beeldkwaliteit polderlaag

PARK21

gemeente Haarlemmermeer

HLMR MEER ONTMOETEN

colofon

1 december 2014

Gemeente Haarlemmermeer
Raadhuisplein 1
2132 TZ Hoofddorp
Voor eventuele vragen over toepassingen en uitwerkingen van dit beeldkwaliteitsplan openbare ruimte PARK21 kunt u contact opnemen met het projectteam PARK21 via park21@haarlemmermeer.nl.

gemeente
Haarlemmermeer

Vista Landschapsarchitectuur en Stedenbouw
TT. Neveritaweg 23
1033 WB Amsterdam

VISTA

Tekst en illustraties:
Vista Landschapsarchitectuur en Stedenbouw

Huisstijl grafische vormgeving:
Üppig Identity Store

beeldkwaliteit polder

PARK21

gemeente Haarlemmermeer

HLMR MEER ONTMOETEN

Addendum Beeldkwaliteitsplan Polderlaag

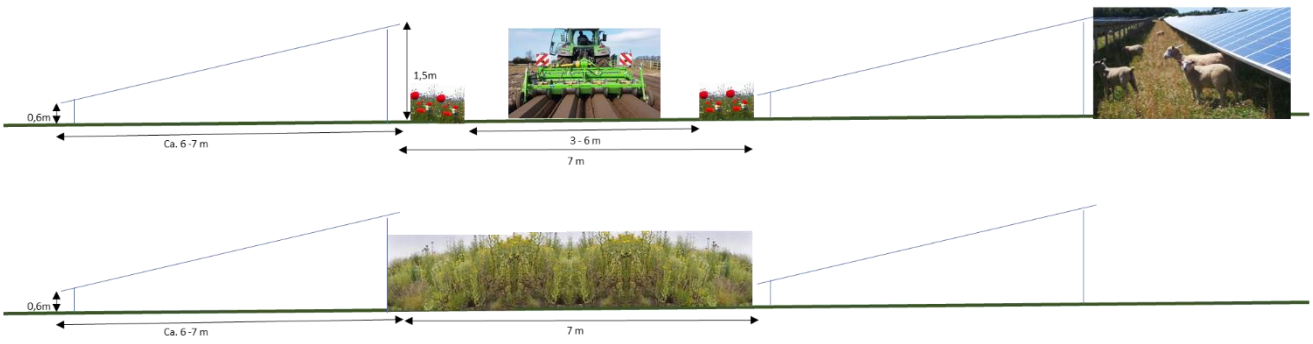
De gemeente Haarlemmermeer wil initiatiefnemers ruimte én richting geven bij ontwikkelingen binnen het aangewezen zoekgebied voor zonneakkers binnen PARK21. Dit addendum op het Beeldkwaliteitsplan Polderlaag wordt ingezet als aanzet tot een nadere uitwerking van – en inspirerende aanvulling op – de beleidsregels uit het Beleidskader Zonneakkers Haarlemmermeer (2020). De nadere uitwerking van dit addendum zal plaatsvinden in het definitieve Beeldkwaliteitsplan Polderlaag.

Dit document biedt handvatten om een goede invulling te geven aan de geldende kaders en is een startpunt om met de omgeving in gesprek te gaan. De gemeente wil hiermee waken voor de ruimtelijke kwaliteiten in het gebied en deze zoveel mogelijk versterken. Het is belangrijk dat er een samenhangend geheel ontstaat, waarbij de transformatie van agrarische percelen naar park en leisurelaag op vrijwillige basis gestimuleerd wordt. Zonder deze nadere uitwerking is er een risico dat kansen voor meer ruimtelijke kwaliteit onbenut blijven, een rommelig beeld ontstaat en groene- en recreatieve verbindingen onvoldoende op elkaar aansluiten. In het kort wil de gemeente met dit addendum op het beeldkwaliteitsplan:

- Richting geven aan te ontwikkelen zonneakkers binnen PARK21;
- De ruimtelijke kwaliteit van PARK21 behouden en versterken;
- De samenhang tussen initiatieven borgen.

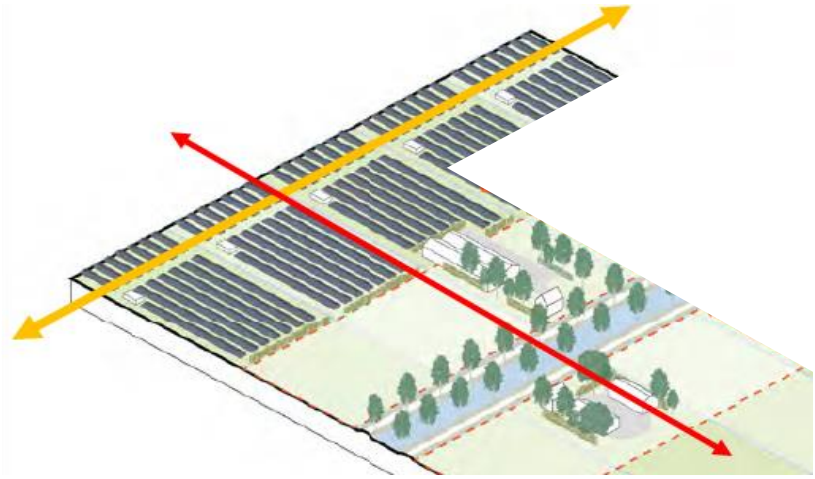
De volgende elementen zullen verwoord en uitgewerkt worden in het definitieve beeldkwaliteitsplan Polderlaag en kunnen nu als richtinggevende kaders worden gezien:

- Zonneakkers hebben een strakke vorm met zo min mogelijk ‘rafelranden’.
- Ruimte tussen de rijen zonnepanelen moeten of:
    - agrarisch gebruikt worden in de vorm van een moderne strokenteelt of.
    - ingepland worden volgens de Leidraad groene bouwstenen met een ontwerp van korte vegetaties, zoomvegetatie en/of kruidenrijk gras.



Figuur: inspiratie voor panelen in combinatie met landbouw en/ of groene bouwstenen.

- Doorzichten over bestaande poldersloten blijven vrij waardoor de historische verkavelingsstructuur zichtbaar blijft in het landschap.
- Doorzichten over de bestaande poldersloten om de 200 meter in de lengterichting van de rijen worden verder versterkt door de onderlinge afstand van minimaal 7 meter tussen de bovenkant van de insteeksloot en de eerste rijpanelen te borgen. (zie de rode pijl in het figuur hieronder)



Figuur: lengte doorsnede (rode pijl) en dwars doorsnede (gele pijl).

- De rijen panelen staan evenwijdig met de kavelstructuur (zuidwest opstelling) met om de 100 meter tussenruimtes voor dwarsdoorzicht, haaks op de rijen (zie de gele pijl in het figuur hier boven).
- Technische installaties worden zo onopvallend mogelijk vormgegeven. Dat houdt in dat ze zo laag mogelijk zijn, het ritme van de opstelling volgen en qua kleurstelling zoveel mogelijk wegvallen in het geheel.
- Panelen hebben een uniforme uitstraling. Anders gekleurde rasters, verschillende type panelen en reclame-uitingen zijn esthetisch niet toegestaan.
- Het zonne-akker geeft zowel vanaf de grond als vanuit de lucht een rustig ruimtelijk beeld. De panelen van de verschillende deelprojecten zijn van vergelijkbare typen
- Binnen de deelgebieden wordt aangesloten bij eerdere initiatieven wat betreft type opstelling, ritme en hoogte.
- Zonneakkers dragen bij aan de ontsluiting van het landelijk gebied. Dit door aanleg van aantrekkelijke randen met openbare routes erdoor of erlangs.
- Eventuele gewassen en beplanting tussen de zonneakkers of aan de randen mogen geen opgaand groen zijn hoger dan 1,5meter.
- De rijen betreffen enkele rijen, opstelling in dakprofiel is niet toegestaan.

Voorwoord

In 2011 is Masterplan PARK21 vastgesteld door de raad van gemeente Haarlemmermeer. Een belangrijk doel van het Masterplan is het beleefbaar houden van de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van de polder in het toekomstige park. Het Beeldkwaliteitsplan Polderlaag is een verdere uitwerking van het Masterplan en geeft belangrijke richtlijnen voor de verdere ontwikkeling van respectievelijk de polderlinten, het polderland, erven en bebouwing op de erven. Het beeldkwaliteitsplan toont het ambitieniveau en bevat de formele regels waaraan ruimtelijke initiatieven in de polderlaag van PARK21 moeten voldoen.

De formele regels uit het beeldkwaliteitsplan vormen samen met de regels uit de vigerende bestemmingsplannen het formele kader waaraan ruimtelijke initiatieven getoetst zullen worden. De formele regels die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn een specificatie van de Welstandsnota Gemeente Haarlemmermeer voor de polderlaag in PARK21. Conform deze welstandsnota zullen de formele regels van het beeldkwaliteitsplan na vaststelling door de raad, onderdeel uitmaken van de Welstandsnota Haarlemmermeer. De eisen uit het beeldkwaliteitplan prevaleren dan boven de algemene regels uit de welstandsnota.

Naast formele regels geeft het beeldkwaliteitsplan inzicht in het ambitieniveau voor ruimtelijke en functionele kwaliteit in de polderlaag. Het beeldkwaliteitsplan is in die zin ook te beschouwen en gebruiken als een document ter inspiratie met richtinggevende uitgangspunten voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteit bij inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitsplan zal een belangrijke rol spelen bij de begeleiding van initiatieven door het Q-team PARK21.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1: Inleiding, wordt de polderlaag in Masterplan PARK21 kort beschreven. Vervolgens wordt de rol van het beeldkwaliteitsplan als kaderstellend en richtinggevend document voor ruimtelijke kwaliteit toegelicht. Tevens wordt de relatie met andere beleidsdocumenten en de vigerende bestemmingsplannen gelegd. Tot slot wordt het beeldkwaliteitsplan beschreven als specificatie van de Welstandsnota van de Gemeente Haarlemmermeer.

In hoofdstuk 2: De betekenis van de polderlaag in PARK21, wordt uitgebreid stilgestaan bij de ontginningsgeschiedenis van de polder. De belangrijkste landschappelijke kenmerken van polder passeren daarbij de revue. Tegen de achtergrond van deze informatie kunnen de richtinggevende uitspraken in het beeldkwaliteitsplan in de juiste context worden geplaatst.

In de hoofdstukken: 3. Beeldkwaliteit Polderlinten, 4. Beeldkwaliteit Polderland, 5. Beeldkwaliteit Erven en 6. Beeldkwaliteit Bebouwing, worden voor de essentiële structuurdragers van de polderlaag achtereenvolgens beschreven: wat de historische kenmerken zijn, hoe de bestaande situatie er uitziet als referentie en welke ruimtelijke ontwikkelingen er spelen. Vervolgens is steeds een paragraaf 'formele regels' geformuleerd die richtinggevend zijn voor ruimtelijke initiatieven. Aanvullend zijn nog aanvullende adviezen, referenties en voorbeelden opgenomen ter illustratie van het ambitieniveau.

In hoofdstuk 7 wordt nog kort stilgestaan bij de toepassing van het beeldkwaliteitsplan, de rol van het Q-team PARK21 en de communicatie over ruimtelijk initiatieven.

FORMELE REGELS POLDERLINTEN

- versterken van de linten door herstel van de cultuurhistorische dubbelzijdige wegbeplanting met populieren, waar mogelijk: dat geldt ook voor de Hoofdweg-West en Hoofdweg-Oost;
- herstel, waar mogelijk, van de cultuurhistorische wegsloten en erfsloten: dit verfraait de wegprofielen in zeer hoge mate, is van betekenis voor de ruimtelijke positionering van de erven en draagt bij aan het verbeterd droogmakerijsysteem, in het bijzonder de waterhuishouding van linten en erven;
- het nieuwe profiel van de linten wordt als gevolg van toe te voegen beplanting en sloten breder: zie profielen;
- de erven liggen in een zone begrensd door rooilijnen, zich uitstrekkend tot 125 meter vanuit het hart van het lint; daarbij is sprake van een bebouwingsvrije zone van 20 meter uit het hart van het lint;
- de bestaande ruimtes tussen de erven, uitgezonderd de parklaag, moeten in principe open blijven; in een enkele geval, daar waar veel ruimte tussen de bestaande erven aanwezig is, zou de realisatie van een nieuw erf met bebouwing denkbaar zijn.

FORMELE REGELS POLDERLAND

- in Masterplan PARK21 zijn zichtlijnen opgenomen die het ook in de toekomst mogelijk maken om de karakteristieke maten van de polder te blijven ervaren: het gaat hier bijvoorbeeld om zichtlijn van lint naar lint van 2 km; daarnaast is het belangrijk om zichtlijnen te behouden vanuit het gebied op bijvoorbeeld de bruggen over de Hoofdvaart, de Citer (parkentree Hoofddorp) en de Harp (parkentree Nieuw-Vennep), het Kasteel in Nieuw-Vennep, de hoogbouw van kantorenpark de Beukenhorst en Schiphol;
- buiten de erven is geen nieuwe bebouwing toegestaan;
- de water- en perceelsstructuur kunnen alleen worden aangepast conform het karakter van de oorspronkelijke structuur; de topografische kaart van 1900 is hiervoor een goede referentie; ten behoeve van het verbeterd droogmakerijsysteem kunnen sloten worden toegevoegd die aansluiten bij dat patroon; anders gezegd: het is niet gewenst om sloten te verbreden, maar wel om sloten volgens het cultuurhistorisch patroon toe te voegen: op die manier worden de contrasten tussen polder en park versterkt; dit sluit tevens aan bij de doelstelling wegsloten en erfsloten te herstellen; er mogen geen sloten worden gedempt;
- in de programmatabel (Masterplan PARK21) staat aangegeven welke functies in het polderland wel, en welke niet worden gewenst;
- in het polderland kunnen lokale of regionale polderevenementen plaatsvinden voor maximaal 2500 bezoekers;
- kavel- en veldpaden koppelen aan watergangen; begeleiden met akkeronkruiden is een goede optie;
- voor het ontwikkelen van plannen voor verbreding van agrarische bedrijven en de inrichting van bijgaande gronden verdient het aanbeveling om terughoudend met verdichting om te gaan in verband met de openheid van de polder; bijvoorbeeld bij de aanleg van boomgaarden, windsingels of hoogopgaande beplanting; maatwerk is gewenst; meer grasland met vee is zeer welkom voor variatie in het landschap;
- perceelsgrenzen zijn bijvoorkeur sloten of hagen; hekwerken op percelen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen; in het geval van paardenhouderij verdienen houten hekken de voorkeur boven afzettingen met witte linten.

Samenvatting

FORMELE REGELS ERVEN

- de erven zijn cruciale elementen in de beleving van de polderlaag; de functie van de erven is daarom in PARK21 primair (verbreed) agrarisch;
- ontwikkel of herstel de erven op basis van de kernwaarden zoals in dit rapport beschreven en verbeeld; behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van de erven is van belang voor de eigenheid en aantrekkelijkheid van Haarlemmermeer;
- kies bij nieuwe ontwikkelingen op het erf voor een stedenbouwkundige opzet waarbij het doorzicht over erftoegang naar het achterland een open zichtas blijft; maak in de positionering een duidelijk ordening naar hoofdgebouw en bijgebouwen;
- de ruimte voor het hoofdgebouw is ingericht met levend groen, als tuin; deze ruimte is geen verhardingsvlak of ruimte voor parkeren; parkeren kan plaatsvinden op het binnenterrein van het erf, buiten de zichtas naar het achterland;
- parkeren geschiedt op eigen erf; maximaal 50 parkeerplaatsen per erf;
- in verband met de capaciteit van de linten gelden er beperkte bezoekersaantallen (circa 50-300 personen tegelijkertijd en circa 150-900 personen per dag);
- voor de erven aan de Rijnlanderweg gelden extra beperkingen in verband met het LIB Schiphol;
- de erfgrens aan de achterzijde is 125 meter vanaf de polderweg vanuit het hart van het lint, aan de voorzijde 20 meter vanuit het hart van het lint;
- aan de zijkanten en op de achterkant van het bouwperceel wordt een erfbeplanting aangebracht in een strook van minstens 5 meter breed;
- erfbeplanting bestaat uit streekeigen beplanting, bij voorkeur geen exoten of cultivars (zie beplantingsvoorschriften Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte PARK21);
- herstel waar mogelijk de waterstructuur rondom de erven;
- kies toepasselijk materiaalgebruik voor verharding, buitenruimtemeubiliair en verlichting, passend in de landelijke en groene sfeer, volgens bijgaande referenties.
- bebording / reclame dienen te passen bij het welstandsbeleid van de gemeente en Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte PARK21.

FORMELE REGELS BEBOUWING ERVEN

- de functionele invulling van de bebouwing dient gekoppeld te zijn aan agrarisch gebruik en agrarische verbreding;
- principes van duurzaam bouwen zijn van toepassing;
- geldende wet- en milieuregelgeving is van toepassing;
- kies voor een bebouwingstypologie met een landelijke uitstraling: kappen (geen platte of afgetopte daken) en natuurlijke materialen zoals baksteen, pannen van natuurlijk materiaal, hout en riet (zie bijgaande referentiebeelden).

Index

1 INLEIDING 13
De polderlaag in Masterplan PARK21 13
Waarom een Beeldkwaliteitsplan Polderlaag PARK21 13
Belangrijke documenten 14
Actuele bestemmingsplannen 14
Status 15

2 DE POLDERLAAG IN PARK21 17
DNA van de polder 17
Veenmeren 17
Waterwolf 17
Leeghwater 18
Stoomkracht 18
Ontginning 18
Poldergeometrie 19
Metropoolregio Groot Amsterdam 19
Historische kaart 1903/1913 20/21
Bestaande situatie 2012 22/23
Verbeelding Masterplan PARK21 24/25

3 BEELDKWALITEIT POLDERLINTEN 27
Historische kernmerken linten 27
Ruimtelijke ontwikkelingen 29
Formele regels 31
IJweg 33
Hoofdvaart 37
Rijnlanderweg 41

4 BEELDKWALITEIT POLDERLAND 43
Historische kenmerken polderruimte 45
Ruimtelijke ontwikkelingen 46
Formele regels 47
Programmatabel polderland 49
Inrichtingselementen polderland 49
Voorbeelduitwerkingen transformatie van de polder 50

5 BEELDKWALITEIT ERVEN 53
Historische kenmerken erven 53
Ruimtelijke ontwikkelingen 53
Formele regels 55
Erfbeplanting 57
Programmatabel erven 59

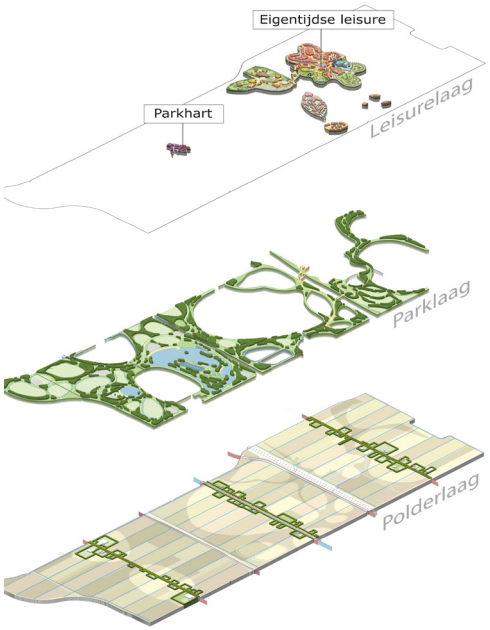
6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 61
Historische kenmerken bebouwing 61
Ruimtelijke ontwikkelingen 61
Formele regels 63
Bestaande bebouwing IJweg 64
Bestaande bebouwing Hoofdvaart 66
Bestaande bebouwing Rijnlanderweg 68
Referentiebeelden architectuur 70

7 HANDHAVING BEELDKWALITEIT 73

Toetsingskader 73
Q-team 73
Communicatie 73



1 Inleiding



DE POLDERLAAG IN MASTERPLAN PARK21

In PARK21 blijft zowel de polder als het agrarisch gebruik ook in de toekomst een belangrijke rol spelen in het ruimtelijk beeld. De polder representeert de cultuurhistorie in het gebied en houdt deze herkenbaar en beleefbaar. De structuur van de polder kenmerkt zich door de lange lanen, rechte kavelsloten en strakke erfbeplanting. Het is de basis voor de inpassing van verbrede landbouw, natuur en water. Vanaf de polderlinten is ruim zicht op het achterland en op herkenningspunten in Nieuw-Vennep en Hoofddorp. Deze landschappelijke openheid is belangrijk in de beleving van PARK21.
Het Masterplan PARK21 geeft aan dat het toekomstige park is opgebouwd uit drie sferen of lagen: de polderlaag, de parklaag en de leisurelaag. De lagen lopen elk dwars door het park, vullen elkaar aan, maar verschillen ook heel duidelijk. De contrasten in landschap en activiteiten, maken PARK21 spannend, een belevenis. Tegenover de rechte lijnen van de polderlaag staan de vloeiende lijnen van de parklaag en leisurelaag.

WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPLAN POLDERLAAG PARK21?

PARK21 zal tot stand komen door zowel publieke als private initiatieven en investeringen. Om private ontwikkelingen te faciliteren worden beeldkwaliteitsplannen ontwikkeld als richtinggevend kader om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in het park te bewaken. Het Masterplan PARK21 stimuleert particulieren in de polderlaag nieuw programma te ontwikkelen dat voortborduurt op de



agrarische functie en ruimtelijke identiteit van de polder. Met de ontwikkeling van het park verandert het polderlandschap op termijn van karakter. Grootschalige productie maakt plaats voor stadslandbouw met recreatieve en landschappelijke functies. Behoud en ontwikkeling van de 'genius loci' van polder is een belangrijk doel in de polder. Het Masterplan PARK21 zet in op het ook in de toekomst kunnen herkennen en beleven van de oorspronkelijke cultuurtechnische inrichting, met de daarbij behorende en land- en tuinbouw in verschillende delen van het park. Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument voor het ondersteunen en beoordelen van particuliere initiatieven. Hierbij zal het in de meeste gevallen gaan om de transformatie van bestaande bedrijven.

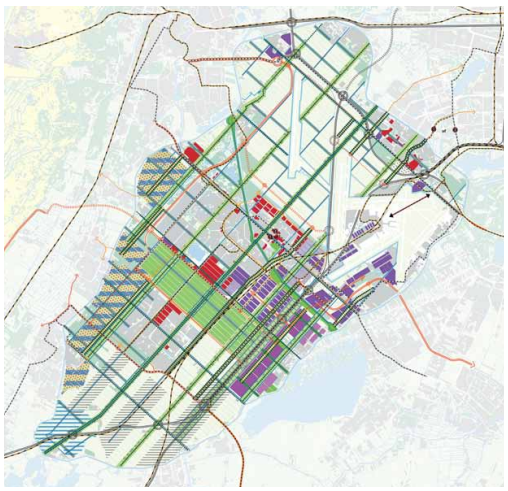
BELANGRIJKE DOCUMENTEN

De studie: 'Erven en landschappelijke beplanting in de Haarlemmermeer. Landschap Noord-Holland (2013)' geeft een belangrijk inzicht in de cultuurhistorie van de polder, linten, erven en boerderijen. Het Beeldkwaliteitsplan Polderlaag bouwt voor op deze inzichten. Verder is het Beeldkwaliteitsplan Polderlaag PARK21 een uitwerking van hoofdstuk 3.3 van het Masterplan PARK21 en Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte PARK21 (Gemeente Haarlemmermeer / Vista / Uppig 2013). Daarnaast geeft het Beeldkwaliteitsplan Polderlaag PARK21 verdere invulling aan de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. Een belangrijk kernpunt in de structuurvisie is 'Cultuurhistorie en diversiteit als drager'. Toetsingscriteria voor ruimtelijke kwaliteit worden hierin als volgt omschreven:

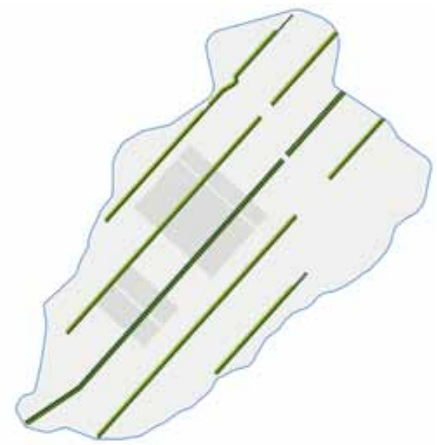
- De ervaarbare openheid van de polder. Door de lange lijnen van de polder te behouden, blijft het karakter van de 'open' polder voelbaar, ook al neemt de weidse openheid af.
- Basisprofielen voor de verschillende onderdelen van het raamwerk. Met de 'tweede oplevering' ontstaat een nieuwe poldereigen structuur van wegen, waterlopen en groen.
- Gewenste en ongewenste ontwikkelingen langs de oude polderlinten (...). Het historisch netwerk krijgt een nieuwe lokale, culturele en recreatieve betekenis, die in de hele polder gezien en beleefd kan worden. Door in de gebruikswaarde van de cultuurhistorische structuur van de polder te investeren, wordt de kwaliteit van de beleving en daarmee ook de waarde in de toekomst verhoogd. Het erkennen en omarmen van de cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis van de oude polderwegen (...) biedt kansen. Het geeft Haarlemmermeer een eigen kracht en identiteit, nu en in de toekomst.

ACTUELE BESTEMMINGSPLANNEN

De polderlaag in PARK21 valt thans onder het vigerende 'Bestemmingsplan Nieuw-Vennep PARK21 Deelgebied 1' en het 'Bestemmingsplan Buitengebied Midden'. Laatst genoemd bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. De nieuwe bestemmingsplannen bieden ten opzichte van de oude bestemmingsplannen, meer ruimte voor agrarische verbreding/ nevenactiviteiten. Hierbij kan gedacht worden aan verkoop van producten, bed & breakfast en ondersteunende horeca. Bij de verdere ontwikkeling van PARK21 zullen te zijner tijd nieuwe bestemmingsplannen worden ontwikkeld in een nader te bepalen bestemmingsplanvorm, afhankelijk van de concreetheid en de gewenste situering op de deelontwikkelingen, de grondpositie en de zekerheid over de financiële uitvoerbaarheid. Zie ook hoofdstuk 5.3 juridisch-planologisch traject in het Masterplan PARK21.



Plankaart, structuurvisie Haarlemmermeer 2030



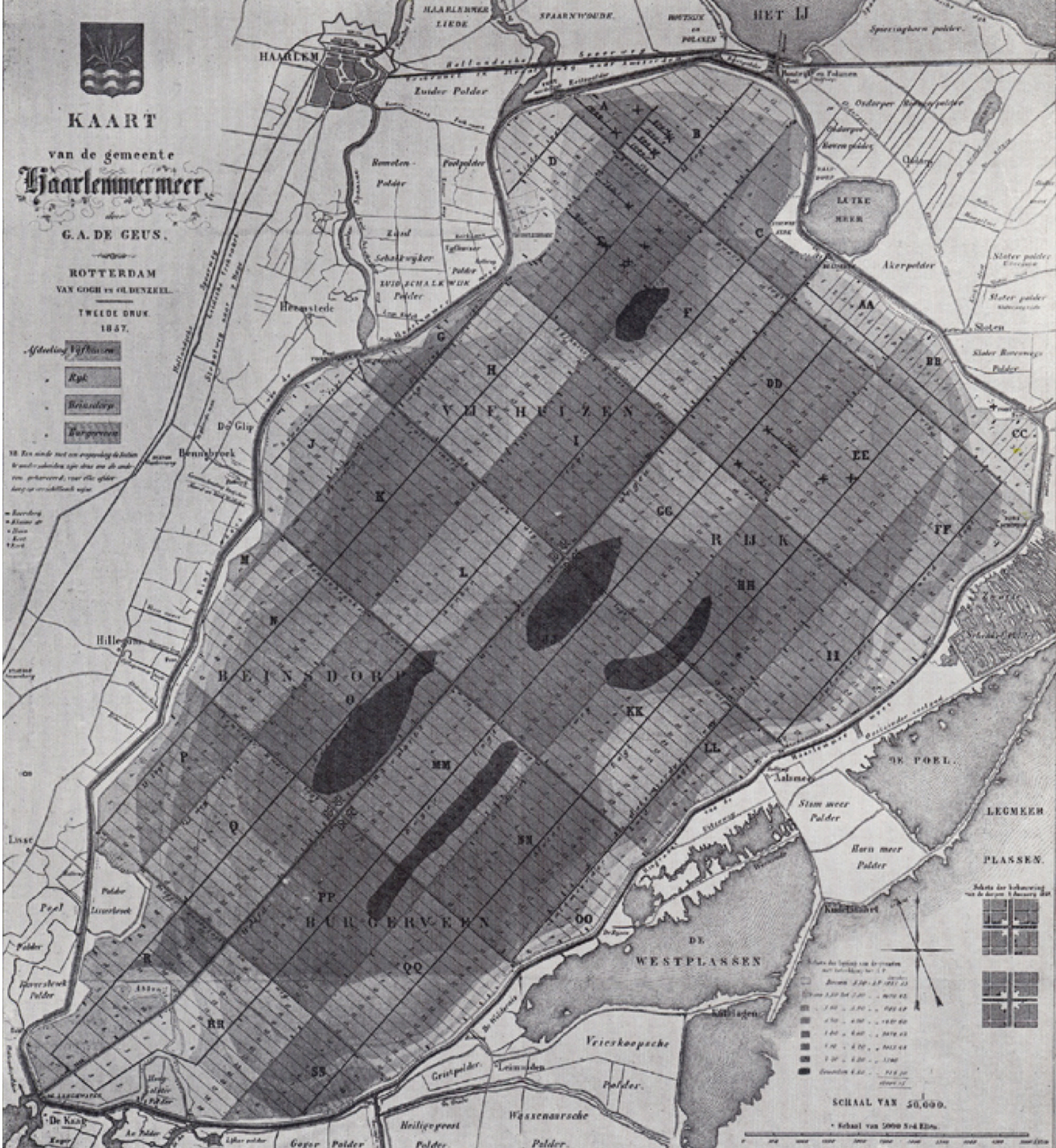
Linten, structuurvisie Haarlemmermeer 2030



Wegbeplanting na 1955 uit Kernwaarden erven in Haarlemmermeer (concept, februari 2013) Landschap Noord-Holland

STATUS
In de Welstandsnota 2012 (Gemeente Haarlemmermeer/ Concept V3) wordt aangegeven dat grotere herstructureringsplannen moeten passen binnen het kader van een stedenbouwkundig plan (in dit geval Masterplan PARK21) en een beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan Polderlaag PARK21 wordt als bijlage van de Welstandstandnota vastgesteld door de Raad.




KAART
van de gemeente
Haarlemmermeer
door
G. A. DE GEUS.
ROTTERDAM
VAN GOGH en OLDENZEEL.
TWEEDE DRUK.
1857.
Afdeeling Vijfhuizen
Rijk
Beinsdorp
Burgerveen
HAARLEM
HET IJ
Zuider Polder
Hoofdstede
Bennebroek
Hillegom
Lisse
Poel
Akerpolder
LUTKE MEER
VIJF HUIZEN
RIJK
BEINSDORP
BURGERVEEN
DE POEL
LEGMEER
PLASSEN
DE WESTPLASSEN
Stam meer Polder
Horn meer Polder
Vrieskoopsche Polder
Wassenaarsche Polder
Heiligegeest Polder
Gevar Polder
De Kaag
SCHAAL VAN 1/50,000.

2 De polderlaag in PARK21



Jan van Goyen, Gezicht op de Haarlemmermeer., 1656

DNA VAN DE POLDER

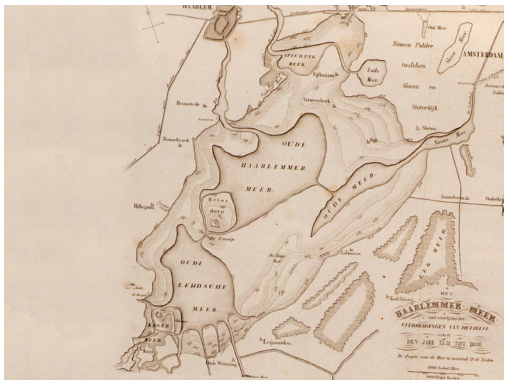
In het Masterplan PARK21 is bepaald dat de polderstructuur ruimtelijk en functioneel herkenbaar blijft in PARK21. De enorme watervlakte die Haarlemmermeer ooit was, werd in de periode tussen 1849-1852 stoomgemalen drooggelegd. De ontginning van de bodem van het meer werd gebaseerd op een rijke traditie van polders maken in Nederland. De geometrische indeling van de polder is nog steeds goed herkenbaar en vormt als het ware het DNA van Haarlemmermeer. Deze geschiedenis is immers enorm bepalend voor de identiteit van Haarlemmermeer.

VEENMEREN

In de middeleeuwen kende het gebied tussen de steden Amsterdam, Haarlem en Leiden tenminste drie veenmeren, te weten: het Spieringmeer in het noorden, het Oude Haarlemmermeer in het midden en het Leidsemeer in het zuiden. Door vervening ten behoeve van de brandstofvoorziening van de groeiende steden en hun bedrijvigheid en als gevolg van golfafslag door slechte of ontbrekende bedijking verdween in de loop der jaren vooral aan de noordelijke en oostelijke oevers steeds meer veenland.

WATERWOLF

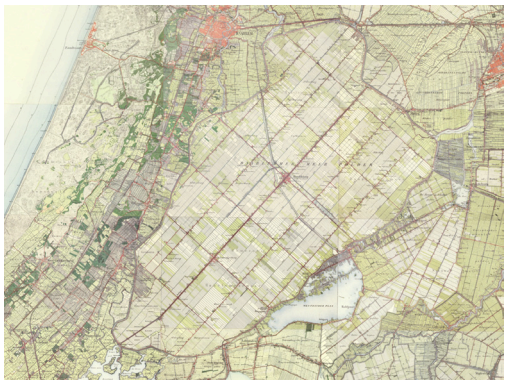
Omstreeks 1477 ontstond bij de Vennep een open verbinding tussen het Oude Haarlemmermeer en het Leidsemeer. In 1508 werden de laatste restanten van de landbrug die het Oude Haarlemmermeer en het Spieringmeer



1300 - 1400



1800



1900

van elkaar scheidden weggespoeld. Hierbij ging tevens de belangrijkste verbinding over land tussen Haarlem en Amsterdam via Sloten verloren, waarna nog slechts de route via de Spaarndammerdijk overbleef. Uiteindelijk voegden de drie meren zich aaneen tot één groot meer, dat Haarlemmermeer werd genoemd: het grootste meer van Holland, met een oppervlakte van bijna 17 duizend hectare. Vanwege het landvretende karakter van het meer door golfslag, kreeg het de bijnaam de "Waterwolf".

LEEGHWATER

Al in de 17e eeuw werden, onder andere door Leeghwater, plannen gemaakt om Haarlemmermeer droog te malen. Hiervoor zouden circa 200 poldermolens nodig zijn geweest. Tegen deze plannen bestond echter sterke oppositie. Leiden wilde zijn lucratieve visrechten niet kwijt en Haarlem lag dwars omdat het fors verdiende aan de scheepvaart; het transportmiddel bij uitstek in het drassige Holland. Daarnaast ontbraken de middelen en was er weinig vertrouwen in de technische haalbaarheid van een droogmakerij op deze schaal.

STOOMKRACHT

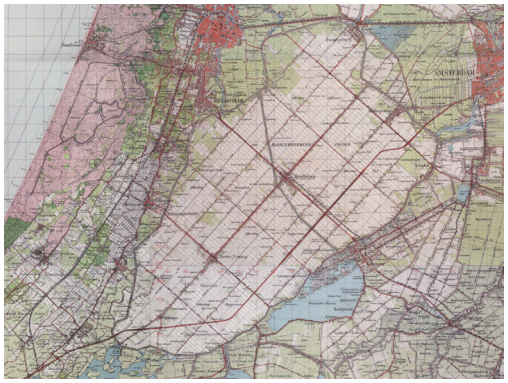
Eind 1836 hadden twee stormen het water tot de poorten van Leiden en Amsterdam opgejaagd, waarna koning Willem I in 1837 besloot dat het meer zou worden drooggemalen. Bij Koninklijk Besluit werd een commissie belast met het maken van een ontwerp voor de droogmaking. Dit ontwerp liet even op zich wachten; pas toen in 1839 Amsterdam en Leiden weer te kampen hadden met overlast kwam er schot in de zaak. Voor het graven van de Ringvaart en de bedijking ging in 1840 bij Hillegom de eerste spade in de grond. Na acht jaar graven was het meer volledig afgesloten door een ringdijk van 59,5 km lengte en 0,70 tot 1,70 m hoogte. Inmiddels was besloten de droogmaking volledig met stoomkracht te verrichten: een unicum in die tijd, want tot dan werden vooral windmolens gebruikt. In 1845 werd een proefgemaal De Leeghwater bij de Kaag gebouwd, dat in 1848 begon met het droogmalen. In 1849 werden de andere twee stoomgemalen in gebruik genomen: Gemaal De Cruquius bij Heemstede en Gemaal De Lynden bij Osdorp.

ONTGINNING

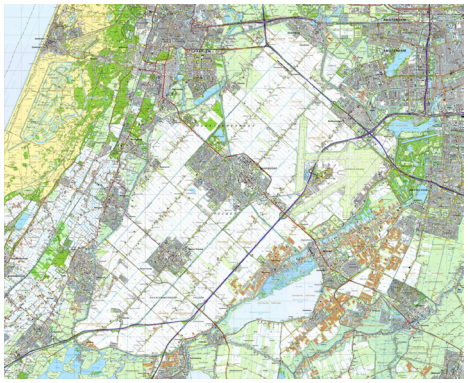
In de jaren daarna werd het nieuwe land ontgonnen. De kopers van de grond bestonden vooral uit rijke lieden uit de grote steden, die grond vervolgens aan boeren verpachtten. In de polder zouden twee dorpen gesticht worden: Kruisdorp (het latere Hoofddorp) en Venneperdorp (het latere Nieuw-Vennep). Kruisdorp ontwikkelde zich al snel tot het belangrijkste dorp van de polder, mede doordat hier het gemeentehuis gebouwd werd. Ook het polderhuis kwam in dit dorp. Later kwamen er meer dorpen, waarvan Badhoevedorp en



Stoomgemaal Leeghwater



1940



1980



2013

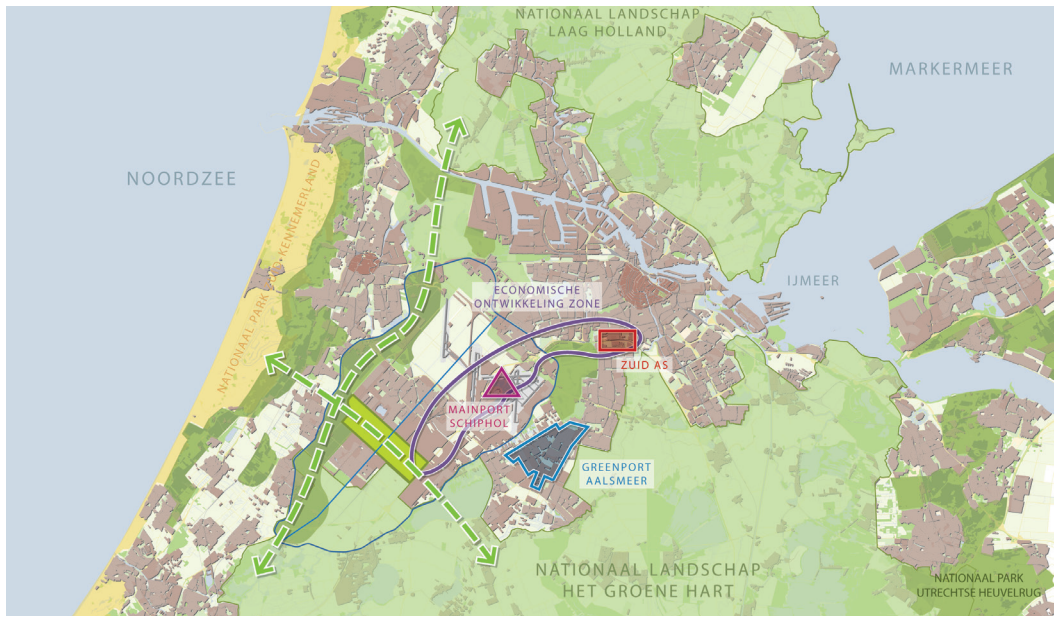
Zwanenburg de grootste zijn. Gemaal De Cruquius werd in 1933 buiten gebruik gesteld en is sindsdien een museum. Nabij Aalsmeer verscheen inmiddels een nieuw derde gemaal, De Bolstra (vernoemd naar Melchior Bolstra). Sinds 2001 is er het Gemaal Koning Willem I, het vierde gemaal van de polder, gelegen bij Vijfhuizen, een paar kilometer ten oosten van het oude stoomgemaal De Cruquius. Het gemaal De Lynden werd in 2006 uitgebreid om een grotere capaciteit te verkrijgen, dit mede door de uitbreiding van het verharde oppervlak in de polder, als gevolg van uitbreiding van de (woon) bebouwing en uitbreiding van Schiphol.

POLDERGEOMETRIE

De Haarlemmermeerpolder wordt omringd door de Ringvaart. Ongeveer van noordoost naar zuidwest loopt de Hoofdvaart dwars door de polder. De polder wordt drooggehouden door vijf gemalen en wordt doorsneden door een strak patroon van wegen en afwateringskanalen. Ongeveer in de richting noordoost-zuidwest loopt precies elke twee kilometer een weg en precies in het midden daartussen een kanaal. Dwars daarop, ongeveer in de richting zuidoost-noordwest loopt om de drie kilometer een weg, met direct naast de weg een kanaal. De oriëntatie van het patroon is gebaseerd op de lijn tussen Fort Schiphol en Fort De Liede; langs wat nu de Schipholweg is, was ooit een inundatiekade gepland. De kanalen hebben namen die eindigen op "tocht", behalve de Hoofdvaart en de Kruisvaart. In het noorden van de polder is het patroon inmiddels sterk gefragmenteerd door de start- en landingsbanen van Luchthaven Schiphol.

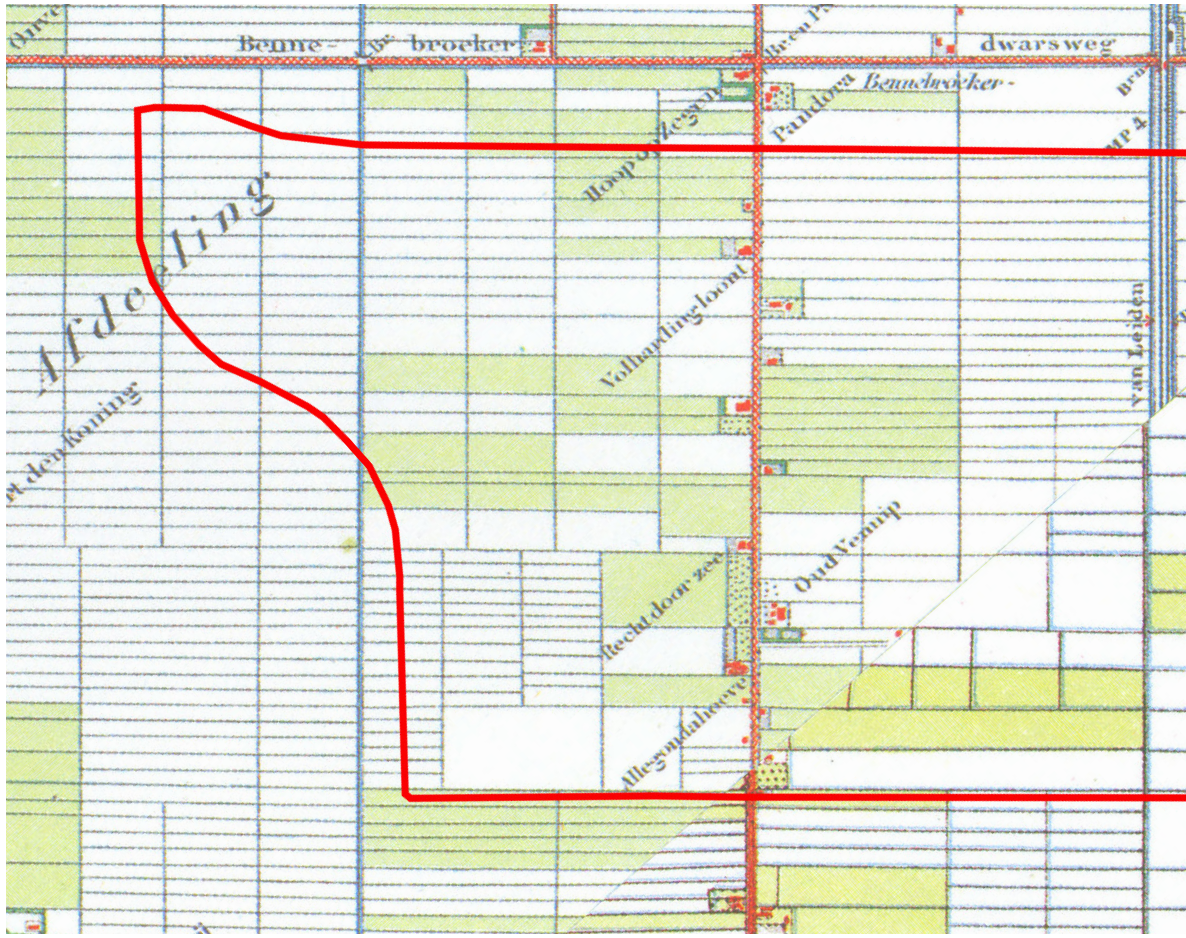
METROPOOLREGIO GROOT AMSTERDAM

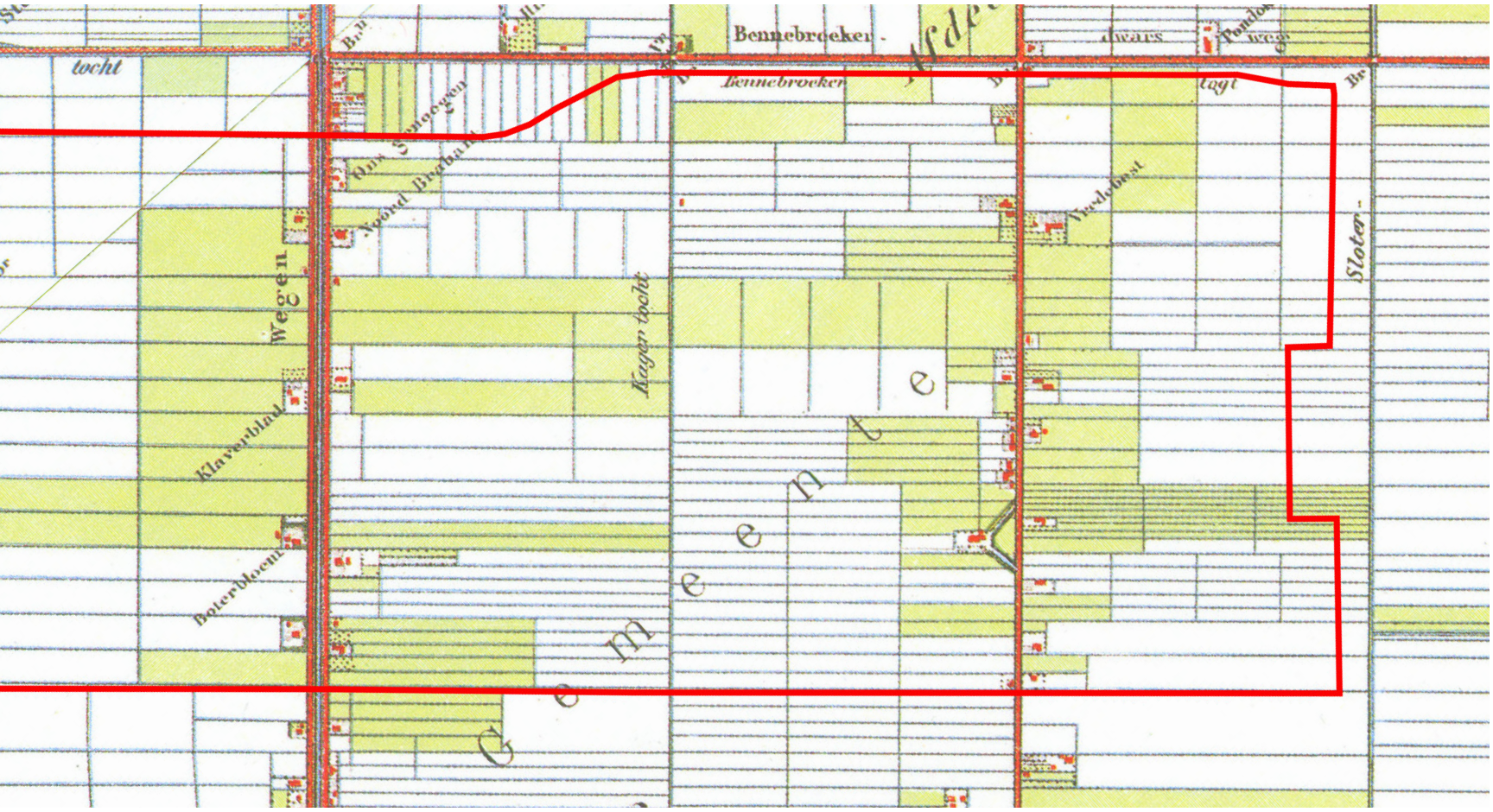
De Haarlemmermeer werd drooggelegd ten behoeve van “bescherming” van omliggende gebieden en ook nu is PARK21 niet alleen lokaal, maar is ook regionaal dienend. Aanvankelijk was Haarlemmermeer een landbouwgemeente. In de 20e eeuw kwam de glastuinbouw op en werd de Luchthaven Schiphol ontwikkeld. Zowel rond Schiphol als Hoofddorp ontwikkelen zich nu grote bedrijventerreinen en kantoorparken. Nu is Haarlemmermeer met de Mainport Schiphol een spil in de Metropoolregio Groot Amsterdam.



HISTORISCHE KAART 1903/1913

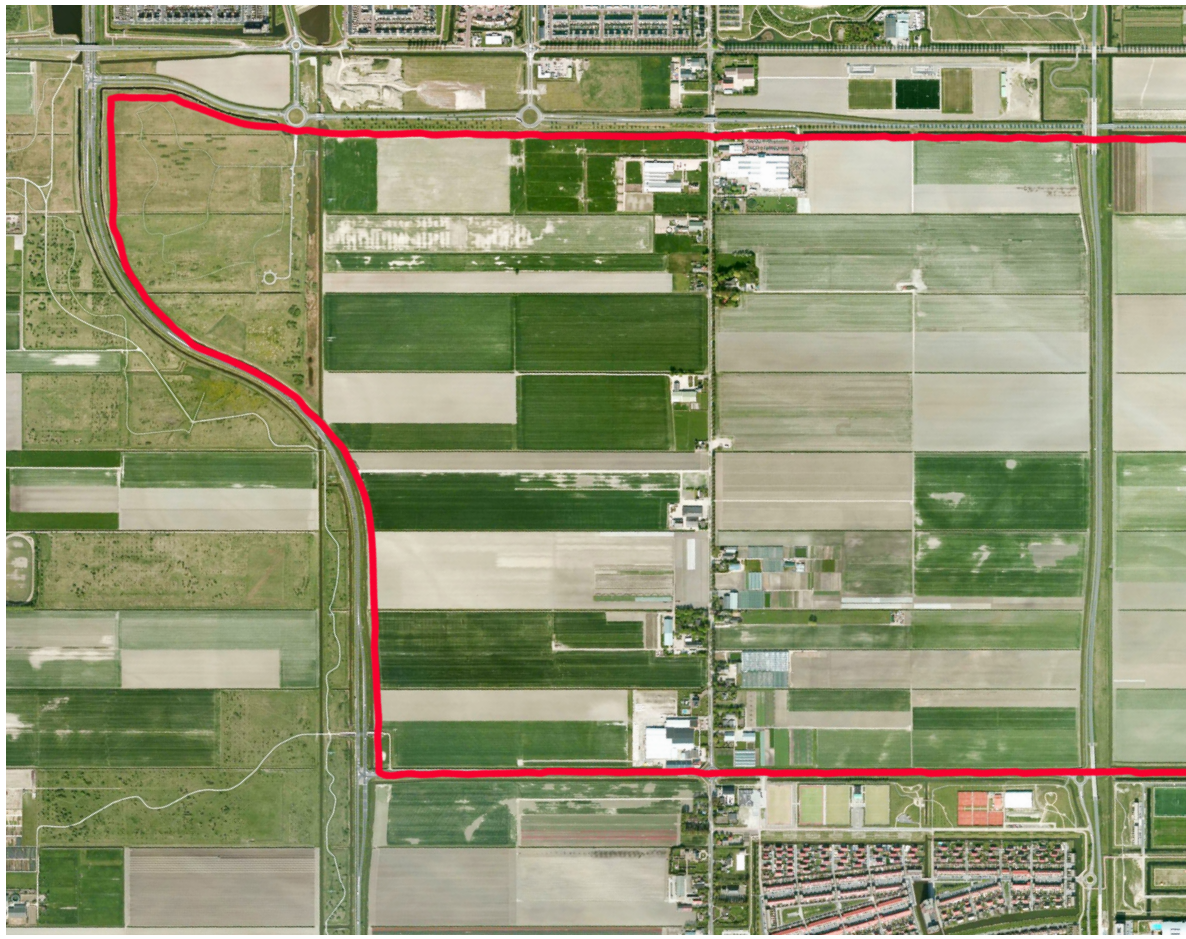
Op deze kaart (bovenste deel 1913, te herkennen aan de trambaan; onderste deel 1903) is de oorspronkelijke ontginningsstructuur van de polder goed herkenbaar. Met tussenruimten van een kilometer zijn van west naar oost te zien: IJtocht, IJweg, Nieuwerkerktocht, Hoofdvaart (geflankeer d door de Hoofdweg-West en Hoofdweg-Oost), Kagertocht, Rijnlanderweg, Slotertocht. De ontginning kende aanvankelijk een minder fijnmazig slotenstelstel. Omdat de polder te kampen kreeg met veel wateroverlast is dat slotenstelsel uitgebreid, waardoor de polder smallere percelen kreeg van vaak maar zo'n 50 meter breed. Binnen de polder is een grote variatie aan percelen te zien van langerekt, met verschillende breedtes, tot vierkant of blokvormig. Waarschijnlijk zijn de verschillen gebaseerd op ondergrond en teelt. Daarnaast is te zien dat er veel meer grasland was in de polder. De ontwikkeling van de landbouw vanaf de aanleg van de polder werd ook beïnvloed door de beschikbaarheid van mest. Bij gebrek aan kunstmest (pas na de eerste wereldoorlog werd dit langzamerhand gemeengoed) waren ook hier de akkers aangewezen op dierlijke mest. Weliswaar vanwege de vruchtbare klei veel minder dan op de armere zandgronden, maar toch was mest voor o.a. fosfaat heel belangrijk. In de polder zijn er ook nog sporen van bemesting en veehouderij over, zoals vele hooibergen en onder heel wat boerderijen melkkelders. Pas na de tweede wereldoorlog is het huidige akkerbouwgebied ontstaan!

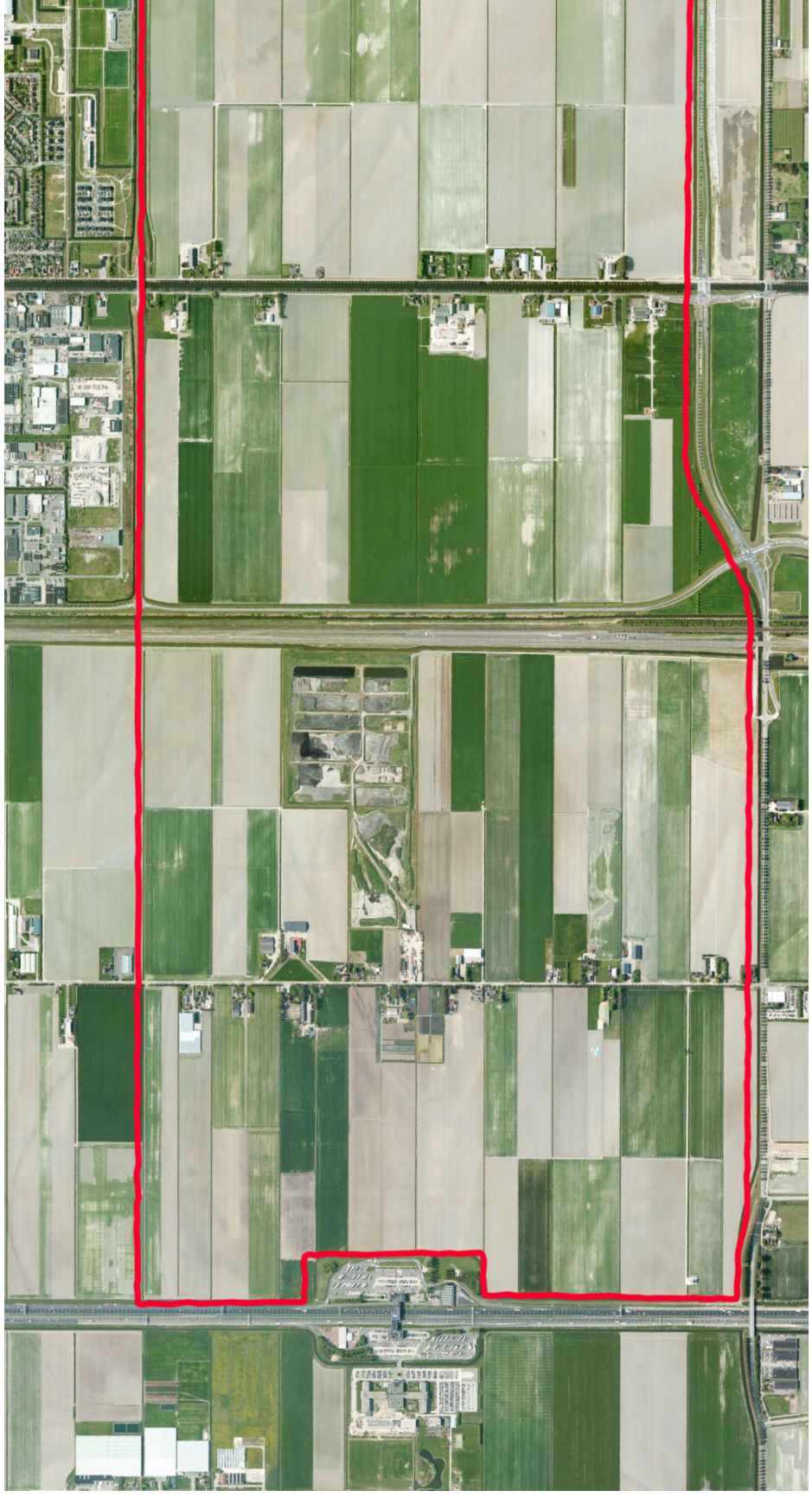


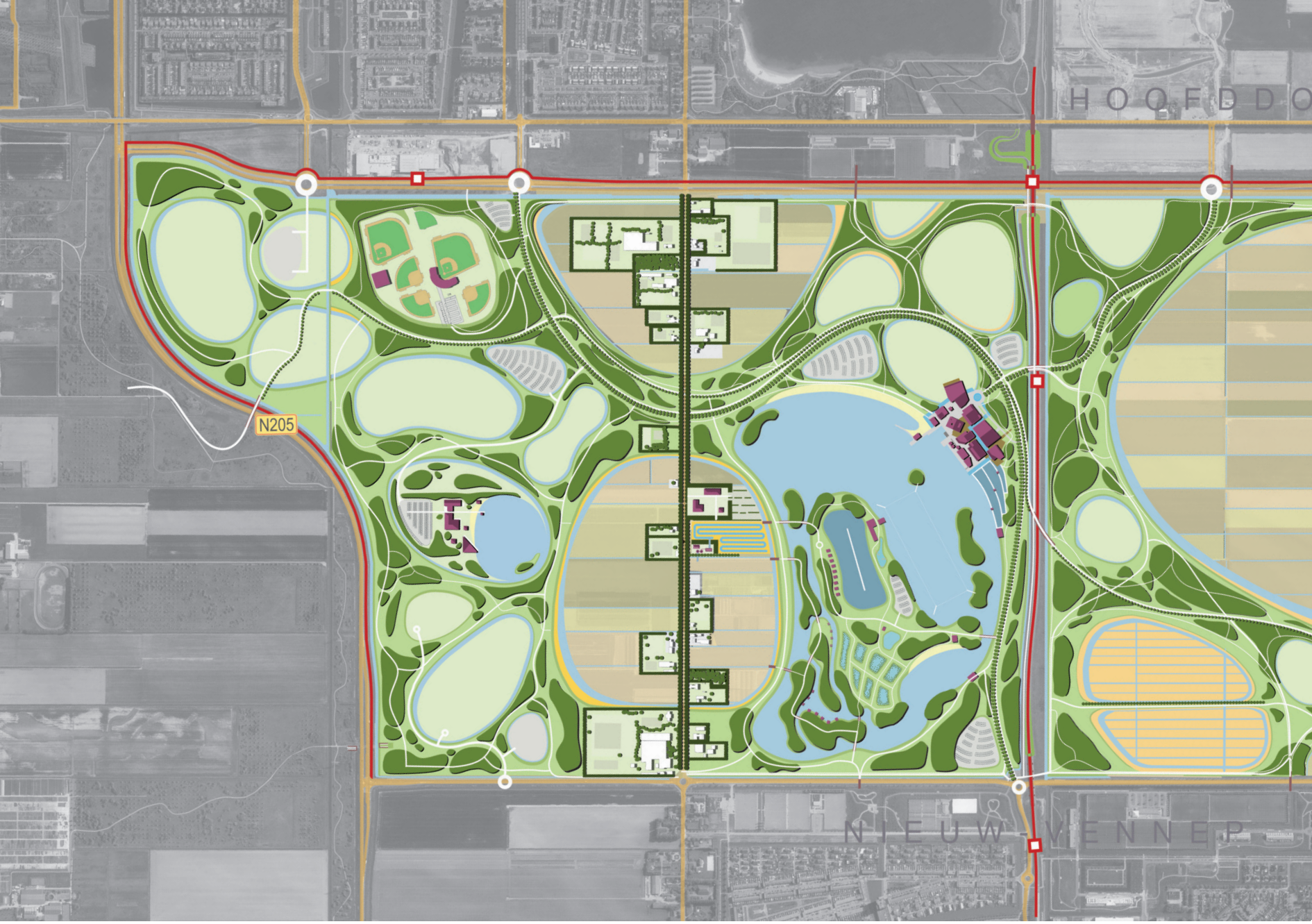

Bennebroeker
Bennebroeker
dwars
tocht
Wegen
Klaverblad
Boterbloem
Kagertocht
Sloter
Gemeente

BESTAANDE SITUATIE 2012

De oorspronkelijke ontginning is nog goed herkenbaar. Opvallend zijn de toegenomen en grotere erven en bedrijfsgebouwen, de grotere percelen van vaak 200 meter breed als gevolg van slootdemping en aanleg van drainage. Minder goed zichtbaar, maar wel belangrijk, zijn de opveel plaatsen verdwenen sloten langs wegen (als gevolg van verbredingen en de aanleg van fietspaden) en erven. Als nieuwe elementen in het landschap vallen verder op: de N205 die de IJtocht kruist, de busbaan langs de Nieuwerkerktocht (tracé oude trambaan), de Spoorlaan en het spoor langs de Kagertocht, de A4 langs de Slotertocht en de Nieuwe Bennebroekerweg.







VERBEELDING MASTERPLAN PARK21

Deze kaart verbeeldt hoe PARK21 er in de toekomst uit kan zien. PARK21 krijgt mede vorm door particuliere initiatieven voor voorzieningen en attracties.

Polderlaag

Linten en erven

Agrarisch transformatie-gebied met sloten direct verbonden met het hoofd-watersysteem van de polder

Transitie zone polderlaag - parklaag: water en riet



Parklaag

- Verhoogde parklaag met parkbos, paden en velden
- Ontwikkeling in de parklaag (sport, speelplaatsen, thematuinen, golf, wellness, etc.)
- Strand, zwemmen, watersporten (bv wave tuin, kabelskibaan)
- Parkeervelden

Leisurelaag

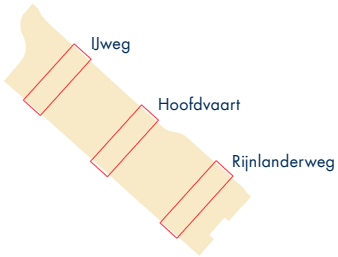
- Parkhart
- Hoofddorp Pioniers: Softbalvereniging
- Leisure Zone

Infrastructuur

- Parkwegen geven toegang tot leisure faciliteiten en parkeren
- Lokale wegen
- HOV-lijnen en -haltes
- Mogelijk toekomstige locatie PARK21 trein- of metrostation



3 Beeldkwaliteit polderlinten

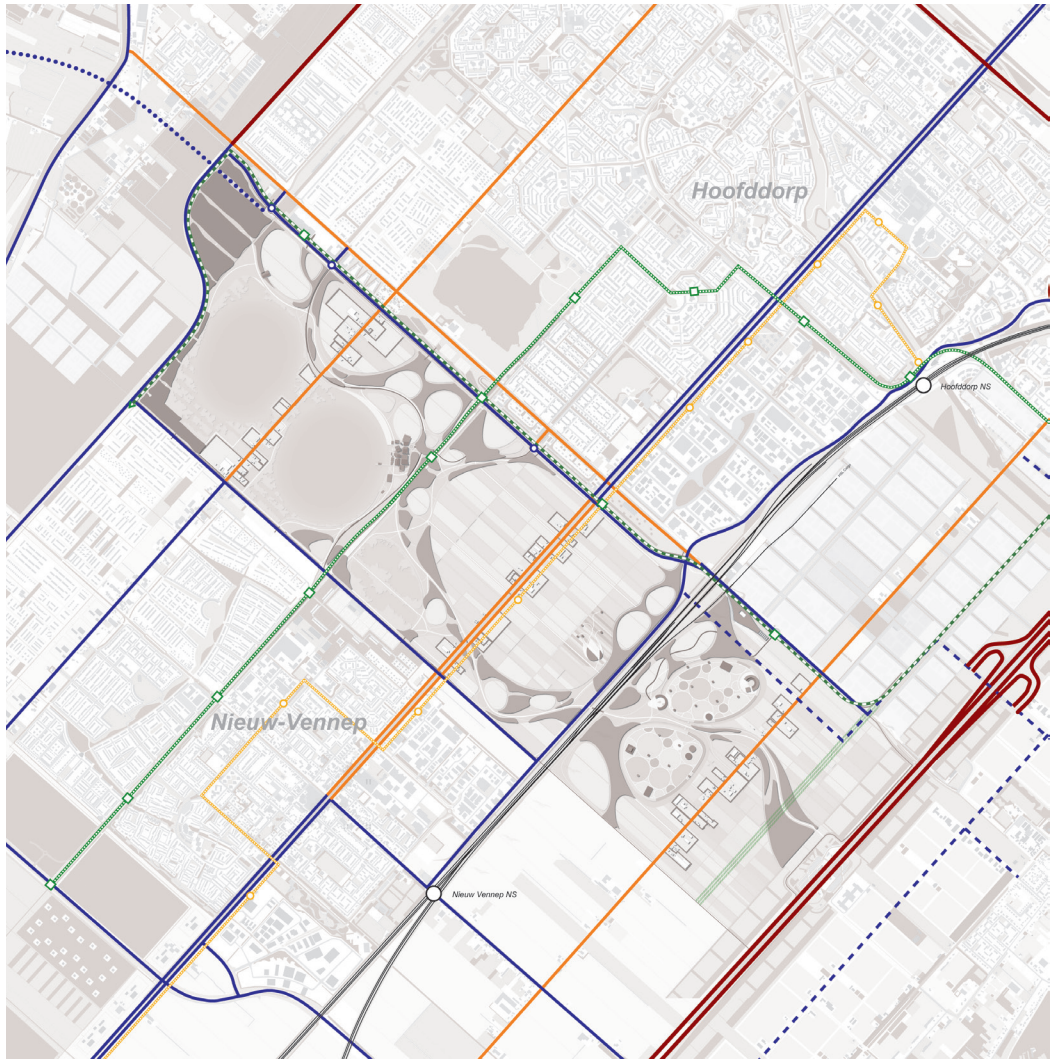


HISTORISCHE KERNMERKEN LINTEN
De polderlinten zijn de ontginningslijnen van de polder. PARK21 is ontsloten door de linten: IJweg, Hoofdweg-Westzijde en Hoofdweg-Oostzijde N520) en Rijnlanderweg. Door verkeerskundige maatregelen (verbreding + aanleg van vrij liggende fietspaden) zijn de profielen in de loop der jaren gewijzigd. De linten liggen hoger in het landschap dan de aanliggende poldergrond. Essentiële te behouden of te reconstrueren kenmerken van de polderlinten zijn:

- ruimtelijke eenheid over de gehele lengte van het profiel im PARK21;
- beplanting met populieren;
- de transparantie van de linten en de coulissenwerking van erven: tussen de erven bestaat open zicht op de polder; het langs en tussen der erven doorkijken versterkt de visuele dieptewerking;
- wegsloten en erfsloten: in de ontginning zijn langs wegen en erven sloten aangelegd; door wegverbreding en de aanleg van fietspaden zijn deze veelal verdwenen.



Rijnlanderweg: rechts de weg, sloot en laanbeplanting, links het vrijliggende fietspad waardoor wegsloot en laanbeplanting zijn verdwenen.



- Stroomweg
- Gebiedsontsluitingsweg huidig
- Gebiedsontsluitingsweg toekomstig
- Erftoegangsweg
- Gebiedsontsluitingsweg in studie

- Spoorweg
- HOV - Zuidtangent
- HOV - Westflank (indicatief)
- Buslijn 165
- Reservering HOV

In de studie: 'Erven en landschappelijke beplanting in de Haarlemmermeer. Landschap Noord-Holland (2013)' wordt inzicht geboden in de beplantingsgeschiedenis van de polder. Tot 1905 werd de beplanting overgelaten aan de eigenaren. De Nederlandse Heidemaatschappij heeft het polderbestuur geadviseerd de polderwegen tweezijdig te beplanten met iepen. Dit advies is waarschijnlijk uitgevoerd. In de Tweede Wereldoorlog is de beplanting in de Haarlmemmermeerpolder massaal gekapt. Na de oorlog is het gebruikelijk geworden de wegen met populieren te beplanten.

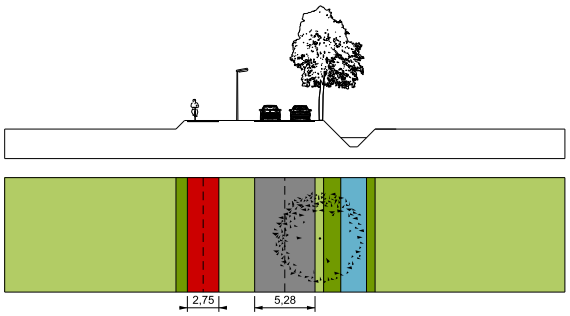
Een eenduidig en continu beeld van de linten in de Haarlemmermeer is ver te zoeken. Vooral in de bebouwde kom is de karakteristieke ruimtelijke opbouw van het agrarisch lint verloren gegaan. Dit geldt bijvoorbeeld straks ook voor de Rijnlanderweg in het Schiphol Trade Park. Voor PARK21 is beleving van de polderlaag cruciaal en de linten spelen daarin een belangrijke rol. Het voorstel is dan ook zoveel mogelijk te streven naar beplanting aan weerszijden van de polderlinten. Hiermee komen de linten steviger in het landschap tot uitdrukking. Dit is belangrijk omdat de linten uiteindelijk ruimtelijke concurrentie zullen krijgen van de parklaag en leisure laag. Zeker in de leisurezone aan de Rijnlanderweg zal het belangrijk zijn om de linten stevig in het landschap te versterken. Cultuurhistorisch is de beplanting aan weerszijden van de weg verantwoord omdat dit aansluit bij het eerste planmatige aanpak van de beplanting naar advies van de Heidemij (1905). In PARK21 zullen de linten zowel aan de kant van Hoofddorp als aan de kant van Nieuw-Vennep aansluiten op de bebouwde kom. Onlogische aansluitingen op het linten profiel buiten het Park zijn daarmee uitgesloten.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

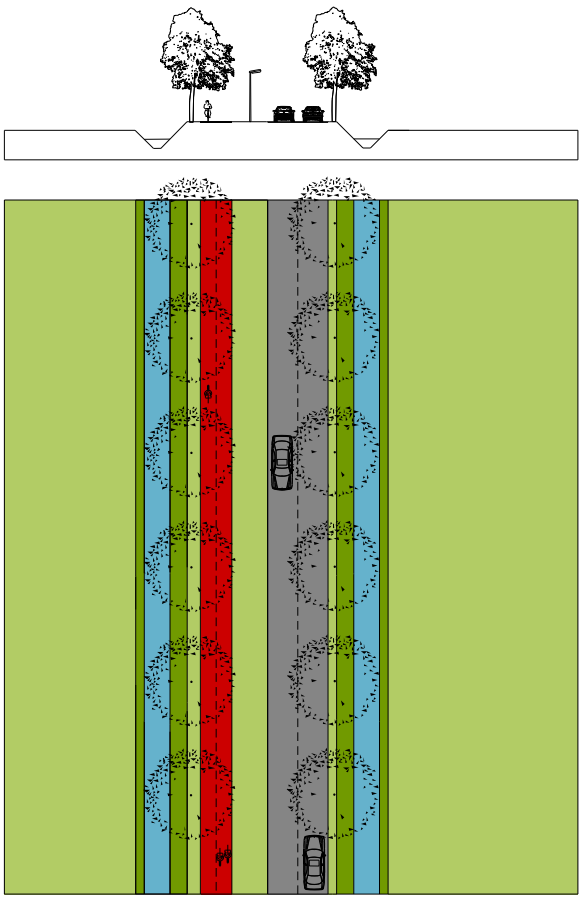
Het gebruik en de beleving van de linten zal door de ontwikkeling van PARK21 geleidelijk veranderen:

- IJweg, Hoofdweg-Westzijde en Rijnlanderweg worden op termijn afgewaardeerd tot een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur (snelheidsremmende maatregelen kunnen nodig zijn om deze snelheid ook echt te kunnen afdwingen);
- Hoofdweg-Oostzijde wordt op termijn afgewaardeerd tot een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur;
- de linten krijgen een belangrijke functie als ontsluiting van PARK21;
- aan de linten komen daardoor ook toegangen tot PARK21 met informatiepanelen en parkmeubilair;
- het recreatieve fiets- en wandelverkeer zal daardoor sterk toenemen;
- er ontstaan kruisingen met de parklaag inclusief met wandel- en fietspaden;
- er komen enkele wandel- en fietsbruggen over de Hoofdvaart;
- in de toekomst sluiten veldpaden in de polder aan op de linten;
- de aanblik van het polderlandschap zal in de toekomst naar verwachting meer gevarieerd worden, met mogelijk meer variatie in gewassen, meer sloten en enkele recreatieve elementen, zoals bijvoorbeeld boerengolf;
- er komen voorzieningen voor wandelaars langs de polderlinten;
- bij oversteken van langzaam verkeer over de linten komen verkeer remmende maatregelen;
- de linten moeten geschikt blijven voor landbouwverkeer.

Principeprofiel IJweg en Rijnlanderweg
Beplanting en wegsloten

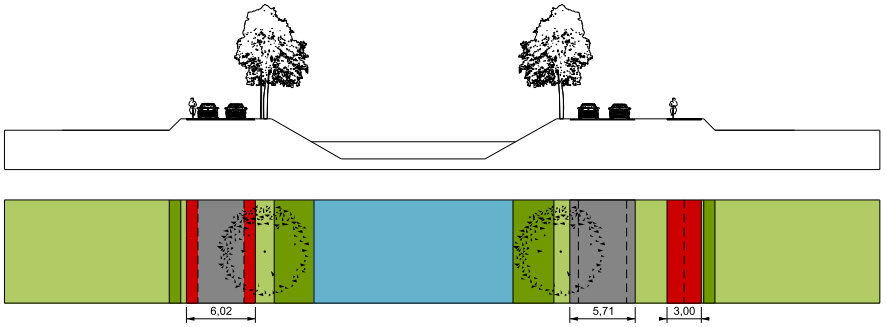


Huidige situatie

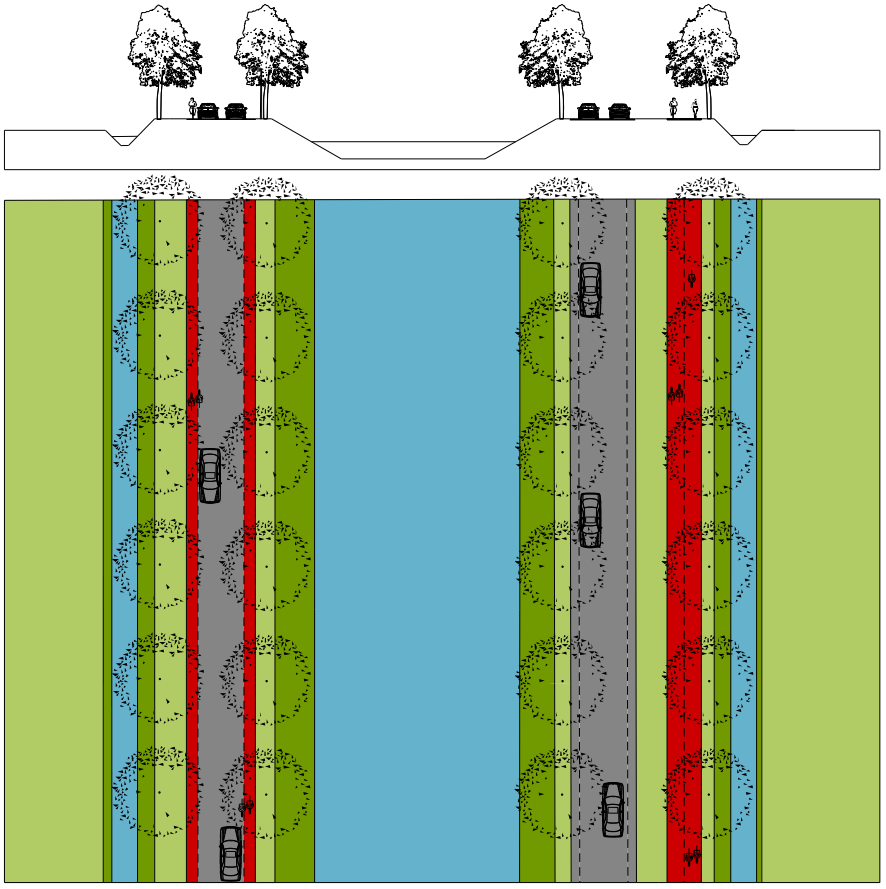


Toekomstige situatie

Principeprofiel Hoofdweg West en Oost
Beplanting en wegsloten



Huidige situatie

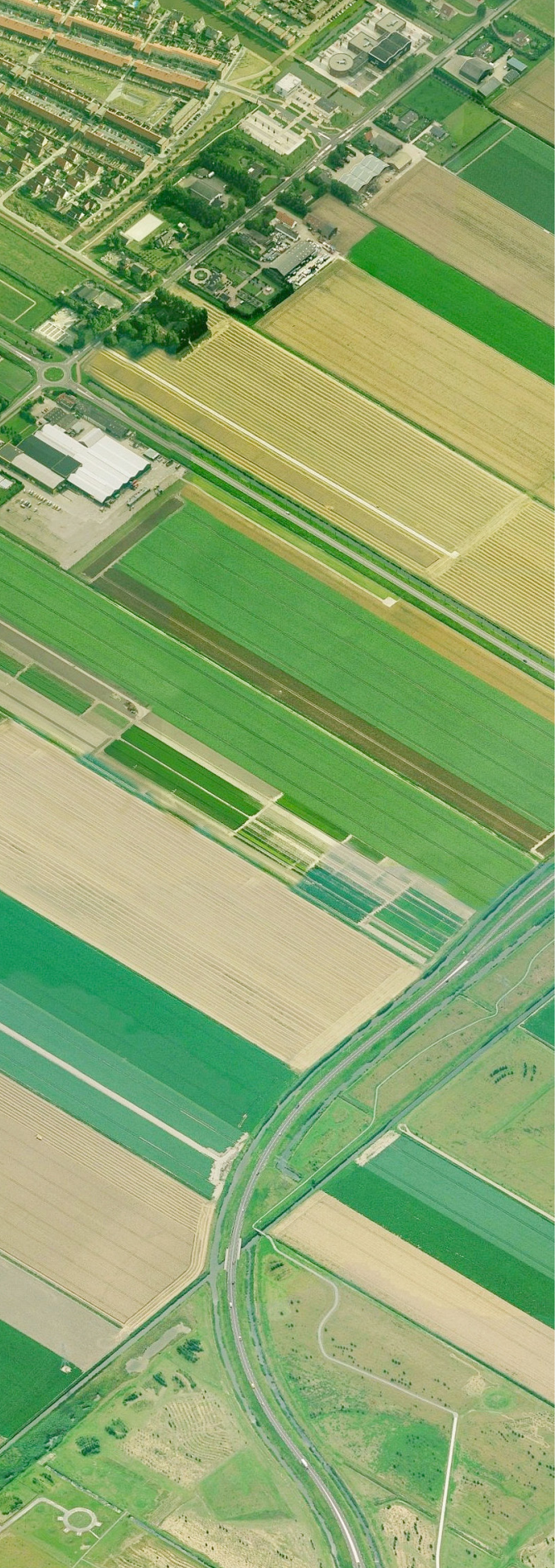


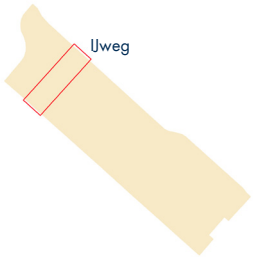
Toekomstige situatie

FORMELE REGELS POLDERLINTEN

- versterken van de linten door herstel van de cultuurhistorische dubbelzijdige wegbeplanting met populieren, waar mogelijk: dat geldt ook voor de Hoofdweg-West en Hoofdweg-Oost;
- herstel, waar mogelijk, van de cultuurhistorische wegsloten en erfsloten: dit verfraait de wegprofielen in zeer hoge mate, is van betekenis voor de ruimtelijke positionering van de erven en draagt bij aan het verbeterd droogmakerijsysteem, in het bijzonder de waterhuishouding van linten en erven;
- het nieuwe profiel van de linten wordt als gevolg van toe te voegen beplanting en sloten breder: zie profielen;
- de erven liggen in een zone begrensd door rooilijnen, zich uitstrekkend tot 125 meter vanuit het hart van het lint; daarbij is sprake van een bebouwingsvrije zone van 20 meter uit het hart van het lint;
- de bestaande ruimtes tussen de erven, uitgezonderd de parklaag, moeten in principe open blijven; in een enkele geval, daar waar veel ruimte tussen de bestaande erven aanwezig is, zou de realisatie van een nieuw erf met bebouwing denkbaar zijn.

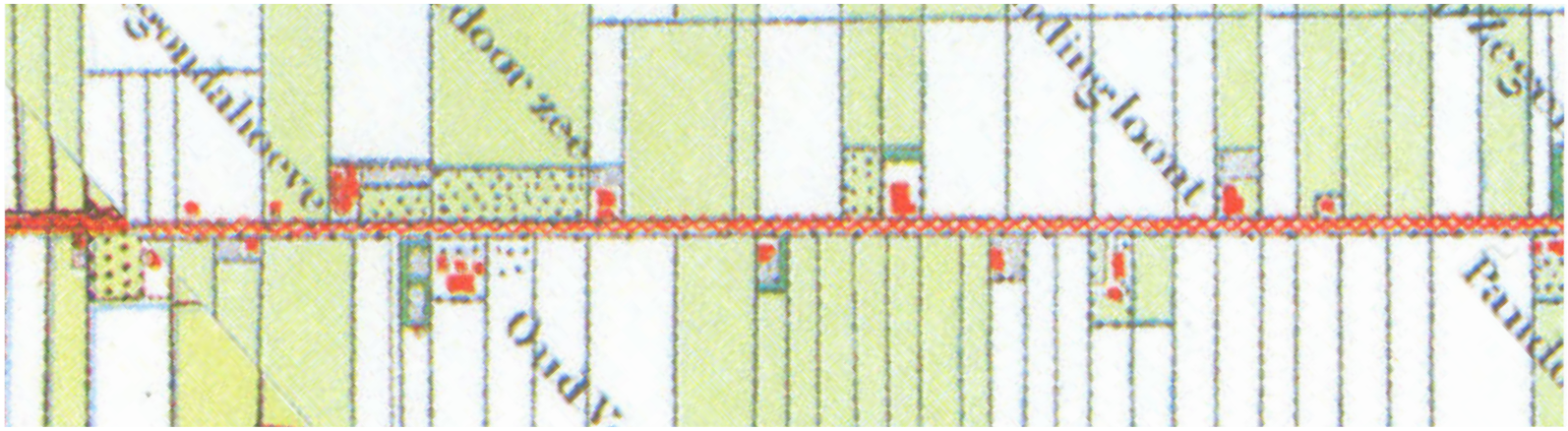

Luchtfoto IJweg vanuit het noordoosten





IJWEG

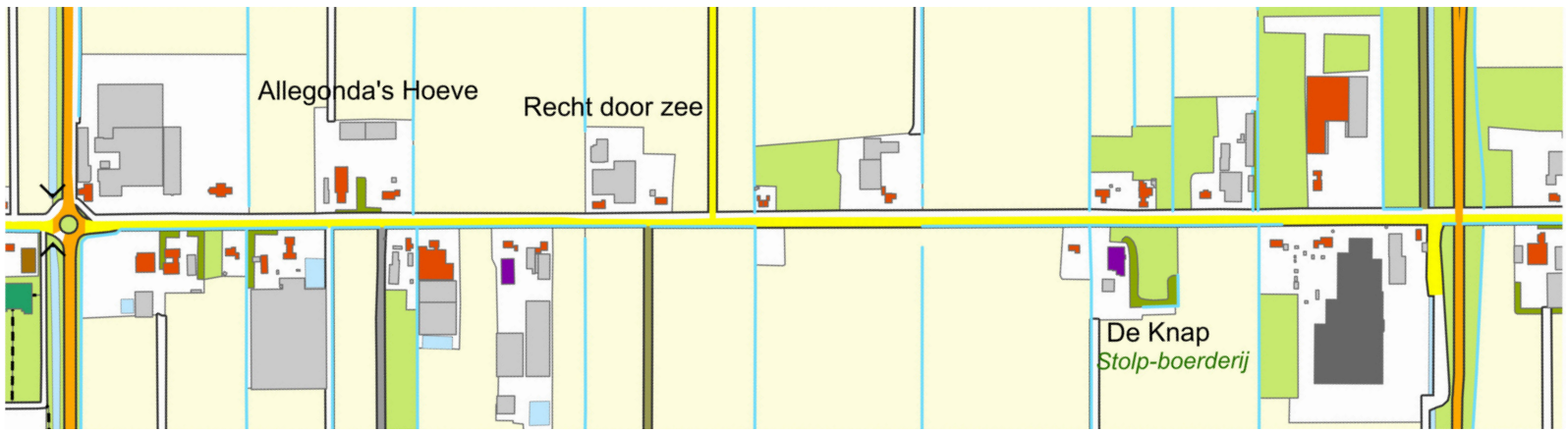
De IJweg verbindt de nieuwe woongebieden van Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Op deze luchtfoto van de IJweg is goed te zien hoe het oorspronkelijke agrarisch lint is getransformeerd. Hoewel er een aantal grote agrarische bedrijven aan het lint gevestigd zijn, hebben veel 'stedelijke functies zich in het lint genesteld. Aan de Hoofddorpzijde zien we op nummer 1273 Meers Paarden Centrum met grote bedrijfsgebouwen en parkeervoorzieningen; daar tegenover op 1336 tuincentrum GroenRijk met kassen en parkeren. Ter plaatse is de beplanting wegbeplanting verdwenen. Aan de Nieuw-Vennepse kant is de Van Zantenhal op 1415 opvallend, een evenementen bedrijf met ook hier grote hallen en parkeerplaatsen. De erven van de hiervoor genoemde functies steken honderden meters diep het veld in. Schuin tegenover de Van Zantenhal bevinden zich kassen en percelen met vollegronds tuinbouw. Verder bevinden zich verschillende burgererven aan het lint. Stolpboerderij de Knap is een authentiek, maar helaas wat vervallen boerderij met een enigszins verwilderde erfbeplanting. Verder is weinig van de authenticiteit van het lint overgebleven. Het lint oogt rommelig. Veel erven hebben een stedelijk karakter met geen of summiere beplanting. In het kader van de ontwikkeling van PARK21 is het wenselijk dat de IJweg landschappelijk wordt versterkt (herstel of aanleg wegsloten, aanvullende wegbeplanting en passende erfbeplanting waar mogelijk).



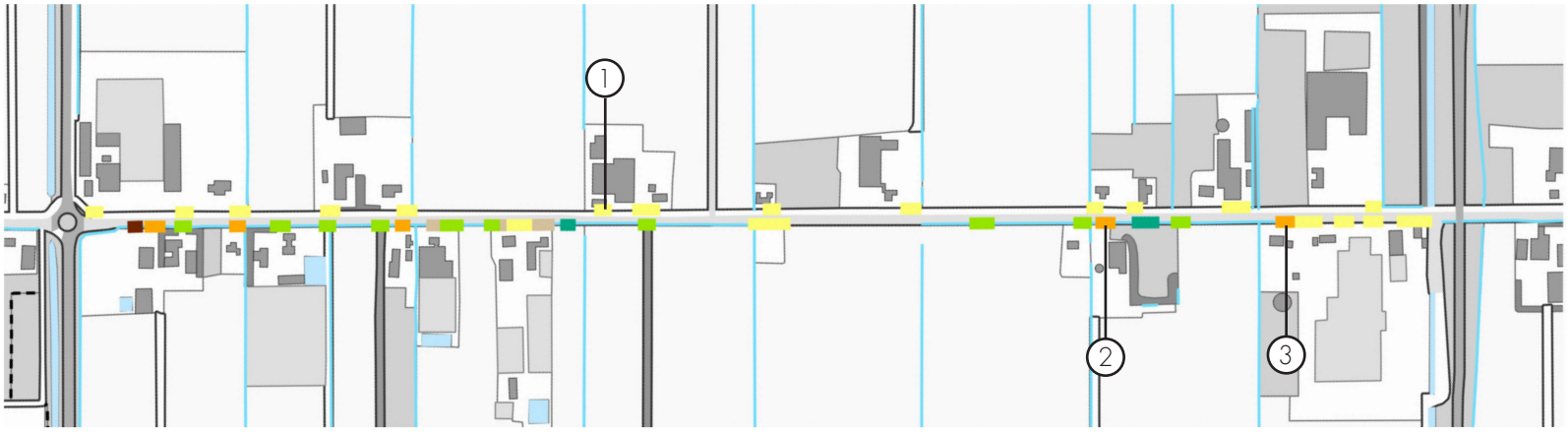
IJweg rond 1900



IJweg 2013



IJweg Topografie



IJweg slotenpatroon en erftoegangen

brug
muur
talud
vlak
talud met duiker



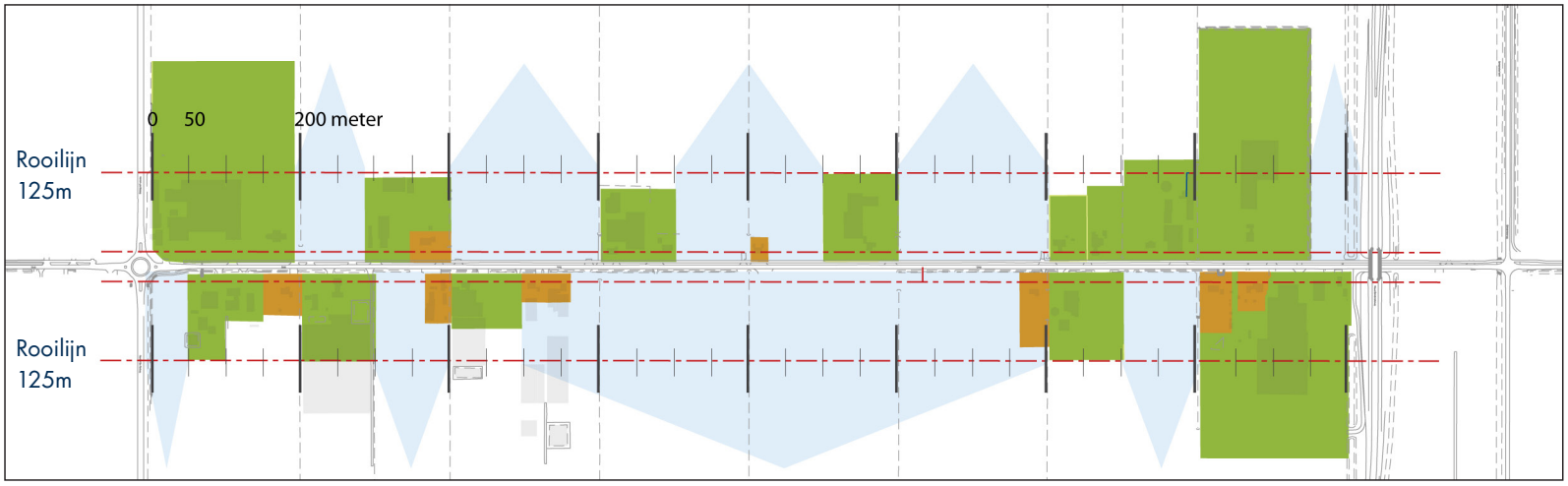
1



2



3

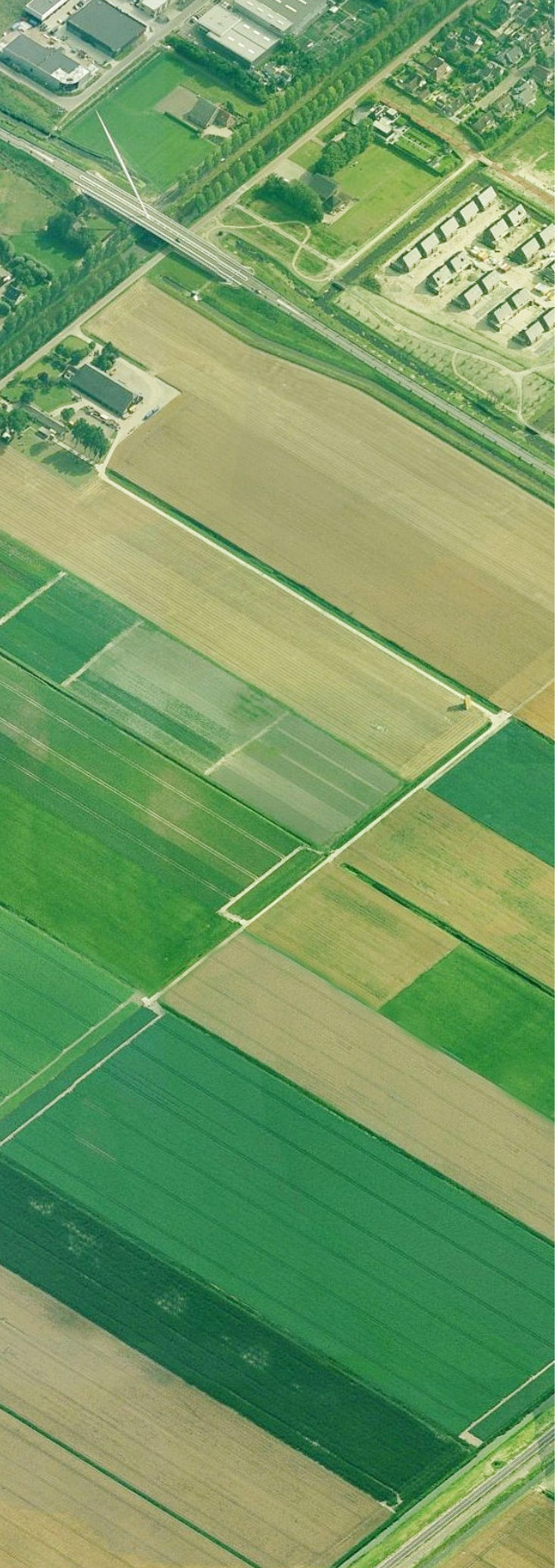


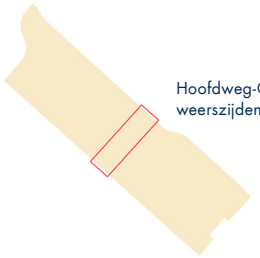
IJweg erven en open zones

algemene rooilijn erven
voorstel bebouwingsgrens bouwperceel t.b.v. transformatie
bestaand bebouwingsvlak woning
open zone
0 50 200 meter
stramienmaat



Luchtfoto Hoofdweg vanuit het noordoosten
Oost- en Westzijde aan weerskanten van de Hoofdvaart

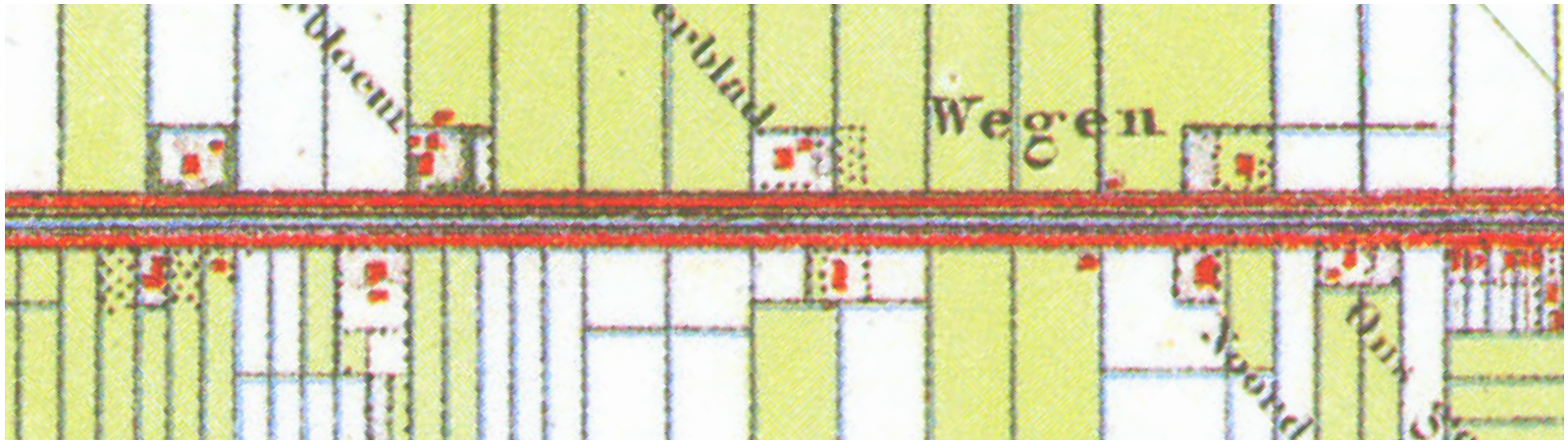




Hoofdweg-Oost- en Westzijde aan weerszijden van de Hoofdvaart

HOOFDVAART

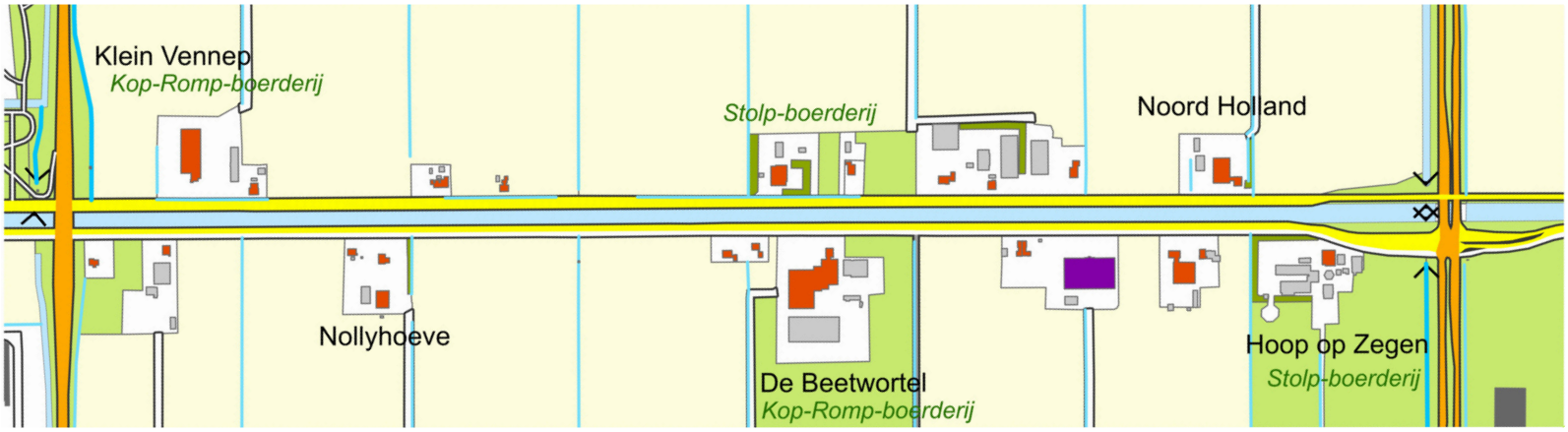
De Hoofdweg-Westzijde en de Hoofdweg-Oostzijde aan weerszijden van de Hoofdvaart verbinden de kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Zoals ook op de luchtfoto is te zien heeft de Hoofdvaart als centrale as in de polder een sterk ruimtelijk karakter. Deze 20 kilometerlange hoofdontwatering van de polder belichaamt de lange lijnen en grote maten van de polder. De Hoofdvaart is verreweg de belangrijkste structuurdrager in de polder en zal dat straks ook zijn in PARK21. De bruggen over de Hoofddvaart, de Harp (bij Hoofddorp) en de Citer (bij Nieuw-Vennep), zijn landmarks van internationale architectonische allure. Zij zullen in de toekomst ook belangrijke landmarks zijn in de entrees tot PARK21 langs de Hoofdvaart. Aan het lint liggen enkele burgerwoningen en (agrarische) bedrijven. Kop-romp-boerderij Nieuw Vennep aan de Hoofdvaart 1041 heeft de status van Rijksmonument. Het Pomphuisje nabij Hoofdweg 1126 stamt uit 1920 en is een gemeentelijk monument. Veel erven beschikken niet over erfbeplanting. Dit doet afbreuk aan het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het lint. In het kader van de ontwikkeling van PARK21 is het wenselijk dat de Hoofdweg-Westzijde en de Hoofdweg-Oostzijde landschappelijk worden versterkt (herstel of aanleg wegsloten, aanvullende wegbeplanting en passende erfbeplanting waar mogelijk).



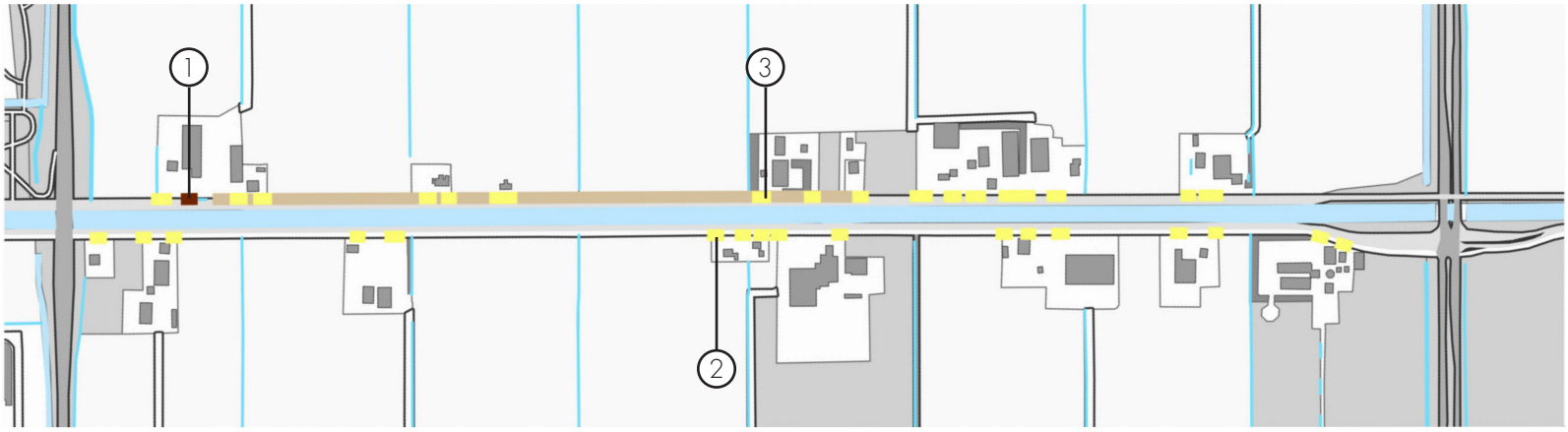
Hoofdweg West en Oost rond 1900



Hoofdweg West en Oost 2013



Hoofdweg Topografie



Hoofdweg slotenpatroon en erftoegangen

brug
muur
talud
vlak
talud met duiker



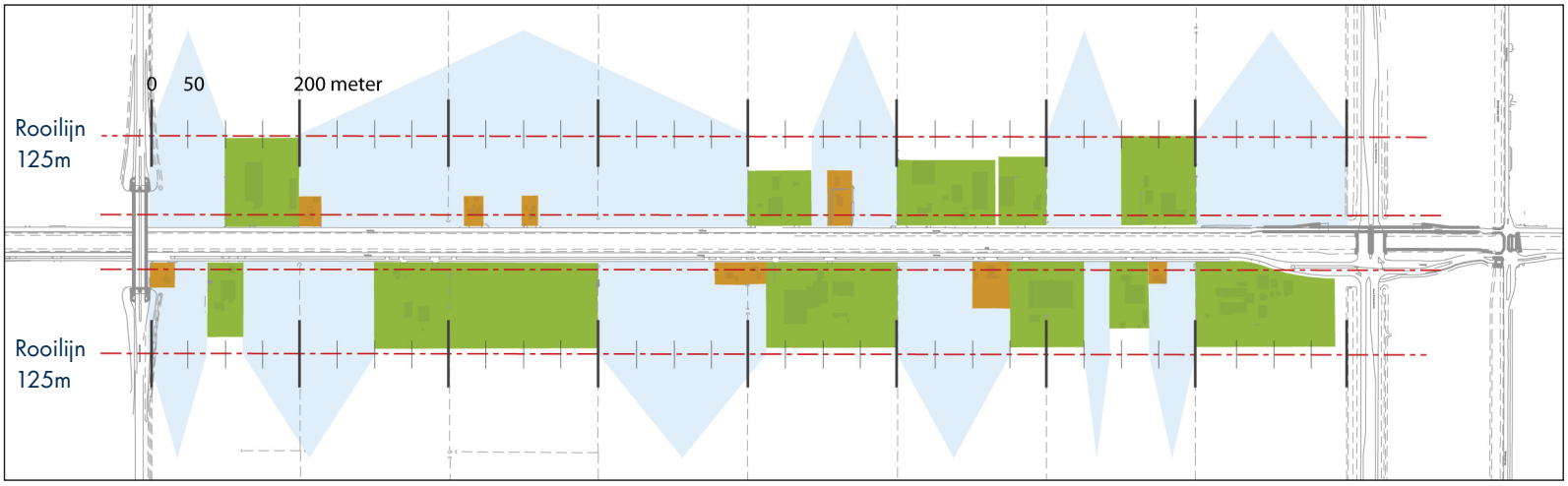
1



2



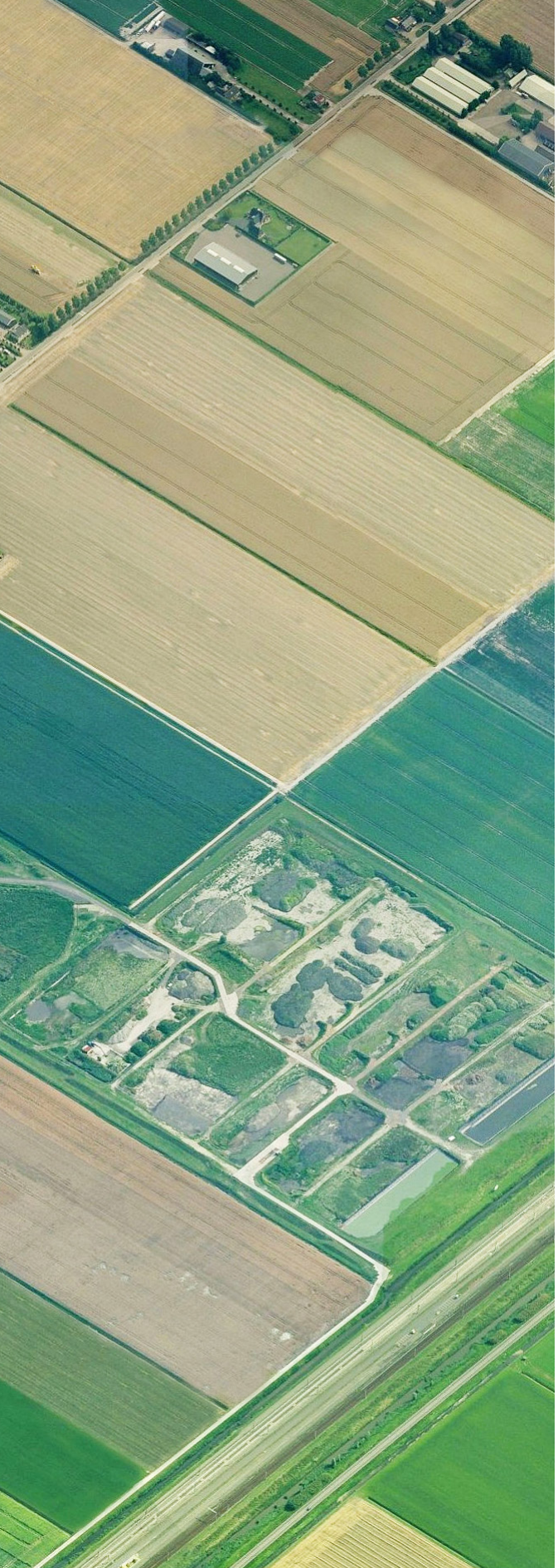
3

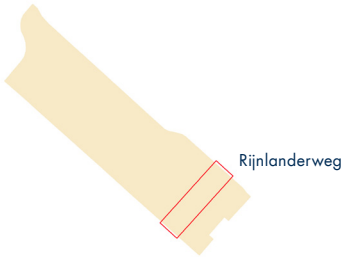


Hoofdweg-West- en Oostzijde erven en open zones

algemene rooilijn erven
voorstel bebouwingsgrens bouwperceel t.b.v. transformatie
bestaand bebouwingsvlak woning
open zone
0 50 200 meter
stramienmaat

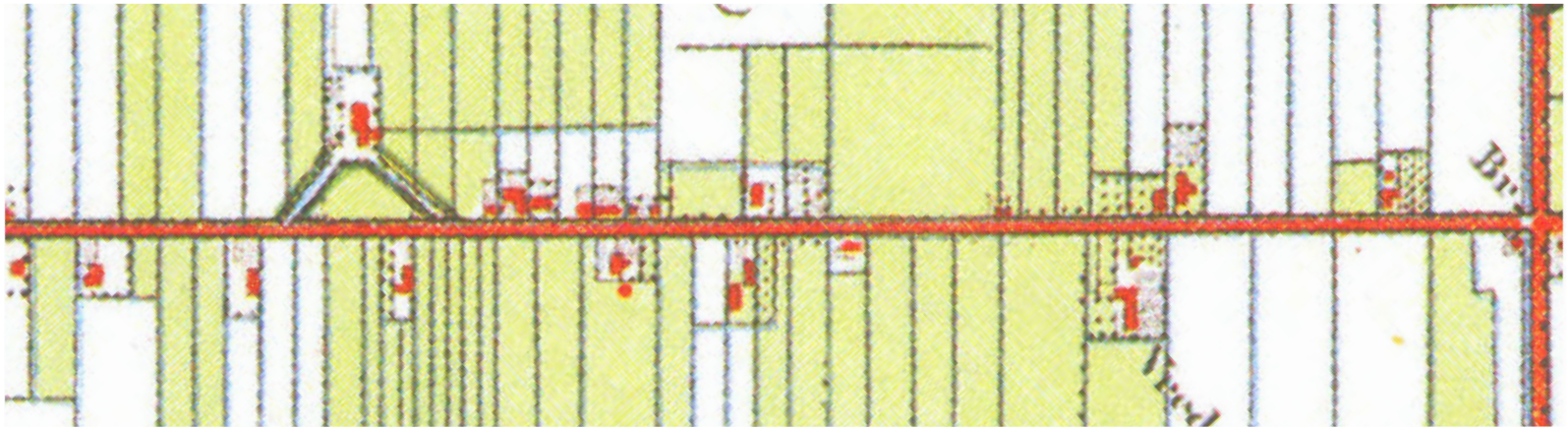

Luchtfoto Rijnlanderweg vanuit het noordoosten





RIJNLANDERWEG

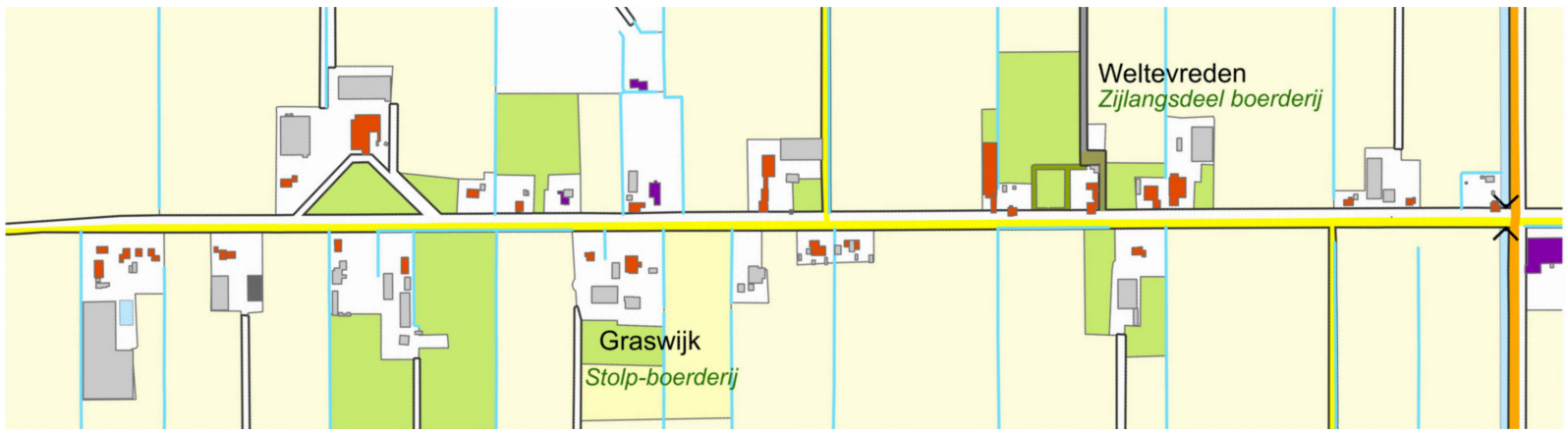
De Rijnlanderweg is geen verbinding tussen woongebieden met het toekomstige PARK21, zoals de Hoofdvaart en de IJweg dat wel zijn. Dat zal ook in de toekomst zo blijven. Noordelijk van het toekomstige PARK21 zal de Rijnlanderweg ruimtelijk opgenomen worden in het Schiphol Trade Park. Net als de IJweg maakt de Rijnlanderweg een wat rommelige indruk. Anders dan bij de IJweg zijn de erven niet zo sterk in omvang gegroeid. De arbeiderswoning op 1253 is een gemeentelijk momument. Deze woning is monument vanwege de historische betekenis. De familie Boogaard bood in de Tweede Wereldoorlog vele onderduikers een schuilplaats. De woning is een typisch voorbeeld van een arbeidershuisje zoals er meerdere in de Haarlemmermeerpolder voorkomen.
Aan de Rijnlanderweg liggen twee verbrede agrarische bedrijven. Zorgboerderij Kees van Schie op 1144 en de enige melkveehouderij (met grasland) bedrijf in het gebied van PARK21 op nummer 1166B. Eigenaren Kees & Ellie van Wees verkopen hier tevens streekproducten. Aan de Rijnlanderweg is ook het erf gesitueerd dat toegang geeft tot Baggerdepot Meegrond. Dit erf geeft een rommelige industriële uitstraling. Het baggerdepot wordt beëindigd en opgenomen in PARK21. Dit zal in 2017 zijn gerealiseerd. Ook veel erven aan de Rijnlanderweg beschikken niet over erfbeplanting. Dit doet afbreuk aan het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het lint. In het kader van de ontwikkeling van PARK21 is het wenselijk dat de Rijnlanderweg landschappelijk wordt versterkt (herstel of aanleg wegsloten, aanvullende wegbeplanting en passende erfbeplanting waar mogelijk).



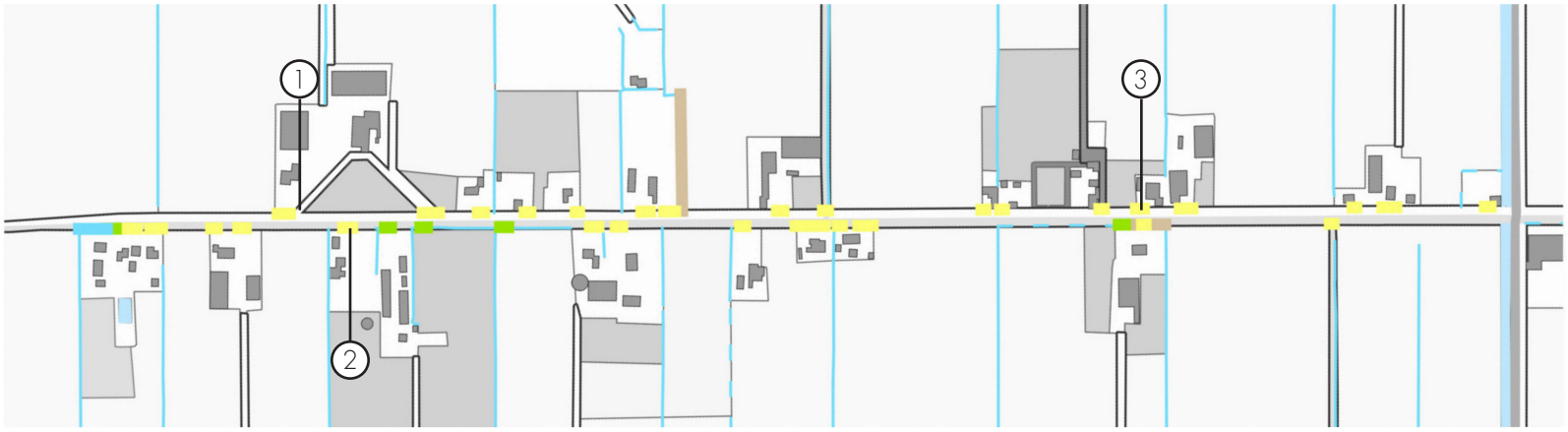
Rijnlanderweg rond 1900



Rijnlanderweg 2013



Rijnlanderweg Topografie



Rijnlanderweg slotenpatroon en erftoegangen

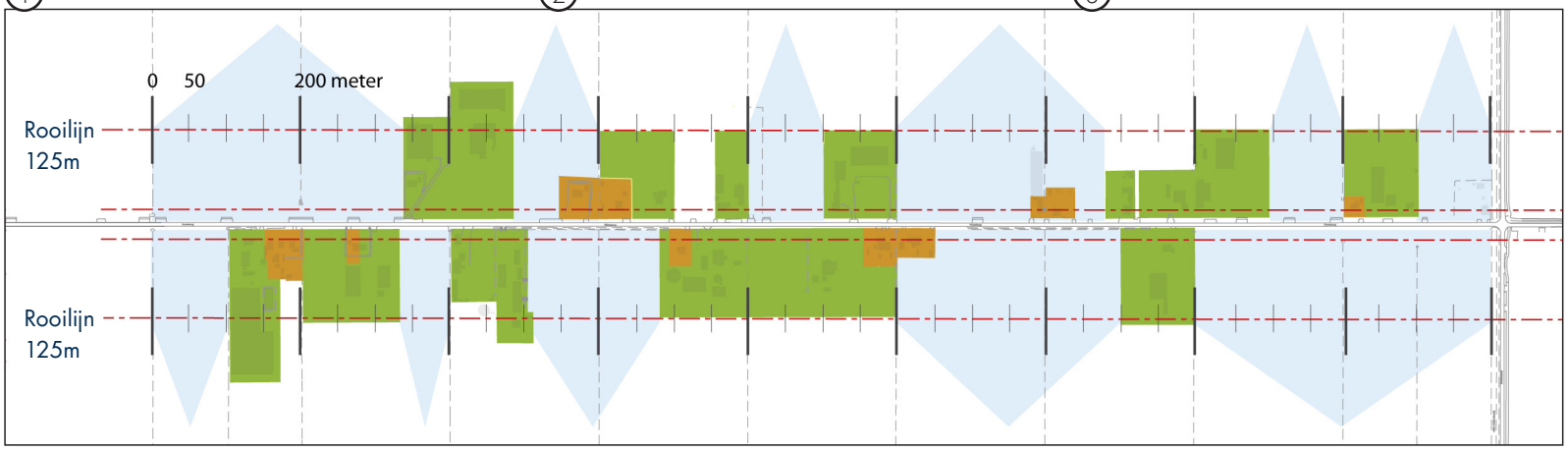
brug
muur
talud
vlak
talud met duiker







1 2 3



Rijnlanderweg erven en open zones

algemene rooilijn erven
voorstel bebouwingsgrens bouwperceel t.b.v. transformatie
bestaand bebouwingsvlak woning
open zone
stramienmaat



4 Beeldkwaliteit polderland



Pomphuisje nabij Hoofdweg 1126

HISTORISCHE KENMERKEN POLDERRUIMTE

De oorspronkelijke open ruimte van Haarlemmermeer als watervlak in het omringende veenlandschap is terug te herkennen in de polder. Verstedelijking slokt echter steeds meer open ruimte op. De ontginning heeft een specifieke maatvoering in de polder gebracht. Essentiële polderkenmerken voor PARK21 zijn:

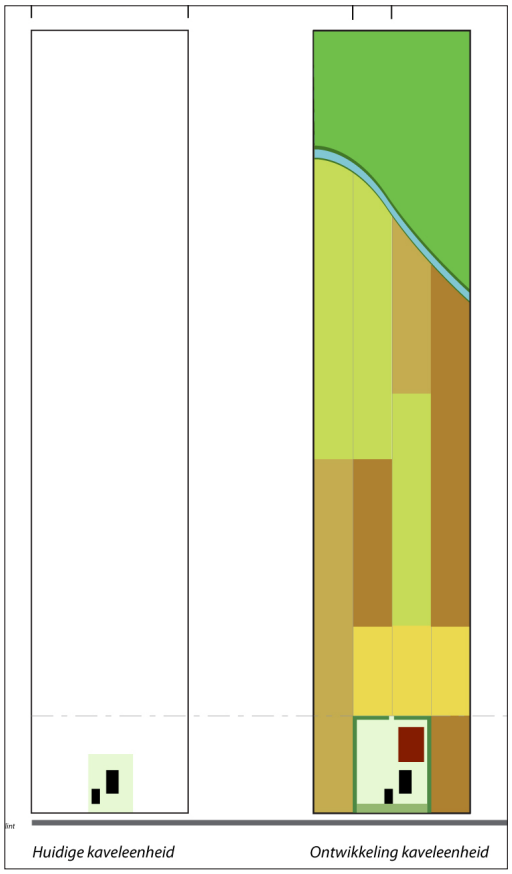
- de Hoofdvaart (met de Hoofdweg-Westzijde en Hoofdweg-Oostzijde) als ruimtelijke as of 'Grand Canal', het belangrijkste afwateringskanaal in de polder met een zuidwest-noordoost oriëntatie;
- de polderlinten die daar parallel aan lopen op 2 km afstand van elkaar;
- een geometrisch stelsel van poldersloten en -tochten;
- het Pomphuisje nabij Hoofdweg 1126 is een gemeentelijk monument;
- een perceellering met percelen van gemiddeld zo'n 50 meter breed en maximaal 1km diep, met overigens vele variaties (zie kaart 1903/1913); door toepassing van drainage zijn de percelen later met name veel breder geworden;
- het landgebruik heeft zich altijd gekenmerkt door akkerbouw, fruitteelt en weidebouw (op de historische kaarten is goed te zien dat er veel meer grasland in de polder is geweest, waarschijnlijk op de nattere percelen);
- in Haarlemmermeer planten de boeren volgens oud agrarisch gebruik halverwege hun eigendom een solitaire boom: de zogenaamde 500el boom (zie kaartfragment 1876); deze 500el boom markeerde het

eigendom en had daarnaast praktisch nut. Landarbeiders konden er bij regen onder schuilen en in de zomer bood de boom een rustplek in de schaduw.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Voor het polderland zijn de volgende ontwikkelingen belangrijk:

- door de ontwikkeling van PARK21 en de schaalverandering die hiervan het gevolg is, ontstaat geleidelijk minder ontwikkelingsruimte voor de huidige vormen van landbouw; daarentegen ontstaan ruimtelijk en planologisch juridisch meer mogelijkheden voor verbreding van agrarisch bedrijven; deze mogelijkheden ontstaan al met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Midden en zullen in de toekomst naar verwachting nog verder worden uitgebreid;
- het Hoogheemraadschap Rijnland streeft naar een robuuster watersysteem in de polder en speelt daarmee in op de klimaatverandering; het concept hiervoor heet het 'verbeterd droogmakerijsysteem', hetgeen neerkomt op een flexibel waterpeil, waarbij in de winterperiode meer water in het gebied wordt vastgehouden en waarbij meer oppervlakte water wordt gecreëerd voor waterberging (hierbij dient rekening te worden gehouden met mogelijk gevaar voor opbarsten). Bij klimaatverandering worden meer uitersten verwacht, waarvoor meer flexibiliteit van het watersysteem wordt gevergd, bovendien wordt momenteel veel water in en uit de polder gepompt, Rijnland wil dit verminderen door meer ruimte te maken voor gebiedseigen water;
- op de overgangen tussen polder en zullen robuuste watergangen met rietkragen worden aangelegd, deze creëren een overgang en buffer, en hebben een ook een functie in het verbeterd droogmakerijsysteem;
- de polderlaag zal worden ontsloten voor wandelaars door kavel- en veldpaden.



Schaalverkleining



Veldpaden in de polder

FORMELE REGELS

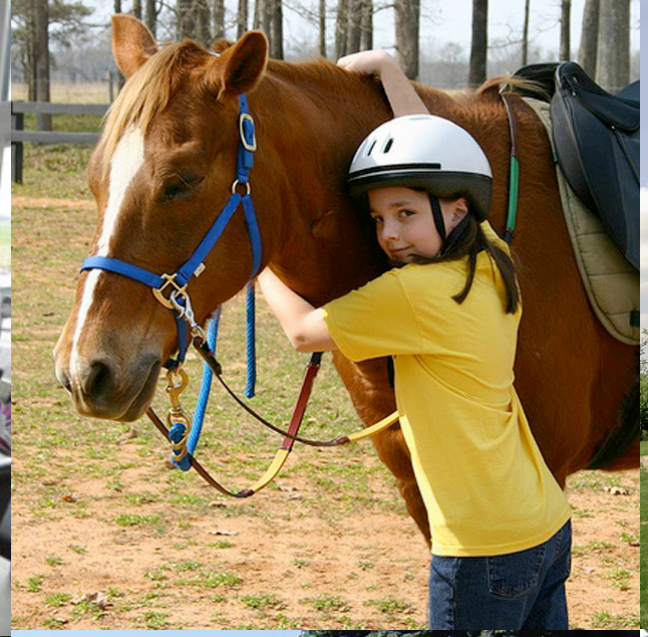
- in Masterplan PARK21 zijn zichtlijnen opgenomen die het ook in de toekomst mogelijk maken om de karakteristieke maten van de polder te blijven ervaren: het gaat hier bijvoorbeeld om zichtlijn van lint naar lint van 2 km; daarnaast is het belangrijk om zichtlijnen te behouden vanuit het gebied op bijvoorbeeld de bruggen over de Hoofdvaart, de Citer (parkentree Hoofddorp) en de Harp (parkentree Nieuw-Vennep), het Kasteel in Nieuw-Vennep, de hoogbouw van kantorenpark de Beukenhorst en Schiphol;
- buiten de erven is geen nieuwe bebouwing toegestaan;
- de water- en perceelsstructuur kunnen alleen worden aangepast conform het karakter van de oorspronkelijke structuur; de topografische kaart van 1900 is hiervoor een goede referentie; ten behoeve van het verbeterd droogmakerijsysteem kunnen sloten worden toegevoegd die aansluiten bij dat patroon; anders gezegd: het is niet gewenst om sloten te verbreden, maar wel om sloten volgens het cultuurhistorisch patroon toe te voegen: op die manier worden de contrasten tussen polder en park versterkt; dit sluit tevens aan bij de doelstelling wegsloten en erfsloten te herstellen; er mogen geen sloten worden gedempt (door de invoering van het verbeterd droogmakerijsysteem zal het peil in de sloten een deel van het jaar hoger zijn dan nu het geval is, waardoor het water ook beter beleefbaar wordt);
- in de programmatabel op de volgende pagina (Masterplan PARK21) staat aangegeven welke functies in het polderland wel, en welke niet worden gewenst;
- in het polderland kunnen lokale of regionale polderevenementen plaatsvinden voor maximaal 2500 bezoekers;
- kavel- en veldpaden koppelen aan watergangen; begeleiden met akkeronkruiden is een goede optie;
- voor het ontwikkelen van plannen voor verbreding van agrarische bedrijven en de inrichting van bijgaande gronden verdient het aanbeveling om terughoudend met verdichting om te gaan in verband met de openheid van de polder; bijvoorbeeld bij de aanleg van boomgaarden, windsingels of hoogopgaande beplanting; maatwerk is gewenst; meer grasland met vee is zeer welkom voor variatie in het landschap;
- perceelsgrenzen zijn bijvoorkeur sloten of hagen; hekwerken op percelen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen; in het geval van paardenhouderij verdienen houten hekken de voorkeur boven afzettingen met witte linten.



Boomgaarden





















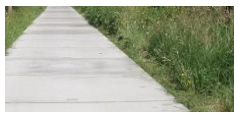
BEELDKWALITEIT HOLLERLAND

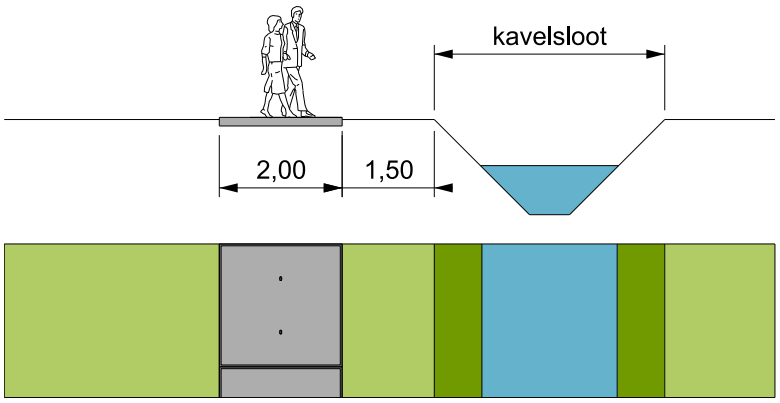
PROGRAMMATABEL POLDERLAND

Locatie	Toegestane functies en voorzieningen (indicatief)	Niet toegestane functies en voorzieningen (indicatief)
Polderlaag: polderland	- Agrarische functie (akkerbouw, veeteelt, fruitboomgaarden), bij voorkeur biologisch, stadslandbouw, meer kleinschaligheid, diversiteit aan (aantrekkelijke ogende) teelten en vee - Kinderboerderij / hertenkamp / dierenpark - Poldersporten (boerengolf, schaapscheren, paardenweides bij manege) in combinatie met teelten / wei - Tijdelijke polderevenementen (zoals trekkertrekwedstrijden), oogstfeest met streekproducten etc. (tot maximaal 2.500 bezoekers) - Veldpaden, boerenpaden e.d. om de agrarische functie te kunnen zien en beleven.	- Nieuwe kassen, schuren, loodsen - Bebouwing zoals paviljoens, huisjes - Motorcross - Parkeerterrein, tenzij incidenteel overloopparkeren (in de wei) bij grote parkevenementen

INRICHTINGSELEMENTEN POLDERLAND

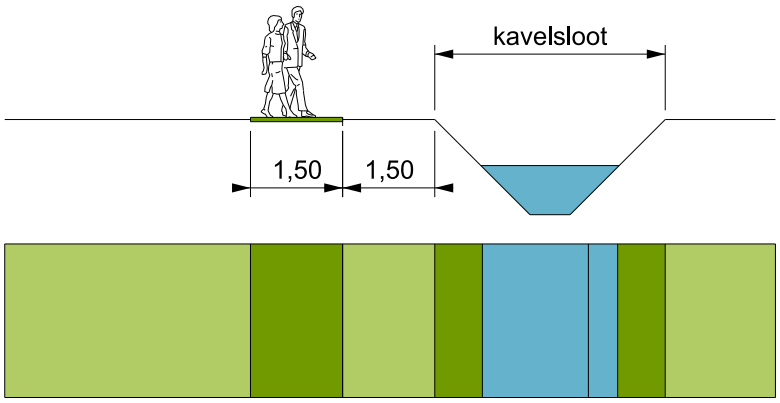
Veldpaden verhard
Veldpaden kunnen verhard of onverhard worden uitgevoerd. Een veldpad is altijd rechtlijnig in de richting van de kavelstructuur en gekoppeld aan een kavelgrens en sloot. Ze worden verhard uitgevoerd als de paden ook als landbouwweg in gebruikzijn. Het pad wordt uitgevoerd in prefab betonplaten. Dit is een materiaal wat veel in het agrarisch gebied op erven en landbouwwegen wordt toegepast. Het voordeel is dat dit veldpad ook goed toegankelijk is voor mindervaliden. Een ander voordeel is dat de platen makelijk kunnen worden verplaatst en hergebruikt.

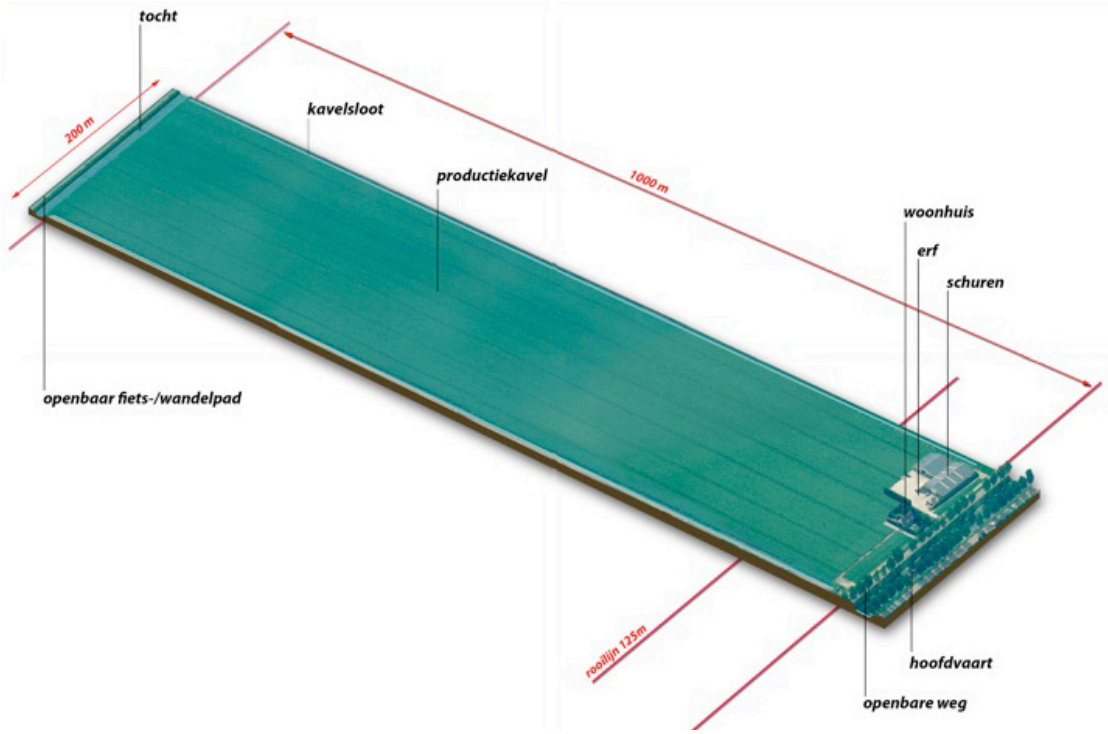




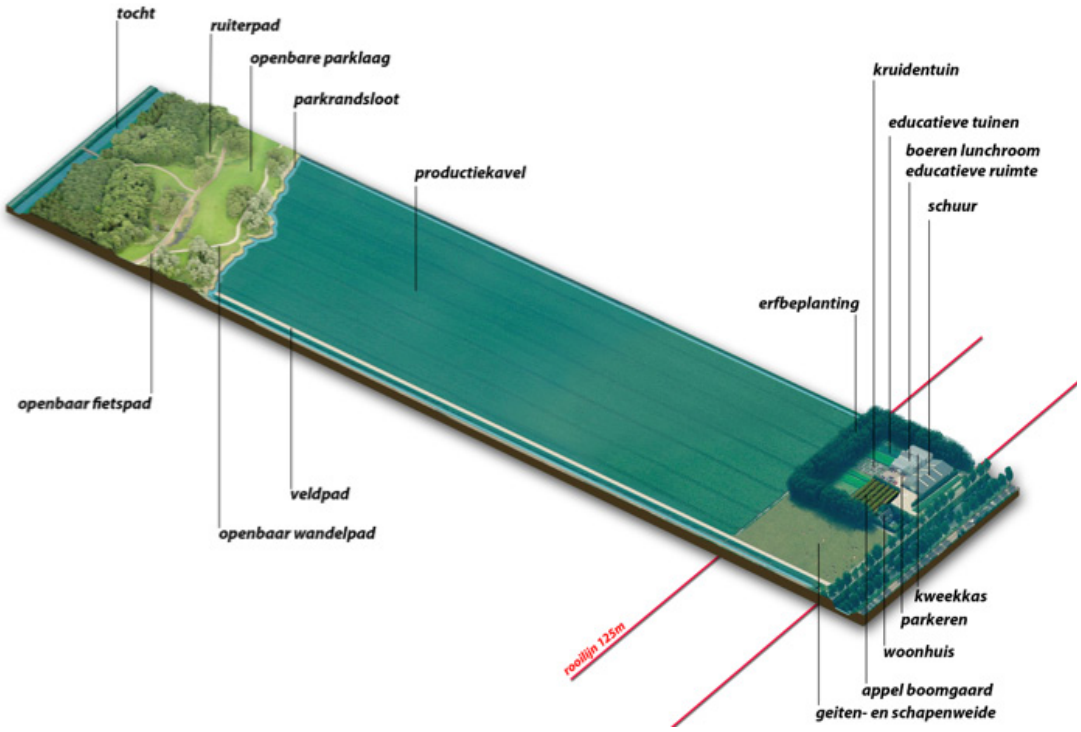
Veldpaden onverhard
Onverharde paden worden uitgevoerd als graspaden. Het pad is rechtlijnig en gekoppeld aan een kavelgrens en een sloot. Graspaden zijn geschikt voor extensieve gebruiksvormen. Omdat er geen fundering aanwezig is, kunnen in het algemeen geen grote lasten of intensiteiten gedragen worden. Omdat er geen externe grondstoffen ingebracht worden, kunnen herstellingen makkelijk uitgevoerd worden met relatief beperkte ingrepen: rijven, frezen, walsen of eventueel herinzaaien. De voorkeur wordt gegeven om graspaden in te zaaien met een tweejarige grassoort.



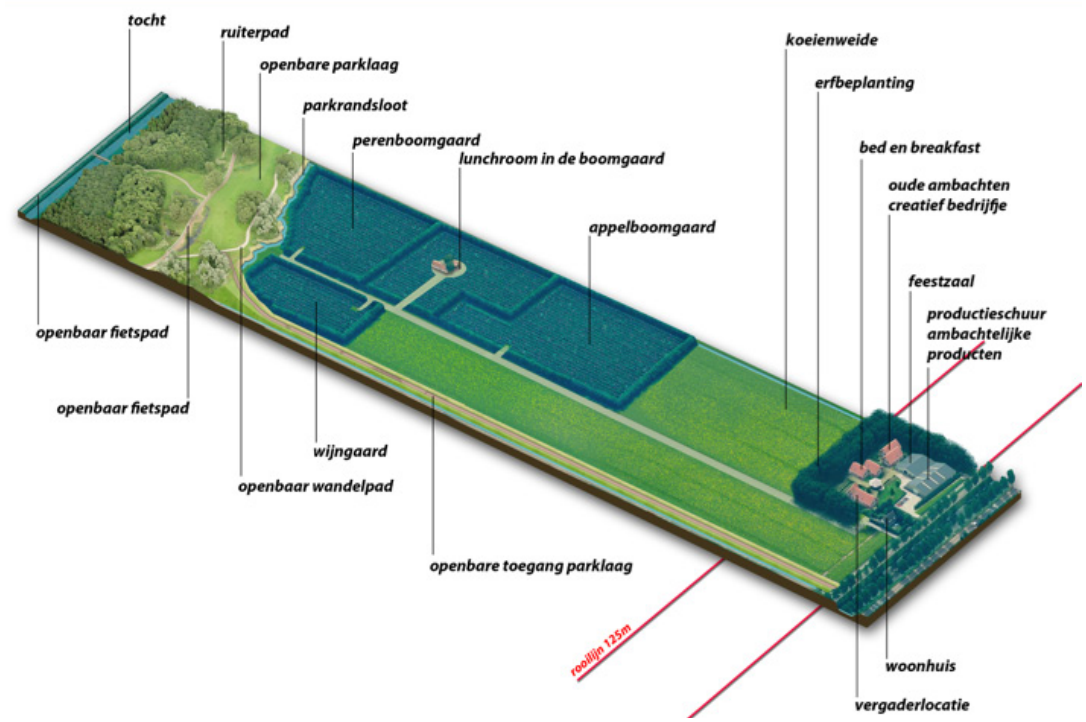




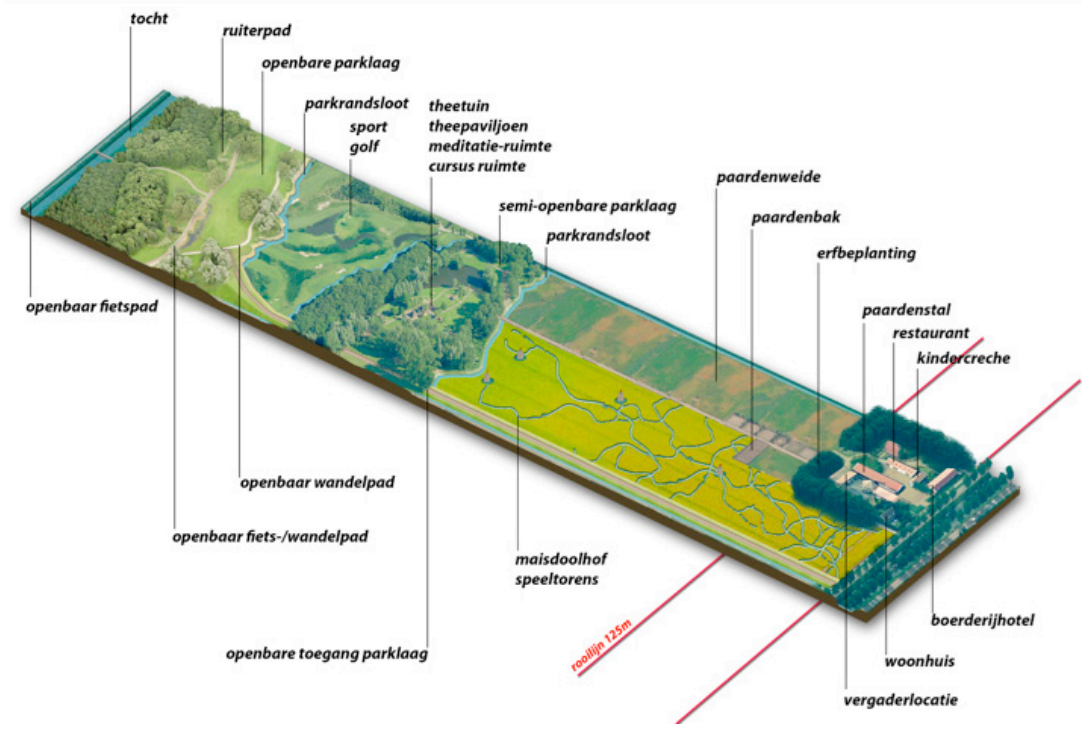
Bestaande situatie



Transformatie van het erf, aanleg van een veldpad op het achterland.



Transformatie van erf en achterland naar stadslandbouw.



Transformatie van erf en achterland naar plattelands recreatie.



5 Beeldkwaliteit erven



HISTORISCHE KENMERKEN ERVEN

'Erven en landschappelijke beplanting in de Haarlemmermeer. Landschap Noord-Holland. (Dillon, A en F. Koornneef, 2013)' geeft een belangrijk inzicht in de oorspronkelijke opbouw van de erven (zie ook de afbeeldingen op blz. 54 en 55 linksonder). In de studie wordt onderscheid gemaakt tussen erven van de eerste generatie, van direct na de ontginning en erven van de twee generatie, die later tot ontwikkeling kwamen. Daarnaast is het landarbeiderserf beschreven.

Belangrijke historische kernwaarden van het boernerf zijn:

- het groene voorerf;
- de erfbeplanting en/of windsingel;
- de sloten rondom het erf en soms ook de sloot op het erf;
- de erfbeplanting;
- soms hoogstamboomgaard en/of moestuin;
- doorzicht naar het achterland.

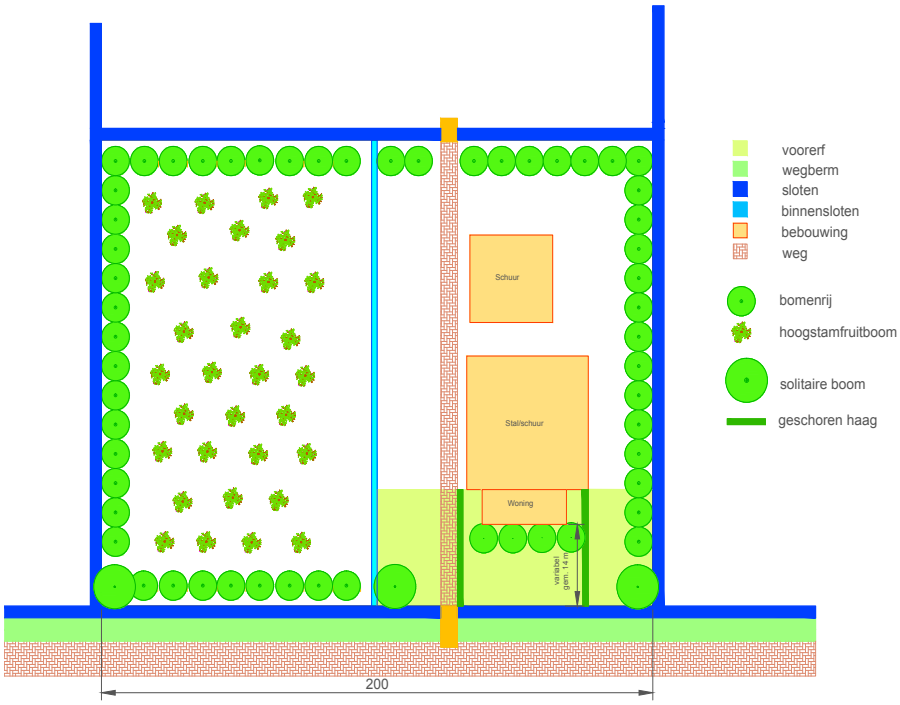
Historische kernwaarden van het landarbeiderserf:

- het groene voorerf;
- de erfbeplanting en/of windsingel;
- de sloten langs of rondom het erf;
- de erfbeplanting;
- soms hoogstamboomgaard en/of moestuin.

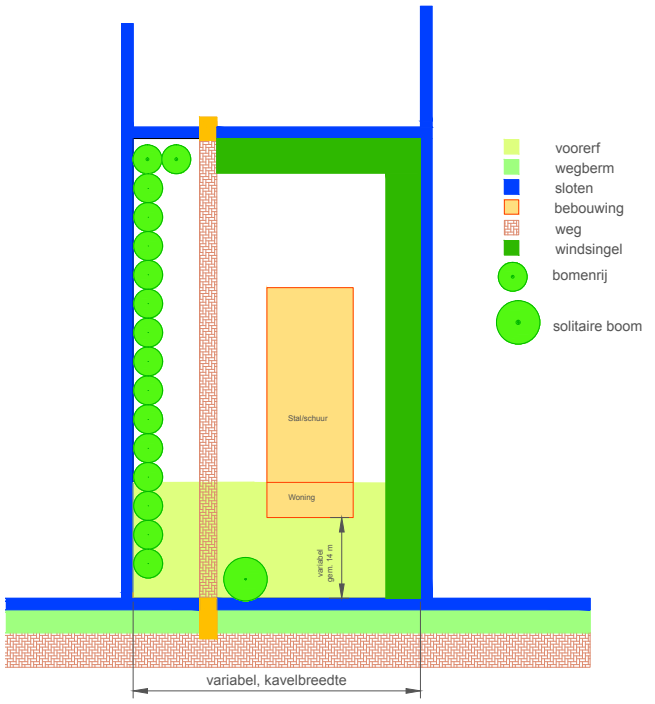
RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Voor het polderland zijn de volgende ontwikkelingen belangrijk:

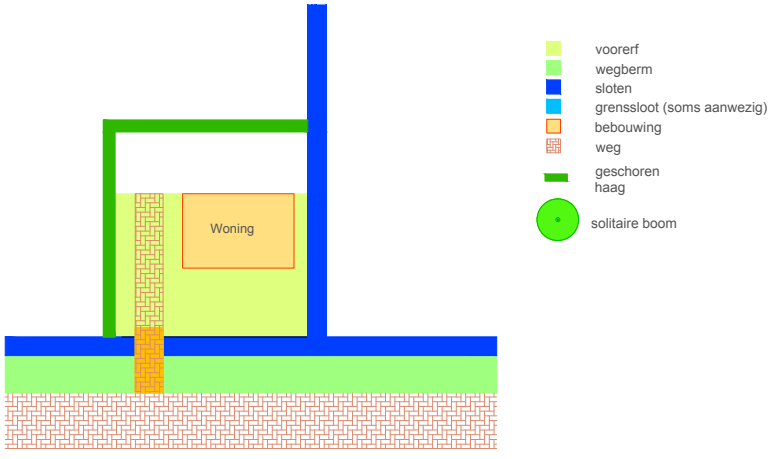
- Er zijn weinig erven in het gebied van PARK21 authentiek gebleven. Door ontwikkelingen op het erf (uitbreiding, schaalvergroting, zwaar vrachtverkeer en functieverandering) zijn de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten van de erven sterk achteruit gegaan. De wegsloten en erfsloten zijn op veel plaatsen verdwenen, het voorerf is vaak verhard en dient als parkeerplaats, de erfbeplanting is in veel gevallen verminderd of verdwenen, in het beplantingsbeeld zijn veel exoten en cultivars geïntroduceerd die minder goed passen in het landschap, er zijn veel hekwerken verschenen op de erven.
- Door de ontwikkeling van PARK21 ontstaan ruimtelijk en planologisch juridisch meer mogelijkheden voor functies op het erf, zoals bijvoorbeeld verkoop van producten, bed & breakfast en ondersteunende horeca; deze mogelijkheden ontstaan al met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Midden en zullen in de toekomst naar verwachting nog verder worden uitgebreid;
- Het Hoogheemraadschap Rijnland streeft naar een robuuster watersysteem in de polder en speelt daarmee in op de klimaatverandering; het concept hiervoor heet het 'verbeterd droogmakerijsysteem', zie ook eerder; dit is ook van belang voor de drooglegging van de erven.



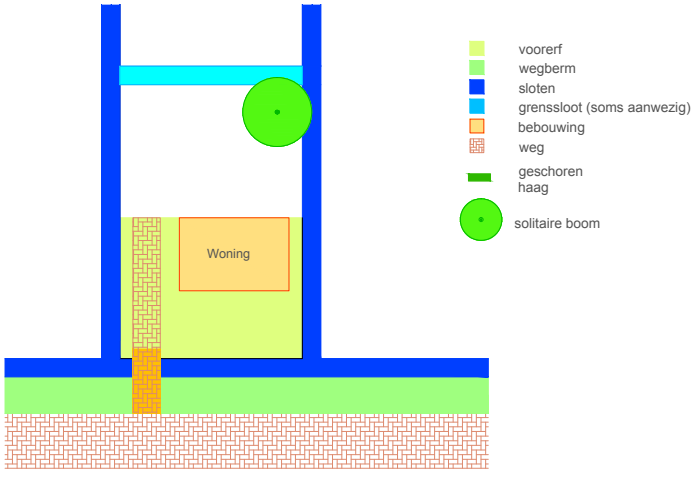
Voorbeeld van een authentiek boerenerf van de eerste generatie in Haarlemmermeer.



Voorbeeld van een een authentiek boerenerf van de tweede generatie in Haarlemmermeer.



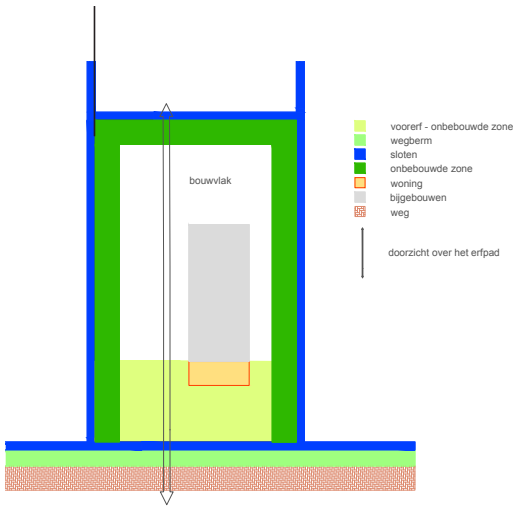
Authentiek landarbeiderserf Haarlemmermeer met haag



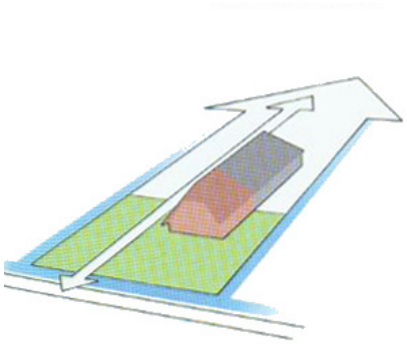
Authentiek landarbeiderserf met sloten rondom

FORMELE REGELS

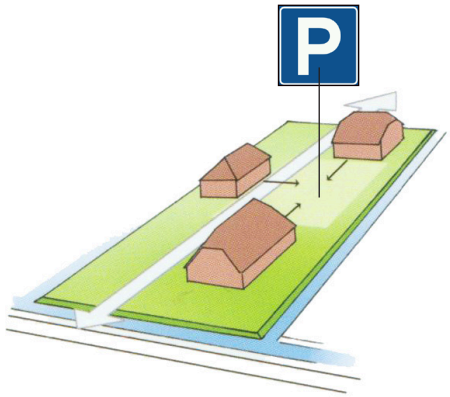
- de erven zijn cruciale elementen in de beleving van de polderlaag; de functie van de erven is daarom in PARK21 primair (verbreed) agrarisch;
- ontwikkel of herstel de erven op basis van de kernwaarden zoals in dit rapport beschreven en verbeeld; behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van de erven is van belang voor de eigenheid en aantrekkelijkheid van Haarlemmermeer;
- kies bij nieuwe ontwikkelingen op het erf voor een stedenbouwkundige opzet waarbij het doorzicht over erftoegang naar het achterland een open zichtas blijft; maak in de positionering een duidelijk ordening naar hoofdgebouw en bijgebouwen;
- parkeren mag niet plaatsvinden op het groende voorerf, maar op het binnenterrein van het erf, buiten de zichtas naar het achterland;
- bestaande bebouwing mag worden vervangen. Ruimte voor ruimte regeling is van toepassing;
- de erfgrens aan de achterzijde is 125 meter vanaf de polderweg vanuit het hart van het lint, aan de voorzijde 20 meter vanuit het hart van het lint;
- de ruimte voor het hoofdgebouw is ingericht met levend groen, als tuin; deze ruimte is geen verhardingsvlak of ruimte voor parkeren;
- aan de zijkanten en op de achterkant van het bouwperceel wordt een erfbeplanting aangebracht in een strook van minstens 5 meter breed;
- erfbeplanting bestaat uit streekeigen beplanting, bij voorkeur geen exoten of cultivars (zie volgende pagina en beplantingsvoorschriften Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte PARK21);
- herstel waar mogelijk de waterstructuur rondom de erven;
- kies toepasselijk materiaalgebruik voor verharding, buitenruimtemeubiliair en verlichting, passend in de landelijke en groene sfeer, volgens bijgaande referenties.
- bebording / reclame dienen te passen bij het welstandsbeleid van de gemeente en Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte PARK21.



Kernwaarden van het boerenerf in Haarlemmermeer

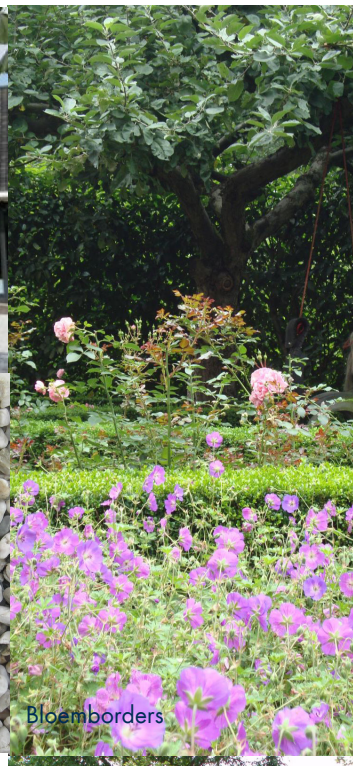


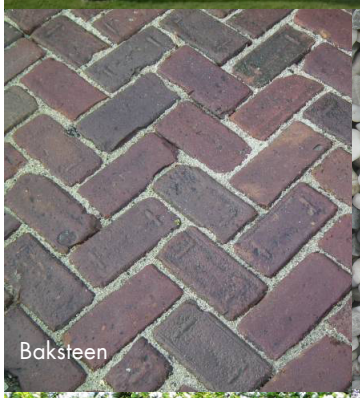
De ruimte voor het hoofdgebouw is ingericht met levend groen.



Parkeren achter op het erf op grindvlak tussen gebouwen of in een parkeerschuur.


Erfinrichting


Bloemborders


Baksteen


Grind


Boomgaard


Houtwal


Solitaire bomen


Erfafscheidingen
Houten palen en draad, hagen


Meidoornhaag

ERFBEPLANTING
Beplantingsvorm: dichte beplanting van jong material op bos (zonder kluit), van gewenste soorten van het Elzenrijk Essen-Iepenbos.

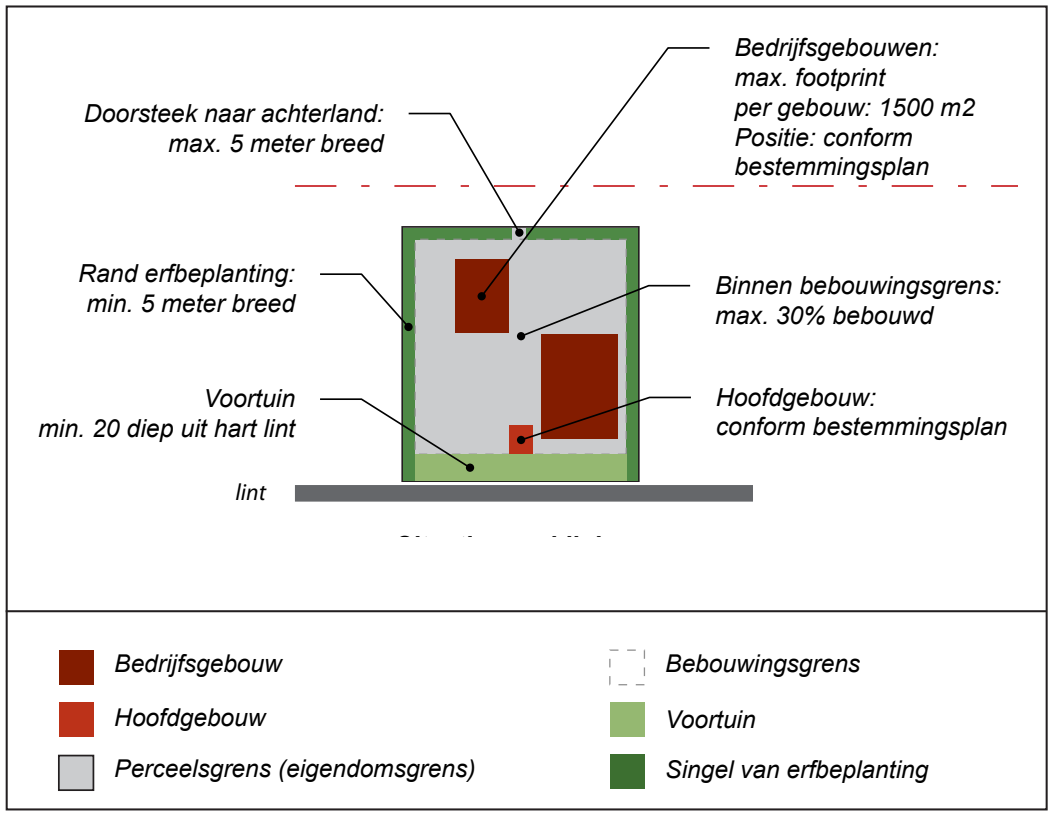
Boomsoorten: Fladderiep, Zwarte Els met in mindere dichtheid Zomereik, Beuk, Haagbeuk.

Struiklaag: veldesdoorn, rode kornoelje, gewone vlier, hondsroos, wilde kardinaalsmuts.

Plantmateriaal: bomen, veren (maat150-175). Struiken, bosplantsoen (maat 50-100).

Plantafstand: 1.50 x 1.50 m. in driehoeksverband.





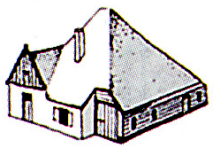


PROGRAMMATABEL ERVEN

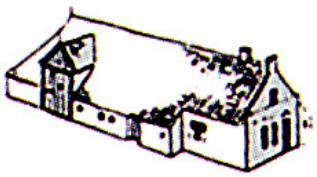
Locatie	Toegestane functies en voorzieningen (indicatief)	Niet toegestane functies en voorzieningen (indicatief)
Polderlaag: erven	- Bestaande functies (wonen, agrarisch, bedrijven) - Boerderij-/plattelandsrecreatie - Verkoop streekproducten, inclusief kantoor en opslag - Educatieve activiteiten - Sociaal-maatschappelijke voorzieningen (zorg, opvang, reïntegratie) - Creatieve en ambachtelijke productie- en verwerkings-bedrijven (kaasmakerij, hoefsmid, bierbrouwerij) - Teambuilding- en vergaderboerderij voor bedrijven - Ruimte voor bezinning en reflectie - Beauty farm, wellness - Kinderspeelboerderij - Natuur- en milieu-educatiecentrum - Horeca, theetuin - Kleinschalige verblijfsrecreatie (B&B met maximaal 6 eenheden conform provinciaal beleid) - Boerencamping (maximaal 20 eenheden conform rijksbeleid) - Manege: binnen- en buitenvoorzieningen - Paardenpensionstalling - Kleine forellenvijver, pluktuin, kleinvee - Tijdelijke polderevenementen (zoals trekkertrek-wedstrijden), oogstfeest met streekproducten etc. - Fietsenverhuur - Museum met verbinding poldercultuur - Huisgebonden beroepen vanuit bestaande woningen (dienstverlening die door beperkte omvang ondergeschikt is aan de normale woonfunctie zoals administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch of vergelijkbaar beroep).	- Nieuwe woningen (tenzij sloop en herbouw of bedrijfswoning) - Detailhandel, tenzij verbonden aan agrarische productie of –recreatie - Dienstverlening tenzij verbonden met agrarische productie of plattelandsrecreatie - Grootschalig parkeren - Autoclub - Caravanstalling - Groothandel (met uitzondering van bestaande bedrijven) - Bouwbedrijf, timmerwerkplaats - Industriële bedrijvigheid, autosloperij - Kantoren


KLEINE VENNE

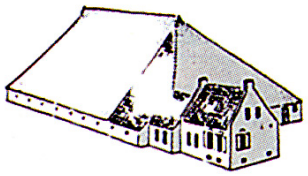
6 Beeldkwaliteit bebouwing



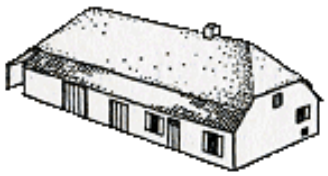
Stolpboerderij



Kop-romp-boerderij



Kop-hals-romp-boerderij



Langgevel boerderij



Land-arbeiderswoning

Authentieke bebouwingstypen in de Haarlemmermeer

HISTORISCHE KENMERKEN BEBOUWING

'Erven en landschappelijke beplanting in de Haarlemmermeer. Landschap Noord-Holland (2013)' geeft een belangrijk inzicht in de oorspronkelijke agrarische bebouwing van de erven.

De boerderijen die voorkomen in het gebied zijn:

- Stolp;
- Kop-hals-romp;
- Kop-romp;
- Langgevel
- daarnaast zijn er nog enkele oorspronkelijke landarbeiderswoningen.

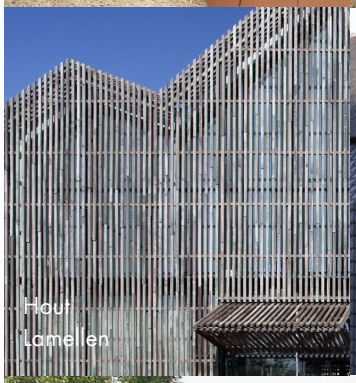
Op basis van deze typen is plaatselijk ook een eigen boerderij-aanpassing ontstaan in de Haarlemmermeer. Vrijwel nergens in het land worden schuurdaken aangetroffen met halverwege een verticaal deel, zoals in de polder op diverse plekken is te vinden. Dit is vermoedelijk om de oogst nog hoger op te kunnen tasten, maar ook kan het zorgen voor enig licht op de werkvloer. Voorbeelden zijn de kerkboerderij langs de Bennebroekerweg en de boerderij langs de spoorlijn aan de Rijnlanderweg ten noorden van de Kruisweg.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

- de bebouwing op de erven is in de loop der tijd sterk ontwikkeld. Veel historische bebouwing is verdwenen of verwaarloosd. Kop-romp-boerderij Nieuw Vennep aan de Hoofdvaart 1041 heeft de status van Rijksmonument;
- de woning aan de Rijnlanderweg 1253 is een gemeentelijke monument
- op veel erven zijn grote loodsen gebouwd;
- door ruimere mogelijkheden voor verbreding van agrarische bedrijven ontstaan mogelijkheden om de erven een kwaliteitsimpuls te geven.


Riet
Corten staal


Vlaamse Schuur Bolberg België

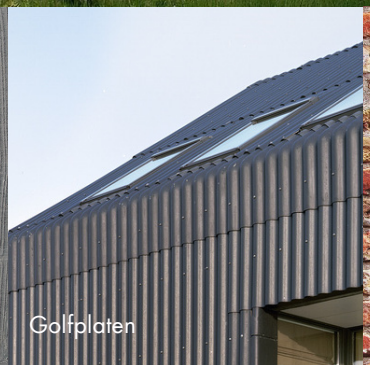

Hout
Lamellen


Riet
Dakpannen

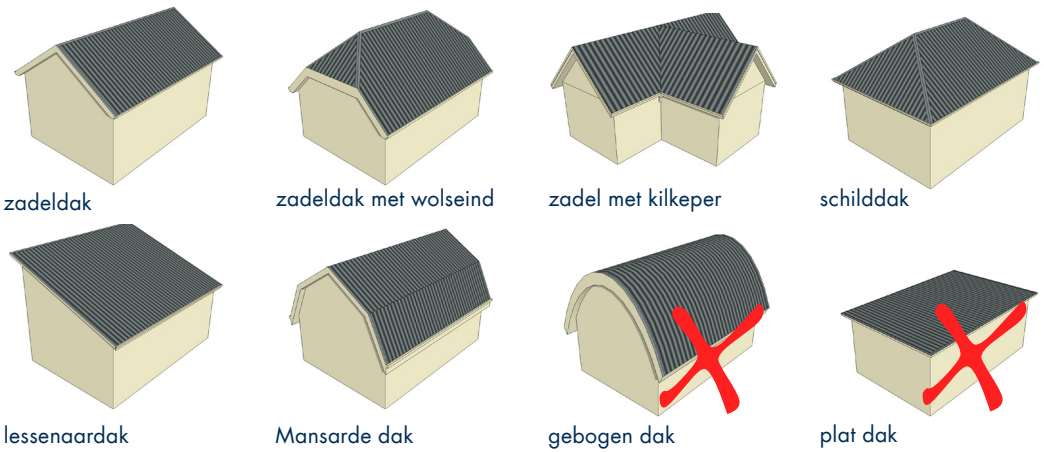

Hout
Shingels


Liskeshoeve Nederweert

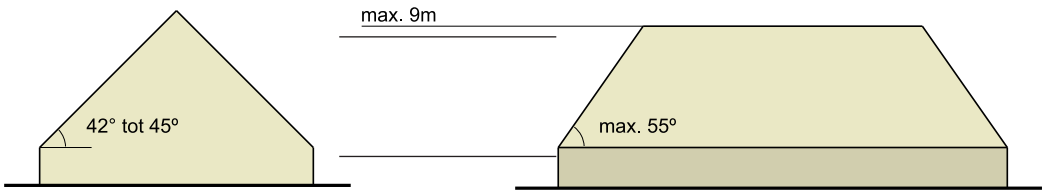

Hout
Gevelplanken


Golfplaten

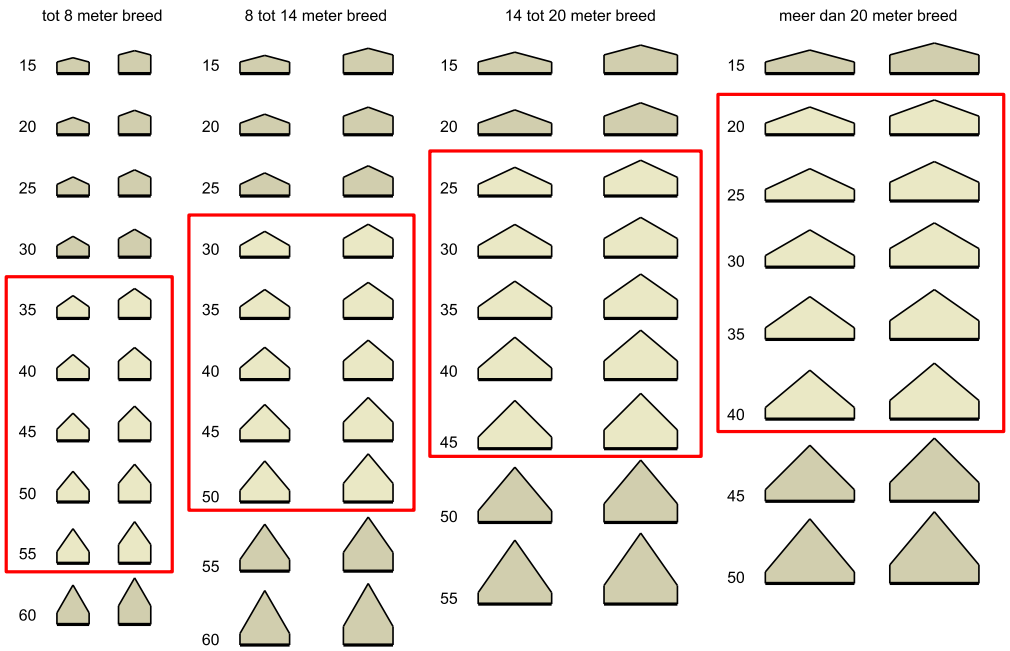

Baksteen



Gewenste dakvormen en ongewenste dakvormen



Basisprincipes bebouwing

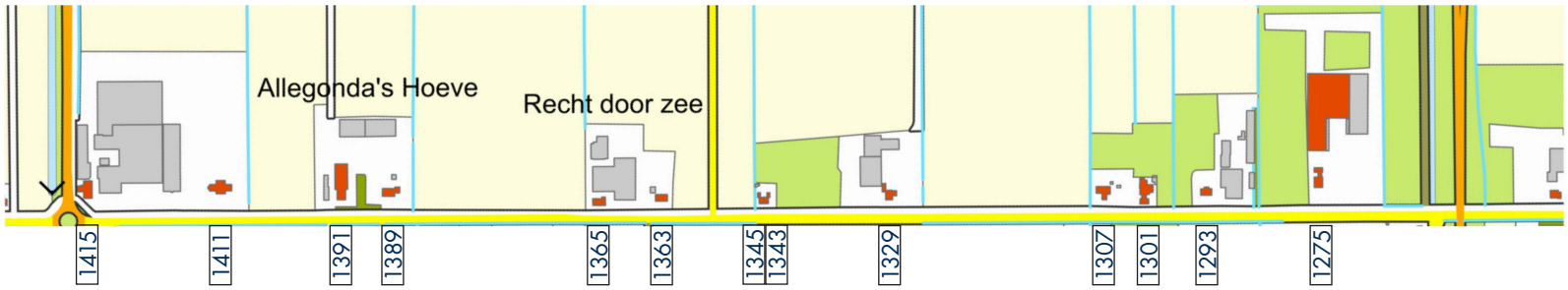


Bandbreedte dakhelling in relatie tot de footprint

FORMELE REGELS BEBOUWING ERVEN

- de functionele invulling van de bebouwing dient gekoppeld te zijn aan agrarisch gebruik en agrarische verbreding;
- principes van duurzaam bouwen zijn van toepassing;
- geldende wet- en milieuregelgeving is van toepassing;
- kies voor een bebouwingstypologie met een landelijke uitstraling: kappen (geen platte of afgetopte daken) en natuurlijke materialen zoals baksteen, pannen van natuurlijk materiaal, hout en riet (zie bijgaande referentiebeelden).

BESTAANDE BEBOUWING IJWEG ONEVEN ZIJDE




Nr. 1415 (1941)


Nr. 1365 (1974)


Nr. 1343 (1925) arbeiders




Nr. 1411 (2004)


Nr. 1363 (1974)


Nr. 1329 (2003)


Nr. 1293 (1966)


Nr. 1391 (2009)

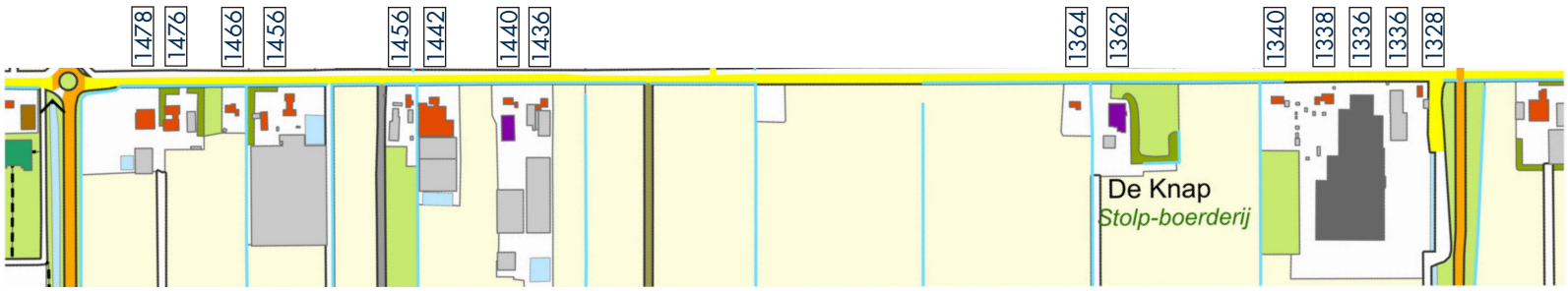

Nr. 1345 (1925) arbeiders


Nr. 1307 (1920)


Nr. 1273/1275 (2007/2002)


Nr. 1389 (1978)

BESTAANDE BEBOUWING IJWEG EVEN ZIJDE




Nr. 1478 (1960) boerderij


Nr. 1456 (1927)


Nr. 1436 (1996)


Nr. 1338 (1980)


Nr. 1476 (1997)


Nr. 1456 (1927) arbeiders




Nr. 1336b


Nr. 1466 (1929) boerderij




Nr. 1362 (1875) stolpboerderij


Nr. 1336a

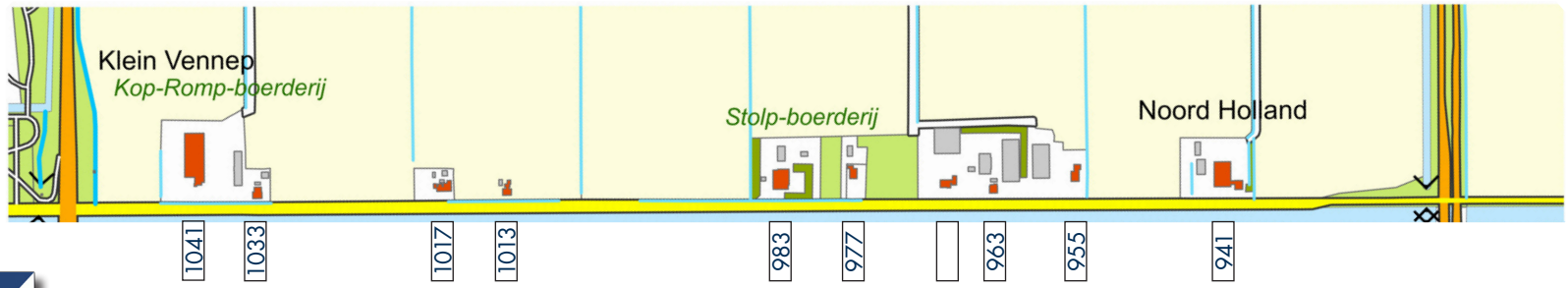

Nr. 1456 (1929) erf


Nr. 1440 (1972)


Nr. 1340 (1969)


Nr. 1328 (1900)

BESTAANDE BEBOUWING HOOFDVAART WEST





Nr. 1041 (1911) kop-romp-boerderij



Nr. 1013 (1925) arbeiders



Nr. 965 (2001)







Nr. 983 (1887) stolpboerderij





Nr. 1017 (1901) arbeiders



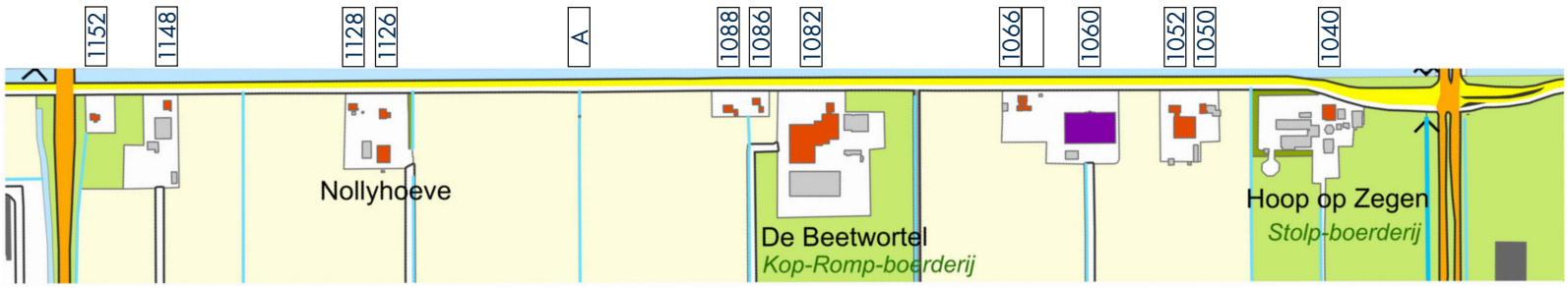
Nr. 977 (1987)



Nr. 955 (1992) hoeve

Rijksmonument

BESTAANDE BEBOUWING HOOFDVAART OOST




Nr. 1152 (1966)


A (1860) pomphuisje


Nr. 1066 (1901) arbeiders


Nr. 1052 (2003) boerderij


Nr. 1148 (1860)


Nr. 1088 (1977)


Nr. 1064 (1901) arbeiders


Nr. 1050 (1961)




Nr. 1086 (1901) arbeiders


Nr. 1060 (1951) industrie


Nr. 1040 (1900) stolpboerderij


Nr. 1126 (2008)


Nr. 1082 (1932)
kop-romp-boerderij

Gemeentelijk monument

BESTAANDE BEBOUWING RIJNLANDERWEG ONEVEN ZIJDE




Nr. 1265 (1980)


Nr. 1247 (1987)


Nr. 1205 (1987)


Nr. 1167 (1972)


Nr. 1261 (1880) boerderij


Nr. 1239 (1970)


Nr. 1195 (1987)




Nr. 1255 (1968)


Nr. 1229 (1928)


Nr. 1187 (1931)


Nr. 1149-1151 (1920) arbeiders

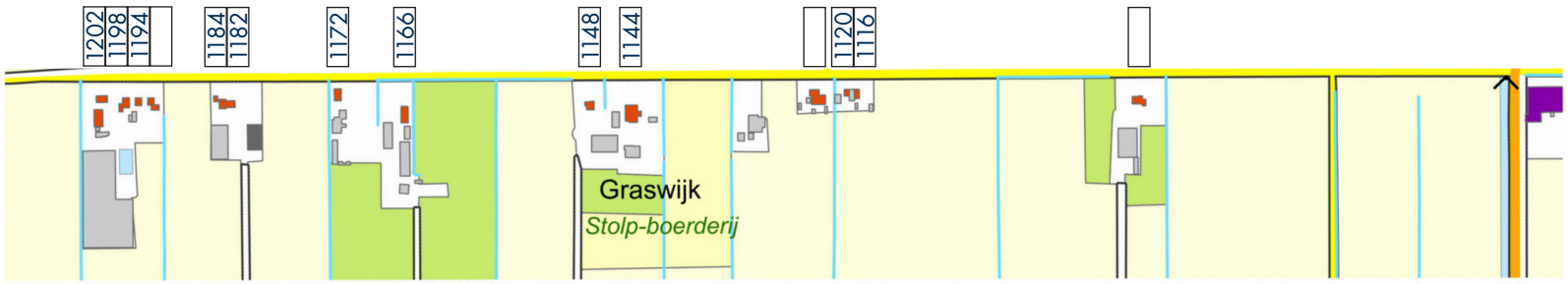

Nr. 1253 (1868)


Nr. 1207 (1910) arbeiders


Nr. 1185 (1885)
zijlangsdeelboerderij

Gemeentelijk monument

BESTAANDE BEBOUWING RIJNLANDERWEG EVEN ZIJDE




Nr. 1202 (1970)


Nr. 1182-1184 (1984)




Nr. 1120 (1900) arbeiders


Nr. 1198 (1993)


Nr. 1172 (1979)


Nr. 1144 (1861) stolpboerderij


Nr. 1116 (1987)


Nr. 1194 (1992)


Nr. 1166 (1965)


Nr. 1128 (1900) arbeiders


Nr. 1090 (1980)


Nr. 1190 (1990)









REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR

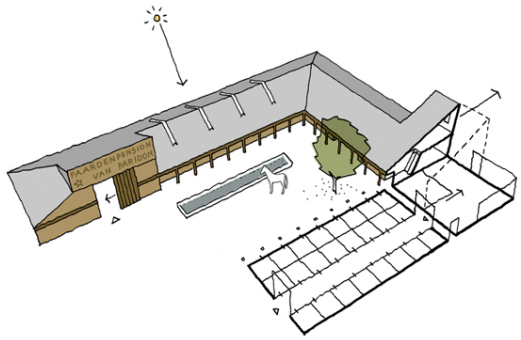





















ABC
ARDEN CENTER







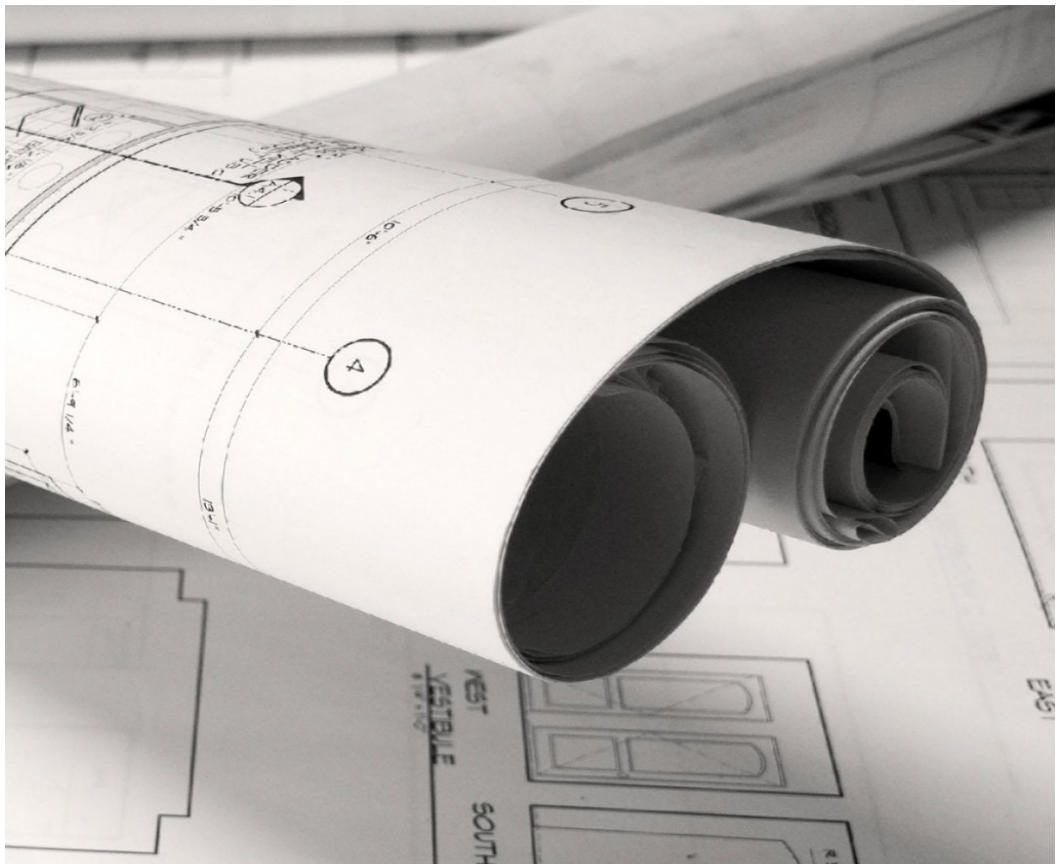





MESSI
19

8 Handhaving beeldkwaliteit

TOETSINGSKADER
Voor de realisatie van plannen in de polderlaag zullen het 'Bestemmingsplan Nieuw-Vennep PARK21 Deelgebied 1' en het 'Bestemmingsplan Buitengebied Midden', het juridische ruimtelijk toetsingskader zijn. Op basis van deze bestemmingsplannen zullen plannen en bouwaanvragen getoetst worden. Voor de uitwerking hiervan kunnen per initiatiefnemer nadere overeenkomsten worden afgesloten met bijbehorende afspraken. Nota bene: Bouwaanvragen die passen binnen de hiervoor genoemde bestemmingsplannen, worden getoetst aan het huidige welstandsregime (Welstandsnota 2012, Gemeente Haarlemmermeer).



Q-TEAM
Voor het waarborgen van de integraliteit en de kwaliteit in PARK21 is het Q-team PARK21 ingesteld. Het Q-team heeft een gemandateerde westandsfunctie. Het wordt voorgezeten door de supervisor van PARK21 en ook de gemeentelijke stadsarchitect heeft zitting in het Q-team.
De adviezen van het Q-team worden via de projectleider PARK21 aan het gemeentebestuur gezonden. Het Q-team toetst op basis van de formele regels in dit Beeldkwaliteitsplan. Deze adviezen hebben de status van een welstandsadvies. Per deelplan zijn aparte projectoverleggen mogelijk met de supervisor van PARK21, waarin de uitwerking van de plannen kan worden begeleid en ondersteund.

COMMUNICATIE
Initiatiefnemers werken actief mee aan de communicatie van de gemeente over PARK21. Zij leveren op verzoek een bijdrage aan die past binnen de verschillende communicatieacties of publicaties van de gemeente. Voorbeelden hiervan zijn: een interview of artikel in de gemeentekrant InforMeer en/of op de website van PARK21, aanwezigheid op een informatiemarkt en tijdens presentaties.


PARK21
gemeente
Haarlemmermeer
HLMR
MEER
ONTMOETEN