de Praxis, een fietsenwinkel, een metaalbewerker, autobedrijven een bedrijf in landbouwvoertuigen.

Bij de woningen en deze stedelijke functies zal voldoende (in pandige) ruimte zijn voor het parkeren van fietsen, scooters, motoren en auto's.

Om het totaal aan stedelijke functies goed te laten werken, zal er ruimte zijn voor:

Water 10.000 - 15.000m²;

Groen 28.000 - 40.000m²;

Spelen;

- behoefte: 5 tot 7 speelplekken 0 tot 5 jaar.
- behoefte: 2 speelplekken 6-11 jaar.
- behoefte: 1 wijkoverstijgende speelplek 12-18 jaar.

Het programma geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en is gebruikt voor de proefverkaveling.

In die proefverkaveling is het totale programma doorgerekend. Hieruit blijkt dat dit programma met bijbehoren binnen het plangebied en de regels uit het Masterplan te realiseren is.



Cityplot Buiksloterham - Amsterdam



Wisselspoor - Utrecht



Suikerfabriek - Groningen



Cobercokwartier - Arnhem

De Pionier: het principe van organische blokontwikkeling

Om te komen tot een kwalitatieve en goed werkbare strategie voor de transformatie van het Pionier–Bolsterrein, hanteren we het principe van de CityPlot, ofwel de organische blokontwikkeling.

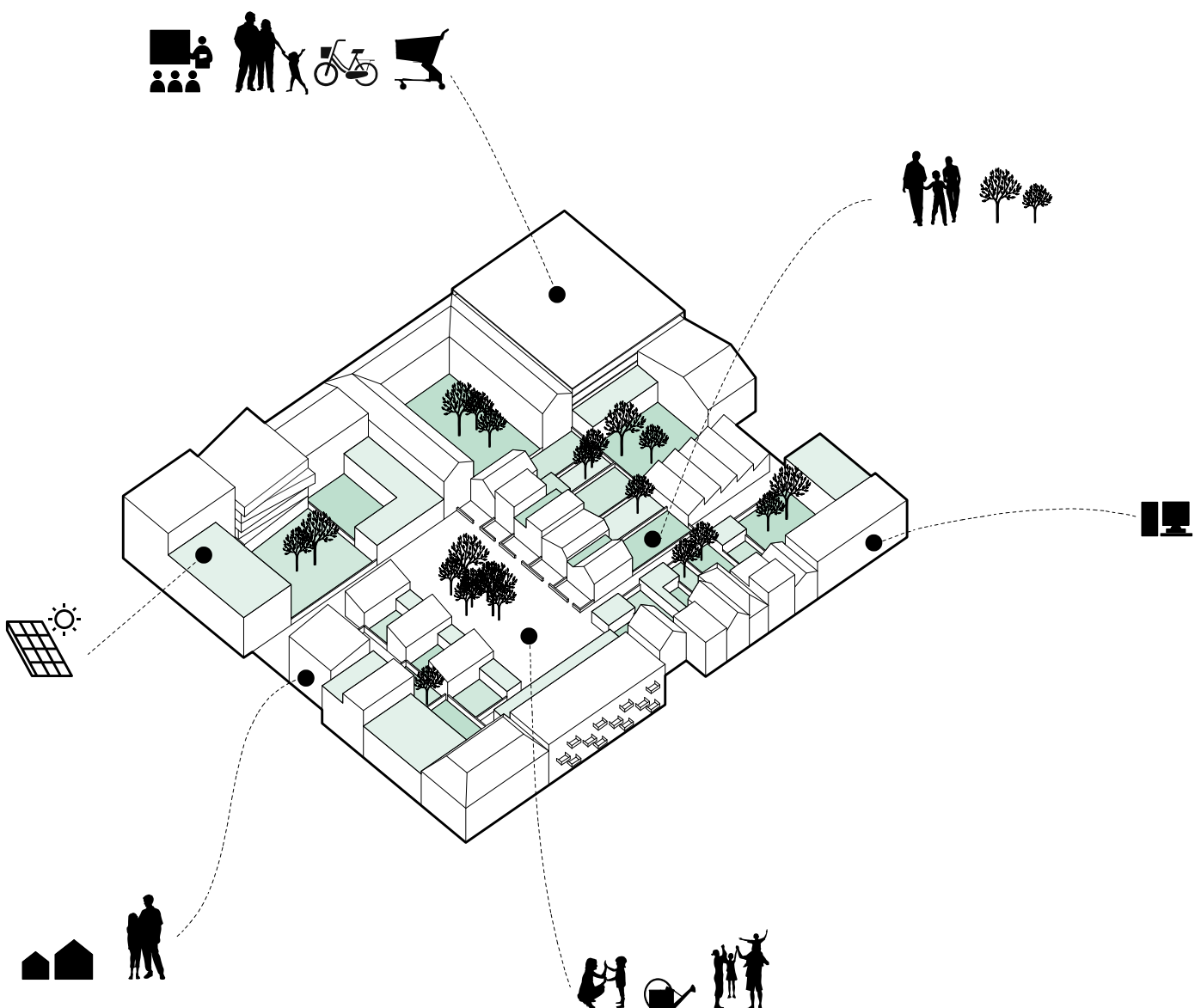
De ontwikkelstrategie is uitgewerkt in deel E.

Cityplot

De ontwerpstrategie CityPlot is ontwikkeld door Studioninedots en Karres en Brands, voor het transformeren van postindustriële gebieden. Een aantal dergelijke gebieden wordt op basis van dat principe getransformeerd.

Ontmoeten

Elkaar ontmoeten wordt op verschillende schaalniveaus in de stedenbouw gefaciliteerd. De openbare ruimte is een sociaal veilige omgeving en een belangrijke plek waar ontmoetingen tussen bewoners en bezoekers plaatsvinden. Er wordt een 'familie' van kunstwerken en bruggen gerealiseerd, die de entrees naar het gebied markeren. Die 'familie' noemen we 'stitches'. De 'stitches' zullen het Pionier–Bolsterrein met haar omgeving verbinden. Ze verbijzonderen en activeren een ontmoetingsplek. De groene randen zijn in onze visie de verbindende buurtparken. Deze parken stimuleren ontmoeting, spelen en sporten. Hierna wordt ingegaan op de wijze waarop dat bereikt wordt.

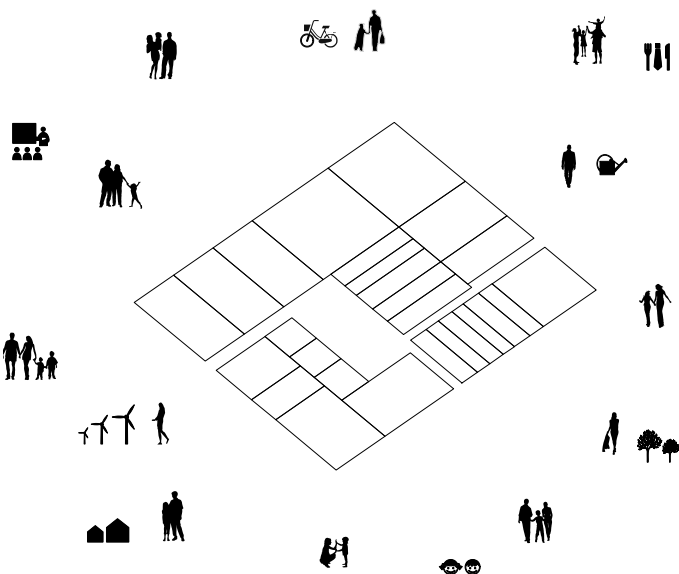
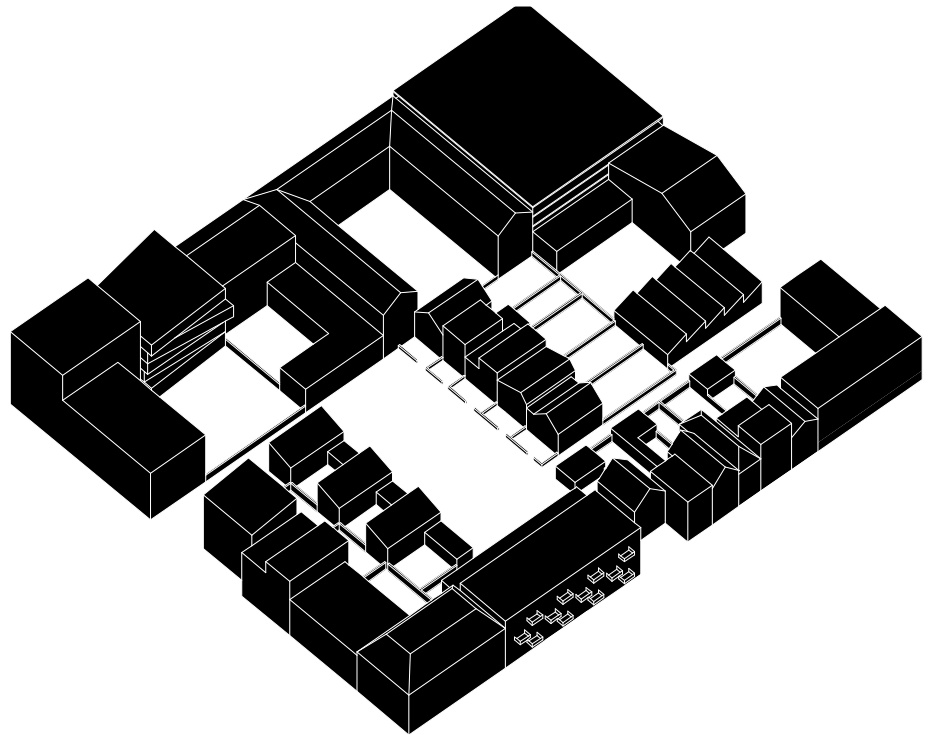


Ontwerpstrategie

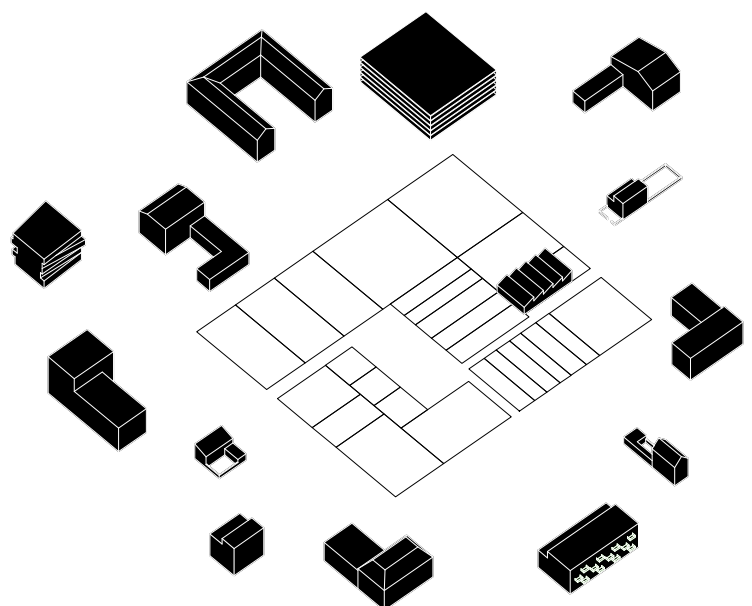
De principes van de organische blokontwikkeling zijn goed toe te passen op het Pionier-Bolsterrein. Dit is met name het geval doordat er gebruik kan worden gemaakt van bestaande infrastructuur. De organische blokontwikkeling vormt een veerkrachtige strategie. De strategie is robuust genoeg om veranderingen – die ontstaan door verloop van tijd – in het plan op te nemen zonder dat het plan aan intrinsieke kwaliteit verliest.

Principe van organische blokontwikkeling

Organische blokontwikkeling is ontstaan doordat conventionele stedenbouwkundige plannen vaak niet kunnen meebewegen met veranderingen. Hierdoor was het nodig om stedenbouwkundige strategieën te heroverwegen en op zoek te gaan naar een flexibeler ontwikkelmodel. Dit stedenbouwprincipe is hiervan het resultaat. Het is opgebouwd uit collectieve kleinschalige initiatieven in plaats van grote



Diversiteit aan gebruikers



Diversiteit aan bouwtypen



ontwikkelingen die in één keer voor een langere periode zijn bedacht. Goed gekozen blokken maken verschillende invullingen en veranderingen mogelijk, zonder dat samenhang en identiteit verloren gaan. Een blokontwikkeling gaat uit van een blok van ongeveer 150 bij 150 meter, in een hoge dichtheid. Elk blok is weer opgebouwd uit kleinschalige en gemengde ontwikkelingen. Een blok hoeft dus niet direct in zijn geheel te worden ontwikkeld. De maten binnen een blokontwikkeling zorgen voor ontvankelijkheid en flexibiliteit. Elk blok bestaat uit een combinatie van functies zoals: kantoren, woningen, groen, water en parkeren. Afhankelijk van ontsluiting en typologie hebben de bouwstenen een maat die het mogelijk maakt om zowel aan de randen, als ook aan de binnenzijde van een blok voorkanten te creëren. Dit biedt ruimte aan een informeel netwerk en de gewenste doorwaadbaarheid van het Pionier-Bolsterrein.

Ontwikkeling volgens dit principe pakt verschillende functies en ervaringen, die gewoonlijk over een groter gebied verspreid zijn, samen in een intensief gebied. Tevens is er de vrijheid om gebieden eerder of later te ontwikkelen.

Blokontwikkelingen buitenruimtes

De blokken bevatten een netwerk van ruimten. Rondom de blokken heeft de openbare ruimte een formele structuur, waar zeker ruimte is voor sport- en recreatieve routes en ontmoetingsplekken. De hoven kennen een minder formele structuur. Daar komen openbaar en privé samen. De hoven zijn deels in collectief eigendom, waardoor er een grotere betrokkenheid is met de directe omgeving. De steegjes en pleintjes hebben mede als functie om naar de toegangen aan de binnenzijde te komen. De stegen zijn openbaar toegankelijk. Een blok of

groep van gebouwen, omvat een collectieve tuin die door de omringende bewoners gebruikt wordt. Daarnaast is er ook ruimte voor individuele privé-tuinen en privé-buitenruimten.

Ontwerpen op tussenfasen

We kunnen ervan uitgaan dat de wijze van transformatie van het gebied vooraf niet exact kan worden vastgelegd. Deze onvoorspelbaarheid vraagt om heldere kaders die niet beperken, maar de kwaliteit in iedere fase van de ontwikkeling borgen.

Er wordt dus niet ontworpen op alleen het eindbeeld, maar juist ook op de tussenfasen. Een geleidelijke ontwikkeling zorgt er voor dat de investeringen meer in de pas lopen met de opbrengsten. Een ondergrondse parkeergarage maken terwijl de parkeerbehoefte er nog niet is, maakt het vaak onmogelijk om een ontwikkeling te starten. Als er nog genoeg ruimte op het maaiveld is, zou deze ruimte in iedere fase goed benut moeten worden. Een tijdelijke parkeerplaats, sportveld of moestuin kan gezien worden als invulling en kwaliteit in een tussenfase.

Blokpaspoorten

Blokpaspoorten leggen de regels die per blok gelden nader vast. Er zijn minima en maxima opgenomen voor onder meer: functies, programma en maten voor bebouwing en openbare ruimte. De regels zijn voor alle blokken zoveel mogelijk gelijk. Daar waar dat vanuit stedenbouw of vanuit de omgeving gewenst is, zijn er verschillen. Het Pionier-Bolsterrein telt zes verschillende blokken. Het Masterplan met de bijbehorende blokpaspoorten en het Beeldkwaliteitsplan stellen de kaders voor de toekomstige herontwikkeling.



C2 Bijdragen aan de woningopgave door toevoeging van ca. 2.000 woningen

C2.1 Woningbouwopgave schaa sprong en MRA

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) kampt met een groot tekort aan woningen. Haarlemmermeer wil met de bouw van 20.000 woningen tot 2040 een bijdrage leveren aan het inlopen op dit tekort. Het Pionier-Bolsterrein biedt de mogelijkheid om circa 2.000 woningen te realiseren. Daarnaast zijn er op deze locatie kansen om de eenzijdige woningvoorraad van Haarlemmermeer te verrijken, met appartementen en een stedelijker woonmilieu dan wat momenteel overheerst in de gemeente. Aan het Pionier-Bolsterrein zijn Rijksgelden voor de woningbouwimpuls toegekend.

C2.2 Woonprogramma

De gemeente Haarlemmermeer wil verschil maken en werkt aan het realiseren van meer variatie in het woningaanbod en de woonmilieus. De bestaande woningvoorraad in Haarlemmermeer bestaat voor ruim 70% uit traditionele eengezinswoningen. Demografische ontwikkelingen en de veranderende vraag op de woningmarkt resulteren in een diverse vraag naar andere woningtypen. Het Pionier-Bolsterrein voegt de gewenste diversiteit toe aan de woningvoorraad.

Voor huishoudens en doelgroepen kunnen verschillen benadrukt worden, maar ze hebben vooral overeenkomsten. De belangrijke doelgroepen voor het Pionier-Bolsterrein (starters, ouderen, empty nesters en mensen met een zorgvraag) vragen immers alle om een betaalbare woning. Minimaal de helft van de nieuwe woningen valt in het betaalbare segment. Dit is in lijn met het woonbeleid. Ook vragen alle doelgroepen om een veilige, gezonde en aantrekkelijke omgeving en de nabijheid van voorzieningen. Dit zijn precies de sterke punten van het Pionier-Bolsterrein. De dagelijkse boodschappen, horeca, openbaar vervoer en medische voorzieningen zijn op loopafstand.

Woonmilieu het Pionier-Bolsterrein

In Nieuw-Vennep overheerst het suburbane woonmilieu met grondgebonden woningen. Het Pionier-Bolsterrein onderscheidt zich van de overige wijken door een combinatie van wonen met voorzieningen en bedrijven. In dit 'stedelijk centrum' woonmilieu worden voornamelijk appartementen gerealiseerd. Daarmee ontstaat Nieuw-Vennep een diverser woningaanbod, waardoor meer mensen een woning

kunnen kiezen die aansluit op hun wensen. Dit zal de kansen op doorstroming vergroten.

Het karakter van het gebied is minder dorps dan de rest van Nieuw-Vennep. Dit komt door de ligging in het dorp en het gewenste woonprogramma. De inrichting van het gebied zorgt ervoor dat de grote opgave en de daarbij behorende dichtheid niet ten koste gaan van de dorps kwaliteit.

Woonprogramma

Het is nadrukkelijk de ambitie dat er een divers aanbod van woningen is in Haarlemmermeer, conform "Het woonbeleidsprogramma 2019-2025: het verschil maken.". In Nieuw-Vennep bestaan nu vooral suburbane woonmilieus.

Verdeling van het woonprogramma:

- 30% sociale huur, te ontwikkelen/beheren door een toegelaten instelling
- 20% middensegment, geen vooraf vastgelegde verdeling koop/huur. Er is de eis van een gevarieerd aanbod in koop/huur en in prijzen (prijspeil 2021)
- Grenzen middensegment huur: € 752,33 - € 1.015 - gemiddelde huur 862,75
- Grenzen middensegment koop < € 325.000 (=NHG), gemiddeld € 276.250
- 50% vrije sector

Toelichting sociale huur

Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar met een toegelaten instelling afspraken maakt over de bouw, eigendom en het beheer van de sociale huurwoningen. Dit om voldoende zekerheid te hebben dat de sociale huurwoningen voor de langere termijn in dit segment geëxploiteerd blijven. Ook is er vertrouwen dat toegelaten instellingen voldoende woningen zullen bouwen onder de tweede aftoppingsgrens, waardoor ook woningen beschikbaar komen voor de kleinste inkomens.

Aangezien toegelaten instellingen gebaat zijn bij kwaliteit en toekomstbestendige woningen, zullen deze woningen aan de kwaliteitseisen voldoen. Voor de maten van de sociale huurwoningen wordt verwezen naar de blokpaspoorten.

- 25% < eerste aftopping < € 633,25 (pp 2021)
- 25% < tweede aftopping < € 678,66 (pp 2021)
- 50% Tot maximale grens sociale huur < € 752,33 (pp 2021)

Nadere toelichting middensegment

Het middensegment is bedoeld om woningen bereikbaar te maken voor huishoudens met een inkomen tussen de grens voor sociale huurwoningen (€ 38.035) en 1,5 x modaal (€ 54.750 in 2021).

Als de huurder of koper wordt verplicht om een parkeerplaats af te nemen, dan gelden de prijsgrenzen voor de koop- en huurprijzen inclusief de prijs van de parkeerplaats.

Huur

De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen, worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal.

- De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 1.015 p/m (135% van liberalisatiegrens van € 751,85 prijspeil 2021).
- De huren zijn inflatie volgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer voor een periode van minimaal 25 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de genoemde aanvangshuur en indexering gedurende de exploitatieperiode.
- Er geldt een verbod op uitponen gedurende 25 jaar; en

- Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m² gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 55 m² gbo.

Koop

- De maximale vrij op naam prijs is gelijk aan de NHG-grens (€ 325.000 prijspeil 2021, indexering volgt via de Nationale Hypotheekgarantie).
- Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m² gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 55m² gbo.
- Voor deze woningen geldt een plicht tot zelfbewoning en een anti-speculatiebeding.
- Voor dit project is het mogelijk een starterslening af te sluiten, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen bij gemeente Haarlemmermeer.

Aan de 50 % woningen die gebouwd worden voor de vrije sector worden ten aanzien van koop/huur, maten of prijzen geen nadere eisen gesteld.



C2.3 VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

Aanvullend op de huidige woningvoorraad van Nieuw-Vennep worden er op het Pionier-Bolsterrein veel woningen voor alleenstaanden, starters en empty nesters gerealiseerd.

Wonen met zorg

Het Pionier-Bolsterrein is een interessante locatie voor wonen met zorg. Initiatieven hiervoor worden waar mogelijk ingepast. Op de hoek van de Athelanaan en de Lucas Bolsstraat wordt al nagedacht over een dergelijk initiatief, in combinatie met een gezondheidscentrum.

Levensloopbestendig wonen

Het is van groot belang om de woningen geschikt te maken voor een ouder wordende bevolking. Met een levensloopbestendige woning kan iemand langer in zijn of haar eigen woning en buurt blijven wonen. Bezoek- en bewoonbaar:

- bij gelijkvloerse woningen groter dan 70m² passen we de adviezen en richtlijnen toe uit het handboek voor toegankelijkheid en Woonkeur (basispakket). Er is dan sprake van levensloopbestendigheid [dit kan gelden voor een deel van het middensegment].
- als er zorggeschikte woningen worden gebouwd, passen we de woonkeur 'plus' variant toe.
- de term bezoekbaar geeft het niveau aan waarop het 'Bouwbesluit' is gebaseerd. Een

woning is bezoekbaar als een bezoeker in een rolstoel zelfstandig van alle functies gebruik kan maken die van belang zijn om een woning te bezoeken.

Een woning is bewoonbaar wanneer een bewoner in een rolstoel zelfstandig van en naar de woning kan komen en in de woning gebruik kan maken van alle functies en zo zelfstandig kan wonen. Bij levensloopbestendige woningen gaat het om normale – bezoekbare en bewoonbare – woningen met minimale voorzieningen. Hierin kan iemand met een beperking wonen, met hulpmiddelen in de woning maar ook zoveel mogelijk met de gewenste inzet van ondersteuning en zorg op termijn.

Circulair bouwen

Met het oog op de toekomstbestendigheid is het zeer wenselijk dat de woningen in de toekomst aanpasbaar zijn voor verschillende doelgroepen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan splitsing en horizontale of verticale samenvoeging. Wenselijk is ook dat een deel van de woningen kan wijzigen van functie, bijvoorbeeld naar kleine commerciële voorzieningen. Andersom geldt dit eveneens voor voorzieningen en parkeergarages, die eenvoudig omgebouwd kunnen worden tot woningen of gedemonteerd kunnen worden. Het uitgangspunt van de functiemenging en de levendige wijk blijft van toepassing. De aanpasbaarheid draagt bij aan circulariteit.

De ontwikkeling stuurt op woningen waarmee het verschil wordt gemaakt. In het Pionier-Bolsterrein komen mensen van alle generaties, alle inkomens en in alle (gezins)samenstellingen samen. Het feit dat het een transformatiegebied betreft (van bedrijventerrein naar woon-werk milieu), geeft het gebied karakter. De bestaande waardevolle elementen worden zoveel mogelijk behouden en zorgvuldig ingepast.

C3 Benutting en verbetering voorzieningen in Nieuw-Vennep



C3.1 Benutting en behouden huidige voorzieningen

Rond en op het Pionier–Bolsterrein zijn alle dagelijkse voorzieningen voor deze ontwikkeling reeds aanwezig. Dat is een groot voordeel van deze centraal gelegen inbreidingslocatie. De voorzieningen in Nieuw–Vennep zijn op peil, maar staan door verandering van de maatschappij en demografie onder druk.

In de nabijheid van het Pionier–Bolsterrein liggen het levendige dorpscentrum Nieuw–Vennep en het wijkwinkelcentrum Getsewoud. De nieuwe bewoners kunnen gemakkelijk gebruik maken van de daar bestaande dagelijkse commerciële en maatschappelijke voorzieningen. In Nieuw–Vennep centrum vinden zij supermarkten, recreatieve winkels, het cultuurcentrum, horeca, het ontmoetingscentrum, zorg, de bibliotheek en commerciële dienstverlening. Een deel van het dorpscentrum, Nieuwe Kom, is nu in ontwikkeling. Wijkwinkelcentrum Getsewoud ligt aan de overkant van de straat en is gericht op de dagelijkse voorzieningen met twee supermarkten, horeca en commerciële en maatschappelijke dienstverlening. Door woningen te realiseren op het Pionier–Bolsterrein wordt het draagvlak voor beide centra versterkt en is er geen noodzaak voor nieuwe voorzieningen op het Pionier–Bolsterrein

Met de aanleg van het R-net is invulling gegeven aan het hoogwaardig openbaar vervoer voor Nieuw–Vennep. De realisatie van het Pionier–Bolsterrein zorgt voor extra instappers en versterking van het bestaande openbaar vervoernetwerk. Versterking van lijnen kan de reistijden naar overstaplocaties op termijn beperken.

De huidige maatschappelijke voorzieningen in Nieuw–Vennep bieden voldoende ruimte om de nieuwe bewoners in het Pionier–Bolsterrein te faciliteren. De zorgvoorziening aan de Lucas Bolsstraat krijgt een uitbreiding in nieuwbouw op de hoek Athenelaan/Lucas Bolsstraat.

Op het Pionier–Bolsterrein bevindt zich vooral in de plinten ruimte voor kleinschalige kantoorruimte, creatieve bedrijvigheid, sportvoorzieningen en gedeelde werkplekken. Deze functies in de plint faciliteren zzp-ers en versterken de wijk economie. Bij de inrichting van het gebied krijgen nieuwe werkvormen de nodige ruimte. De meeste bestaande voorzieningen binnen De Pionier – Bols zijn waardevol voor de organische ontwikkeling. Zij kunnen binnen het plangebied blijven. Onder de paragraaf programma wordt uiteengezet welke functies dat zijn en hoeveel oppervlakte gewenst is.

Ambitie levendige wijk: wonen en werken in balans

Door in te zetten op kleinschalige kantoorruimte, creatieve bedrijvigheid, informele werkplekken, gedeelde werkplekken en vergaderlocaties en wonen ontstaat er een duurzaam en verrassend werkgebied met een robuuste en dynamische uitstraling. Een gebied met een diversiteit aan bewoners en ondernemers, waar nieuw wonen met nieuw werken wordt gecombineerd, met een goede openbare ruimte waarin ondernemers en bewoners samen het Pionier–Bolsterrein creëren.





C4 Verbeteren verbindingen Nieuw-Vennep

C4.1 Verkeersstructuur (auto/fiets/OV/voetganger)

Het Pionier-Bolsterrein is een terrein dat nu een lage verblijfskwaliteit heeft. Dat kun je verwachten bij een bedrijventerrein dat al ruim vijftig jaar oud is. Mede door deze lage verblijfskwaliteit, de huidige functies en de bestaande verbindingen, mist het terrein de ruimtelijke aansluiting met de omgeving. Tot de bouw van Getsewoud lag het Pionier-Bolsterrein aan de rand van Nieuw-Vennep en waren aantrekkelijke doorgaande routes niet noodzakelijk. Met de bouw van Getsewoud is het zwaartepunt van Nieuw-Vennep naar het westen verschoven. Daarmee zijn de verbindingen die door het Pionier-Bolsterrein lopen belangrijker geworden.

Daarnaast zijn er op en rondom het terrein steeds meer andere functies gekomen, zoals sportcentra, een dansschool, de judoschool, het Transportmuseum, de Estafette en het Herbert Vissers College. Met de transformatie worden met de 'stitches' extra aantrekkelijke routes door het gebied aangelegd. Hierdoor ontstaan prettige plaatsen om te verblijven en wordt bewegen per fiets en te voet aangemoedigd.

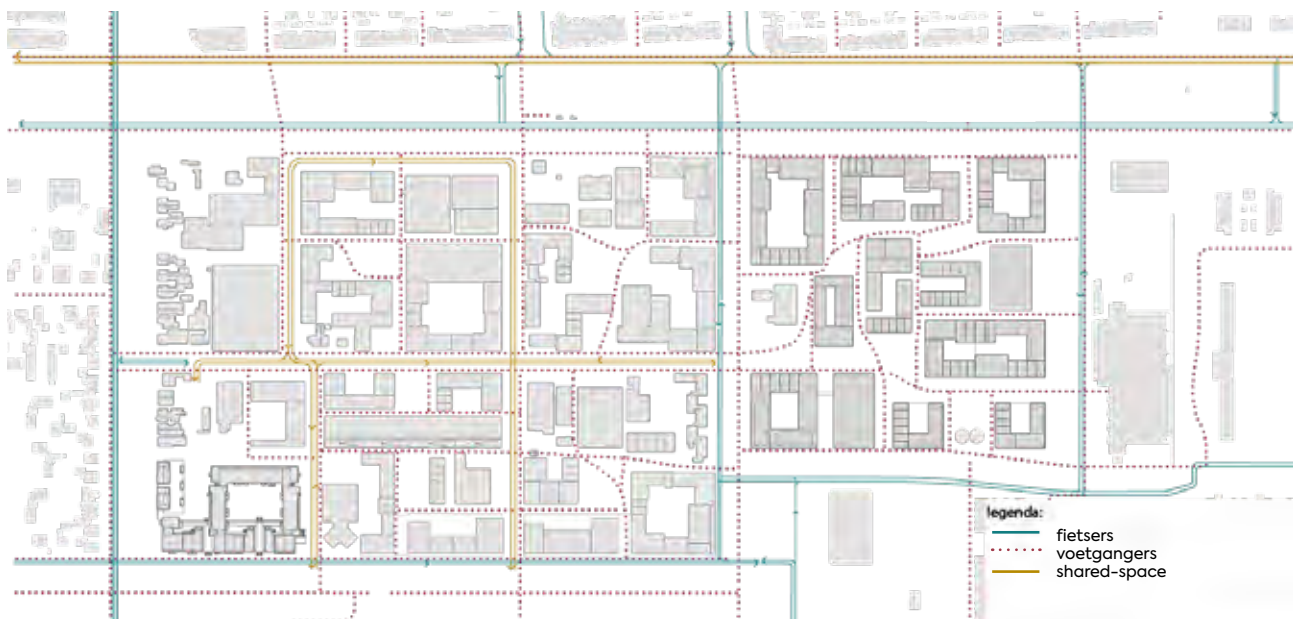
De Dorpse straat met de pleinen verbindt het plangebied. Het start aan de oude ontginnings-as de Veneppeperweg en loopt door tot het sportpark De Estafette. De hoofdas moet fungeren als een dorpsstraat waar de belangrijkste gebouwen en functies gesitueerd zullen zijn. De Bolstoren is het meest

herkenbare gebouw aan de hoofdas. Ernaast komt een plein dat te vergelijken is met het marktplein in oudere plaatsen. Het streven is om waardevolle elementen van het bedrijventerrein aan de hoofdas in te passen. De hoofdas wordt niet aantrekkelijk voor autoverkeer.

Haaks op de Dorpse straat ligt een aantal verbindingen: de Bergsmastraat, de Hugo de Vriesstraat en de Lucas Bolsstraat. De verbindingen op en door de Pionier-Bols zijn belangrijk voor het verkeer in Nieuw-Vennep. Met de verkeersstructuur van Nieuw-Vennep is doorgaand verkeer door het Pionier-Bolsterrein niet te voorkomen. De wegen in het plangebied zijn allemaal passend bij dit woon-werkgebied. De wegen zijn gemakkelijk over te steken. Ze zijn (en dragen bij aan) een prettige en aantrekkelijke woonomgeving.

De nieuwe bruggen, 'stitches', van het Pionier-Bolsterrein vormen de verbinding voor het langzaam verkeer met de andere delen van Nieuw-Vennep en Park21. De bruggen worden zo vormgegeven dat er een aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaat. Op die bruggen worden de grote omliggende structuren beleefbaar en is er aandacht voor klimaatadaptatie.

Door de geleidelijke transformatie zal De Pionier ook op de langere termijn bedrijvigheid kennen. Bij bedrijvigheid hoort (vracht)verkeer. Daarnaast komen er ook vrachtwagens naar woningen. Het Pionier-Bolsterrein zal zodoende grotendeels ingericht blijven voor vrachtverkeer, zodat dit veilig kan mengen. Het aantal vrachtwagens zal door verloop van tijd wel afnemen.



Routing voetgangers & fietsers

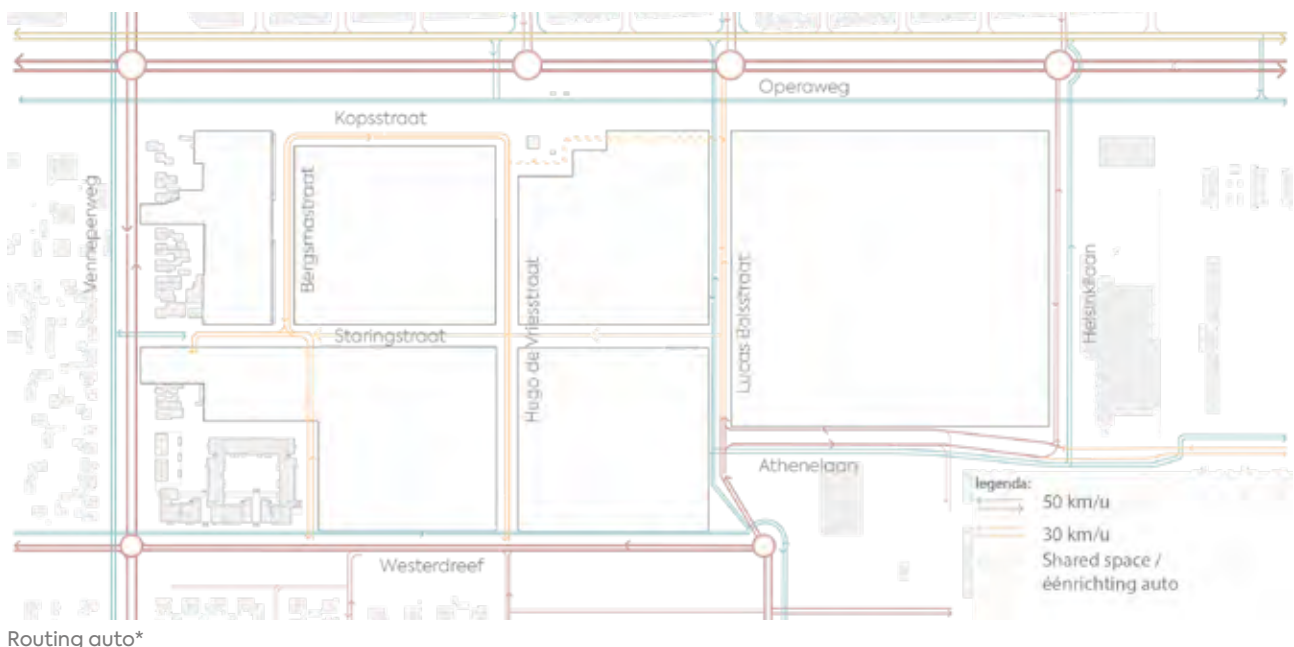
C4.2 Routing

C4.2 Routing

Op het Pionier–Bolsterrein is menging van het verkeer het uitgangspunt. De bestaande hoofdstructuur blijft grotendeels bestaan. Daar worden, onder meer door de hoven, extra routes aan toegevoegd voor langzaam verkeer. De ‘stitches’ maken extra oversteken mogelijk naar zowel de zijde van Getsewoud als naar het centrum. De Staringstraat wordt de Dorpse straat. Dit is een stedenbouwkundige drager van het gebied, die verkeersluw wordt ingericht. De Staringstraat krijgt eenrichtingsverkeer. Om het autoverkeer op de juiste wijze in en door het Pionier–Bolsterrein te leiden, is verkeerskundig onderzoek gedaan. Dit is de netwerkstudie, zie bijlage Netwerkanalyse verkeer. Uit dat verkeerskundig onderzoek blijkt dat de bestaande infrastructuur voor autoverkeer moet worden uitgebreid. De belangrijkste maatregel is een gebiedsontsluitingsweg vanaf de rotonde Lucas Bolsstraat/ Athenelaan, naar de Operaweg aan de noordzijde van het plangebied. Deze ontsluitingsweg krijgt een

rijnsnelheid van 50 km/u. Dit maakt het mogelijk om de Bolsstraat anders in te richten en de snelheid te verlagen naar 30 km/u.* Hierdoor ontstaat een rustig Bolsplein en zijn de wegen haaks op de Dorpse straat allemaal goed over te steken. De nieuwe weg zal met inachtneming van de aanliggende functies, waaronder het HVC en het zwembad, worden ontworpen en ingericht.

Ook komt er langs het Westerdreefkwartier een weg die de Staringstraat met de Westerdreef verbindt. Een ander knelpunt dat uit de voornoemde verkeersstudie naar voren komt, is de kruising Noorderdreef en Hoofdvaart. Dit knelpunt bestaat reeds in de autonome situatie. Het wordt vergroot door het toevoegen van de woningen op het Pionier–Bolsterrein. Bij de rotonde Operaweg – Noordelijkerandweg ontstaat ook een knelpunt dat aangepakt moet worden, door middel van een uitbreiding van de rotonde. Mogelijke moeten ook de rotondes op de Venneperweg op termijn aangepast worden, afhankelijk van de mobiliteitsgroei. De verkeerskundige maatregelen zijn uitgewerkt in een studie van DTV. Deze studie is bijgevoegd.



Routing auto*

* “in het geamendeerde raadsbesluit (2021.0003183) van 3 maart 2022 is de keuze voor 50 km per uur gewijzigd in een keuze voor 30 km per uur”.

C4.3 Parkeren

De realisatie van 2.000 woningen op het Pionier-Bolsterrein leidt tot een grote verandering in de hoeveelheid auto's die in het gebied zullen staan. Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt. Een aantal factoren speelt een rol in de hoeveelheid die nodig is voor deze ontwikkeling:

- de ligging aan HOV;
- de bouw van appartementen;
- de grootte van de appartementen;
- de ligging in het centrum van Nieuw-Vennep en de Randstad.

Door flankerende maatregelen in een nog op te stellen mobiliteitsplan, willen wij een wijk ontwikkelen waar de behoefte aan autoparkeerplaatsen lager is dan in reguliere ontwikkelingen.

In de stedenbouwkundige opzet wordt het bewonersparkeren opgelost in gebouwde voorzieningen. Bezoekers kunnen op straat of in gebouwde voorzieningen parkeren. Aan de hand van het mobiliteitsplan moet dat verder worden uitgewerkt.

Het gebruik van collectieve parkeervoorzieningen zorgt er ook weer voor dat er minder autobezit is en dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

De keuze voor organische blokontwikkeling zorgt ervoor dat gedurende de ontwikkeling bekeken kan worden of het aantal parkeerplaatsen past bij het gebied. Parkeerruimten worden zo ontworpen dat ze bij een teruglopend autobezit en -gebruik eenvoudig anders ingezet kunnen worden.

Meer dan bij de andere wijken in Nieuw-Vennep wordt ingezet op functiemenging. Wonen en werken komen dicht bij elkaar. Parkeerplaatsen kunnen zo dubbel gebruikt worden. Als de bedrijven sluiten en bezoekers en medewerkers wegrijden, komen de bewoners terug van hun werk en hebben zij juist weer een parkeerplek nodig. Dit heeft tot gevolg dat er minder ruimte voor parkeren hoeft te worden ingezet. Daarnaast is het gunstig om werken nabij woningen te hebben.

C4.4 Smart Mobility

De omvang van het plangebied, de dichtheid van de bebouwing en het type huizen dat er gebouwd wordt, leent zich goed voor de grootschalige inzet van smart-mobility. Middels het in C4.3 genoemde mobiliteitsplan willen wij bepalen welke maatregelen op dit gebied opportuun zijn.



Referentiebeeld mobility



C.4.5 Langzaam verkeer

In dit Masterplan zijn de voetganger en de fietser nadrukkelijk meegenomen. Zij bewegen zich gemakkelijk door en over het Pionier-Bolsterrein. De loop- en fietsroutes zijn veilig en afwisselend. De door en over het gebied liggende routes zijn geschikt voor de voetganger en de fietser. De verblijfsbruggen zijn mede geschikt gemaakt voor de fiets. Door de fietsroutes zorgvuldig te kiezen zijn de voorzieningen in Nieuw-Vennep per fiets eenvoudig en veilig te bereiken. Andersom geldt ook dat de voorzieningen op en rondom het Pionier-Bolsterrein, zoals onder meer de middelbare school, eenvoudig en veilig te bereiken zijn. Het autoverkeer dat in en door het plangebied gaat, wordt door de aanleg van een nieuwe verbinding en de inrichting van bestaande infrastructuur zorgvuldig verdeeld over de verschillende oost-westverbindingen. De fietsen kunnen eenvoudig geparkeerd worden in daarvoor ingerichte (in pandige) ruimten in de blokken.

C.4.6 Beschikbaarheid HOV

Nieuw-Vennep is per openbaar vervoer goed ontsloten. Naast het Pionier-Bolsterrein ligt de R-net-busverbinding 397 naar Amsterdam via Hoofddorp en Schiphol. De busverbinding is van een dusdanig niveau dat het een volwaardig alternatief vormt voor de auto. Zeker voor bestemmingen zoals

Amsterdam, Leiden, Den Haag en Schiphol. Naast de R-net-bus zijn er twee andere busverbindingen (57 en 162) op loopafstand van het plangebied. Op tien minuten fietsen van het Pionier-Bolsterrein ligt het NS-station Nieuw-Vennep. Hier stopt de trein met bestemmingen in de richting Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag.

C.4.7 Autoverkeer

Een bewoner van het Pionier-Bolsterrein gebruikt de fiets, de bus en de trein. Er is dus niet elke dag een auto nodig; veel bewoners in het gebied hebben geen eigen auto. Dat kan, omdat het HOV en bijna alle voorzieningen (zoals winkelcentra, Park 21, de sporthal en sportparken) nabij zijn. Ook bestaan er mogelijkheden voor deelvervoer.

De (privé-) auto is wel integraal onderdeel van het ontwerp. Nieuw-Vennep is door haar ligging deels afhankelijk van de auto. Door het ontmoedigen van autobezit in grotere steden kan er zelfs meer druk op dorpen waar autobezit niet ontmoedigd wordt komen. De autoverbindingen naar het bovenliggend wegennetwerk is in orde. Ook met de auto zijn het strand, de plassen, werklocaties en culturele voorzieningen goed bereikbaar.



Openbaar vervoer



Openbaar vervoer & voetgangersverbindingen

C5 Streven naar een veilige, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving



Woningbouwproject 'Space-S' in Eindhoven (INBO)

Een veilige, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving vormt de basis voor prettig en comfortabel wonen. Het gaat aan de ene kant om aantrekkelijkheid van een gebied en aan de andere kant om veiligheid en zo min mogelijk hinder. Echter, het Pionier–Bolsterrein ligt in de Randstad en enige hinder valt te verwachten. De positieve effecten van hoogwaardig groen, water en de uitnodiging om te bewegen zijn daarom belangrijk.

C.5.1. Duurzaamheid het Pionier–Bolsterrein

Duurzaamheid zit in vele facetten. De transformatie van dit bedrijventerrein betekent hergebruik van bestaand gebied en is in die zin al duurzaam. Daarnaast leidt het tot andere woningtypen dan de veel voorkomende laagbouw van Nieuw–Vennep. Er wordt qua programma, dichtheden, vorm en functie iets unieks en toekomstbestendig aan Nieuw–Vennep toegevoegd. Dit type woningen kan de doorstroom op gang brengen, zodat jongeren/ouderen niet in grote rijenwoningen blijven, maar kleiner gaan wonen. De ruimte in de blokken wordt goed gebruikt voor een mix van functies.

De nieuwe woningen zorgen voor een intensievere benutting van de reeds gerealiseerde voorzieningen. De dagelijkse voorzieningen (winkels, recreatie, onderwijs, zorg en sport) bevinden zich op loopafstand en in ieder geval op fietsafstand. De ontwikkeling ligt goed ten opzichte van de haltes van het openbaar vervoer. De R–NET bushaltes zijn op loopafstand en het NS–station is op fietsafstand.

Wettelijke normen ten aanzien van energie zijn scherp

De laatste jaren zijn de normen voor energiegebruik van de gebouwde omgeving fors aangescherpt. Deze landelijke normen versnellen de energietransitie. Het is niet meer mogelijk om bij nieuwbouw aardgas te gebruiken. Daarnaast is de energieprestatie van gebouwen (EPC) per 1 januari 2021 vervangen door de eisen van de wetgeving van de bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Gezien de complexe opgave van de binnenstedelijke herontwikkeling, worden hier op gebouwniveau geen hogere dan de wettelijke eisen gesteld. Bestaande stenen, bakstenen, beton, staal en zelfs glas worden zo veel mogelijk opgenomen in het nieuwe ontwerp en vermengd met nieuwe materialen. Deze richtlijn gaat ook in op duurzaam en circulair bouwen.

Denk bijvoorbeeld aan hergebruik van producten, circulaire materialen, hout uit duurzaam beheerde bossen en een bouwmethode die is afgestemd op efficiënt materiaalgebruik en hergebruik.

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.

Energiegebruik tijdens gebruik

Een optimale bezonning en daglichttoetreding zorgen voor een bijdrage aan het passieve zonne-energieconcept. Om de woningen te verwarmen en te voorzien van warm tapwater, wordt ingestoken op een duurzaam en gasloos energieconcept. De uitwerking is gericht op de toepassing van zonnepanelen en LED-verlichting voor de openbare ruimte en garages. Verlichting die niet aan hoeft te staan, gaat vanzelf uit.

Het voornemen tot herontwikkeling van het Pionier–Bolsterrein leidt ertoe dat verouderde bedrijfspanden worden gesloopt/gerenoveerd. Het ontmantelen (slopen) van deze slecht geïsoleerde gebouwen heeft een positief effect op de energiebehoefte.

Hergebruik materialen

We streven ernaar om een deel van de bestaande bouwmaterialen te verzamelen voor hergebruik. Hiermee dragen we bij aan de circulariteit en duurzaamheid. Tegelijkertijd behouden we “de ziel” van het Pionier–Bolsterrein. Bestaande stenen, bakstenen, beton, staal en zelfs glas worden zo veel mogelijk opgenomen in het nieuwe ontwerp en vermengd met nieuwe materialen. Dit leidt tot bijzondere pleinen met een materiële en unieke terrazzo–achtige mix. De combinatie van verschillende maten, vormen, kleuren en texturen vormen een rijke tapijtachtige vloer. Dit unieke stuk Urban Mining (het terugwinnen van materialen) zorgt ervoor dat de gebouwen van het Pionier–Bolsterrein op een nieuwe en zinvolle manier in Nieuw–Vennep voortleven.

Bij sloop van gebouwen zullen zo veel mogelijk grondstoffen terug in circulatie komen. Urban Mining is een belangrijke stap in de grondstoffencyclus. Het voedt ook ontwikkelingen in de regio met hergebruikte materialen. Deze aanpak realiseert ook een aanzienlijke CO2–reductie ten opzichte van reguliere (lineaire) sloop.



Referentiebeeld gezonde leefomgeving

Transformatie

Het recyclen van reeds ingevulde ruimte is een doel op zich. Het Pionier-Bolsterrein heeft door verloop van tijd haar functionaliteit deels verloren. Enerzijds is er sprake van onderbenutting van ruimten. Sommige gebouwen zijn aan het einde van hun levensduur. Anderzijds maken omliggende functies het onmogelijk om milieuhinderlijke bedrijven te huisvesten. Door mogelijkheden voor woningen in blokontwikkeling toe te voegen, ontstaat er nieuw gebruik en kan het terrein weer intensief benut worden.

Intensief ruimtegebruik

Duurzaamheid is ook het spaarzaam omgaan met de teruggewonnen ruimte door transformatie. Ruimte is schaars. Door functies te stapelen en hogere dichtheden te realiseren, is op andere plaatsen 'ruimte' over. Deze kan worden ingezet voor natuur, voedsel- of energieproductie. De daken van de gebouwen worden zo veel mogelijk benut onder meer voor wateropvang, energieproductie en groen. Door dit deel van het dorp zo in te richten, kunnen er ook meer voorzieningen op het beperkte gebied van het dorp Nieuw-Vennep behouden blijven. Grote, nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen hoeven

voor deze ontwikkeling niet direct te worden aangelegd. De bestaande voorzieningen kunnen, eventueel met een beperkte aanpassing, intensiever benut worden. Wel zijn toevoegingen van voorzieningen in de openbare ruimte nodig, zoals recreatieve en sportroutes in combinatie met speel-, groen- en ontmoetingsplekken.

De dichtheden op het Pionier–Bolsterrein zorgen ervoor dat de openbare ruimte goed wordt ingericht en intensief kan worden gebruikt. Een compact woonmilieu leidt tot meer mogelijkheden voor een energie-efficiënte wijk. Er zal meer draagvlak zijn voor bijvoorbeeld afvalscheiding, minder vervoer, flexibiliteit en kansen voor uitwisseling, delen en gemeenschappelijke faciliteiten. De openbare ruimte krijgt meer verblijfskwaliteit. Hierdoor is het aantrekkelijk om te kiezen voor fietsen of lopen.

Slechts die blokken ontwikkelen die op dat moment nodig zijn

Het systeem van organische blokontwikkeling houdt in dat alleen die blokken ontwikkeld worden, waarnaar op dat moment vraag is. De andere blokken, of delen daarvan, behouden gedurende de transitie van het Pionier–Bolsterrein hun gebruik. Hierdoor blijven de gronden ingezet en wordt leegstand minder. Ditzelfde principe geldt binnen de blokontwikkeling. Bedrijven op het Pionier–Bolsterrein die willen blijven, kunnen blijven. Zij hebben daar uiteraard wel de medewerking van verhuurder voor nodig. Dit bespaart investeringen in geld en materialen. Ondersteunende functies zoals parkeren kunnen, zo lang dat binnen de normen valt, gebruik maken van bestaande mogelijkheden. De gebouwde parkeerplaatsen worden zo ontworpen dat deze later –in het geval er dan minder autobezit is– ook voor een andere functie inzetbaar zijn of demontabel zijn.

Sociale duurzaamheid

Het woningaanbod van Nieuw–Vennep is relatief eenzijdig. Vervolgens de meeste woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen. De toevoeging van andere milieus maakt het mogelijk om in Nieuw–Vennep andere stappen in de wooncarrière aan te bieden. Het gaat hierbij om de eerste woning (starters) en om oudere inwoners die hun eengezinswoning willen verlaten en vanwege de sociale cohesie in Nieuw–Vennep willen blijven. Voor beide groepen is nu weinig aanbod. Doordat het realiseren van hogere woningdichtheden op het Pionier–Bolsterrein wordt de buitenruimte zo ontworpen dat deze uitnodigt tot ontmoeten.

Daar ontstaan diverse plekken voor. Denk daarbij aan de plinten aan de dorps straat die wonen en werken mengen, de speciaal daarvoor ontworpen stiches of het Bolsplein. Ook kent het terrein een aantal maatschappelijke functies, zoals een sportschool en een medisch zorgcentrum. Daar zullen inwoners van het Pionier–Bolsterrein en heel Nieuw–Vennep elkaar ontmoeten.

Grondstoffeninzameling

Op het Pionier–Bolsterrein worden grondstoffen zo veel mogelijk en doelmatig gescheiden ingezameld. Dit anticipeert op toekomstig beleid van de gemeente Haarlemmermeer.

C.5.2 Klimaatadaptie

Het klimaat is aan het veranderen. Hiervoor bestaat het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Dit plan stelt vast dat in 2050 heel Nederland waterrobuust en klimaatbestendig ingericht moet zijn. Klimaatadaptatie wordt onderverdeeld in vier thema's: wateroverlast, overstroming, hitte(stress) en droogte. Ook het Pionier – Bolsterrein krijgt in de toekomst vaker te maken met wateroverlast en perioden van droogte en hitte.

Het plangebied is nu nagenoeg geheel verhard. De ontwikkeling voegt water en groen toe. Veel verharding maakt het gebied gevoelig voor onder meer hittestress en wateroverlast. De juiste toepassing van water en groen in de openbare ruimte, in de binnentuinen en op en aan de gebouwen, draagt veel bij aan de omgang met de klimaatverandering. Er bestaat in deze diepe polder ook een kleine kans op overstroming. Een juist ontwerp en een goede inrichting maken het Pionier – Bolsterrein ook op dit aspect toekomstbestendig. Hiervoor is het rapport 'Klimaatbestendig plan de Pionier en Bolsterrein' opgesteld. Dit plan is als bijlage Klimaatplan Pionier–Bolsterrein opgenomen bij het Masterplan. Vanuit het principe vasthouden – bergen – afvoeren wordt regen in ieder geval tijdelijk vastgehouden op eigen terrein. Binnen het plangebied is gezocht naar een realistische bouwkundige en ruimtelijke claim, met optimaal gebruik van de afvoercapaciteit van de bestaande rioolstelsels. Uitgangspunt is dat 50 % van een extreme bui op het eigen bouwblok wordt vastgehouden.

Het klimaatbestendig plan formuleert uitgangspunten en aandachtspunten. Deze zijn belangrijk bij de afweging voor een goede ruimtelijke ordening. In de uitwerking van de openbare ruimte zijn deze



Referentiebeeld groen

ingetkend. Ze worden verder uitgewerkt in de ruimtelijke procedures. Hierbij wordt ook gekeken naar de brede groene zones met waterpartijen rond het Pionier-Bolsterrein. Bij de ontwikkeling van het gebied zullen ook die zones een kwaliteits-slag krijgen, met aandacht voor klimaatadaptatie. Een duidelijke relatie met het water, mede door de nieuwe bruggen, maakt de wateropgave en haar oplossingen zichtbaar en voelbaar in het dagelijkse leven. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit.

Groen

Aan weerszijden van het Pionier-Bolsterrein bevinden zich grote groene zones ofwel buffers. Deze

hebben al kwaliteit. In de groene zone aan de zijde van de Westerdreef staan meer grote bomen. De kwaliteiten die deze buffer kent, worden bereikbaar en waardevol gemaakt voor de inwoners van het Pionier-Bolsterrein. In het ontwerp zijn enkele bruggen opgenomen, die het groen aan de Nieuwerkerktochtzijde verbinden met het gebied. De bruggen kennen daarnaast een verblijffunctie. Waar mogelijk worden de kwaliteiten van de omliggende groene buffers versterkt. Buiten het plangebied bevinden zich op loopafstand ook grotere parken, zoals Park 21 (1,5 km), het Venneperhout (2,0 km) en de buurtparken in Getsewoud.



Referentiebeeld water

Met de transformatie zal zowel de hoeveelheid groen als de kwaliteit van het groen toenemen. Voor het hele plan, maar ook op blokniveau, bestaat aandacht voor een hoogwaardige groene inpassing. De Dorpse straat, met haar pleinen en groene hoven, zal in de eindfase het gehele plan verbinden en de nabijheid van het groen overal versterken.

De (openbaar toegankelijke) binnentuinen en de daken van het woonwerkgebied zullen meer groen hebben dan nu het geval is. Door de beperkte oppervlakte van het plan en de grote opgave, zal er een kleinere oppervlakte aan groen zijn dan op al gerealiseerde (uitleg)locaties in Nieuw-Vennep. De beschikbare oppervlakte openbare ruimte en groen zal een hoge gebruiks- en belevingswaarde hebben. Er worden zoveel mogelijk grote bomen geplant. Dit is een van de uitgangspunten van het ontwerp voor de openbare ruimte.

Water

Het terrein van het plangebied op het Pionier-Bolsterrein is nu nagenoeg geheel verhard en kent geen open water. Het toevoegen van open water is niet noodzakelijk, maar wel zeer wenselijk. Het draagt bij aan vele zaken, zoals ecologie, waterkwaliteit en beleving. Daarnaast gaat water hittestress tegen en kan het door buffering op daken en in wadi's een rol spelen bij de opvang van piekbuien. Zie verder de bijlage waterkwaliteit – kwantiteit – behandeling.

Het beleefbaar maken van het water aan de randen van het gebied, maakt de inwoner bewust van het

aanwezige water en de rol die het in heel Haarlemmermeer heeft. De Nieuwerkerkertocht is een drager van de hele polder en zeer geschikt om de historie en het landschap te beleven.

Ecologie

Oevers, waterpartijen en droge plekken, ook in de aangrenzende delen, worden zo gemaakt dat er lokale ondiepten zijn. Een juiste inrichting kan bijdragen aan biodiversiteit en aan het ontstaan van een leefgebied voor amfibieën. Bij de verdere uitwerking wordt ingezet op het vergroten van biodiversiteit.

Voor het project het Pionier-Bolsterrein is de oever van de Nieuwerkerkertocht ecologisch van belang. Langs die Tocht jagen diverse soorten vleermuizen. Voor deze dieren is het van belang dat er zo min mogelijk licht op het water valt. Voor jagende vleermuizen zijn aansluitende bomenrijen van belang.

Ter vergroting van de biodiversiteit kunnen vleermuiskasten in spouwen, mussennestkasten, vogelvdes en gierwaluwpannen worden toegepast. Volgende bloemen en kruiden zorgen voor insecten. In de blokpaspoorten wordt dit als uitgangspunt opgenomen.

Uitnodigen tot bewegen

Alle dagelijkse voorzieningen zijn in Nieuw-Vennep te vinden. Ze zijn lopend of fietsend goed te bereiken vanaf het Pionier-Bolsterrein. Om inwoners uit te nodigen om te bewegen, bestaat er binnen het

plangebied een afwisseling van functies en uitstraling. In de directe omgeving biedt het schelpenpad van de Nieuwerkerktocht een goede wandel- en/of hardlooproute. De inrichting van de buitenruimte en diversiteit van gebouwen, voortuinen en pleintjes maken het interessant om te lopen of te fietsen.

De inrichting van de Dorpse straat zal zodanig zijn dat het uitnodigt tot bewegen en verblijven. Daar komt bij dat de hoofdas de meest directe verbinding vormt voor langzaam naar sportcomplex De Estafette. De fiets- en wandelpaden naar Park21, Venneperhout, de duinen en de plassen zijn voor een belangrijk deel al gerealiseerd.

De HOV-lijn naar Hoofddorp, Schiphol en Amsterdam is een volwaardig alternatief voor de auto. In het plangebied is autobezit mogelijk, maar niet noodzakelijk.

Zon, daglicht

Zon- en daglicht zijn een belangrijk aspect voor een prettig woon- en leefklimaat. De juiste vorm en positie van de daken zorgen voor een hoge woonkwaliteit met zonnige buitenruimtes en goede daglichttoetreding in de woningen. Het betekent ook een optimale bezonning in de plinten. Met bezonningsstudies brengen we in beeld hoe de schaduwzones vallen en hoe we prettige pleinen kunnen ontwerpen, zodat de bezonning van de woningen ook prettig is.

Windhinder

Op het Pionier-Bolsterrein staat de Bolstoren. Het plan staat meer hogere bebouwing toe. Omdat de omgeving relatief open is, kan wind de omgevingskwaliteit beïnvloeden. Afhankelijk van de bouwhoogte van de diverse gebouwen, wordt -wanneer plannen voldoende uitgewerkt zijn- een windonderzoek uitgevoerd. Bij de verdere inrichting zal dan eerst gebruikt gemaakt worden van (bomen in) de openbare ruimte om de windhinder te verminderen. Als maatregel bij windhinder kunnen ingangen van gebouwen worden gerealiseerd of in bepaalde gevallen schuttingen worden geplaatst. Ook op gebouwniveau zijn oplossingen mogelijk.

Geluid

De locatie is, in ieder geval voor wat betreft wegverkeer, een geluidsbelaste locatie. Drukkere wegen, zoals de Lucas Bolsstraat, Venneperweg, Westerdreef, Operaweg en de nieuwe ontsluitingsweg geven wegverkeersgeluid dat wettelijk beschouwd

moet worden. Die beschouwing geldt voor geluidgevoelige bestemmingen in en om het plangebied. Dit geldt ook voor de reconstructie van wegen. Binnen de blokken zal het door de afscherming van gebouwen geluidsluwer zijn. Er zullen hierdoor veel plekken ontstaan die stil zijn en waar het prettig wonen en verblijven is. Uitgangspunt is dat woningen een rustige gevel / buitenruimte zullen hebben. Hierbij mag voor maximaal 15 % van de woningen een uitzondering worden gemaakt. Hiernaast gelden nog andere regels, die ervoor zorgen dat er voor wat betreft geluid een goed woon- en leefklimaat geldt. Deze regels zijn uitgewerkt in de blokpaspoorten. Bij het ontwerp van bebouwing én de inrichting van de openbare ruimte vormt geluid een ontwerpogave.

Naast de ontwerpogave qua geluid per blok wordt zorgvuldig gekeken naar hoe er ook in de openbare ruimte prettige geluidsluwe verblijfs- en ontmoetingsplekken gerealiseerd kunnen worden. Het schetsontwerp openbare ruimte werkt deze verder uit voor de Dorpse straat. Een voordeel qua geluid is dat een belangrijk deel van het parkeren gebouwd wordt opgelost. Met de wetenschap dat geluid van invloed is op de leefkwaliteit, en dat lawaai op vele manieren beperkt kan worden, wordt het Pionier-Bolsterrein uitgewerkt.

Het vliegtuiggeluid is in deze regio een gegeven. Wel wordt nu specifiek gekeken naar de aanvullingswet voor geluid en de cumulatie met luchtvaartgeluid. Ook wordt geëxperimenteerd met geluidadaptief bouwen. De positieve bevindingen hiervan worden waar mogelijk toegepast.

Gevaarlijke stoffen

De gasleidingen naast de Operaweg en het verdeelstation aan de westzijde van het terrein zijn onderzocht. Ze staan de ontwikkeling van het Pionier-Bolsterrein niet in de weg. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de ligging van de leidingen en het verdeelstation, zodat de aard van een eventuele calamiteit minder ernstig is. Een voorbeeld dat van een van die verplichte uitwerkingen wordt genoemd, is het realiseren van vluchtroutes vanaf de risicobron/gasleidingen.

Bedrijven en milieuruimte

Een belangrijk onderdeel van het Masterplan is dat bedrijven niet weg hoeven vanwege deze ontwikkeling. Dit in overleg met de eigenaar van de gronden, waarop het bedrijf is gevestigd. De huidige bedrijven geven de gewenste functiemenging en geven het gebied karakter. Bedrijvigheid naast woningen kan conflicteren door vrijkomend geluid, stof of anderszins. De milieuruimte van de huidige bedrijfsvoering van de bedrijven wordt niet verkleind. In bepaalde gevallen zal maatwerk noodzakelijk zijn.

D Openbare Ruimte

Concept schetsontwerp+
Openbare Ruimte

Dit hoofdstuk licht een beoogd
eindbeeld voor de open-
bare ruimte toe. Duidelijk
wordt welke uitgangspunten
benoemd zijn en wat in de vol-
gende fase verdere uitwerking
behoeft.

D.1 De Openbare Ruimte is Integraal

D.1.1 Stedelijke dorpsheid en dorpse stedelijkheid

Met dit voorstel streven we naar een nieuw elan voor Nieuw-Vennep als een diverse en levendige mix van dorp en stad. Een plek met een historisch verhaal, dat zich tegelijkertijd presenteert als vernieuwend, ambitieus en stedelijk.

Het concept van de openbare ruimte is geïnspireerd door karakteristieke ankerpunten in de dorpse structuur, zoals het kerkplein of de boomgaard. Deze dorpse structuren worden geïnterpreteerd en verwerkt in de aanwezige ankerpunten. Aan deze plekken wordt zo een sympathieke architectonische stedelijkheid toegevoegd met daarin telkens contrasterende dorpse ingrediënten.

Er wordt vooral contrast en informaliteit gezocht in materiaalgebruik, inrichting, meubilair en schaal.

Hierdoor is het Pionier-Bolsterrein niet alleen de transformatie van een industrieterrein, maar tevens een visie voor een nieuwe manier van wonen in Nieuw-Vennep.

‘Een woongebied wordt niet alleen gedefinieerd door diverse gebouwen, maar ook door hun relatie met de buitenruimte.’



3d beeld uit het Stedenbouwkundig Masterplan van het Pionier-Bolsterrein. (oktober 2019)
De getoonde bebouwing is illustratief voor de mogelijke ontwikkeling

Het Masterplan legt een visie neer waarmee het Pionier-Bolsterrein zal veranderen in een levendige, gevarieerde woon-werkwijk met een optimale mix tussen dorps intimiteit en stedelijke voorzieningen.

Met het plan worden bestaande en nieuwe voorzieningen in Nieuw-Vennep optimaal benut. Ook de verbindingen in Nieuw-Vennep worden ermee verbeterd. Het streven is een veilige, aantrekkelijke en gezonde fysieke leefomgeving. De openbare ruimte vormt een integraal onderdeel van deze ambities.

De focus ligt op een stedelijke dichtheid waar de menselijke schaal centraal staat. De openbare ruimte is maximaal groen, klimaatadaptief en optimaal ingericht voor prettig verblijf, doorwaadbaarheid en ontmoeting.

Op de volgende pagina's zijn deze thema's nogmaals op een rij gezet. Per onderdeel wordt aangegeven hoe dit wordt uitgewerkt in het schetsontwerp voor de openbare ruimte.



D.1.2 De Openbare ruimte is integraal

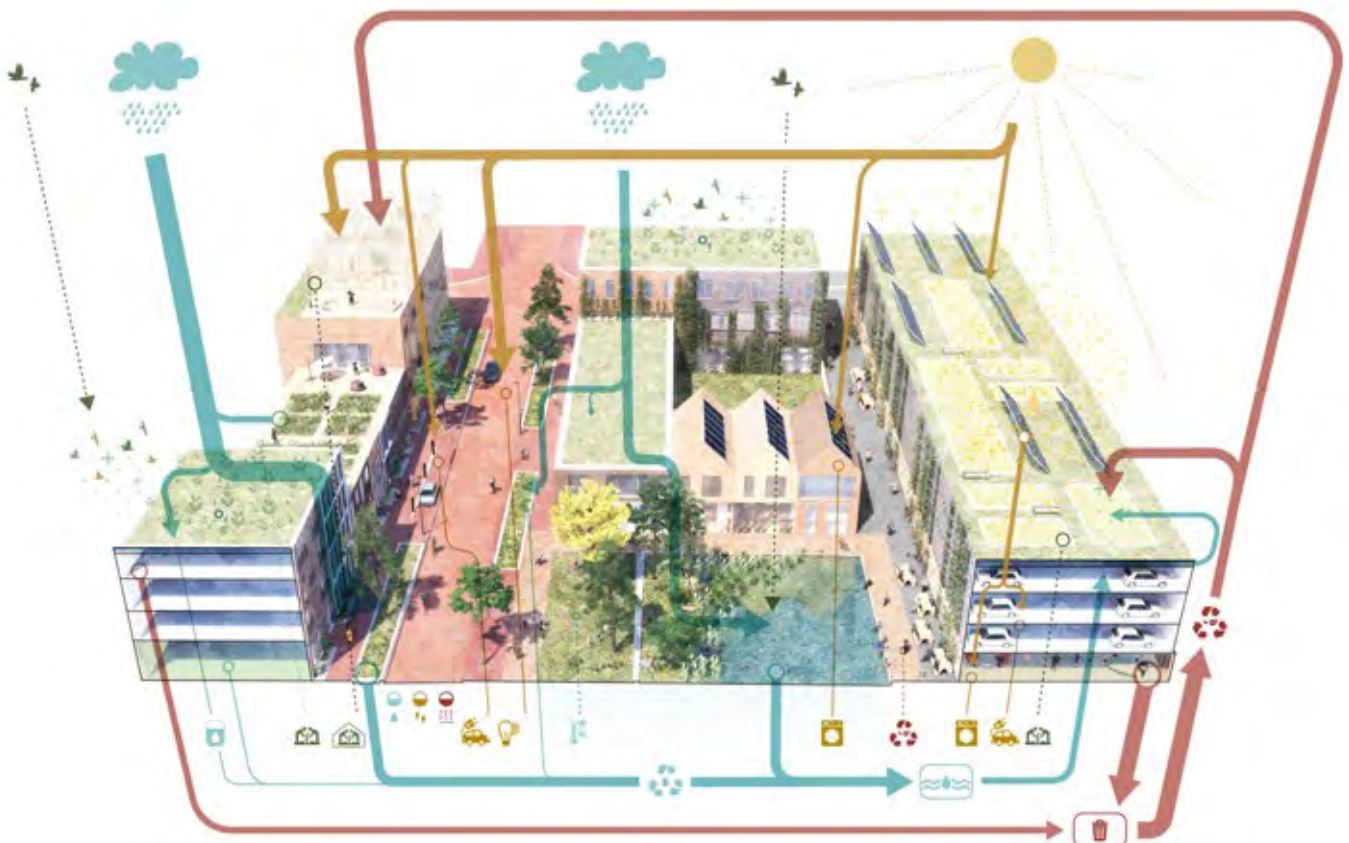
Het Masterplan maakt van het Pionier-Bolsterrein één samenhangend geheel.

Het plan is ingebed in de stedelijke structuur van Nieuw-Vennep. Hierbij is uitgegaan van de visie: stedelijke dorpsheid en dorpse stedelijkheid. Dit wordt bereikt door cityplots, ofwel doorwaadbare woonblokken met een afwisselende bebouwing. De mobilityhubs zijn buurthubs, parkeergebouwen met een extra programma die de levendigheid van het gebied versterken.

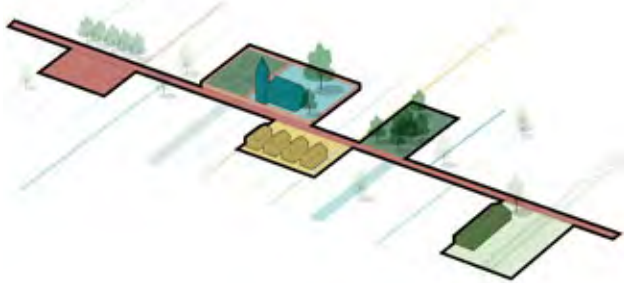
Door de concentratie van parkeren is er in het project veel ruimte voor voetganger en fietser.

Duurzaamheid is terug te vinden in alle lagen; van zonnepanelen op groene daken naar wadi's op plein en groenzones.

In het schetsontwerp (zie hoofdstuk D, blz. 132) zijn de precieze parkeeraantallen en de oppervlaktes voor spelen en waterberging bepaald. Het plan is nu zo gedimensioneerd dat nood- en hulpdiensten waar nodig toegang hebben. In samenhang met de ondergrondse situatie zijn de posities van bomen en groen bepaald.



Visualisatie van de integrale ambities van het Masterplan.



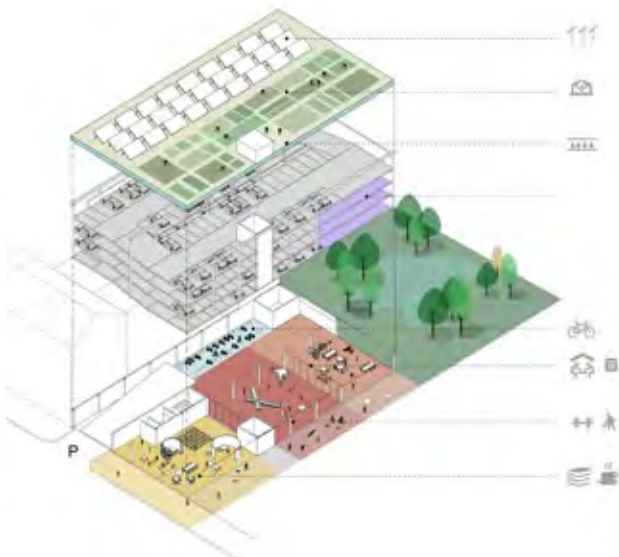
dorpse stedelijkheid en stedelijke dorpsheid



herkenbaarheid door handhaving van bestaande iconische gebouwen



het principe van de Cityplots: doorwaadbare woonblokken met afwisselende bebouwing










Mobiliteitshubs; buurthubs voor parkeren met extra programmering

D2 De Openbare ruimte structureert

E.2.1 Type ruimtes

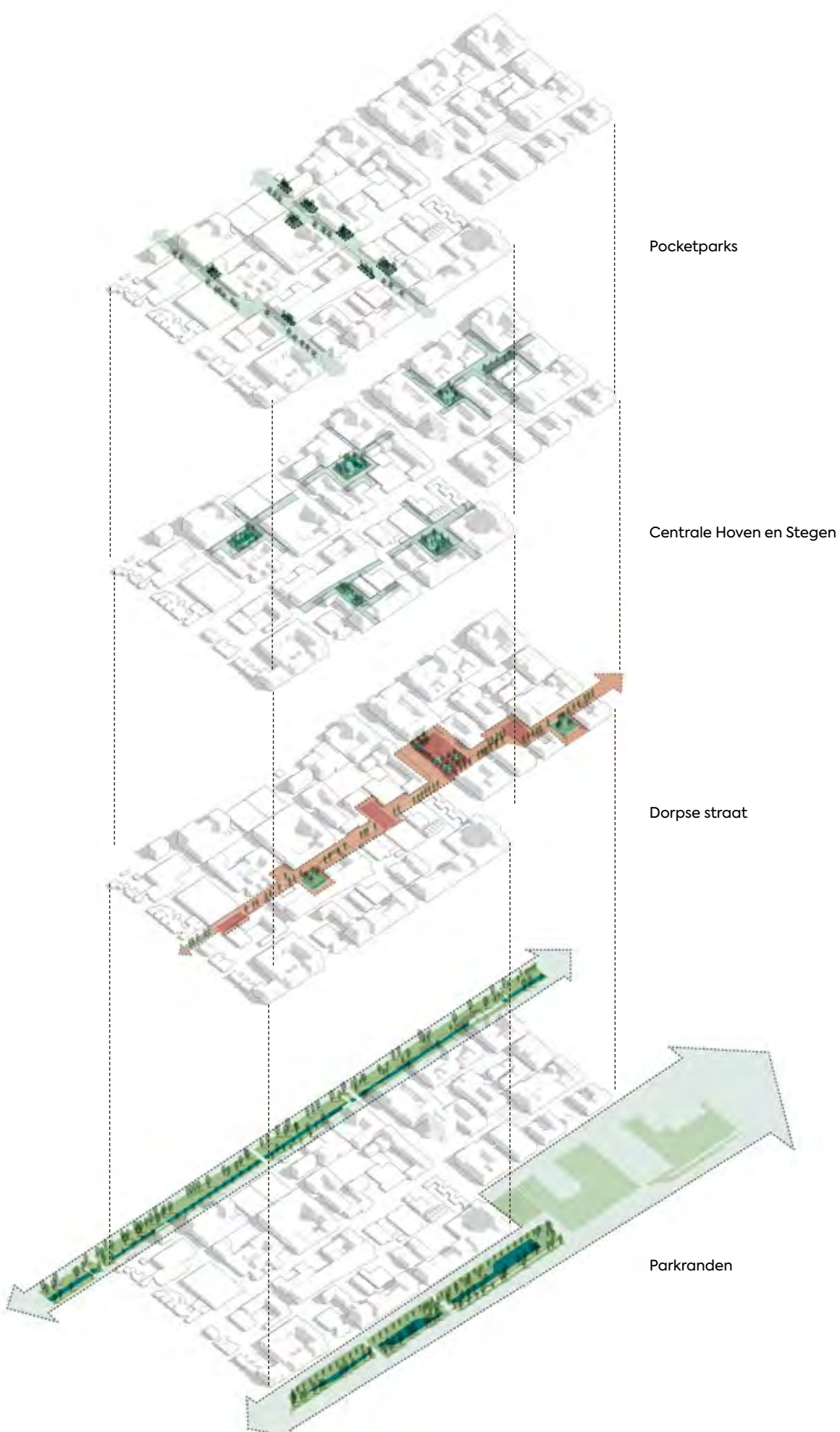
De openbare ruimte van het Pionier-Bolsterrein is gebaseerd op een duidelijk raamwerk. Dit structureert het plan en verankert het Pionier-Bolsterrein in het stedelijke en groene weefsel van Nieuw Venne. Groen en openbare ruimte zijn leidend. Gecombineerd met een mensgerichte mobiliteitsstructuur bestaat het hoofdramwerk uit een centrale, autoluwe en meer geprogrammeerde as (De Dorpse straat), twee grootschalige groenblauwe Parkran-

den (die aanhaken op de hogere recreatieve ecologische structuur van Nieuw-Venne) en een aantal Pocketparks. Aanvullend hierop zijn als uitgangspunt de interne ruimtes van de blokken gedefinieerd, door informele groene stegen en de groene centrale hoven. De exacte afmetingen en lokatie van verschillende typen ruimtes dient nog in volgende fases uitgewerkt te worden.

	Dorpsestraat		Stegen		Pocketparks		Pocketparks/pleinen aan dorpsstraat
	Parkranden		Centrale Hoven		Bouwblokken		



Openbare Ruimte Raamwerk ligging indicatief



Pocketparks

Centrale Hoven en Stegen

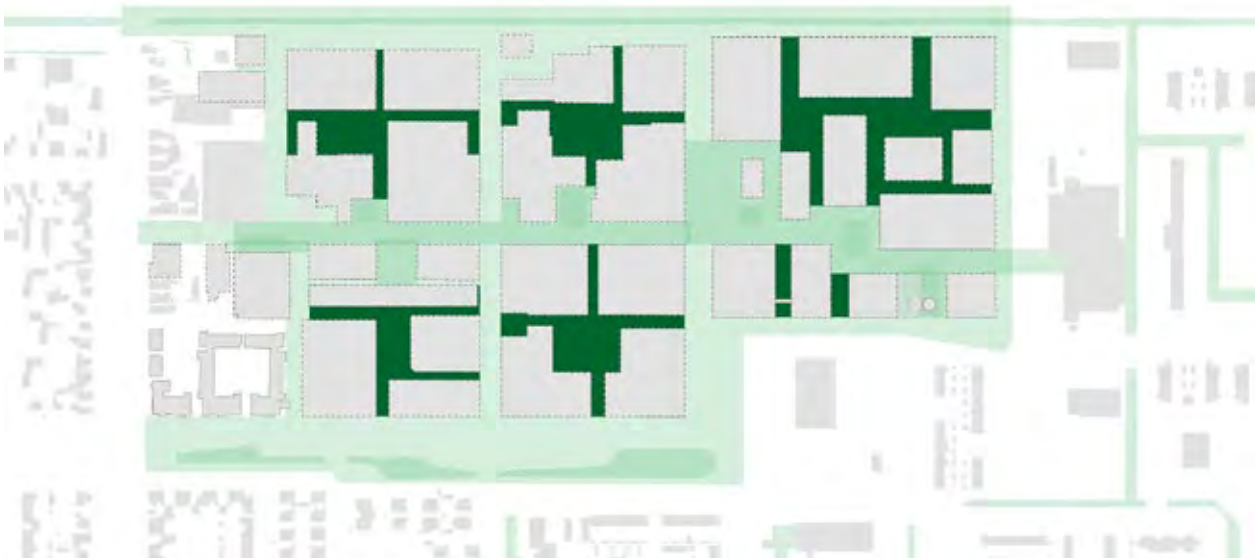
Dorpse straat

Parkranden

D.2.2 Formeel, secundair

Het Pionier-Bolsterrein is gedefinieerd door betekenisvolle plekken, die op een spannende en samenhangende wijze de verschillende contrasten in het gebied bij elkaar brengen. De contrasten zitten in de schaal en de functies binnen het gebied, in het gebruik van de ruimte, de snelle en langzaam verkeersroutes aan alle zijden, én in de mix van wonen en werken. Een aantal blokken samen vormt

een cluster om de centrale hoven en stegen heen. Hierbinnen ontstaat een meer informeel gebied, stil en rustig, waarin collectiviteit centraal staat. De publieke ruimte aan de buitenkant kent ook meer publieke voorzieningen en programmering en is daardoor ook formeler en hoogwaardiger qua inrichting en beheer.



Informeel centrale hoven met veel groen en losse beplantingstructuren

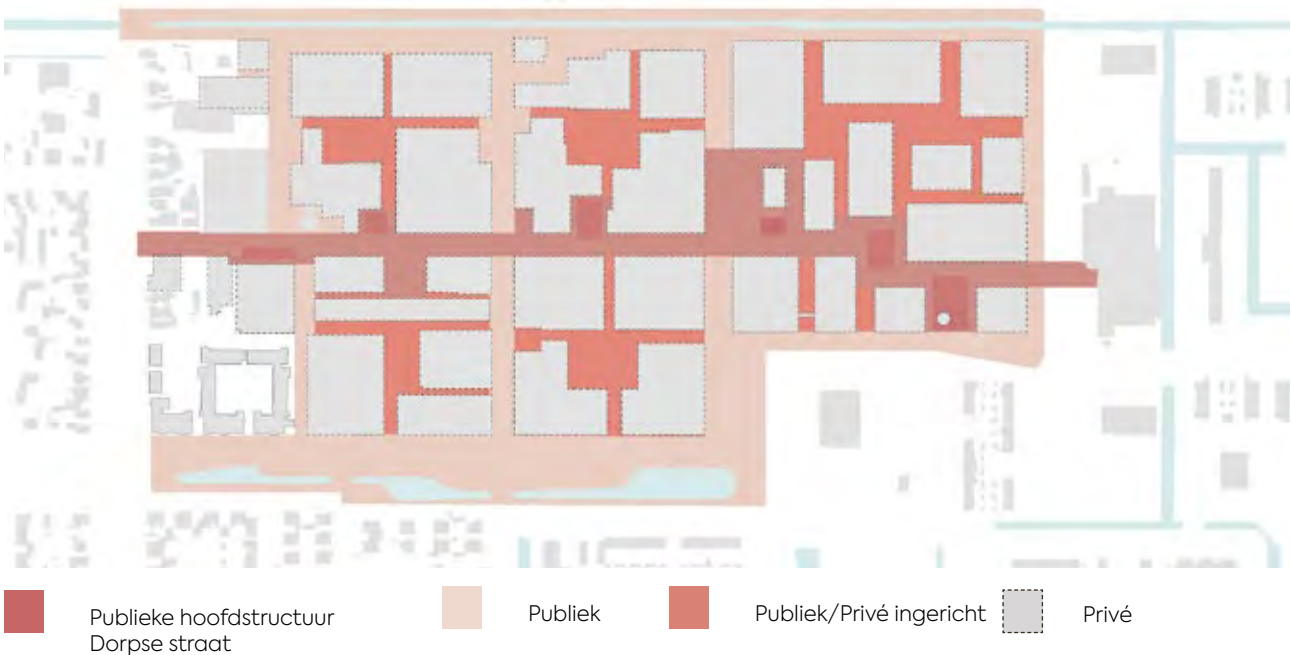


Formele kant met gedefinieerde groene ruimtes

D.2.3 Openbaar & Privé

Doorwaadbaarheid en toegankelijkheid zijn in het gebied gewaarborgd door een continu netwerk van publieke ruimtes. Zij verbinden niet alleen de hoofdstructuren, maar doorkruisen ook de blokken. De Dorpse straat, de parkranden, straten en pocketparks zijn openbaar in inrichting en gebruik.

De centrale hoven en stegen worden deels privé ingericht maar zijn publiek in gebruik. De bouwvelden, aangeduid in de onderstaande kaart, zijn privé. De margezones maken hier deel van uit. De stegen, pocketparks en centrale hoven zijn in eigendom en beheer van de gemeente.



Blokken grenzen aan verschillende contexten. Daarnaast kent elk blok een variëteit aan invulling van de begane grond en aan uitwerking van de gebouwplinten. Niet alleen de programmatische invulling van de plint zorgt voor een breed scala aan raakvlakken tussen privé, collectief en openbaar domein. Ook de mate waarin de buitenruimte een openbaar karakter of collectief karakter heeft, of de mate waarin het een privé-buitenruimte betreft, dragen hieraan bij. Deze variëteit zorgt voor een rijk plan met binnen het gebied een wezenlijke rol voor

de wisselwerking binnen-buiten. Om de ontwerpen voor deze overgangen richting te geven, wordt 1 meter margezone aan overgangen meegegeven. Dit betreft een terugspringing in de rooilijn, die in nauwe samenwerking tussen architect en landschapsarchitect ontworpen dient te worden. Afstemming met de context van het aangrenzende landschap en de mate van collectiviteit/openbaarheid in dat gedeelte speelt daar bij een rol. Overgangen aan de centrale hoven zullen dus anders zijn dan overgangen aan de Dorpsestraat en overige straten.



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



Margestrook aan de formele kanten - ruimte voor programma en fietsparkeren

D.2.4 Parkranden

De parkranden worden geactiveerd en zullen in de toekomst heldere groene randen vormen. Ze gaan deel uitmaken van de stratenstructuur op het niveau van de buurt. In plaats van een groene barrière tussen De Pionier, Bols en omgeving zijn de randen in onze visie verbindende buurtparken. Deze parken stimuleren ontmoeting, spelen en sporten.

De capaciteit voor wateropslag wordt uitgebreid, op een manier die kan bijdragen aan de biodiversiteit. Zo wordt er met verschillende hoogtes gewerkt om natte en droge plekken te creëren. We ontwerpen oevers met lokale ondiepte voor amfibieën.

Loop- en fietsroutes worden doorgezet en met elkaar verbonden. Op bijzondere plekken definiëren de stiches hoogwaardige verblijf- en ontmoetingsplekken. Langs de parkrand hebben we groene parkeerplaatsen ontworpen; met waterdoorlatende bestrating en bomenrijen om de parkachtige uitstraling van deze randen te versterken.

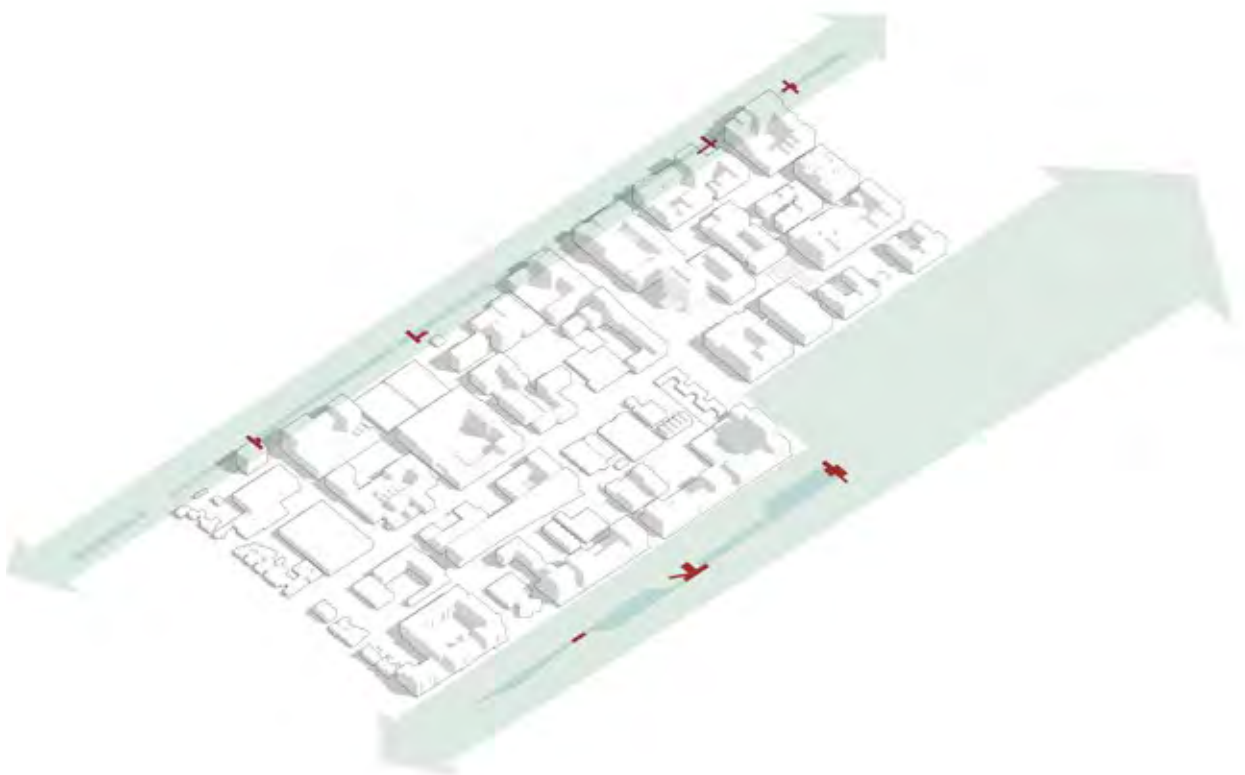
Door een slim spel van intensief en extensief gebruik en inrichting kunnen de dreven met relatief beperkte middelen getransformeerd worden. De stiches zullen hierin een belangrijk rol spelen, als bijzondere satellieten in een extensieve groene ruimte.



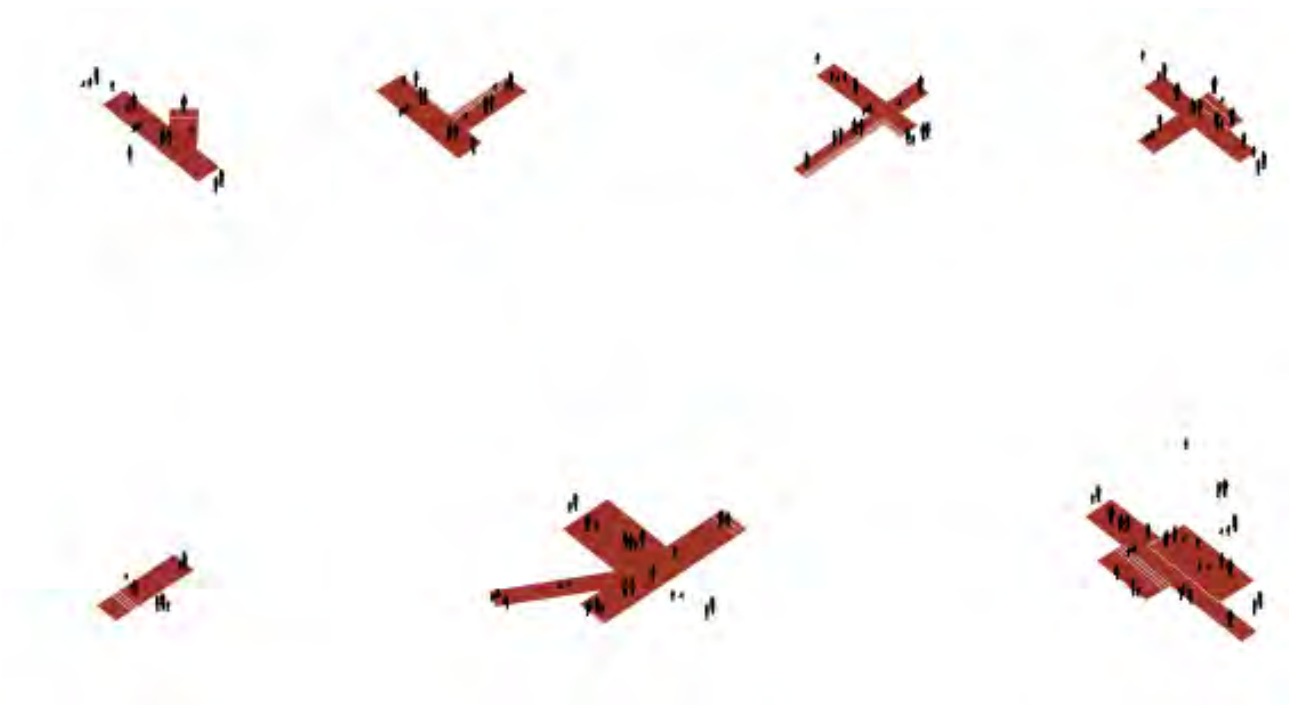


Om het Pionier-Bolsterrein met de omgeving te verbinden worden zogenoemde stitches toegepast. Dit is een 'familie' van kunstwerken en bruggen die de entrees naar het gebied markeren. Ze verbinden de omgeving en versterken fiets- en wandelroutes door het gebied heen. Tegelijkertijd vormen deze stitches plekken aan het water. Verbijzonderingen in het ontwerp van het kunstwerken zelf zullen deze plekken activeren. Zo ontstaan er plekken aan het water, tribunes, spelelementen et cetera.

De stitches zijn niet alleen gebruiksplekken, maar ook plekken om klimaatadaptatie zichtbaar te maken. Water wordt via de kunstwerken afgevoerd op een zichtbare en speelse manier. Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan. Zo wordt de mogelijke schade van klimaatverandering beperkt en worden de kansen die het biedt benut.



stitches aangegeven met rood

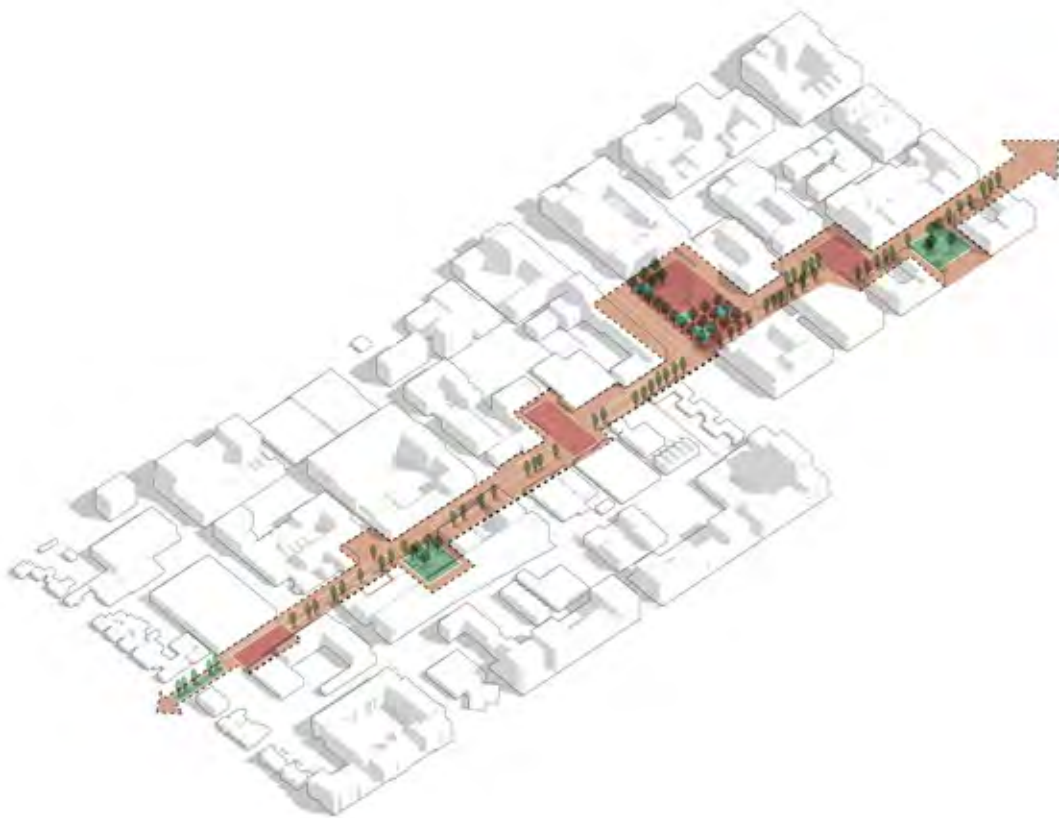


D.2.5 Dorpse straat

De Dorpse straat is de voornaamste openbare ruimte van het gebied. Een continue lijn van oost naar west, met daarin een serie bijzondere openbare ruimtes rondom belangrijke actieve plekken. De straat is autoluw en representatief. Langs de Dorpse straat concentreren we actieve plinten, werken en wonen op een menselijke en prettige schaal.

Centraal aan de Dorpse straat ligt het plein met in het midden de bestaande Bolstoren en een hoge concentratie van voorzieningen en actieve plinten. Richting de randen komen ook plekken voor spelen of werken en flexibel gebruik.

De inrichting van de Dorpse straat zorgt ervoor dat het een prettige plek is met of zonder intensieve programmering. Langs de Dorpse straat wordt de Staringstraat eenrichtingsverkeer. Het Bolsterrein gedeelte blijft bereikbaar voor laden en lossen. De ruimte is zo ingericht dat bestaande bedrijven bereikbaar blijven voor auto- en vrachtverkeer.



Dorpse straat loopt van de Venneperweg door het Pionier-Bolsterrein tot aan het zwembad

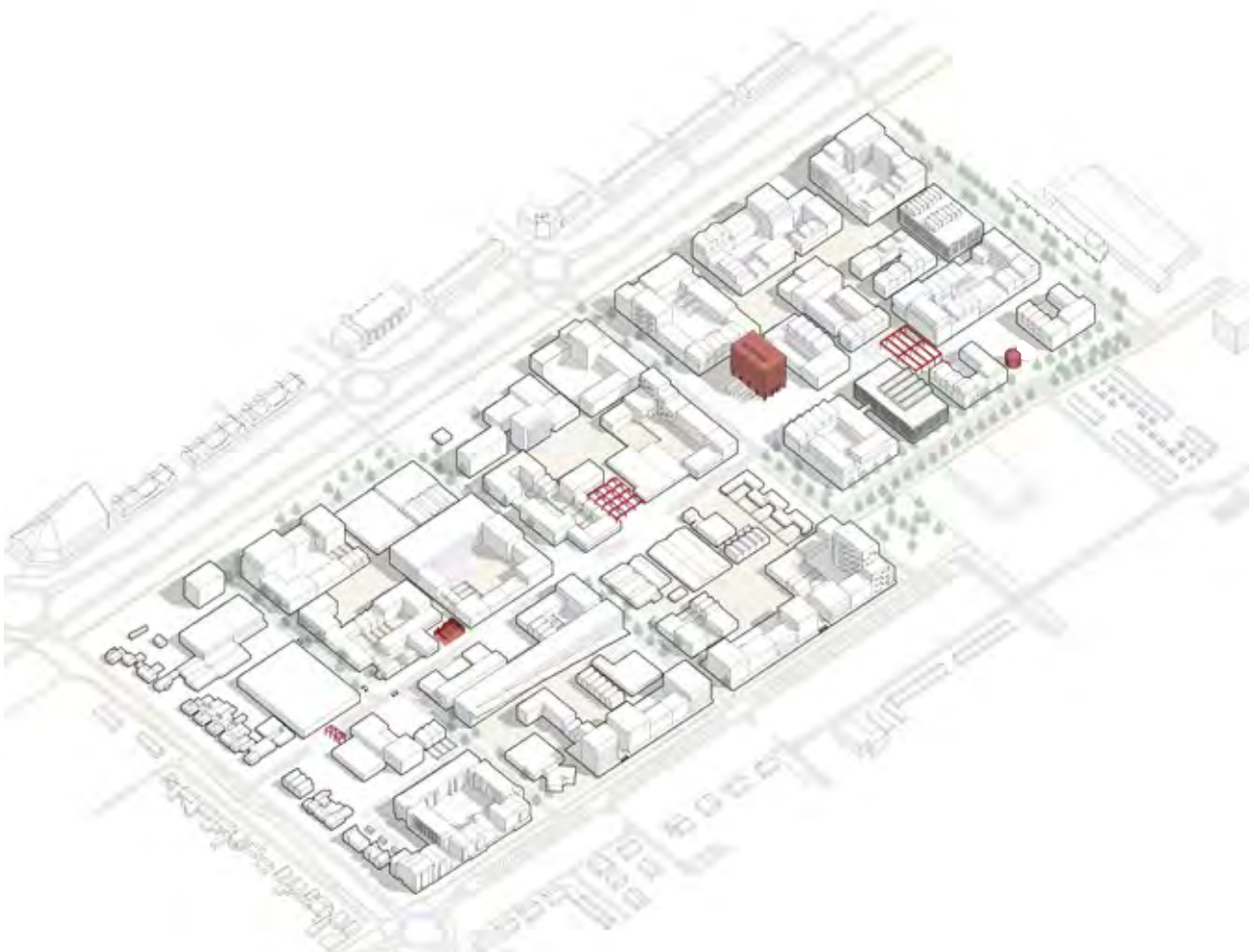


Dorpse straat loopt van de Venneperweg door het Pionier-Bolsterrein tot aan het zwembad

De bestaande situatie kent veel sympathieke architectonische elementen. Het karakter van de Dorpse straat wordt versterkt door het hergebruik van deze kenmerkende elementen. Ze worden gekoppeld aan bijzondere plekken langs de Dorpse straat en krijgen telkens een openbare functie of gebruik.

Zo wordt het gebied, waar nu beide silo's staan, getransformeerd tot een speel- en activiteitenplek, oude draagstructuren toegepast op pleinen en

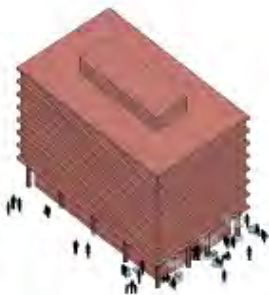
wordt de Bolstoren centraal op het plein geïntegreerd. Deze elementen verankeren de nieuwe ontwikkelingen in het verleden en versterken tegelijkertijd de identiteit van het gebied en vormen zo ankerpunten in de stedelijke structuur.

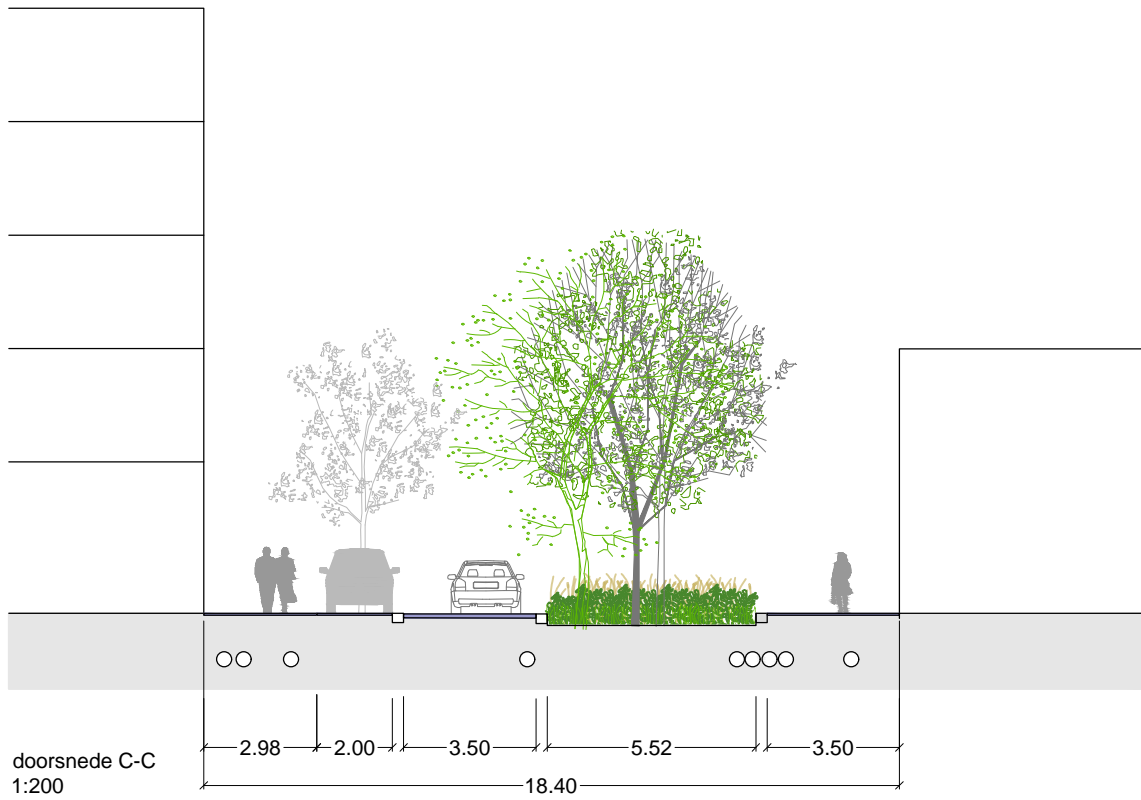


Ankerpunten van het industrieel verleden

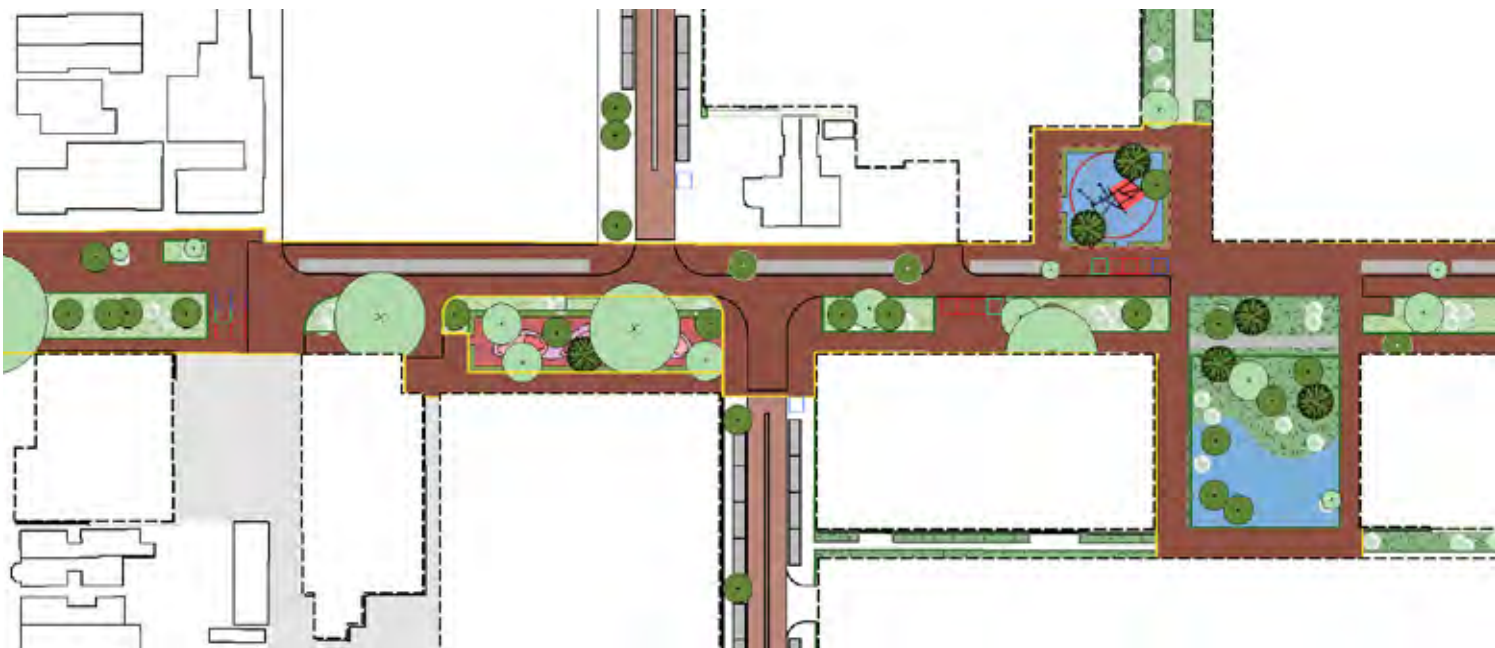


ankerpunten industrieel verleden: Bolstoren, silo's, spanten

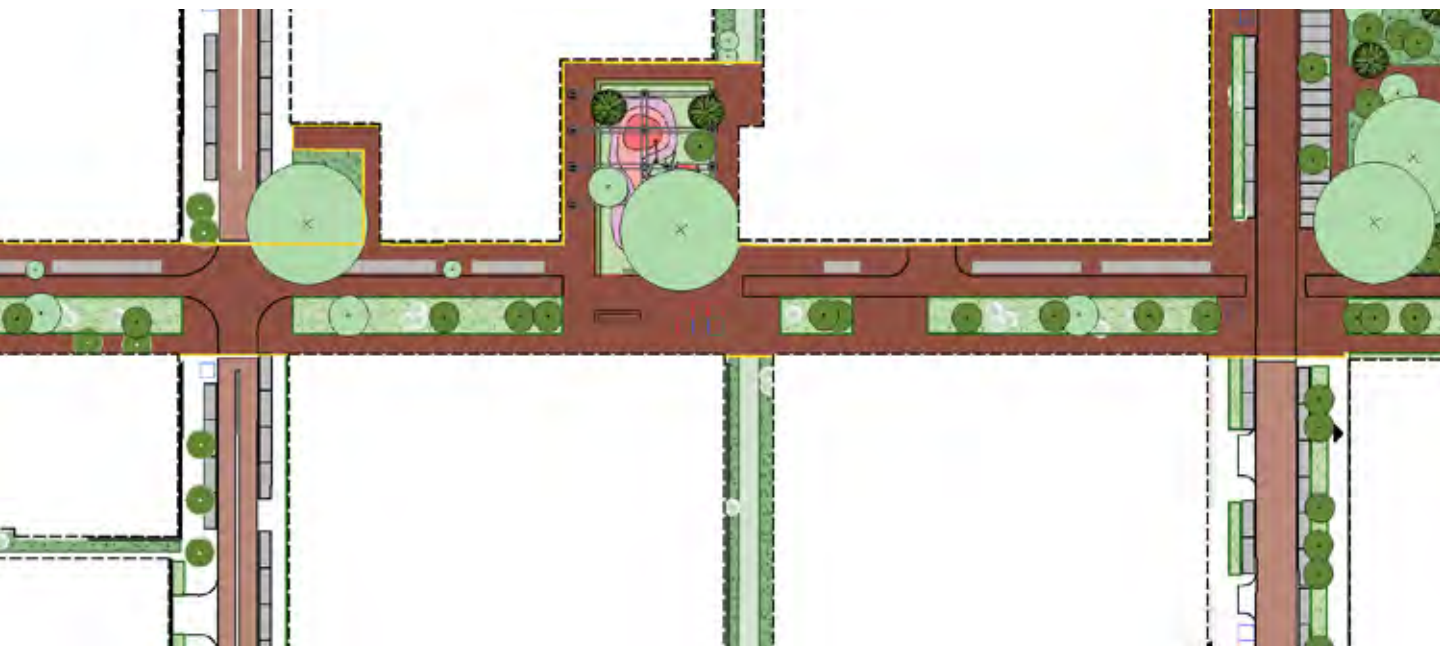




Nieuwe doorsnede Staringstraat (thv Pionier)

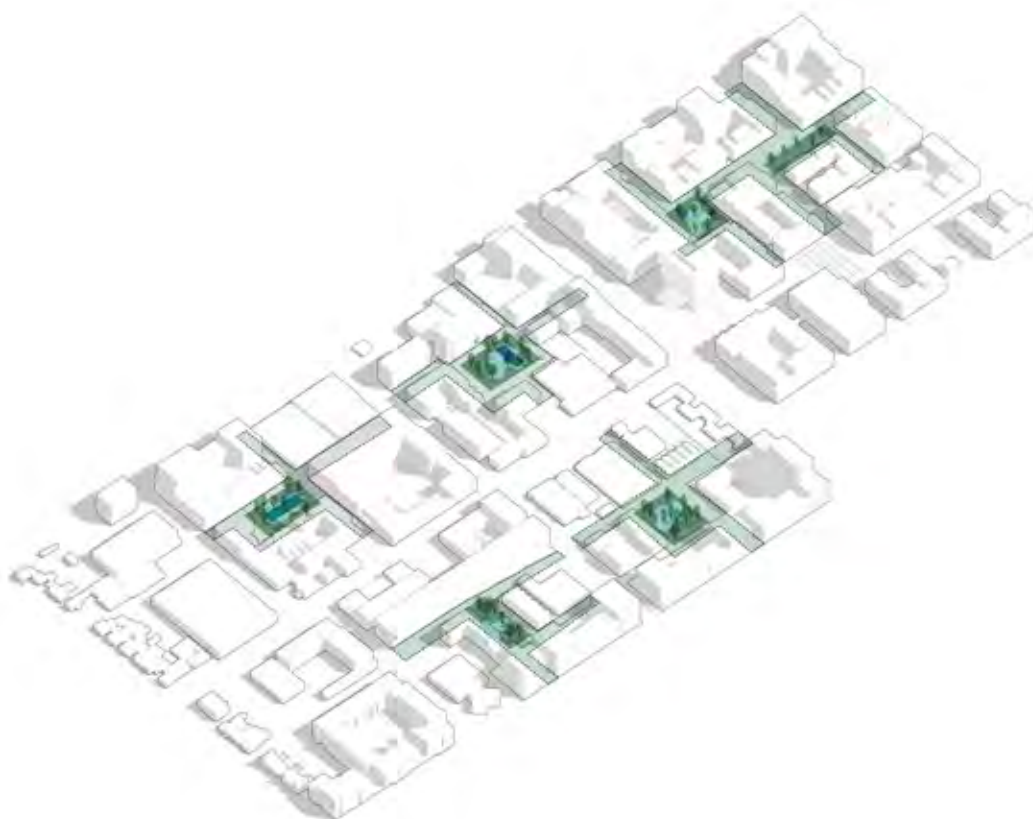


zoom in van de Staringstraat ten hoogte van de Pionier met de versmalde rijbaan en vergrote plantvakken



D.2.6 Centrale hoven

Ondanks de beperkte ruimte voor groen zullen de centrale hoven, minimaal 80% groenoppervlak, zo groen mogelijk worden ingericht door het slim combineren van verschillende opgaven. Zo komen in de hoven natuurlijke speelplekken, gecombineerd met laagtes om water te bufferen tijdens piekbuien. De ruimte die er is voor bomen van de 1e orde geeft (op termijn) schaduw en verkoeling om hittestress in het gebied tegen te gaan.



centrale hoven aangegeven met groen



centrale hoven

D.2.7 Stegen

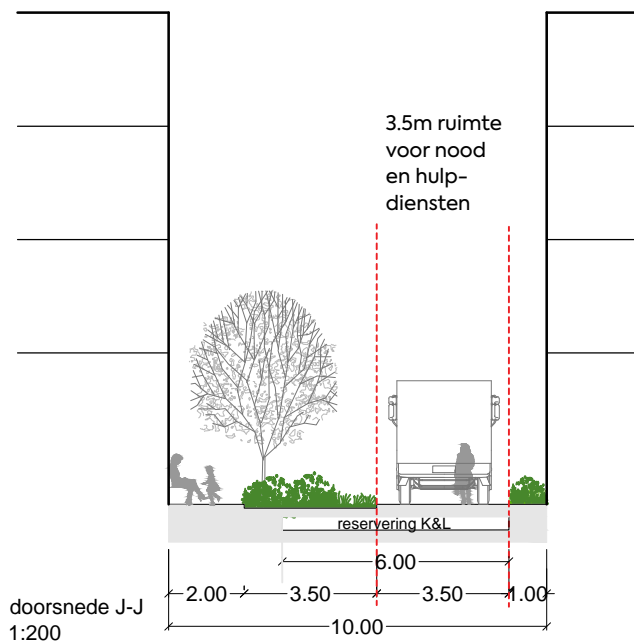
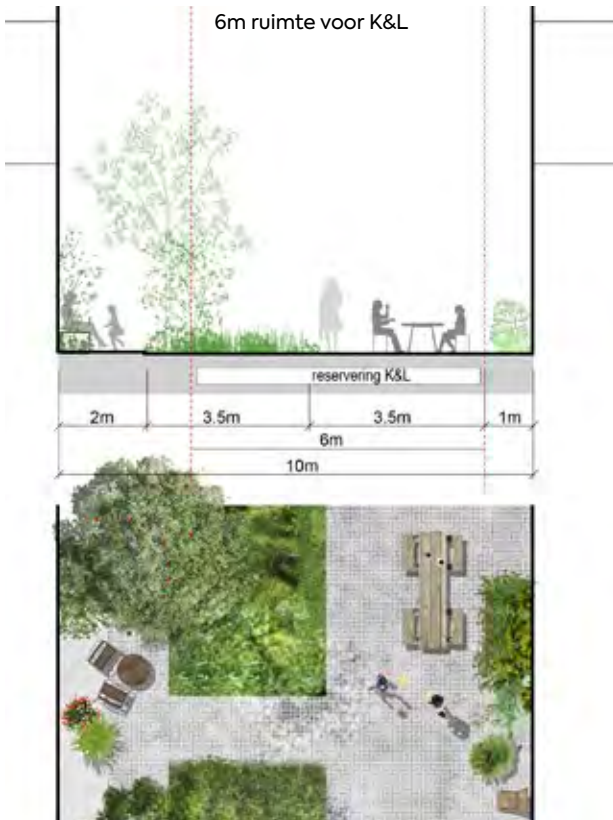
De stegen dragen bij aan een informeel en doorwaadbaar plan. Ze vormen intieme straten tussen blokken en verbinden de centrale hoven met de omliggende straten en openbare ruimtes. De stegen worden groen ingericht met struiken en gras. Langs de stegen worden margestrooken ingericht om de overhang privé-publiek te accentueren. Er wordt rekening gehouden met functionele aspecten zoals kabels & leidingen, riool, noodhulpdiensten, et cetera.

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 een hof variërend van 8-12 meter;
- minimaal 3.5 meter verhard pad voor brandweer, in overleg met &O kan het pad ook in grasbeton uitgevoerd worden;
- minimaal 6 meter ondergrondse ruimte reservering voor kabels & leidingen;
- stegen worden zo groen mogelijk ingericht tenzij initiatiefnemer zwaarwegende, esthetische argumenten heeft om daarvan af te wijken.



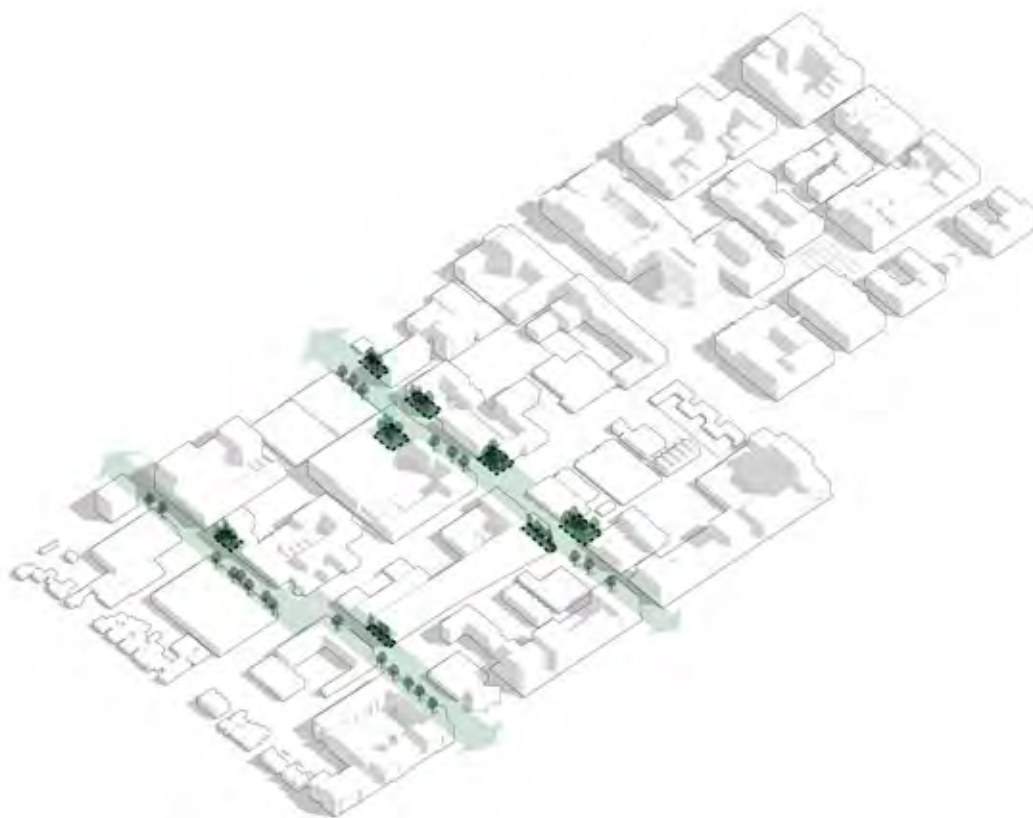
stegen



D.2.8 Pocketparks

Pocketparks langs de straten in de Pionier zorgen voor groene ruimte, ter compensatie van bomen die ontbreken in de straat zelf.

Om te voorkomen dat kostenverhogende ingrepen aan kabel en leidingenstroken moeten worden gepleegd, zijn er compacte terugspringende ruimtes aan de entrees van enkele stegen toegevoegd. Op deze plekken is plek om grotere bomen te planten.





D3 De Openbare Ruimte is Groen

D.3.1 Groen als drager

De beplanting van het Pionier-Bolsterrein is rijk en gevarieerd. Ten opzichte van de huidige situatie zal er veel meer groen toegevoegd worden. Ook wordt er een variatie in soorten bomen en beplanting toegevoegd.

In het Masterplan is groen een structurele drager van het plan

Er is maximaal op groen ingezet om een aantrekkelijke leefomgeving te maken binnen de hoge verdichtingsopgave

Het groen is gecombineerd met water, met wonen, spelen en verblijven

Waar mogelijk is groen gecombineerd met verharding in de vorm van grastegels en waterdoorlatend materiaal

In het Schetsontwerp is gekeken hoe deze ingrepen zich verhouden tot de DIOR. Omdat de groennormen in de DIOR zich niet goed verhouden tot een ontwikkeling van deze dichtheid is in het PVE voor de buitenruimte gesteld dat zal worden afgeweken. In de inrichting van de buitenruimte is daarom prioriteit gegeven aan het voldoen aan normen voor parkeren, nood- en hulpdiensten, afvalinzameling en speelplekken. Bij al deze onderdelen is vervolgens ingezet op een zo'n groen mogelijke invulling, van minimaal 80% groenoppervlak. (zie hoofdstuk B)



De groenstructuur uit het Masterplan dient als basis voor verdere uitwerking van het schetsontwerp

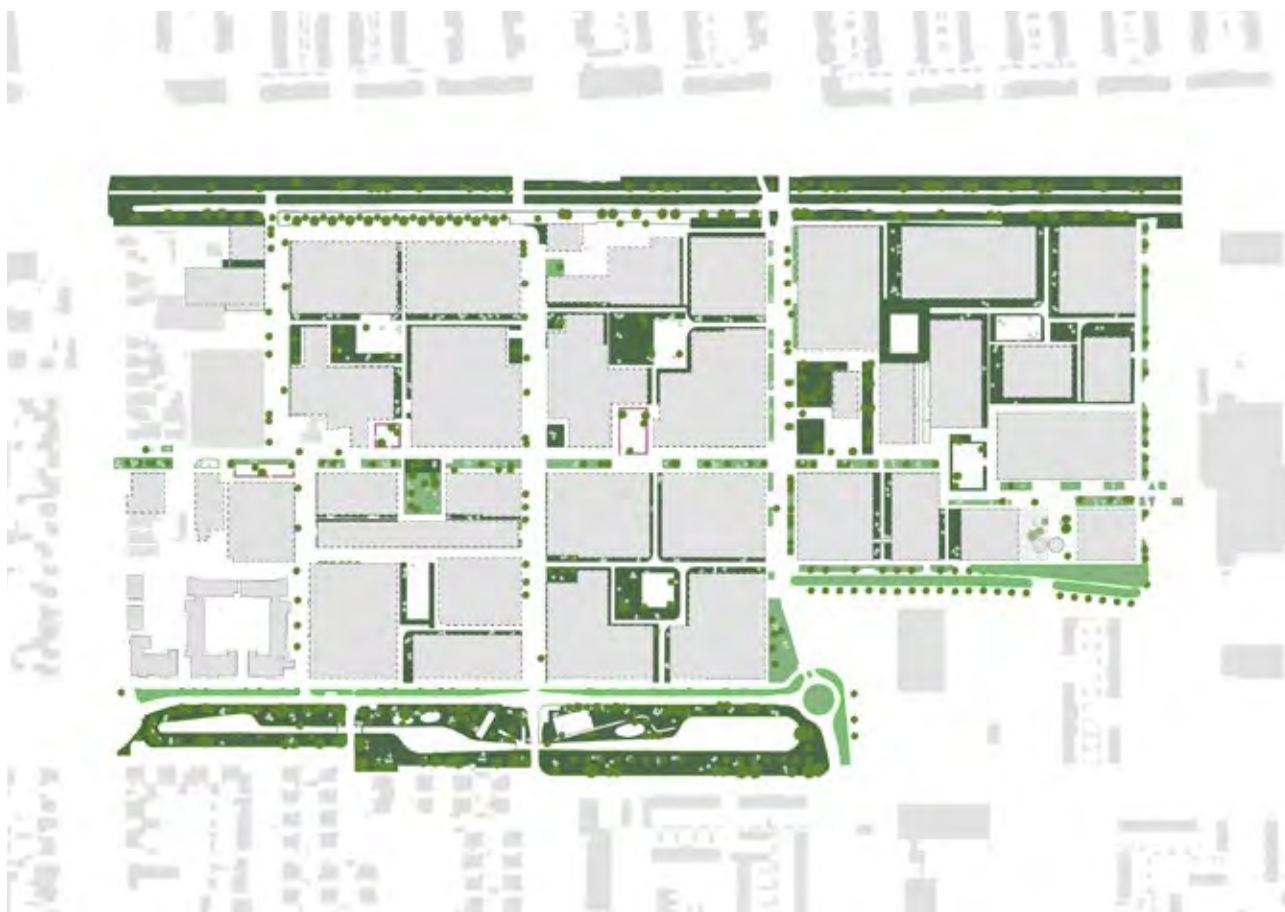


referenties uit de masterplanfase

D.3.2 Groen

Groen en beplantingstructuren reageren op de context. Ze zorgen voor een hedendaagse interpretatie van het industriële karakter van het Pionier-Bolsterrein. Het groen kent twee gezichten: een meer formele buitenkant naar de straten toe en een meer informele binnenkant aan de centrale hoven. Het formele groen kenmerkt zich vooral door de manier van aanplant in hoogwaardige

beheersregimes. Hier zullen beplantingsstructuren de kenmerkende lange lijnen van de polder versterken. De informele groene ruimtes kennen juist een meer extensief beheerregime. Ze zijn losser en informeler aangeplant.



De groenstructuur indicatief

D.3.3 Bomen

De visie voor het beplantingsplan houdt rekening met bestaande bomen en probeert er zoveel mogelijk te behouden.

Belangrijke lijnen uit de landschappelijke structuur zullen worden versterkt en voortgezet in het Masterplan.

De keuze van boomsoorten verwijst naar verschillende zones van het gebied: ze maken deel uit van landschapsstructuren.

De verschillende herfstkleuren van de gekozen boomsoorten verbeteren de visuele en ruimtelijke integriteit van de nieuwe Dorpse straat. Dit zorgt voor onderscheid met de andere straten.

Boomlocaties zijn gespiegeld aan de ondergrondse situatie (bestaand en wat nieuw nodig is). Meer bomen zijn eventueel mogelijk indien kabels & leidingen verlegd kunnen worden.



Bomenkaart

D4 De Openbare Ruimte is Klimaatadaptief

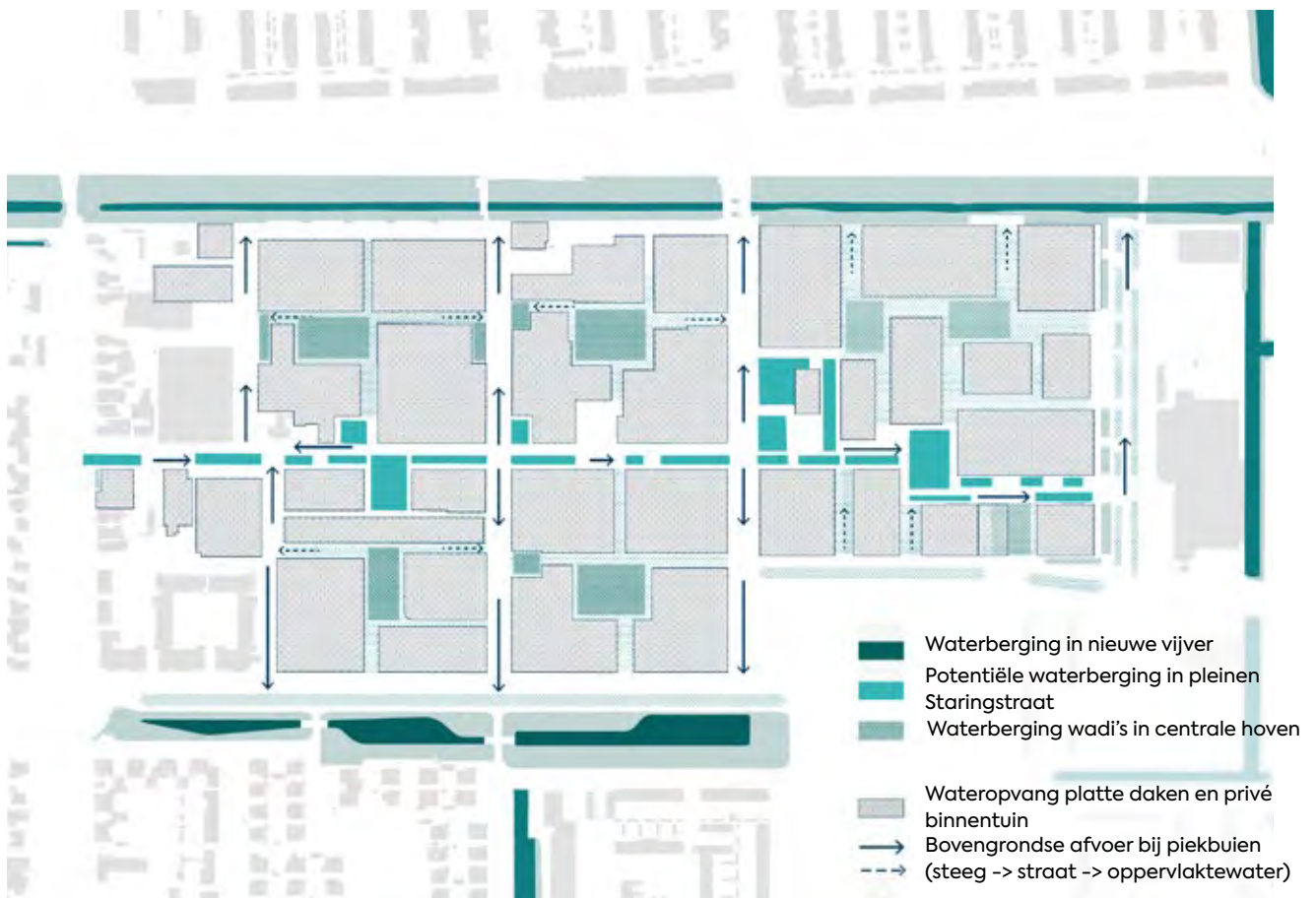
Klimaatadaptatie en circulariteit vormen essentiële onderdelen van het originele Masterplan. Bij alle beplanting en inrichtingselementen is nagedacht hoe deze passen in een wereld waarin het klimaat aan het veranderen is.

Bestaand wateroppervlak wordt uitgebreid en verlaagde delen worden geïntroduceerd. Daarnaast worden er eisen gesteld aan een groene invulling van daken en gevels.

De wateropgave is echter geen onderdeel van het schetsontwerp. Omdat de inrichting van de buiten-

ruimte wel degelijk van invloed is op de klimaattoets (door Antea), is er afstemming geweest om te controleren of de inrichting past. Daarom is er in de bijlage een kaart opgenomen met de principes van de afwatering.

Zie Bijlagen, Klimaatplan Pionier-Bolsterrein.



De waterstructuur



referenties uit de masterplanfase

D5 De Openbare Ruimte is voor mensen

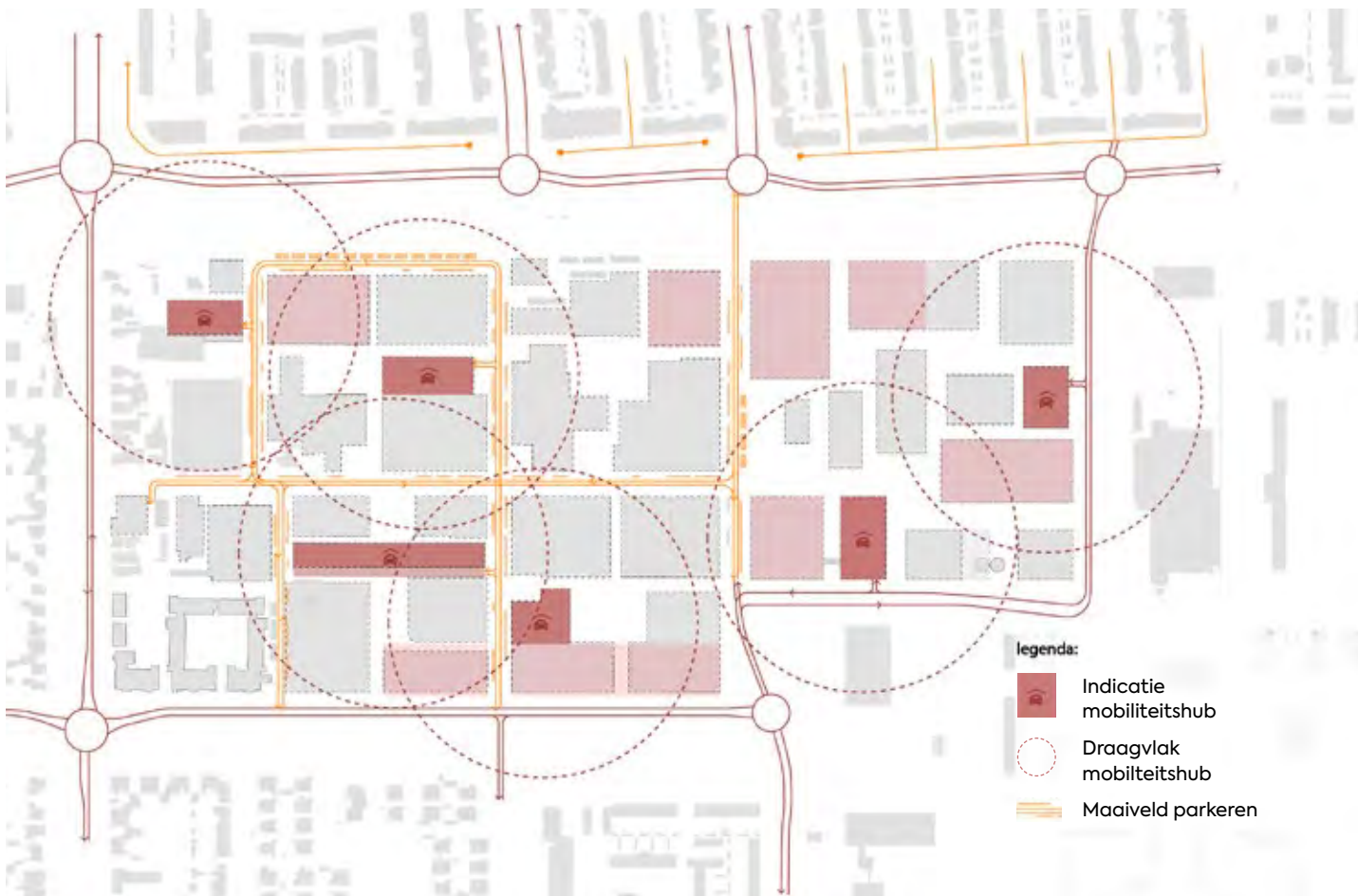
D.5.1 Straten voor mensen

Een gemengde en inclusieve invulling van de architectuur kan niet zonder een slim geprogrammeerde buitenruimte. De concentratie van sport en spel voor verschillende leeftijdscategorieën in een centrale ruimte, leidt tot sociale interactie en contact tussen verschillende groepen mensen. De autovrije en -luwe zones zorgen voor een traagheid in de beleving van de buitenruimte. Deze wordt nu gemist in de huidige situatie. De variatie in de openbare ruimte biedt mogelijkheden voor gebruik aan iedereen.

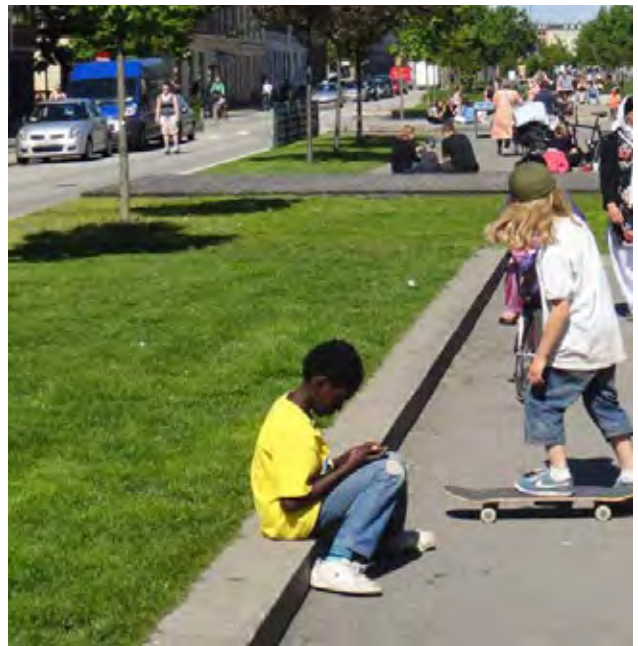
Mobiliteit is een belangrijk thema in het Masterplan. Het terrein wordt ingericht om optimaal te functioneren voor fiets en voetganger. De auto kan het terrein op, maar parkeren gebeurt niet voor de deur. Dit wordt opgelost in Mobilityhubs. Dit zijn parkeergara-

ges die functioneren als buurthubs, door toevoeging van een ander programma op de begane grond. Op deze manier is er veel ruimte voor collectiviteit en verblijf, door het autovrije groene en de openbare hoven.

In het schetsontwerp zijn de definitieve maten voor de binnenhoven bepaald en is de parkeerbalans vastgelegd. Ook zijn de straten (rijbanen) en stegen dusdanig ingepast dat er genoeg ruimte is voor groen en bomen. Zie hoofdstuk B.



auto en parkeren kaart



referenties uit de masterplanfase

D.5.2 Speelplekken

De openbare ruimte daagt uit tot beweging door de inrichting met sport- en spelelementen. Speciale objecten in groene of op pleinruimtes zorgen voor herkenbaarheid van de wijk en variatie in gebruik voor iedereen.

Natuurlijk spelen dichtbij huis

Spelen voor de allerkleinsten wordt dicht bij huis in de collectieve hoven georganiseerd. Om de hoven zo groen mogelijk te houden, wordt ingezet op natuurlijk spelen. Speeltoestellen en andere elementen zijn van natuurlijke materialen gemaakt en kennen hoogteverschillen. Lage delen van de speelplekken dienen zo ook als waterbuffer functioneren tijdens piekbuien.

Stedelijk spelen aan de dorpse straat

De wat oudere kinderen zullen hun uitdaging aan de Staringsraat en Westerdreef vinden. Meer stadse speelplekken, waar de fysieke uitdaging wat groter is, passen mooi in de meer stenen omgeving.

Zelf op avontuur aan de rand

Kinderen die al zelf op avontuur kunnen, vinden hun uitdaging in de meer competitieve spelelementen aan de rand van het gebied. De opwaardering van de groenzone aan de Westerdreef naar een klimaatadaptieve zone met klim-, klauter- en sportelementen zorgt voor genoeg m2 voor de 12-18 jarigen, terwijl tegelijkertijd de natuurwaarden verhoogd worden.



Speelplekken





Ecologie Westerdreefpark

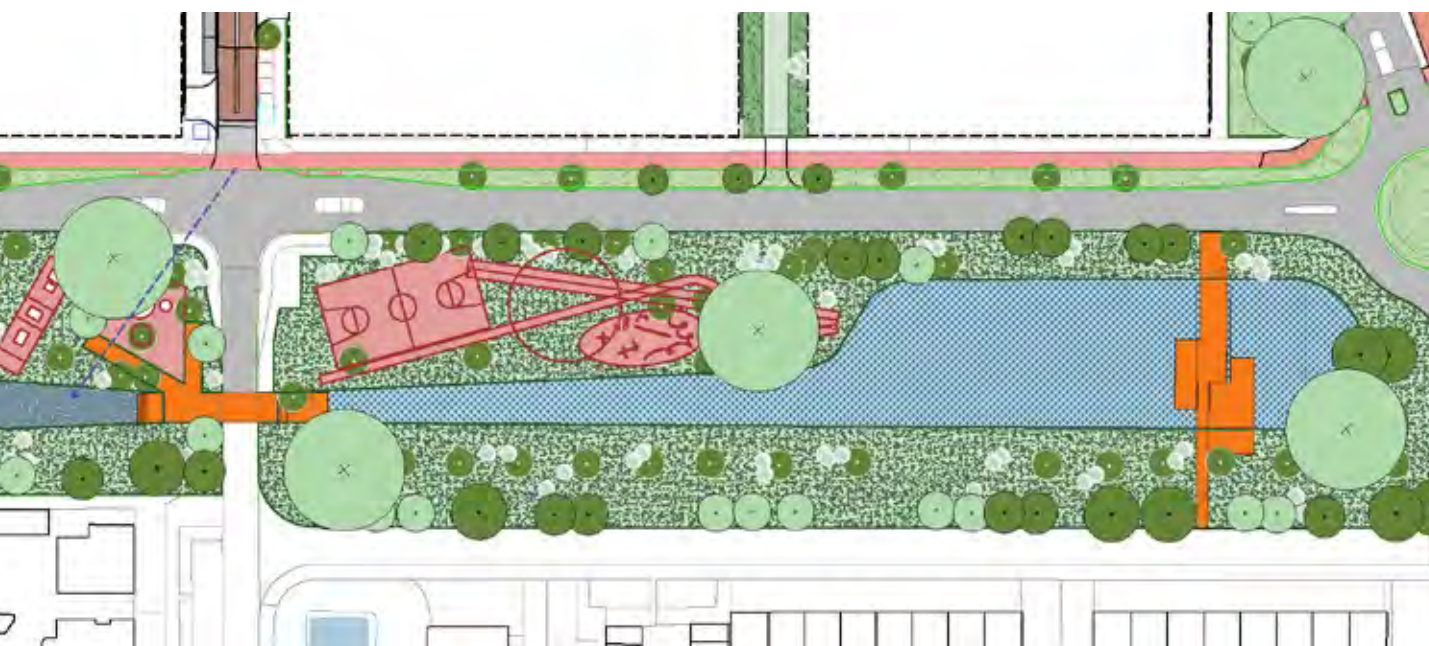
Bij aanvullend onderzoek naar de locaties van Wilma Wonen zijn meerdere verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, in een gebouw in de hoek van de Westerdreef/Lucas Bolstraat. Gezien de locatie en (landschaps)elementen in de omgeving is vrijwel zeker dat de vleermuizen de groenstrook aan de Westerdreef gebruiken als vlieg- en/of foerageergebied. Verlies van deze strook als functioneel onderdeel van het leefgebied resulteert in verlies van (een deel van) het netwerk. Om deze functie in stand te kunnen houden bij herontwikkeling van het Pionier-Bolsterrein is het noodzakelijk om het lijnvormig element dat de strook vervult in stand te laten. Dit kan door bomen in stand te laten

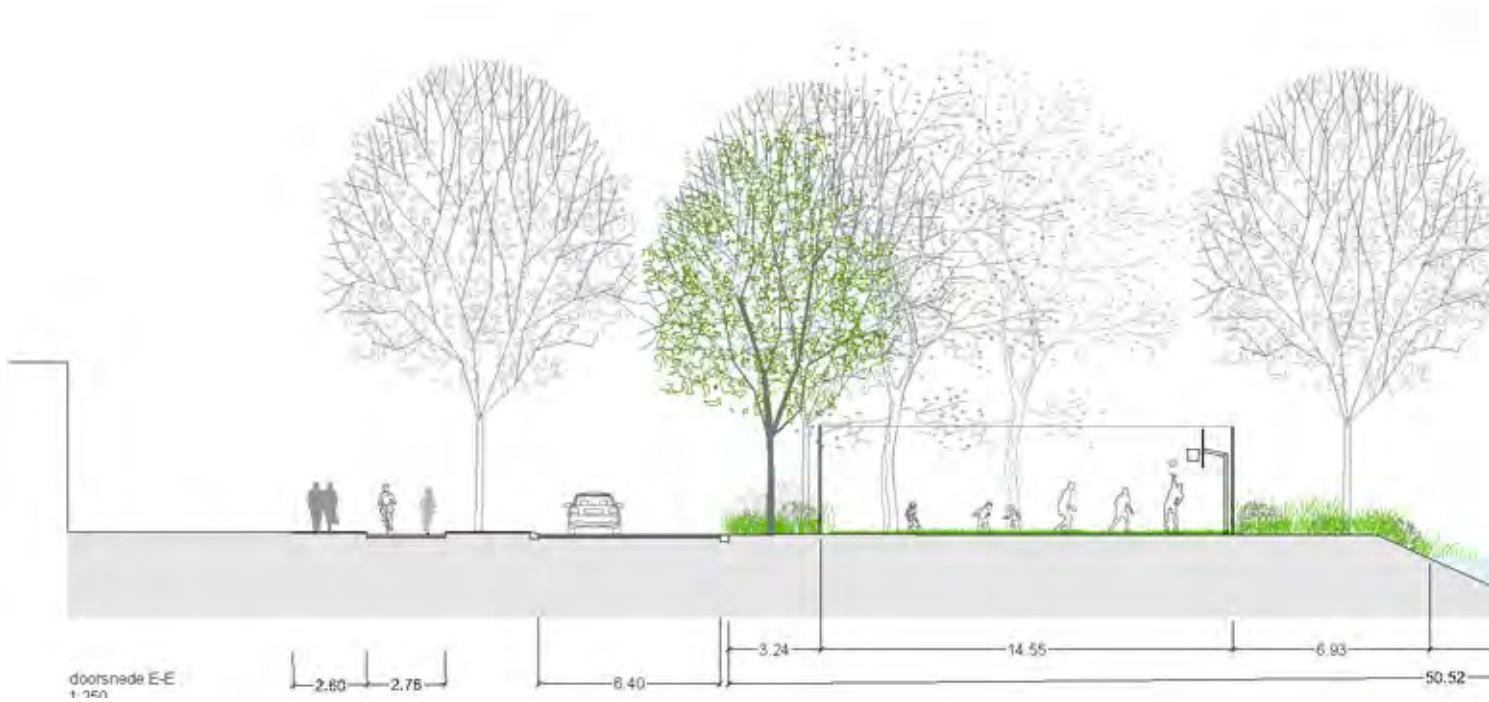
en/of op een andere locatie aan te planten. Een lijnvormig element is voor vleermuizen in ieder geval voldoende als de boomkruinen aansluitend zijn. Ook is het van belang om de verlichting op de groenstrook niet te intensiveren.

Op die manier blijft het netwerk van de vleermuizen (dat vermoedelijk aantakt op de Noorderdreef, Zuiderdreef en uiteindelijk de Hoofdvaart) intact. Medegebruik van de strook door het toepassen van wadi's of het aanbrengen van speelvoorzieningen is daarbij prima mogelijk, zolang de hiervoor genoemde uitgangspunten met betrekking tot de bomen en de verlichting worden gehanteerd.

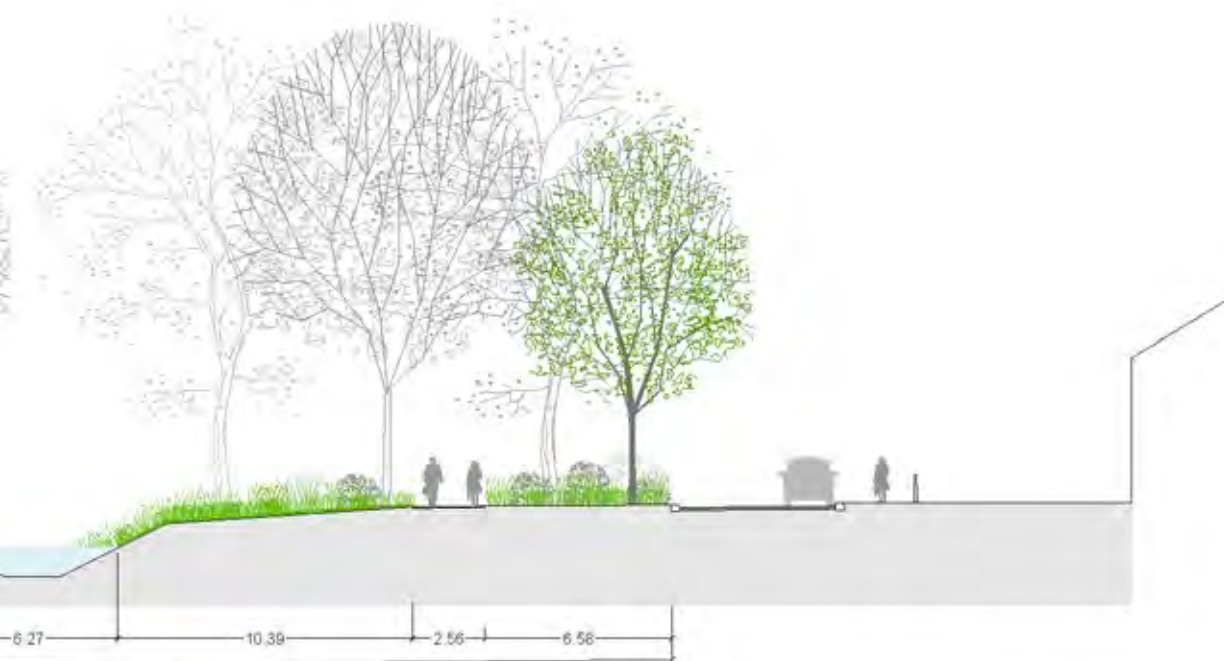


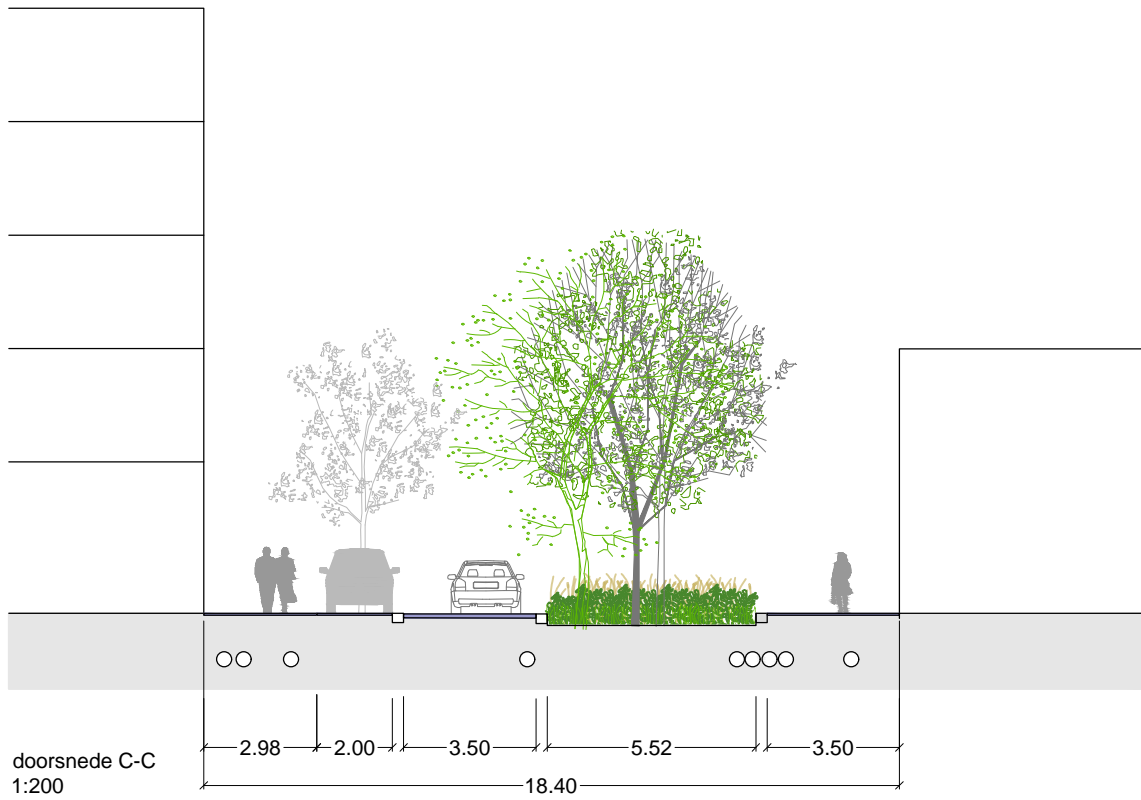
Zoom in van de Westerdreef



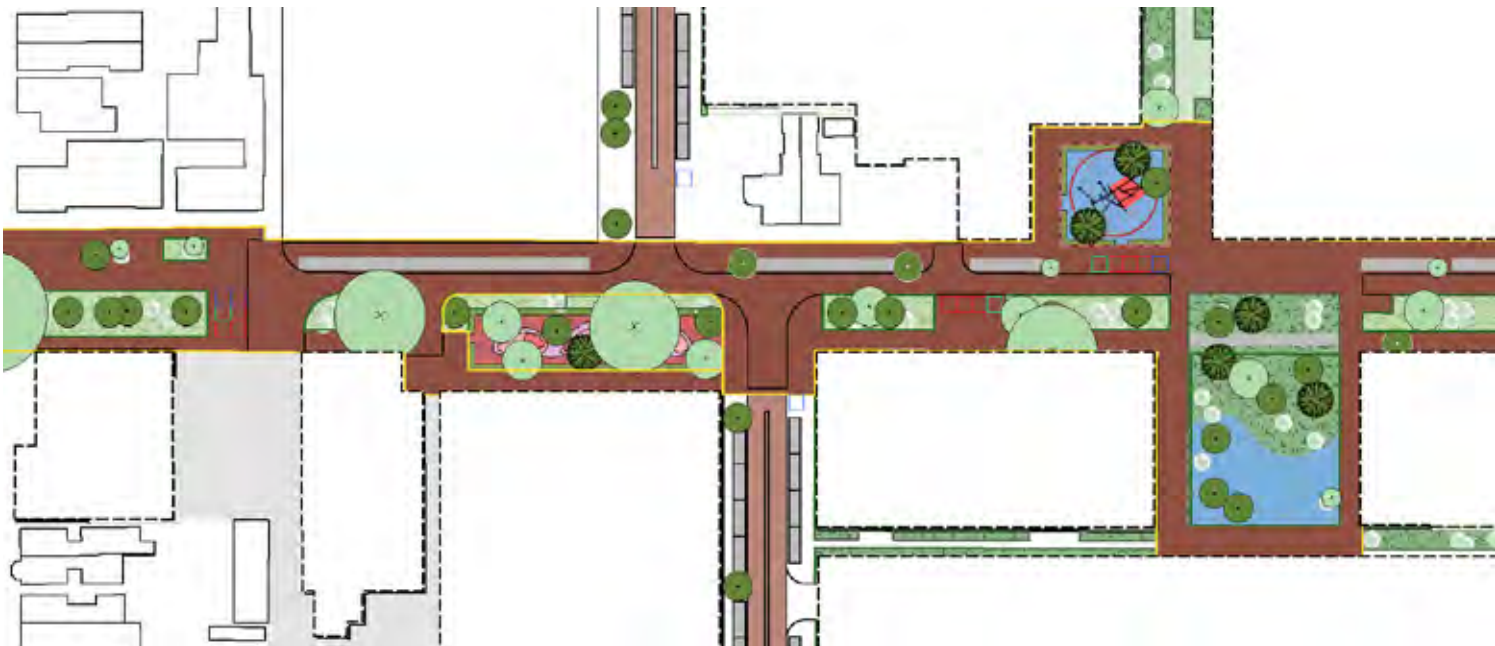


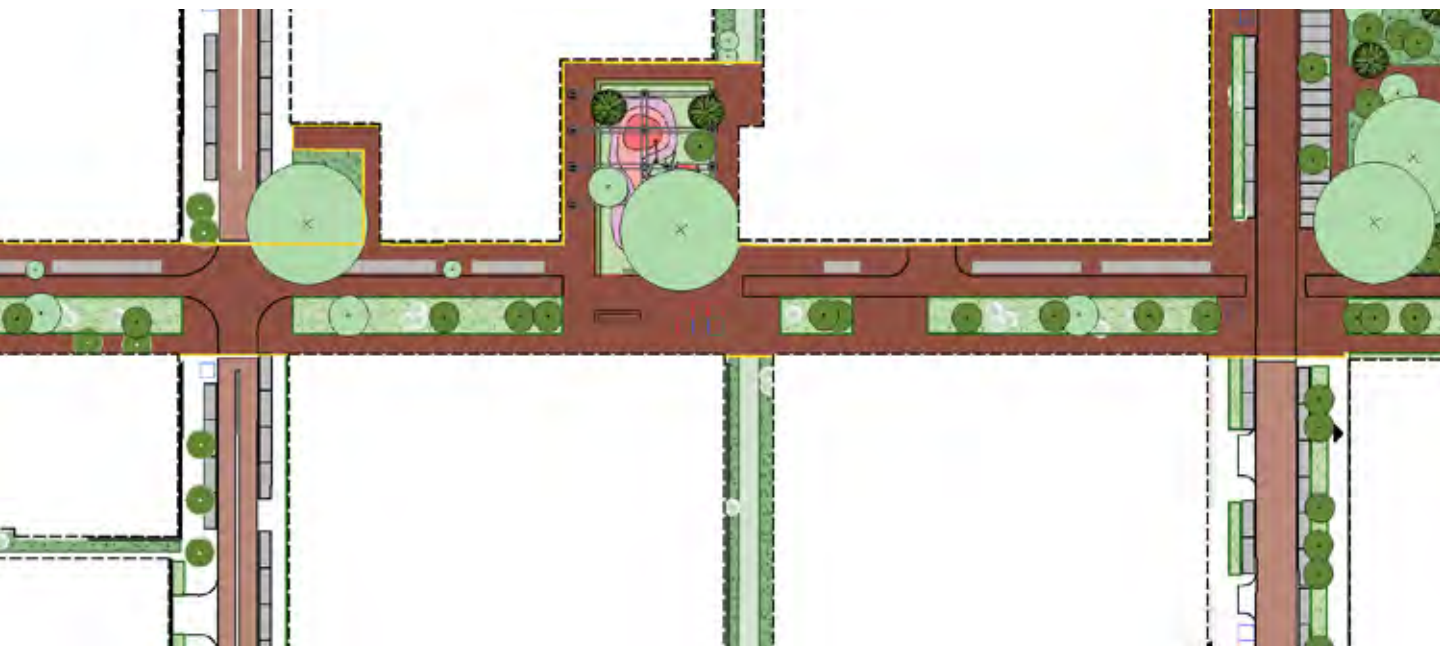
Principe doorsnede Westerdreef





Nieuwe doorsnede Staringstraat (thv Pionier)

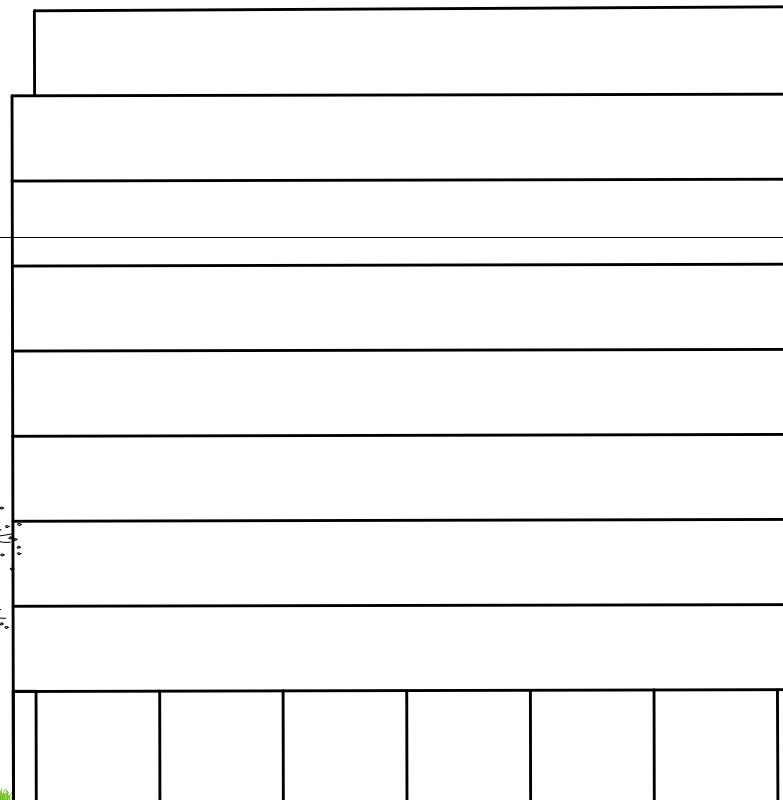




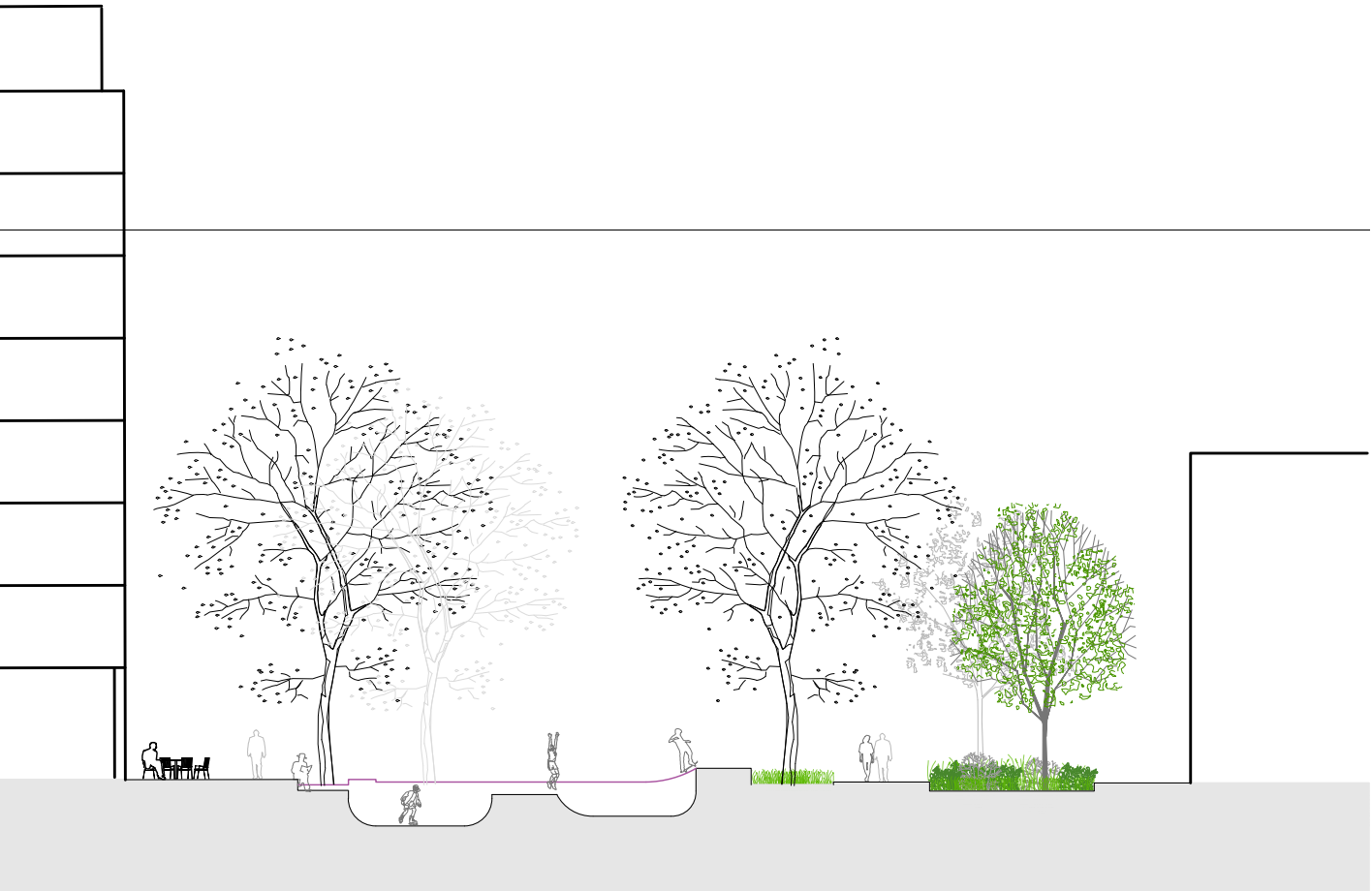
Ontwerp & DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) - profiel Bolssplein

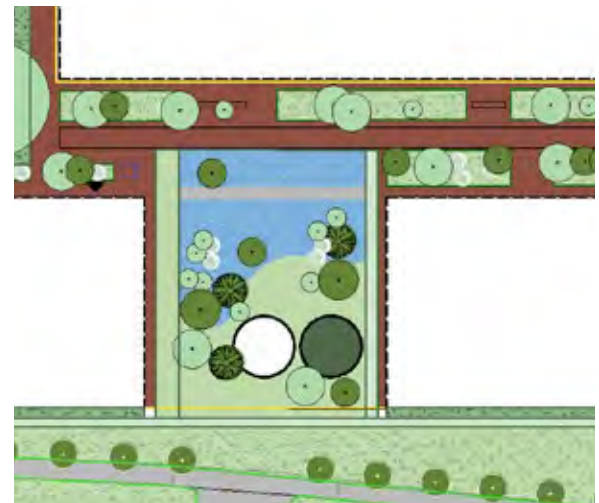
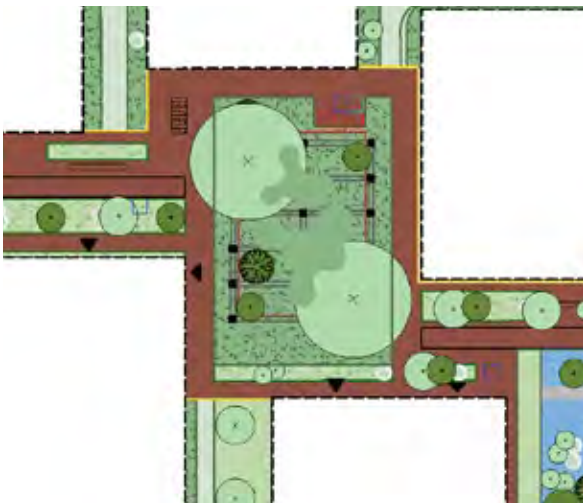
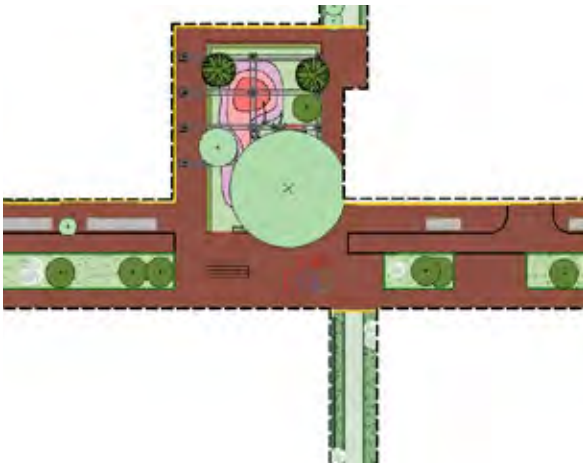
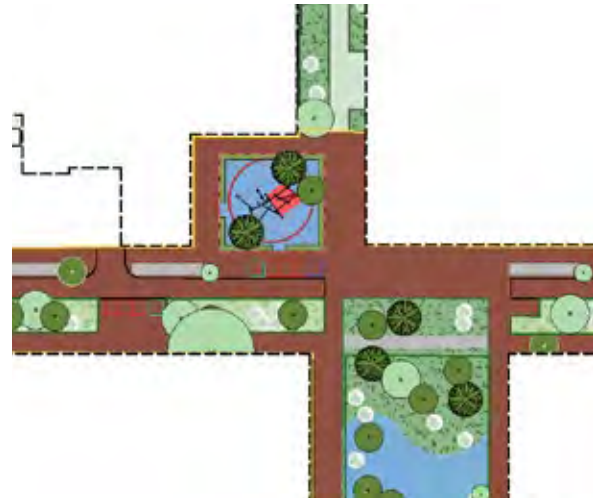


Speelplek IV - Bolsplein



doorsnede B-B
1:200

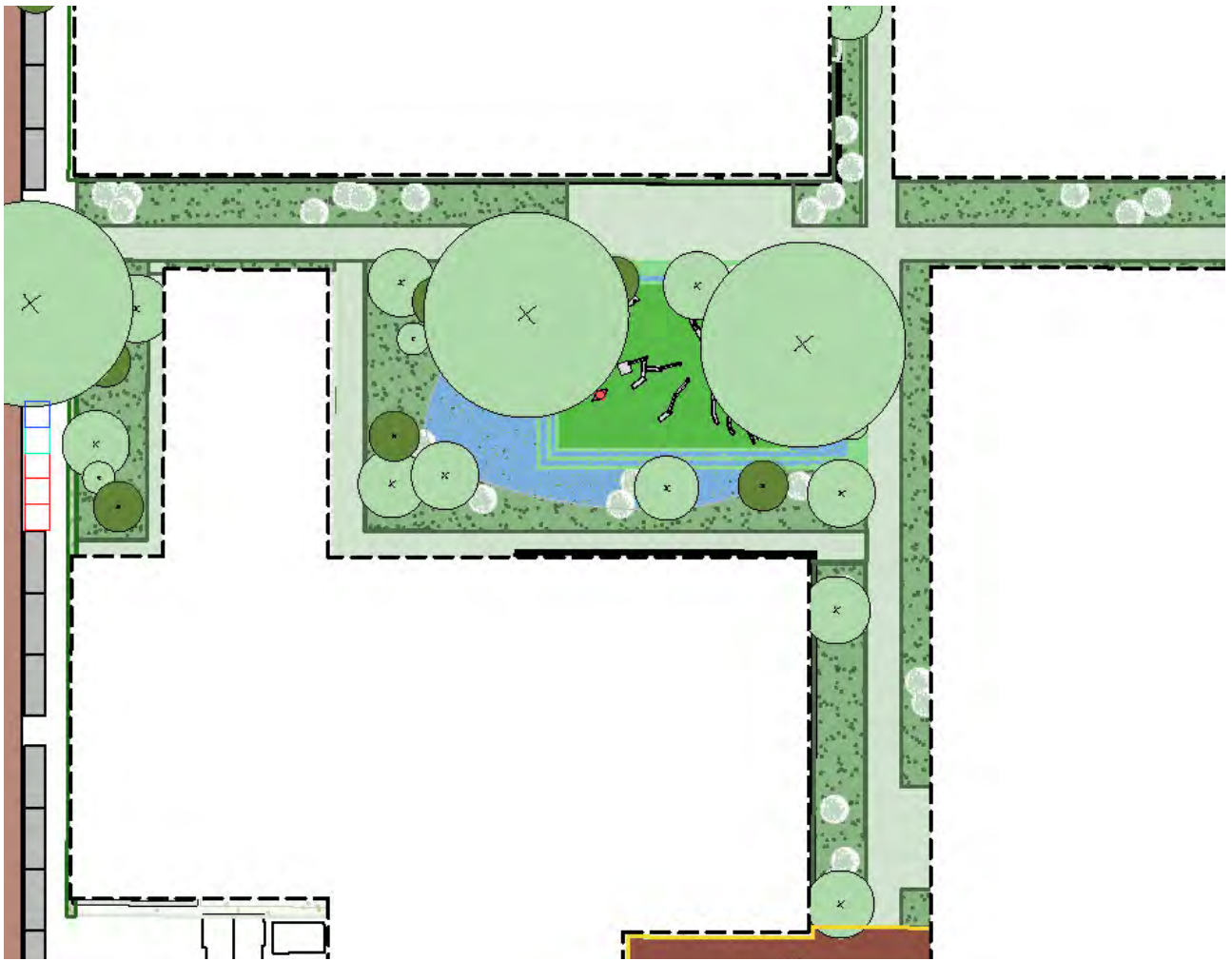




Zoom ins pocketparks en pleinen aan de dorpse straat inrichting indicatief



Referenties pocketparks en pleinen aan de dorps straat inrichting indicatief



Zoom in centrale hof



Referenties centrale hof





D6 Ontwerp en DIOR

D6 Ontwerp en DIOR

D.6.1 Parkeren

Bezoekersparkeren zal voor een deel op maaiveld plaatsvinden. Vanwege de beperkte ruimte wordt echter op zowel het Pioniers als Bolsterrein gebruikt gemaakt van de begane grond van de mobilityhubs.

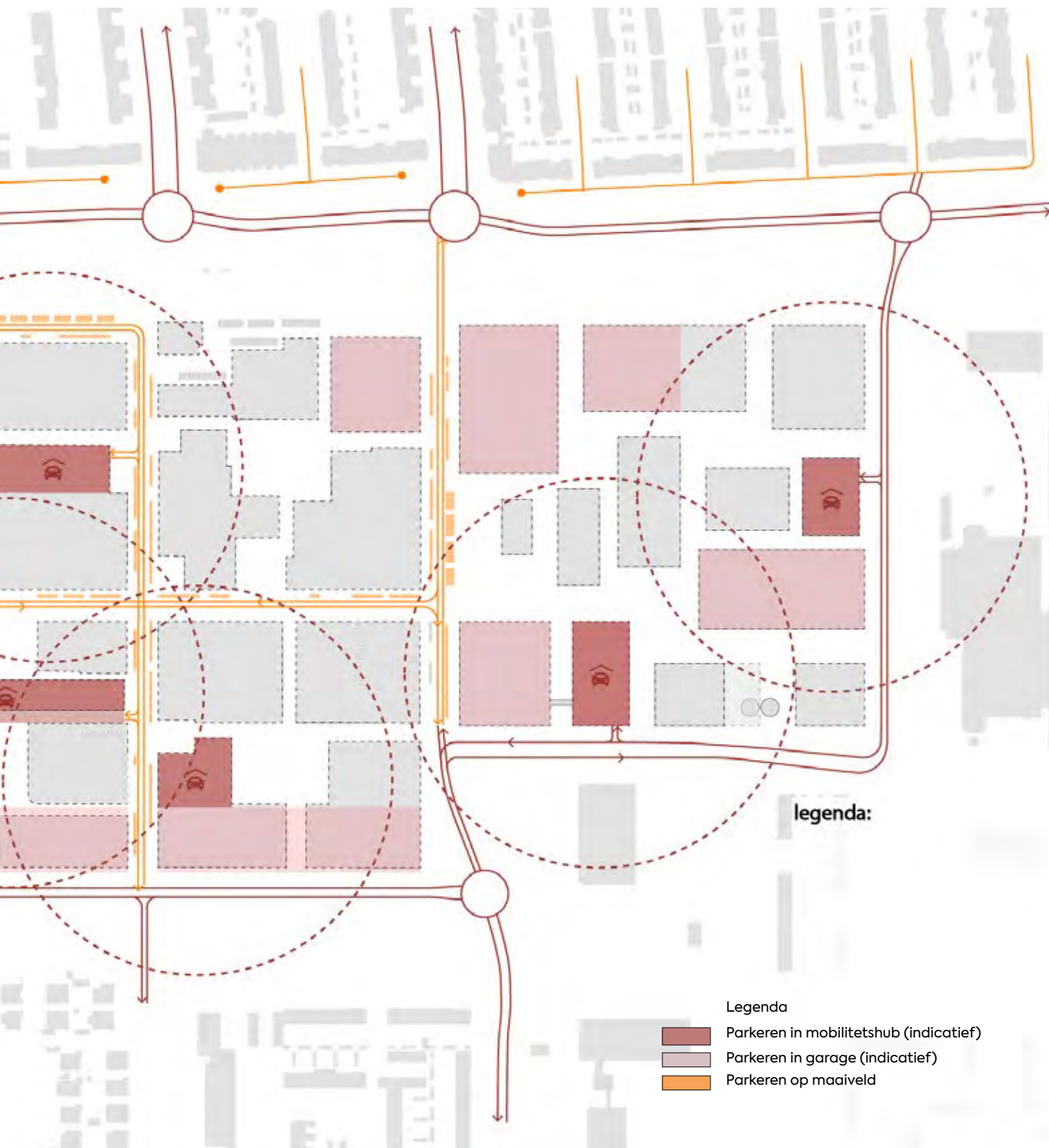
Parkeren

- parkeren op maaiveld: 181 stuks voor Pionier, 34 voor Bolsterrein;
- geen parkeren aan rijbaan van 50 km/u-weg;
- uit studie Antea: ventweg aan Helsinkilaan nodig, los van bestaand parkeren zwembad;
- Parkeren in de Staringstraat enkel voor expeditie en kort parkeren;
- Tekort aan bezoekersparkeren op maaiveld wordt opgelost op de begane grond van de mobilityhubs, zowel op het Pioniers als Bolsterrein.



bezoekersparkeren

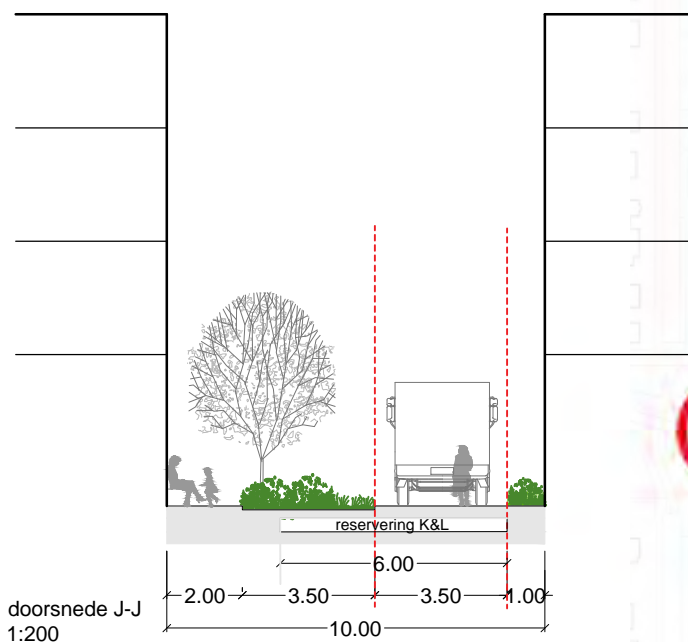
	norm (0,3)	op maaiveld	in mobility hub
Pionier	360	171	189
Westerdreefkwartier	10	10	0
Bols	240	34	206
Totaal	610	215	395



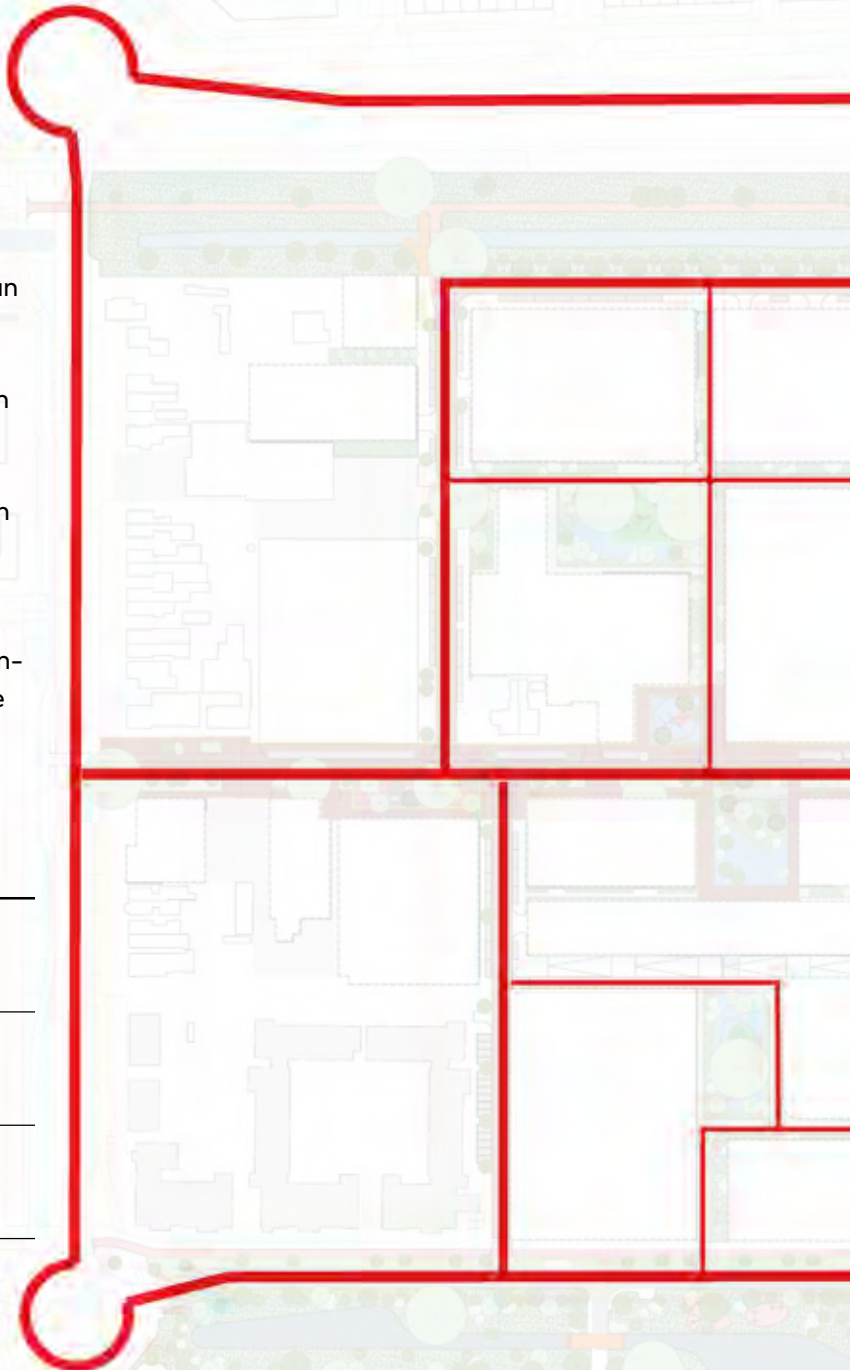
D.6.2 Nood en Hulpdiensten

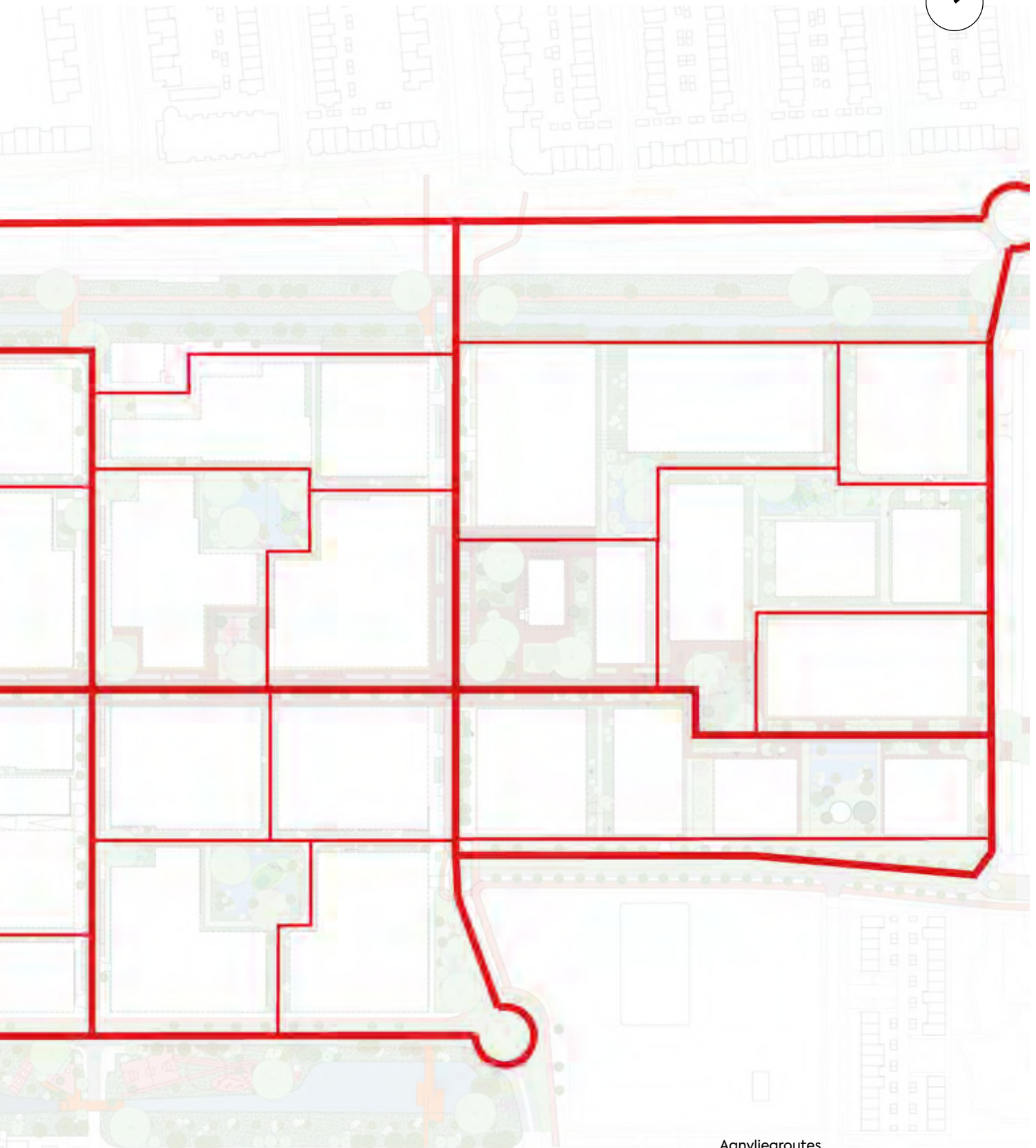
Schema op hoofdlijnen, afgestemd met de veiligheidsregio. Definitieve aanliegroutes afhankelijk van precieze uitwerking in later ontwerpstadium.

- 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 eventueel ook in grasbeton uitgevoerd worden;
- minimaal 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.




Principe profiel stegen, breedte 8-12 meter, minimale reservering K&L van 6 meter en brandweer 3.5 meter.





Aanliegroutes

 hoofdroutes (via hoofdinfrastructuur)

 toegang Centrale Hoven

D.6.3 Stroomvoorziening

stroomvoorziening

- meeste grootverbruik (GV) vervalt;
- randvoorwaarde: 110 woningen op 1 trafo betekent:
- Pionier totaal 11 stuks nodig;
- Bolsterrein totaal 7 stuks nodig;
- 1 extra ingeschat voor goede verdeling over beide terreinen en toekomstbestendigheid;
- AVP's (algemeen voedingspunt) te allen tijde in pandig oplossen;
- nutsbedrijven dus aan de voorkant van het ontwerpproces betrekken;
- indien niet in pandig mogelijk: zie pagina 58.

stroomvoorziening

	norm (n)	in plan
Pionier AVP	11	12
Bols AVP	7	8
Totaal	18	20





AVPbestand - verplaatsen



AVP nieuw - inpandig

D.6.3 Stroomvoorziening

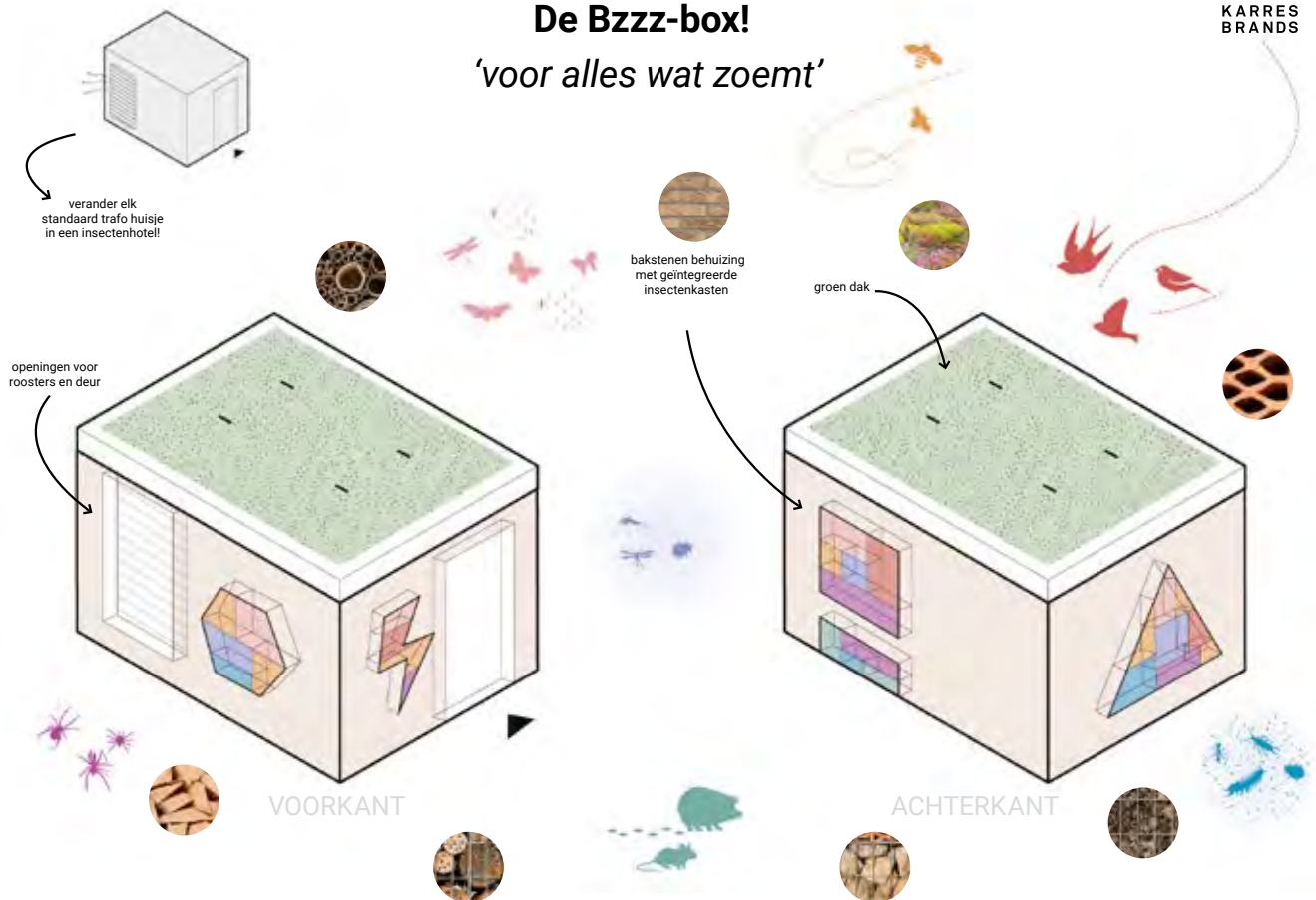
- Gezien de grote aantallen nieuwe trafo's die nodig zijn voor deze ontwikkeling, is het streven om de trafo's in pandig onder te brengen in nieuwe (of bestaande) bebouwing.
- Alleen bij hoge uitzondering, en indien alle andere opties niet mogelijk blijken, is het mogelijk om een trafo in de buitenruimte te plaatsen. Deze zal op een ruimtelijke manier worden ingepast, waarbij de architectonische verschijningsvorm uniek is en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte.
- Denk hierbij ook aan het combineren van de objecten met speeltoestelen of ecologische doelen.



De trafo als architectonisch uniek object

De Bzzz-box! 'voor alles wat zoemt'

KARRES
BRANDS



trafo als insectenhotel? (BAM + Karres en Brands)

D.6.4 Groen

In het Schetsontwerp is gekeken naar hoe het groenplan zich verhoudt tot de DIOR en groennormen. Er wordt rekening gehouden met circa 2000 woningen en een groennorm van 32.1 m² per woning.

De groennormen in de DIOR verhouden zich niet goed tot een ontwikkeling van deze dichtheid. Daarom stelt het PvE dat voor de buitenruimte van de normen zal worden afgeweken. In de inrichting van de buitenruimte is prioriteit gegeven aan een integrale aanpak waarbij klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en duurzaamheid een belangrijke rol spelen.

Groenruimte, normen per inwoner

Woonomgevinggroen	6,1 m ²
Infrastructuurgroen	4,0 m ²
Buurtpark	4,0 m ²
Wijkpark	6,0 m ²
Bovenwijkspark	12,0 m ²
Totaal	32,1 m²

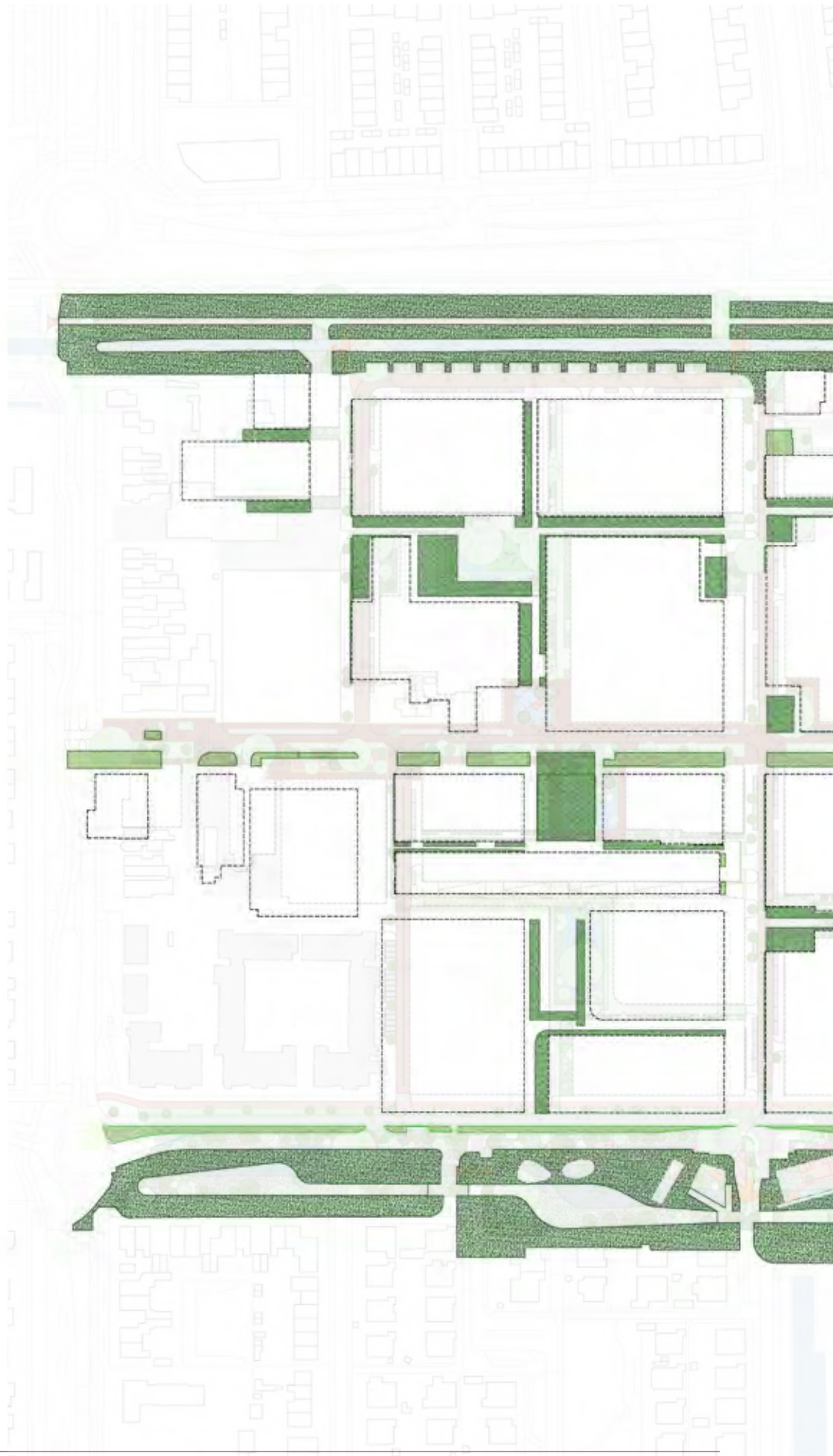
- De norm voor groen vanuit de DIOR is niet haalbaar op deze binnenstedelijke locatie.
- Het plan wijkt dus af van de norm.
- De huidige situatie bevat echter helemaal geen groene ruimtes.
- Onderstaande aantallen groen worden in het plan gerealiseerd.
- Dit is dus exclusief groene speelterreinen, eventueel extra privégroen en dak- en gevelgroen. Zie voor de eisen aan groen op priveterrein het Beeldkwaliteitsplan (Studio Ninedots) en de blokpaspoorten (gemeente Haarlemmermeer).
- Bovenwijks groen telt niet mee, maar zowel de groenzone langs de Nieuwerkerkertocht en de Westerdreef zullen worden opgewaarderd.
- Binnentuinen zijn voor 50% onverhard en onder onverhard wordt ook verstaan een substraatlaag van 70 centimeter of een daarmee vergelijkbare oplossing.

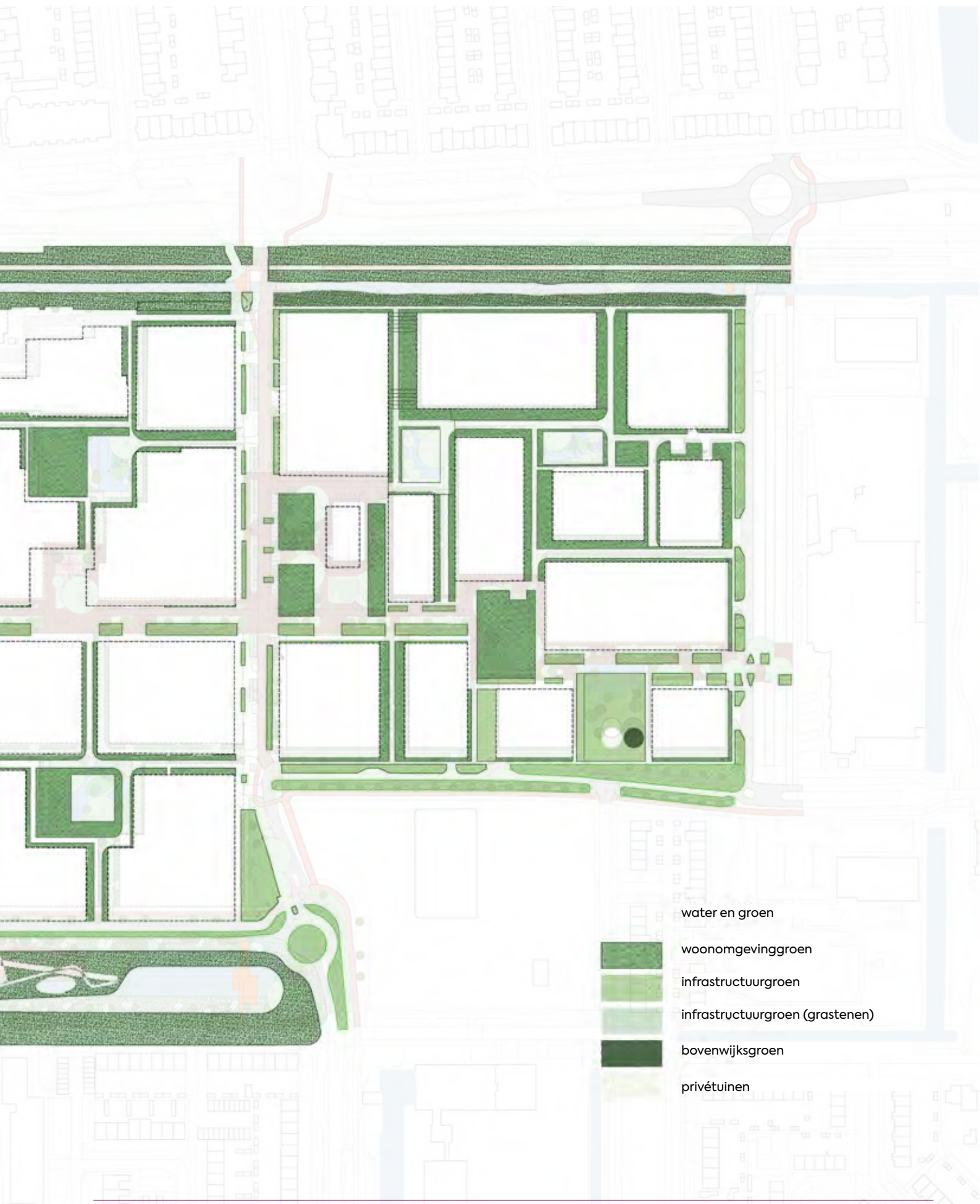
Groen

	Norm	(m ²)	in plan
Pionier			
Openbare hoven + stegen	Woonomgevinggroen	14640	6429
Groen aan stalingstraat	Infrastructuurgroen	9600	1515
Groen aan overige straten			2895
Pleinen aan dorpstraat	Buurtpark	9600	1071
	Wijkpark	14400	0
Groenzone Westerdreef			13909
Groenzone Nieuwerkerkertocht	Bovenwijkspark	28800	11962
Privé groen (25% onverhard*)			4050
Bols			
Openbare hoven + stegen	Woonomgevinggroen	9760	1334
Groen aan stalingstraat	Infrastructuurgroen	6400	974
Groen aan overige straten			1249
Pleinen aan dorpstraat	Buurtpark	6400	0
	Wijkpark	14400	0
Groenzone Westerdreef			0
Groenzone Nieuwerkerkertocht	Bovenwijkspark	19200	7934
Privé groen (25% onverhard*)			
Totaal		93200	45388
Totaal zonder bovenwijkspark en privé			15467

* prive groen = ca 50/50 prive/vve: aan vve eis stellen dat 50% van oppervlak onverhard is

D.6.4 Groen





water en groen

woonomgevinggroen

infrastructuurgroen

infrastructuurgroen (grastenen)

bovenwijksgroen

privétuinen

E **Ontwikkelstra- tegie**

E.1 Ontwikkelstrategie

E.1.1 Inleiding

Deze paragraaf beschrijft op hoofdlijnen hoe we het Pionier-Bolsterrein willen transformeren tot een gemengde woon-werkwijk. De gemeente heeft hierin een faciliterende en uitnodigende rol, dit om de gewenste ontwikkeling zoveel mogelijk te ondersteunen en te bevorderen. We maken hierbij gebruik van onze publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden.

De gemeente voert geen actieve grondpolitiek en zal in principe geen andere gronden dan het Van Groningerterrein verwerven. Het initiatief voor deze ontwikkeling ligt bij de marktpartijen. Het grondeigendom blijft immers grotendeels bij private eigenaars. Een uitzondering geldt voor de gebieden die openbaar worden, zoals centrale hoven, stegen en aanpassingen aan omliggende wegen en groenstroken. Het doel is dat de partijen elkaar vinden in de samenwerking en dat initiatieven passen in de gemeentelijke ambities.

Het is noodzakelijk dat de afspraken op verschillende momenten in het planproces worden vastgelegd. Dit geeft de marktpartijen en de gemeente onderling zekerheid en vertrouwen dat beide partijen naar realisatie toewerken. Voor de gemeente geven de overeenkomsten grip op het proces, op de realisatie van ambities en op de financiën van het initiatief.

De gemeente kan partijen ondersteunen om het voornemen van de transformatie concreet te vertalen naar een planproces. Dit kan door mee te denken over de herhuisvesting van bedrijven, en door eigenaren te koppelen aan marktpartijen die de transformatie op gang brengen.

Het streven is een organisch transformatieproces, waarbij publieke en private partijen nauw samenwerken aan een optimaal resultaat. Het doel is om, door middel van de juiste inzet van beschikbare middelen, de transformatie op een zo kort mogelijke termijn in gang te zetten binnen de in het Masterplan vastgelegde kaders. De gemeente mag hierbij geen onevenredige risico's lopen. De gemeentelijke kosten dienen (zoveel mogelijk) te worden verhaald op de initiatiefnemers.

E.2 Uitvoeringsstrategie

E.2.1 Verwachting ontwikkelproces

Pioniersterrein

Het Pioniersterrein kenmerkt zich door versnipperd grondeigendom en veel eigenaars. Het zal niet of slechts ten dele mogelijk zijn om volledige blokken in één keer te transformeren. Dat is niet erg, want we blijven streven naar een gemengd woon-werkmilieu. De opgave voor het plandeel Pionier is dat initiatiefnemers in de te ontwikkelen bouwvlakken diverse gemeenschappelijke voorzieningen realiseren. De kosten en de baten hiervan zijn mogelijk ongelijk verdeeld tussen de verschillende private partijen, qua locatie en tijd. Dat geldt met name voor de parkeerhubs, de maatregelen voor de tijdelijkheid en de binnen de blokken gelegen openbare ruimte (binnenhof en stegenstructuur).

Een transformatievoorstel van een grondeigenaars/ ontwikkelaars dient dus altijd een gebalanceerd voorstel te bevatten, met daarin een doorkijk naar realistische ontwikkelmogelijkheden voor het blok, zowel in ontwerp en collectieve voorzieningen als in programma. Daarnaast moet dit transformatievoorstel vergezeld gaan van een afstemmingsverslag met de overige eigenaren in het blok en met de omwonende / aangrenzende grondeigenaren/ ondernemers.

Door middel van de juiste afspraken dienen ontwikkelvolume en kosten in relatie tot ontwikkelvolume op eerlijke wijze te worden gedeeld. De gemeente heeft hier geen actieve rol, maar zal slechts toetsen.

Bolsterrein

De uitvoeringsstrategie van het Bolskwartier is vanwege het onverdeeld grondeigendom eenvoudiger van opzet. De eigenaar dient een stedenbouw-

kundig plan in met een faseringsvoorstel voor het gehele terrein inclusief een evenwichtige program-maverdeling van het terrein. Dit faseringsvoorstel bevat ook de oplossingen voor de tijdelijke voorzieningen, alsmede de permanente oplossingen voor bijvoorbeeld afvalinzameling, etc.

2.2 Plandocumenten

Om het proces te structureren, heeft de gemeente in samenspraak met de verschillende initiatiefnemers diverse plandocumenten opgesteld. Deze plandocumenten vormen samen het ruimtelijk toetsingskader. Voor het Masterplan, blokpaspoorten en beeldkwaliteitsplan is een inspraakprocedure doorlopen voordat het ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd. De plandocumenten zijn de volgende:

Masterplan: omschrijving van de ambities van het plan en het beleid met uitwerking op hoofdlijnen, inclusief stedenbouwkundige uitgangspunten;

Blokpaspoorten: bouwregels per bouwplot;

Beeldkwaliteitsplan (BKP): omschrijving nagestreefde kwaliteit met regels ten aanzien van beeldkwaliteit (addendum welstandsnota);

Het Masterplan en bijbehorende documenten bieden het publiekrechtelijke kader voor de initiatiefnemers. De door hen te ontwikkelen plannen dienen te voldoen aan het Masterplan, als voorwaarde voor de gemeente om medewerking te verlenen aan ruimtelijke procedures. De kaders van het Masterplan zijn immers door de gemeenteraad

vastgesteld. Het Masterplan biedt enige flexibiliteit in de invulling. De inrichting van het bouwblok moet in balans en met voldoende kansen voor latere ontwikkeling worden ingevuld binnen de gegeven kaders.

2.3 Omgevingsvergunningen i.p.v. Bestemmingsplan

Er wordt gewerkt met een geleidelijke transformatie, door middel van losse omgevingsvergunningen (onder de Wabo) en later Omgevingsplanactiviteiten (OPA's) onder de Omgevingswet. Reden hiervoor is dat een kostenverhaal, via anterieure overeenkomsten over een langer en onbepaald tijdvak, eenvoudiger te realiseren is. Ook zijn er goede ervaringen opgedaan met het toepassen van de uitgebreide Waboprocedures bij Hyde Park. De initiatiefnemers dienen de omgevingsvergunningen aan te vragen.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). In die GRO dienen initiatiefnemers alle noodzakelijke thema's voldoende te motiveren. Een groot deel van de motivering kan gevonden worden in het Masterplan. De nog aan te stellen supervisor zal over de kwaliteit en de samenhang van de plannen een advies uitbrengen.

Besluit over de ter inzagelegging van de aanvragen wordt niet eerder genomen dan wanneer economische uitvoerbaarheid is vastgesteld en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is gesloten. Vóór die tijd kan al wel informeel tussen gemeente en initiatiefnemer gesproken worden over de inhoudelijke aspecten van de aanvraag, en kan deze door

initiatiefnemer worden voorbereid. Dit is mogelijk in het kader van de te sluiten intentieovereenkomsten.

2.4 Intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten

De intentieovereenkomsten leggen vast dat a) een gezamenlijke haalbaarheidsstudie wordt verricht en b) initiatiefnemer de kosten vergoedt van inzet van de gemeente (ambtelijke kosten) voor de haalbaarheidsstudie. In de periode die volgt op de ondertekening van de intentieovereenkomst, wordt antwoord gezocht op de volgende vragen:

- is het voorgenomen schetsplan inclusief programma van initiatiefnemer passend of passend te maken binnen de kaders van het Masterplan?
- hoe ziet de planning er uit van de realisatie?
- is er zicht op een haalbare businesscase inclusief verhaal van door de gemeente te maken kosten (VTA, Plankosten, civiele kosten alsmede bovenplanse kosten, etc.)? Wanneer er sprake is van een gewenste en haalbare ontwikkeling, kan met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hierin worden planspecifieke zaken vastgelegd, zoals:
 - kostenverhaal;
 - programma-aspecten;
 - samenwerking in planvorming en realisatie;
 - samenwerking met derde partijen binnen de blokken;

2.5 Kwaliteitsteam en supervisor

Gelijktijdig met, dan wel na, het vaststellen van het Masterplan wordt een kwaliteitsteam onder leiding van een Supervisor ingesteld. De Supervisor heeft de rol van kwaliteitsbewaker van de plannen. Hij of zij zorgt voor de afstemming tussen de initiatiefnemers met hun plannen en de welstandscommissie. De welstandscommissie blijft uiteindelijk beschikkingsbevoegd, maar plannen worden alleen met een positief advies van de Supervisor voorgelegd aan de commissie welstand.

Alle plannen dienen voor positief advies door de initiatiefnemers voorgelegd te worden aan het kwaliteitsteam, ten minste aan het einde van de VO en DO fases en op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomsten.

Het Kwaliteitsteam bestaat inclusief Supervisor uit een drietal deskundigen op het gebied van:

- architectuur;
- planologie;
- stedenbouw.

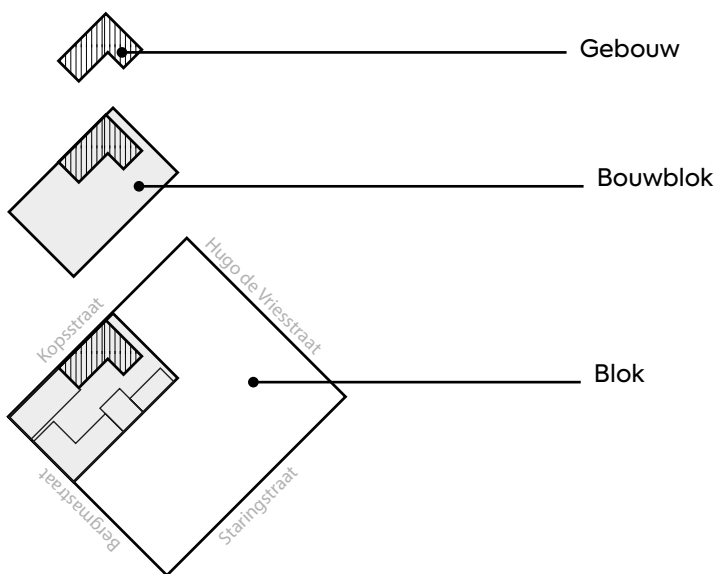
Het Kwaliteitsteam staat onder voorzitterschap van de Supervisor. De Polderarchitect adviseert in het op te stellen profiel van de Supervisor en bij de selectie. De Polderarchitect kan in zijn rol als kwaliteitsbewaker van de polder betrokken worden.

2.6 Openbare ruimte en binnentuinen

De (semi) openbare ruimte in het plangebied bestaat uit drie verschillende onderdelen die alle een eigen behandeling krijgen.

1. De huidige wegen op het Pionierterrein: deze zijn en blijven openbaar. De herinrichting vindt plaats in opdracht van de gemeente en in samenspraak met aangrenzende initiatiefnemers. De hiermee gemoeide kosten worden verhaald op initiatiefnemers.
2. Centrale hoven en stegen binnen de blokken van Pionier en de wegen en pleinen in het Bolsterrein: deze worden aangelegd op privaat eigendom en worden in beginsel door initiatiefnemers ingericht en na oplevering 'om niet' overgedragen aan de gemeente, conform vooraf goed te keuren kwaliteit.

3. Publiek betreedbare ruimte binnen de bouwblokken en binnentuinen: deze ruimte bevindt zich tussen de individuele gebouwen binnen een bouwblok en blijft in bezit van de eigenaars of van VVE's. De inrichting van deze ruimtes is dus te allen tijde de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers. Let wel: hier kunnen wel eisen vanuit het Masterplan gelden.



2.7 Verdeling ontwikkelingsruimte

Binnen de blokken wordt gekeken naar een redelijke verdeling van ontwikkelruimte in termen van vierkante meter programma en aantallen woningen. In beginsel gaat de gemeente er hierbij vanuit dat de eigenaars/initiatiefnemers dit onderling organiseren en vastleggen. Onderwerpen als hoe de woningmix te verdelen, waar het parkeren op te lossen en hoe de centrale hoven en stegen te positioneren, liggen in eerste aanzet 'op het bordje' van de diverse eigenaars binnen de blokken. Indien een initiatiefnemer een voorstel doet voor een ontwikkeling die evident de belangen van andere eigenaars in het blok schaadt, dan wel onevenredig is in vergelijking tot een/de overige eigenaar(s) dan zal de gemeente medewerking onthouden. In beginsel wordt de redelijke verdeling in de anterieure overeenkomsten al vastgelegd.

Onderdeel van de redelijke verdeling is dat niet onevenredig veel van het woonprogramma wordt toegerekend aan één (te) beperkt gebied casu quo de eigendom van één initiatiefnemer en dat elke initiatiefnemer invulling geeft aan de vereiste woningdifferentiatie, tenzij hij daar met een andere initiatiefnemer afspraken over gemaakt heeft. Op die wijze is er voldoende opbrengend programma om de transformatie van Pionier vorm te geven. De hoofdregel uit het masterplan dat de vrije sector woningen niet mogen voorlopen op het sociale programma blijft hierbij van toepassing. Ook zaken als het realiseren van geluidluwe gevels of het

niet-woonprogramma kan onderdeel zijn van die redelijke verdeling.

Als werkafspraken wordt ontwikkelaars gevraagd om voor tenminste 70% van het grondoppervlak per blok aantoonbaar afstemming op de belangrijkste punten te hebben bereikt voordat de gemeente medewerking verleent aan de verdere uitwerking en vergunningverlening binnen dat blok.

De blokspaspoorten leggen per blok een maximum-aantal woningen vast. Dit maximum is vergunbaar totdat het maximum totaal aantal woningen voor Pionier-Bolsterrein is bereikt in termen van ontvangen ontvankelijke en vergunde woningaanvragen.

Voor het Bolskwartier is het maximum gesteld op 800 - 875 nieuw te bouwen wooneenheden. Voor Pionier is het maximum gesteld op 1.200 nieuw te bouwen eenheden.

E.3 Uitvoeringsstrategie

E.3.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op de belangstelling vanuit initiatiefnemers voor transformatie van dit gebied, kan worden geconcludeerd dat een toekomstige ontwikkeling kansrijk is. Diverse initiatiefnemers hebben een belangrijk deel van het te ontwikkelen gebied in handen, of hebben over verwerving afspraken gemaakt met de huidige eigenaren.

In het voortraject is een rekenkundige verkenning gedaan van de benodigde investeringen en verhaal mogelijkheden van deze kosten. Hieruit blijkt een aanzienlijk geconstateerd tekort. Waarschijnlijk zal een gedeelte van de kosten dan ook niet verhaalbaar zijn. Desondanks zijn wij van oordeel dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dit tekort wordt aanvaardbaar geacht vanwege de maatschappelijke waarde die wordt gecreëerd. Het tekort wordt deels gedekt uit een rijkssubsidie (WBI, zie hierna) alsmede uit regionale en provinciale bijdragen aan noodzakelijke aanpassingen van infrastructuur. De opbrengst van de verkoop van het Van Groningen-terrein wordt 'teruggeploegd' in het plan.

De financiële kaders van het project zijn vastgelegd in het 'Financieel Kader', dat als geheim stuk aan de Gemeenteraad is voorgelegd.

E.3.2 WBI Subsidie

De gemeente heeft begin 2021 een bijdrage gekregen vanuit de Woningbouwimpuls (WBI), ter dekking van de helft van het geprognostiseerde tekort. Dit stelt de gemeente in staat om een bijdrage te leveren aan de grote vraag naar (betaalbare) woningen, het meerjarig hoog houden van de bouwproductie en te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening. De realisatie van het in de aanvraag genoemde woningbouwprogramma is voorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. De bijdrage dient deels ter dekking van bovenplanse investeringen in infrastructuur en groen. De subsidie vereist een jaarlijkse verantwoording aan het ministerie. De termijn voor realisatie van de doelstellingen is maximaal tien jaar; anders zal de bijdrage (deels) moeten worden terugbetaald.

E.3.3 Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht tot kostenverhaal. Het betreft onder andere plankosten, civiele kosten en bovenwijkse kosten. Ook de zogenaamde 'RIH-bijdrage', inclusief de zogenaamde 'statiegeldregeling', maakt hiervan deel uit. Het principe is dat degene die profiteert van de functiewijziging en de investeringen in de openbare ruimte en infrastructuur, hieraan naar vermogen bijdraagt. Als initiatiefnemers menen niet het 'volle pond' te kunnen betalen, dan dienen zij dit dienen aan te tonen middels een door de gemeente te toetsen stichtingskostenbegroting/ businesscase. De gemeente kan immers niet méér verhalen dan de draagkracht van het plan toelaat. Hierbij beoordeelt de gemeente of er een marktconforme aankoopprijs is betaald (inbrengwaarde). Een aankoop boven de marktwaarde telt niet mee in de bepaling van de zogenaamde 'macro-aftopping'.

Het kostenverhaal wordt in de anterieure overeenkomsten vastgelegd. De gemeente zal alleen meewerken aan ruimtelijke procedures indien het kostenverhaal afdoende is geregeld. De gemeente zal niet meewerken aan plannen die geen positieve businesscase kunnen laten zien.

E.3.4 Verrekening tussen eigenaars/initiatiefnemers

Binnen de blokken dient de realisatie van onder meer de centrale hoven, stegen het niet-woonprogramma en het parkeren/mobiliteitshubs geborgd te worden. De initiatiefnemers binnen een blok dienen onderling hiervoor zorg te dragen. Indien een initiatiefnemer niet wenst deel te nemen in de verdeling van de daarbij behorende lasten, dan kan medewerking aan de transformatie van het blok (of de specifieke kavel van de weigerachtige initiatiefnemer(s)) door de gemeente worden onthouden.

E.4 Proces & Organisatie

E.4.1 Planning

Transformatie van het Pionier-Bolsterrein is een plan met een lange looptijd. De gekozen insteek (organische ontwikkeling) maakt het moeilijk om precies aan te geven wanneer het plan afgerond is. We zijn immers afhankelijk van het tempo van de individuele grondeigenaren. Streven is wel om het grootste gedeelte van de plannen in de komende tien jaar uit te voeren (circa 200 woningen per jaar). De start van de realisatie wordt verwacht in de loop van 2023 (Westerdreefkwartier start al in 2021).

E.4.2 Procedures/vergunningen

Het huidige bestemmingsplan staat het huidige gebruik toe. Afwijking daarvan behoeft dus gemeentelijke instemming. Voor het wijzigen van het juridisch-planologisch kader is gekozen voor een uitgebreide Wabo-procedure, conform artikel 3.10 van de Wabo voor afwijking van het bestemmingsplan opgesteld door de initiatiefnemers.

Dit kan in een of in twee fasen. De eerste fase betreft het afwijkend gebruik en de tweede fase de activiteit bouwen. Deze vergunningaanvragen komen ter visie en staan open voor beroep.

Onder de nieuwe Omgevingswet zal het de zogenaamde Omgevingsplanactiviteit (OPA) betreffen.

Wat als gemeente en eigenaren geen overeenstemming bereiken? Het kan zijn dat een eigenaar in één van de fases niet tot afspraken kan of wil komen. De economische uitvoerbaarheid wordt niet gewaarborgd of er bestaat een verschil van inzicht in het te realiseren programma, de kwaliteit of de financiële condities. Zo lang partijen geen overeenstemming hierover bereiken, zal de gemeente geen medewerking verlenen aan de ruimtelijke procedures.

Naast de omgevingsvergunningen zullen ook diverse besluiten worden gevraagd inzake hogere geluidswaarden voor verkeersgeluid en maatwerkbesluiten inzake industrielawaai. Deze besluiten worden inhoudelijk voorbereid door de initiatiefnemers. De

gemeente bereidt vervolgens de besluitvorming voor in het kader van de betreffende milieuwetgeving.

Voor de aanpassing van de wegenstructuur zal een verkeersbesluit dienen te worden genomen. Dit gaat dan om de aansluiting van de Helsinkilaan op de Operaweg en de aanpassing van het snelheidsregime op de binnenplanse wegen en de (parallelle) Helsinkilaan.*

Ter stroomlijning van de verschillende procedures zal een coördinatiebesluit aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In de regel is dit gekoppeld aan een bestemmingsplan, maar de wet laat een dergelijk besluit ook in andere gevallen toe.

E.4.3 Ontwerp en realisatie Openbare ruimte

De gemeente heeft als onderdeel van het Masterplan in samenspraak met initiatiefnemers een Schetsontwerp Openbare Ruimte (SO-OR) opgesteld. Dit geeft de kwaliteit aan, plus het wensbeeld voor de eindsituatie. De uitwerking van dit SO-OR zal plaatsvinden parallel aan de bouwplanontwikkeling van initiatiefnemers. Zo ontstaat afstemming tussen bouwkundig ontwerpen en het ontwerp openbare ruimte. Hiertoe wordt een regulier overleg ingesteld met (ontwerpers van) initiatiefnemers en de gemeente.

In beginsel beperkt de gemeente zich tot het toetsen van het ontwerp voor de openbare ruimte binnen de blokken. Dit ontwerp wordt opgesteld in opdracht van initiatiefnemers en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. Over de precieze wijze waarop, worden bepalingen opgenomen in de anterieure overeenkomsten.

Dit Voorlopig ontwerp (VO-OR) dient te voldoen aan de eisen van DIOR behoudens daar waar bewust afwijkingen worden toegestaan in dit Masterplan. Het VO-OR binnen de blokken wordt ter toetsing aangeboden aan de gemeente.

* “in het geamendeerde raadsbesluit (2021.0003183) van 3 maart 2022 is de keuze voor 50 km per uur gewijzigd in een keuze voor 30 km per uur”.

Het Definitief ontwerp DO-OR wordt per plandeel gemaakt op basis van afstemming tussen Bouwplannen en gebiedsinrichting (invoer Kabels & Leidingen/plaatsing entrees woningen en garages/aansluiting stegen en pocketparks/etc.). Het streven is om een overzichtelijke fasering in enkele stappen te realiseren. De DO's worden getoetst volgens het protocol in het DIOR. Bij tweede fase vergunningaanvraag dient het bijbehorende DO-OR goedgekeurd te zijn door de gemeente.

De toekomstige openbare ruimte binnen de blokken (stegen, binnenhoven en woonstraten) worden in beginsel door de initiatiefnemers gerealiseerd als onderdeel van de blokontwikkeling, tenzij hierover afwijkende afspraken worden gemaakt. Na oplevering wordt dit in eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeentelijke dienst B&O, conform de protocollen in het DIOR.

E.4.4 Communicatie

In het kader van het Masterplan is geparticipeerd door middel van gesprekken met omwonenden en belanghebbenden. Begin 2021 is een Klankbordgroep opgericht, waarmee de voortgang op reguliere basis wordt besproken. De gemeente houdt tijdens het hele planproces contact met de klankbordgroep en als het nodig of gewenst is ook met afzonderlijke belanghebbenden.

Het Masterplan en bijbehorende documenten zijn voorafgaand aan de vaststelling in de gemeenteraad ter visie gelegd in het kader van de inspraakverordening. De ingekomen inspraakreacties zijn beantwoord en hebben op punten tot aanpassingen en verduidelijkingen in het Masterplan geleid.

Tijdens de uitvoering communiceren initiatiefnemers met de planomgeving en belanghebbenden. De gemeente houdt hierin een regisserende taak. Initiatiefnemers zullen door middel van het in te dienen BLVC vooraf duidelijk moeten maken hoe zij met de planomgeving willen communiceren.

E.5 Fasering/Tijdelijkheid

5.1 Tijdelijkheid

Het is de verwachting dat niet alle kavels tegelijk of direct volgtijdelijk in ontwikkeling komen. Er zal derhalve een langdurige tijdelijke (semi-definitieve) situatie kunnen ontstaan, volgens het idee van organische ontwikkeling. Principe in dit kader is dat het plan altijd 'af' is; elke fasering dient in zichzelf kwaliteit te hebben én veilig en beheer(s)baar te zijn. Er zal mogelijk ook sprake zijn van tijdelijke terreininrichting en tijdelijke routing. Het is aan de initiatiefnemers om de tijdelijke situaties zodanig te organiseren/realiseren dat ze aan het BLVC kader voldoen. Hoe langer de tijdelijkheid duurt hoe hoger de kwaliteit van de oplossing moet zijn.

5.2 Fasering

De menging van (zwaar) bedrijfsverkeer en bewonersverkeer verdient specifieke aandacht in de fasering. Enerzijds dient de bereikbaarheid van zittende bedrijven geborgd te worden. Anderzijds moeten wegen voldoen aan de toepasselijke inrichtingseisen. Dit principe zal leiden tot een fasering die stapsgewijs zorgt voor aanpassing van wegprofielen aan de toekomstige situatie. Voor specifieke bedrijven zal hierbij mogelijk sprake zijn van maatwerkoplossingen. De fasering wordt in overleg met initiatiefnemers en de planomgeving bepaald. De initiatiefnemers overleggen een BLVC als onderdeel van hun vergunningaanvragen. Het BLVC zal door de gemeente worden getoetst aan het BLVC kader. De bereikbaarheid van de aangrenzende kavels dient te allen tijde gewaarborgd te zijn, evenals de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers.

De definitieve inrichting van het openbare wegprofiel wordt in beginsel pas door de gemeente aangelegd als beide zijden van die straat hun eindfase bereikt hebben. Er mag dan geen bouwverkeer meer overheen.

COLOFON

ONTWERP:

Studioinedots



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-
inedots, Karres en Brands en INBO.

IN OPDRACHT VAN:

Gemeente Haarlemmermeer

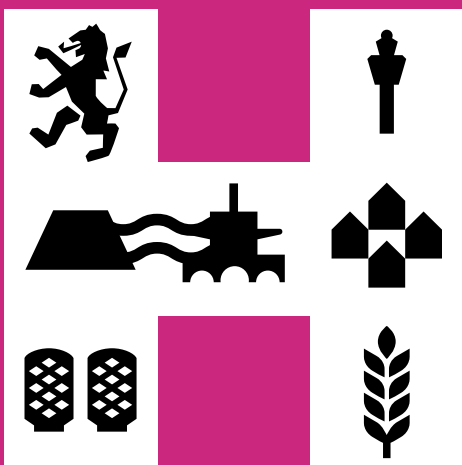
gebouw de Polderlanden
Marktlaan 124
2132 DM Hoofddorp



**gemeente
Haarlemmermeer**

Stedenbouwkundig masterplan

–
vastgesteld
d.d. 03-03-2022



**gemeente
Haarlemmermeer**