



HZA

BEELDKWALITEITSPLAN BEINSHOEVE

BEINDORP HILLEGOMMERDIJK 359, MEI 2018

Versie 14 mei 2018, gemaakt door:



HZA stedenbouw & landschap b.v.

Achterstraat 26A
1621 GH HOORN
T: +31 (0)229216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

In opdracht van:

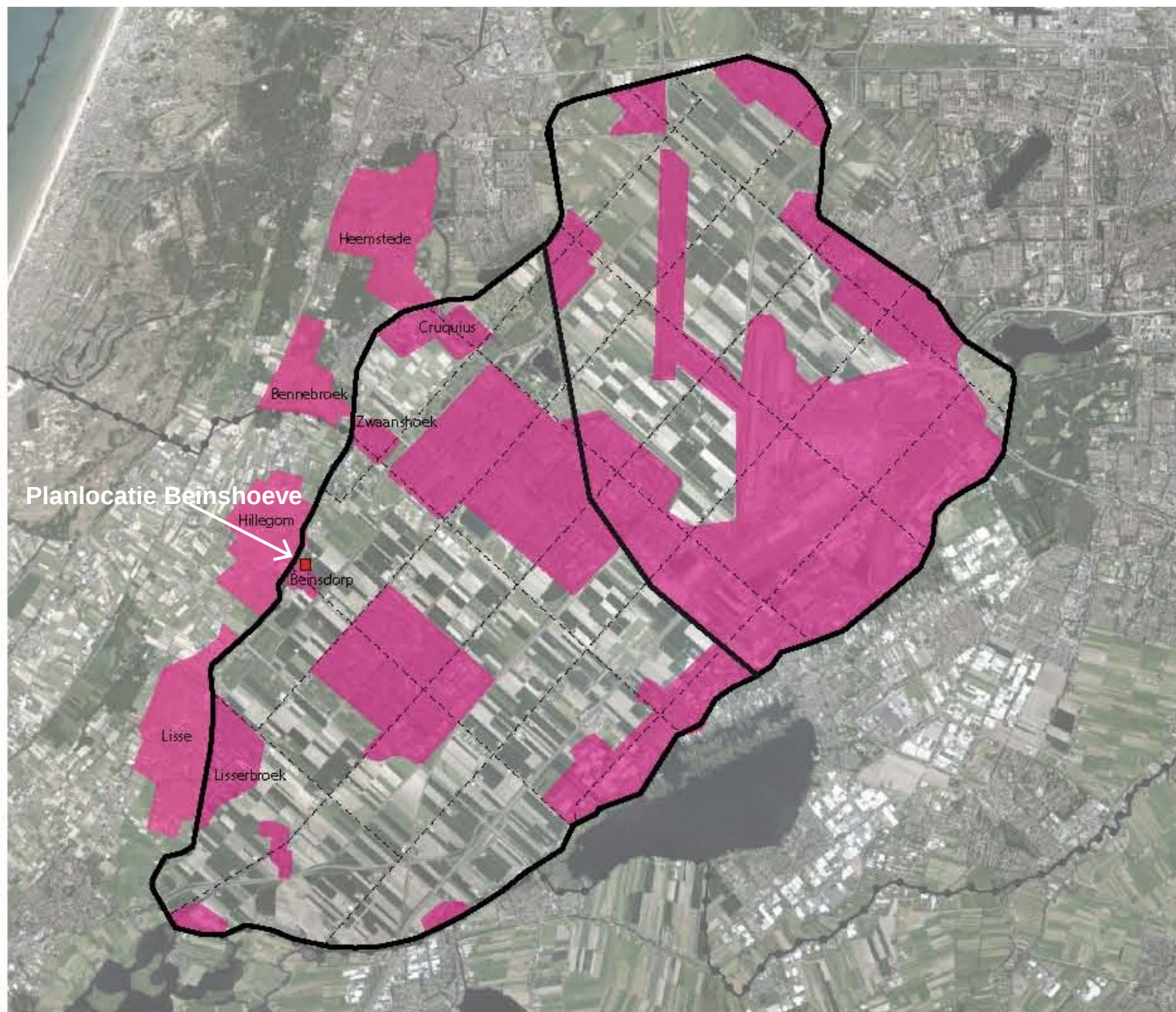


Westvast bv

Leidsestraat 130A
2182 DS HILLEGOM
T: +31 (0)20 337 04 77
info@westvastbv.nl
www.westvastbv.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
Aanleiding	
Locatie plangebied	
Leeswijzer beeldkwaliteitsplan	
2. Historische ontwikkeling landschap	8
Ontstaansgeschiedenis van het landschap	
Kernkwaliteiten ondergrond	
Spelregels op basis van ondergrond	
3. Landschappelijke context	14
Poldergrammatica	
Kernkwaliteiten van het landschap	
Spelregels op basis van het landschaps-DNA	
4. Karakteristieke bebouwingsstructuur	24
Het verhaal van het dorp	
Kernkwaliteiten van de dorpsstructuur	
Spelregels op basis van het dorps-DNA	
5. Locatie Beinshoeve	32
Historische kenmerken boerenerven	
Kernkwaliteiten van de erfstructuur	
Spelregels opbouw van het erf	
Bronnen	38
Bijlage: kavelpaspoorten	



1 INLEIDING

AANLEIDING

De planlocatie Hillegommerdijk 359 is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel achter de lintbebouwing van de ringvaart. Het perceel sluit voor autoverkeer rechtstreeks aan op de Hillegommerdijk, voor langzaam verkeer is er een verbinding naar de Rietkraag en de aangrenzende woonbuurt. Het erf ligt lager dan de bebouwing aan de dijk. Het agrarische erf en de bebouwing hebben geen cultuurhistorische waarde.

Het plan voor de Beinshoeve betreft de transformatie van het vervallen voormalige boerenerf naar een kleinschalig woongebied met 6 woningen.

De gemeente Haarlemmermeer wil medewerking verlenen aan de functieverandering van het erf op voorwaarde dat het planconcept uitgaat van de bestaande ruimtelijke karakteristieken. Voor de planlocatie is een voorliggend beeldkwaliteitsplan gemaakt (Beeldkwaliteitsplan Beinshoeve, Hillegommerdijk 359 Beinsdorp, maart 2018) waarin dit is verantwoord. Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage 1 integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Hillegommerdijk 359 Beinsdorp. Vanuit achtereenvolgens de ontginningsgeschiedenis van het landschap, de landschappelijke kernkwaliteiten, de karakteristieke dorpsstructuur en de ruimtelijke opbouw van het erf worden spelregels geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt door middel van kavelpaspoorten een richtinggevend toetsingskader geschetst voor de mogelijke architectuur en erfinrichting.



LOCATIE PLANGEBIED

De locatie ligt op de overgang van de bebouwing van Beinsdorp en het agrarisch gebied. Beinsdorp heeft een bescheiden omvang en ligt aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder, tegen de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Aan de overzijde van de Ringvaart ligt de kern Hillegom. De planlocatie ligt direct achter de lintbebouwing, lager dan de bebouwing op de Ringdijk.

De Haarlemmermeerpolder is in 1850 drooggelegd en vervolgens ontgonnen. Om de Haarlemmermeerpolder ligt de Ringvaart van de Haarlemmermeer, een vaart van circa 50 km lang. De Hillegommerdijk maakt onderdeel uit van de dijk langs de ringvaart. De ringdijk heeft van oorsprong een belangrijke verkeersfunctie. De polder is ontgonnen vanaf de dijk rond de Haarlemmermeer. De IJtocht vormt de achterzijde van de kavels. Hierdoor is er als het ware sprake van een “zoom” rond de kern van de polder, waarin de kavelomvang varieert. De zeer sterk orthogonale structuur van de ontginningsverkaveling is nog duidelijk zichtbaar in het open landschap aansluitend op de planlocatie. De kavels langs de ontginningsassen (zoals de IJweg) zijn diep en hebben een nauwkeurige perceelsbreedte (50m) en diepte. Vaarten en tochten vormen ruimtelijke begrenzingen.

Naast de twee grote woonkernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep centraal in de Haarlemmermeer, bevinden zich kleinere kernen aan de Ringvaart. Vaak hebben deze dorpen een “broertje of zusje” aan de overzijde van de Ringvaart, en zijn met een brug met elkaar verbonden. Hillegom en Beinsdorp zijn zo’n “dubbeldorp”.

De ruimtelijke structuur van Beinsdorp is eenvoudig. De hoofdstructuur bestaat uit lintbebouwing van (half)vrijstaande woningen en bedrijven langs de Hillegommerdijk en de Vennepeweg. De lintbebouwing dateert veelal van voor 1940. Achter de lintbebouwing, ten noordoosten van de Vennepeweg, ligt de woonbuurt Rietkraag. De woningen aan de Rietkraag zijn tussen 1985 en 1996 in fasen gerealiseerd. Ten westen van de Vennepeweg is op het terrein van een voormalig graanbedrijf recent een kleinschalige woonwijk, het plan Graanschuur, ontwikkeld.

Achter de lintbebouwing aan de Hillegommerdijk is in de loop ter tijd in de tweede linie, op het lagere polderniveau, ook bebouwing opgericht. Dit betreft met name (agrarische) bedrijfsbebouwing. Doordat de lintbebouwing dicht tegen elkaar aan gebouwd is en relatief veel beplanting aanwezig is, is de bebouwing in het tweede lint niet altijd zichtbaar vanaf de ringdijk.

Het agrarische erf bestaat uit een grote variatie aan agrarische bedrijfsgebouwen, deels aaneengeschaald, deels vrijstaand. Er is géén ruimtelijke samenhang tussen de erfbebouwing. De woning is gebouwd in de vijftiger jaren en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Hierachter staan links en rechts van het erf twee stenen schuren/stallen en een hooischuur. Ook staan er een aantal grotere schuren en een romneyloods op het erf, deels van beton en deels van metaal.

De locatie is al ca. 10 jaar niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik. Het geheel biedt een vervallen indruk.

LEESWIJZER BEELDKWALITEITSPLAN

In dit document wordt de ontwikkeling van de Beinshoeve geplaatst in een groter cultuurhistorisch, landschappelijk en ruimtelijk kader.

Vanuit achtereenvolgens de ontginningsgeschiedenis van het landschap (hoofdstuk 2), de landschappelijke kernkwaliteiten (hoofdstuk 3), de karakteristieke dorpsstructuur (hoofdstuk 4) en de ruimtelijke opbouw van het erf (hoofdstuk 5) worden spelregels geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de bijlagen zijn de kavelpaspoorten opgenomen ten behoeve van de uitwerking van kavels.





3. Wijds uitzicht vanaf het erf



8. Oriëntatie erf op Hillegommerdijk



4. Samenspel van kleine schuurtjes en grote schu-



5. Grote schuren aan dorpszijde



9. Huidige erf volledig verhard



6. Ingesloten (agrarisch) perceel



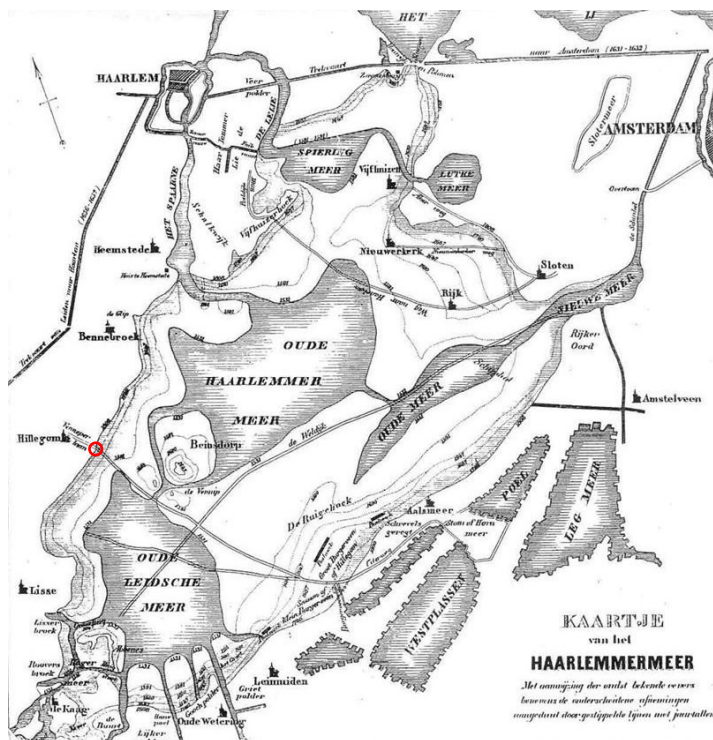
7. Aansluiting op de Rietkraag



10. Beperkte randbeplanting aan dorpszijde

2

HISTORISCHE ONTWIKKELING LANDSCHAP



Het oude Haarlemmermeer met het eiland Beinsdorp, naar een kaart van Melchior Bolstra uit 1740
 ○ = ligging planlocatie



Situatie ca. 1700
 (bron: Wikipedia)

ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN HET LANDSCHAP

De Haarlemmermeer is een ontworpen droogmakerijlandschap, ontstaan in een gebied waar wind en water van oorsprong grote invloed hebben gehad op de natuurlijke ontwikkeling van het landschap.

Meren in het veenlandschap

Als waddegebied achter de strandwallen langs de kust was dit landschap tot aan de middeleeuwen vooral onontgonnen veenvlakte dat werd afgewisseld met inbraken van de zee. Het kreeksysteem deed hoogteverschil in het gebied ontstaan, met oeverwallen waarop werd gewoond. In de middeleeuwen kende het gebied tussen de steden Amsterdam, Haarlem en Leiden tenminste drie veenmeren, te weten: het Spieringmeer in het noorden, het Oude Haarlemmermeer in het midden en het Leidsemeer in het zuiden. Door vervening ten behoeve van de brandstofvoorziening van de groeiende steden en hun bedrijvigheid en als gevolg van golfafslag door slechte of ontbrekende bedijking verdween in de loop der jaren vooral aan de noordelijke en oostelijke oevers steeds meer veenland.

Waterwolf

Omstreeks 1477 ontstond bij de Vennep een open verbinding tussen het Oude Haarlemmermeer en het Leidsemeer. In 1508 werden de laatste restanten van de landbrug die het Oude Haarlemmermeer en het Spieringmeer van elkaar scheidden weggespoeld. Hierbij ging tevens de belangrijkste verbinding over land tussen Haarlem en Amsterdam via Sloten verloren, waarna nog slechts de route via de

ONDERGROND



Beinsdorp op kaart van De Leth, ca. 1750



Historische topografische kaart 1870

Spaarndammerdijk overbleef. Uiteindelijk voegden de drie meren zich aan een tot één groot meer, dat Haarlemmermeer werd genoemd: het grootste meer van Holland, met een oppervlakte van bijna 17 duizend hectare. Vanwege het landvreterende karakter van het meer door golfslag, kreeg het de bijnaam de "Waterwolf".

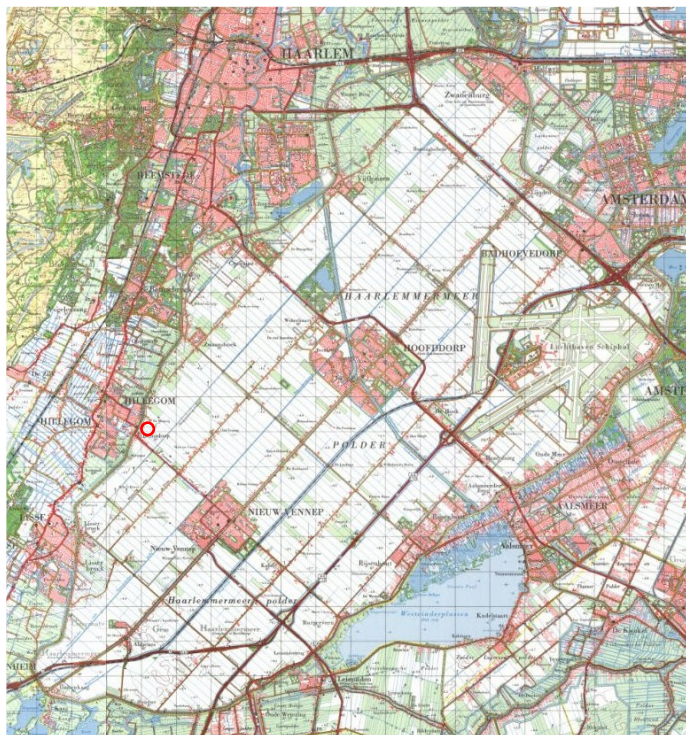
Beinsdorp is al terug te vinden op de eerste kaarten van de Haarlemmermeer, toen het nog werkelijk een meer was. Het op enkele kilometers ten noorden van Lissebroek gelegen Beinsdorp ontleent zijn naam aan het grootste van de drie oorspronkelijk in het Haarlemmermeer voorkomende eilanden.

De noodzaak om het meer droog te leggen werd in de eerste plaats ingegeven door het feit dat een aaneenschakeling van het meer met de plassen in het oosten tot een grote watervlakte dreigde.

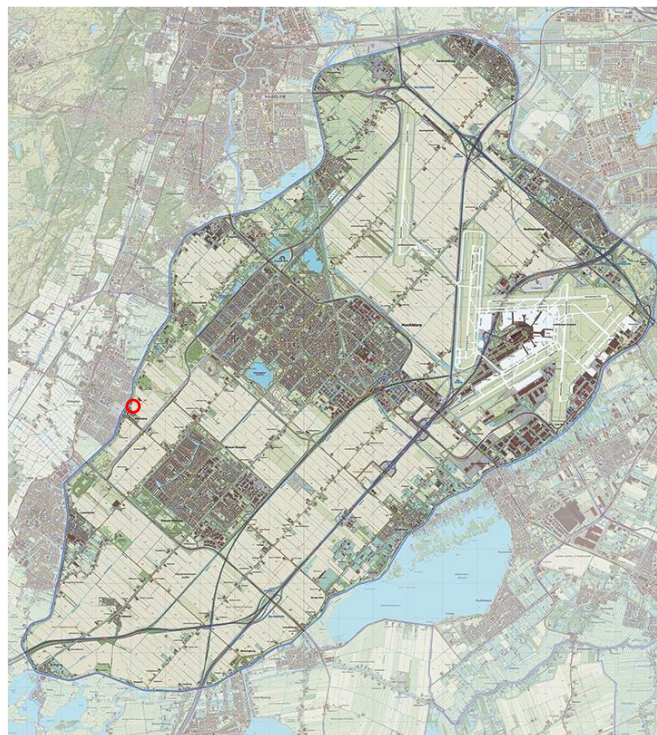
Droogmaking

De enorme watervlakte die Haarlemmermeer ooit was, werd in de periode tussen 1849-1852 met stoomkracht drooggelegd: een unicum in die tijd, want tot dan werden vooral windmolens gebruikt. De ontginning van de bodem van het meer werd gebaseerd op een rijke traditie van polders maken in Nederland. De geometrische indeling van de polder is nog steeds goed herkenbaar en vormt als het ware het DNA van Haarlemmermeer. Het huidige maaiveld ligt tussen de 4,0 en 4,5 m - NAP.

In 1845 werd een proefgemaal De Leegwater bij de Kaag gebouwd, dat in 1848 begon met het droogmalen. In 1849 werden de andere twee stoomgemalen in gebruik genomen: Gemaal De Cruquius bij Heemstede en Gemaal De Lynden bij Osdorp.



Topografische kaart situatie ca. 1985
(bron: Topotijdreis.nl)

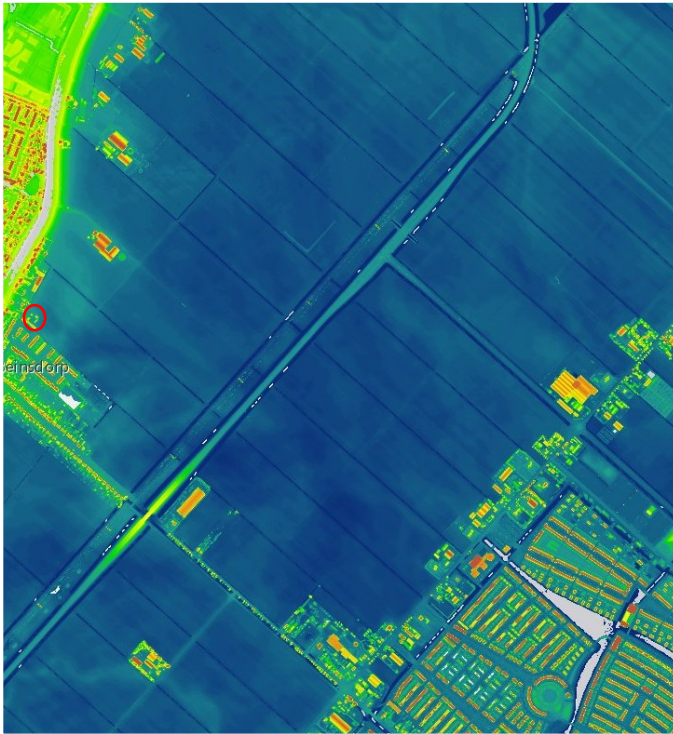


Topografische kaart situatie ca. 2015
(bron: Topotijdreis.nl)

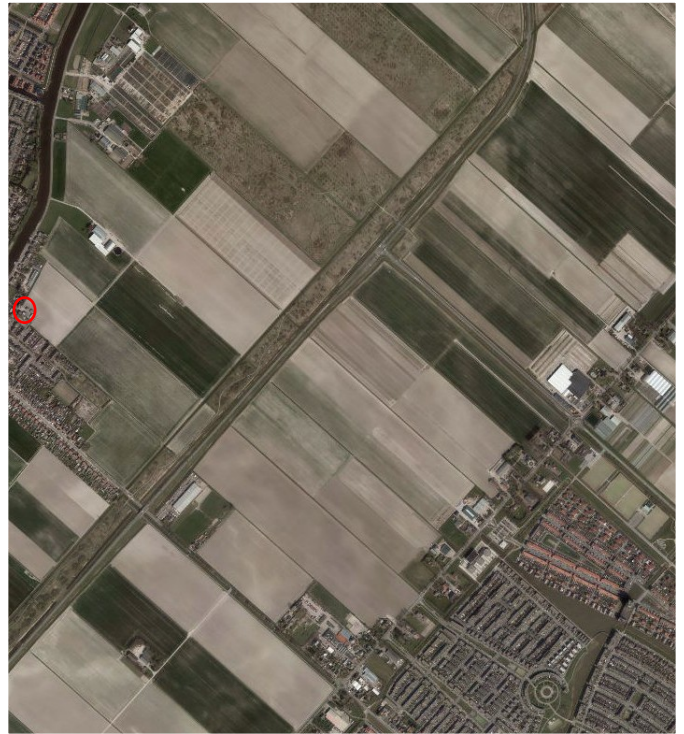
Het polderschema van de Haarlemmermeer lijkt erg op dat van eerdere droogmakerijen, zoals de Schermer en de Beemster, zij het in een grotere schaal, en werd niet aangepast aan de bijzondere eigenschappen van de meerbodem; de drainage was onvoldedig. Er moesten daarom nieuwe gemalen worden gebouwd. Gemaal de Cruquius werd in 1933 buiten gebruik gesteld en is sindsdien een museum. Nabij Aalsmeer verscheen inmiddels een nieuw derde gemaal, De Bolstra.

Sinds 2001 is er het Gemaal Koning Willem I, het vierde gemaal van de polder, gelegen bij Vijfhuizen, een paar kilometer ten oosten van het oude stoomgemaal De Cruquius. Het gemaal De Lynden werd in 2006 uitgebreid om een grotere capaciteit te verkrijgen, dit mede door de uitbreiding van het verharde oppervlak in de polder, als gevolg van uitbreiding van de (woon) bebouwing en uitbreiding van Schiphol.

ONDERGROND



AHN laat bodem voormalige meer zien
(bron: Actuele Hoogtekaart Nederland)



"Stroming" zichtbaar op luchtfoto
(bron: Googlemaps.nl)

KERNKWALITEITEN ONDERGROND

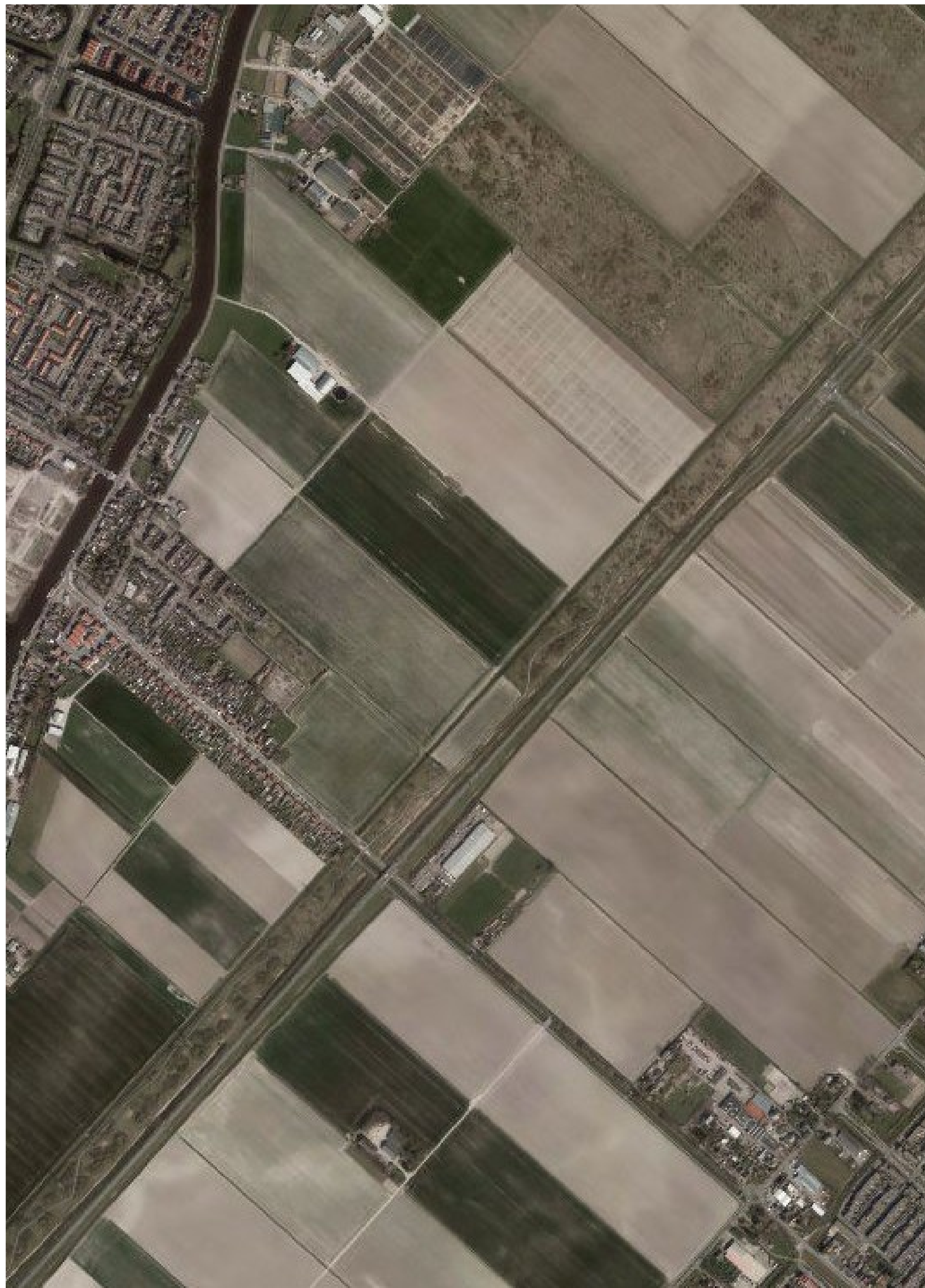
Het landschap van de Haarlemmermeer is relatief jong, het resultaat van 150 jaar ontwerpen. De belangrijkste landschappelijke ontwikkelingslaag is het patroon van de inpoldering, dat nog steeds voor een belangrijk deel de (historische) kenmerken van het landschap bepaald. Er is daarom een beperkte landschappelijke tijdsdiepte. Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer.

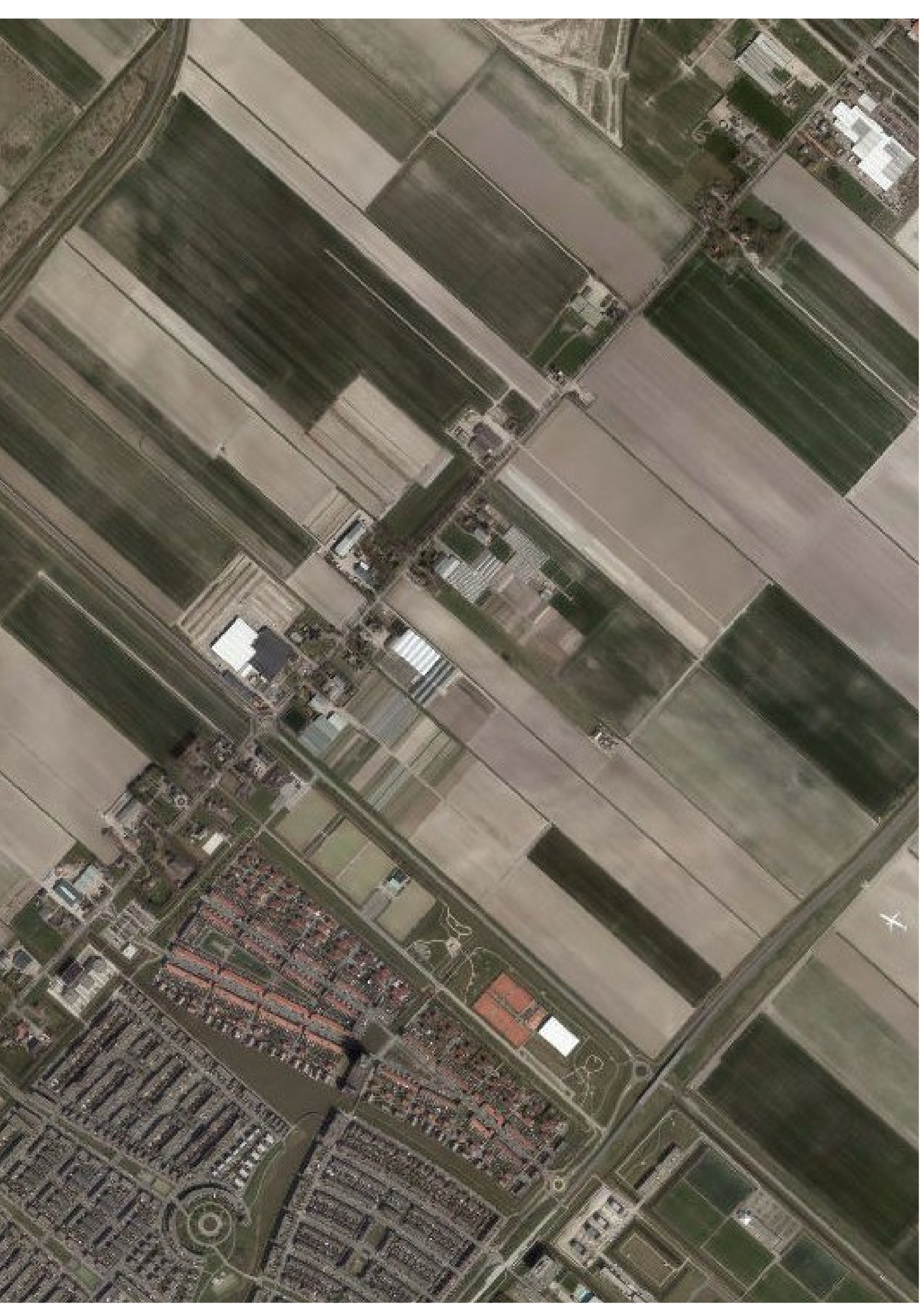
Op de luchtfoto en aan de hand van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) zijn in de ondergrond oeverwallen zichtbaar (lichter gekleurde banen). Het voormalige eiland Beinsdorp ligt ten noordoosten van de noordelijke randweg van Nieuw Vennep en in het landschap nauwelijks herkenbaar. Het eiland is als zodanig verdwenen door de drooglegging van het meer in de jaren 1849-1852.

SPELREGELS OP BASIS VAN ONDERGROND

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn er op basis van de kernkwaliteiten van de ondergrond géén specifieke spelregels voor de ontwikkeling van de planlocatie.

De planlocatie heeft door de ligging aan de ringdijk een directe relatie met de ontstaansgeschiedenis van de droogmakerij.





3 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT



POLDERGRAMMATICA

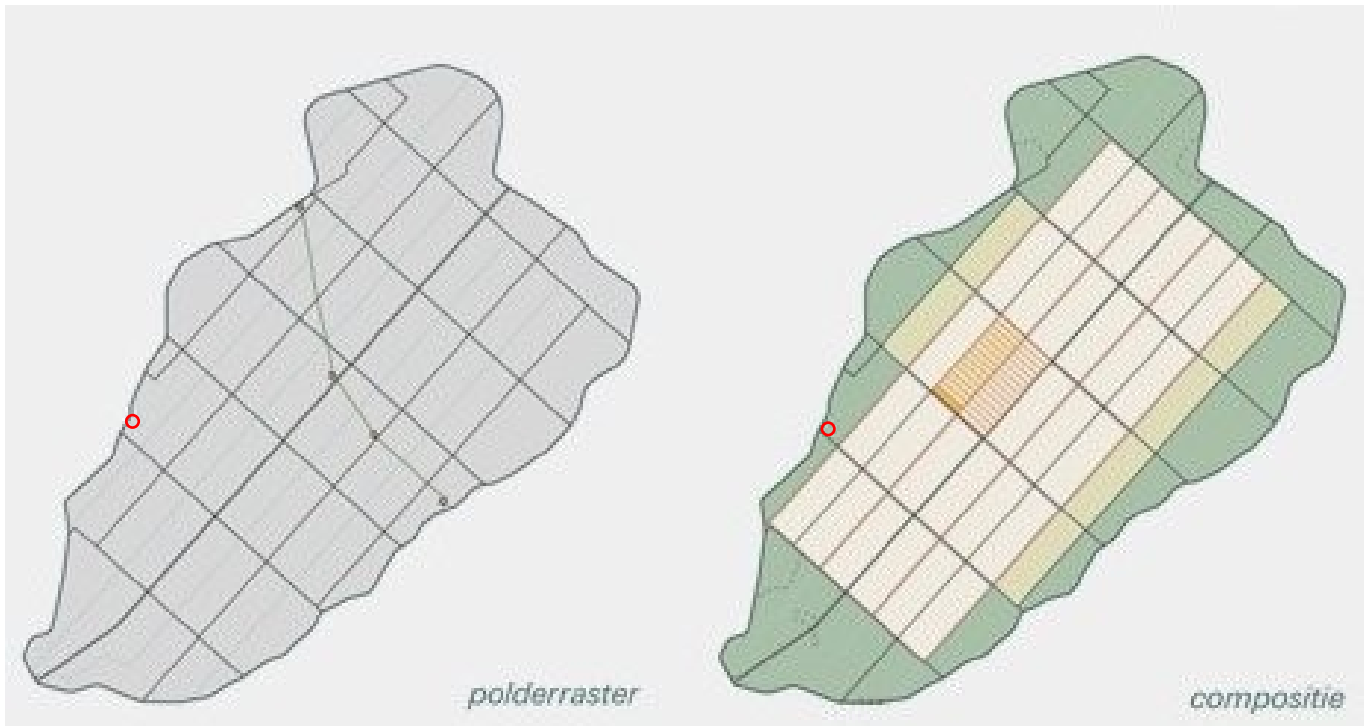
De Haarlemmermeer is het resultaat van ruim 150 jaar ontwerpen. De polder is van oorsprong zeer open. Verstedelijking slokt echter steeds meer open ruimte op.

Oorspronkelijke landschappelijke patronen

De grondvorm weerspiegelt het krachten spel van wind en water, en is bepalend voor de wisselwerking tussen de droogmakerij en het ommeland.

De Haarlemmermeerpolder wordt omringd door de Ringvaart. De vaart is gegraven door de oeverwallen, het oude land, langs het toenmalige meer. Er werd zo veel mogelijk de bestaande kustlijn gevolgd. Op drie plaatsen (Vijfhuizen, Lisserbroek en Huigsloot) werden bestaande landtongen doorgraven die zodoende later in de Haarlemmermeerpolder kwamen. Langs de ringvaart werd een nieuwe dijk gecreëerd. De ringdijk en ringvaart laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrische indeling van de polder. De ringdijk ligt hoger dan de polder. Aan de randen van de polder zijn op enkele plaatsen stukken oud land mee ingepolderd. Hier is een afwijkende verkaveling waar te nemen. Restanten van de oeverwallen zijn nog langs de randen van de polder herkenbaar.

LANDSCHAP

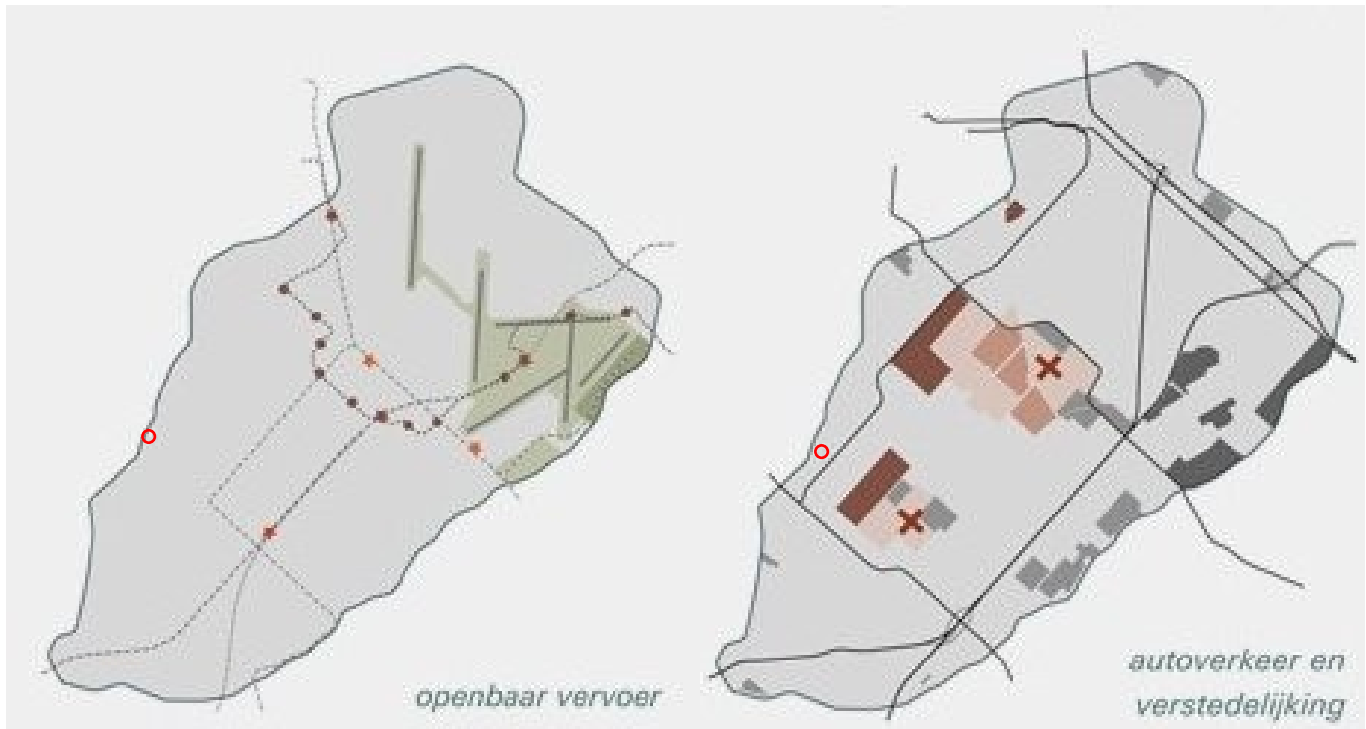


Oorspronkelijke landschappelijke patronen: droogmaking, polderraster en compositie
(bron: Haarlemmermeer Ruimtelijke Atlas, SVP)

De polder bestaat uit een samenhangend geometrisch systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen. De polder wordt drooggehouden door vijf gemalen en wordt doorsneden door een strak patroon van wegen en afwateringskanalen. Ongeveer van noordoost naar zuidwest loopt de Hoofdvaart dwars door de polder. Parallel hieraan loopt precies elke twee kilometer een weg en precies in het midden daartussen een kanaal. Dwars daarop, ongeveer in de richting zuidoost-noordwest loopt om de drie kilometer een weg, met direct naast de weg een kanaal. De oriëntatie van het patroon is gebaseerd op de lijn tussen Fort Schiphol en Fort De Liede; langs wat nu de Schipholweg is, was ooit een inundatiekade gepland.

De oorspronkelijke open ruimte van Haarlemmermeer als watervlak in het omringende veenlandschap is terug te herkennen in de polder. De ontginning heeft een specifieke maatvoering in de polder gebracht.

De basisontginningseenheid wordt gevormd door een rechthoekige kavel met een vaste lengte- en breedtemaat, het zogenaamde polderblok. Het geheel van polderblokken rond de centrale ontginningsassen wordt poldervlak genoemd. Langs de grillige randen van de droogmakerij wordt afgeweken van de regelmatige basisverkaveling en komen andere kavelformen voor: polderzoom. Door toepassing van drainage zijn de percelen later met name veel breder geworden. Beinsdorp ligt in de polderzoom. De afstand van de planlocatie tot de Drie Merenweg diepte is kleiner dan de gemiddelde kaveldiepte van 1 km.



*Aantastingen in het polderpatroon: openbaar vervoer, autoverkeer en verstedelijking
(bron: Haarlemmermeer Ruimtelijke Atlas, SVP)*

Verkeerstechnische breuken in polderpatroon

Nieuwe wegen, spoorlijnen en start- en landingsbanen doorbreken het oorspronkelijke polderpatroon. De A4 kruist de Ringvaart ten oosten van de Kagerplassen door middel van het Aquaduct Ringvaart Haarlemmermeer. Hiernaast is inmiddels een tweede aquaductgebouwd voor Hogesnelheidslijn tussen Amsterdam en Rotterdam en later een derde vanwege de verbreding van de A4.

In het noorden van de polder is het patroon inmiddels sterk gefragmenteerd door de start- en landingsbanen van Luchthaven Schiphol.

Op deze wijze is de Haarlemmermeer een belangrijke schakel in de regionale infrastructuur.

Onstuimige groei bebouwd gebied

Naast de verkeerstechnische breuken in het oorspronkelijke polderpatroon heeft er ook een visuele verdichting van de oorspronkelijk open polder plaatsgevonden. Deze verdichting hangt sterk samen met het grondgebruik.

Aanvankelijk was Haarlemmermeer een landbouwgemeente. In de 20e eeuw kwam de glastuinbouw op en werd de Luchthaven Schiphol ontwikkeld. Zowel rond Schiphol als Hoofddorp ontwikkelen zich nu grote bedrijventerreinen en kantoorparken. Nu is Haarlemmermeer met de Mainport Schiphol een spil in de Metropoolregio Groot Amsterdam.

LANDSCHAP

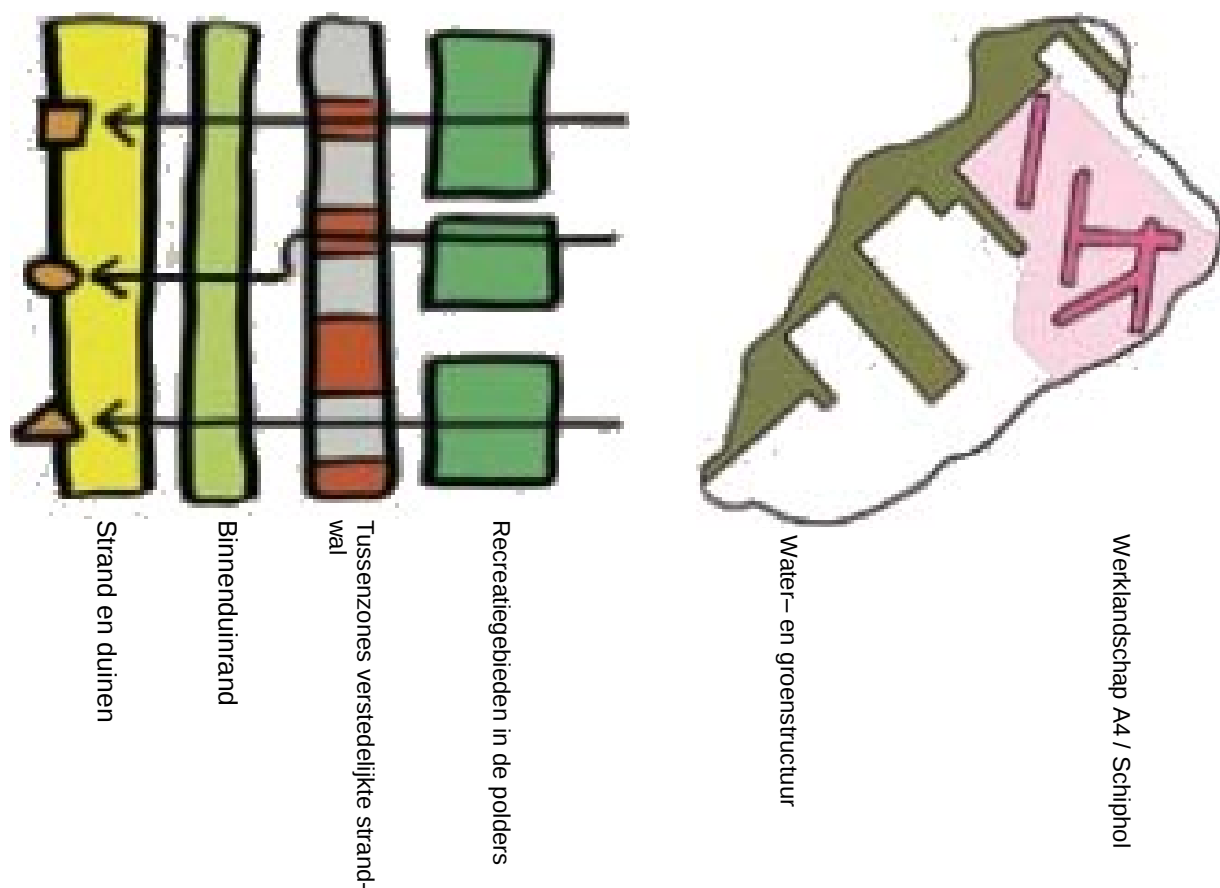


Ligging in de ruimere omgeving

De **Metropoolregio Amsterdam** heeft twee kusten, duinen, moerasgebieden, droogmakerijen en grootschalige nationale landschappen. Het is een typisch Hollandse landschap, met een unieke afwisseling van land en water, waaraan de eeuwenlange geschiedenis is af te lezen. Aan dit dynamische landschap worden nog steeds nieuwe lagen en elementen toegevoegd, zoals het wetland van de “jonge” Oostvaardersplassen. Het metropole landschap is divers en er is een sterke verweving van stad en land en de cultuurhistorische– en ecologische waarden.

De volgende delen van de nationale Landschappen Stelling van Amsterdam en Groene hart liggen in de Haarlemmermeer:

- Het zuidelijk deel van de Metropoolregio wordt gevormd door het Nationaal Landschap **Het Groene Hart**. Het Groene Hart is door zijn gevarieerde en overwegend landelijke karakter een tegenpool voor het grootstedelijke gebied eromheen, en bewoners en bezoekers komen hier dan ook voor rust, ruimte en groen. Landbouw, natuur en recreatie zijn de voornaamste 'landelijke' functies van het Groene Hart.
- De Geniedijk maakt onderdeel uit van de **Stelling van Amsterdam**, een militaire verdedigingszone die tussen 1880 en 1920 op een afstand van ca. 15 tot 20 kilometer rond het centrum van Amsterdam is aangelegd. De uitvinding van het vliegtuig slechts enkele decennia later betekende het einde van het verdedigingselement en de geboorte van een historisch relict. De oorspronkelijke agrarische omgeving in de Haarlemmermeer ten zuiden van de Geniedijk diende vooral als inundatiegebied, waarbij aangetekend dat Beinsdorp nog droge voeten zou houden.



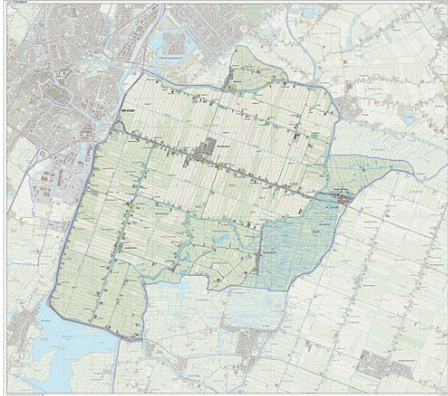
*Koers aan Zee (links) & Koers Stadslandschap Haarlemmermeer (rechts)
(Bron: De kracht van het landschap,
Streefbeeld 2020 en Actieprogramma 2040 van het Metropolitane landschap, 2007)*

Ontwikkeling van het landschap

Tot slot is er binnen de Metropoolregio sprake van het **Stadslandschap Haarlemmermeer**. Deze bestaat uit de Bollenstreek en de Haarlemmermeerpolder. Beide gebieden die in het verleden een transformatie hebben ondergaan: van meer naar polder en van duingebied naar bollenvelden. Beide ook, met de aanwezigheid van het bollencomplex en de Keukenhof, en de grootschalige Hollandse polder met Schiphol, gebieden met internationale bekendheid. De belangrijkste overeenkomst is dat beide gebieden een nog relatief open landschap kennen in de drukke Randstad.

Het grensvlak van beide landschappen heeft in het project Westflank de potentie om uit te groeien tot een nieuw stadslandschap met aaneengesloten recreatiegebied met een diversiteit van open waterrijke natuurgebieden, parkachtige bosgebieden en agrarische gebieden, in de directe nabijheid van groene woonwijken en met nieuwe verbindingen over de ringvaart.

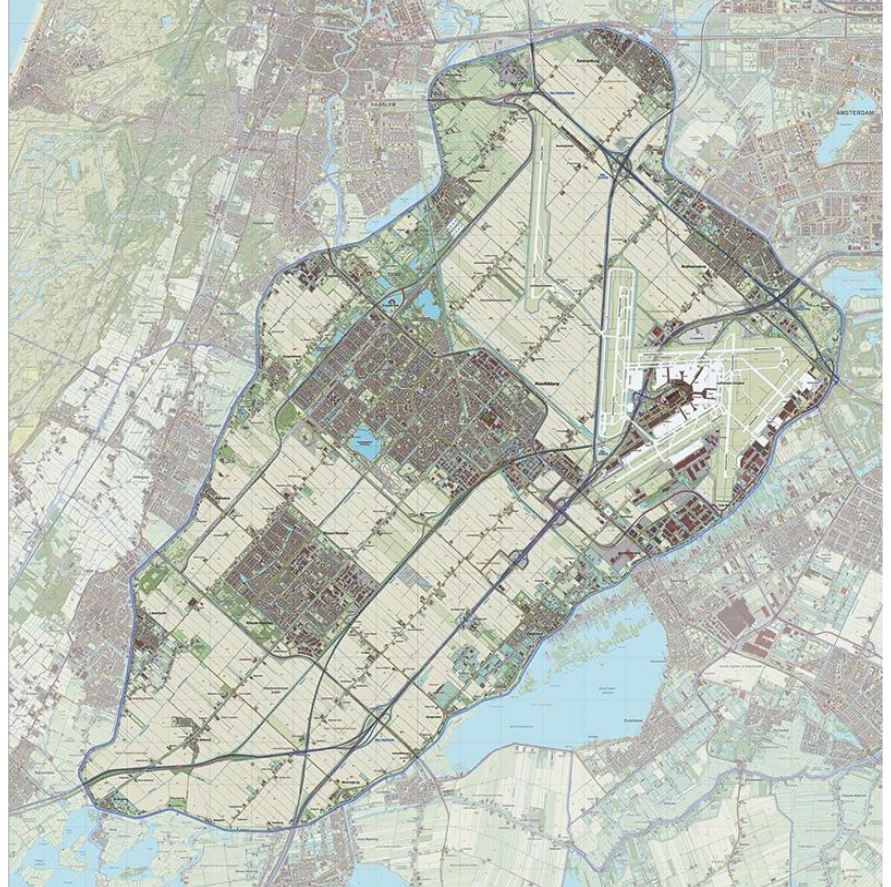
LANDSCHAP



Schermer (1635), huidige situatie



Beemster (1612), huidige situatie



Haarlemmermeer (1853), huidige situatie

KERNKWALITEITEN VAN HET LANDSCHAP

Hoewel de Haarlemmermeer in vergelijking met de 17e eeuwse droogmakerijen zoals de Schermer en de Beemster een enorme oppervlakte heeft, is het zelfde inrichtingsschema gebruikt, zij het met een sprong naar een grotere kavel- en blokmaat. Het schema werd niet aangepast aan de bijzondere eigenschappen van de meerbodem. Het landschap wat op deze wijze ontstond, was hierdoor agrarisch onvoldoende uitgerust; de drainage was onvolledig (dit is pas later aangepast).

Door de enorme maten in de droogmakerij was er in feite geen sprake van een ontworpen landschap, maar meer een cultuurhistorisch landschap. Een landschap dat in landschapsarchitectonisch opzicht zeer karig was. De schaal was groot en de polder ruimtelijk onbepaald. Ten opzichte van de meer historische droogmakerijen hebben in de Haarlemmermeerpolder veel ruimte-ingrijpende maatregelen plaatsgevonden en vinden nog steeds plaats. Voor de waardering van het landschap is de aanwezigheid van het karakteristieke polderpatroon en de openheid in relatie tot de “menselijke schaal” belangrijk.

De kernkwaliteiten van het landschap, de droogmakerij Haarlemmermeer, zijn:

Polderpatroon—historische structuurlijnen

- Duidelijke begrenzing van de droogmakerij door ringdijk, ringsloot of (in dit geval) oude hoge oeverlanden, die de min of meer ovale vorm van het voormalige meer volgt;
- Landschap droogmakerij in contrast met het aangrenzende veenweidelandschap en het kustlandschap met duinen, binnenduinrand en strandwallen en –vlakten. De bruggen over het water zijn functionele schakels en tevens belangrijke landmarks.
- De Hoofdvaart als ruimtelijke as, het belangrijkste afwateringskanaal in de polder met een zuid-west-noordoost oriëntatie;
- De polderlinten met boerderijen op regelmatige afstand die daar parallel aan lopen op 2 km afstand van elkaar;
- Een geometrisch stelsel van poldersloten en –tochten;
- Een regelmatige basisverkaveling in het centrum (poldervlak), afwijkingen van de basisverkaveling langs de onregelmatige randen (polderzoom).

Cultuurhistorische objecten

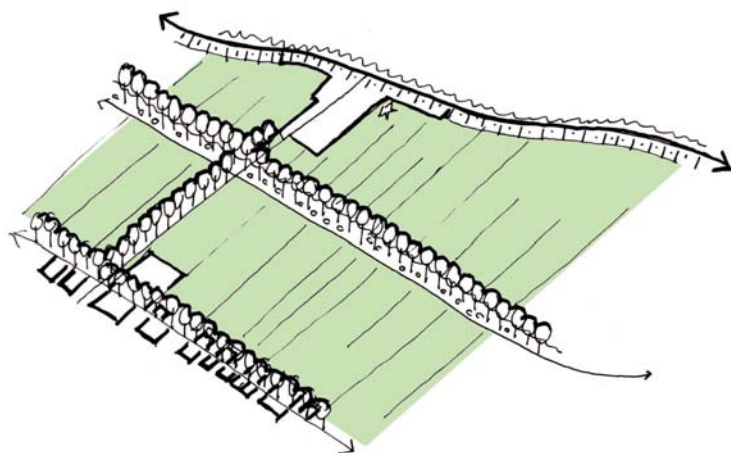
- De herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam als een grotere verbindende structuur;
- Binnen de Haarlemmermeer de stoomgemalen (waaronder het gemaal van Cruquius), die het mogelijk maakten dit enorme binnenmeer droog te leggen.

Openheid

- Schaalniveau van de polder: openheid (in de minder verstedelijkte delen), in het algemeen heeft de openheid door de grootte van de polder een diffuus karakter;
- Locatiespecifiek: door dijk, dorp en beplanting langs de Drie Merenweg begrensde visuele ruimte.



Contrast droogmakerij met aangrenzend veenweidelandschap en kustlandschap



Polderraster en ringdijk met ringvaart als ruimtebepalende elementen op de planlocatie

SPELREGELS OP BASIS VAN LANDSCHAPS-DNA

1. Ringdijk en ringvaart

De ringdijk en ringvaart zijn belangrijke historische ontginningslijnen. De ringdijk vormt een van de belangrijkste structuurlijnen in het landschap. De ringdijk volgt min of meer de ovale vorm van het Haarlemmer meer, waardoor het een grillige rand is. Hij begrenst de grote open ruimte van de polder en is door de hogere ligging en de bebouwing op en aan de dijk goed herkenbaar.

2. Richting polderpatroon

Het karakteristieke polderpatroon heeft een overheersende zuidwest-noordoost oriëntatie. De regelmatige basisverkaveling in het centrum van de polder wijkt langs de randen af door een onregelmatige verkaveling. Zichtlijnen van ontginningsas tot ontginningsas zorgen voor de ruimtelijke beleving in de polder.

De grillige polderrand en het geometrische patroon in de polder ontmoeten elkaar aan de voet van de dijk, op de locatie Beinshoeve. Het vml. agrarische erf kent een duidelijke (nieuwe) rand. Er zijn zichtlijnen van en naar het landschap. Het landschap rond de Beinshoeve is open. Op het grotere schaalniveau zijn erven ondergeschikt aan de weidsheid en openheid van de polder en de beleving hiervan.

3. Geheugen van het landschap

Ontstaan en ontwikkeling van de droogmakerij contrasteert met het aangrenzende kustlandschap en met het veenweidelandschap. Elk gebied heeft een eigen vormtaal en is door dit contrast herkenbaar.

Verbindingen met de Haarlemmermeer worden gelegd door (nieuwe) bruggen over de ringvaart. Een zichtlijn vanaf de Hillegommerbrug over het erf legt de ruimtelijke relatie met het landschap van de droogmakerij.

4. Landschap vs. stad

Opmerkelijke kwaliteiten van het metropolitane landschap zijn de diversiteit, de verweving van stad en land en de cultuurhistorische- en ecologische waarden. Landschappelijke kwaliteiten zijn belangrijke vestgingsfactoren, niet alleen voor de oudere veengebieden, droogmakerijen en binnenduinstrand, maar ook voor het nieuwe land van de Flevopolder. De uitdaging is binnen de dynamiek van de metropool deze landschappelijke kwaliteiten te bewaren. Om die reden vormt behoud, beheer en ontwikkeling van de unieke groenblauwe structuur een belangrijk speerpunt van de Metropoolregio Amsterdam.

De planlocatie ligt binnen het toekomstige stadslandschap Westflank. De planlocatie vormt een potentiële schakel tussen brug en landschap. Het plan Beinshoeve staat andere ontwikkelingen niet in de weg.





4 KARAKTERISTIEKE BEBOUWINGSSTRUCTUUR



Ringdijk met Jaagweg en agrarisch pad (ca. 1875)
(bron: Topotijdreis.nl)



Boerderij 1e generatie,
Hillegommerdijk 395



Boerderij 2e generatie,
Hillegommerdijk 359



Diverse lintbebouwing Hillegommerdijk



Eenvormige lintbebouwing Vennepersweg

HET VERHAAL VAN HET DORP

Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken.

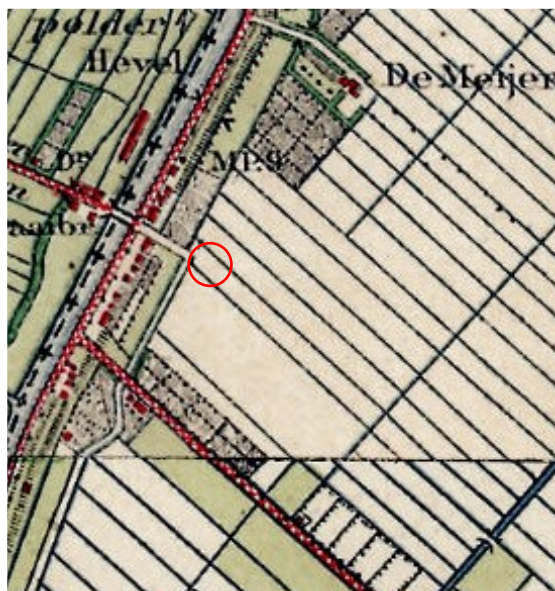
Het eiland Baeistrip

In het voormalige getijdengebied en langs de randen van het latere meer werd slechts in beperkte mate gewoond op de van nature hogere delen in het landschap, de kreekruigen en de oeverwallen. Het eiland Baeistrip was het grootste eiland van de drie in het Haarlemmermeer. Dit eiland werd gebruikt als hooiland en verdween later in de polderverkeveling.

Ontginning van de polder

Reeds in 1851 vestigden de eerste kolonisten zich langs de randen van de Haarlemmermeer die het eerst waren droog gevallen. Het waren landarbeiders en grondwerkers, gehuisvest in primitieve onderkomens. Zoals overal in de nieuwe gemeente wisten polderpioniers voor weinig geld het recht van opstal te verwerven, met het doel daarop een woning te bouwen. Over de hele lengte van de ringdijk ligt een bepuind Jaagpad, onderaan de dijk ligt een agrarische weg/pad.

In de Haarlemmermeer is van oorsprong 1 dorp gepland, later 2 dorpen om de voorzieningen in de dorpen beter te spreiden; op kruispunt Hoofdvaart met de Kruisvaart (Kruisdorp, nu Hoofddorp) en op kruispunt Vennepersdwaarsweg (Vennepersdorp, nu Nieuw Vennep). Kruisdorp ontwikkelde zich al snel tot het belangrijkste dorp van de polder, mede doordat hier het gemeentehuis gebouwd werd. Ook het polderhuis kwam in dit dorp. Later kwamen er meer dorpen langs de ringdijk, waarvan Badhoevedorp en Zwanenburg de grootste zijn. Het oorspronkelijk compact plan is niet uitgevoerd.



Lintbebouwing aan de Hillegommerdijk (1925)



T-vormig dorp langs Hillegommerdijk en Venneperweg (1965)
(bron: Topotijdreis.nl)

Boerderijen

Langs de vier polderwegen parallel aan de Hoofdvaart ontstonden boerderijlinten. Ook langs de Ringdijk ontstonden boerenerven. De boerenerven liggen op regelmatige afstand van elkaar. De boerderijen kennen verschillende bouwstijlen, afhankelijk van de periode waarin ze zijn gerealiseerd en de “oorsprong” van de kolonist.

Het boerenerv op de planlocatie is rond 1900 gesticht, in het verlengde van de brug naar Hillegom en de Meerlaan. Later is de boerderij naar achter het lint verplaatst. Door deze situering heeft het van oudsher een direct relatie met het dorp. Langs de Hillegommerdijk is er nog steeds een onbebouwd dijkdeel nabij de brug. Er is een visuele relatie met het erf Hillegommerdijk 359 (zie kaart 2015).

Lintdorp Beinsdorp

De dorpen Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp en Lissersbroek zijn ontstaan na de drooglegging in 1852 van de Haarlemmermeer. Deze dorpen liggen voor een deel op voormalige oeverwallen, waardoor het niet vreemd is dat hier de eerste woningen werden gebouwd.

De eerste huizen verschenen op het einde van een polderweg, bij een dorp aan de andere zijde van Ringvaart, dit om gebruik te kunnen maken van de bestaande voorzieningen in deze dorpen in de Bol-lenstreek.

In Beinsdorp vestigden de eerste bewoners van het nieuwe Beinsdorp zich langs de dijk nabij Hillegom. Langzamerhand ontstond op dit verkeerstechnisch gunstig gelegen punt (nabij de omstreeks 1880 gebouwde brug naar Hillegom) een concentratie van bebouwing, die Hillegommerbuurt werd genoemd. In 1959 is de naam officieel gewijzigd in Beinsdorp, naar het voormalige eiland Baeistrip.

Beinsdorp heeft nog steeds dezelfde eenvoudige stedenbouwkundige structuur met een T-vormige lintbebouwing langs de Hillegommerdijk en de Venneperweg. De lintbebouwing bestaat uit een mix van relatief kleine arbeiderswoningen met verschillende kapvormen, en bedrijven. De gebouwen dateren veelal van voor 1940 en staan dicht op de weg.



Uitbreiding met open stratenpatroon ten noordoosten Venneperweg (1985), plan De Rietkraag (bron: Topotijdreis.nl)



Herstructurering bedrijfslocatie in het dorp (2011), plan Het Graanhuis (bron: Topotijdreis.nl)

Nieuwbouw, Rietkraag

Achter de lintbebouwing, ten noordoosten van de Venneperweg, ligt de woonbuurt Rietkraag. De woonwijk de Rietkraag bestaat uit projectmatig gebouwde woningen, de eerste woningen dateren van 1985, daarna volgde in de jaren '90 de verdere bouw van de buurt. De wijk kent veel rijenwoningen. De wijk is slecht op één plek met de auto vanaf de Venneperweg toegankelijk. Voor langzaamverkeer is er een aansluiting op de Venneperweg en op de Hillegommerdijk.

Veel woningen hebben een schuur aan de voorzijde of een verharde voortuin. Er is geen duidelijke groenstructuur in de wijk aanwezig (of niet goed onderhouden), waardoor het geheel een "versteende", niet dorpse, indruk geeft. Ook het overwegend lichte kleurgebruik van de gevels draagt hier aan bij. De woningbouw sluit niet aan bij de eigenheid van het dorp.

De buurt grenst aan op open polderlandschap, maar het landschap is vanuit de woningen niet beleefbaar. De woningblokken zijn naar binnen toe gebouwd. Twee doodlopende straten vormen een open zichtlijn richting het polderlandschap. Dit zicht wordt met hekken en bosschages afgeschermd.

Herstructurering, het Graanhuis

Op het terrein van een voormalige graansilo, in het hart van het dorp, zijn begin deze eeuw 42 woningen gerealiseerd. Het ontwerp van de woningen is geïnspireerd op de woningtypen die het beeld in het dorp bepalen; één laag metselwerk met verschillende kapvormen. In het plan het Graanhuis hebben deze een oranje pan gekregen. Het plan kent een speelse opzet en vormt een herkenbaar element langs de Venneperweg.

DORP



Ontwikkeling: Hillegommerdijk 374

Rond de brug naar Hillegom ligt een deel tweedelijsbebouwing. Deze bebouwing past bij het dorp omdat deze van oudsher ook is georiënteerd op de ringdijk.

Hillegommerdijk 374 is een voormalig sloopbedrijf. Hier zijn geen bedrijfsactiviteiten meer. Het nieuwe woningbouwplan MeerZicht oriënteert zich op de Ringdijk en heeft vrij uitzicht op het landschap. De lijnvormige structuur van de dijk wordt door de opzet van het gebied ondersteunt.

Ontwikkeling: dubbeldorp Beinsdorp-Hillegom

Bewoners van Beinsdorp maken intensief gebruik van de voorzieningen in Hillegom. De brug is een belangrijke voorziening.

Het is de verwachting dat Beinsdorp in de toekomst (na 2025) als een van de dubbeldorpen langs de westelijke ringvaart wordt uitgebreid met woningbouwlocaties aan de noord en zuidzijde. In feite vormen de dubbeldorpen nu al een bebouwde kom, die gescheiden wordt door de Ringvaart. De 380 KV hoogspanningsleiding en de Drie Merenweg N205 vormen de oostelijke begrenzing van de dubbeldorpen.

KERNKWALITEITEN VAN DE DORPSSTRUCTUUR

Vanuit het dorp is het omringende landschap op enkele plekken zichtbaar, namelijk in de woonwijken waar enkele straten als open verbindingen stoppen, en waar je tot op de landerijen doorkijkt. Vanuit de omgeving zie je Beinsdorp al op afstand liggen. Beinsdorp heeft geen belangrijk hoogte-element (landmark), zoals een kerktoeren. De brug over de ringvaart vormt wel een belangrijk herkenningspunt. De langgerekte vorm van het dorp en de lage bebouwing passen goed bij het open karakter van de droogmakerij.

De rand van het dorp is wisselend van karakter en kwaliteit. De lintbebouwing langs de Hillegommerdijk en de Venneperweg geeft een overwegend groene en diverse rand. De randsloten vormen duidelijke grenzen. Bij de Rietkraag is de overgang naar het landschap overwegend hard, door de afwezigheid van groen.

Kernkwaliteiten van de dorpsstructuur van Beinsdorp zijn:

- Het dorp is planmatig van opzet;
- T-vormige structuur met bebouwingslint langs de Hillegommerdijk en de Venneperweg, de woningen ondersteunen de structuurlijnen in de polder;
- Tussen de bebouwing in de linten zijn er geen doorzichten naar het open landschap mogelijk;
- De harde bebouwingsranden van de Rietkraag, langs de poldersloot, staan in contrast met het landschap, de wegenstructuur opent zich richting landschap;
- In de Haarlemmermeer hebben de boerderijen verschillende bouwstijlen. Een deel van deze boerderijen heeft cultuurhistorische waarde (planlocatie niet). Herstructureringslocaties zijn herkenbaar en georiënteerd op het lint.



Ringvaart met Beinsdorp - augustus 2010 - foto Kees van der Veer

SPELREGELS OP BASIS VAN HET DORPS-DNA

1. Identiteit: (boeren)erf

Boerenerven bepalen voor een belangrijk deel de identiteit van de polder. Op de planlocatie functioneert het agrarisch bedrijf niet meer. Het karakter en de ruimtelijke variatie van het erf verschilt met dat van de omliggende bebouwing; dit vasthouden bij ontwikkelingen op de planlocatie.

2. Oriëntatie op de Hillegommerdijk

De dorpsstructuur is de drager voor ontwikkelingen. De Hillegommerdijk en de Vennepeweg zijn de structuurdragers in het dorp. Het erf is georiënteerd op de Hillegommerdijk.

3. Géén harde (dorps)rand

Het huidige agrarische perceel kent géén erfbeplanting, er is een open overgang naar het omliggende agrarische gebied. Ontwikkelingen op deze locatie sluiten zich niet van het landschap af. De locatie wint aan kwaliteit door de rand en het groen van de erfbeplanting en in particuliere tuinen.

4. Haarlemmermeersemaat

Aansluiten op de Haarlemmermeersemaat, het landschap en het rationele verkavelingspatroon zijn uitgangspunten voor invulling van de locatie. Kavelsloten vormen van oudsher ruimtelijke begrenzingen maar ook zichtassen van en naar het landschap. Een kavelsloot vormt de herkenbare nieuwe rand van de Beinshoeve.

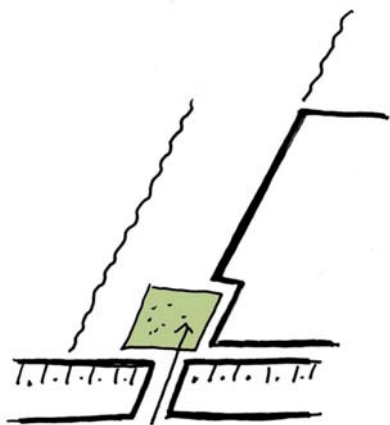
Tussen de bebouwing zijn doorzichten aanwezig naar het open polderlandschap. De ontwikkeling van de Beinshoeve belemmert het doorzicht vanaf de hoger gelegen ringdijk naar de lager gelegen polder niet.

5. Schakel tussen dorp en (stads)landschap

De planlocatie Hillegommerdijk 359 ligt in de oksel van de Ringdijk en de rand van Beinsdorp. De luchtfoto laat zien hoe de planlocatie aan de westzijde het dorp 'inschuift'. Zo vormt de planlocatie letterlijk een schakel tussen het dorp en het agrarisch gebied.

De locatie ligt formeel buiten de grenzen van Haarlemmermeer-West, maar grenst er direct aan. De beoogde herontwikkeling zal in de toekomst onderdeel worden van een nieuwe wijk aan de oostzijde van Beinsdorp.

Het plan Beinshoeve staat de aansluiting van de doodlopende wegen van de Rietkraag op Haarlemmermeer-West niet in de weg.



De planlocatie heeft de identiteit van een erf en is georiënteerd op de Hillegommerdijk



De visuele en functionele relatie met het landschap is in de planontwikkeling belangrijk





5 LOCATIE BEINSHOEVE

HISTORISCHE KENMERKEN BOERENERVEN

Herkennen van de streek

Een boerenerf is een landschappelijk baken: aan het specifieke verkavelingspatroon, aan de boerderijvorm en aan de erfinrichting is te zien waar je in Noord-Holland bent:

“Op het ‘oude land’ van Texel bijvoorbeeld vind je de schapenboet. De platte, houten gevel is hier gericht op het noordoosten, omdat de wind op Texel overwegend vanuit het zuidwesten waait. In West-Friesland en de Duinstreek herkennen we de streek aan een van de talrijke vormvarianten van de stolp: aan het vierkante stolplichaam is de woonhuisgevel als een afzonderlijk, vooruitstekend element toegevoegd. In Waterland, in de Zaanstreek en ook in oostelijk West-Friesland herkennen we de oude lintdorpen in het landschap aan de opeenvolgende ligging van stolpboerderijen. Op de smalle stroken-verkaveling in oude veengebieden liggen de erven dicht op elkaar. Dat we in de Beemster zijn, zien we aan de statige herenboerderijen. Zij vertellen ons over de herkomst van deze zeventiende-eeuwse droogmakerij die werd aangelegd met geld van rijke kooplieden uit Amsterdam. In de Gooi- en Vechtstreek en in Amstelland zijn het vooral de hallehuisboerderijen, krukhuisboerderijen en T-huis boerderijen: in een langhuis vonden veestalling en het gemengde bedrijf samen onderdak, de hooiberging stond verderop, los op het erf. “ (bron: Boerderij in beeld, Landschap Noord-Holland)

Het erf is het onbebouwde gedeelte van het boerenbedrijf. Rond het erf zijn de gebouwen gesitueerd, soms als ensemble (zoals de voorbeelden hieronder tonen), soms zeer onsamenhangend. De hoofdvorm van het erf voegt zicht naar de structuurlijnen in het landschap, en is daarom in zandgebieden anders dan in droogmakerijen.



Een ensemble van gebouwen op een boerenerf (bron: ENZO architecten)

ERFSTRUCTUUR

Haarlemmermeerse boerenerven

Er is geen Haarlemmermeerse standaard. In de Haarlemmermeer herinnert de diversiteit aan boerentypen uit het land ons aan een negentiende-eeuws ideaal: deze nieuwe polder werd op de kaart gezet als nationaal project.

De Haarlemmermeerse boerenerven kennen een zekere nuchterheid, gericht op de agrarische functionaliteit en niet op prots en praal. In de Haarlemmermeer zijn de boerenerven te onderscheiden in twee typologieën: erven van de eerste generatie, van direct na de ontginning, en erven van de tweede generatie, die later tot ontwikkeling kwamen.

De boerenerven van de eerste generatie kenden een vrij strakke ordening: voor was alles voor de boerin (moestuin voor groenten en snijbloemen, een siertuin, een bleek), naast het huis een boomgaard, een huiswei, bijenstal, en achter was het werkterrein van de boer: schuren voor opslag van producten, de mestvaalt, de stalling voor de werktuigen, en ruimte voor opslag van ingekuilde wortels of opgetast graan. Vaak in hooibergen of zaadbergen. Rondom het hele erf lag een windsingel, waaruit ook geoogst kon worden: hout voor gereedschapsstelen, takkenbossen voor de oven of de kachel. Na de tweede wereldoorlog veranderden de bedrijven in pure akkerbouwbedrijven. Oogsten werden niet meer op het erf opgeslagen, maar gelijk naar de fabriek gebracht. Erfbeplanting verdween.

Tweede generatie boerenerven kennen een verschraling van de oorspronkelijke karakteristiek: het voorerf is vaak verhard en dient als parkeerplaats, de erfbeplanting is in veel gevallen verminderd of verdwenen, in het beplantingsbeeld zijn veel exoten en cultivars geïntroduceerd die minder goed passen in het landschap, er zijn veel hekwerken verschenen op de erven. Op het erf zijn grote loodsen gebouwd en veel historische bebouwing is verdwenen. De huidige bebouwing op de locatie Hillegommerdijk 359 heeft geen cultuurhistorische waarde.



Eerste generatie boerenerven met karakteristieke, samenhangende, erfopbouw en randbeplanting



Hillegommerdijk 359: tweede generatie boerenerven, rommelig erf met grote opslagschuren en afwezigheid randbeplanting

KERNKWALITEITEN VAN DE ERFSTRUCTUUR

Er is van oudsher een direct contact tussen de erven aan de dijk/in het boerderijlint en het achterliggende landschap. Het landschap is overwegend open en agrarisch.

Ruimtelijke samenhang:

- Boerderij, erf en beplanting vormen een logisch systeem;
- Het woonhuis is het belangrijkste gebouw op het erf, de overige gebouwen zijn hieraan ondergeschikt. De uitstraling van de bebouwing is overwegend traditioneel met natuurlijke materialen, baksteen, gedekte kleuren en pannendaken.

Historische landschappelijke kernwaarden:

- Het overwegend groene voorerf bij de woning;
- Soms hoogstamboomgaard en/of moestuin;
- De erfbeplanting en/of windsingel aan de zijde van het landschap;
- De sloten rondom het erf en soms ook de sloot op het erf;
- Doorzicht naar het achterland.



Stedenbouwkundig plan voor de Beinshoeve (bron: ENZO architecten)

SPELREGELS OPBOUW VAN HET ERF

1. Positionering erf in zuidwesthoek

De randen van het erf volgen landschappelijke lijnen: op de planlocatie ontmoeten verschillende richtingen elkaar, namelijk de noordwest-zuidoost richting van de poldersloten en de zuidwest-noordoost richting van de lintbebouwing van de Hillegommerdijk.

Op de locatie Beinshoeve schuift het landschap als het ware het dorp in. Met een nieuwe kavelsloot krijgt het erf een nieuwe, duidelijke, grens.

Uitgangspunt is het herstellen van de locatiespecifieke samenhang tussen bebouwing, erf en beplanting.

2. Erf landschappelijk ingepast

Het erf ligt aan de rand van het polderlandschap, het uitzicht van de toekomstige bewoners. De overgang naar het landschap, de beleving van de polder, wordt in het plan niet afgeschermd.

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het erf (plan Beinshoeve) blijft het doorzicht over de erf-toegang aan de zijde van de Hillegommerdijk naar het achterland een open zichtas. Deze zichtlijn wordt niet door opgaande beplanting of geparkeerde auto's geblokkeerd.

Een deel van de woningen oriënteert zich met de achtertuin naar het landschap. De kavelsloot vormt de erfgrans. Er vindt geen visuele afscheiding van het weiland plaats. Er is geen visuele achtererfascheiding.

3. Positionering gebouwen op het erf

De positionering van de bebouwing op het kavel zal moeten passen bij het karakter van het erf. De bebouwing staat in een vrijwel rechthoekig patroon, waarbij één as evenwijdig is aan de zijdelingse perceelsgrens. In de positionering is een duidelijke ordening aanwezig naar hoofdgebouw en bijgebouwen. De woningen volgen in hoofdlijnen de footprint van de agrarische gebouwen.

Het erf onderscheidt zich van het landschap maar ook van de woonbebouwing van Beinsdorp.

Het compacte cluster van boerderij met schuren wordt vertaald naar een eigentijds woonerf, zowel in samenhang als in hoogte:

- In tegenstelling tot lintbebouwing is de ruimtelijke samenhang binnen één cluster groot. Vooral de kappen zorgen voor maat en schaal van de gebouwen en voor de samenhang. De oriëntatie van de boerderij verschilt per erf, maar meestal heeft het woongedeelte zicht op de akker. In het plan Beinshoeve ligt het belangrijkste gebouw in de zichtlijn vanaf de Hillegommerdijk.
- De woningen bestaan overwegend uit twee lagen met kap, met een accentwoning op de kop.

4. Groene uitstraling van het erf

Dorpse bebouwing betekent dat het groen van de voortuinen een belangrijke rol speelt in de beleving van de ruimte. Vrijstaande en geschakelde woningen staan daarom nooit met de voorgevel op de kavelsloot. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte krijgen bij voorkeur een groene erfscheiding. De beplanting in de tuinen sluit bij voorkeur aan op de streekeigen beplanting, geen exoten of cultivars.

Parkeren op het erf is ondergeschikt vormgegeven en belemmert de zichtas naar het achterland niet.





359

BRONNEN

Leidraad landschap en cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland, 2010)

Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit (Provincie Noord-Holland, 2010)

Informatiekaart landschap en cultuurhistorie, provincie Noord-Holland

Zee van Land, de droogmakerij als atlas van de Hollandse landschapsarchitectuur, W. Reh, 2007

Haarlemmermeer Ruimtelijke Atlas, SVP architectuur en stedenbouw, 2008

Beeldkwaliteitsplan Parklaag,

Haarlemmermeer welstandsnota 2013

Erven en landschappelijke beplanting in de Haarlemmermeer. Landschap Noord-Holland. (Dillon, A en F. Koornneef, 2013)'

Landschap Noord-Holland • mei 2013 • Jaargang 40 • nr. 2 Boerderij in beeld

www.haarlemmermeer-historie.nl

Actueel Hoogtebestand Nederland

www.googlemaps.nl

BIJLAGE KAVELPASPOORTEN – CONCEPT

Elke kavel heeft een eigen kavelpaspoort. Hierin staan richtlijnen voor de inrichting van de kavel en voor het ontwerp van de woning die hierop gebouwd mag worden: ten aanzien van de dakvorm, de kleur van de stenen of de maximaal te bebouwen oppervlakte. De richtlijnen zijn afgestemd op het bestemmingsplan en waarborgen ruimtelijke samenhang en de uitstraling van de Beinshoeve.

De kavelpaspoorten zijn op dit moment nog indicatief. In samenspraak met de ontwikkelende partij en de beoogde architect dienen de spelregels uiteindelijk te worden vastgesteld. Dit zal dan ook verstrekt worden als document ten tijde van de verkoopprocedure.

Kavelpaspoort het nieuwe erf Hillegommerdijk 359

De planlocatie is een voormalige agrarisch erf achter de lintbebouwing aan de Hillegommerdijk. Oorspronkelijk stond hier, op de rand van het open polderlandschap, een woning met daaromheen gegroepeerd agrarische schuren.

Ook het nieuwe plan 'De Beinshoeve' kent een locatiespecifieke samenhang tussen bebouwing, erf en beplanting.

Er zullen 6 woningen worden gebouwd, alle 6 even uniek, rond een centrale ruimte, het nieuwe erf. Vanaf het erf zijn er zichtlijnen tot ver het land in. Het erf wordt omsloten door een nieuwe kavelgrens. Het erf is toegankelijk vanuit het dorp.

De positie van de bebouwing past bij het karakter van het erf. Het oorspronkelijke compacte cluster van boerderij met schuren is vertaald naar een eigentijds woonerf. Vooral de kappen zorgen voor maat en schaal van de gebouwen en voor de samenhang. De woningen hebben fatsoenlijke, onbebouwde voor- en zijtuinen.

Het erf beleeft zo groen.



De openbare ruimte van het erf is eenvoudig gedetailleerd met verharding en groen. Bestaande (grote) bomen worden indien mogelijk gehandhaafd. Waar gewenst worden enkele nieuwe solitaire bomen aangeplant.

De bebouwingsmogelijkheden zijn vertaald in het bestemmingsplan. Het kavelpaspoort geeft uitleg over de gewenste ruimtelijke kwaliteit en maakt het bestemmingsplan inzichtelijk.



kavelpaspoort Beinshoeve

Beeldkwaliteitsregels

Voor de ruimtelijke kwaliteit op het nieuwe erf gelden de volgende regels:

Algemene regels architectuur

- Mooie, stoere en eenvoudige, goed gedetailleerde woningen.
- De architectuur van de woningen past in de dorpse sfeer van Beinsdorp.
- De architectuur onderscheidt zich van de omliggende woningen. Er ligt een uitdaging voor de architect om belangrijke elementen uit de architectuur van het Haarlemmermeer te verwerken in de woningen.
- Tussen de woningen bestaat een (subtiële) samenhang in architectuur.
- De woningen hebben een traditionele uitstraling met fatsoenlijke kappen.
- De materialen zijn traditioneel: baksteen, hout, pannendak.
- Het kleurgebruik sluit hier op aan, met lichte accenten.

Overgang prive - openbaar (erfafscheidingen)

- De overgang tussen de voortuin en het erf is een stevige haag. Deze is maximaal 1 meter hoog.
- Erfafscheidingen tussen de woningen zijn groen. Bij diepe tuinen is het achterste deel van de haag maximaal 1 meter hoog.
- De erfgrenzen aan het agrarisch achtergebied worden aangegeven door middel van een sloot.
- Er is géén achterafscheiding grenzend aan het open landschap.

Ontsluiting en parkeren

- Het terrein wordt voor autoverkeer ontsloten via de Rietkraag.
- Parkeren geschiedt op eigen terrein. Elke woonkavel biedt genoeg ruimte voor zeker drie parkeerplaatsen.
- Op het gezamenlijk erf worden drie parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren gerealiseerd.

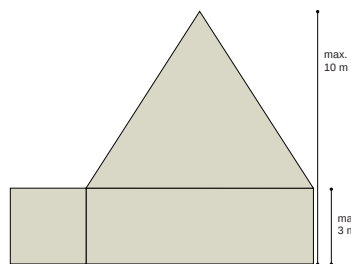
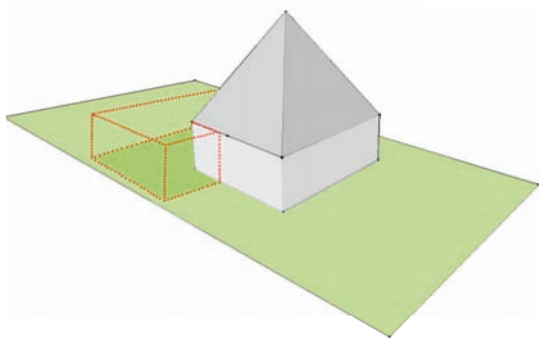
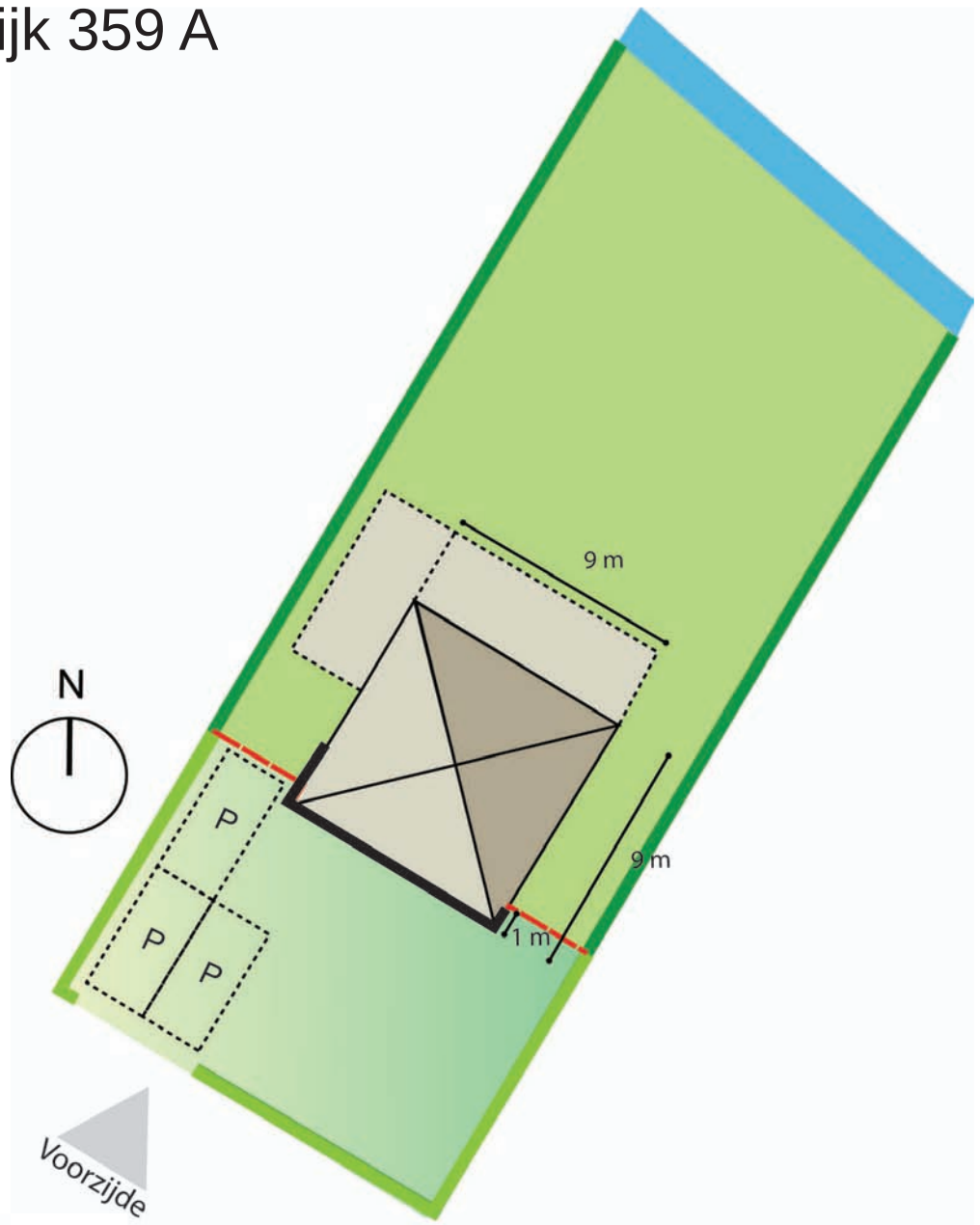
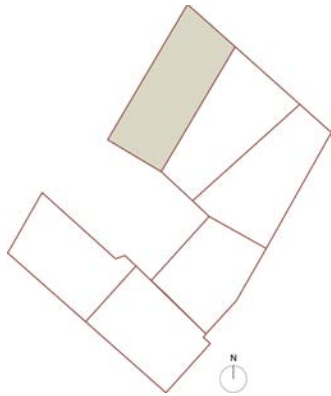
Inrichting erf

- Het materiaalgebruik sluit aan op de principes van een duurzaam erf waarbij de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) in acht wordt genomen. Er zijn in principe geen stoepen.
- Het erf krijgt een eenvoudige groene uitstraling met enkele solitaire bomen. Indien mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd.



kavelpaspoort Beinshoeve

Hillegommerdijk 359 A



- (voor)tuin
- bebouwingslijn voorzijde
- gezichtbepalend deel gevel
- bouwvlak hoofdgebouw
- achtererfgebied (bouwvlak waarbinnen bij-, aan-, en uit(ge-)bouwen geplaatst kunnen worden)
- water
- P opstelplek auto (locatie indicatief)
- groene erfafscheiding (max. 2 m, max. 1m)

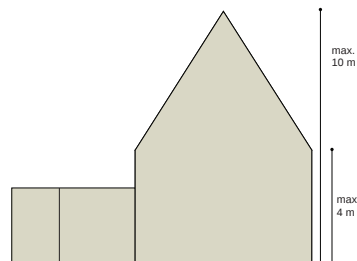
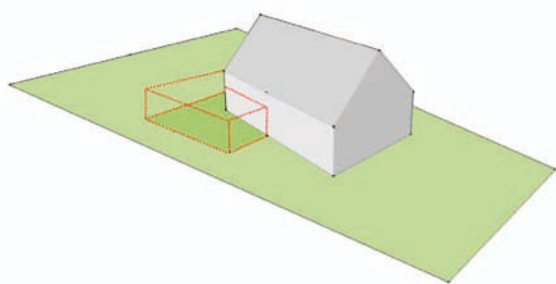
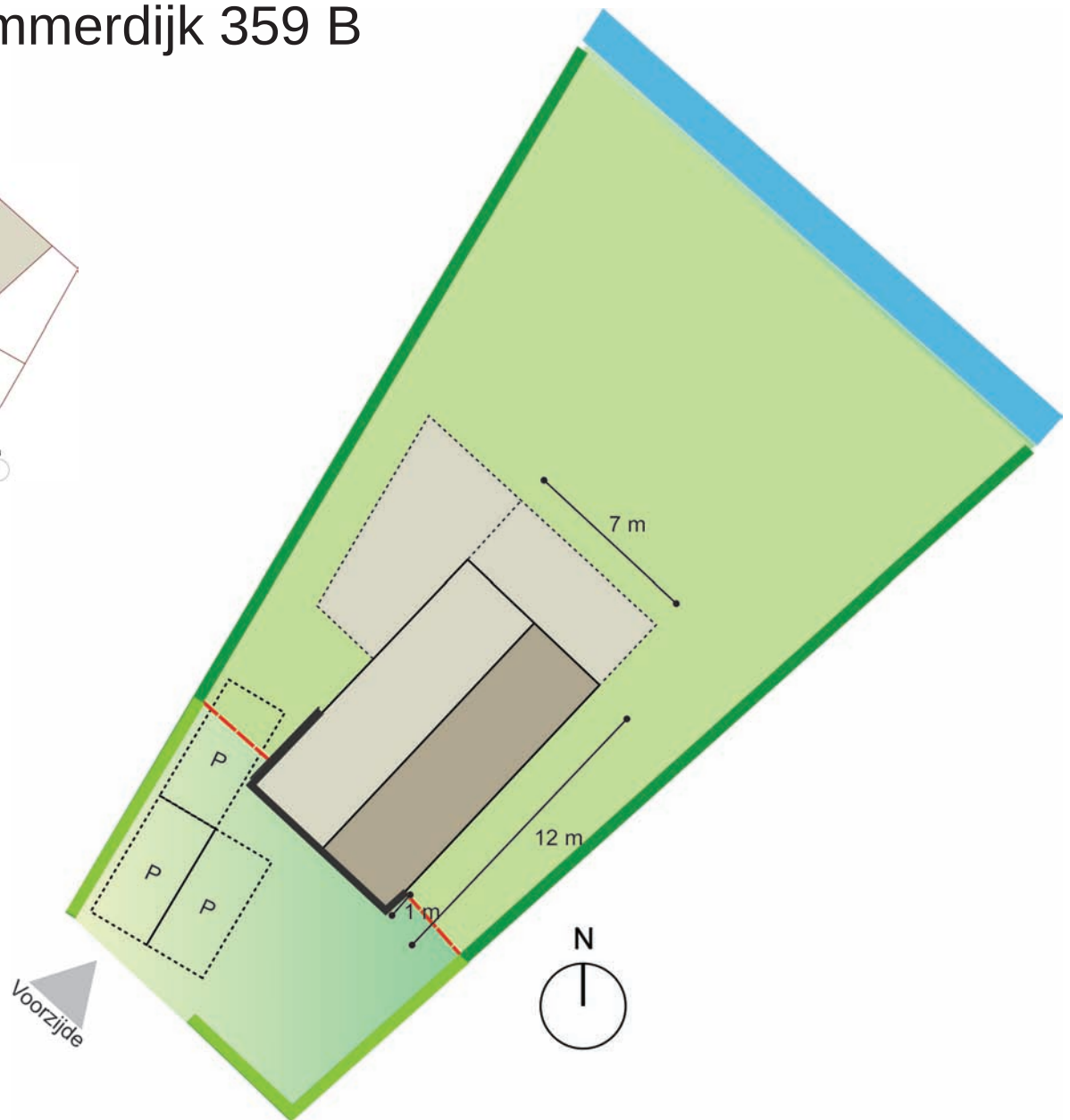
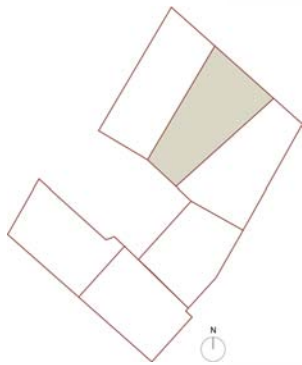


Verkavelingsbeeld en architectuur indicatief



kavelpaspoort Beinshoeve

Hillegommerdijk 359 B



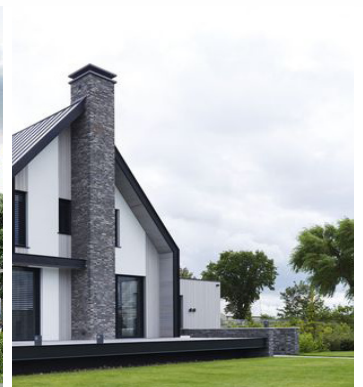
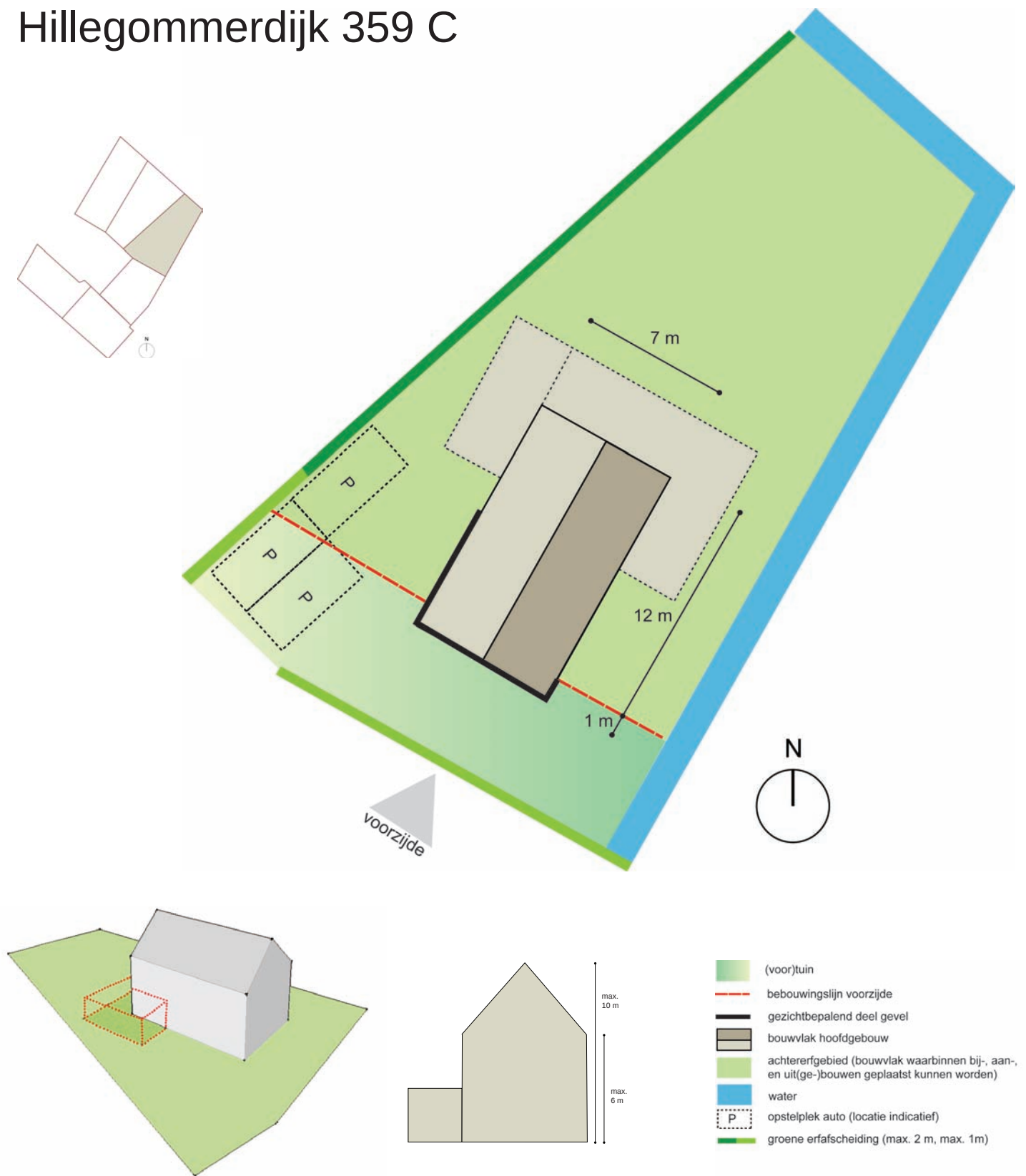
- (voor)tuin
- bebouwingslijn voorzijde
- gezichtbepalend deel gevel
- bouwvlak hoofdgebouw
- achtererfgebied (bouwvlak waarbinnen bij-, aan-, en uit(ge-)bouwen geplaatst kunnen worden)
- water
- P opstelplek auto (locatie indicatief)
- groene erfafscheiding (max. 2 m, max. 1m)



Verkavelingsbeeld en architectuur indicatief

kavelpaspoort Beinshoeve

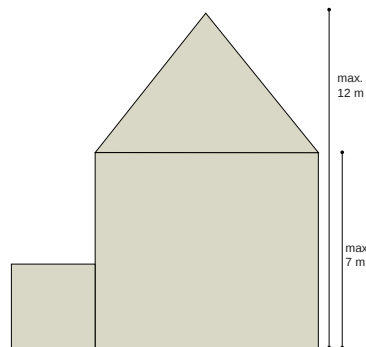
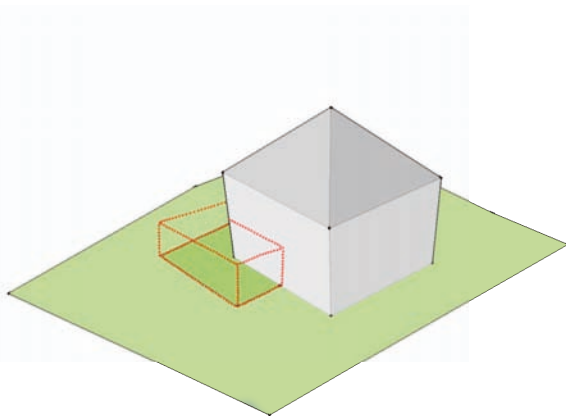
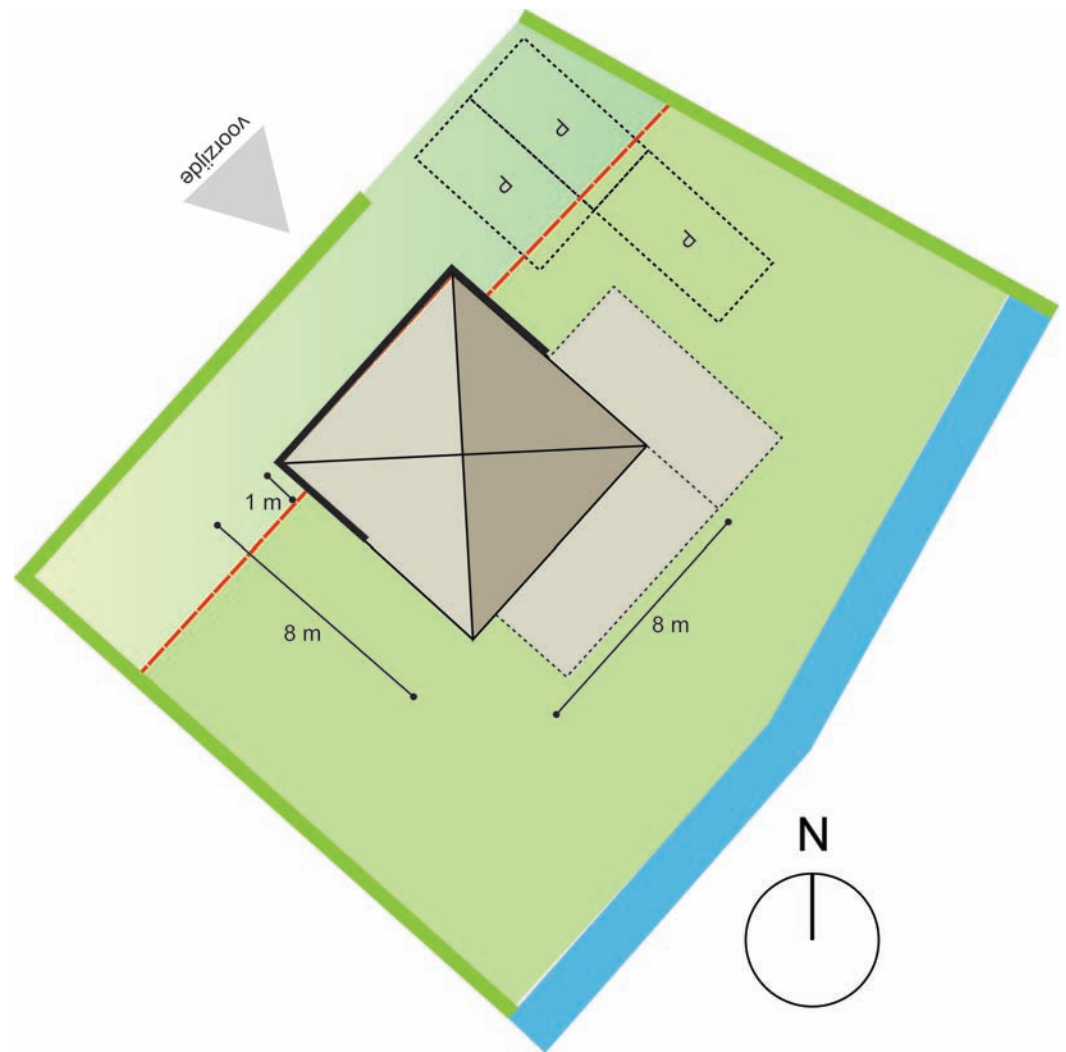
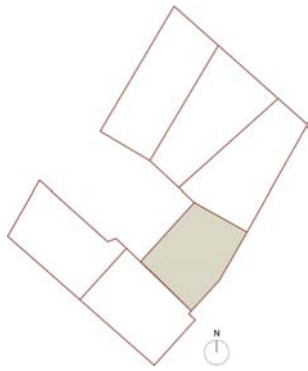
Hillegommerdijk 359 C



Verkavelingsbeeld en architectuur indicatief

kavelpaspoort Beinshoeve

Hillegommerdijk 359 D



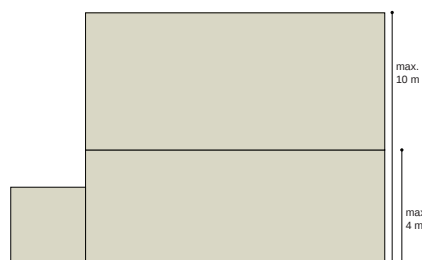
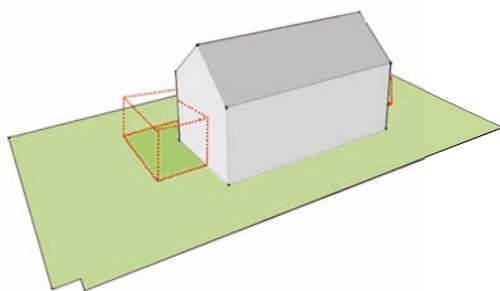
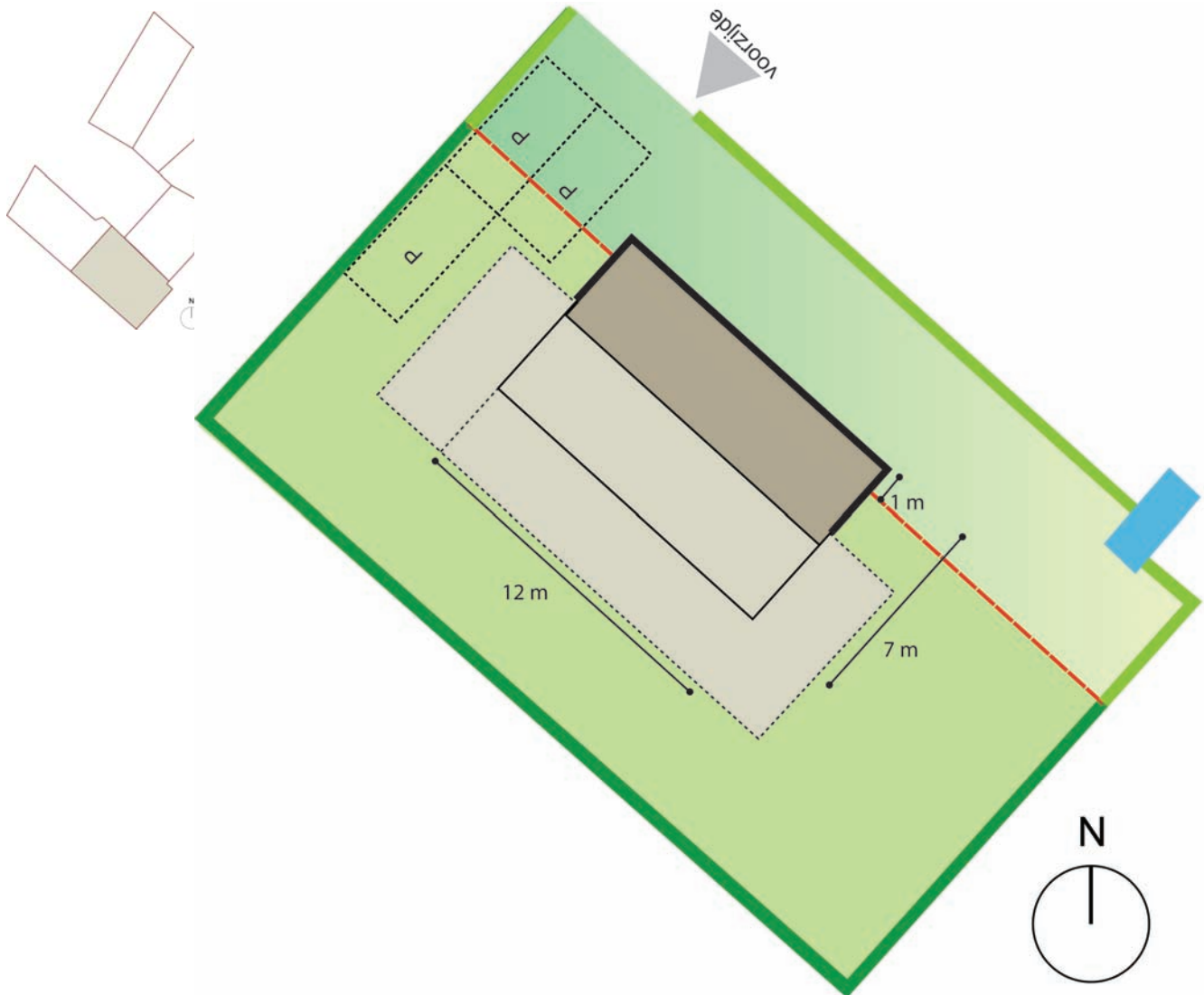
- (voor)tuin
- bebouwingslijn voorzijde
- gezichtbepalend deel gevel
- bouwvlak hoofdgebouw
- achtererfgebied (bouwvlak waarbinnen bij-, aan-, en uit(ge-)bouwen geplaatst kunnen worden)
- water
- P opstelplek auto (locatie indicatief)
- groene erfafscheiding (max. 2 m, max. 1m)



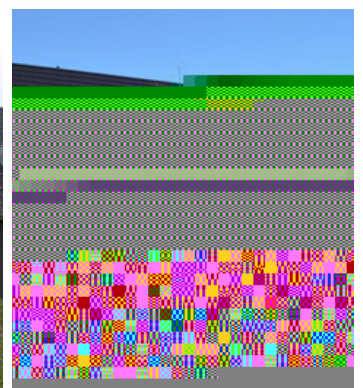
Verkavelingsbeeld en architectuur indicatief

kavelpaspoort Beinshoeve

Hillegommerdijk 359 E



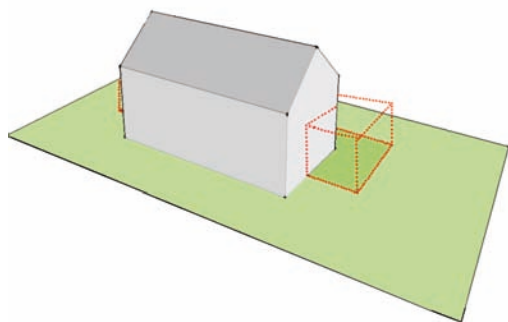
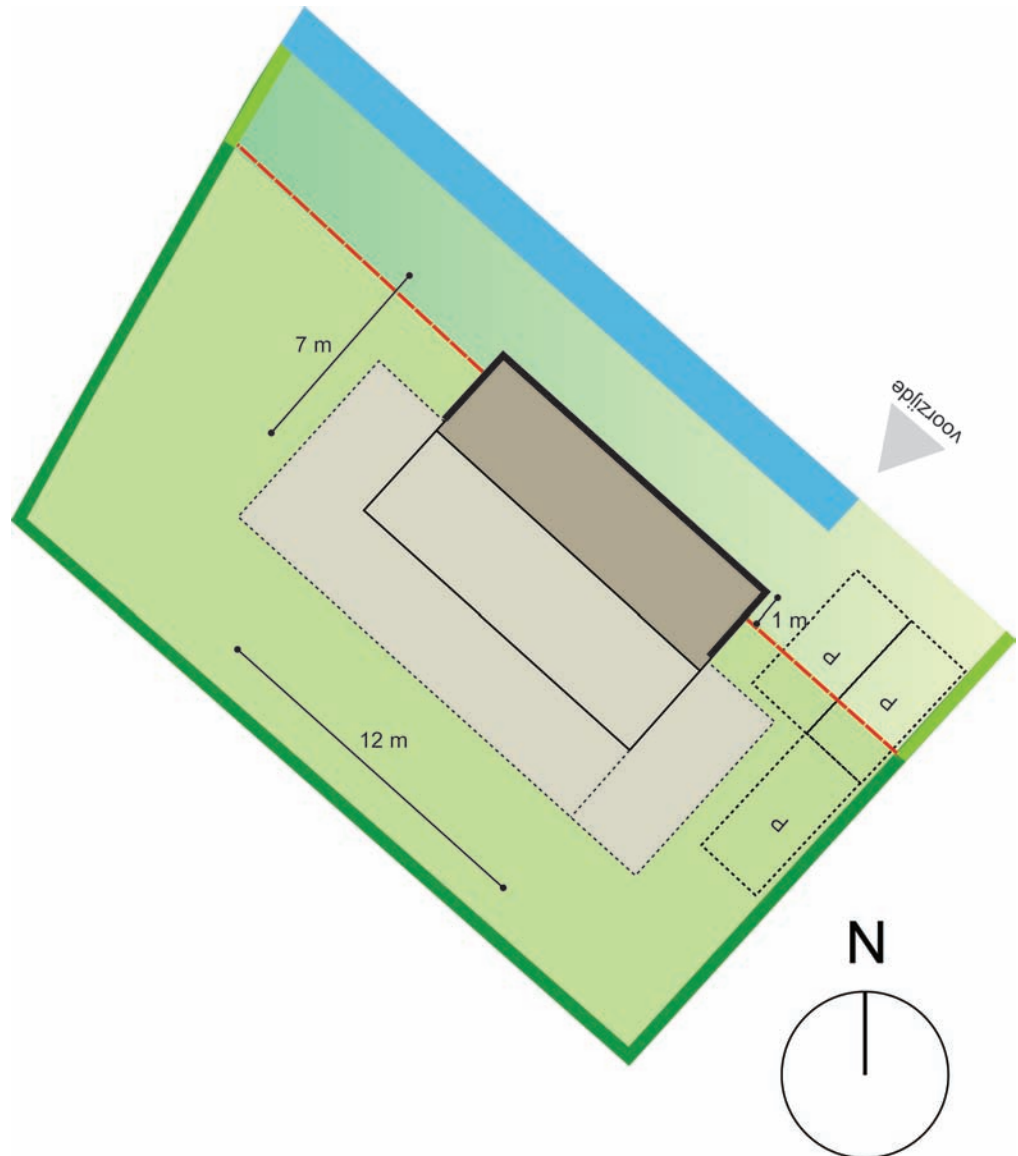
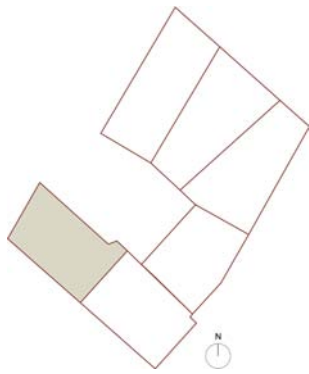
- (voor)tuin
- bebouwingslijn voorzijde
- gezichtbepalend deel gevel
- bouwvlak hoofdgebouw
- achtererfgebied (bouwvlak waarbinnen bij-, aan-, en uit(ge-)bouwen geplaatst kunnen worden)
- water
- P opstelplek auto (locatie indicatief)
- groene erfafscheiding (max. 2 m, max. 1m)



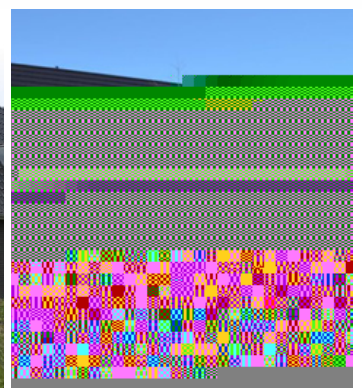
Verkavelingsbeeld en architectuur indicatief

kavelpaspoort Beinshoeve

Hillegommerdijk 359 F



- (voor)tuin
- bebouwingslijn voorzijde
- gezichtbepalend deel gevel
- bouwvlak hoofdgebouw
- achtererfgebied (bouwvlak waarbinnen bij-, aan-, en uit(ge-)bouwen geplaatst kunnen worden)
- water
- P opstelplek auto (locatie indicatief)
- groene erfafscheiding (max. 2 m, max. 1m)



Verkavelingsbeeld en architectuur indicatief

kavelpaspoort Beinshoeve