

DE VERBINDENDE RING

BEELDKWALITEITSPAN RINGVAARTZONE

HAARLEMMERMEER





Ringdijk en ringvaart, ontwikkelprincipes Inspiratie voor ontwikkelingen

Bijlage bij beeldkwaliteitsplan Ringdijk en
Ringvaart Haarlemmermeerpolder,
de verbindende ring.



1 december 2020

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

Inleiding	P.4
Dorpen en duinen	
Lisserbroek	P.8
Beinsdorp	P.12
Zwaanshoek	P.16
Cruquius	P.20
Vijfhuizen	P.26
Nieuwe Brug	P.30
Bossen en bedrijvigheid	
Zwanenburg	P.36
Lijnden	P.40
Badhoevedorp	P.44
Nieuwe Meer	P.48
Linten en logistiek	
Oude Meer	P.54
Aalsmeerderbrug	P.60
Rijsenhout	P.66
Polders en plassen	
Burgerveen	P.72
Leimuiderbrug	P.76
Weteringbrug	P.80

Vredeburg en Huigsloot	P.84
Buitenkaag	P.88

Inleiding

Een stukje geschiedenis

Op de plek van de Haarlemmermeerpolder lag vroeger het Haarlemmermeer, een grote water-vlakte die door een aantal grote stormen steeds groter werd en de omliggende dorpen en steden dreigde of zelfs liet verdwijnen. Om deze reden werd besloten om het meer droog te leggen. In 1840 begon men, met de hand, met het uitgraven van de 60 kilometer lange Ringvaart. Na de voltooiing werden er drie stoomgemalen gebouwd, de Lynden, de Cruquius en Leeghwater. Deze pompten binnen 39 maanden het Haarlemmermeer leeg. Een lege, zompige vlakte, ongeschikt voor bewoning bleef achter. Van oudsher was de eerste bewoning daarom niet in de polder maar aan de dijk. (Noord Hollands Archief, z.d)

Aanleiding

In 2014 hebben 7 dorpsraden van de rindijkdorpen een brief aan het college gestuurd waarin zij aandacht vroegen voor de toenemende problematiek langs de Ringdijk. Onder andere de verkeersproblematiek, verrommeling van percelen en verkoop van kades door het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn problemen. Ten tweede heeft de dijk, door de ligging aan de Ringvaart, van oudsher veel bedrijvigheid. Vervoer over water is vervangen door (vracht)vervoer over de weg. Een deel van de bedrijven staat niet meer langs de ringdijk, een deel nog wel. De menging van functies is altijd zeer karakteristiek geweest en in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. Op diverse plekken vindt er transformatie plaats van bedrijvigheid naar wonen.

Om de problemen aan te pakken en in te spelen op de huidige ontwikkelingen langs de dijk is de visie, Ringdijk en Ringvaart (2017), opgesteld waarin verschillende speerpunten worden benoemd om aan te pakken. Een van deze speerpunten is "identiteit, historie en herkenbaarheid van de Ringdijk en Ringvaart versterken". Het opstellen van ontwikkelprincipes voor de bebouwing langs de Ringdijk is hier een belangrijk onderdeel van. In het voor u liggende rapport (2020) zijn specifieke, inspiratieve ontwikkelprincipes per kern te vinden.



Haarlemmermeer rond 1800 (topotijdreis, z.d)

Ambities

Met het opstellen van de ontwikkelprincipes, en het uiteindelijke gebruik ervan, zijn en worden er meerdere ambities nagestreefd.

Ontwikkelprincipes versterken het karakter van de Ringdijk

Ontwikkelprincipes moeten ervoor gaan zorgen dat ruimtelijke ontwikkelingen langs de Ringdijk, zoals verbouw en herbouw, ervoor zorgen dat het karakter van de dijk versterkt wordt. De situatie moet niet bevroren worden maar er moet juist ruimte zijn voor ontwikkeling.

Bewustzijn voor de Ringdijk creëren

De Ringdijk is een bijzondere plek met openheid, de vaart, dorpen, gemalen, karakteristieke bebouwing en een bijzondere geschiedenis. Het is belangrijk dat dijkbewoners en werknemers van de gemeente zich bewust worden van de waarde van deze plek, zodat deze gedachte wordt meegenomen bij ontwikkelingen.

Inspiratie bieden voor transformatie en verbouwen langs de Ringdijk

De ontwikkelprincipes moeten als inspiratie gaan dienen voor inwoners wanneer zij willen bouwen, herbouwen of nieuw bouwen. Zo worden de karakteristieken en aandachtspunten van hun dorp in dit document omschreven, en worden er inspiratieve ontwikkelprincipes gegeven. Tevens biedt dit document inspiratie voor grotere ontwikkelingen, zoals woningbouw. Dit document maakt duidelijk wat karakteristiek is aan de dijk en de dorpen en hoe dit versterkt kan worden.

Relatie met het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart

Dit document is een bijlage van het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart. De aandachtspunten uit het beeldkwaliteitsplan worden in dit document verder aangevuld met ontwikkelprincipes per kern. Deze principes zijn als inspiratie te gebruiken voor ontwikkelingen in de kernen. Daarnaast worden er karakteristieken en aandachtspunten per dorp benoemd.

Het karakter van de Ringdijk

Een belangrijk doel van de ontwikkelprincipes is het behouden en versterken van het karakter van de Ringdijk. Dit karakter wordt bepaald door het gebruik, de ligging, de bebouwing en het historische karakter.

Historisch karakter

De Ringdijk heeft een historisch karakter dat verbonden is aan de drooglegging. Ze heeft een waterkerende functie en is voorwaardelijk voor het bestaan van de Haarlemmermeerpolder. In het verleden stonden er bomen, grote populieren, op de Ringdijk. Inmiddels worden de Ringdijk en Ringvaart gekenmerkt door de voetsloten, dijktafsluider, oevers, openheid en de drie gemalen, Lynden, Leeghwater en Cruquius.

Gebruik

De ringdijk is een woonlint waar veel mensen langs wonen. Ten tweede worden de dijk en de vaart gebruikt als recreatieve route en plek, waardoor het een levendig karakter heeft. Denk bijvoorbeeld aan wielrenners, fietsers, wandelaars, boten en zwemmende mensen. Het recreatieve karakter is ook aan de vele aanlegsteigers te zien. Ten slotte wordt de dijk gebruikt als route voor doorgaand verkeer. Met de uitvoering van de visie ringdijk en ringvaart wordt geprobeerd het doorgaande verkeer zoveel mogelijk te beperken.

Bebouwing en positie

Ten derde zorgt de bebouwing langs de Ringdijk voor het typerende karakter waarbij er verschillende kenmerken van belang zijn. Typerend is dat de bebouwing langs de Ringdijk lintbebouwing is, en bestaat uit een enkele of dubbele rij. Ook is de korrel van het lint klein en de gebouwen zijn over het algemeen grond gebonden woningen, bestaande uit vrijstaande woningen, twee onder een kappers en rijwoningen. Verder is diversiteit en variatie een belangrijk aspect. Dit zit hem in de kapvormen, zoals mansardekappen en zadeldaken, de oriëntatie van de bebouwing, dwars of langs, het verschil in grootte, de afstand tot de dijk en de verschillende architectuurvormen. Denk hierbij aan de piepkleine voormalige arbeiderswoningen, de grotere jaren

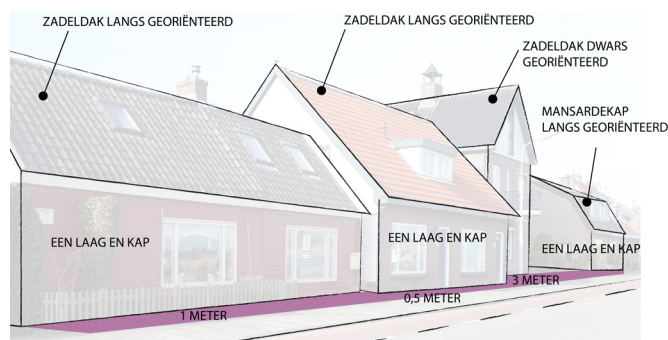
30 woningen met typische rode pannen en stenen, kleine dakkapellen en erkers. Maar ook de aaneengeschaalde na oorlogse woningen met het kenmerkende flauwe zadeldak, en de grotere vrijstaande bebouwing uit de jaren 70 tot 90.

Ligging

In het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart is de dijk opgedeeld in verschillende gebieden die elk een ander karakter hebben, namelijk dorpen en duinen, bossen en bedrijvigheid, linten en logistiek, en polders en plassen.



Verdeling in segmenten



Variatie in de bebouwing



Historisch karakter

Dorpen en duinen

In het segment Dorpen en Duinen liggen grote dorpen als Lisserbroek, Beinsdorp, Zwaanshoek en Cruquis. Deels zijn het dubbeldorpen, zoals Lisse en Lisserbroek, die de verbondenheid van dit deel van de Ringdijk met de bollenstreek onderstrepen. Aan de westzijde van de ringvaart liggen polders met een opvallend lage ligging. Op de achtergrond is de binnenduinrand zichtbaar. Fort Vijfhuizen markeert de kruising met De Stelling van Amsterdam. Ook het gemaal Cruquius, waar van oorsprong de Haarlemmermeer met een stoomgemaal werd leeggepompt, is een sterkstaaltje van 19e eeuwse ingenieurskunst. Richting het noorden wordt het water breder, krijgt de Ringvaart het karakter van een rivier die overgaat in de Buiten Liede. Bij Vijfhuizen liggen veel woonboten in de Ringvaart. De boten blokkeren het zicht op het water en de verschillende schuttingen en schuurtjes zorgen voor een rommelig beeld. Ook zijn een aantal grote bedrijven, zoals Global Garden bij Zwaanshoek erg beeldbepalend, vooral omdat zij in de breedte zijn uitgebreid en het zicht richting de polder ontnemen.

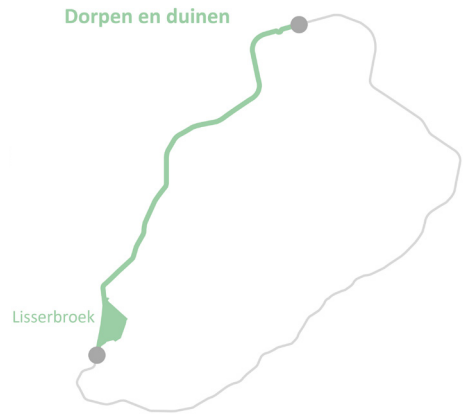




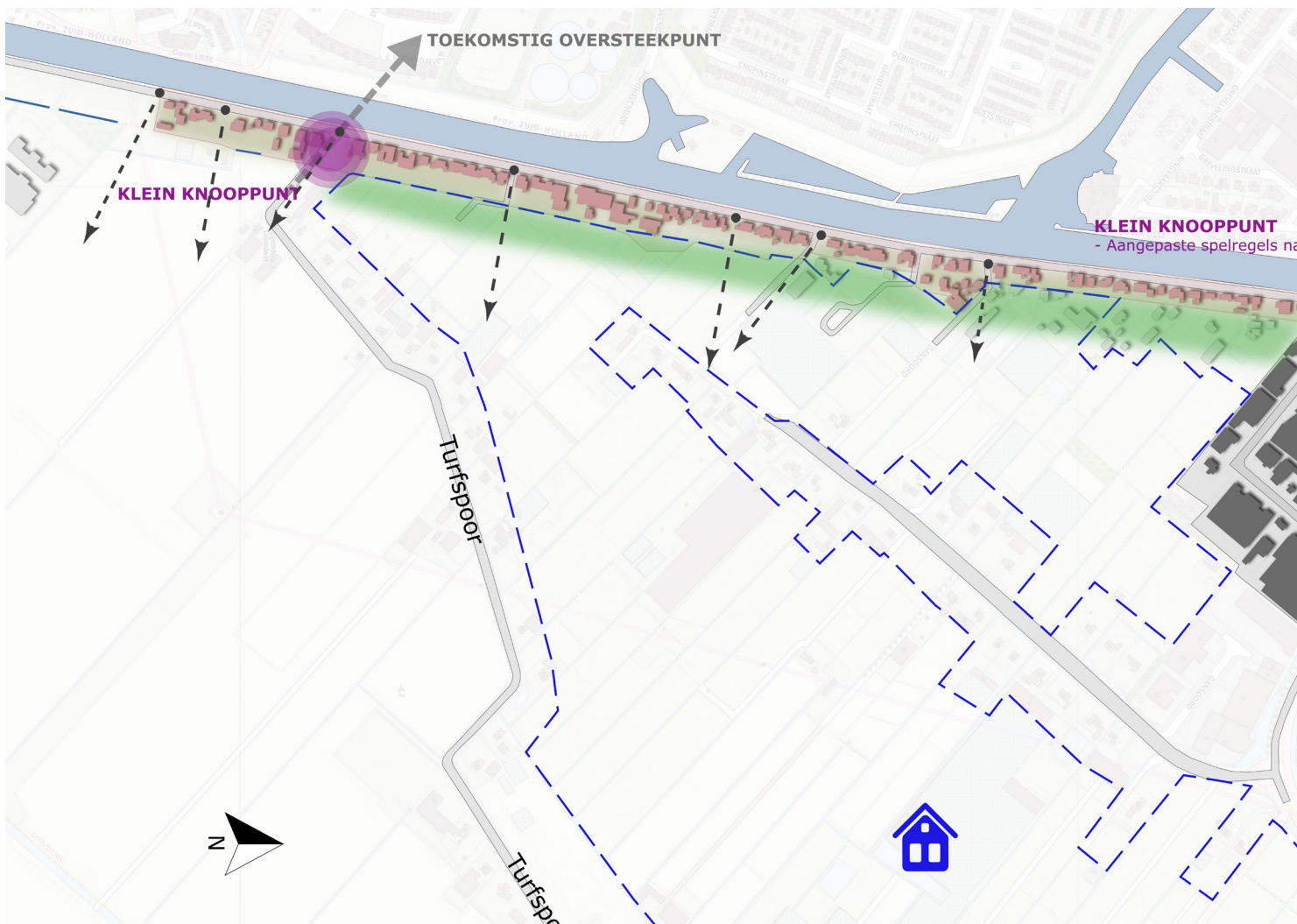
Lisserbroek

Lisserbroek is een relatief groot dorp dat aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder ligt. Het heeft een lang dijklint van circa drie kilometer. Aan de overzijde van de vaart ligt de kern Lisse. Ook deze kern is vrij groot en heeft veel voorzieningen. Er is echter maar een brug die de twee zijdes verbindt waardoor de connectie minder goed is. Ten slotte is het zeer belangrijk om te weten dat er in Lisserbroek een aantal grote woningbouwprojecten gepland staan, namelijk Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord.

Het dijklint van Lisserbroek bestaat uit een verscheidenheid aan bebouwing. De bebouwingsperiodes zijn vrijwel allemaal gelijk verdeeld, waardoor er veel bebouwingstypes voorkomen. De periode 1900 tot 1930 voert hierbij licht de boventoon.



Het dijklint van Lisserbroek



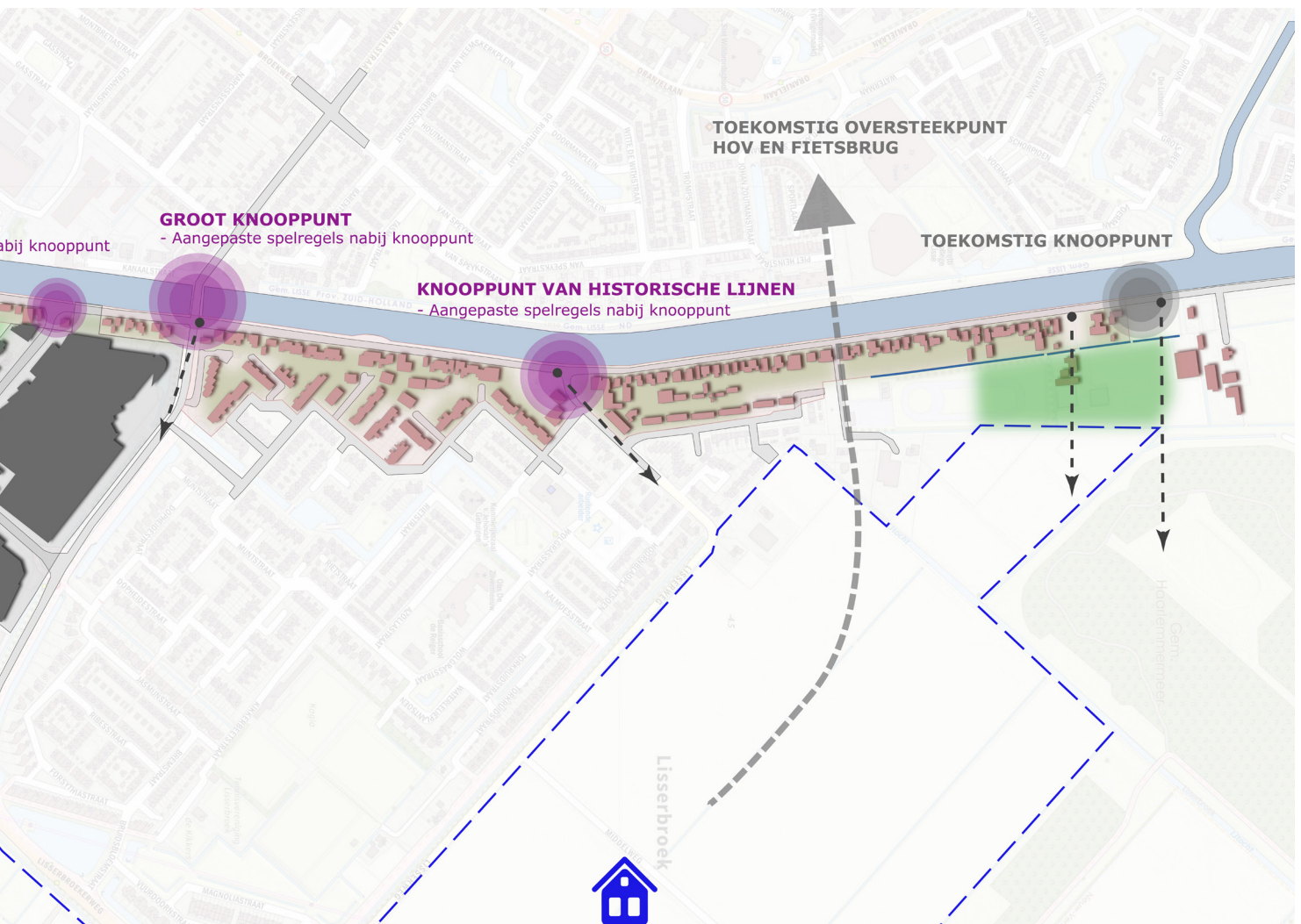
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Karakteristiek aan Lisserbroek is dat er bij de inpoldering een deel van het oude land is ingepolderd. Dit is terug te zien in verkaveling en waterstructuren.

Aandachtspunten

- In Lisserbroek, achter het dijklint, is er een woningbouwontwikkeling gepland op het oude land "Binnenturfspoor". Het behouden van het karakter van dit land is van belang. Bijvoorbeeld door de watergangen en de verkavelingsstructuur te behouden.
- Zorg ervoor dat het dijkkarakteristiek behouden blijft met de komst van de woningbouwontwikkeling. Bijvoorbeeld door de Ringdijk als losliggende structuur te behouden.



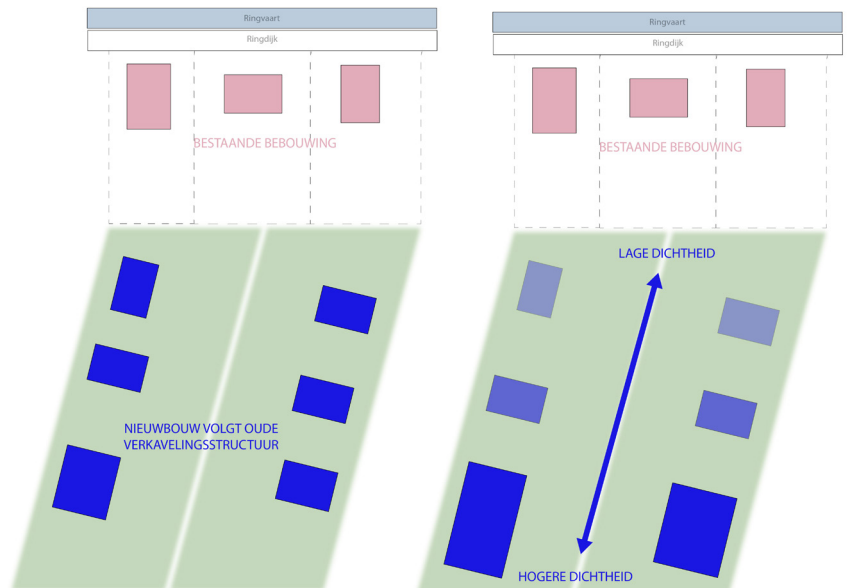
Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: Er is een goede overgang tussen de Ringdijk en de achtergelegen woningbouwlocatie

Achter de Ringdijk bij Lisserbroek zijn er twee grote woningbouwlocaties gepland, namelijk Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord. Om het karakter van de Ringdijk te behouden is het belangrijk dat er een goede overgang komt tussen de dijk en de woningbouwlocaties. Dit is op verschillende manieren te realiseren.

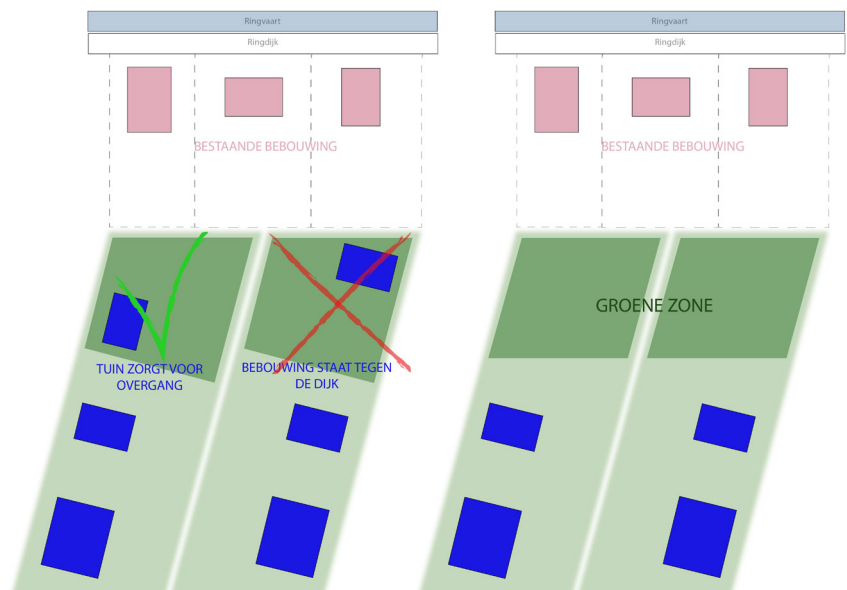
Ten eerste is het belangrijk dat bij de woningbouwontwikkeling de verkavelingsstructuren van het ingepolderde land gevolgd worden. Deze lopen niet haaks op de dijk. Hierdoor is er een onderscheid zichtbaar tussen de dijk en de woningbouw. De Ringdijk blijft op deze manier een losse structuur.



Ten tweede kan er een overgang gerealiseerd worden door direct achter de dijk met een lagere dichtheid te bouwen en met een hogere dichtheid verder van de dijk af. Zo wordt er opgebouwd naar de nieuwe woningbouwontwikkeling.



Ten derde kan er een overgang gerealiseerd worden door de tuinen van de nieuwe woningen aan de tuinen van de dijkhuizen te laten grenzen. Op deze manier wordt er afstand gecreëerd tussen de dijk en de eerste rij nieuwe bebouwing.

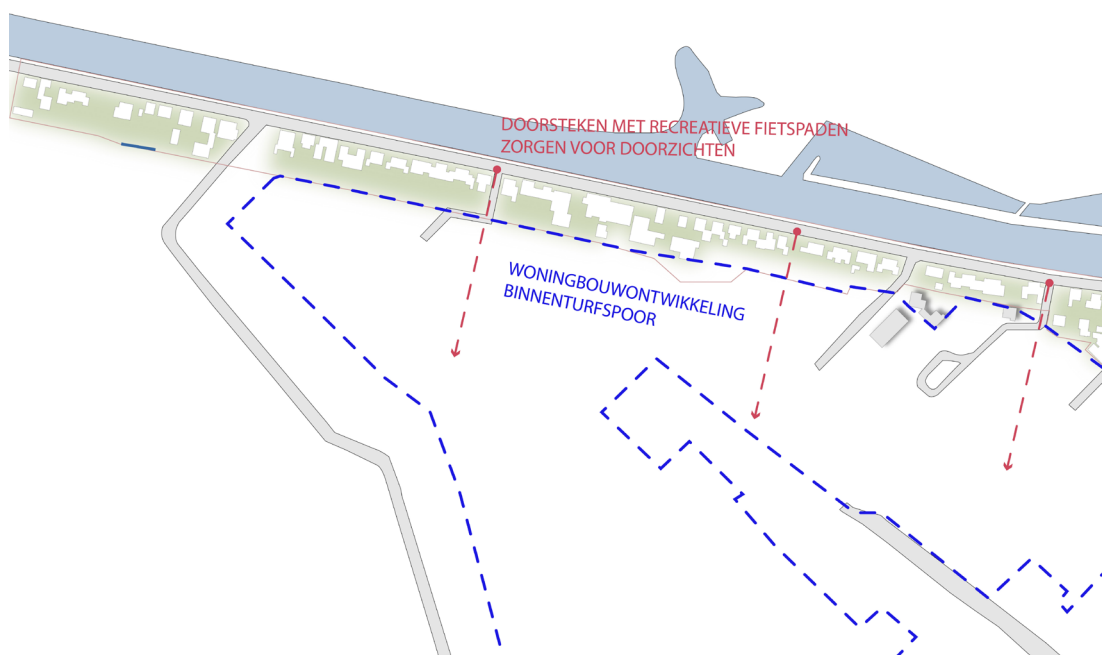


Ten vierde zou er een overgang kunnen worden gerealiseerd door een groene (openbare) zone te realiseren tussen de dijk en de woningbouwontwikkeling. Op deze manier wordt er afstand tussen de twee gerealiseerd.



Ontwikkelpincipe 2: De doorsteken recreatieve fietspaden die vanaf Binnenturfspoor zullen aankomen op de dijk zorgen voor essentiële zichtlijnen

Bij de bouw van de woningbouwontwikkeling Binnenturfspoor worden er meerdere recreatieve fietspaden aangelegd die naar de dijk lopen. Waar en hoeveel er komen is niet duidelijk. Desondanks zijn deze doorsteken tussen de bebouwing door essentieel om vanaf de dijk het achtergelegen landschap te kunnen ervaren.



Beinsdorp

Beinsdorp is een relatief klein dorp aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder, en heeft ongeveer 900 inwoners. Het dorp bestaat voornamelijk uit lintbebouwing aan de dijk. Aan de overzijde van de vaart ligt Hillegom waar veel voorzieningen te vinden zijn, en op enige afstand in de polder ligt Nieuw Vennep. Het dorp is klein maar heeft veel voorzieningen in de nabije omgeving.

In Beinsdorp is een grote verscheidenheid aan bebouwingstypes te vinden. Het grootste aandeel, iets meer dan de helft, van de bebouwing is gebouwd tussen 1900 en 1945. Dit zijn de voormalige arbeiderswoningen en de jaren 30 woningen. De overige bebouwing is verdeeld over de tijdsperiodes. Zo staan er onder andere na oorlogse twee onder een kap woningen, bungalows met kenmerkende donkere kozijnen en pannen.

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- In Beinsdorp ligt de Hillegommerbrug. Deze witte ophaalbrug is van verre te zien en vormt een herkenningspunt.
- Net buiten Beinsdorp ligt de historische boerderij "de Meijerij".

Aandachtspunten

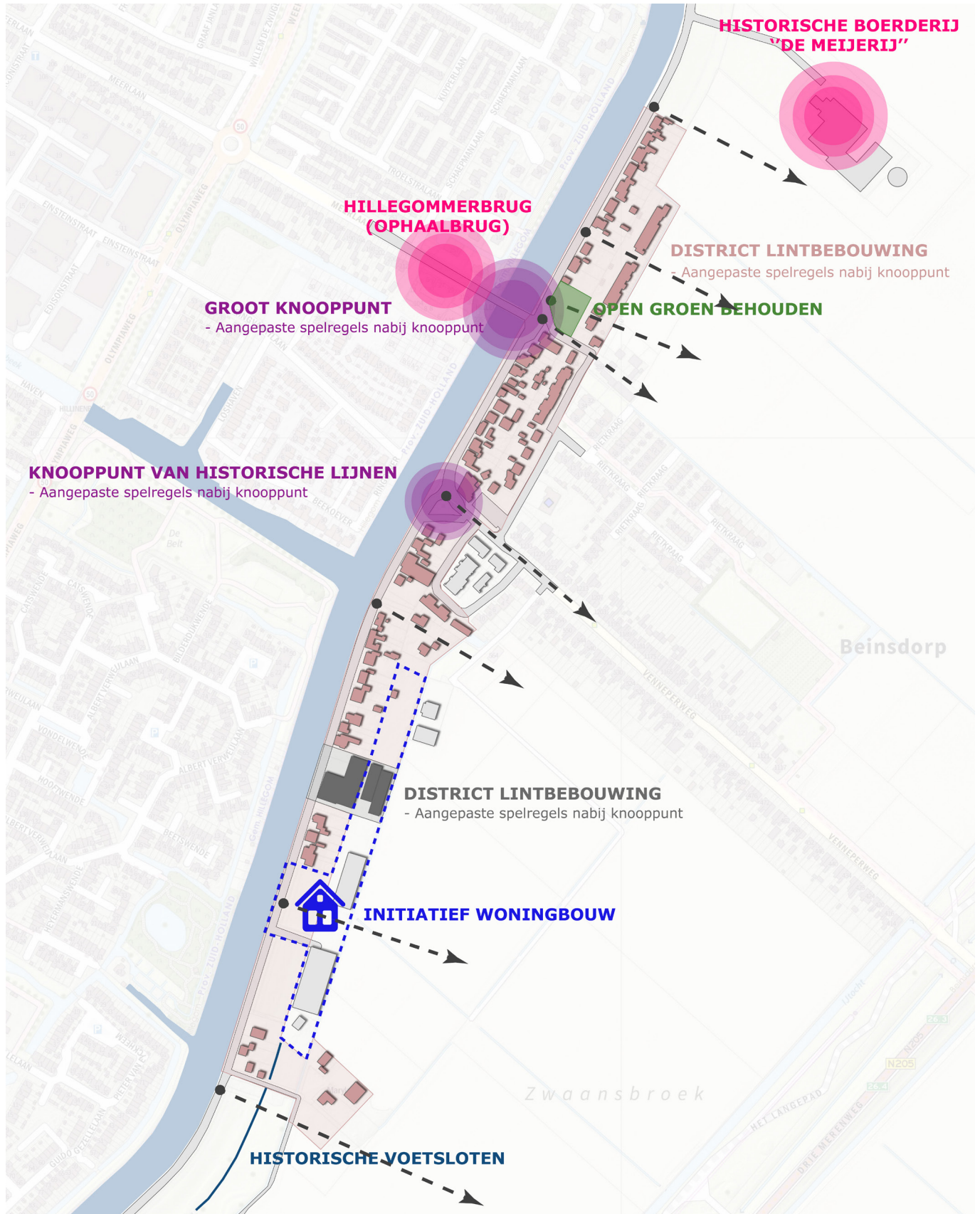
- Behouden van de open groene taluds in het dorp. Deze zorgen vaak voor doorzichten naar het achtergelegen landschap.
- Behoud of versterk zichtlijnen naar historische boerderijen.



*Open talud en doorzichten naar landschap
(Google maps, 2019)*



Bovenstaand is na oorlogse bebouwing te zien



Specifieke ontwikkelprincipes

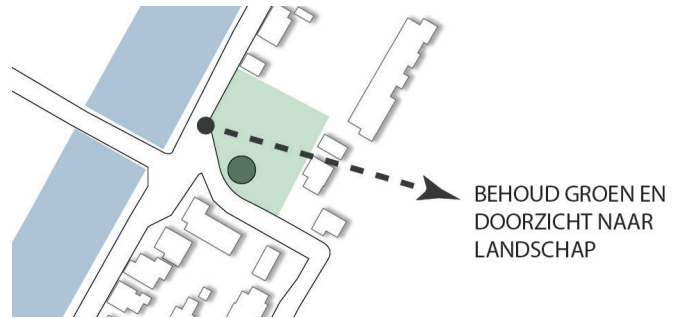
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelpincipe 1: Behoud groen open dijktaalud en de zichtlijnen naar het landschap

Tegenover de Hillegommer ophaalbrug is een open, groen stuk dijktaalud te vinden. Het hoogteverschil is hierdoor goed te ervaren en er zijn zichtlijnen naar het achtergelegen landschap te vinden. Een groen en open dijktaalud komt niet vaak voor in de dorpen en is daarom belangrijk om te behouden.

Specifieke criteria

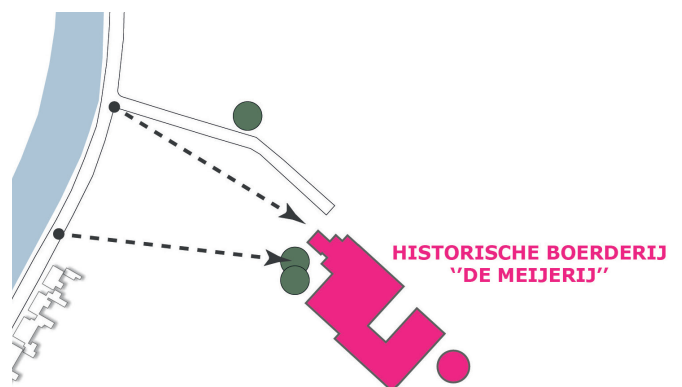
- Behouden van groen en open dijktaalud
- Behouden van zichtlijnen



Open dijktaalud (Google maps, 2019)

Ontwikkelpincipe 2: Behoud de zichtlijnen naar de historische boerderij "de Meijerij"

Net buiten Beinsdorp staat de historische boerderij "de Meijerij". Deze laat het vroegere (en huidige) agrarische karakter goed zien. Het is daarom belangrijk om de zichtlijnen op deze boerderij te behouden.



Zwaanshoek

Zwaanshoek is een klein dorp aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder en heeft circa 1500 inwoners. Aan de overzijde van de vaart ligt Bennebroek en in de polder ligt Hoofddorp op kleine afstand. Het is een klein dorp maar met vele voorzieningen in de nabije omgeving. Het dorp bestaat uit lintbebouwing aan de dijk en een uitbreiding verder van de dijk af.

In Zwaanshoek zijn er meerdere veelvoorkomende bebouwingstypes. Tussen 1900 en 1945 is bijna 60 procent van de bebouwing gebouwd. Er staan hier dan ook veel voormalige arbeiderswoningen en jaren 30 woningen. Ten slotte zijn er relatief veel woningen gebouwd tussen 1960 en 1985. Dit zijn onder meer na oorlogse twee onder een kapwoningen en bungalows met typerende donkere stenen en pannen.



Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Zwaanshoek is een typisch dijkdorp met lintbebouwing.
- Aan de overzijde ligt het Bennebroekerbos en de Bennebroekertocht
- Zwaanshoek ligt voor een gedeelte op oud land. Bij het graven van de ringvaart is door het oude land gegraven waardoor deze voor een gedeelte in de polder ligt.

Aandachtspunten

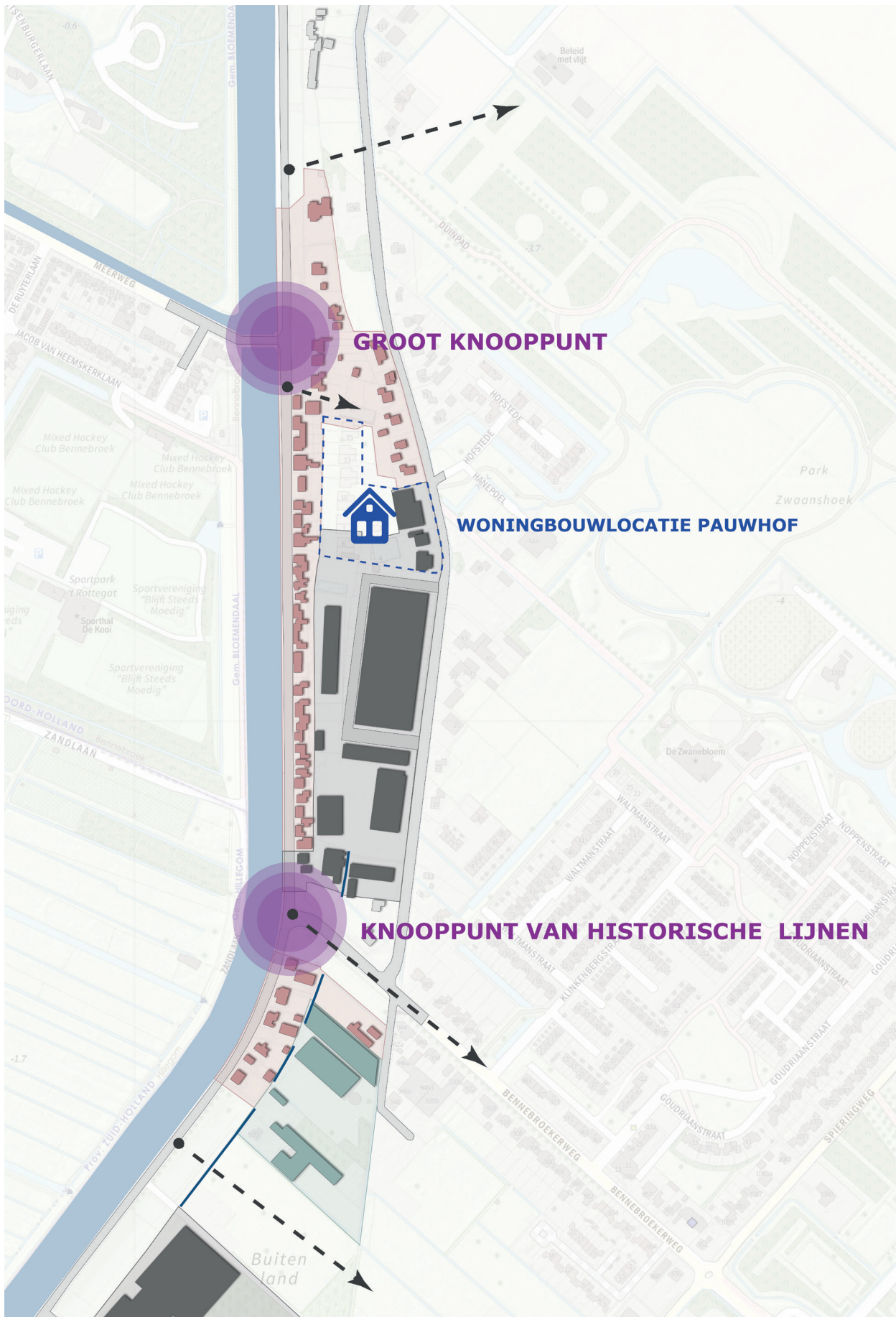
- Achter het dijklint van Zwaanshoek zijn veel bedrijfsloodsen te vinden. Vaak zijn deze vanaf de dijk te zien. Wanneer de kans zich voor doet zou de ruimtelijke verschijning verbeterd kunnen worden. Zie aandachtspunt vier van het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.



Jaren 30 woning



Bedrijfsbebouwing achter het dijklint



GROOT KNOOPPUNT

WONINGBOUWLOCATIE PAUWHOF

KNOOPPUNT VAN HISTORISCHE LIJNEN

Specifieke ontwikkelprincipes

Op dit moment zijn er geen specifieke ontwikkelprincipes voor de kern Zwaanshoek.

Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Cruquius

Cruquius is een dorp aan de westzijde van de Haarlemmerpolder. In het dorp zijn verschillende historische elementen te vinden zoals het voormalige fort bij Heemstede en het gemaal Cruquius. Kenmerkend voor dit dorp is de grootschalige detailhandel die hier gevestigd is en de bedrijvigheid aan de dijk. Ten slotte zijn er rond Cruquius verschillende grote woningbouwopgaves gepland waaronder een transformatieopgave langs de dijk en woningbouw bij Wickevoort. Dit zijn belangrijke aandachtspunten.

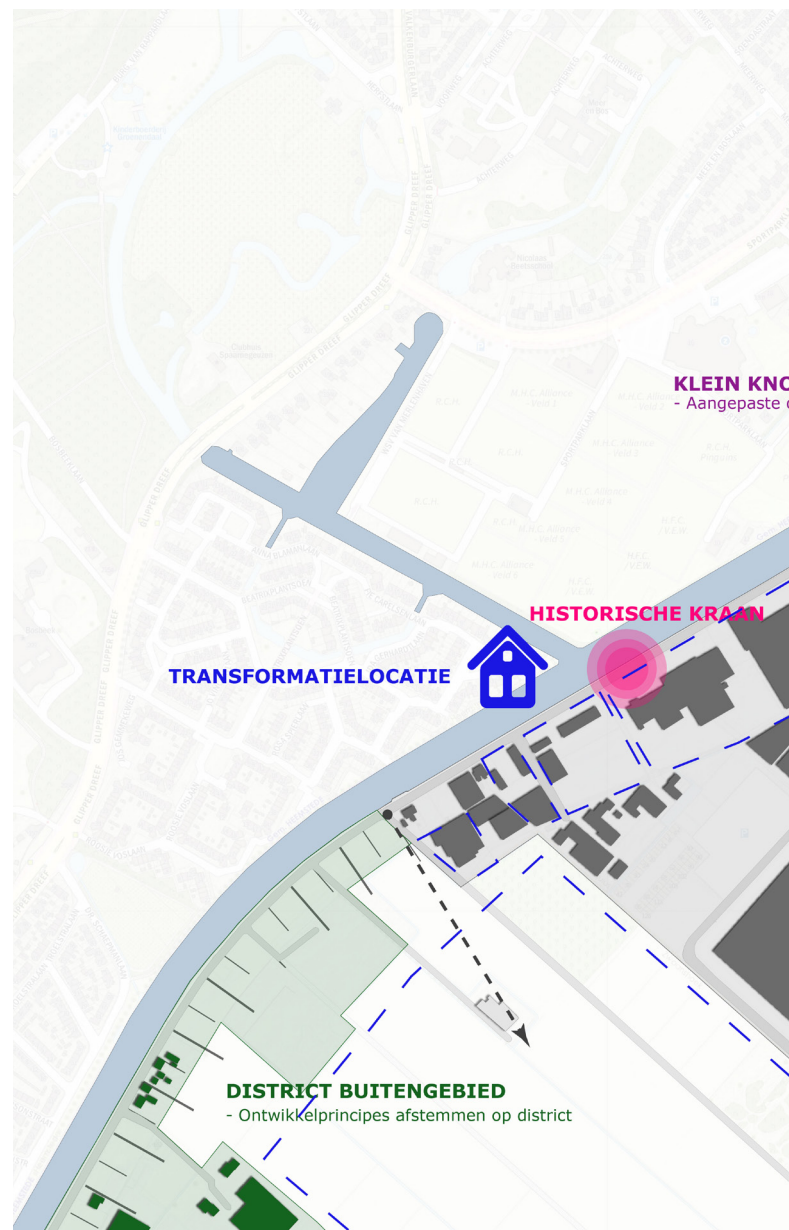
Cruquius heeft een verscheidenheid aan bebouwing uit verschillende bouwperiodes. Een groot deel van de woningen bestaat uit voormalige arbeiderswoningen (1900-1930), jaren 30 woningen en na oorlogse woningen.



Voorbeeld van een voormalige arbeiderswoning met mansardekap.



Voorbeeld van jaren 30 woningen en een na oorlogse woning.



Aandachtspunten en karakteristieken

In het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart zijn algemene aandachtspunten en inspiratie gegeven voor onder andere de bebouwing langs de dijk, kunstwerken en het profiel van de dijk. Daarnaast heeft elke kern langs de dijk een eigen karakter, bijzondere plekken en aandachtspunten waar rekening mee moeten worden gehouden mocht er ontwikkeld worden.

In Cruquius zijn er meerdere bijzonderheden en aandachtspunten;

Karakteristieken

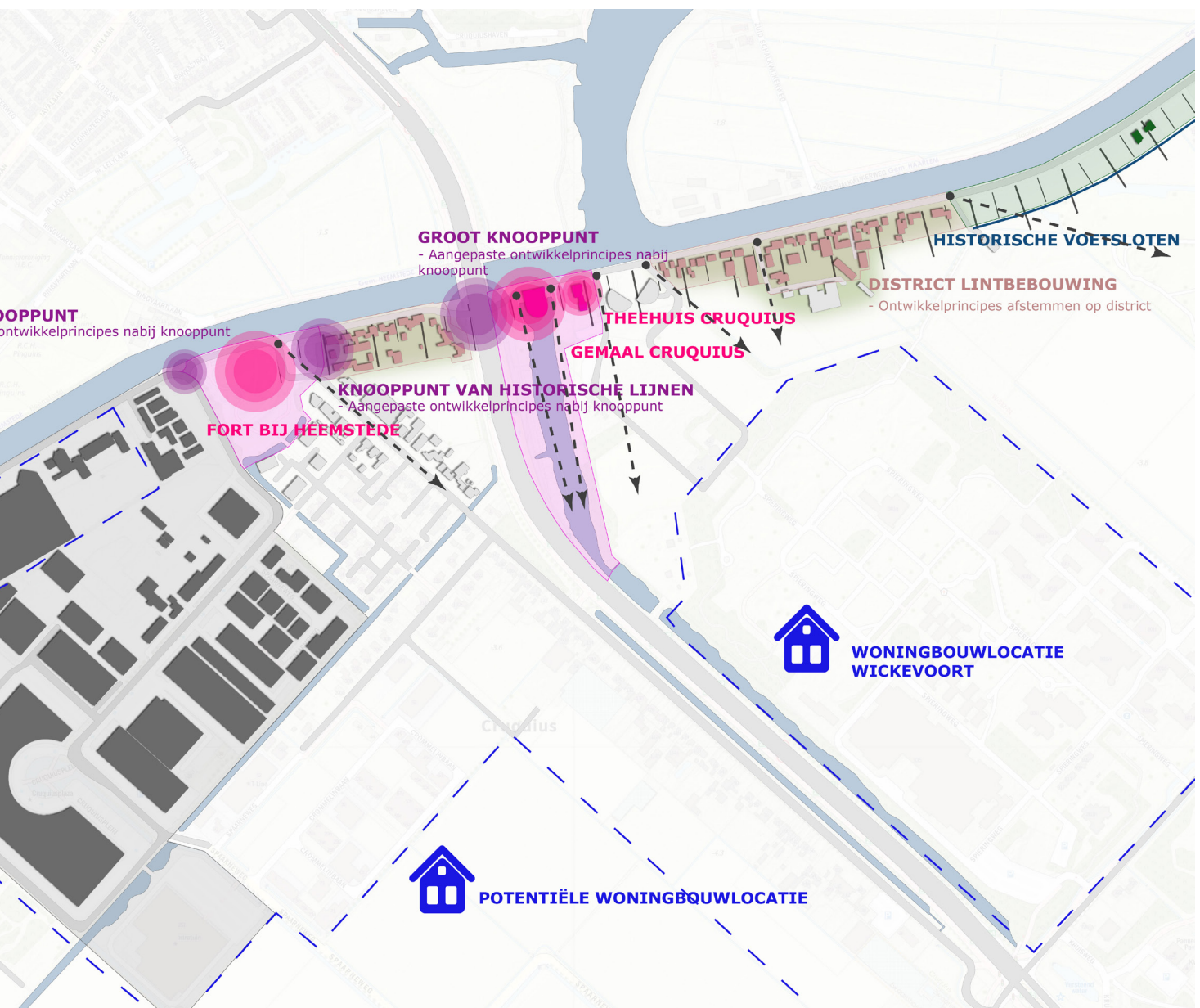
- Bijzonder aan het dorp is het gemaal Cruquius die het dorp een eigen karakter geeft. Hier zijn ook waardevolle zichtlijnen over de Kruisvaart te vinden.
- Langs de dijk ligt een oud fortterrein dat onderdeel

is van de stelling van Amsterdam.

- Historische overslagkraan op het terrein van den Breejen
- Bebouwing langs de Ringdijk heeft verschillende functies, naast wonen ook kleinschalige bedrijvigheid.

Aandachtspunten

- Er zijn meerdere woningbouwontwikkelingen gepland. Een van deze ontwikkelingen vindt plaats op het terrein van den Breejen aan de dijk.
- Op het terrein van den Breejen staat een historische overslagkraan die over de dijk naar de Ringvaart reikt. Mede door de hoogte is dit een karakteristiek herkenningspunt langs de Ringvaart en symbool voor de (vroegere) industriële functie.



Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: Het fortterrein wordt hersteld naar zijn oorspronkelijke vorm.

Rond het jaar 1850, bij de drooglegging van het Haarlemmermeer, is er in Cruquius een fort aangelegd. In de huidige situatie zijn hiervan nog bunkers te zien, maar is ook een groot deel van de oorspronkelijke vorm verdwenen. Om de historie waarneembaar te houden en Cruquius een duidelijk eigen karakter te geven is het belangrijk om deze oorspronkelijke vorm terug te brengen. Ten slotte is het belangrijk om dit park een betere verblijfskwaliteit te geven.



Specifieke criteria

- De oorspronkelijke vorm van het fort wordt teruggebracht
- Er wordt een connectie gelegd tussen het fort en de woningbouwlocatie



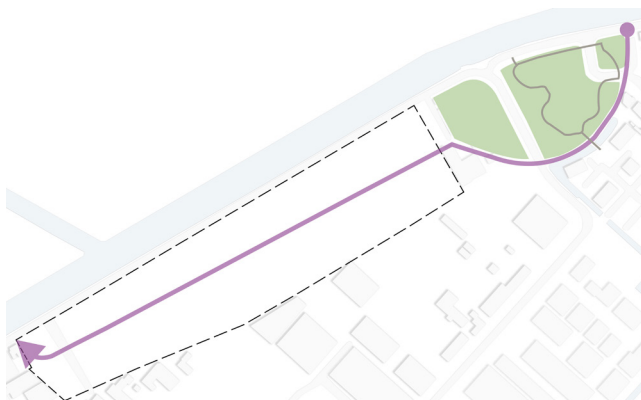
Ontwikkelpincipe 2: Er wordt een dijkvorm teruggebracht

Van oudsher was het verloop van de dijk anders dan deze nu is. De dijk sloot aan op het fort en het talud lag verder van de ringvaart af. In de huidige situatie is het hele plangebied opgehoogd. Bij de ontwikkeling van het gebied is het belangrijk om een goede afweging te maken of en hoe het dijktalud wordt teruggebracht. Het terugbrengen van een dijk kan het gevoel van de polder vergroten doordat het hoogteverschil goed te ervaren is. Het talud kan op de plek komen waar deze

oorspronkelijk lag, in verbinding met het fort, of op circa 10 meter van de weg zoals meestal het geval is aan de Ringdijk.

Specifieke criteria

- Het oorspronkelijke dijkprofiel wordt teruggebracht of het veelvoorkomende dijkprofiel.
- Er wordt een connectie gevormd met het park. Bijvoorbeeld door een voetpad



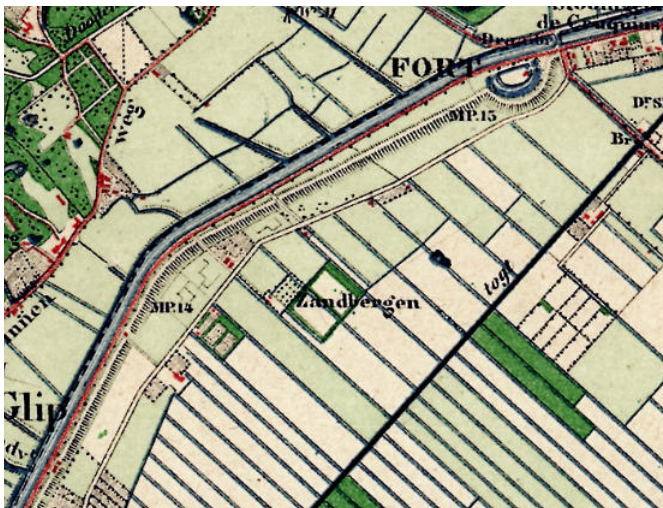
Fort rond 1880 (topotijdreis, z.d)

Ontwikkelpincipe 3: Ontsluiting vindt via de achterzijde plaats

Om de verkeersdruk op de Ringdijk te verlagen is het van belang dat de woningbouw vanaf achtergelegen wegen ontsloten wordt. Er zijn hiervoor meerdere opties.

Optie 1: Terugbrengen van een historische weg ter ontsluiting van de nieuwe woningen

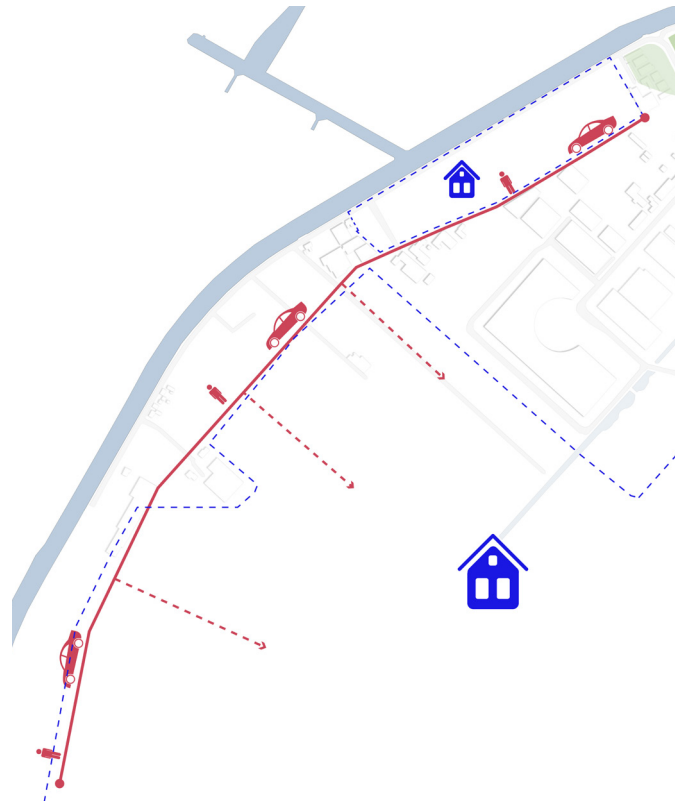
Om de nieuwe woningen te kunnen ontsluiten, en het verkeer van de dijk af te kunnen houden, is het nodig om nieuwe ontsluitingswegen aan te leggen. Dit kan gedaan worden door de historische weg, parallel liggend aan de dijk, terug te brengen en te verbinden met de wegen uit de polder. Deze weg is mede belangrijk doordat er in de polder een groot woningbouwproject gepland staat waardoor de aanleg van wegen hier sowieso nodig is.



Fort en weg onderaan dijktalud rond 1880 (topotijdreis, z.d)

Specifieke criteria

- Historische weg wordt teruggebracht
- De weg wordt bereikt via de polder en niet via de Ringdijk
- De weg wordt een laan waardoor de achterkanten van de bedrijven minder opvallen.
- De woningen georiënteerd aan de dijk kunnen zowel via de dijk als de achtergelegen wegen ontsloten worden.

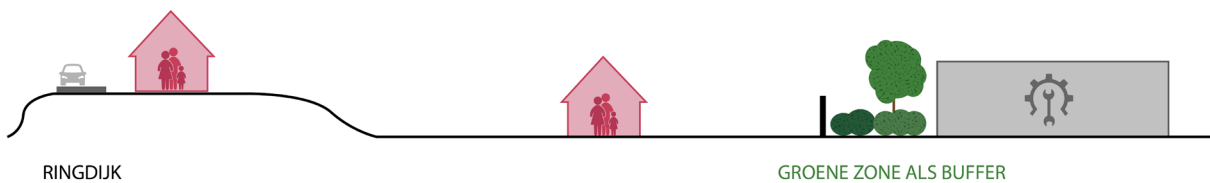
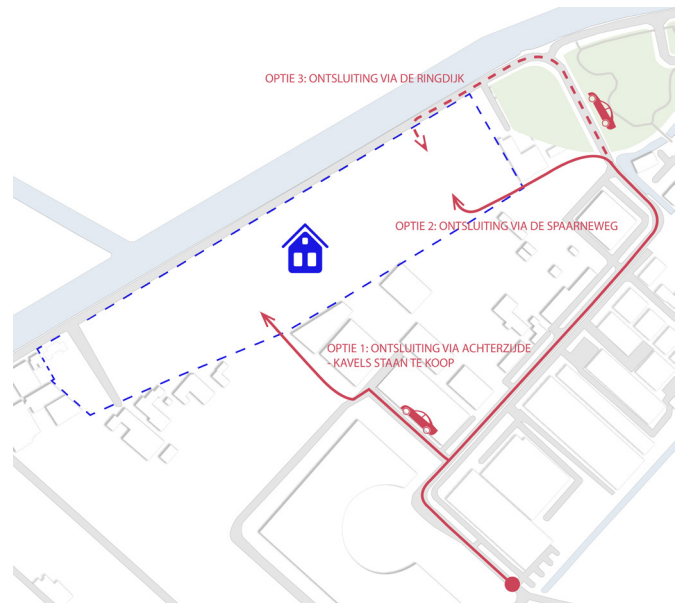


Optie 2: Ontsluiting van de ontwikkeling via bestaande wegen

Een tweede optie is om de ontwikkeling te ontsluiten via de bestaande wegen. Er zouden dan nieuwe wegen aangelegd moeten worden die aansluiten op de bestaande. Dit zou bijvoorbeeld gedaan kunnen worden via het industrieterrein. De woningen aan de Ringdijk moeten wel via de dijk ontsloten worden. Wanneer er voor deze optie gekozen zou worden is het belangrijk dat er een groene zone gevormd wordt tussen de bedrijven en de ontwikkeling. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van de achterkanten van de bedrijven te verbeteren.

Specifieke criteria

- Woningen georiënteerd aan de dijk worden zoveel mogelijk via achter ontsloten. De overige woningen worden helemaal via achteren ontsloten.
- Een groene zone tussen de achterkanten van de bedrijven en de woningen
- Groene zone bestaat uit hoge en lage beplanting

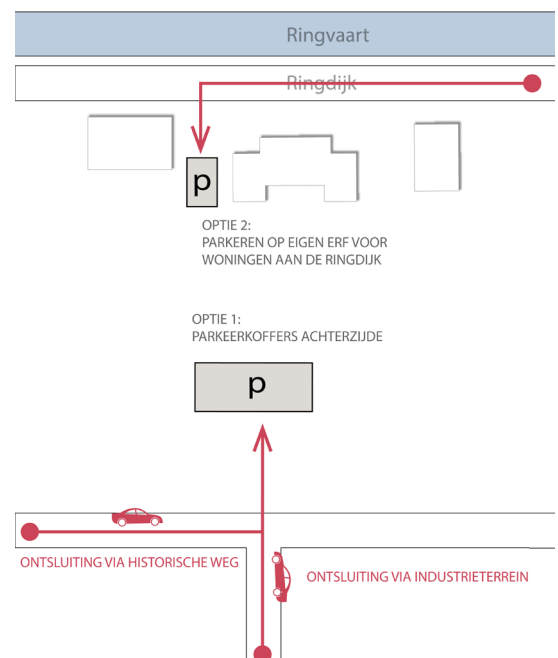


Ontwikkelpincipe 4: Parkeren en ontsluiting wordt zoveel mogelijk aan de achterzijde gedaan

Om de verkeersdruk van de dijk af te halen is het van belang dat de ontwikkeling zoveel mogelijk via de achterzijde ontsloten wordt. Hierbij is het parkeren aan de achterzijde ook erg belangrijk. Bij de bebouwing die georiënteerd is naar de Ringdijk moet er geparkeerd worden op het eigen erf of aan de achterzijde in parkeerkoffers. Voor de overige bebouwing wordt er geparkeerd aan de achterzijde in parkeerkoffers of op eigen erf. Deze parkeerplaatsen moeten bereikt worden via de achterzijde.

Specifieke criteria

- Woningen aan de dijk georiënteerd parkeren op eigen erf of in parkeerkoffers aan de achterzijde.
- Bebouwing achter het dijklint parkeert in parkeerkoffers die te bereiken zijn via de achterzijde.



Ontwikkelpincipe 5: Aan de Ringdijk wordt een gemengd gebied gerealiseerd

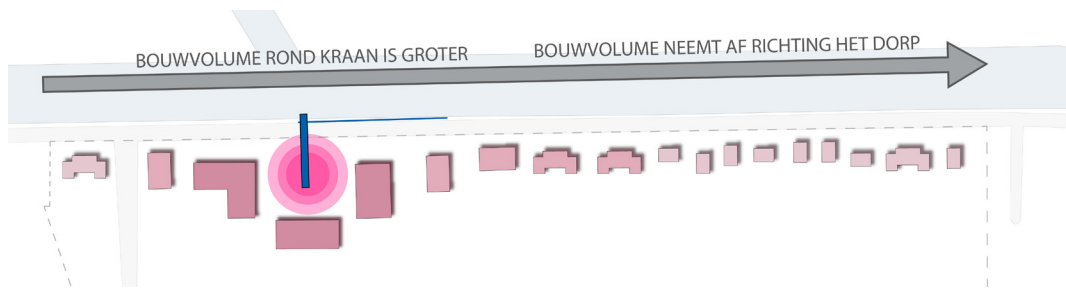
Dit deel van de dijk is van oudsher een industrieterrein waar bedrijvigheid gevestigd was. Dit is ook terug te zien aan de historische kraan in het plangebied. Om dit karakter te behouden is het belangrijk deze kraan te

behouden en om bebouwing en functies te vestigen die hierbij passend zijn. Het gebied kan een gemengd gebied worden. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan horeca, woningen en werk aan huis. Het is hierbij erg

belangrijk dat er geen zwaar vrachtverkeer wordt aangetrokken. Naast de functies is het ook belangrijk dat de bebouwing aansluit bij het karakter van dit gebied. Dit kan gedaan worden door rond de kraan grotere bebouwing toe te staan die beter passen bij het formaat van de kraan. Ook loopt dit deel van de dijk recht waardoor het saai kan overkomen. Het toevoegen van een highlight door de kraan en de grotere bebouwing is hierdoor een goede afwisseling.

Specifieke criteria

- Dit gebied krijgt een eigen karakter passend bij het vroegere industriële karakter.
- Gemengd gebied bestaande uit woningen, lichte bedrijvigheid (maximaal categorie 1) en horeca
- Functies zijn rond de kraan te vinden.
- Er wordt geen zwaar vrachtverkeer aangetrokken
- Bebouwing rond de kraan heeft een groter volume (zie ontwikkelprincipe 7)
- Geleidelijke overgang naar het dorp toe

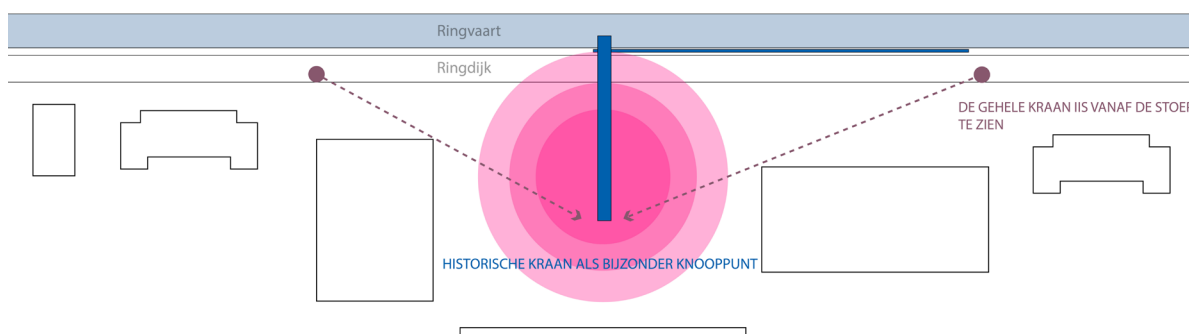
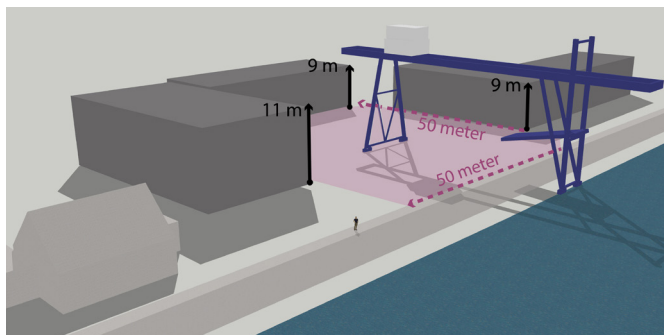


Ontwikkelprincipe 6: De historische kraan vormt een bijzonder punt in de woningontwikkeling

Tussen de grote bedrijfsgebouwen staat een historische kraan aan de Ringdijk. Deze reikt over de dijk naar het water. Omdat deze de historie en het karakter van het gebied weergeeft is het erg belangrijk deze kraan te behouden. Dit kan gedaan worden door het realiseren van een openbare functie rond de kraan, zoals een plein of een park. Om het vroegere industriële karakter te behouden is het wenselijk om rond de kraan een grotere bebouwingstypologie toe te staan.

Specifieke criteria

- Rooilijnen omliggende bebouwing naar achteren
- Publieke functie rond de kraan zoals een park
- Maximaal drie grotere gebouwen rond de kraan.
- Bebouwing is tussen de 9 en 12 meter hoog waardoor het zicht op de kraan behouden blijft.
- Het plein heeft aan drie zijdes wanden
- Het plein is maximaal 50 bij 50 meter
- Rooilijnen liggen naar achteren zodat de gehele kraan te zien is
- Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd
- Er worden bomen geplant



Vijfhuizen

Vijfhuizen is een dorp aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder. Heemstede en Haarlem liggen aan de overzijde van de Ringvaart waardoor voorzieningen dichtbij zijn. In het dorp ligt een belangrijk historisch element, namelijk het kunstfort Vijfhuizen.

Bij het graven van de Ringvaart is een deel van het oude land in de Haarlemmermeerpolder komen te liggen waardoor de voetslootzone er hier anders uitziet. Het oudste deel van Vijfhuizen ligt langs de Spieringweg en niet langs de Ringdijk, doordat het dorp er al lag voor de inpoldering. Omdat het dorp een belangrijke waarde heeft is het beeldkwaliteitsplan Vijfhuizen opgesteld.

Het grootste gedeelte van de bebouwing in Vijfhuizen, bijna de helft, is na de oorlog gebouwd en bestaat uit twee onder een kapwoningen en rijwoningen. Hierdoor is het bebouwingslint minder gevarieerd dan andere delen van de dijk. De overige bebouwing is in verschillende periodes gebouwd.



Voorbeelden van na oorlogse bebouwing.

Dorpen en duinen

Vijfhuizen



Aandachtspunten en karakteristieken

Vijfhuizen heeft meerdere bijzondere punten en aandachtspunten.

Karakteristieken

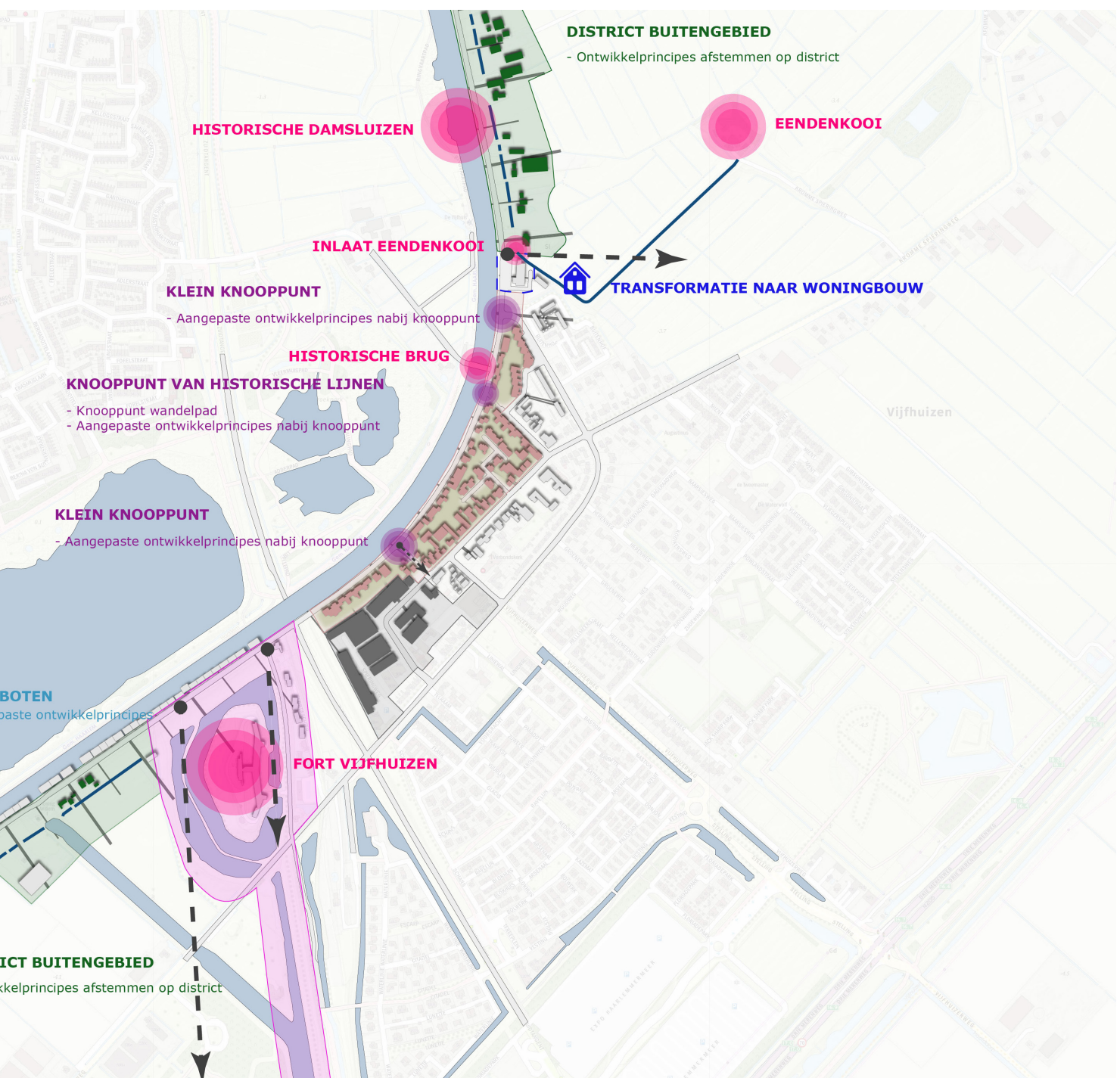
- Het fort Vijfhuizen is een belangrijk karakteristiek dat het dorp eigen maakt.
- De damsluizen in de vaart
- De eendenkooi Stokman
- Historische brug over de Ringvaart

Aandachtspunten

- De locatie van de huidige benzinepomp wordt ge-

transformeerd naar woningbouw. Dit is een bijzondere locatie die in een binnenbocht ligt en als het ware de entree van het dorp vormt.

- In de Ringvaart, nabij fort Vijfhuizen, ligt een rij woonboten. Wanneer een woonboot vervangen zou worden kan de kans gegrepen worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
- Er staan grote loodsen achter het dijklint die vanaf de dijk te zien zijn. Wanneer de kans zich voor doet zouden deze een groene inpassing kunnen krijgen.



Specifieke ontwikkelprincipes

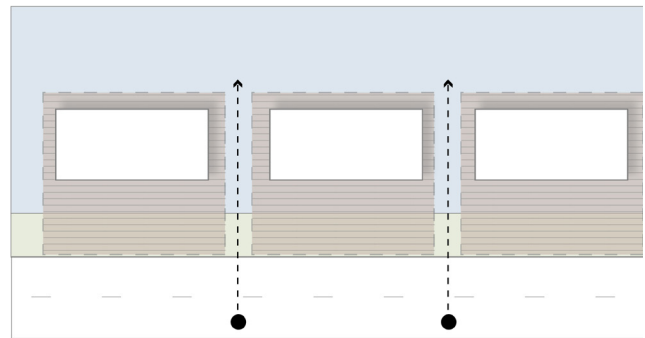
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart en in het beeldkwaliteitsplan Vijfhuizen.

Ontwikkelpincipe 1: Tussen de woonboten door kan men de vaart zien

In de huidige situatie liggen de woonboten bijna tegen elkaar en zit er vrijwel geen ruimte tussen. Bij nieuwe woonboten is het belangrijk dat de perceelgrenzen niet direct aan elkaar liggen waardoor er zichtlijnen tussen de boten door ontstaan.

Specifieke criteria

- Nieuwe woonboten liggen circa twee meter van de burens
- Tussen de bebouwing zijn er zichtlijnen naar de vaart

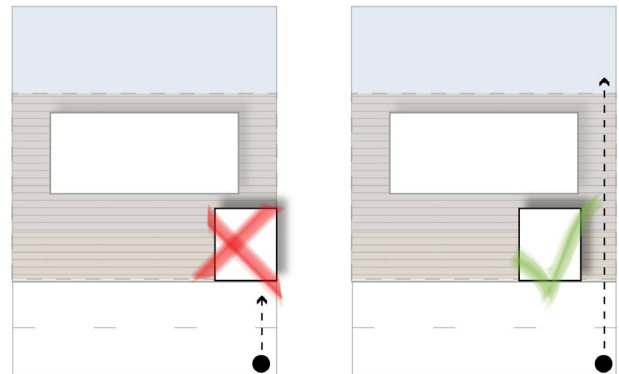


Ontwikkelpincipe 2: Schuurtjes blokkeren het zicht naar de vaart niet

In de huidige situatie liggen er veel woonboten waarbij de schuurtjes pal aan de dijk staan en ervoor zorgen dat het zicht naar de vaart geblokkeerd wordt. Zoveel mogelijk openheid en relatie met het water is gewenst. Het is daardoor niet gewenst dat er losstaande bebouwing op de dijk wordt geplaatst. Wanneer bestaande schuurtjes vervangen worden is het belangrijk dat deze niet meer in het zicht van de vaart geplaatst worden.

Specifieke criteria

- Vervanging van bestaande schuurtjes worden niet in het zicht van de ringvaart geplaatst.

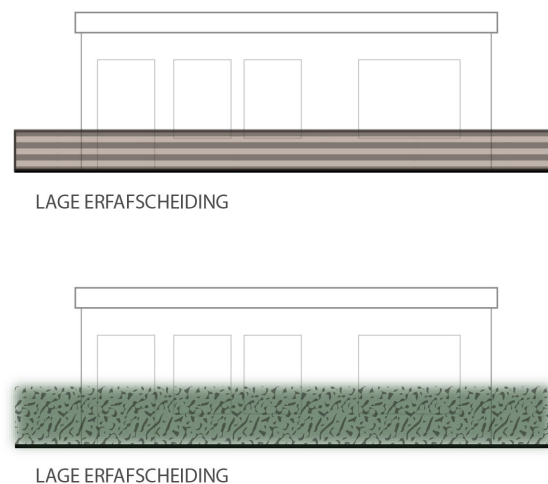


Ontwikkelpincipe 3: Erfafscheidingen zijn laag

Om te voorkomen dat schuttingen en hagen blinde muren worden is het belangrijk dat erfafscheidingen laag zijn. Dit zorgt ervoor dat er meer zicht is naar de vaart en naar de woonboten.

Specifieke criteria

- De erfafscheiding is laag en maximaal 1,20 meter
- Door een lage erfafscheiding wordt de relatie met de vaart behouden



Ontwikkelpincipe 4: De voetslootzone vormt een buffer tussen de dijk en de bedrijven in de polder

Achter de woningen staan bedrijfsloodsen die in sommige gevallen ook vanaf de dijk te zien zijn. Deze grote loodsen zorgen voor een verstoort beeld van het kleinschalige karakter van de bebouwing aan de Ringdijk. Het creëren van een groene zone die de bebouwing aan het zicht onttrekt is daarom belangrijk.



Specifieke criteria

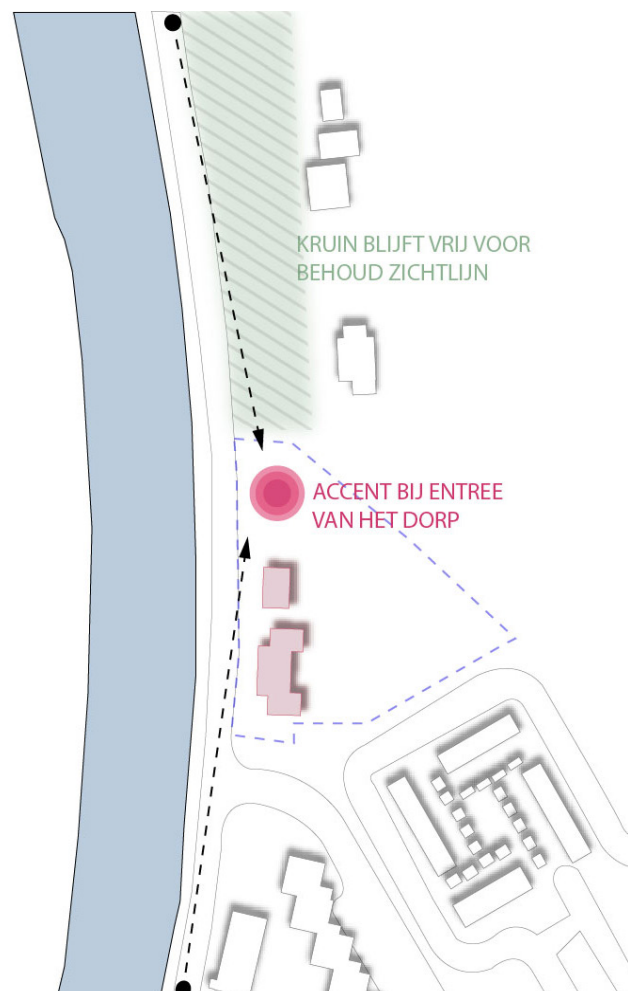
- Een groene zone onttrekt grote bedrijfsloodsen aan het zicht
- De groene zone bestaat uit lage en hoge beplanting

Ontwikkelpincipe 5: bij woningbouw op de plek van de bezinepomp wordt de entree van het dorp geaccentueerd

De bezinepomp aan de dijk gaat verplaatsen waarbij er woningbouw voor in de plaats komt. De pomp heeft een zichtbare ligging in het dorp doordat deze in een binnenbocht ligt en van ver te zien is. Ook vormt deze de entree van het dorp. Bij transformatie is het belangrijk dat de entree van het dorp een accent krijgt. Dit is belangrijk omdat het op deze manier duidelijk wordt waar een dorp begint en het buitengebied eindigt. Het zorgt voor oriëntatiepunten langs de lange Ringdijk. Dit kan gedaan worden door een iets hoger gebouw te plaatsen dan in de omgeving en door de kruin in het buitengebied open te houden waardoor het verschil tussen buitengebied en dorp duidelijk blijft. Ook bevordert dit de zichtlijnen. Naast dit accent is het belangrijk dat de nieuwbouw past binnen het karakter van de Ringdijk. Karakteristiek is de lintbebouwing met kleine typologieën, zoals vrijstaande en twee onder een kap woningen.

Specifieke criteria

- Accent in de vorm van hoogte of opvallende kleur
- Accent door behouden van de zichtlijn uit het buitengebied
- Nieuwbouw bestaat uit lintbebouwing met een kleine typologie
- De inlaat van de eendenkooi blijft in het zicht of wordt geaccentueerd
- Groene ruimte rond de inlaat blijft behouden



Nieuwe Brug

Nieuwe Brug is een heel klein dorpje aan de noordzijde van de Haarlemmermeerpolder. Het bestaat voor het grootste gedeelte uit enkele lintbebouwing. Achter de lintbebouwing is vaak grootschalige bedrijvigheid te vinden. Ook is er een recreatiepark. Het dorp is klein maar grote plaatsen, zoals Haarlem zijn in de nabijheid en goed te bereiken. Ten slotte zijn er enkele historische elementen te vinden, zoals het fort aan de Liede.

De woningen in Nieuwe Brug bestaan voor circa de helft uit voormalige arbeiderswoningen die zich kenmerken door het kleine formaat en afwisseling tussen zadeldaken en mansardekappen. De rest van de woningen bestaat uit een grote variatie uit verschillende tijdsperiodes.



Voorbeeld van een voormalige arbeiderswoning



Voorbeeld van grotere en nieuwere woningen

Aandachtspunten en karakteristieken

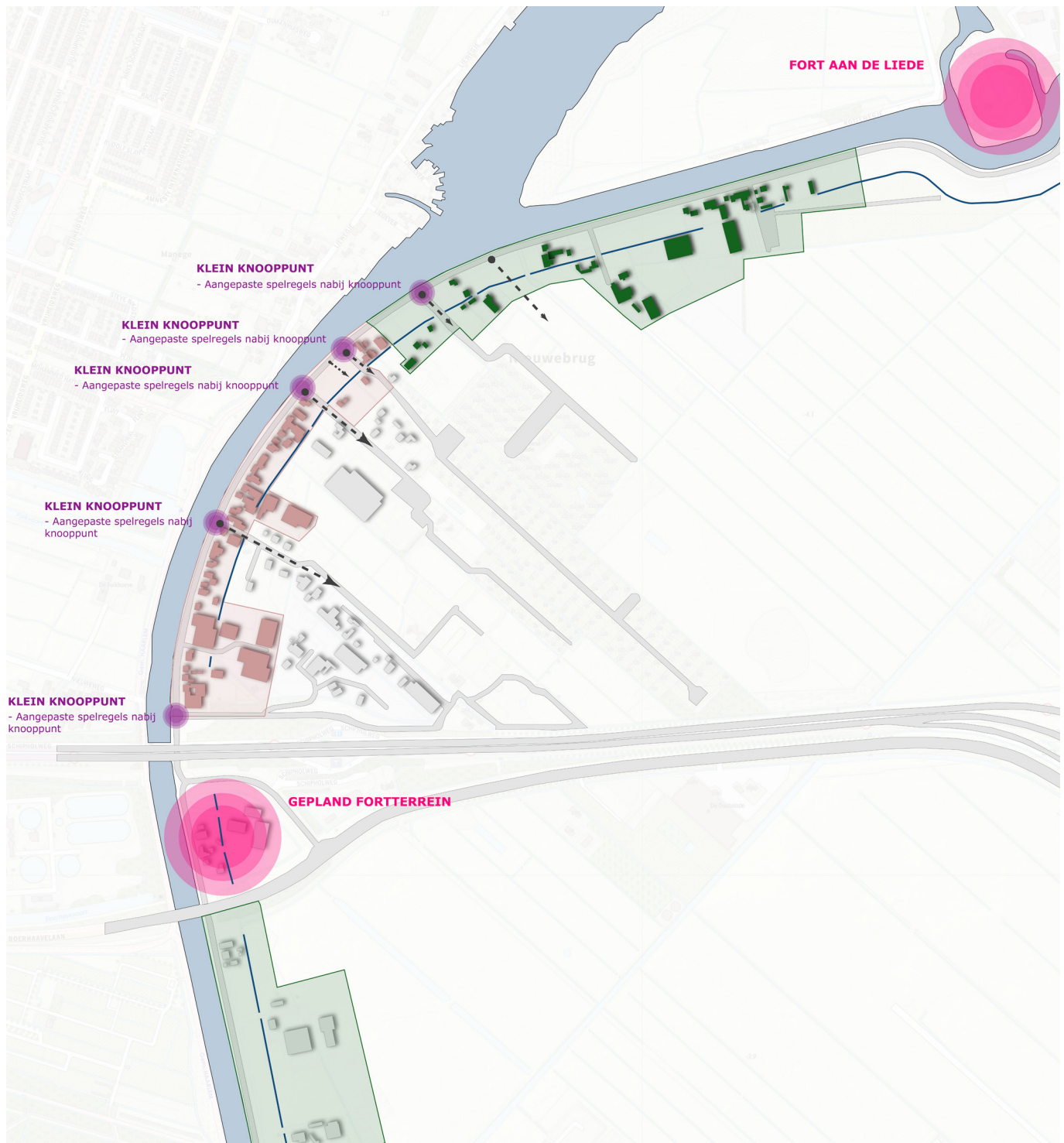
Karakteristieken

- Nieuwe Brug ligt aan de Stelling van Amsterdam. Zo ligt er in het zuiden van het dorp een terrein waar vroeger een fort gepland was en in het noorden, aan de overzijde van de Ringvaart, ligt het fort aan de Liede.
- De Ringdijk kent hier een groen karakter met vele bomen in de voortuinen.

- Nieuwe Brug heeft een agrarisch karakter met grote schuren en stallen achter het dijklint.

Aandachtspunten

- Behoud van de zichtlijnen bij de bouw van nieuwe agrarische bebouwing.



Specifieke ontwikkelprincipes

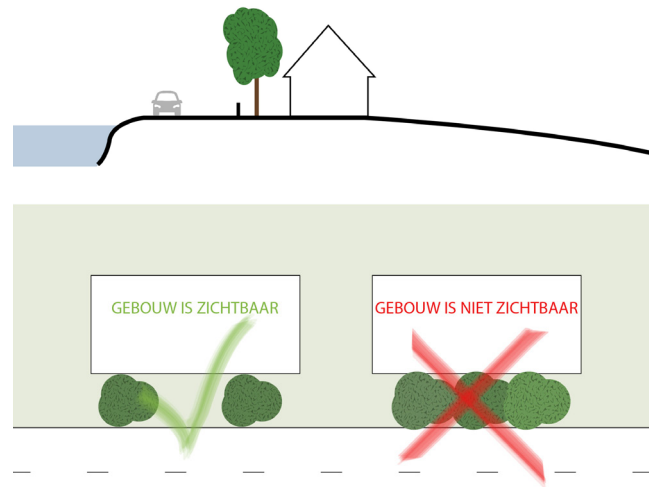
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelpincipe 1: bomen in de voortuin worden behouden of gestimuleerd

Karakteristiek voor de Ringdijk bij Nieuwe Brug is dat er veel bomen in de voortuinen staan. Dit geeft het dorp een eigen karakter maar ook zorgt het voor kwalitatieve waarde van de dijk.

Specifieke criteria

- Bomen in de voortuin aan de Ringdijk
- Soorten: zie de keur van Rijnland
- Tussen de bomen door is de bebouwing nog te zien (alle verdiepingen)

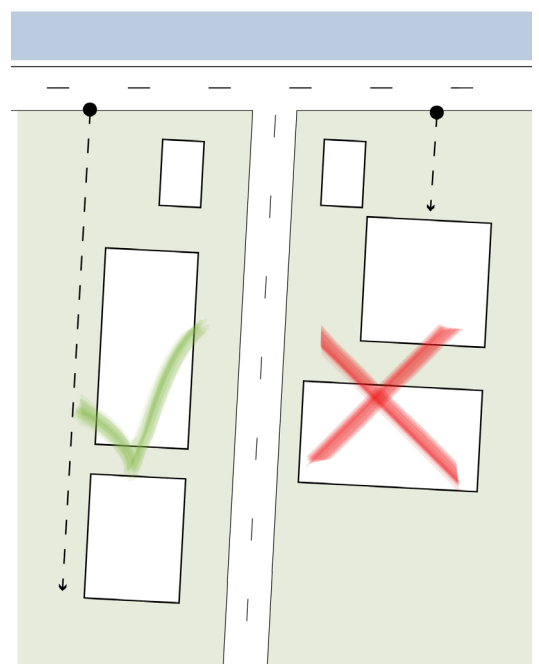


Ontwikkelpincipe 2: Grote schuren worden achter elkaar gebouwd

Achter de lintbebouwing bij Nieuwe Brug staan grote stallen, schuren en andere bebouwing. Hierdoor zijn de meeste doorzichten naar het achtergelegen landschap verdwenen. Bij de bouw van nieuwe schuren moet er rekening mee gehouden worden dat eventuele doorzichten naar achteren behouden blijven. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door de bebouwing in een lijn achter bestaande bebouwing te bouwen.

Specifieke criteria

- Aanwezige doorzichten worden behouden
- Wanneer mogelijk worden doorzichten bij de bouw gecreëerd
- Bebouwing waar mogelijk langwerpig
- Bebouwing wordt in een lijn achter elkaar gebouwd.

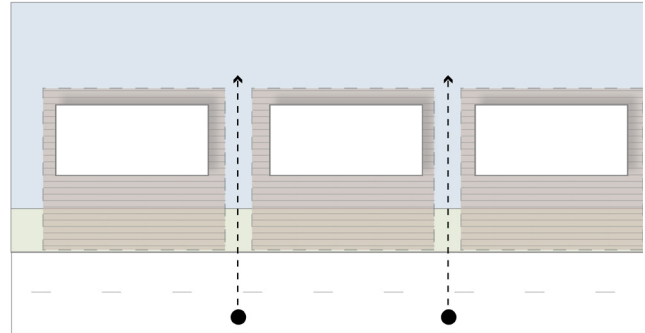


Ontwikkelpincipe 3: Tussen de woonboten door kunnen de vaart zien

In de huidige situatie liggen de woonboten bijna tegen elkaar en zit er vrijwel geen ruimte tussen. Bij nieuwe woonboten is het belangrijk dat de perceelgrenzen niet direct aan elkaar liggen waardoor er zichtlijnen tussen de boten door ontstaan.

Specifieke criteria

- Nieuwe woonboten liggen circa twee meter van de buren
- Tussen de bebouwing zijn er zichtlijnen naar de vaart

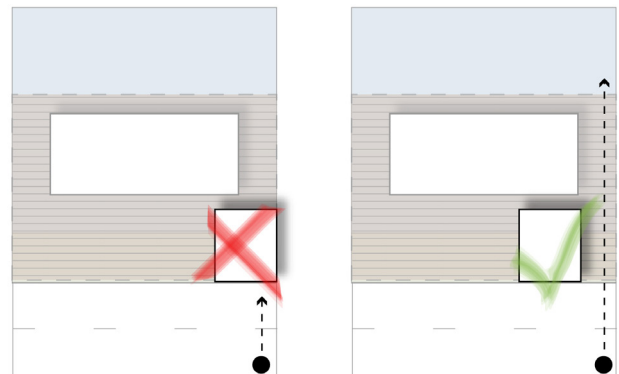


Ontwikkelpincipe 4: Schuurtjes blokkeren het zicht naar de vaart niet

In de huidige situatie liggen er veel woonboten waarbij de schuurtjes pal aan de dijk staan en ervoor zorgen dat het zicht naar de vaart geblokkeerd wordt. Zoveel mogelijk openheid en relatie met het water is gewenst. Het is daardoor niet gewenst dat er losstaande bebouwing op de dijk wordt geplaatst. Wanneer bestaande schuurtjes vervangen worden is het belangrijk dat deze niet meer in het zicht van de vaart geplaatst worden.

Specifieke criteria

- Vervanging van bestaande schuurtjes worden niet in het zicht van de ringvaart geplaatst.

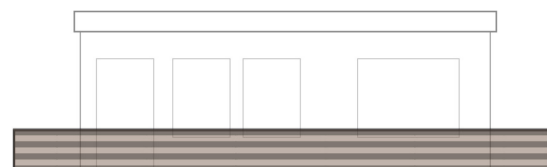


Ontwikkelpincipe 5: Erfafscheidingen zijn laag

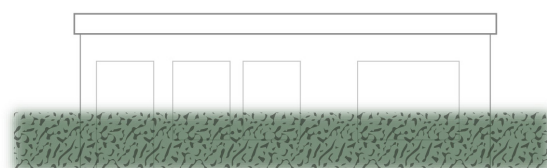
Om te voorkomen dat schuttingen en hagen blinde muren worden is het belangrijk dat erfafscheidingen laag zijn. Dit zorgt ervoor dat er meer zicht is naar de vaart en naar de woonboten.

Specifieke criteria

- De erfafscheiding is laag en maximaal 1,20 meter
- Door een lage erfafscheiding wordt de relatie met de vaart behouden



LAGE ERFAFSCHIEDING



LAGE ERFAFSCHIEDING

Bossen en bedrijvigheid

Het segment Bossen en Bedrijvigheid bestaat deels uit lege en onbebouwde stukken, samenhangend met de vliegroutes van Schiphol, en deels uit drukke en bedrijvige delen. De invloedssfeer van Amsterdam is voelbaar. Aan de binnenzijde liggen grote bedrijfs-hallen van Schiphol, veelal met de achterkanten naar de Ringdijk. Aan de buitenzijde liggen diverse nieuwe bos- en natuurterreinen, waaronder de bossen van Spaarnwoude. Verder naar het oosten is er een prachtig doorzicht over het Nieuwe Meer en grenst het Amsterdamse Bos aan de Ringvaart. Markante elementen zijn het Fort Aan de Liede en het gemaal Lijnden waar de Hoofdvaart raakt aan de Ringvaart. In dit segment liggen grote dorpen zoals Zwanenburg en het bebouwde gebied van Lijnden, Badhoevedorp en Nieuwe Meer. Zwanenburg vormt een dubbeldorp met Halfweg dat de van oudsher hechte relatie tussen de Haarlemmermeerpolder en het oude land laat zien. Inmiddels zijn de oude suikerfabrieken getransformeerd naar evenementen- en bedrijvenlocaties: Sugar-City. Aan de overkant van het bebouwde gebied bij Badhoevedorp is de Amsterdamse uitbreidingswijk Osdorp zichtbaar. In dit segment zijn veel bruggen in de dorpen en grote infrastructurele werken van de A9, de Westrandweg (A5) en de A4. Recent (2019) zijn de gemeente Haarlemmermeer en de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude gefuseerd.

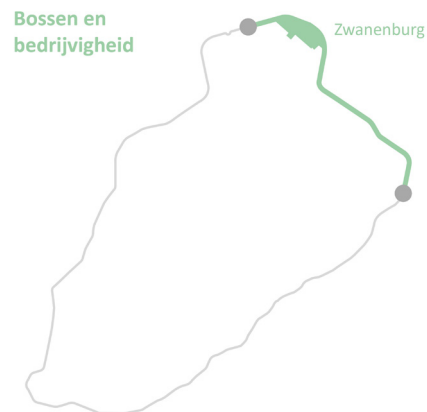




Zwanenburg

Zwanenburg is een relatief groot dorp in het noorden van de Haarlemmermeerpolder met bijna 8000 inwoners. De nabijheid van de steden Haarlem en Amsterdam zorgen ervoor dat er veel voorzieningen in de buurt zijn. Ook het dorp zelf heeft veel voorzieningen, en aan de overzijde van de vaart ligt een treinstation. Kenmerkend voor Zwanenburg is de aan de overzijde gelegen suikerfabriek. Hier vindt de komende jaren transformatie plaats.

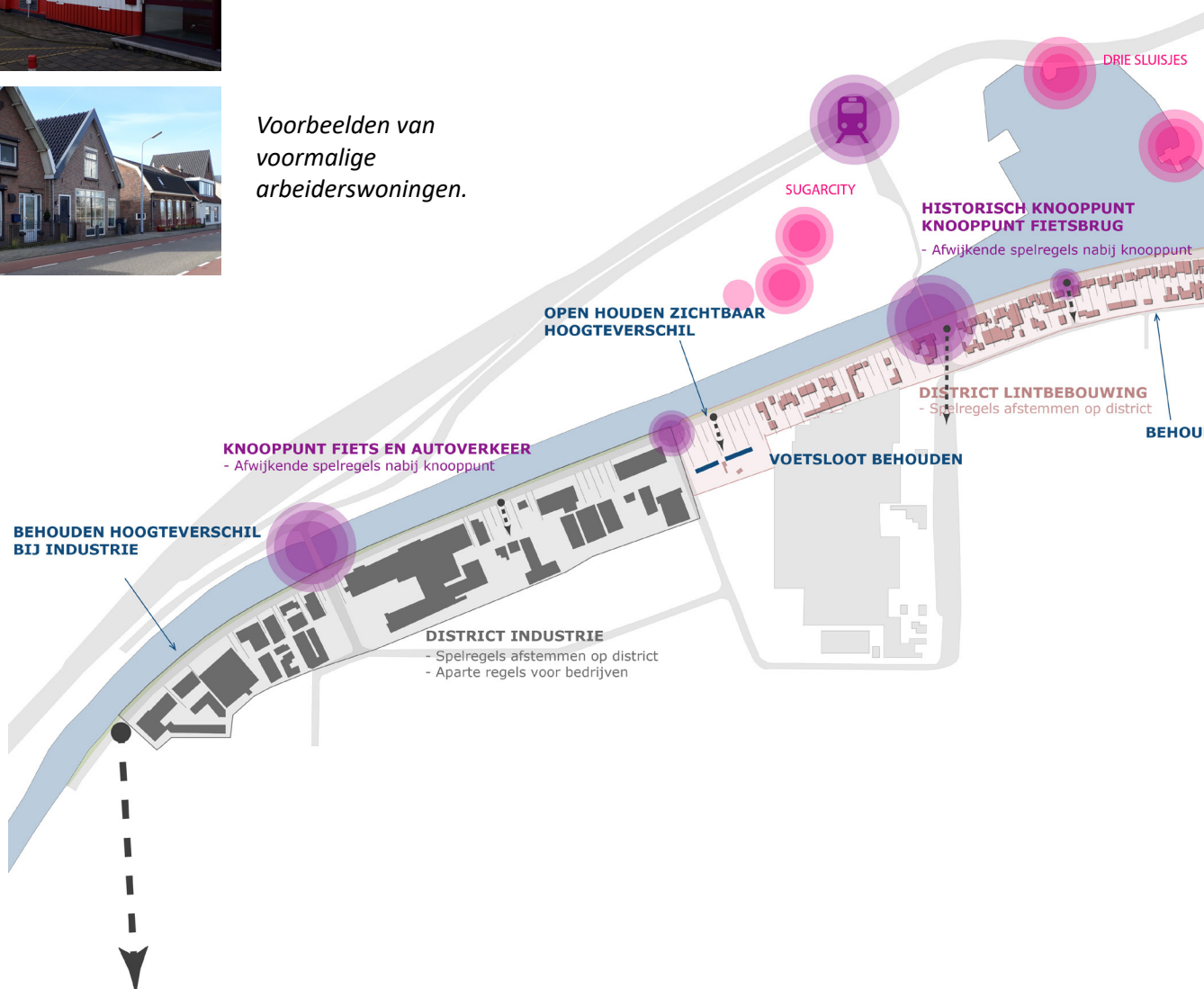
In Zwanenburg bestaat de bebouwing voor bijna de helft uit voormalige arbeiderswoningen (1900-1930). De overige woningen in Zwanenburg zijn gebouwd in verschillende tijdsperiodes waardoor er een gevarieerd dijklint ontstaat. Naast woningen zijn er ook veel kleinschalige voorzieningen, zoals kappers en horeca, te vinden. Ten slotte is er een groot bedrijventerrein, met grote bedrijfsloodsen, langs de dijk te vinden.



Voorbeelden van bedrijfsbebouwing



Voorbeelden van voormalige arbeiderswoningen.



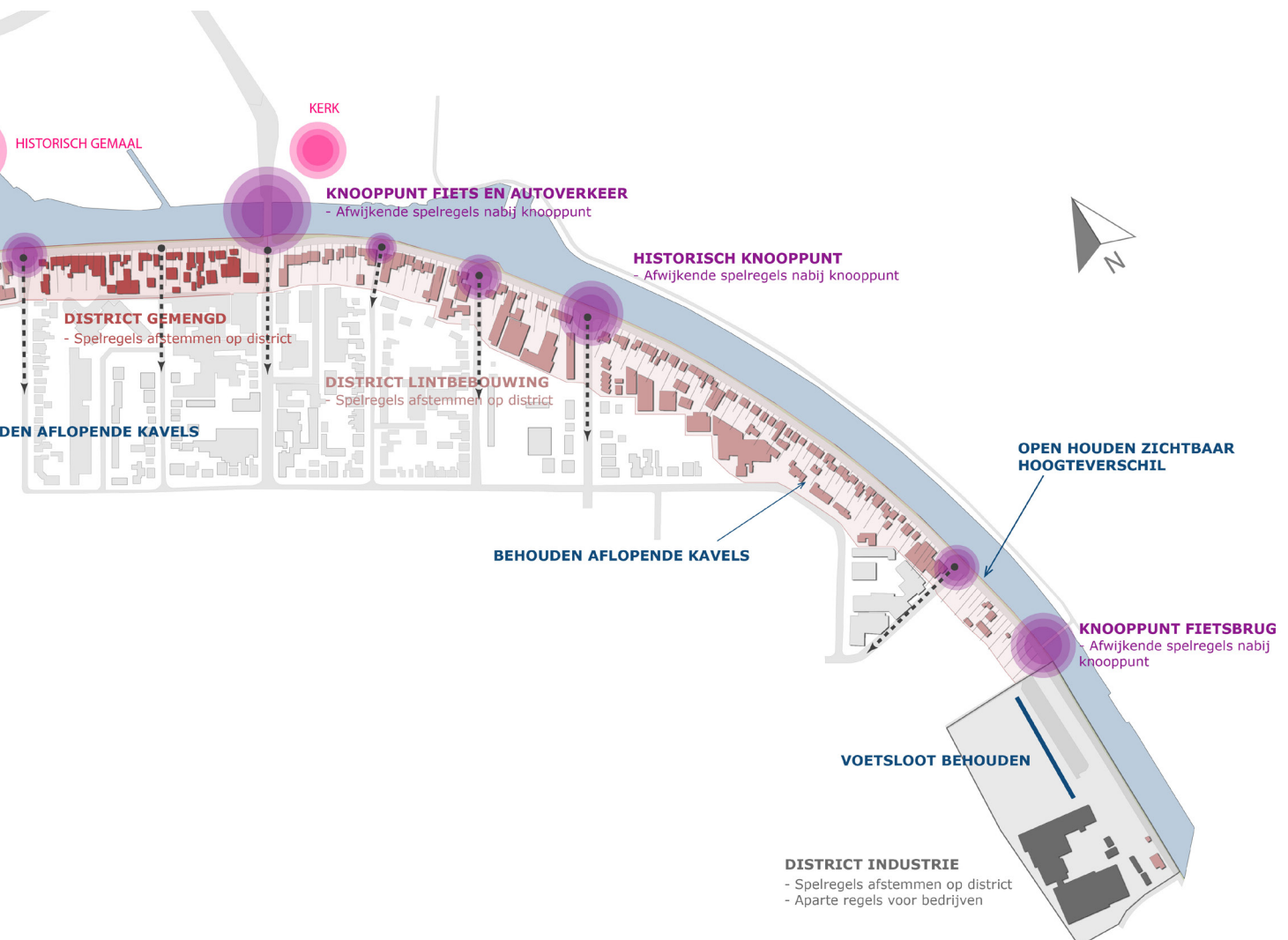
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Aan de overzijde van de vaart, in Halfweg, ligt Sugar City. Dit is een icoon voor het dorp.

Aandachtspunten

- Bedrijventerrein de Weeren ligt pal aan de Ringdijk. Wanneer de kans zich voor doet zou de ruimtelijke verschijning verbeterd kunnen worden. Zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart.
- Een deel van de dijk in Zwanenburg heeft als het ware een centrumfunctie. Het is dichter bebouwd, heeft functies en staat dicht op de dijk. Ontwikkelingen in deze zone moeten passen bij de context.



Specifieke ontwikkelprincipes

Op dit moment zijn er geen specifieke ontwikkelprincipes voor de kern Zwanenburg

Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Lijnden

Lijnden is een klein dorp, grenzend aan Badhoevedorp, aan de noordzijde van de Haarlemmermeerpolder. Het dorp heeft bijna 1000 inwoners en bestaat voornamelijk uit enkele lintbebouwing en een deel bedrijventerrein onder aan de dijk. Bijzonder aan het dorp is dat hier een van de drie stoomgemalen gelegen is, namelijk de Lynden. Tevens komt de Hoofdvaart hier uit op de Ringvaart wat ervoor zorgt dat dit een belangrijke plek is waar de historie van de Haarlemmermeerpolder goed te zien is. Het dorp ligt in een binnenbocht waardoor een uniforme rij van jaren 30 bebouwing goed te zien is.

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

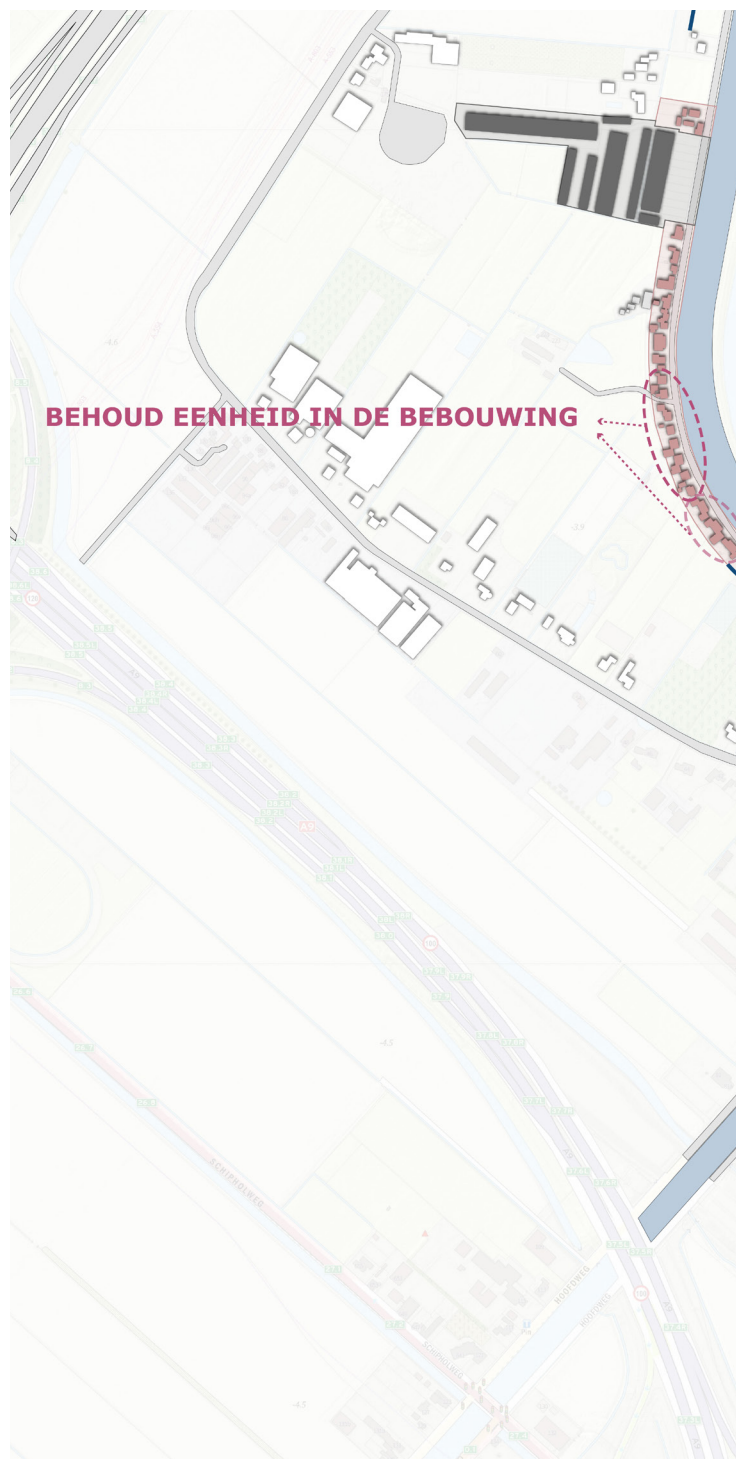
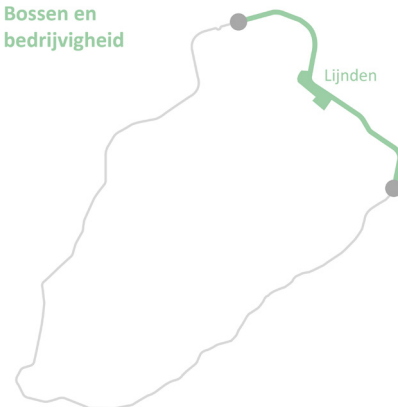


Bedrijfsverzamelgebouw aan de dijk



Identieke rij woningen

Bossen en bedrijvigheid



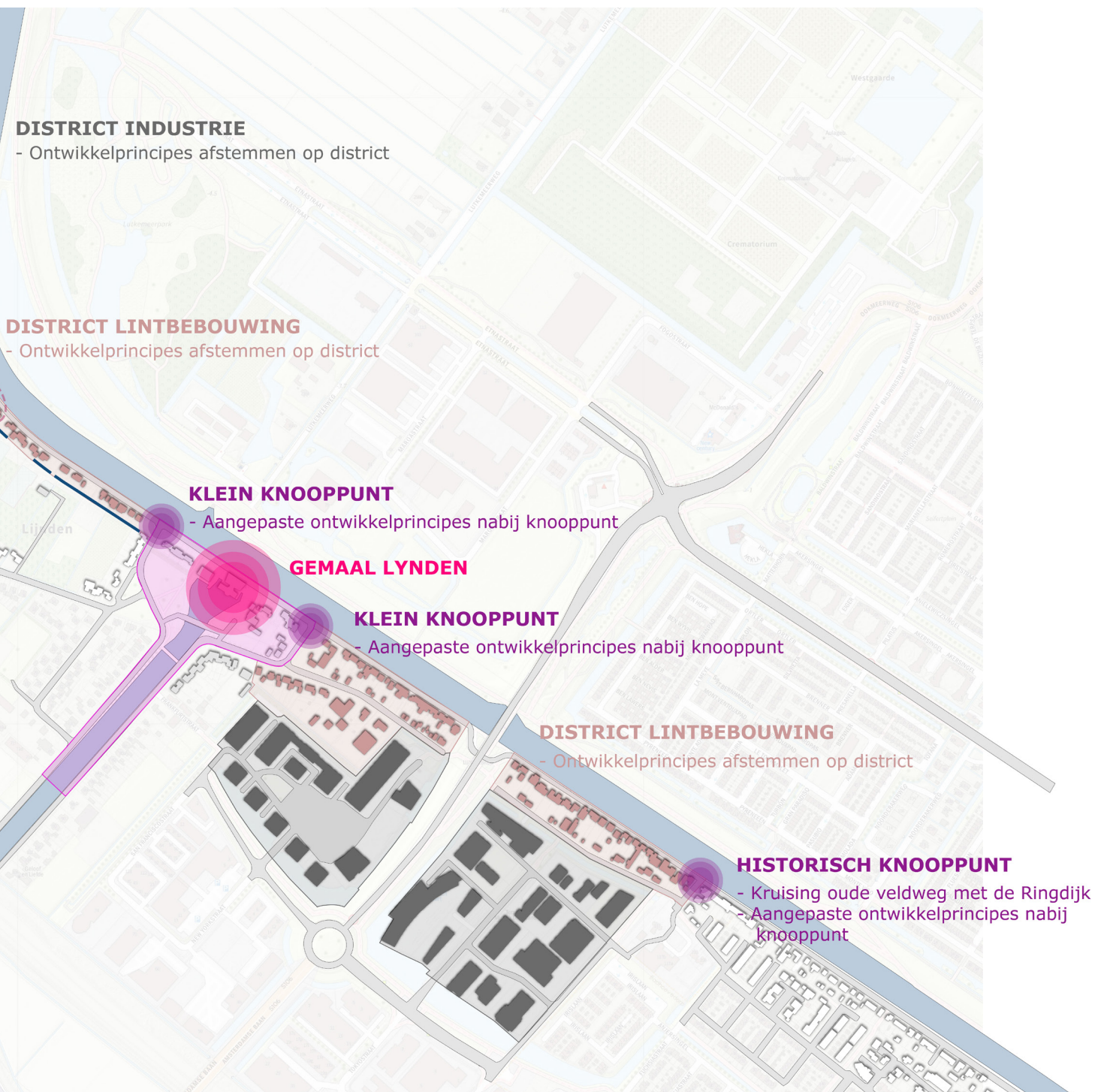
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Gemaal Lijnden, en het uitzicht over de Hoofdvaart, is een icoon voor het dorp.
- Langs de dijk in Lijnden is het dijklint over een bepaalde lengte identiek. Het lint bestaat hier uit jaren 30 twee onder een kap woningen met de lange zijde aan de dijk. Dit zorgt voor een mooi ritme van open stukken en woningen. Verder hebben de woningen kleine erkers en dakkapellen, en liggen zij in de binnenbocht van de ringvaart.

Aandachtspunten

- Het park bij het gemaal Lijnden zou beter toegankelijk kunnen worden gemaakt.
- De voormalige betonfabriek is verbouwd tot bedrijfsverzamelgebouw. Door de dijkophoging is het dijk karakteristiek verdwenen. Als historisch element is wel de geleiderail van de overslagkraan in de oever nog aanwezig.



Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: De eenheid in de bebouwing blijft behouden of wordt versterkt

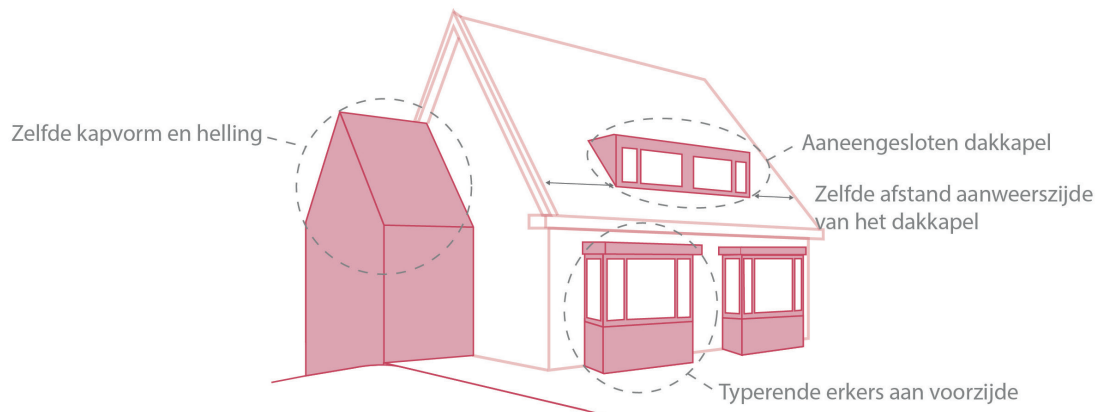
Langs de dijk bij Lijnden liggen acht twee onder een kapwoningen die er identiek uitzien, en drie die er op lijken. Dat deze rij zo identiek is, is bijzonder voor de Ringdijk omdat variatie juist typerend is. Dit is kenmerkend voor Lijnden en daarom belangrijk om te behouden of te versterken.

Specifieke criteria

- Enkel langskappen met dezelfde helling als de andere in de rij
- Kleine erkers en dakkapellen aan de voorzijde. De erkers worden niet aan elkaar gebouwd. De dak-

kapellen worden wel doorgetrokken over de twee woningen. Hierbij is het belangrijk dat de dakkapellen hetzelfde zijn en op dezelfde plek zitten.

- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn lager en liggen verder naar achteren. Een kap is toegestaan wanneer het dezelfde is als die van het hoofdgebouw en dezelfde hellingsgraad heeft. Tevens moet de kap ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en dus lager en minder breed zijn.

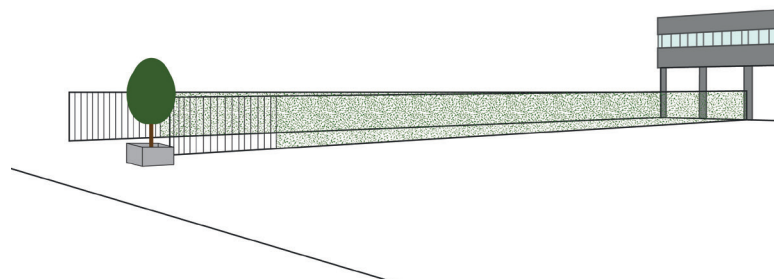
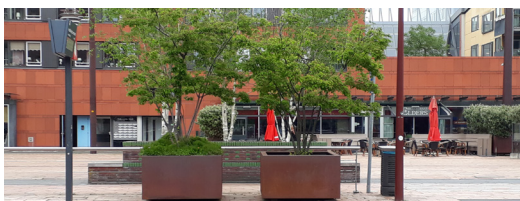


Ontwikkelpincipe 2: De inrichting van het voorerf van het bedrijfspand oogt minder versteend

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

Specifieke criteria

- Bomen of hoge planten in een bak
- Bomen of hoge planten in de dijk (zie de keur van Rijnland voor de bomen die gepland mogen worden).
- Het begroeien van de hekken met groen, waarbij het hek richting de dijk wel doorzichtig blijft.

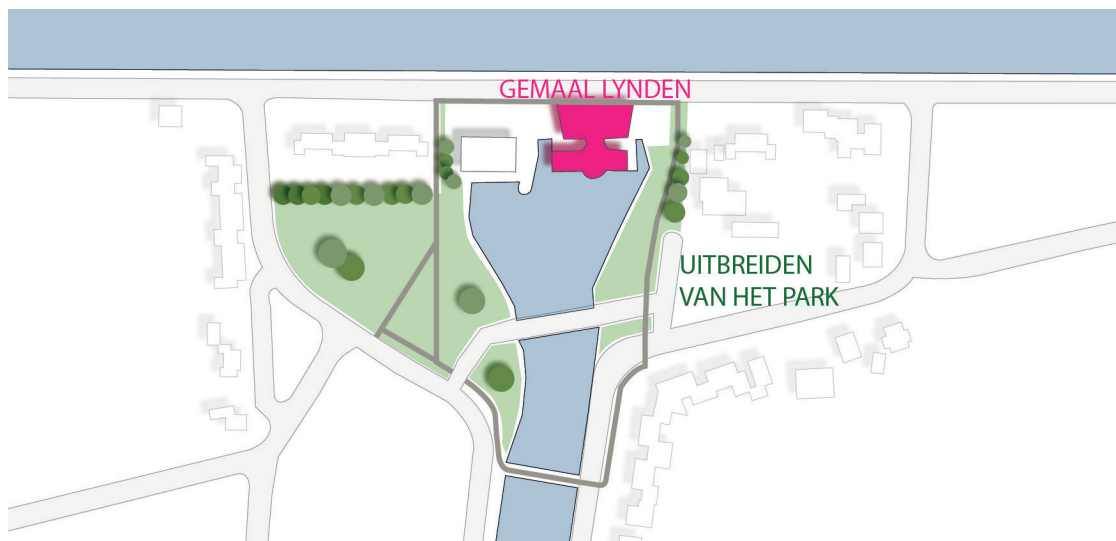


Ontwikkelpincipe 3: Uitbreiding van het park rond het gemaal Lynden

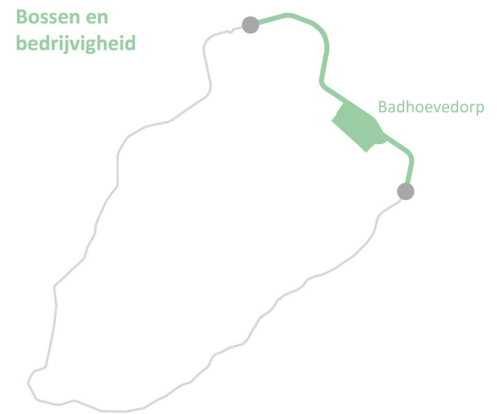
De beleefbaarheid van de historie kan sterk bevorderd worden wanneer het openbare park rond het gemaal wordt uitgebreid. Hierbij kan het huidige park opgeknapt worden en doorgetrokken worden naar de andere zijde van de hoofdvaart waardoor er rondes kunnen worden gemaakt.

Specifieke criteria

- Verbeteren van de verblijfskwaliteit van het huidige park. Bijvoorbeeld door het plaatsen van zitelementen.
- Wanneer de kans zich voordoet het park uitbreiden naar de andere zijde van de Hoofdvaart en in verbinding brengen met de Ringdijk. Rondes lopen wordt zo mogelijk.



Badhoevedorp



Badhoevedorp is een dorp aan de noordzijde van de Haarlemmermeerpolder. De ligging tegen Amsterdam en Schiphol aan zorgt ervoor dat het een semi stedelijk gebied is. De nabijheid van de grote stad zorgt voor vele voorzieningen binnen handbereik. Badhoevedorp is het grootste dorp langs de Ringvaart en heeft ruim 12.000 inwoners. Verder heeft dit dorp ook een buurtschap, namelijk Nieuwe Meer. Dit buurtschap ligt aan de Ringdijk ten oosten van Badhoevedorp, en wordt in het volgende hoofdstuk apart besproken.

De meeste bebouwing in Badhoevedorp is gebouwd in de periodes 1900-1930, 1930-1945 en 1945-1960. Samen is dit meer dan drie kwart van de bebouwing. De meest voorkomende bebouwingstypes zijn hier dan ook voormalige arbeiderswoningen, jaren 30 woningen en na oorlogse bebouwing. Verder heeft de dijk (voor een gedeelte) een gemengd karakter met functies en bedrijfsgebouwen.



Voormalige arbeiderswoning en jaren 30 woning

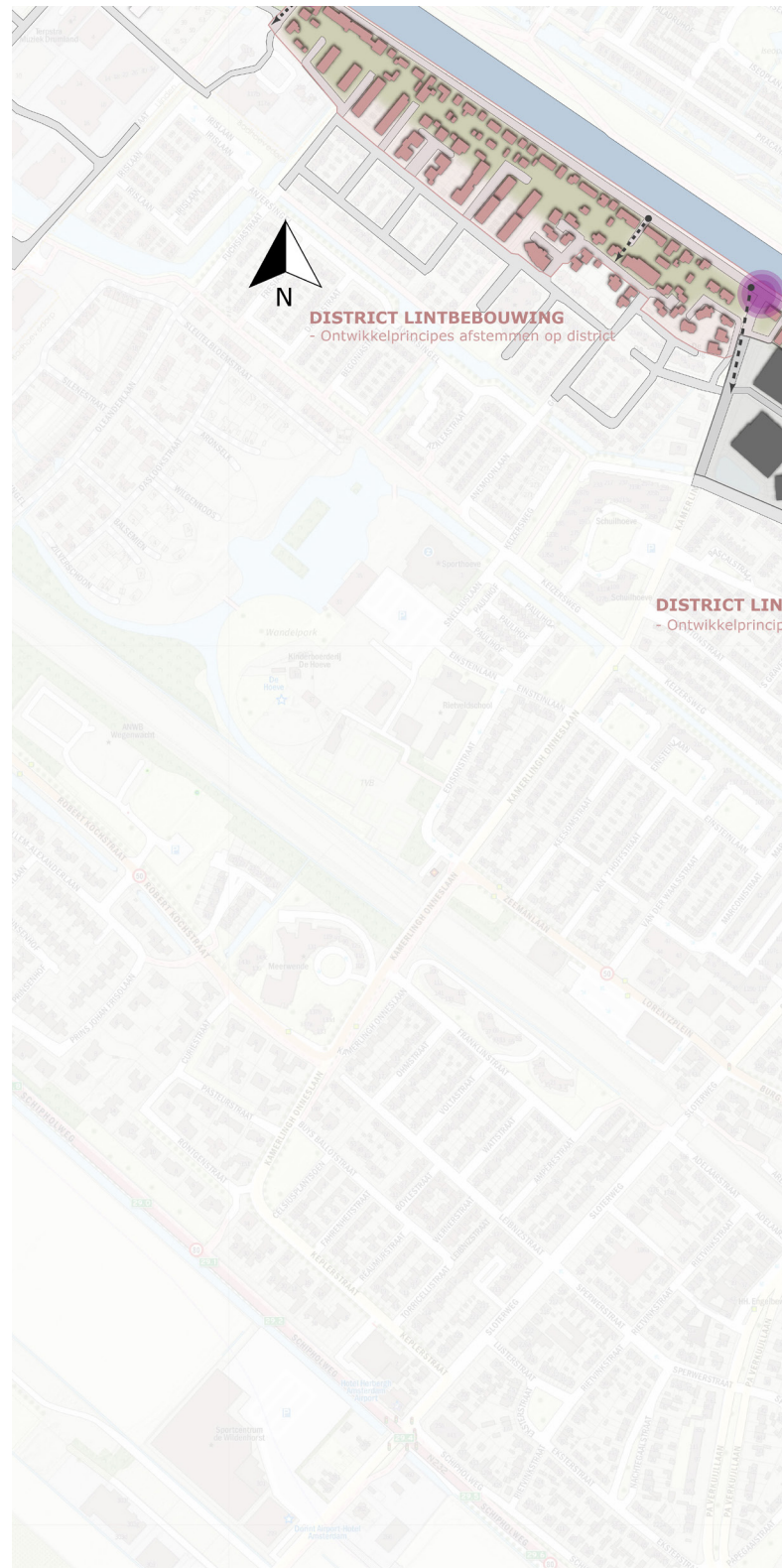
Aandachtspunten en karakteristieken

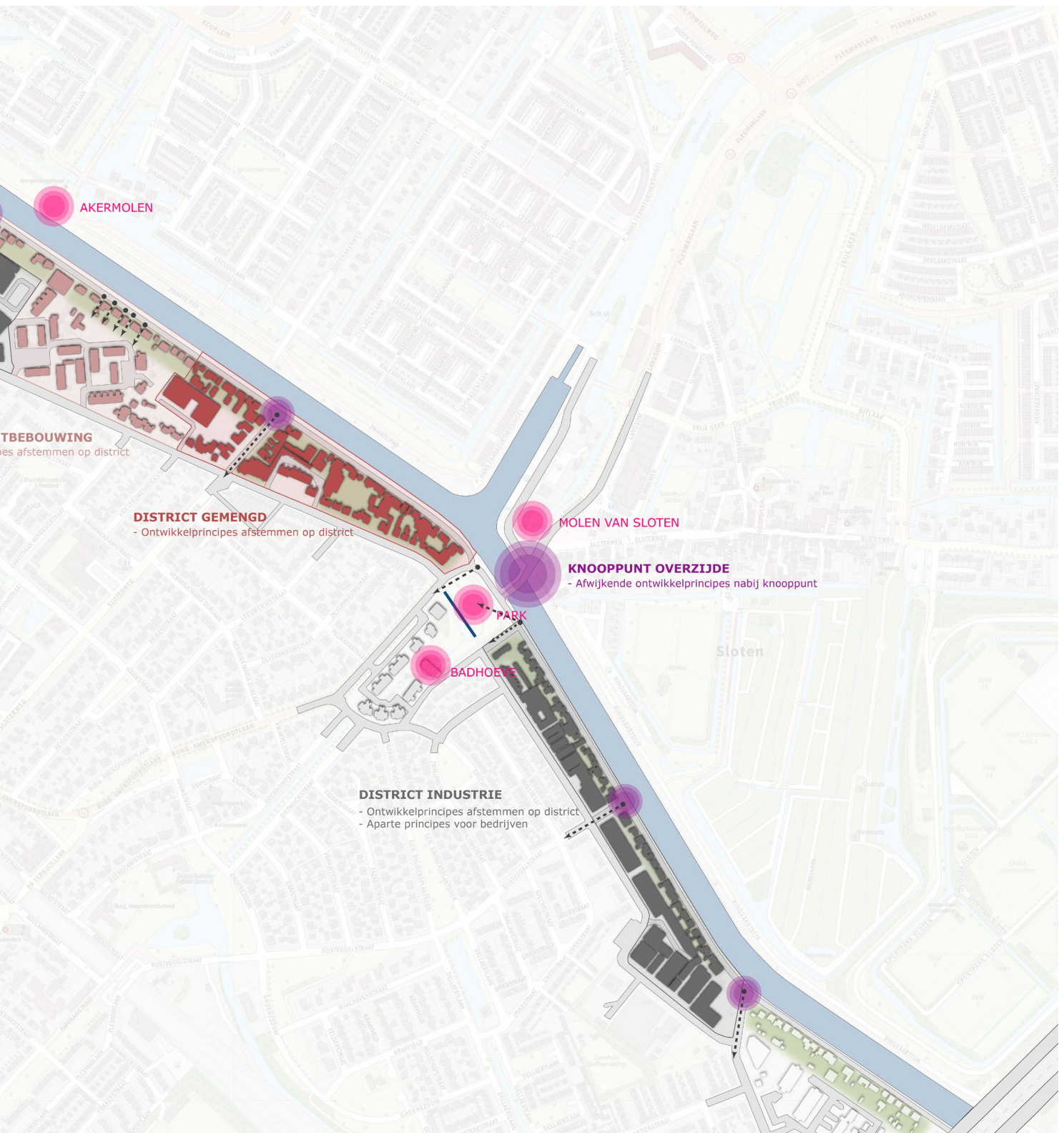
Karakteristieken

- Karakteristiek is de Sloterbrug en de daartegenover gelegen Badhoeve en het park.
- Aan de overzijde van de vaart liggen twee molens, de Akermolen en de Molen van Sloten. Bij de Akermolen is alleen de molenstomp nog aanwezig.

Aandachtspunten

- Bij herontwikkeling van het park tegenover de Sloterbrug zou de historie beter kunnen worden getoond. Hier stond ooit de Badhoeve.
- Aan de oostkant van het dijklint ligt een bedrijventerrein aan de dijk en achter het dijklint. Wanneer de kans zich voor doet zou de ruimtelijke verschijning verbeterd kunnen worden.



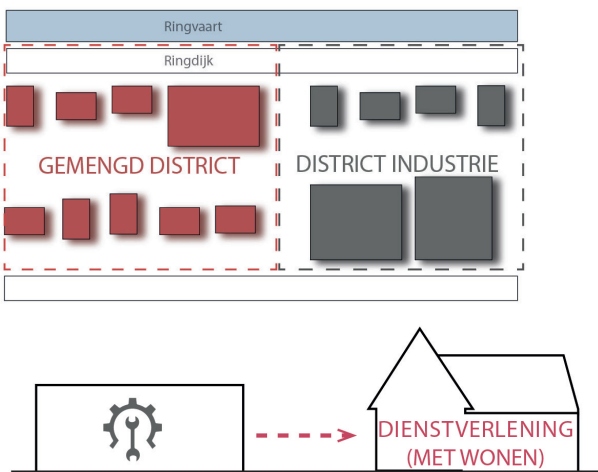


Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: bij functiewijziging of verhuizing van bedrijven wordt er ingezet op het vestigen van kleinschalige functies

In het gemengde district en het industriële district zijn er grotere functies te vinden aan de dijk, zoals garages. Deze veroorzaken veel verkeersbewegingen en hebben vaak een versteend en rommelig terrein. Wanneer een bedrijf zou verhuizen of van functie zou veranderen moet er in worden gezet op voorzieningen in combinatie met wonen of enkel een woonfunctie. Het zware verkeer neemt af en de ruimtelijke verschijning van de panden kan verbeterd worden (zie ontwikkelprincipe 2). Voor het gemengde district is het belangrijk dat er in wordt gezet op voorzieningen (eventueel in combinatie met wonen) zodat het gemengde karakter behouden blijft. In het industriële gebied zijn veel loodsen achter de dijk en soms tussen het lint te vinden.



Ontwikkelpincipe 2: Bij functiewijziging wordt de ruimtelijke verschijning van de panden verbeterd.

Langs de dijk zijn zowel loodsen als retail te vinden. Voor de loodsen is het erg belangrijk dat de ruimtelijke verschijning verbeterd wordt. De gevelbekleding, vaak bestaande uit golfplaten, zou uit hoogwaardiger materiaal moeten bestaan. Voor de panden waar voorzieningen gevestigd zijn, is het belangrijk dat de panden passen binnen de Ringdijk karakteristiek, zoals te lezen is in aandachtspunt vier van het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.



Gemengd district: vervanging voor voorzieningen in combinatie met wonen

- District industrie: vervanging voor voorzieningen of wonen
- De ruimtelijke verschijning van de industriële panden wordt verbeterd (zie ontwikkelprincipe 2)
- Panden die voorzieningen bevatten passen binnen het karakteristiek van de dijk (zie aandachtspunt 4 in het beeldkwaliteitsplan Ringdijk en Ringvaart)



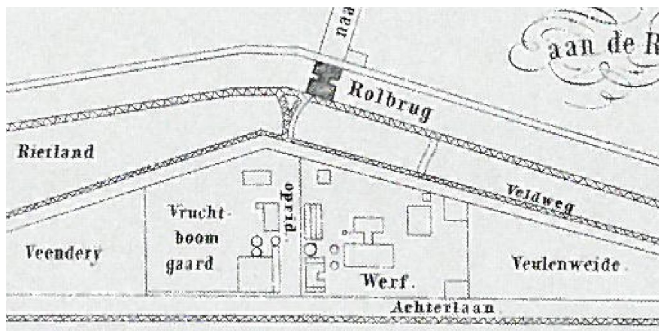
(Google maps, 2019)

Specifieke criteria

- Industriële panden: representatieve delen van de panden worden geaccentueerd door hoogwaardige gevelbekleding en gevelopeningen.
- Retail: wanneer er retail gevestigd wordt is het belangrijk dat het pand zoveel mogelijk aansluit bij het dijkarakteristiek, zoals te lezen is in het beeldkwaliteitsplan.

Ontwikkelpincipe 3: Het historische karakter van het voormalige terrein van de Badhoeve wordt beleefbaar en zichtbaar gemaakt.

Op de plek van het park lag voorheen een modelboerderij. Het grootste deel van de boerderij is helaas verdwenen. Om de historie van de Haarlemmermeer en deze plek te kunnen beleven is het belangrijk dat bij ontwikkeling de historie in acht wordt genomen. Zoals op de afbeelding te zien is lag er voorheen onder andere een veulenweide en vruchtenboomgaard aan de dijk. Dit zijn elementen die mee kunnen worden genomen bij de herontwikkeling.



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

Specifieke criteria

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



Nieuwe Meer

Nieuwe Meer ligt in het noord oosten van de Haarlemmermeerpolder en is een buurtschap van Badhoevedorp. Het is een klein buurtschap dat voornamelijk bestaat uit enkele lintbebouwing. Achter het dijklint is open landschap te vinden bestaande uit een golfbaan, weidegebied en een stuk oud land met veldweg (de Koekoekslaan). Ten slotte is de ligging aan het Nieuwe Meer uniek voor de kern en zorgt dit voor een uniek karakter.

Bijna driekwart van de bebouwing in Nieuwe Meer is gebouwd tussen 1900 en 1930, en 1930 en 1945. Dit zijn voornamelijk voormalige arbeiderswoningen en jaren 30 woningen. Ten slotte is er relatief veel na oorlogse bebouwing.

Aandachtspunten en karakteristieken

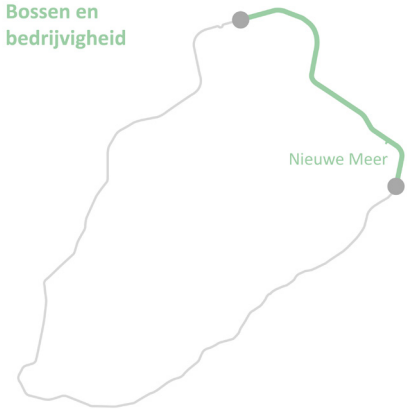
Karakteristieken

- De ligging aan het Nieuwe Meer is karakteristiek.
- Aan de overzijde van de vaart ligt een oud militair magazijn van de Stelling van Amsterdam. Aan de Haarlemmermeerse zijde van de Ringvaart ligt een voormalig fortterrein.

Aandachtspunten

- Bij eventuele herontwikkeling van het voormalige fortterrein zou dit karakter sterker teruggebracht kunnen worden.

Bossen en bedrijvigheid



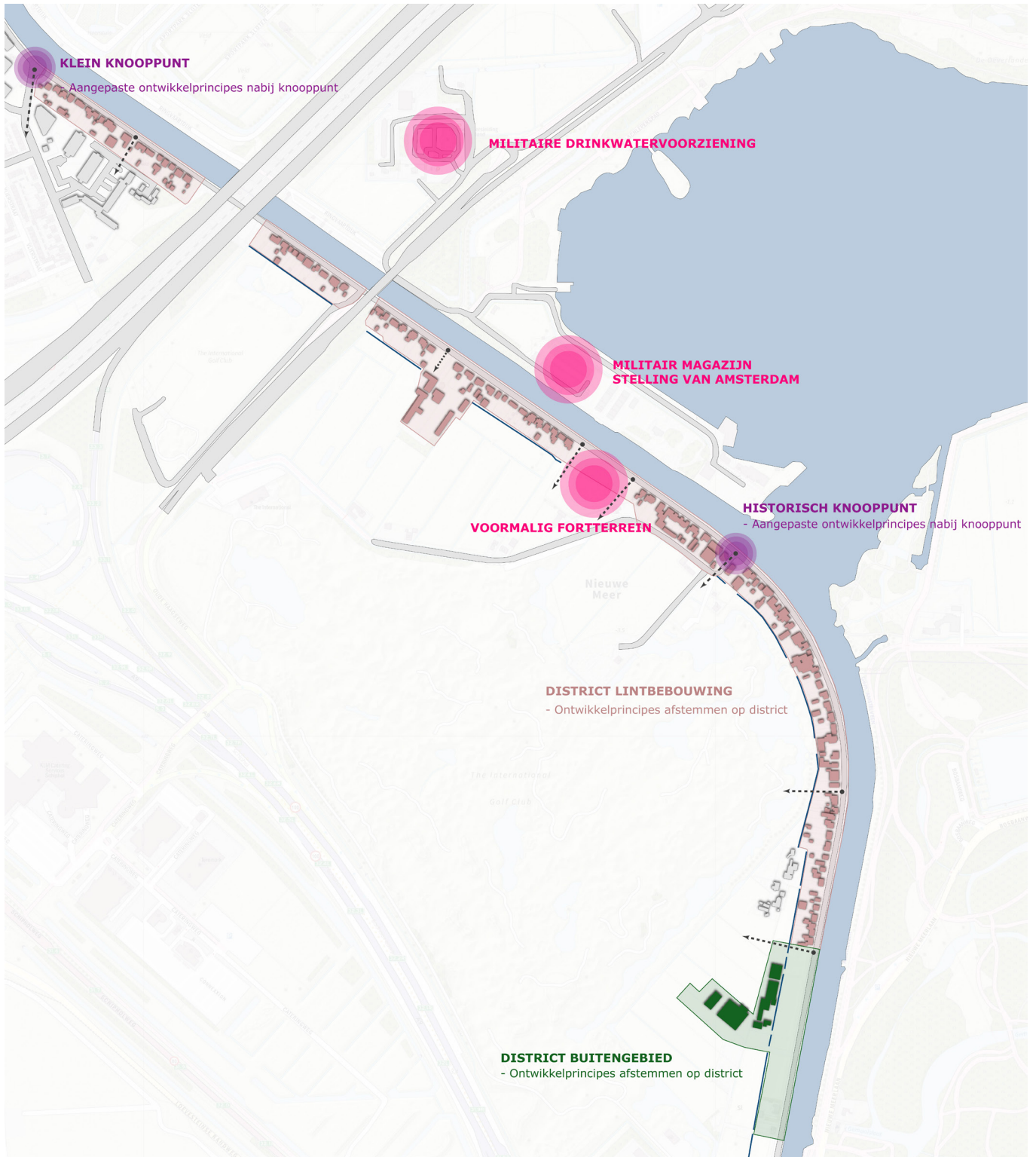
Ligging aan het Nieuwe Meer



Typische jaren 30 woning met rode pannen.



Arbeiderswoning met mansardekap.



Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: het voormalige fortterrein wordt ontwikkeld tot openbare ruimte waar historie waarneembaar is.

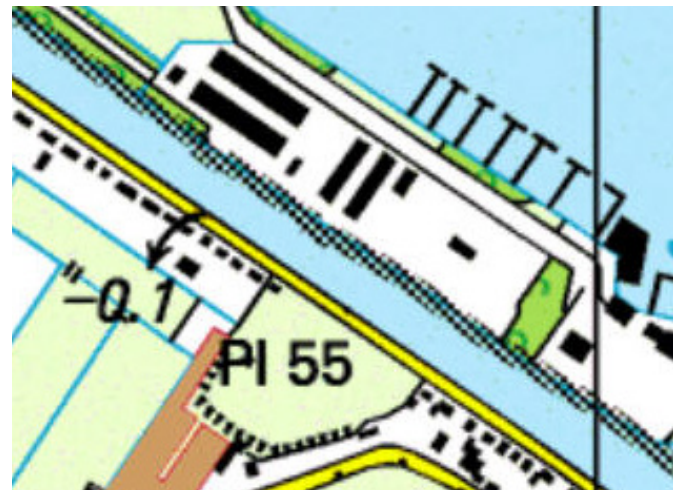
Aan de Ringdijk bij Nieuwe Meer heeft tussen 1850 en 1950 een fortterrein gelegen, maar deze is in de huidige situatie verdwenen. Het is een mooie kans om bij ontwikkeling van deze plek een openbare ruimte te realiseren die onderdeel uitmaakt van het recreatieve netwerk van de Ringdijk. De historie van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

Specifieke criteria

- Openbare ruimte, zoals een rustplek
- Historie is waarneembaar door het terugbrengen van historische fort structuren en het plaatsen van informatiepanelen.
- Er wordt ingezet op zichtlijnen naar het militaire magazijn aan de overzijde van de Ringvaart.



Fortterrein Nieuwe Meer rond 1900 (topotijdreis, z.d)



Fortterrein Nieuwe Meer heden (topotijdreis, z.d)

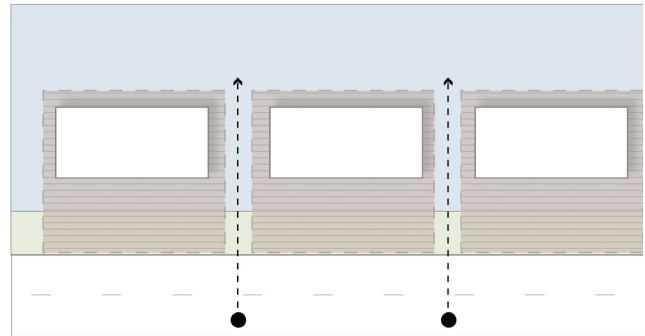


Ontwikkelpincipe 2: Tussen de woonboten door kan men de vaart zien

In de huidige situatie liggen de woonboten bijna tegen elkaar en zit er vrijwel geen ruimte tussen. Bij nieuwe woonboten is het belangrijk dat de perceelgrenzen niet direct aan elkaar liggen waardoor er zichtlijnen tussen de boten door ontstaan.

Specifieke criteria

- Nieuwe woonboten liggen circa twee meter van de buren
- Tussen de bebouwing zijn er zichtlijnen naar de vaart

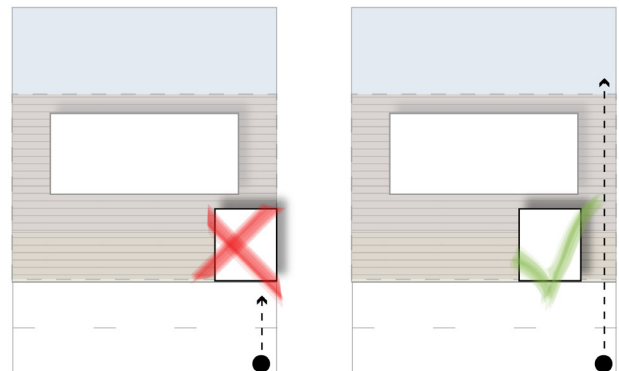


Ontwikkelpincipe 3: Schuurtjes blokkeren het zicht naar de vaart niet

In de huidige situatie liggen er veel woonboten waarbij de schuurtjes pal aan de dijk staan en ervoor zorgen dat het zicht naar de vaart geblokkeerd wordt. Zoveel mogelijk openheid en relatie met het water is gewenst. Het is daardoor niet gewenst dat er losstaande bebouwing op de dijk wordt geplaatst. Wanneer bestaande schuurtjes vervangen worden is het belangrijk dat deze niet meer in het zicht van de vaart geplaatst worden.

Specifieke criteria

- Vervanging van bestaande schuurtjes worden niet in het zicht van de ringvaart geplaatst.



Ontwikkelpincipe 4: Erfafscheidingen zijn laag

Om te voorkomen dat schuttingen en hagen blinde muren worden is het belangrijk dat erfafscheidingen laag zijn. Dit zorgt ervoor dat er meer zicht is naar de vaart en naar de woonboten.

Specifieke criteria

- De erfafscheiding is laag en maximaal 1,20 meter
- Door een lage erfafscheiding wordt de relatie met de vaart behouden



LAGE ERFAFSCHEIDING



LAGE ERFAFSCHEIDING

Linten en logistiek

Het segment Linten en Logistiek vormt een overgang tussen de stedelijkheid in het noorden van de Ringvaartzone en de landelijke sfeer in het zuiden. In het deel tussen de kruising met de A9 en de N231 overheerst de infrastructuur. Hier ontbreekt een route voor langzaam verkeer aan de binnenzijde van de Ringvaart.

Tussen het Nieuwe Meer en Oude Wetering ligt het oudste deel van de Ringvaart. Dit dijktraject bestond al voor de inpoldering van de Haarlemmermeer en maakte deel uit van de 18e-eeuwse waterkering van Aalsmeer. Tot op de dag van vandaag is dit zichtbaar in het grillige verloop van de dijk. Aan de overzijde is zicht op de groene koppen van de legakkers.

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

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

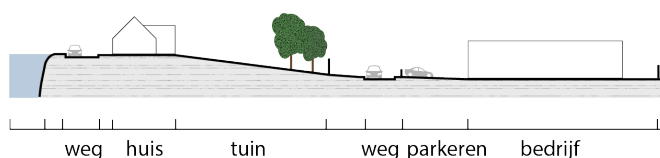




Oude Meer

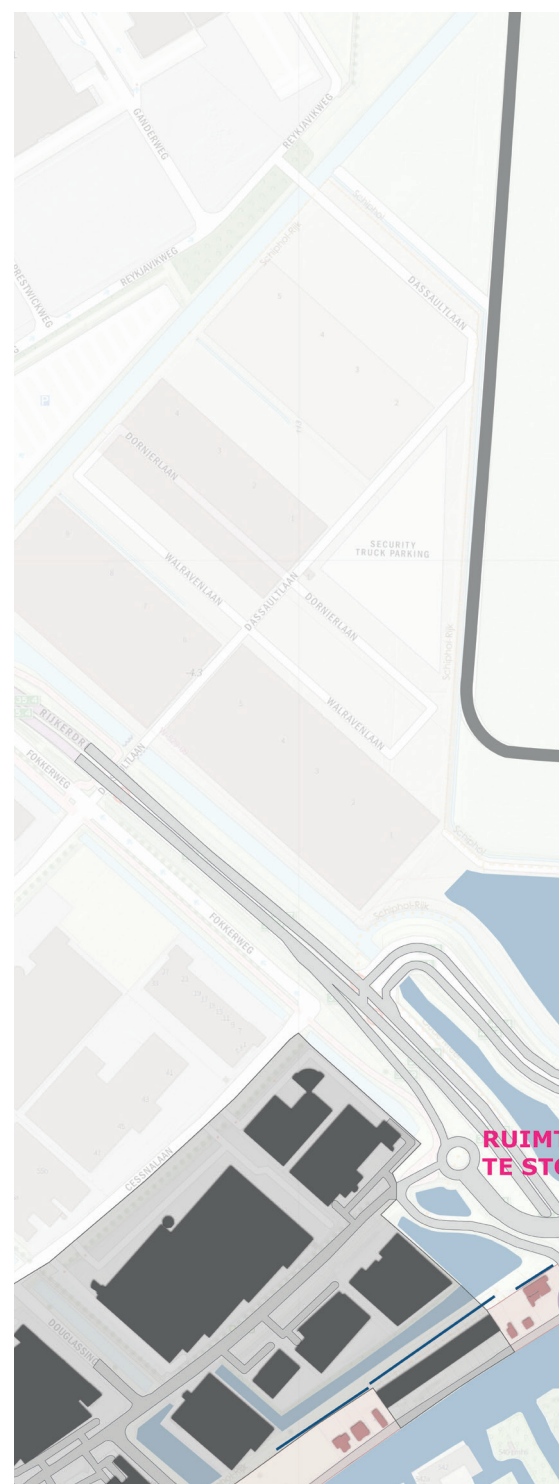
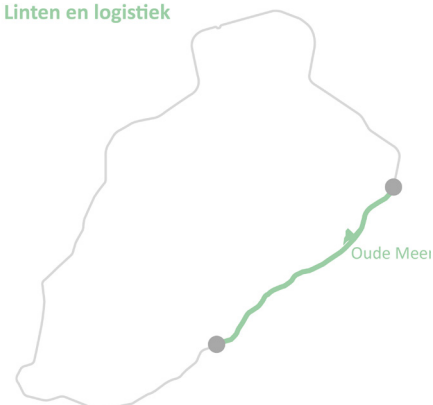
Oude Meer is een klein dorpje aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder, en ligt erg dicht bij Schiphol. De loodsen van de luchthaven staan bijna in de tuinen en vliegtuigen landen en stijgen op vlak achter de woningen. Uniek aan dit dorp is dat Bovenlanden van Aalsmeer aan de overzijde van de Ringvaart liggen. Er staat weinig tot geen bebouwing op deze eilanden waardoor de overzijde een uniek groen karakter heeft. Achter het dijklint ligt zware infrastructuur. Behoud van de woonkwaliteit is van belang.

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



Ligging nabij de landingsbanen en de loodsen van Schiphol. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit voormalige arbeiderswoningen.

Linten en logistiek



Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- De overzijde heeft een uniek groen karakter zonder bebouwing.
- Oude Meer ligt vlakbij de landingsbanen en Schiphol Oost
- In het dorp ligt een oud graanpakhuis en café Wink

Aandachtspunten

- Behoud van het dijkarakteristiek bij de bouw van nieuwe loodsen aan en achter de dijk. Denk bijvoorbeeld aan een groene inpassing van loodsen achter het lint en representatieve materialisering en gevelopeningen aan de dijk.



Specifieke ontwikkelprincipes

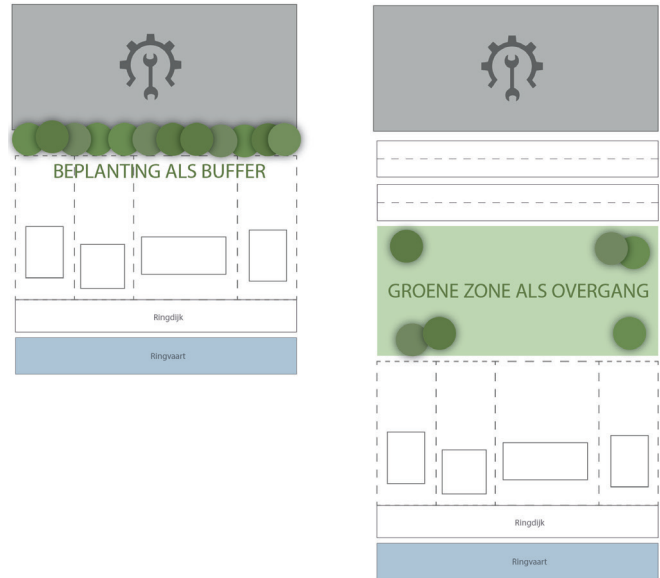
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelpincipe 1: Er is een overgang of buffer tussen de bedrijvigheid en wegen in de polder en de kleinschalige bebouwing aan de Ringdijk.

In Oude Meer ligt er een grote weg onderaan de dijk en ook staan er veel grote bedrijfsloodsen. Door de nabijheid van Schiphol en Schiphol Oost is hier geen ontkomen aan. Om toch het dijkkenmerk zoveel mogelijk te behouden of te versterken is een goede buffer of overgang tussen de twee erg belangrijk.

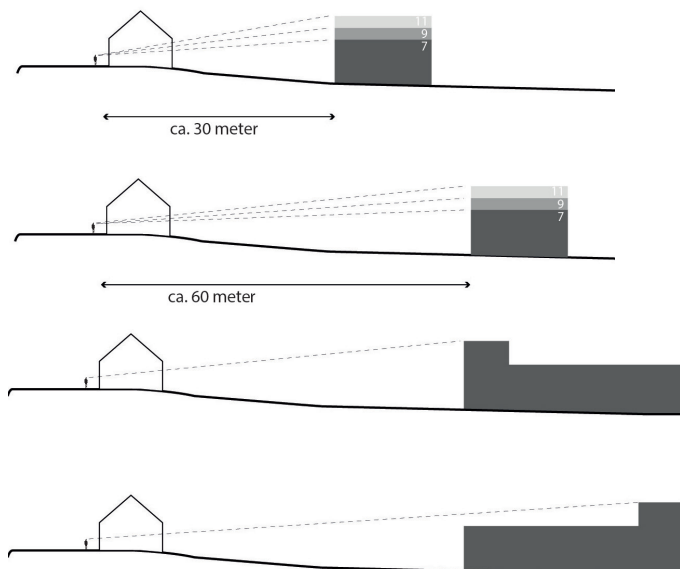
Specifieke criteria

- De huidige groene zones tussen de dijk en de weg wordt behouden en krijgt een openbare functie.
- Bedrijven achter het dijkkenmerk krijgen een groene zoom bestaande uit hoge beplanting, waardoor ze niet goed meer zijn te zien vanaf de dijk.



Ontwikkelpincipe 2: De plaats van het pand draagt bij aan het behouden of versterken van de dijkkenmerk.

De locatie van een pand achter het dijkkenmerk kan bijdragen aan het behouden van het dijkkenmerk. Een hoog pand zou bijvoorbeeld verder naar achteren geplaatst moeten worden waardoor er beter overheen gekeken kan worden en het pand minder frontaal aan de dijk staat. De locatie van het pand is ook belangrijk voor het behouden van eventueel aanwezige doorzichten.



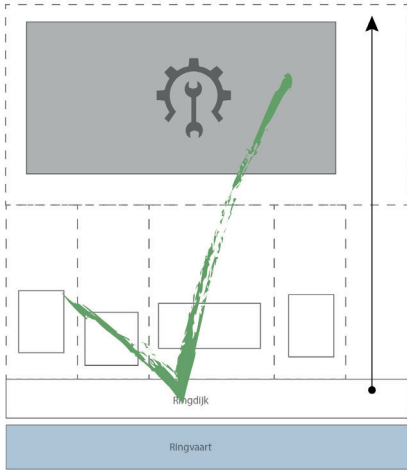
Specifieke criteria

- Hoge bedrijfsloodsen worden zo ver mogelijk van de dijk geplaatst waardoor men er beter overheen kan kijken.
- Het hoogste deel van het pand wordt naar de achtergelegen weg gericht.
- (Kwalitatieve) Bestaande doorzichten worden zo min mogelijk belemmerd door de bouw van loodsen.

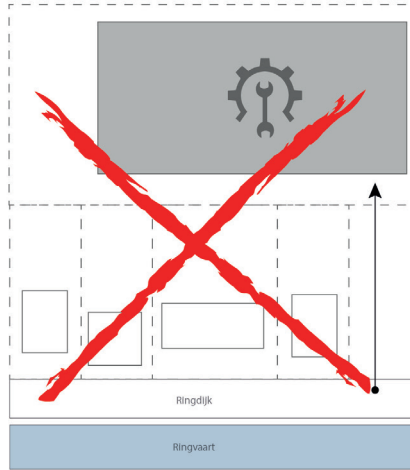
Hoe verder de loods staat des te makkelijker kijkt men eroverheen

Hoogste deel van het pand ligt aan de achtergelegen wegen. Men kan er beter overheen kijken

DOORZICHT NAAR ACHTEREN BEHOUDEN



DOORZICHT WORDT BELEMMERD



Doorzichten worden behouden bij bouw van bedrijfsloodsen

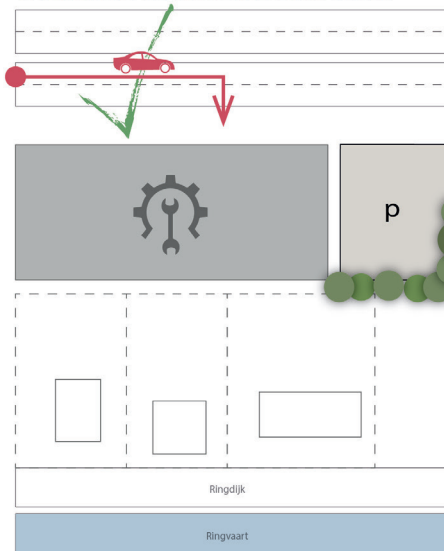
Ontwikkelpincipe 3: ontsluiting van de bedrijven onderaan de dijk vindt via de achtergelegen wegen plaats.

Bedrijven die onderaan de dijk gevestigd zijn worden waar mogelijk ontsloten via de achtergelegen wegen en niet via de Ringdijk. Dit om het (zware) verkeer zoveel mogelijk van de dijk te houden zodat deze recreatief gebruikt kan worden en de woonkwaliteit verbeterd. Ten slotte wordt het parkeren behorende bij de bedrijven opgelost op eigen erf.

Specifieke criteria

- Bedrijven onderaan de dijk worden ontsloten via achtergelegen wegen.
- Parkeren behorende bij de bedrijven worden op eigen erf opgelost.
- Parkeervelden die vanaf de dijk te zien zijn worden omzoomd door lage en hoge beplanting.

ONTSLUITING VIA ACHTERGELEGEN WEGEN



**PARKEREN OP EIGEN ERF
UIT HET ZICHT DOOR GROEN**



Inpassing van parkeren door middel van een haag

Ontwikkelpincipe 4: Realiseer een plek om te stoppen nabij de landingsbaan.

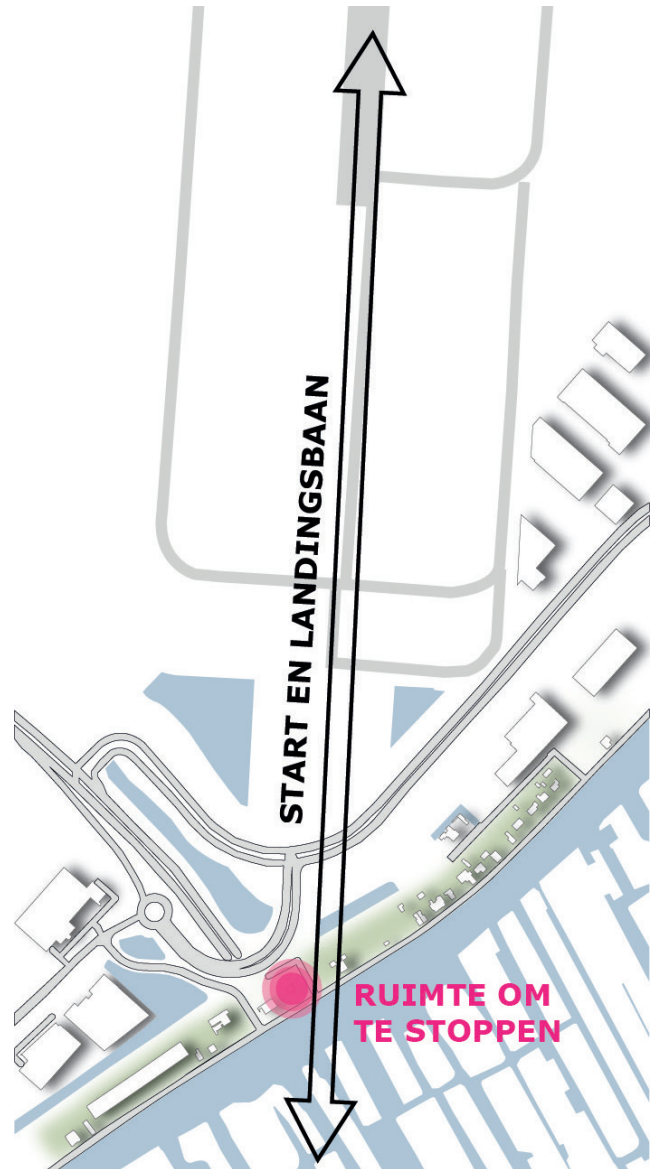
In het verlengde van de Aalsmeerderbaan ligt een braak liggend terrein met een picknicktafel. Door de nabijheid van de landingsbaan mag hier niks gebouwd worden. Het heeft een enigszins troosteloze uitstraling. Het vestigen van een plek waar men even kan afstappen is een goede optie om dit gebied op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

Specifieke criteria

- Er wordt een openbare plek om te stoppen gerealiseerd in het verlengde van de Aalsmeerderbaan.



Referentie openbare zitplek



Aalsmeerderbrug

Aalsmeerderbrug is een klein dorpje aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder dat voornamelijk bestaat uit lintbebouwing aan de dijk. Aan de overzijde van de vaart ligt Aalsmeer en verder is er veel bedrijvigheid achter de dijk gelegen bestaande uit grote loodsen. Aalsmeerderbrug bestaat uit twee delen. Een deel ten zuiden van de N196 en een ten noorden. Bij het noordelijke deel, dat grenst aan Schiphol Rijk, staat grootschalige bebouwing vaak tot achter het dijklint. Op enkele plekken is de Molenweg, met kleinschalige bebouwing, nog te vinden. Het zuidelijke deel van Aalsmeerderbrug grenst aan Schiphol Logistics Park (SLP), een relatief nieuw bedrijventerrein. Hier is er tussen het dijklint en de bedrijfsloodsen het Ringdijkpark aangelegd. Dit geeft ruimte voor wandelen en recreatie, de voetsloot is zichtbaar en beleefbaar. De historische boerderij, en de ruimte daaromheen is behouden gebleven. Ten slotte heeft het dorp een uniek karakter door het fort dat tussen Rijsenhout en Aalsmeerderbrug in ligt.

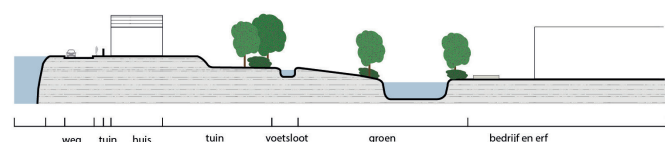
In Aalsmeerderbrug is bijna de helft van de bebouwing in de periode 1900 tot 1930 gebouwd. Dit zijn over het algemeen kleine voormalige arbeiderswoningen. Bijna een kwart van de bebouwing is gebouwd in de jaren 30. De overige bebouwing is aardig verdeeld over de tijdperiodes.



Historische boerderij

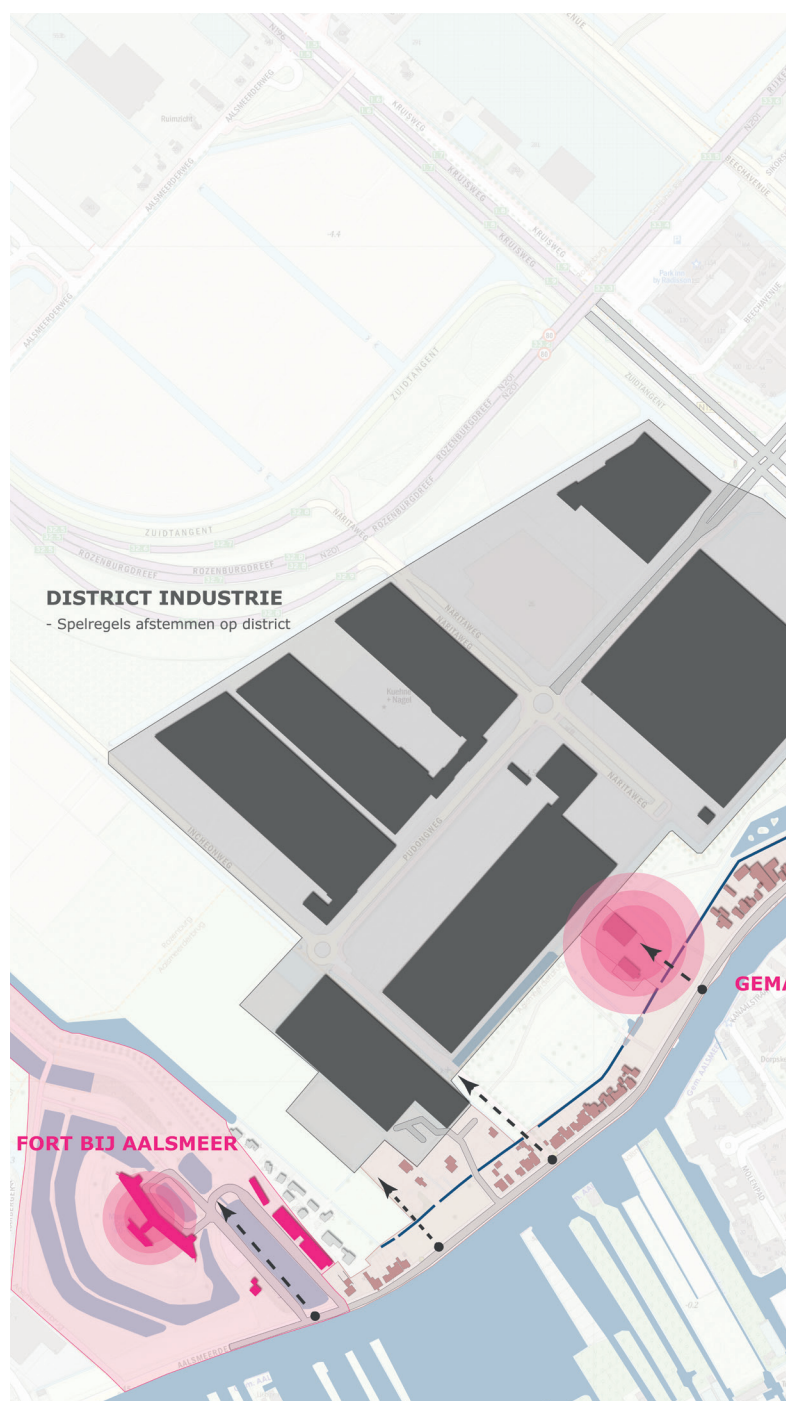


Op de bovenstaande afbeelding is de variatie in de bebouwing goed te zien.



Ook in Aalsmeerderbrug liggen loodsen behorende bij Schiphol vlak achter het lint.

Linten en logistiek



Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Achter het dijklint van Aalsmeerderbrug liggen de grote loodsen van Schiphol Rijk. Deze hebben een grote invloed op het dijklint.
- Op de grens van Aalsmeerderbrug en Rijsenhout ligt het fort bij Aalsmeer en begint de Geniedijk. Dit is een bijzonder karakteristiek van het dorp.

Aandachtspunten

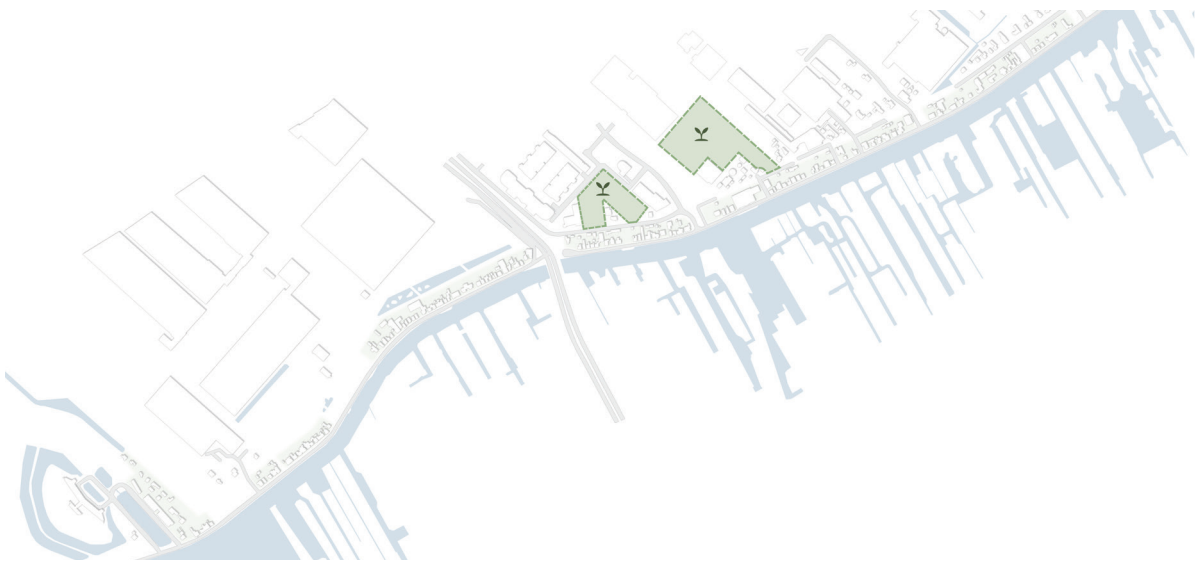
- Behoud van het dijkkarakteristiek bij de bouw van nieuwe loodsen aan en achter de dijk. Denk bijvoorbeeld aan een groene inpassing van loodsen achter het lint en representatieve materialisering en gevelopeningen aan de dijk.
- Behoud Molenweg en wegen en paden die aansluiten op de dijk. Stel deze zo goed mogelijk open voor openbaar gebruik om ommetjes te stimuleren



Specifieke ontwikkelprincipes

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

Net als Oude Meer heeft Aalsmeerderbrug veel bedrijfsloodsen achter het dijklint staan. Deze zijn vaak te zien en zorgen voor een verstoord beeld van het kleinschalige karakter van de dijk. Een goede overgang tussen de twee is van belang. In Aalsmeerderbrug zijn er nog enkele agrarische gronden te vinden onder aan het dijklint die omringd zijn door bedrijven. Er wordt bij de volgende ontwikkelprincipes ingespeeld op twee toekomstige scenario's.



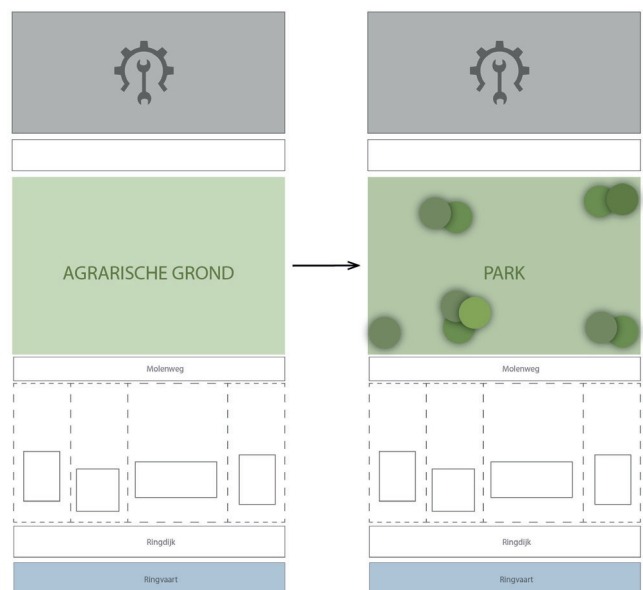
Scenario: Agrarische gronden worden omgezet naar groen

Ontwikkelpincipe 1: De huidige agrarische gronden worden omgezet naar groen

In Aalsmeerderbrug zijn er onder aan het dijklint nog agrarische gronden te vinden, doordat er vroeger overal een agrarische functie zat. Deze gronden worden omringd door bedrijvigheid waardoor er een grote kans bestaat dat deze open stukken ooit zullen verdwijnen en er bedrijvigheid voor in de plaats komt. Wanneer de kans zich voor doet kunnen deze gronden omgezet worden naar groen en kan er een park komen.

Specifieke criteria

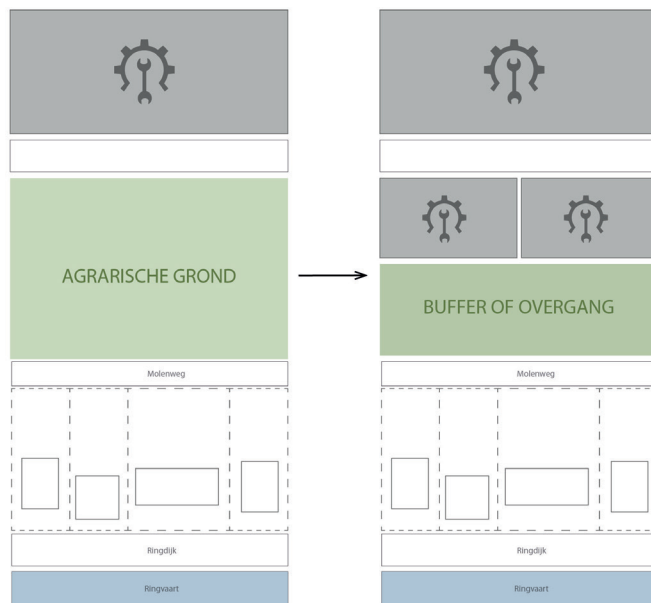
- Agrarische gronden worden omgezet naar groen en er wordt een park gerealiseerd of een andere openbare functie.
- Er ligt hier ook een kans voor hittebestrijding en waterretentie.



Scenario: Er worden bedrijven gevestigd op de huidige agrarische gronden

Ontwikkelprincipe 2: De huidige agrarische gronden worden omgezet naar bedrijven waarbij er verschillende criteria gelden

Een tweede scenario voor deze agrarische gronden is dat er bedrijven gevestigd worden. De ruimtelijke inpassing is van belang. Belangrijk is bijvoorbeeld dat de ontsluiting via achtergelegen wegen plaats vindt en niet via de Ringdijk of de Molenweg.

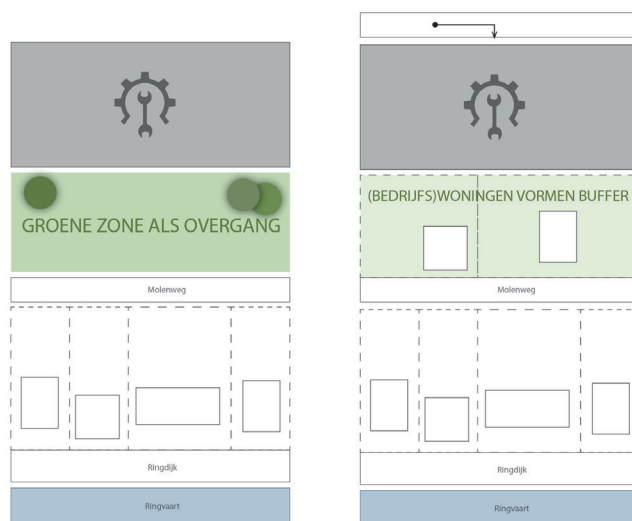


Ontwikkelprincipe 2a: Er is een overgang of buffer tussen de bedrijvigheid in de polder en de Ringdijk.

Wanneer er bedrijven op de voormalige agrarische gronden komen is het belangrijk dat er een buffer of overgang komt tussen de dijk en de bedrijven. Dit om het kleinschalige karakter van de Ringdijk te kunnen behouden.

Specifieke criteria

- Er wordt een groene zone gerealiseerd tussen de bedrijven en het dijklint bestaande uit lage en hoge beplanting.
- De bedrijfswoningen worden aan de molenweg gebouwd met de bedrijven naar de achtergelegen wegen gericht. Er ontstaat zo een overgang.

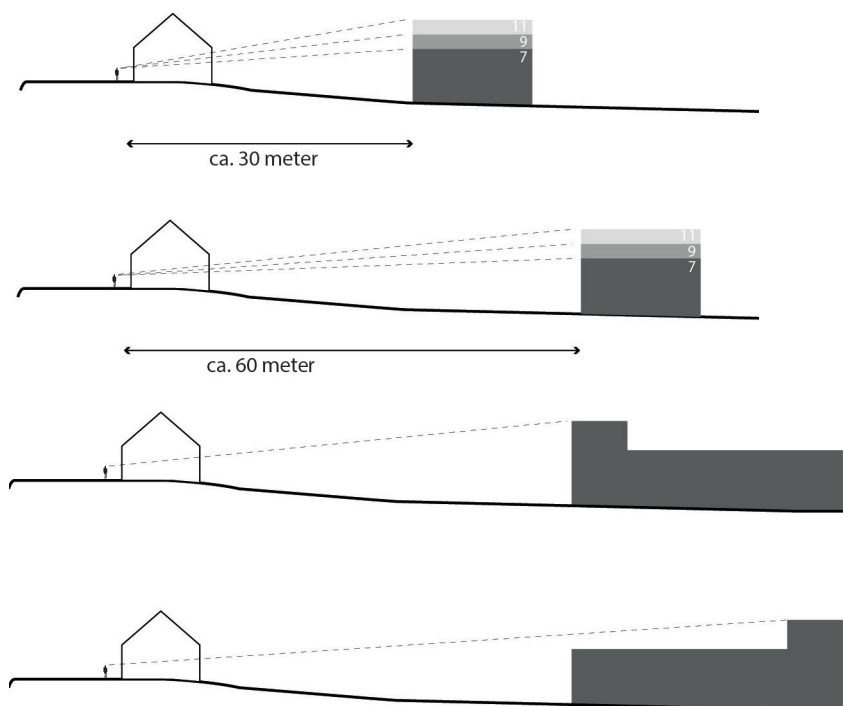


Ontwikkelprincipe 2b: De plaats van het pand draagt bij aan het behouden of versterken van de dijkkarakteristiek.

De locatie van een pand achter het dijklint kan bijdragen aan het behouden van het dijkkarakteristiek. Een hoog pand zou bijvoorbeeld verder naar achteren geplaatst moeten worden waardoor er beter overheen gekeken kan worden en het pand minder frontaal aan de dijk staat. De locatie van het pand is ook belangrijk voor het behouden van eventueel aanwezige doorzichten.

Specifieke criteria

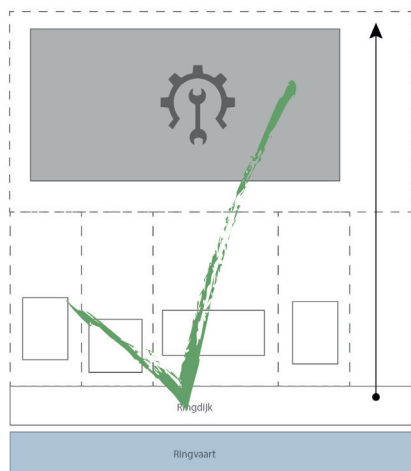
- Hoge bedrijfsloodsen worden zo ver mogelijk van de dijk geplaatst waardoor men er beter overheen kan kijken.
- Het hoogste deel van het pand wordt naar de achtergelegen weg gericht.
- Bestaande doorzichten worden niet belemmerd door de bouw van loodsen.



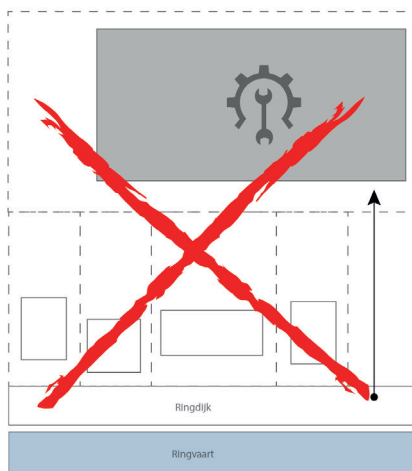
Hoe verder de loods staat des te makkelijker kijkt men eroverheen

Hoogste deel van het pand ligt aan de achtergelegen wegen. Men kan er beter overheen kijken

DOORZICHT NAAR ACHTEREN BEHOUDEN



DOORZICHT WORDT BELEMMERD



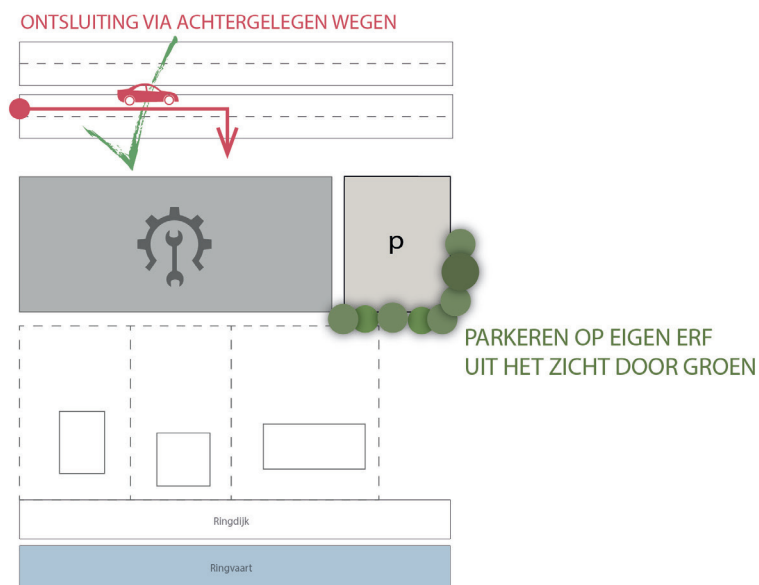
Doorzichten worden behouden bij bouw van bedrijfsloodsen

Ontwikkelprincipe 2c: ontsluiting van de bedrijven onderaan de dijk vindt via de achtergelegen wegen plaats.

Bedrijven die onderaan de dijk gevestigd zijn worden ontsloten via de achtergelegen wegen en niet via de Ringdijk. Dit om het (zware) verkeer zoveel mogelijk van de dijk te houden zodat deze recreatief gebruikt kan worden en de woonkwaliteit verbeterd. Ten slotte wordt het parkeren behorende bij de bedrijven opgelost op eigen erf of langs de achterliggende wegen.

Specifieke criteria

- Bedrijven onderaan de dijk worden ontsloten via achtergelegen wegen.
- Parkeren behorende bij de bedrijven worden op eigen erf opgelost of aan de achterliggende wegen.
- Eventuele parkeervelden die vanaf de dijk te zien zijn worden omzoomd door lage en hoge beplanting.



Een voorbeeld in Oude Meer; Inpassing van parkeren door middel van een haag

Rijsenhout

Linten en logistiek



Rijsenhout is een dorp aan de oostzijde van de polder, en is gelegen aan de Westeinderplassen. Naast Aalsmeer zijn er geen kernen aan de overzijde. Kenmerkend voor dit dorp is dat het een lang stuk aaneengesloten lintbebouwing langs de dijk heeft van circa drie kilometer, en dat er veel glastuinbouw te vinden is achter het dijklint. Tevens zijn er enkele andere bedrijven te vinden (met name watersport). Voor een deel van de glastuinbouw is er de wens om te transformeren, aangezien deze niet meer rendabel is. Het fort tussen Aalsmeerderbrug en Rijsenhout geeft Rijsenhout een uniek karakter.

In Rijsenhout staan nog vrij veel vooroorlogse karakteristieke woningen, vaak met grote bomen in de voortuin. Bijna driekwart van de woningen is gebouwd tussen 1900 en 1945. Kenmerkend is ook de rij woningen die 'Het Rode dorp' genoemd wordt, een ensemble van twee onder een kap woningen met rode dakpannen en op de eerste verdieping donkere houten gevelbekleding. Dit uniforme beeld is uniek langs de dijk.



Het rode dorp en arbeiderswoningen langs de dijk

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Op de grens van Aalsmeerderbrug en Rijsenhout ligt het fort bij Aalsmeer en begint de Geniedijk. Dit is een bijzonder karakteristiek van Rijsenhout.
- Rijsenhout heeft een unieke ligging aan de Westeinderplassen.
- Achter het dijklint ligt het glastuinbouwgebied van Rijsenhout. Bij transformatie aansluiten bij het (kleinschalig) karakter van het lint en doorsteekjes voor voetgangers naar en van de dijk mogelijk maken.

Aandachtspunten

- Zorg bij transformatie van het glastuinbouwgebied voor het behoud of versterken van zichtlijnen. Zorg tevens voor meer interactie tussen het lint en het gebied daarachter.
- Een zichtbare entree van het fietspad langs de Geniedijk.
- Aansluitingen maken vanuit achtergelegen wegen of percelen naar de dijk, zodat ommetjes mogelijk zijn voor bewoners.





Specifieke ontwikkelprincipes

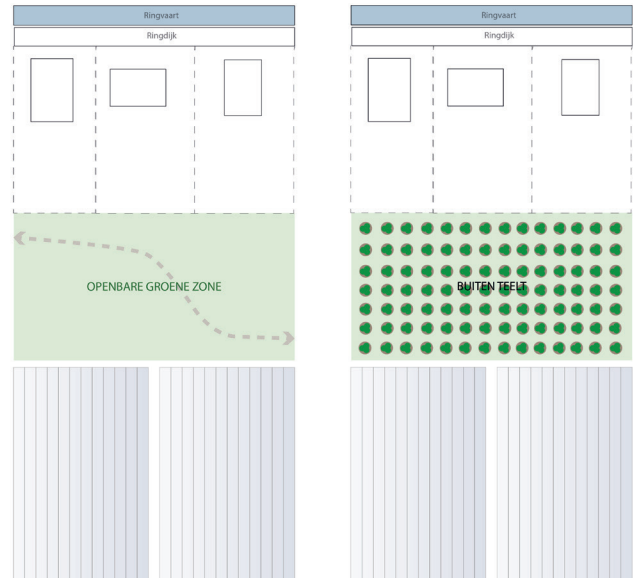
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelpincipe 1: In de glastuinbouwzone wordt een overgangszone gecreëerd tussen de dijk en de kassen

Tussen de dijk en de kassen wordt een overgangszone gecreëerd die ervoor zorgt dat de kassen niet direct achter de bebouwing staat, waardoor deze kleiner lijken. Dit kan gedaan worden door hier functies te vestigen die geen bebouwing nodig hebben. Enkele opties zijn het vestigen van buitenteelt of een openbaar park.

Specifieke criteria

- Overgangszone is minstens 40 meter
- Overgangszone heeft geen bebouwing en is groen
- Geen opslag in de zone
- Behoud bij Bij transformatie van een deel van het kassengebied

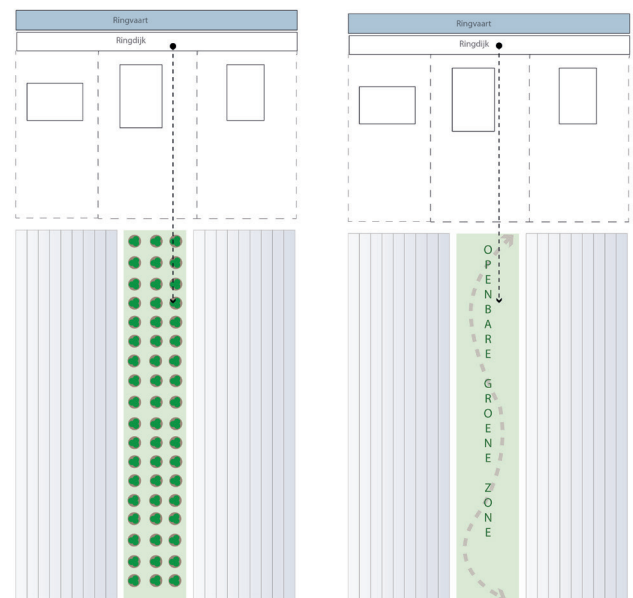


Ontwikkelpincipe 2: het landschap blijft erfahrbaar in het kassengebied

Door de grootschalige kassenbouw is het landschap vaak niet goed meer te zien. Dit is zonde omdat zo ook het karakter van de polder verdwijnt. Het is daarom belangrijk om ruimte over te houden tussen de kassen waardoor men vanaf de dijk nog steeds zichtlijnen heeft naar het landschap. Ten tweede is er een richtlijn opgesteld waarin de hoogte van de kassen is opgenomen. Vanaf de dijk moet men nog over de kas heen kunnen kijken waardoor de horizon nog te zien is. De openheid van de polder blijft zo te zien.

Specifieke criteria

- Open zones tussen de kassen. Bij voorkeur bij doorkijkjes tussen de bebouwing
- Groene invulling van de zones, zoals buitenteelt of een openbaar park
- Geen verharding toegestaan, zoals opslag
- Kassen steken maximaal 1,5 meter boven het maaiveld van de dijk uit.
- Wanneer kassen getransformeerd worden ook de bovenstaande punten in acht nemen.

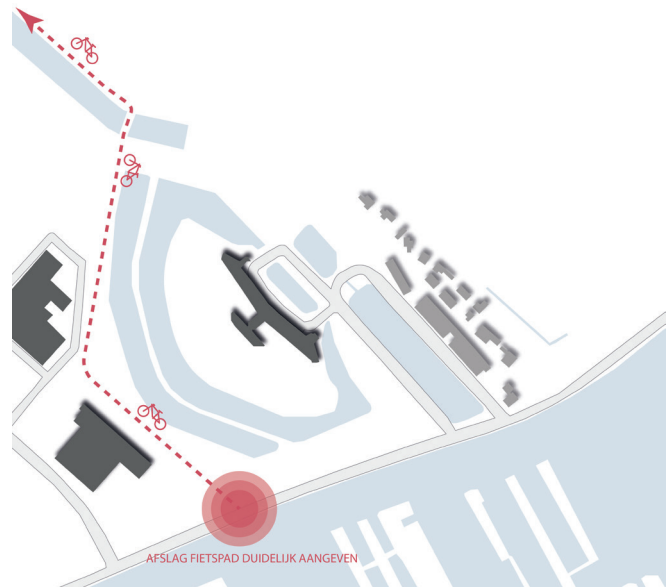


Ontwikkelpincipe 3: Het knooppunt van het fietspad bij het fort wordt verduidelijkt

Het fort bij Rijsenhout staat in verbinding met de Geniedijk waarlangs een fietspad loopt. In de huidige situatie is het niet duidelijk dat hier een fietspad begint. Een duidelijkere entree van het fietspad is van belang om zo het fort beter te kunnen ervaren. De aansluiting van de dijk op het fietspad kan ruimer gemaakt worden en er kan een zitplek toegevoegd worden om even te pauzeren.

Specifieke criteria

- Aansluiting van dijk op fietspad is ruimer
- Zitgelegenheid bij de entree



Afslag fietspad (Google maps, 2018)

Polders en Plassen

Het segment Polders en Plassen heeft de meest landelijke en verstilde sfeer. Vanaf de dijk is weids uitzicht over de veenweidepolders en de Westeinder Plassen en Kagerplassen. In de polders staan verschillende molens. Aan de binnenkant van de Ringdijk is zicht op de lange lijnen van de Haarlemmermeerpolder. Het hoge standpunt en de afwisseling van binnen- en buitenbochten maken van de dijk een ware 'scenic' route.

De kleine dorpen hechten zich aan de dijk en laten een afwisseling zien van kleinschalige woonbebouwing en grote volumes, zoals het veevoederbedrijf en de verbouwde graansilo. Bijzonder is de rij-bebouwing parallel aan de Ringdijk, zoals de tuinderswoningen bij Rijsenhout en de boerderijen aan de voet van het flauwe talud bij Burgerveen. Bij Burgerveen vormen de woningen op de dijk een waterfront naar de Westeinderplassen. De loswal op de kop van de Kaagweg toont de vroegere samenhang tussen de agrarische productie in de Haarlemmermeerpolder en de Ringvaart. Ook bij het gemaal Leeghwater raken de structuur van de polder en de Ringvaart met elkaar verknoopt.





Burgerveen

Polders en plassen



Burgerveen is een klein dorp aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder. Het is gelegen aan de Westeinderplassen en kijkt uit op rieteilanden die in de plassen gelegen zijn. Het dorp bestaat voornamelijk uit lintbebouwing en een kleine uitbreiding, en het ligt op de overgang van glastuinbouwgebied naar landelijk gebied. Er zijn veel woningen en enkele bedrijven te vinden waaronder een palingrokerij met verkoop.

Ongeveer de helft van de woningen in Burgerveen is na oorlogs en komt uit de periodes 1960-1975 en 1975-1985. De woningen uit deze tijd hebben vaak donkere bakstenen, pannen en kozijnen. De rest van de bebouwing komt uit verschillende tijdsperiodes.

Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Burgerveen heeft een unieke ligging aan de Westeinderplassen en de rieteilanden.
- Er ligt een oude, gerenoveerde graansilo langs de dijk.
- Er ligt een voormalig kerkje langs de dijk dat nu in gebruik is als woonhuis.



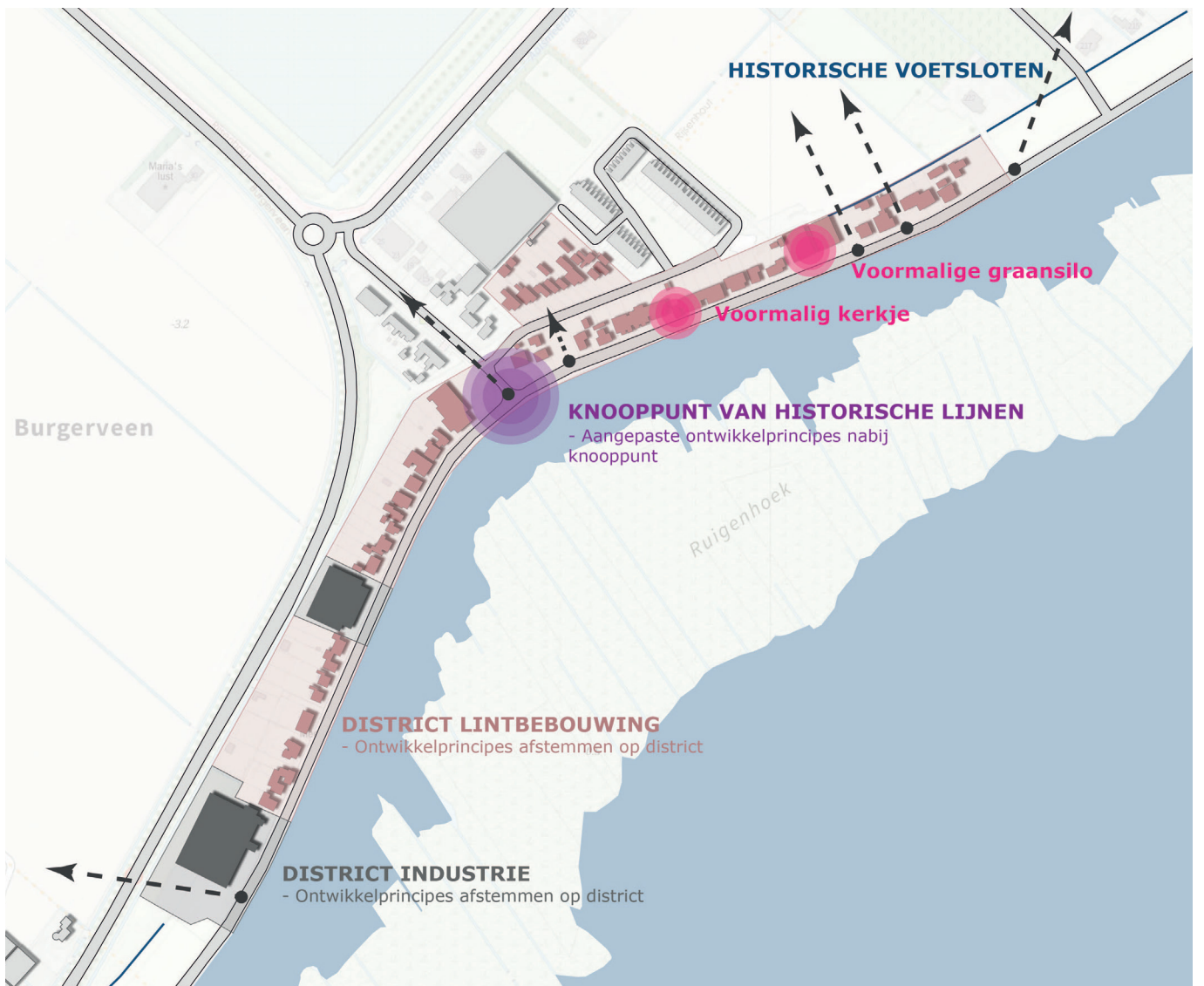
Voormalig kerkje langs de dijk. Tegenwoordig is dit een woning. (Noord Hollands Archief, z.d)



Na oorlogse twee onder een kap woning



Verbouwde graansilo in Burgerveen



Specifieke ontwikkelprincipes

Op dit moment zijn er geen specifieke ontwikkelprincipes voor de kern Burgerveen.

Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Leimuiderbrug

Leimuiderbrug is een zeer klein dorp aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder en bestaat enkel uit lintbebouwing en enkele boerderijen onderaan de dijk. Deze boerderijen vormen een ensemble, de seizoensboerderijen, de Lente en de Zomer. Er wonen circa 45 mensen. Aan de overzijde van de vaart ligt Leimuiden. Net als in Burgerveen is er vanaf Leimuiderbrug een prachtig uitzicht over de rieteilanden van de Westeinder. Tevens zijn hier ook meerdere horecagelegenheden te vinden.

Het dorp Leimuiderbrug is zo klein dat er maar weinig woningen staan. Het is hierdoor vrij lastig om een goed beeld te geven van de verschillende bebouwingstypes en hun aandeel. Wat wel opvalt is dat de woningen relatief nieuw zijn. Bijna de helft van de bebouwing is gebouwd tussen 1995 en het heden. Ongeveer een kwart is gebouwd tussen 1900 en 1930.

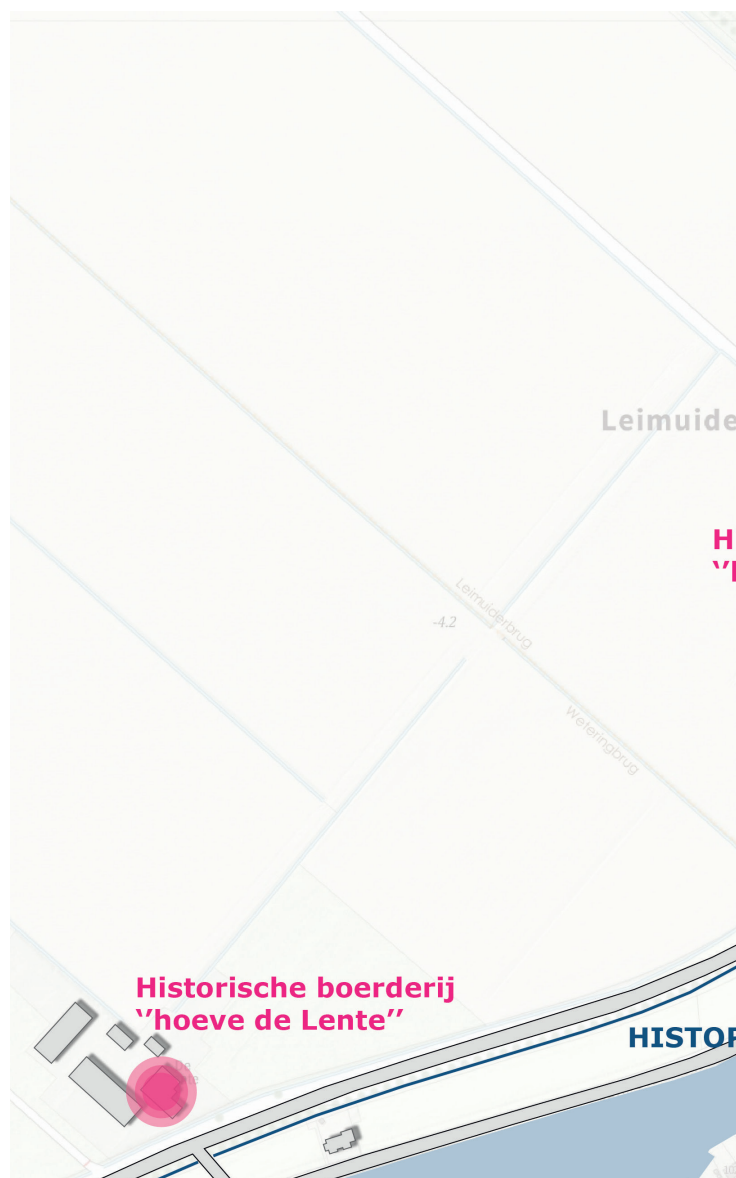
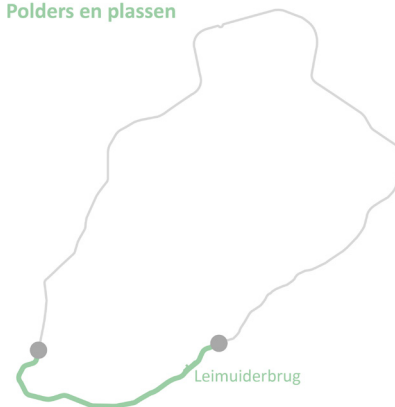


Nieuwer huis aan de dijk



Twee van de voormalige arbeiderswoningen in Leimuiderbrug.

Polders en plassen



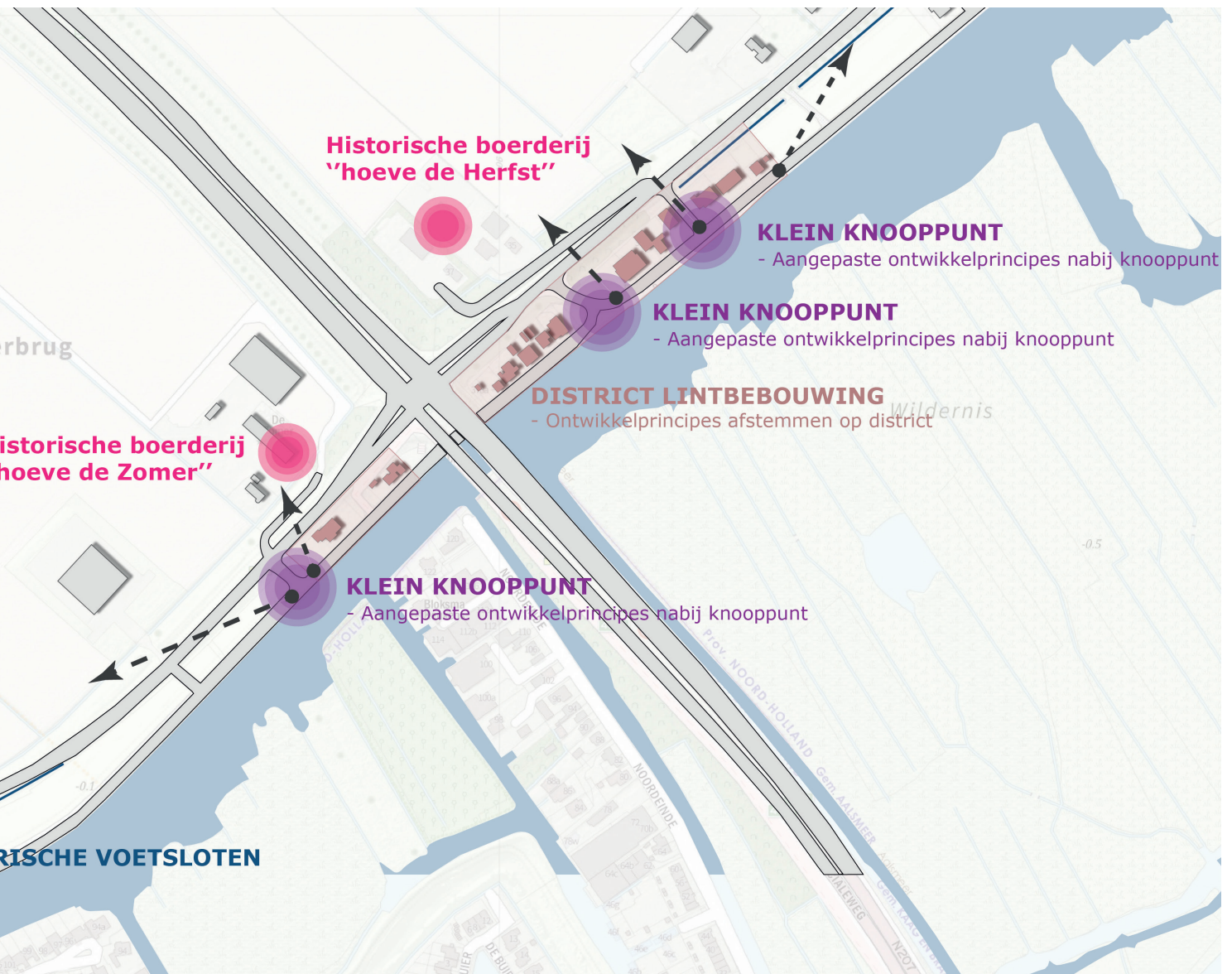
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Achter het dijklint zijn verschillende historische boerderijen te vinden, namelijk boerderij "de Lente", "de Herfst" en "de Zomer".

Aandachtspunten

- Behouden en versterken van de zichtlijnen op deze historische boerderijen



Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: Het zicht op de historische boerderijen wordt bij ontwikkelingen verbeterd

Karakteristiek voor Leimuiderbrug is dat er meerdere historische boerderijen onder aan de dijk staan. Deze geven goed het agrarische karakter van het gebied weer maar ook de geschiedenis. Om deze reden is het belangrijk om het zicht op deze boerderijen zoveel mogelijk te behouden of te versterken.

Specifieke criteria

- Bij transformatie of herbouw aan de dijk worden zichtlijnen naar de boerderijen behouden of versterkt.
- Zichtlijnen worden zo min mogelijk belemmerd door heesters.



Historische boerderij (Noord Hollands archief, z.d)

Weteringbrug

Weteringbrug is een relatief klein dorp aan de zuidzijde van de Haarlemmermeerpolder en heeft circa 360 inwoners. Het dorp bestaat voornamelijk uit enkele lintbebouwing en een kleine uitbreiding achter het lint. Bij Weteringbrug komt de rivier, de Oude Wetering, uit op de ringvaart. Dit zorgt voor unieke zichtlijnen.

Ruim 40% van de bebouwing in Weteringbrug komt uit de periode 1900 tot 1930 en bestaat dan ook voornamelijk uit voormalige arbeiderswoningen. Verder komt bijna 50% van de woningen uit de periode 1960 tot 1995. Deze woningen zijn vaak een stuk groter dan de voormalige arbeiderswoningen.



Uitzicht over de Oude Wetering



Na oorlogse bebouwing

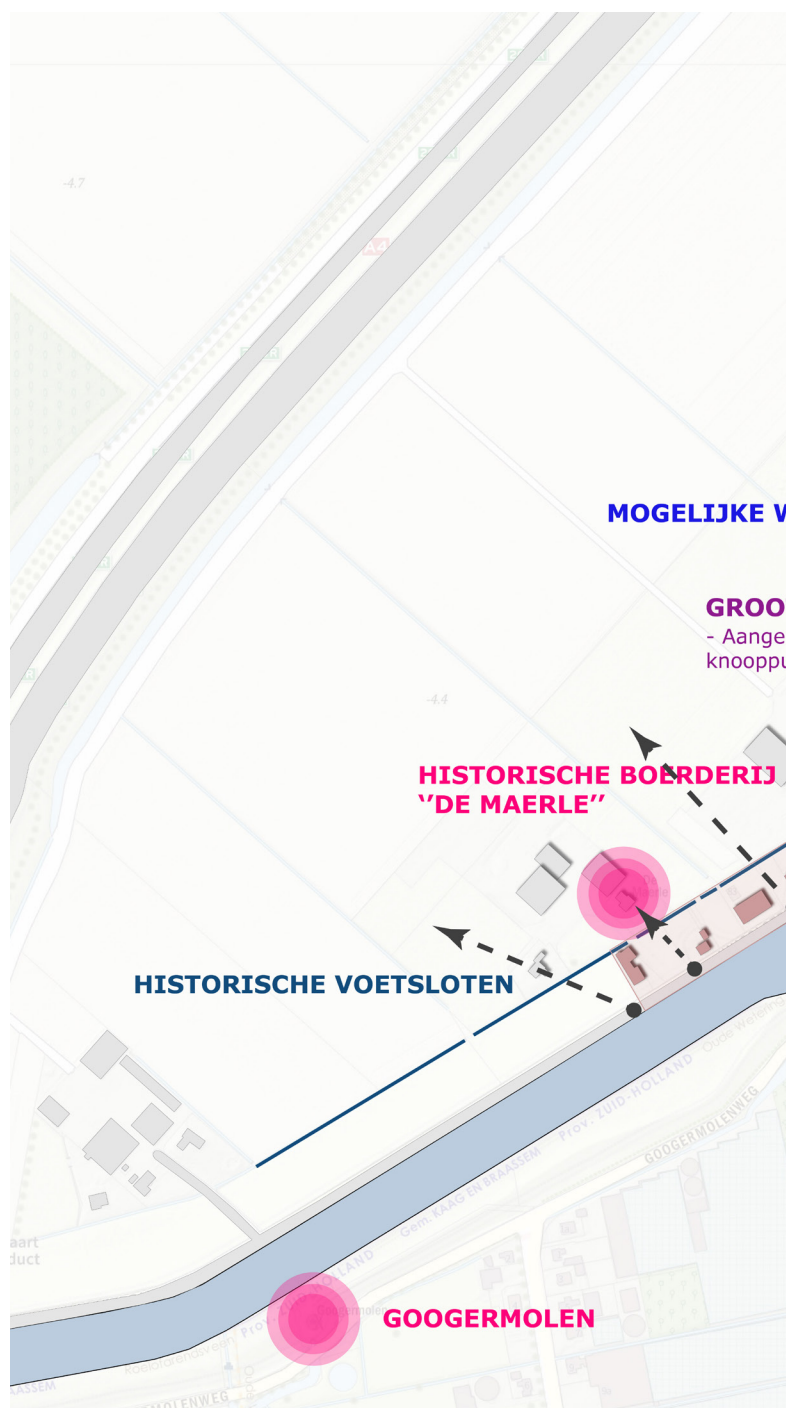
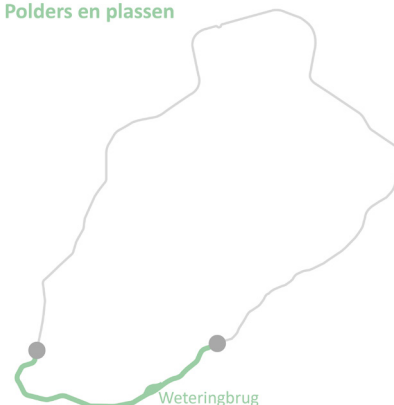


Voormalige arbeiderswoning



Aan de overzijde van de vaart ligt het Rijnlants observatorium.

Polders en plassen



Aandachtspunten en karakteristieken

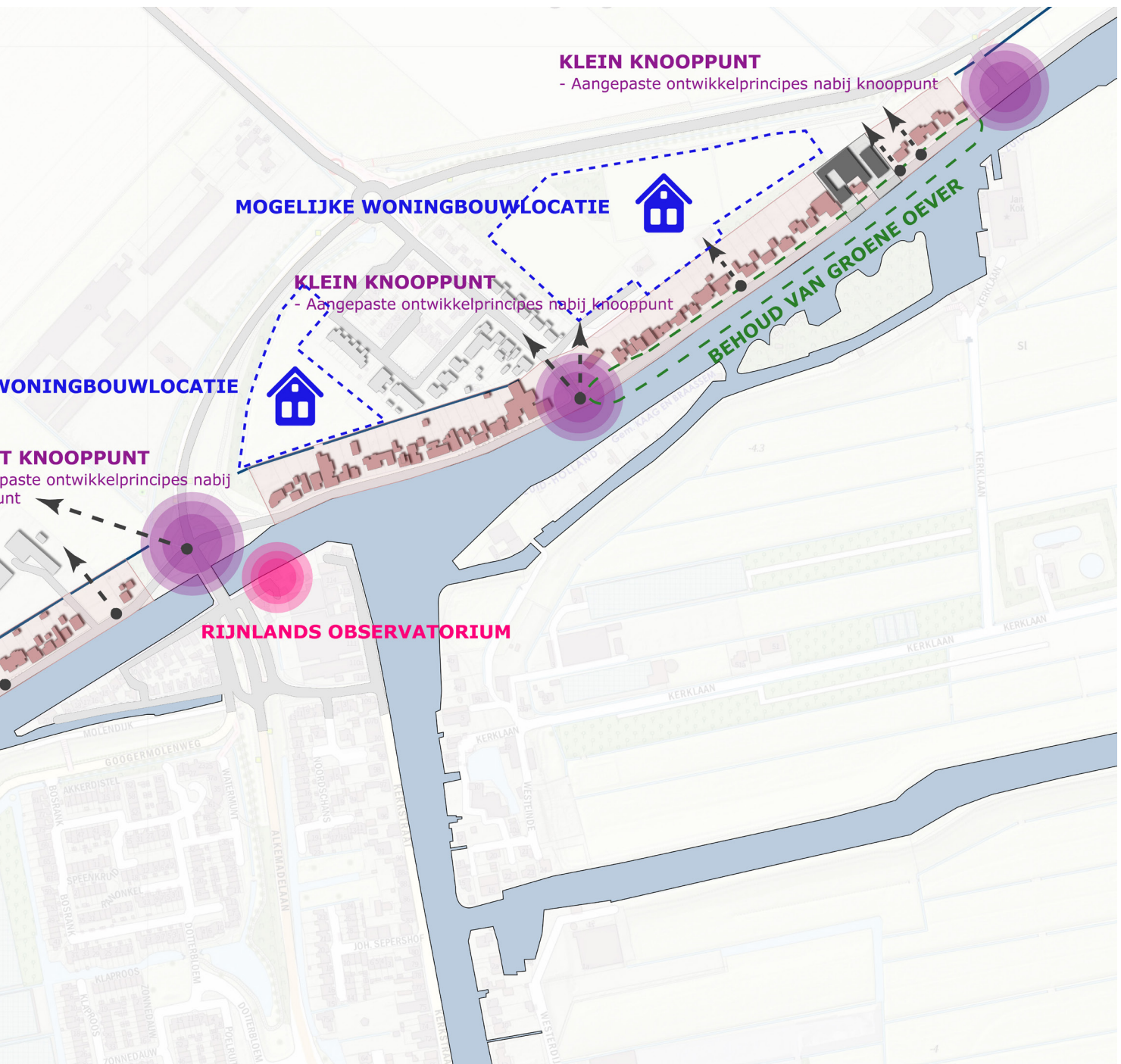
Karakteristieken

- Weteringbrug heeft verschillende karakteristieke elementen die het dorp uniek maken. Aan de overkant van de vaart staat het Rijnlands Observatorium en de Googermolen. Dit zijn twee herkenningspunten van het dorp.
- Aan de Haarlemmermeerse zijde van de vaart staat de historische boerderij "de Maerle".
- Een groot deel van de oever in Weteringbrug is

groen. Dit is uniek omdat binnen de kernen meestal parkeerplaatsen zijn gerealiseerd langs het water.

Aandachtspunten

- Achter het dijklint is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 35 woningen. Het is belangrijk het dijk karakteristiek in acht te nemen, zoals het behoud van doorzichten.



Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: Woningbouw volgt de verkavelingsstructuur van de polder en doorzichten blijven behouden

Achter het dijklint bij Weteringbrug ligt een Wro wijzigingsgebied. Hier kan de bestemming groen gewijzigd worden in wonen. Er zijn een aantal punten die benoemd worden in het bestemmingsplan en een aantal aandachtspunten die van belang zijn om het dijkkarakter te behouden.

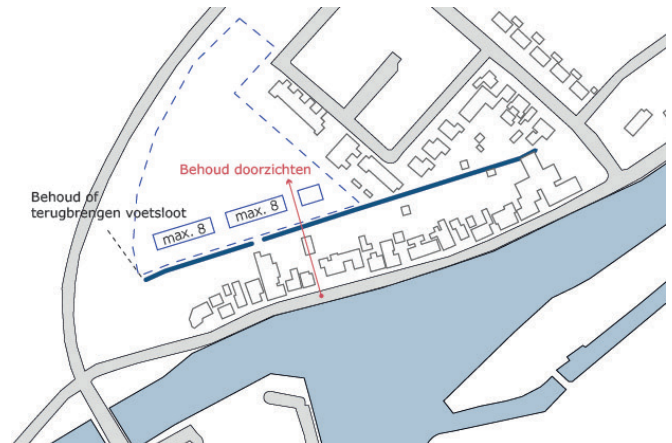
Specifieke criteria

Bestemmingsplan

- Er wordt minimaal een afstand van 5 meter aangehouden tot de bestaande percelen
- Maximale goot en nokhoogte van 6 en 9 meter
- Maximaal 8 woningen aaneen
- Maximaal 35 woningen

Ringdijk karakter

- Doorzichten vanaf de dijk worden behouden
- Behouden of terugbrengen van de voetsloot



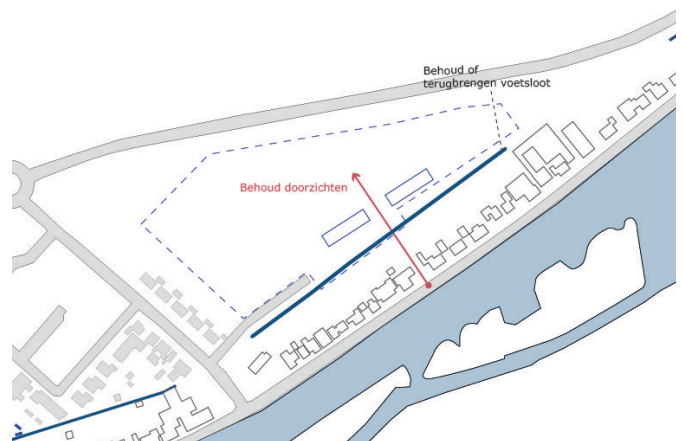
Ontwikkelpincipe 2: Woningbouw op de plek van sportvereniging CC de Kikkers volgt de verkavelingsstructuur van de polder en doorzichten blijven behouden.

Achter het dijklint bij Weteringbrug ligt de sportvereniging CC de Kikkers. Deze is opgeheven. Op de plek van de sportvereniging is nu ruimte voor woningbouw. Om het dijkkarakter te behouden zijn er een aantal criteria waar rekening mee gehouden moet worden.

Specifieke criteria

Ringdijk karakter

- Doorzichten vanaf de dijk naar achteren worden behouden
- Behouden of terugbrengen van de voetsloot
- Houd afstand tot de bestaande percelen aan de dijk



Vredeburg en Huigsloot

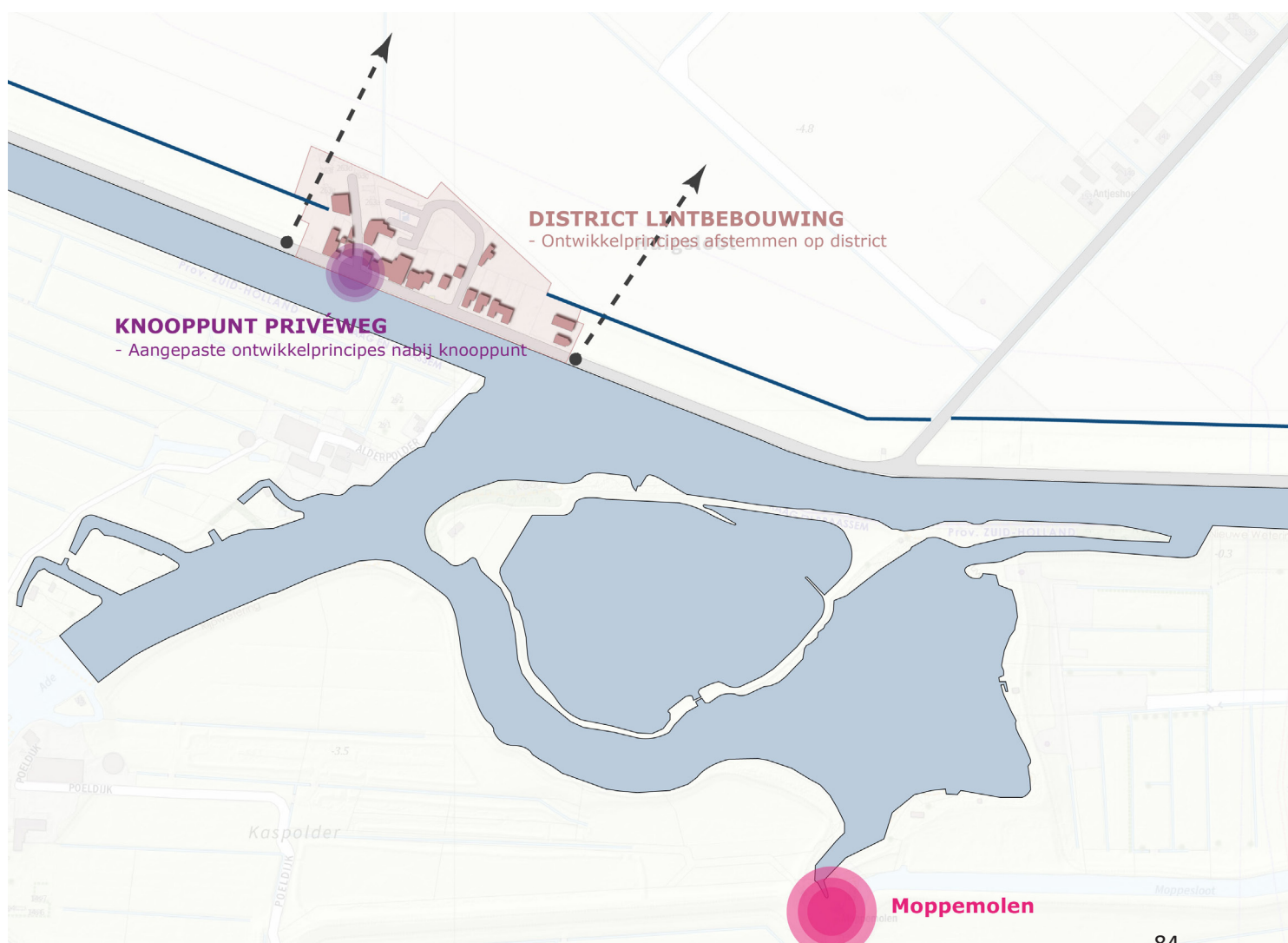
Vredeburg en Huigsloot zijn twee buurtschappen aan de zuidzijde van de Haarlemmermeerpolder. Vredeburg bestaat uit lintbebouwing en een boerderij die hierachter gelegen is. Huigsloot bestaat enkel uit lintbebouwing. De buurtschappen hebben een unieke ligging in het open landschap met uitzichten over de aan de overzijde gelegen Hanepoel.

Zowel Huigsloot als Vredeburg hebben beide erg weinig bebouwing waardoor het lastig is grote groepen bebouwingstypes te onderscheiden.

In Huigsloot is het merendeel van de bebouwing gebouwd tussen 1900 en 1930. Verder is de bebouwing vrij nieuw en gebouwd tussen 1975 en 1995.

In Vredeburg is het merendeel van de bebouwing gebouwd tussen 1900 en 1945. De rest van de bebouwing is vrij nieuw en gebouwd tussen 1995 en nu.

Polders en plassen



Aandachtspunten en karakteristieken



Historische boerderij onder aan het dijktaalud



Jaren 30 woning



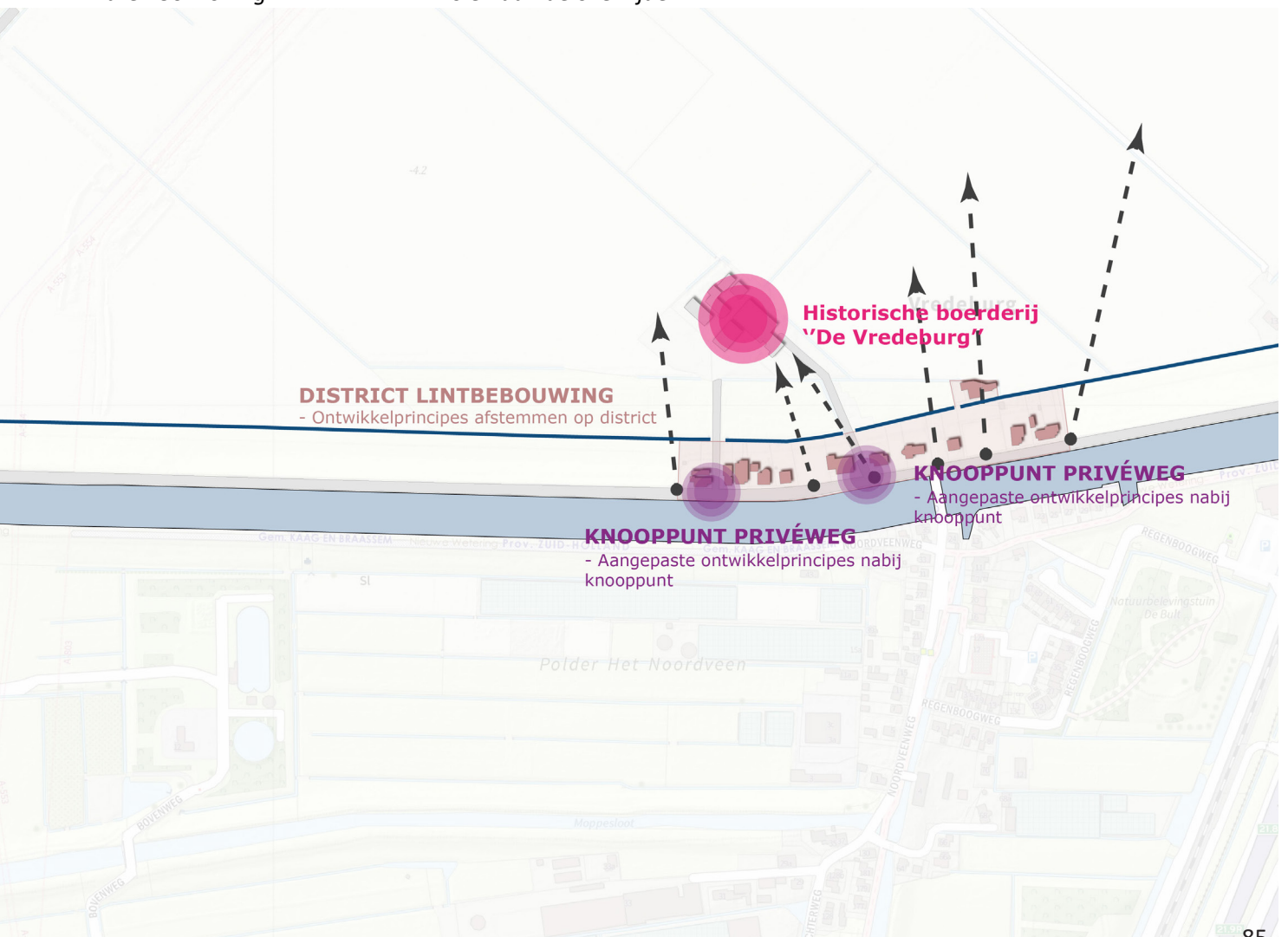
Molen aan de overzijde

Karakteristieken

- Vredeburg en Huigsloot zijn twee kleine boeren dorpen. Zo is er in Vredeburg de historische boerderij "de Vredeburg" te vinden.
- Uniek is de ligging aan de plassen, namelijk de Hanepoel. Tevens ligt er aan de overzijde een molen, "de Moppemolen".

Aandachtspunten

- Het behoud van doorzichten naar de historische boerderij is van belang.

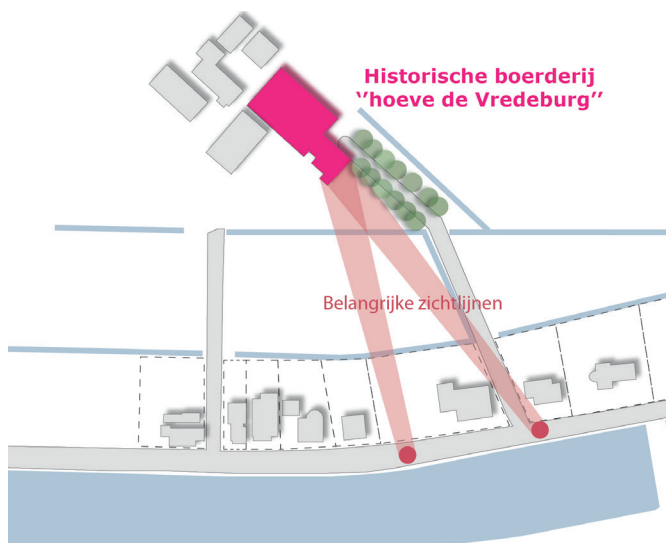


Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: Het zicht op de historische boerderij "de Vredeburg" wordt behouden of versterkt

Vredeburg en Huigsloot liggen in een landelijk gebied dat gekenmerkt wordt door de weidse openheid, de agrarische functie en de kleine dorpen. De historische boerderijen geven dan ook een goede weerspiegeling van dit karakter. Om deze reden is het belangrijk om de zichtbaarheid op de boerderijen te behouden.



Specifieke criteria

- Op belangrijke zichtlijnen worden geen hoge erfafscheidingen geplaatst.
- In de tuinen wordt zoveel mogelijk het zicht naar de boerderij behouden.

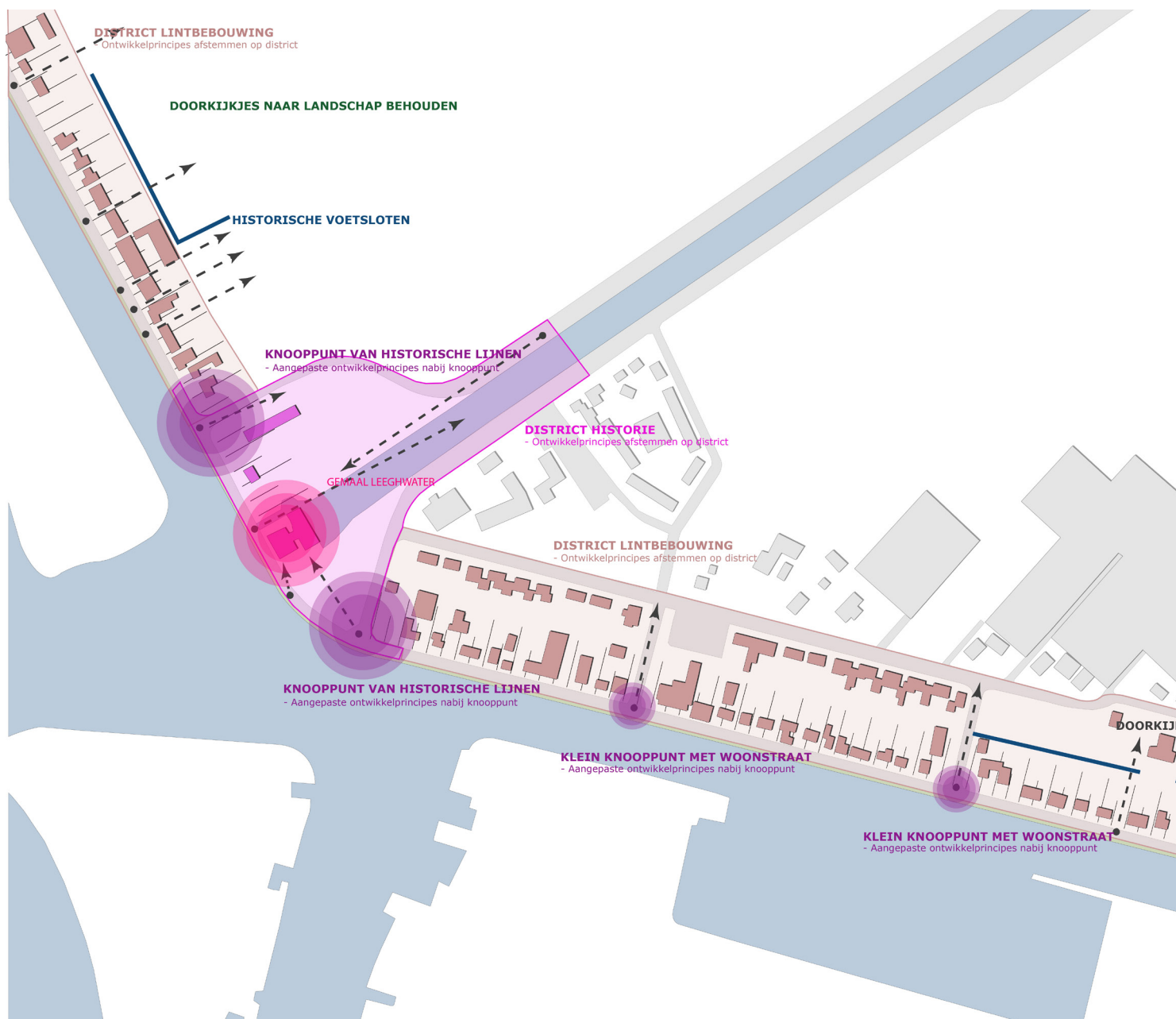
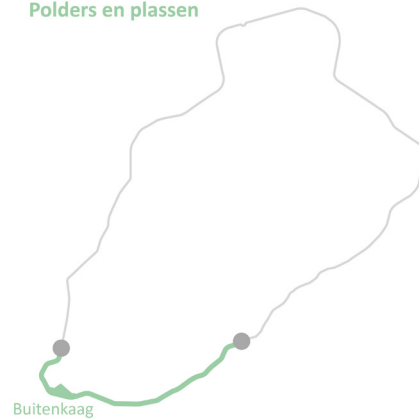


(Google maps, 2019)

Buitenkaag

Buitenkaag is een klein dorpje in het zuiden van de Haarlemmermeerpolder, en heeft circa 450 inwoners. Het dorp heeft een landelijk karakter door de vele openheid eromheen. Verder zijn er vrijwel geen voorzieningen in het dorp te vinden. In Buitenkaag ligt wel een van de drie stoomgemalen, namelijk Leeghwater. Dit vormt een bijzondere plek in het dorp. Ten slotte heeft het dorp een bijzondere ligging aan de Kagerplas- en wat voor unieke zichtlijnen zorgt.

Polders en plassen



De bebouwing in Buitenkaag is aardig verdeeld over de tijd. Er is geen bebouwingsperiode of type dat er uit spingt. Voormalige arbeiderswoningen zijn er amper in Buitenkaag. Dit is vrij bijzonder omdat deze woningen langs de rest van de dijk juist veel voorkomen. Ten slotte heeft de bebouwing langs de dijk in Buitenkaag een vrij grote korrel bestaande uit rijwoningen en twee onder een kapwoningen.



Rijwoning aan de dijk



Zicht op het gemaal Leeghwater

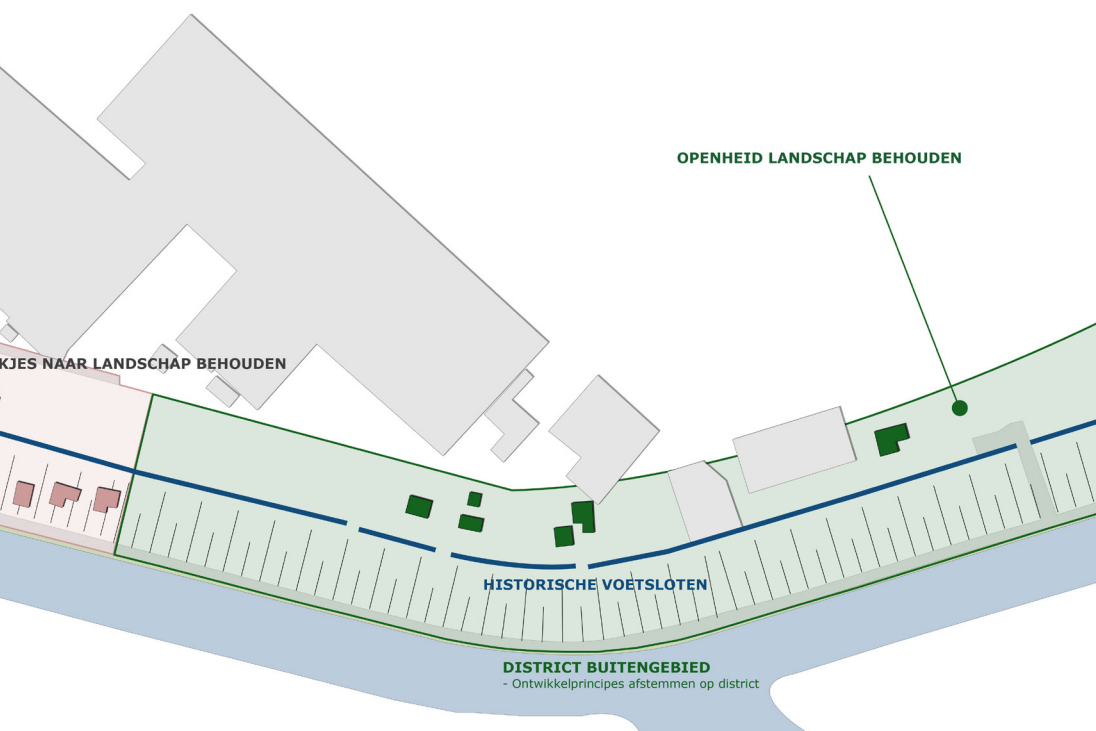
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Karakteristiek aan Buitenkaag is het gemaal Leeghwater en de zichtlijnen over de Hoofdvaart
- Unieke ligging aan de Kagerplassen
- Waterrecreatie en scheepsbouw

Aandachtspunten

- Zichtlijnen naar het gemaal Leeghwater vanaf de dijk kunnen versterkt worden
- Het dijklint heeft op bepaalde plekken vrij eentonige bebouwing



Specifieke ontwikkelprincipes

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

Ontwikkelpincipe 1: Nieuwbouw en uitbreidingen passen binnen het dijkkarakteristiek en zorgen voor meer variatie in de korrel

Dit ontwikkelprincipe is gebaseerd op de generieke ontwikkelprincipe "nieuwbouw en uitbreidingen passen binnen het dijkkarakteristiek of versterken deze" maar is enigszins aangepast. Het lint in Buitenkaag is namelijk minder gevarieerd door de grote hoeveelheid aan naoorlogse bebouwing en dit ontwikkelprincipe speelt in op meer variatie.

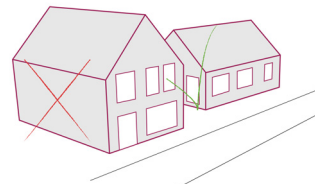
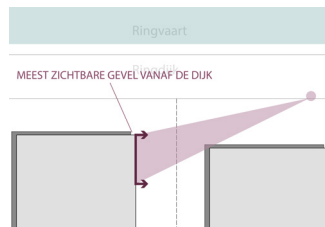
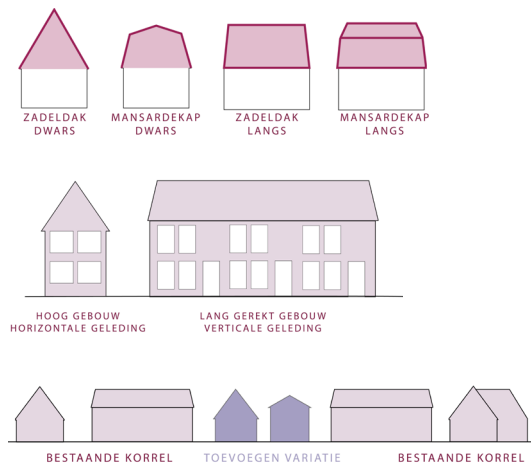
Nieuwbouw past binnen de korrel, de karakteristiek en de opbouw van het lint

De vele rijwoningen aan de dijk in Buitenkaag zorgen ervoor dat het lint niet zo gevarieerd is als in andere kernen. Het is hier dan ook extra belangrijk dat transformatie past binnen de korrel en de opbouw van het lint, en dat nieuwbouw zorgt voor meer variatie. Deze variatie zit in een aantal aspecten die hieronder benoemd worden.

Specifieke criteria

- Er zal uitgegaan worden van de aanwezige, toegestane goot en nokhoogte. In het merendeel van de gevallen is dit 6 en 9 meter.

- Mansardekappen, zadeldaken en variaties daar op zijn toegestaan.
- Variatie in situering, oriëntatie en hoogtes worden gestimuleerd.
- Alleen vrijstaande woningen toegestaan
- Geen rij en twee onder een kap woningen
- De geleding van het gebouw is afhankelijk van het lint, het gebouw en de architectuur. Wanneer een gebouw bijvoorbeeld zeer langgerekt is wordt een verticale geleding geadviseerd.

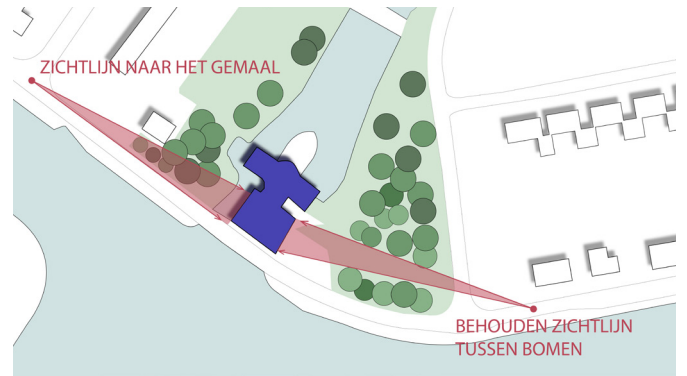


Ontwikkelpincipe 2: Zichtlijnen naar het gemaal Leegwater worden behouden of versterkt door het terugleggen van de rooilijnen en hoge beplanting

Het gemaal Leegwater is een belangrijk historisch element in de kern en de woningen in de omgeving hebben daarom aangepaste ontwikkelprincipes nodig. In dit geval is het belangrijk om de rooilijnen terug te leggen van de woningen en de beplanting. Het zicht op het gemaal is namelijk minimaal.

Specifieke criteria

- Heesters liggen verder naar achteren om zo het zicht op het gemaal te behouden
- Lagere beplanting, zoals lage struiken, hoeven niet verder naar achteren.
- Zicht op de Hoofdvaart behouden of versterken



Colofon

Opgesteld door gemeente Haarlemmermeer

1 december 2020