

De Pionier - Bols Nieuw-Vennep

Basisblokpaspoorten

CONCEPT VERSIE

26-8-'21



gemeente
Haarlemmermeer

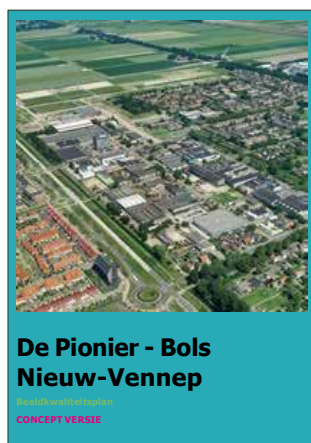
Leeswijzer

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

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

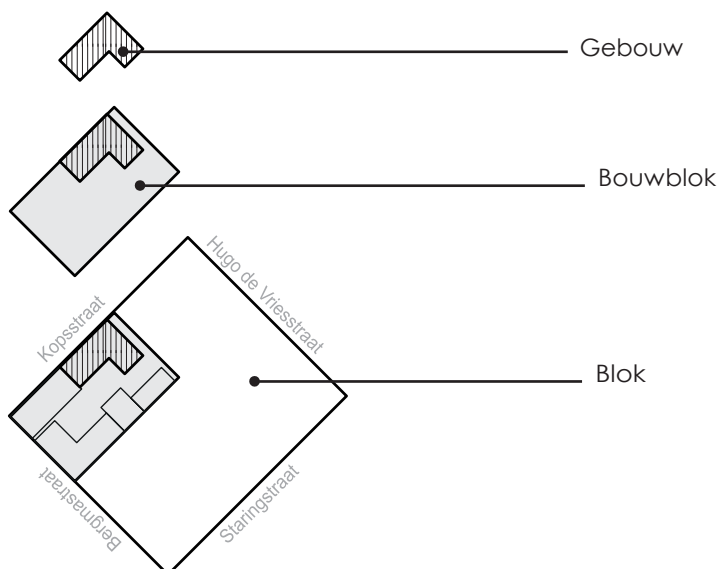
In deel A van dit document zijn - binnen de samenhang van de totale gebiedsontwikkeling - de algemene kenmerken, randvoorwaarden, principes en regels beschreven waar bij planuitwerkingen op ingespeeld dient te worden.

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



Overzicht definities

Projectnaam:	Het Pionier-Bolsterrein
Deelgebieden:	De Pionier, Het Bolsterrein
Binnentuin:	Collectieve tuin / private tuin omringd met bebouwing
Blok:	Ontwikkelveld (A, B, C, D, E, Bols) zie kaart
Blokgrens:	Uiterste grens van de blokken zie kaart (Blokpaspoorten)
Bouwblok:	Samenstelling van aansluitende gebouwen boven maaiveld
Bouwveld:	Veld bestemd om bebouwd te worden
Centraal hof:	Openbare ruimte centraal gelegen in een blok
Daktuin:	Collectief toegankelijk dak
Dorpse straat:	Centrale-as van het gebied zie plankaart
Entree:	Hoofdingang van een gebouw gelegen aan openbare ruimte
Formele zijde:	Openbaar gebied zie kaart
Gebouw:	Als pand leesbaar onderdeel van een bouwblok (zie schema Blokpaspoorten).
Gevelbreedte:	Maximale breedte van een gebouw daar waar het gebouw het breedst is exclusief uitkragende balkons.
Margezone:	Uitgeefbare buitenruimte grenzend aan een gevel en openbare ruimte
Mobiliteitshub:	Een mobiliteitshub is een gebouw dat in ieder geval parkeren combineert met een gevarieerd aanbod van duurzame en actieve vervoersmiddelen
Niet-woonprogramma:	Niet-woonprogramma: bebouwd programma exclusief het woonprogramma en het parkeren dat voor dat woonprogramma nodig is
Ontwikkelveld:	Ontwikkelveld: uitgeefbaar gebied
Parkeerkelder:	Verdiepte of halfverdiepte parkeervoorziening dat (groten) deels onder een gebouw is gelegen
Pocketpark:	Openbare ruimte gelegen aan de rand van een blok
Secundaire zijde:	Openbaar gebied met een informeel karakter (zie kaart)
Steeg:	Openbare verbinding tussen formele zijde en centraal hof
Woonprogramma:	Woningen met het bijbehorend gebouwd parkeren (exclusief parkeerkelders voor zover het betreft de berekening van de FSI)



Inhoudsopgave

A Opgave

- **A1 Opgaven & Ambities**
- **A2 Definities**

B Raamwerk openbare ruimte

- **B1 Openbare Ruimte: Raamwerk**
- **B2 Openbaar/privé**

C Programma

- **C1 Samenvatting Programma**
- **C2 Overzicht Bebouwd Programma**
- **C3 Rekenmethode maximaal te realiseren programma (voorbeeld)**
- **C4 Randvoorwaarde tot ontwikkeling**

D Milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden

- **D1 Spelregels klimaatplan**
- **D2 Spelregels geluid**
- **D3 Bouwregels civieltechnisch**

E Bouwregels voor het gehele gebied

- **E1 Contrast & Diversiteit**
- **E2 Plinten: Fietsenstallingen, bergingen, entrees & entrees parkeren**
- **E3 Uitkragingen en buitenruimten**
- **E4 Daken & Gevels**
- **E5 Centrale Groene Hoven, Pocketpark en Informele Steegjes**

- **E6 Tijdelijke Situatie**
- **E7 Uitwisselbaar Programma**

F Blokspecificaties

- **blok A**
- **blok B**
- **blok C**
- **blok D**
- **blok E**
- **blok Bolsterrein**

A Opgave



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

A1 Opgave & Ambities

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

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

De 5 Ambities

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

1. Van bedrijvigheid naar een nieuw gemengd woonwerkgebied

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

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

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

3. Streven naar een veilige, aantrekkelijke

en gezonde leefomgeving

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

4. Verbeteren (verkeers)verbindingen in Nieuw-Vennep

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

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

Het aanvullende woon-werkmilieu draagt bij aan gemengde wijken door functiemenging van wonen met nieuwe werkvormen. Bedrijven die op De Pionier – Bols willen blijven, kunnen blijven. Nieuwe woningen bij die bedrijven zorgen voor een gewenste menging en maken een levendig en aantrekkelijk gebied. Door geen concurrerende commerciële voorzieningen toe te laten in het gebied draagt de verdichting van De Pionier-Bols bij aan het vergroten van het draagvlak voor de bestaande voorzieningskernen zoals Getsewoud en Nieuwe Kom. *Alle opgaven en ambities worden binnen het eigen blok en in ieder geval binnen de aanvraag ingevuld. De opgaven staan op hoofdlijnen beschreven in het masterplan en zijn in dit document verder uitgewerkt. Het kan zijn dat meerdere eigenaren samen zullen moeten werken om alle opgaven en ambities te kunnen behalen.*

B Raamwerk Openbare Ruimte

Het raamwerk van de openbare ruimte wordt uitgebreid toegelicht in het masterplan document, in dit hoofdstuk ligt de focus op privé en openbaar zodat de taakverdeling van ontwerp en beheer duidelijk wordt.

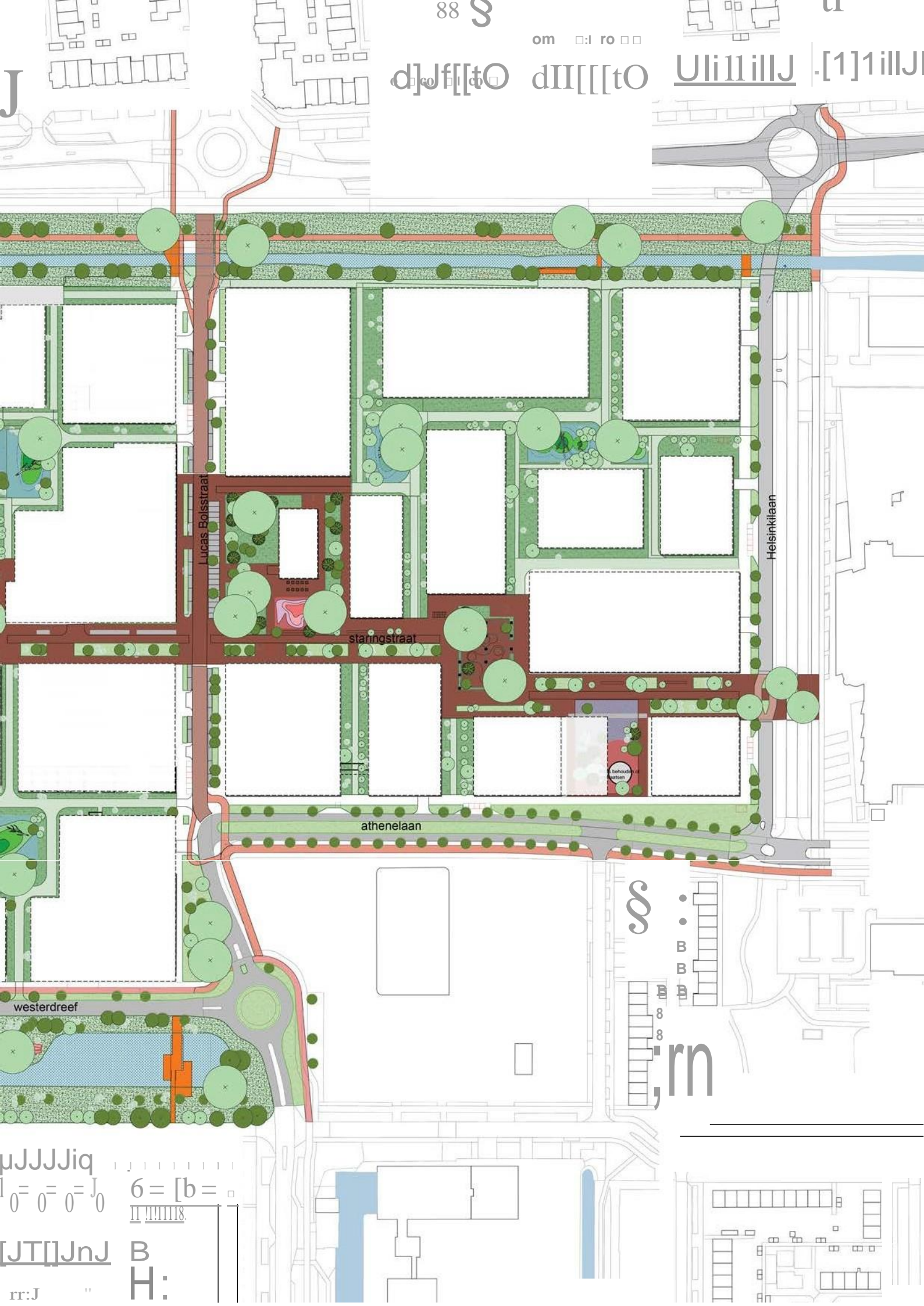
Overzicht Raamwerk Openbare Ruimte

- B1 Openbare Ruimte: Raamwerk
- B2 Publiek/privé

B1 Openbare Ruimte Raamwerk



*getoonde verkaveling is illustratief



88 §

om □:l ro □□

d]Jf[[t□

dII[[[tO

Uli1illJ

.[1]1illJ

Lucas Bolsstraat

stangstraat

athenelaan

westerdreef

Heisinkilaan

§

B
B
B

rn

μJJJJiq

l 0 = 0 = 0 = J

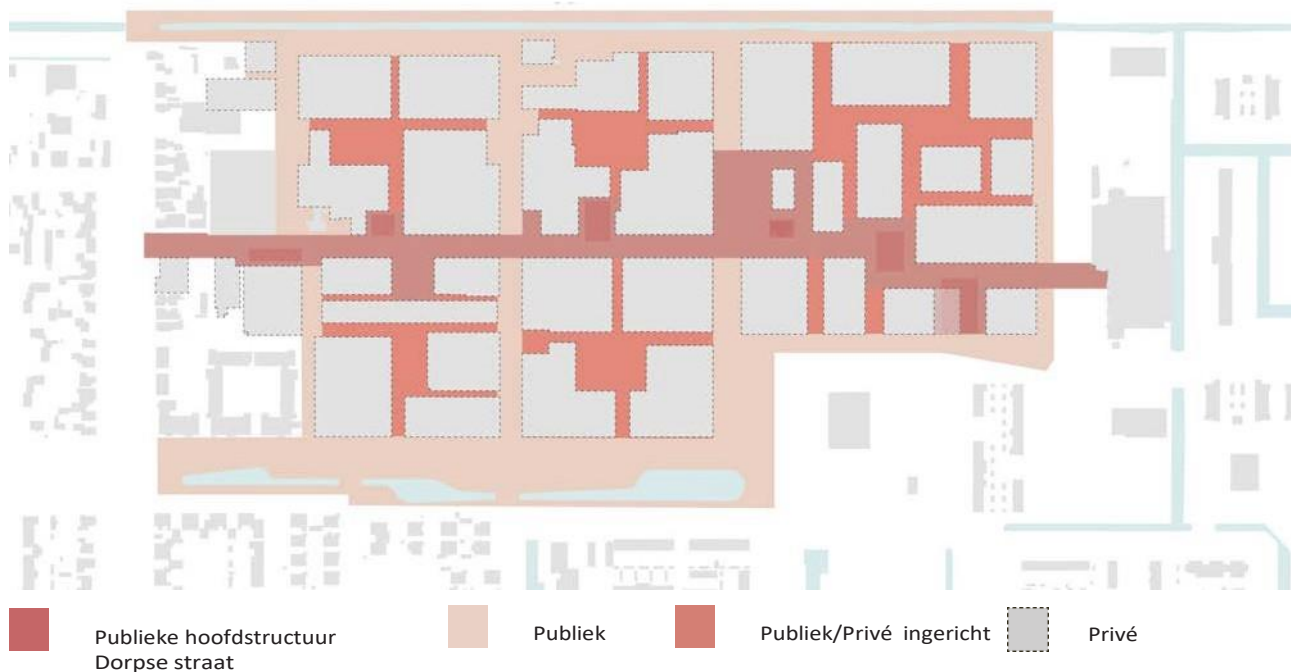
6 = [b = □
II IIIII18.

[JT][JnJ

B
H:

rr:J

B2 Openbaar/Privé



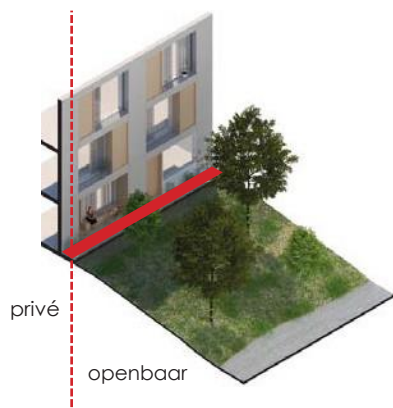
Wie ontwerp wat?

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

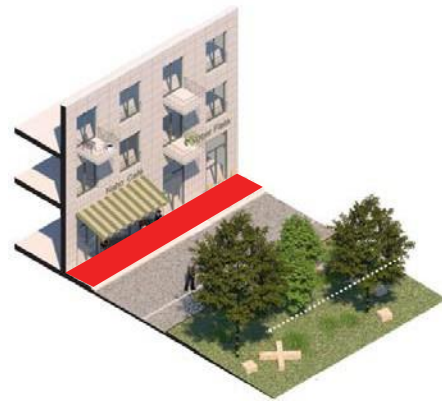
De publieke hoofdstructuur, de dorpse straat is de centrale-as van het plan en de belangrijkste openbare ruimte. Voor de integraliteit van het ontwerp is het van belang dat deze ruimte en de overige publieke ruimte goed ontworpen zal worden. Het voortouw ligt bij de gemeente.

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

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



Margezone op privé terrein aan de openbare Centrale Hoven - directe verbinding met groen



Margestrook aan de formele kanten - ruimte voor programma en fietsparkeren

C Programma

In dit hoofdstuk wordt het programma samengevat voor het gehele Pionier-Bolsterrein. De rekenmethodes, normen en het programma worden toegelicht.

Overzicht Programma

- **C1 Samenvatting Programma**
- **C2 Overzicht Bebouwd Programma**
- **C3 Rekenmethode maximaal te realiseren programma (voorbeeld)**

C1 Samenvatting Programma voor geheel Pionier-Bolsterrein

Rekenmethode

De FSI wordt berekend op blokniveau. De maximale FSI voor de nieuw te bouwen delen op het Pionier-Bolsterrein is maximaal 1.8. Tussen de blokken is er een bandbreedte van 0.2. Hierbij geldt dat de nieuw te bouwen delen nooit boven de 1.8 FSI uitkomen. Oftewel voordat er een blok boven de 1.8 uitkomt zal er eerst een deel met een lagere FSI gebouwd moeten zijn.

Randvoorwaardes mogelijkheid +fsi 0.2:

- woningbouwprogramma 30/20/50,
- minimaal 15% niet-woon functies,
- minimaal 1 mobiliteitshub,
- genoeg groen en openbare ruimte (zie blokspecificaties),
- minimaal 4 stegen die naar het centrale hof leiden

Woningbouw

Per blok dient de woningbouw verhouding van 30% sociale woningbouw, 20% midden segment en 50% vrije sector gehanteerd te worden. Voor de sociale huur en het middensegment zijn weer nadere onderverdelingen die worden nader toegelicht in het Masterplan het Pionier-Bolsterrein.

Het bouwen van de woningen in de verschillende categorieën loopt in principe gelijk op met dien verstande dat de vrije sector niet mag voorlopen op de sociale woningbouw en de middenhuur.

Verhouding wonen - niet wonen

Het streven van het niet-woonprogramma is 15 % of meer (exclusief gebouwd parkeren). Het nieuw te realiseren niet-woonprogramma is minimaal 10% van het woonprogramma. Het programma is circa 2.000 woningen met een absoluut maximum van 2.075 woningen. Dit is onderverdeeld in maximaal 1.200 woningen op de Pionier en 800 tot maximaal 875 woningen op het Bolsterrein. De gemeente kan de maximaal 2.075 toekennen indien dit leidt tot een betere plankwaliteit, dit laatste is ter beoordeling van het Q-team. Het realiseren van het woonprogramma loopt gelijk op met het niet-woonprogramma. De voorzieningen en/of bedrijvigheid dient op de begane grond gevestigd te worden. En wordt in principe aan de Dorpse straat gerealiseerd.

Bebouwing

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

Fietsparkeren

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

Autoparkeren

- Uitgangspunt is een gemiddelde parkeernorm van 0,4 per sociale huurwoning dit is inclusief parkeren, 0,7 per middensegment woning en 1 per vrijesectorwoning voor bewoners. Voor alle woningen geldt dat er 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers wordt aangehouden.

- Minstens al het parkeren exclusief bezoekers parkeren is op eigenterrein uitgevoerd.

- Voor de exacte parkeernormen wordt verwezen naar het rapport van RHDHV 'Transformatie Pionier BOLS-terrein, advies over parkeernormen van 20 augustus 2021'.

*Afwijken parkeernorm is nog niet akkoord.

*Parkeeronderzoek loopt ook nog

*De exacte normen voor overige functies volgen in het parkeeronderzoek

Artikel 4 Aantal fietsplekken in gemeenschappelijke fietsenberging

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

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

schema normen fietsparkeren Haarlemse bouwbrief

Artikel 5 Oppervlakte stalling voor scootmobielen

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

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

schema normen scootmobielen Haarlemse bouwbrief

C2 Overzicht Bebouwd Programma



blokgrensenkaart

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

WOONPROGRAMMA	SOCIAALSEGMENT	MIDDENSEGMENT	VRIJE SECTOR
Verdeling woningtypen	30%	20%	50%
Aantal woningen	600	400	1000
m² gbo per woningtype	gem. 40	gem. 60	gem. 80
min m² gbo per woningtype	30	55	-

Programma sociale huur

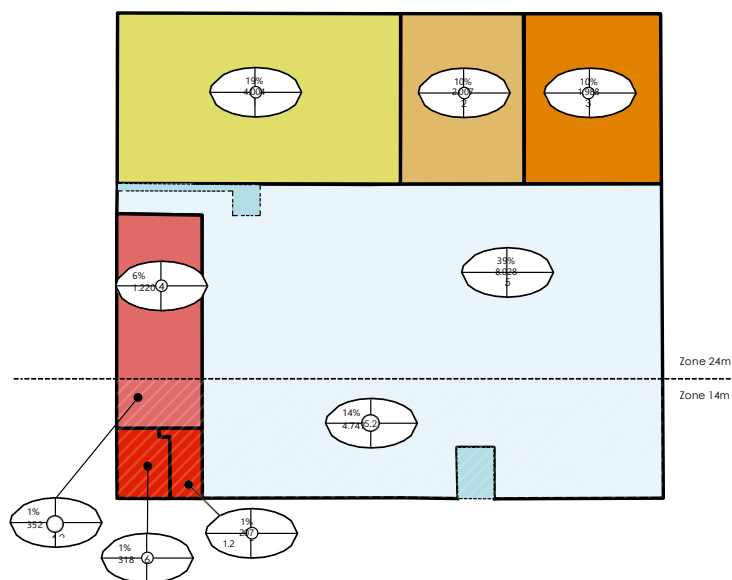
	30m2	30m2	45m2	60m2	60m2	60m2	75m2
Oppervlakte	1	1	2	3	3	3	4
Kamers	€ 424,44	€ 619,01	€ 619,01	€ 737,14	€ 619,01	€ 737,14	€ 663,40 / € 737,14
Huurprijs	5%	5%	35%	25%	10%	10%	10%
Percentage							

PARKEREN, STALLEN EN BERGEN

Autoparkeren per woning bewoners	(S) 0.4 (M) 0,7 (V) 0.8-1.1
Autoparkeren per woning bezoekers	0.3
Autoparkeren niet woonfuncties	***
Fiets- & scooterparkeren per woning bewoners	***
Fiets- & scooterparkeren per woning bezoekers	***
bergingen per woning	2.7m²

C3 Rekenmethode maximaal te realiseren programma (voorbeeld)

Rekenvoorbeeld Blok (C)



Dit rekenvoorbeeld geeft aan hoe het gemiddelde FSI van 1.8 op blokniveau verdeeld kan worden. Op kavelniveau wordt er onderscheid gemaakt tussen de dorpse straatzone en randzone (max 14m hoog & max 24m hoog). Gebaseerd op de huidige proefverkaveling is er voor gekozen om een maximale FSI van 1.2 op kavelniveau te hanteren aan de dorpse straat, het resterende programma wordt onderverdeeld over de kavels in de randzone. In het voorbeeld betekent dit een verdeling van FSI 1.2 en FSI ~2.0 aan de randzone. Hiermee is het maximale BVO per kavel bepaald. Het aandeel max. bvo per kavel bepaalt het maximaal aantal woningen dat per kavel gerealiseerd mag worden (zie schema rekenvoorbeeld woonprogramma). In de paragraaf C4 wordt de 10% bonusregel m.b.t. het woonprogramma toegelicht.

Rekenvoorbeeld aandeel woonprogramma

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

C4 Randvoorwaarde tot ontwikkeling

De Pionier

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

Als voor tenminste 75% van de gronden per blok (gemeten in m² kaveloppervlakte) aantoonbaar tussen een collectief van eigenaars samenwerkingsafspraken zijn gemaakt, dan is er naar verwachting voldoende zekerheid dat alle ambities uit het masterplan, waaronder het centrale hof en de stegen worden gerealiseerd. Het programma kan dan ook voldoende evenwichtig over het blok worden verspreid hetgeen bijdraagt aan de goede ruimtelijke ordening.

In het bovengenoemde geval, kan het collectief aanspraak maken op 10% woningen bovenop het aan (dat gedeelte van) het blok toegekende aantal woningen een en ander conform de eigendomsverhouding. De achterliggende gedachte is enerzijds om de ontwikkeling te versnellen en anderzijds dat binnen de Pionier niet alle eigendommen zullen gaan transformeren naar wonen. Hierdoor kan een residueel woningaantal herverdeeld kan worden.

Het totaal aantal van 1.200 nieuwe woningen in het plandeel de Pionier kan niet overschreden worden en wordt bewaakt aan de hand van het aantal verleende omgevingsvergunningen/gesloten anterie

ure overeenkomsten. Partijen die snel bewegen, succesvol samenwerking zoeken en de ambitie uit voor het plangebied waarmaken, kunnen zo een groter aandeel woningen realiseren. Hierdoor wordt een spoedige transformatie bevorderd.

Niet aan het collectiefdeelnemende eigenaren kunnen dan mogelijk later geen, althans minder, woningen ontwikkelen, tenzij zij tijdig hebben aangegeven dat zij hun kavel willen transformeren én er naar redelijkheid geen overeenstemming tussen partijen mogelijk is binnen een blok. In dat geval kan de gemeente ervoor kiezen het blokprogramma naar rato van oppervlakte van eigendommen aan de verschillende deelnemende partijen in een blok toe te delen. Er is dan geen mogelijkheid om aanspraak te maken op 10% extra programma binnen het blok.

De (voor een vergunning vatbare) vergunningaanvraag voor de ontwikkeling van deze niet-deelnemende eigenaar(s) moet uiterlijk 24 maanden na de vergunningaanvraag van het samenwerkend collectief van eigenaars of van de eerste uit dat collectief worden ingediend. Indien dat niet het geval is dan vervallen de aantallen te bouwen woningen naar het totaal van de Pionier-ontwikkeling, waarbij die in eerste instantie terugvallen in de aantallen van het blok. Vanzelfsprekend blijft (her)ontwikkeling van de bestaande bedrijfsfuncties én het niet-woonprogramma mogelijk conform vigerende bestemming. Hierbij geldt uiteraard dat er voldaan moet worden aan de milieuwetgeving.

Principe schema randvoorwaarde tot ontwikkeling



 Blokgrens

 Kavels in eigendom/overeenstemming

Ingeval binnen een blok geen 75% samenwerking kan worden bereikt dan kan de gemeente alsnog meewerken aan de ontwikkeling wanneer aantoonbaar is dat alle ambities uit het masterplan, waaronder de gemeenschappelijke elementen zoals centrale hoven en stegen op goede wijze kunnen worden gerealiseerd in het blok. Alsdan geldt de regel als ware voldaan aan de 75% regel en kan er aanspraak gemaakt worden op de 10% regel als hiervoor beschreven.

Dit afsprakenkader wordt in de te sluiten anterieure overeenkomsten verder uitgewerkt en vastgelegd.

D Milieu- & Civiel- technische randvoor- waarden

Overzicht Milieu & Civiel

- D1 spelregels klimaatplan
- D2 spelregels geluid
- D3 bouwregels civieltechnisch

D1 Spelregels Klimaatplan

Wateroverlast

Hemelwater op kavels

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

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

Hemelwater op openbaar terrein

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

Hittestress

Groenontwerp conform SO+.

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

Droogtestress

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

D2 Spelregels geluid

Akoestische randvoorwaarden

In onderstaande opsomming zijn de akoestische randvoorwaarden weergegeven.

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

Afwijkingen akoestische randvoorwaarden

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

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

Begripsomschrijvingen

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

* Bij de realisatie van meer dan 30 woningen zal een percentage worden gehanteerd van woningen die (gedeeltelijk) mogen afwijken van de randvoorwaarden. Dit aangezien bij een toename van het aantal woningen, de kans op een woning die niet kan voldoen aan deze randvoorwaarden toeneemt. Zie verder de akoestische randvoorwaarden.

Dove gevel

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

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

Geluidsluwe gevel

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

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

Loggia

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

Gecumuleerd geluidsniveau

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

D3 Bouwregels civieltechnisch

Huisaansluitingen

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

Tijdelijke oplossingen

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

E Bouwregels voor het gehele gebied

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

Overzicht Bouwregels

- E1 Contrast & Diversiteit
- E2 Plinten: Fietsenstallingen, bergingen entrees parkeren
- E3 Uitkragingen, Balkons en Buitenruimte
- E4 Daken & Gevels
- E5 Centrale Groene Hoven, Pocketparks en Informele steegjes
- E6 Tijdelijke Situatie
- E7 Uitwisselbaar Programma

E1 Contrast & Diversiteit

De transformatie van deze bedrijfsterreinen moet in alle stadia van het proces er overtuigend uitzien. We omarmen daarom diversiteit. De inzet op contrasten in alle aspecten geeft dit gebied z'n specifieke identiteit en charme. Groot naast klein. Plat naast een kap. Contrasten in kleuren en materialen. De individuele gebouwen maken met elkaar een rijke compositie. Het is daarom zaak dat elk gebouw helder en eenduidig is en juist niet in zichzelf diversiteit heeft. Een gebouw is niet breder dan 35 meter tenzij het om de hoek gaat dan is het niet breder dan 55 meter en heeft een eigen entree.

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

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

Bebouwingshoogtes

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

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

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

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

Korrelgrootte

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

Per gevelzijde van een blok dienen er minimaal 5 gebouwen ingepast worden. Voor het Bolsterrein wordt er per bouwveld bepaald wat het minimaal aantal gebouwen per blokzijde dient te zijn, dit zal beschreven worden in de blokspecificaties. Aan de Dorpse straat streven we naar een kleinere korrel dan in de rest van het gebied om dat te kunnen bereiken geldt voor de blokzides van de dorpse straat in minimum van 7 gebouwen per blok. (mits dit niet gehaald kan worden vanwege het toevoegen van openbare ruimte aan de Dorpsestraat.

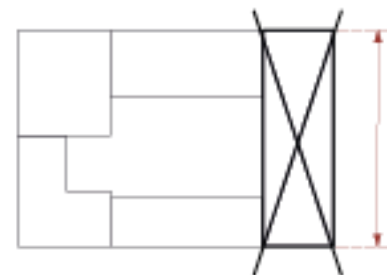
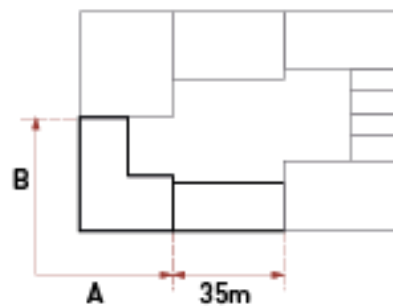
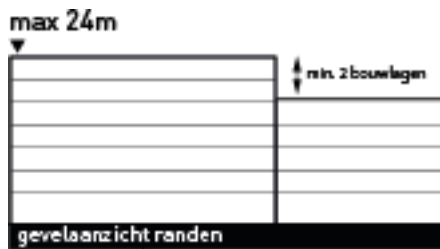
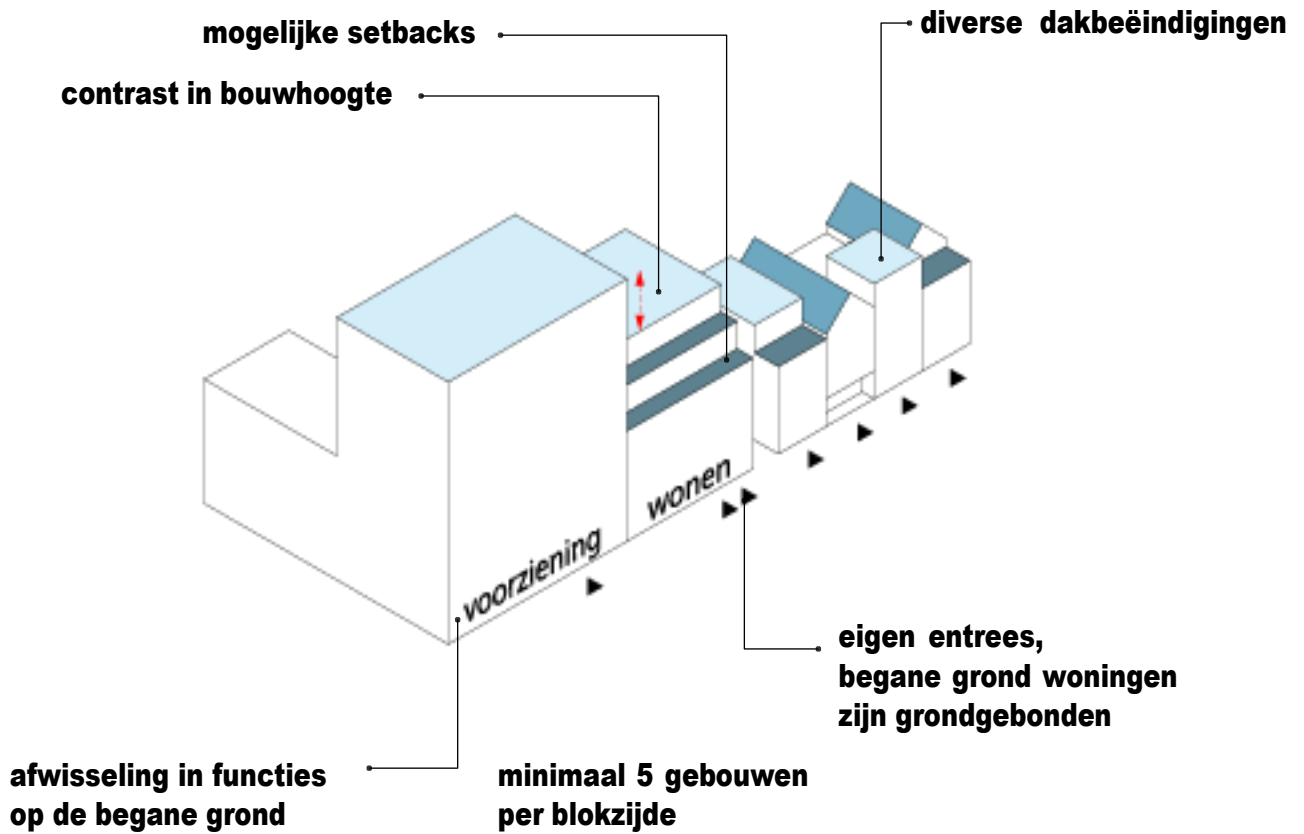
Terugliggende gevels

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

Dakbeëindigingen

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





bouwblok: maximale gevelbreedte gebouw

E2: Plinten Fietsenstallingen, bergingen, entrees en entrees parkeren

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

Plint

De tijd leert dat de invulling van de plinten in de loop van tijd vaak verandert. Een duurzame plint die flexibel en aanpasbaar gebouwd wordt, is daarom noodzakelijk. Een transparante plint is vereist opdat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. In het gehele plangebied geldt een minimale vrije hoogte 3,6m op de begane grond, daar waar deze aansluit op de formele en secundaire zijde, elders is het vrij. In de plint komen kleine kantoren, bedrijvigheid, voorzieningen, maatschappelijke functies en woningen. De focus voor niet-woonfuncties ligt aan de dorpse straat. Een gevarieerd plintprogramma zorgt voor dynamiek en is de basis voor een gemengd woon-werkgebied. Door de functiemix in de plint aan de Dorpse straat te concentreren wordt dat levendige straatbeeld gecreëerd. Bij aanvragen voor locaties aan de plint wordt ook op de invulling van het programma getoetst.

Entrees

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

Parkeren - Mobiliteitshubs

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

- mobiliteitshubs
- (half)verdiept parkeren
- maaiveld parkeren

Auto- en motor parkeren

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

Op het Pionier-Bolsterrein is deelmobiliteit een belangrijk uitgangspunt, dit bepaald mede het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied. Deelmobiliteit is geschikt voor verschillende doelgroepen en gebruik. De deelmobiliteit maakt dat het parkeergebouw niet alleen dienst doet als een monofunctioneel parkeergebouw maar een functie heeft als mobiliteit hub. De mobiliteitshub draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte door het maken van een groene gevel en programma op het dak. Technische ruimtes zoals trafo's krijgen een plek in de mobiliteitshubs. De technische ruimtes waaronder trafo's dienen onder meer voor onderhoud volgens de normen en werkafspraken bereikbaar te zijn.

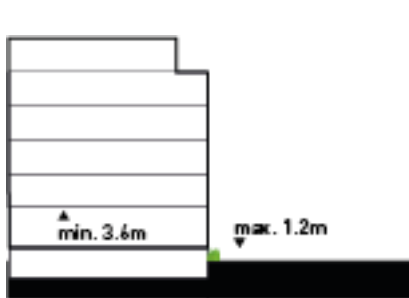
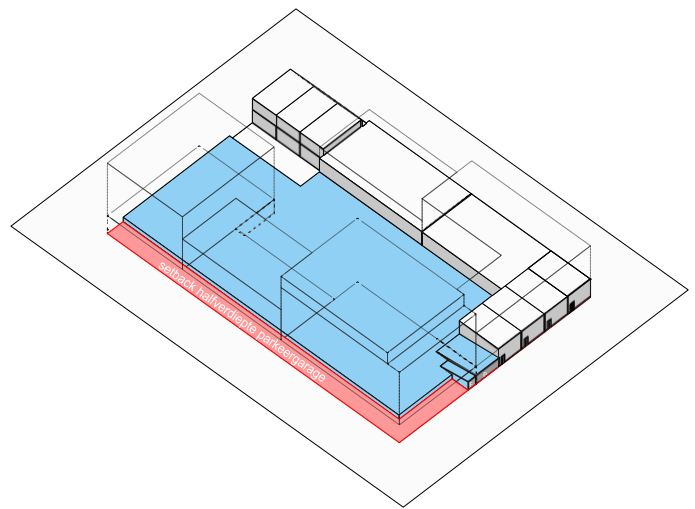
Het volume van de mobiliteitshub is toekomstbestendig. Ofwel het casco en de stramienmaat worden strategisch gekozen, zodat het gebouw in de toekomst gemakkelijk te transformeren is naar een woon- en werkgebouw of uitbreidbaar is. De mobiliteitshub kan ook modulair zijn, zodat deze in een latere fase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

Halfverdiept parkeren

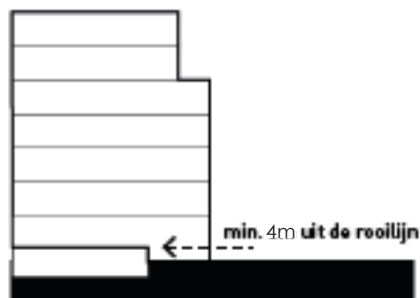
Onder de gebouwen en binnen het blok kunnen halfverdiepte parkeergarages aangelegd worden. De (half)verdiepte parkeergarages mogen het straatbeeld niet domineren. Om dat te waarbor-

gen gelden de volgende regels voor halfverdiepte parkeergarages aan de formele zijden van het plan (zie afbeelding).

- De (half)verdiepte parkeergarage heeft een setback van minimaal 4 meter vanaf de rooilijn. Indien dit niet mogelijk is kunnen de halfverdiepte parkeergarages ingebed worden door bijvoorbeeld een groen talud of hoog groeiende gewassen.
- Voor halfverdiept parkeren geldt dat de bovenkant van de begane grond op maximaal 1.2 meter is gelegen. Aan de Westerdreefzijde is een maat van 1.6 meter tot aan de bovenkant begane grond mogelijk, dit onder de voorwaarde dat die 1.6 meter voor maximaal 50% zichtbaar mag zijn in de hoogte (dus 80cm max.). Het niet-zichtbare gedeelte wordt 'weggewerkt' in een groen talud.
- Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan mag de (half)verdiepte parkeergarage voor maximaal 1/3 per blokzijde in de rooilijn gebouwd worden. In dit geval vergt het ontwerp extra aandacht om de aansluiting met de



parkeerkelder ingepakt met groen



parkeerkelder ingepakt met setback



minimale verdiepingshoogtes
mobilityhub



openbare ruimte aan de buitenzijde optimaal te krijgen.

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

Fietsenstallingen

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

E3 Uitkragingen, Balkons en Buitenruimte

Technische Ruimtes

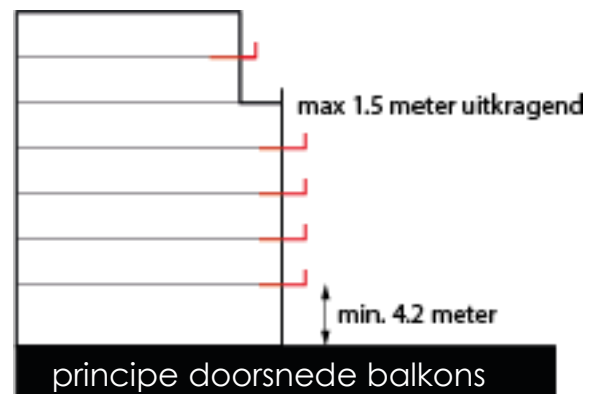
De technische ruimtes grenzen niet direct aan de openbare straat. Deze mogen wel grenzen aan de informele steegjes.

Uitkragingen, balkons en buitenruimten

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

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

Dakgroen



E4 Daken & Gevels

Op het maaiveld wordt kwantitatief onvoldoende groen gerealiseerd. Daarom sturen we op zoveel mogelijk groen op daken en aan gevels. Een dak is voor minimaal 50 % groen. Dit groen mag voor maximaal de helft) samen vallen met duurzaamheidsmaatregelen. Tot het dak wordt gerekend alle bovenbeëindigingen van het gebouw. Balkons worden niet tot het dakvlak gerekend. Dakterrassen, tuinen, balkons bij setbacks etcetera worden wel tot het dakvlak gerekend. Ten aanzien van schuine daken geldt dat die oppervlakten niet meetellen in de berekening.

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

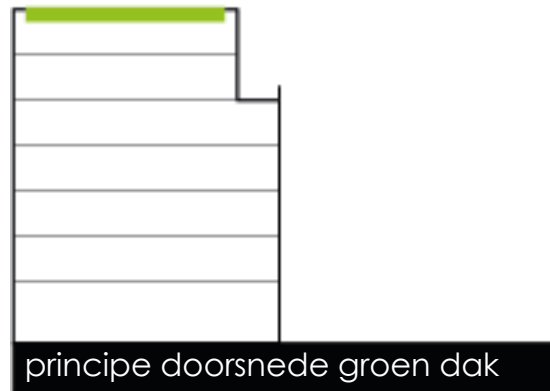
De daktuinen dragen bij aan:

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

Technische voorzieningen op het dak

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

min. 50% groene daken



gevelgroen

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

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

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

E5 Centrale groene hoven, Pocketparks en informele steegjes

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

Centrale groene hoven

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

- Het aantal m2 openbare ruimte is per blok gedefinieerd in de blokspecificaties.
- Per blok dienen er minimaal 2 bomen van de eerste orde in de volle grond te staan van het centrale hof.
- Een centraal hof is door minimaal 3 stegen bereikbaar in de eindfase.

Informele steegjes

De dorpse straat zal als centrale-as de drager worden van het plan en verbindt de Pionier met het Bolsterrein. De dorpse straat vormen samen met het huidige openbare stratenpatroon en het formele netwerk. Om grote stedelijke blokken te voorkomen en prettige alternatieve routes te bieden zijn informele steegjes nodig. Dit informele netwerk is ingericht voor voetgangers en verblijf en verbindt de verschillende groene binnenhoven met elkaar. Aan de stegen is ruimte voor een margestrook van maximaal 2 meter aan weerszijden, waarbij per typologie de meest gunstige invulling uitgevoerd kan worden zoals een bijvoorbeeld een Delftse stoep of geveltuin. Per blok zijn er minimaal drie informele stegen die het centrale hof bereikbaar maken. Bij de bouw van het eerste gebouw aan een zijde wordt de verbinding naar het centrale hof gemaakt. Deze verbinding kan halfzijdig zijn totdat het gebouw aan de andere zijde van de steeg wordt gerealiseerd.

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

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

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

Rooilijn

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

Overgang Privé Openbaar

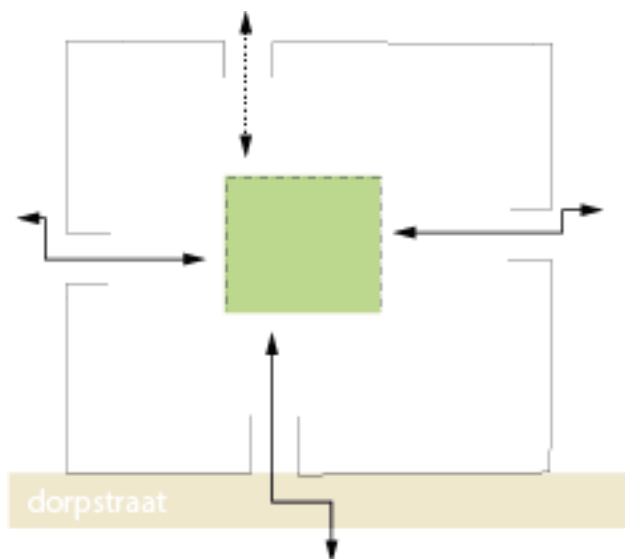
Toegankelijkheid vanaf openbare ruimte naar de centrale hoven dient duidelijk als openbaar gebied met een duidelijke openbare toegang ingericht te worden. Er dient rekening gehouden worden met het spanningsveld:

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

Pocketparks

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

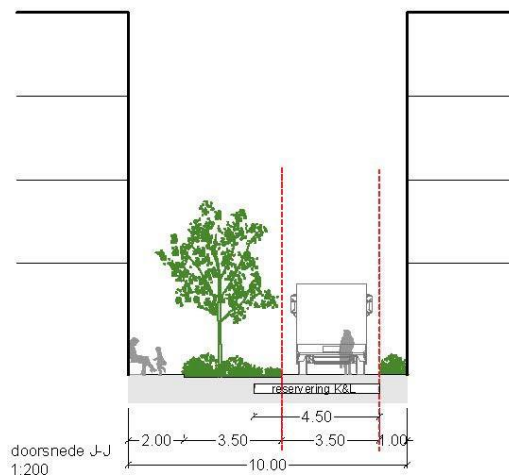
Om te voorkomen dat er kostenverhogende ingrepen aan kabel en leidingenstroken moeten worden gedaan zijn er compacte terugspringende ruimtes aan de entrees van enkele stegen toegevoegd. Op deze plekken is ruimte om grotere bomen van de 1e of 2e orde te kunnen planten.



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



- Centrale hoven zijn voor minimaal 50% vergroend



principe routes nood- en hulpdiensten

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

E6 Tijdelijke Situatie

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

Kwaliteit Openbare Ruimte

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

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

E7 Uitwisselbaar programma

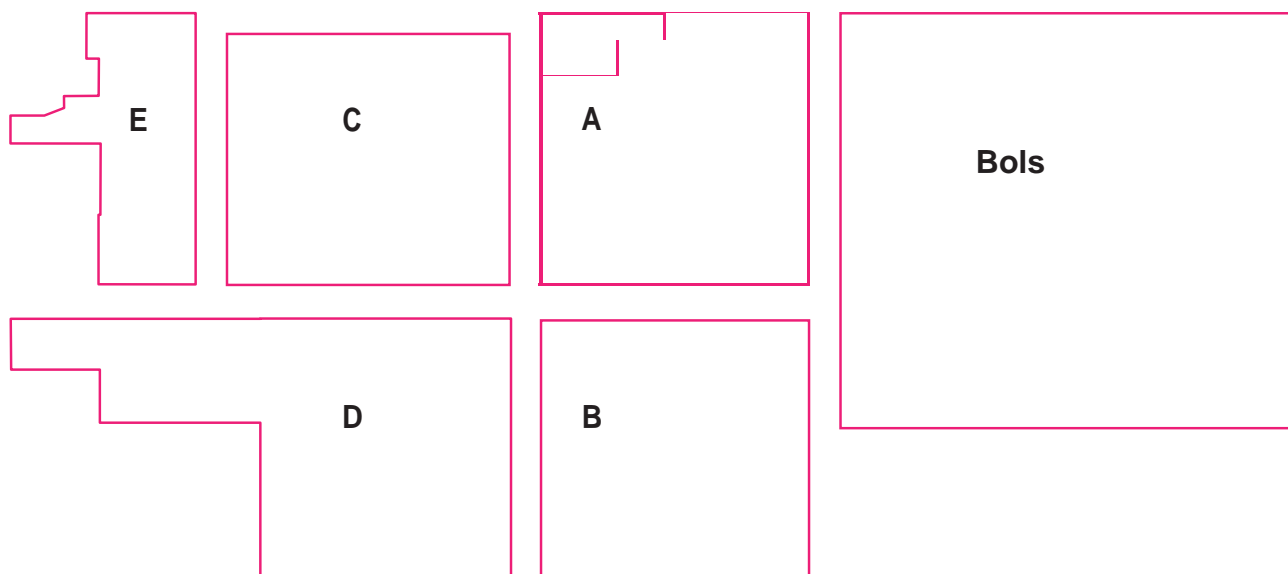
Parkeren

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

Woonprogramma

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

F Blokspecificaties

















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

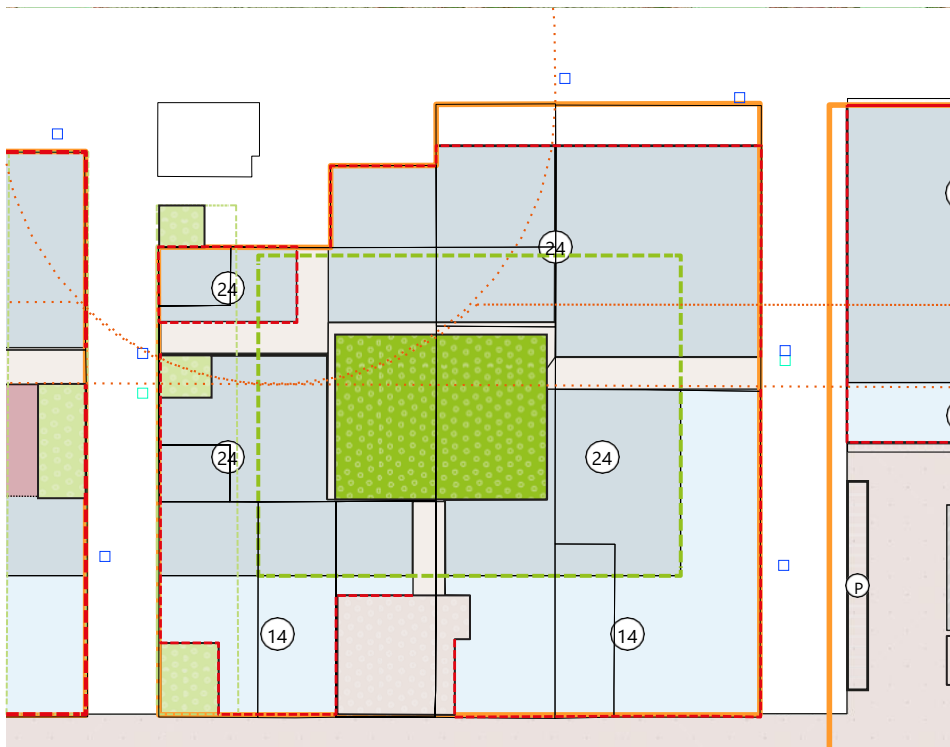
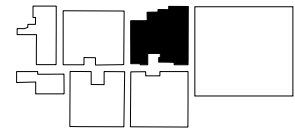
Overzicht blokspecificaties

Blokspecificaties

- **A**
- **B**
- **C**
- **D**
- **E**
- **BOLSTERREIN**

Legenda

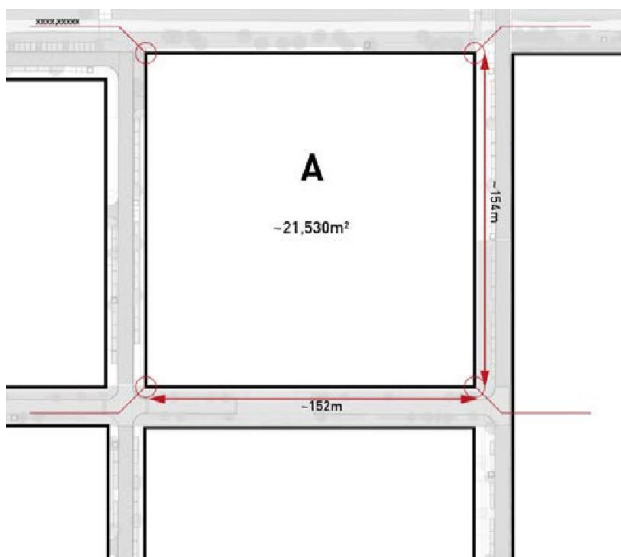
	Blokgrens/ uitgeefbaar terrein
	Bouwvelden
	Centraal groen hof
	Zoekgebied centraal hof/pocketparks
	Pocketpark aan Dorpse straat
	Margestrook
	Informele Steegjes
	Dorpse Straat
	Te behouden bebouwing
	Mobiliteit Hub
	Groene omzooming gebouw
	Delftse Stoep
	Maximale rooilijn
	Max bouwhoogte



Locatie en omgeving

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

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



Specials

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

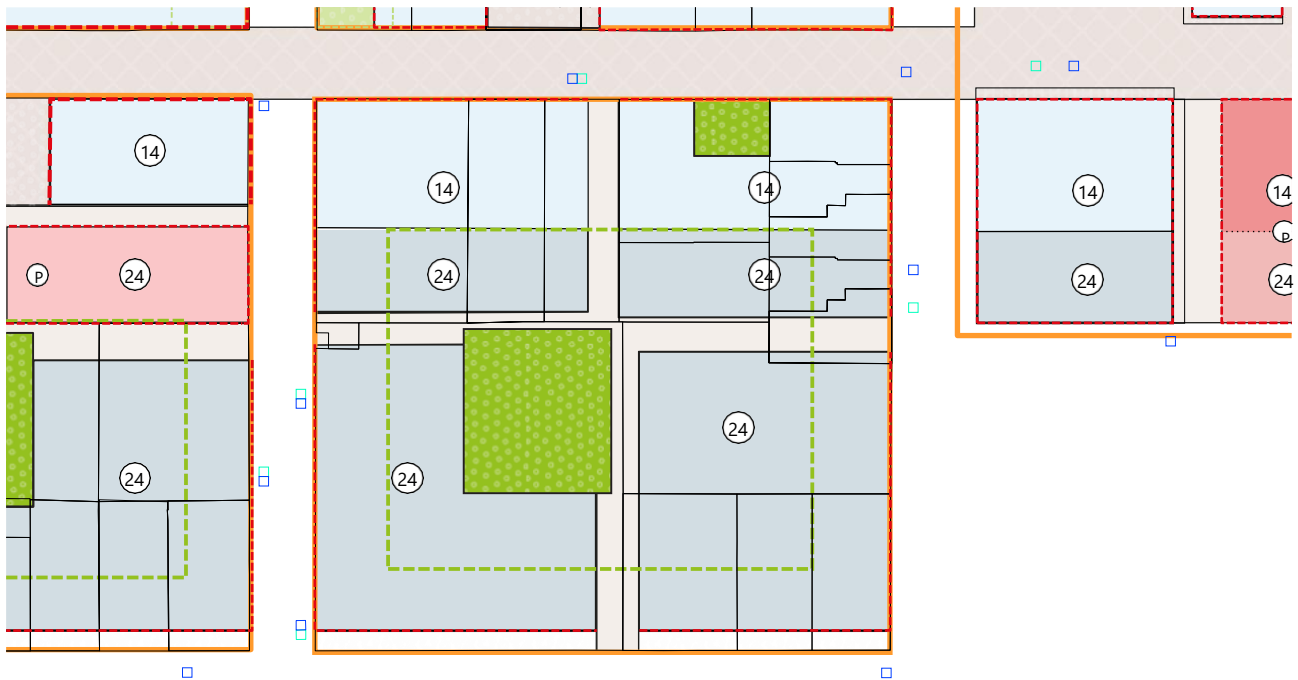
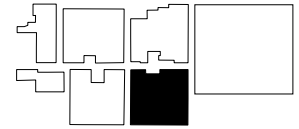
VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~21.530m²
max bvo m² FSI 1.8	~38.754m²
minimaal 10-15% niet woon functies (exclusief parkeren)	~3.875-5.813m²
max woonprogramma inclusief hub	34.879m²
max aantal woningen	251

OPENBARE RUIMTE

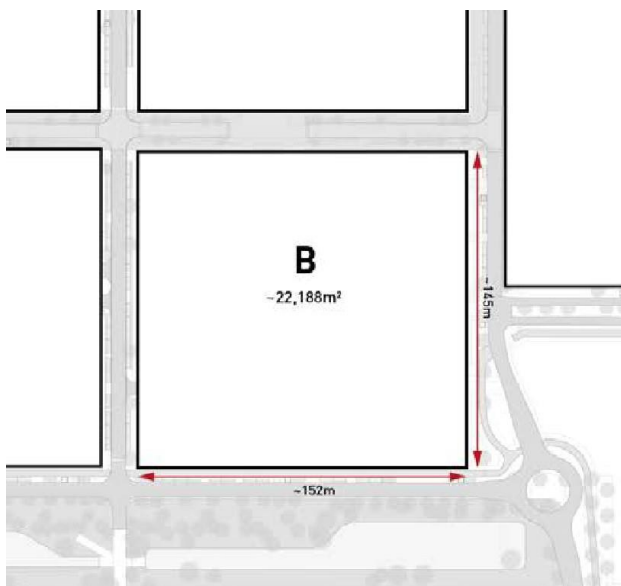
centrale hof	~2.173m²
pocketparks groen	110+130+252=~492m²
pocketparks verhard	~900m²
spelen	1 speelplek leeftijd 0 5 100-500m²

BLOK B



Locatie en omgeving

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



Specials

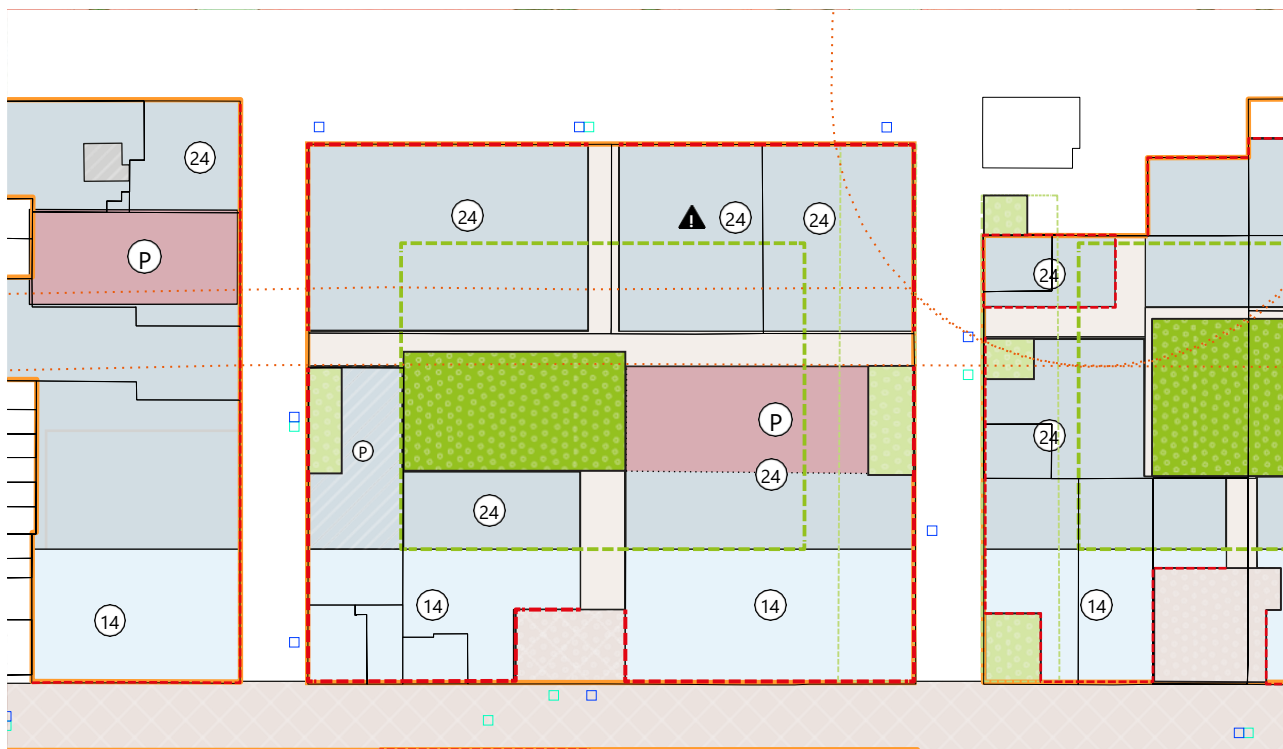
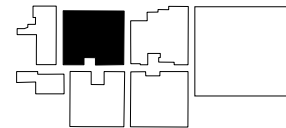
- Mobiliteit hub
- Toren 30m
- Westerdreef
- Groene pocketpark aan de Staringstraat
- Halfverdiepte parkeerkelder aan Westerdreefzijde mogelijk met versoepelende regels zie bouwregels E2.

VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~22.188m²
max bvo m² FSI 1.8	~39.938m²
minimaal 10-15% niet woon functies (exclusief parkeren)	~3.994-5.990m²
max woonprogramma inclusief hub	35.944m²
max aantal woningen	267

OPENBARE RUIMTE

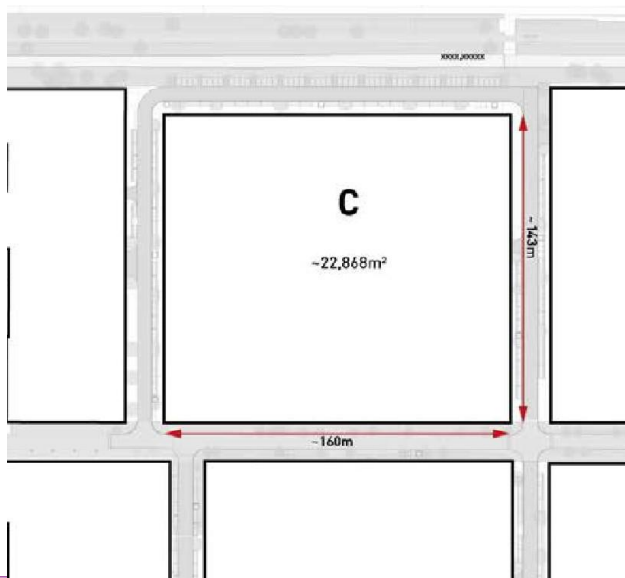
functioneel groen (groene hof)	min ~2.375m²
pocketparks	min 300m²
spelen	1 speelplek leeftijd 0 5 100-500m²



Locatie en omgeving

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

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



Specials

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

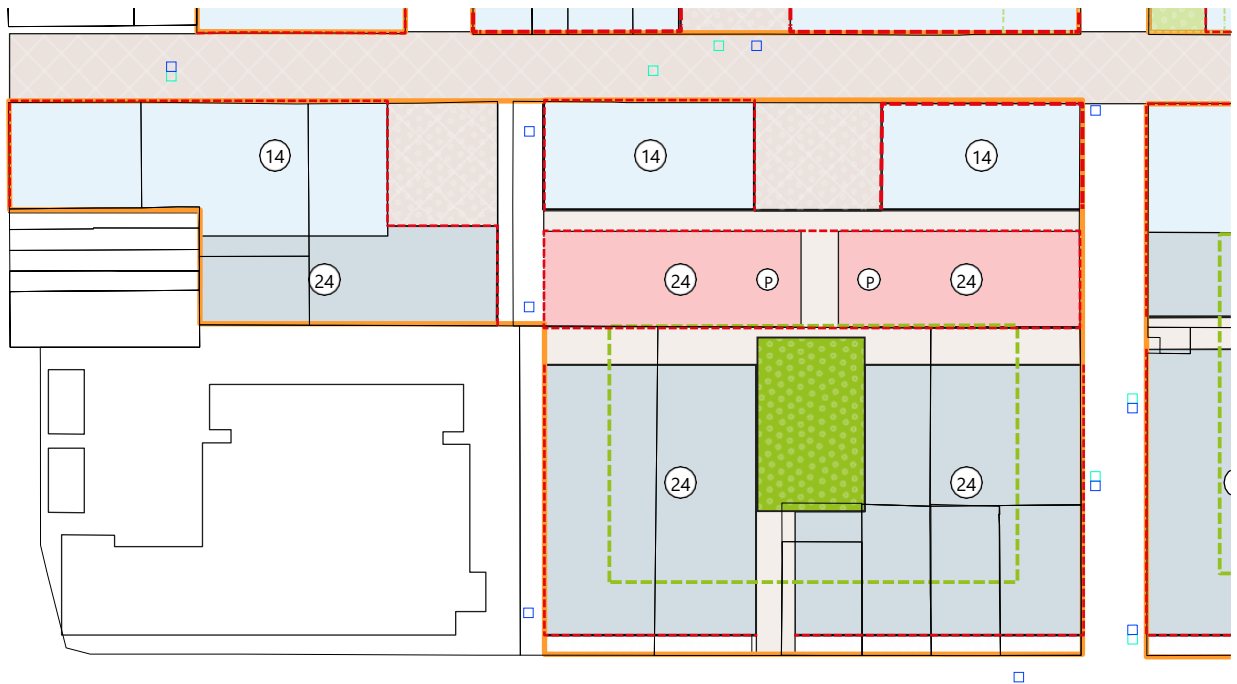
VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~22.868m²
blok opp zonder dorpse straat	~22.214m²
max bvo m² FSI 1.8	~41.162m²
minimaal 10-15% niet woon functies (exclusief parkeren)	~4.116m²-6.174m²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~37.046m²
max aantal woningen	267

GROEN

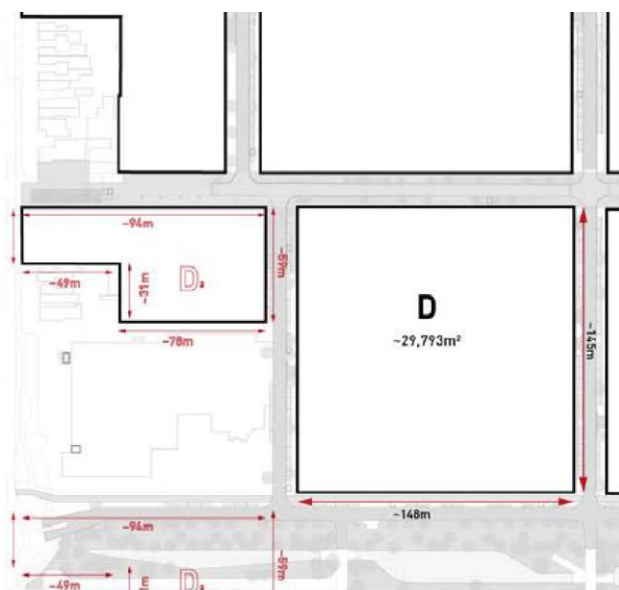
functioneel groen (groene hof)	min. 1300m²
pocketparks	min. 577+336+247=1.160m²
spelen	1 speelplek leeftijd 0 5 100-500m²

BLOK D



Locatie en omgeving

Blok D grenst aan Staringstraat, Hugo de Vriesstraat, Vennepeweg en de Westerdreef. Het blok zal door de nieuw te maken ontsluitingsweg in het verlengde van de Bergsmastraat richting de Westerdreef in twee blokken opgesplitst worden.



Specials

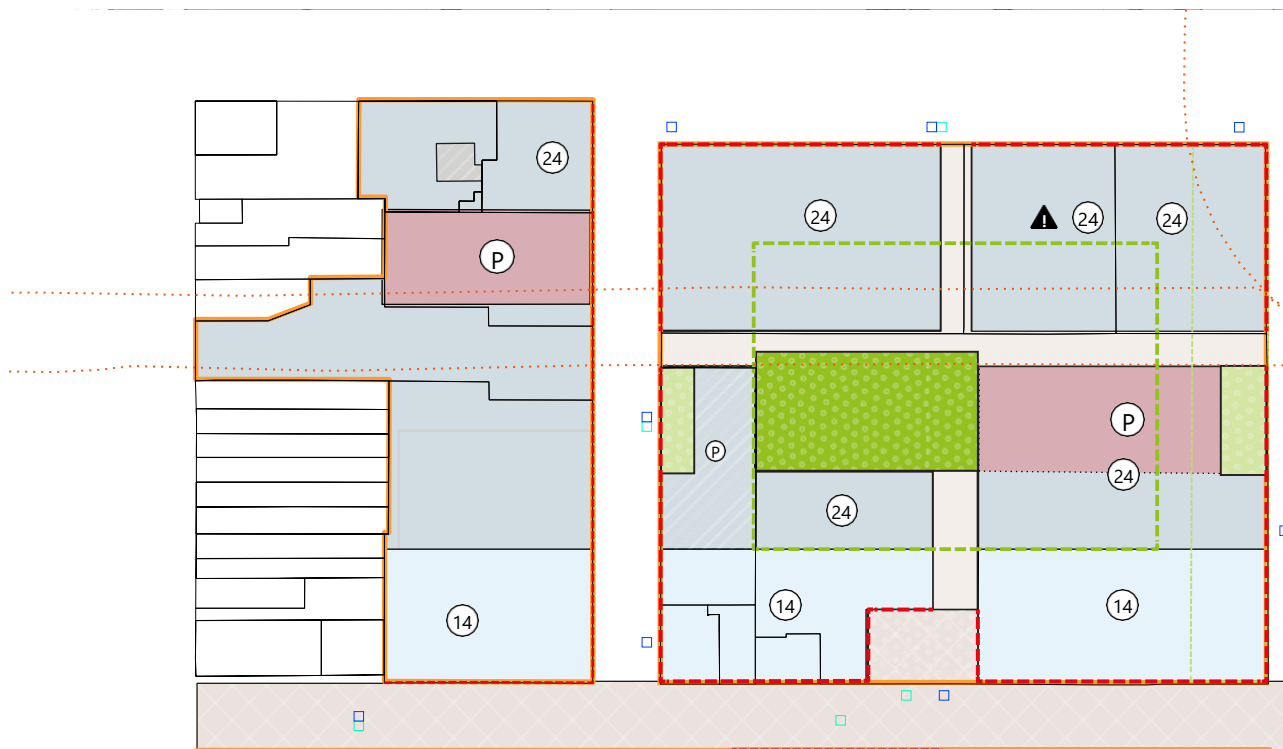
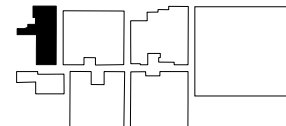
- 2 losse blokken
- transformatie loods naar mobiliteitshub
- Nieuw te maken ontsluitingsweg (verlengde Bergsmastraat)

VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~29.793m²
max bvo m² FSI 1.8	~53.627m²
minimaal 10-15% niet woon functies (exclusief parkeren)	~5.363-8.044m²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~48.264m²
max aantal woningen	348

GROEN

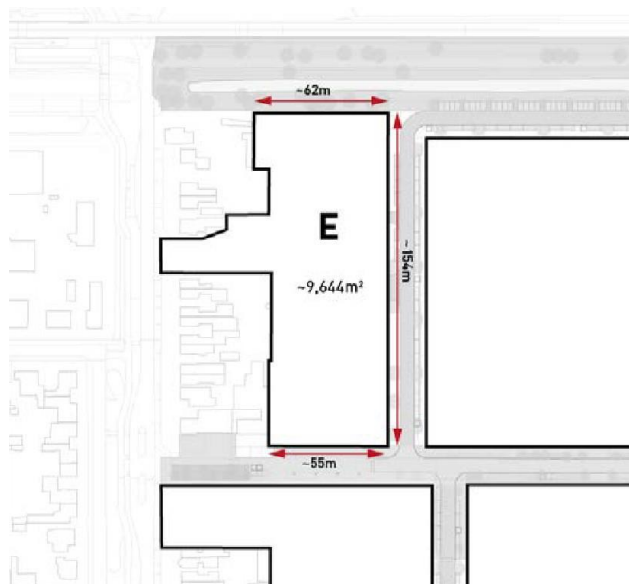
functioneel groen (groene hof)	min. ~1400m²
pocketparks	min. ~1166m²
spelen	1 speelplek leeftijd 0 5 1-500m²



Locatie en omgeving

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

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



Specials

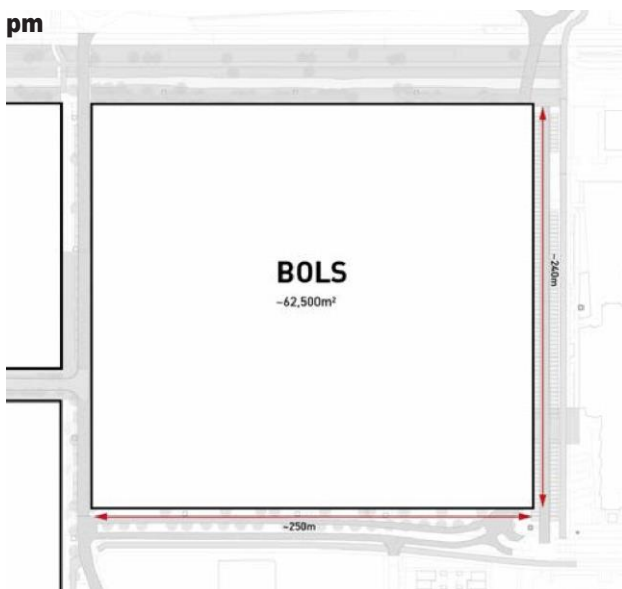
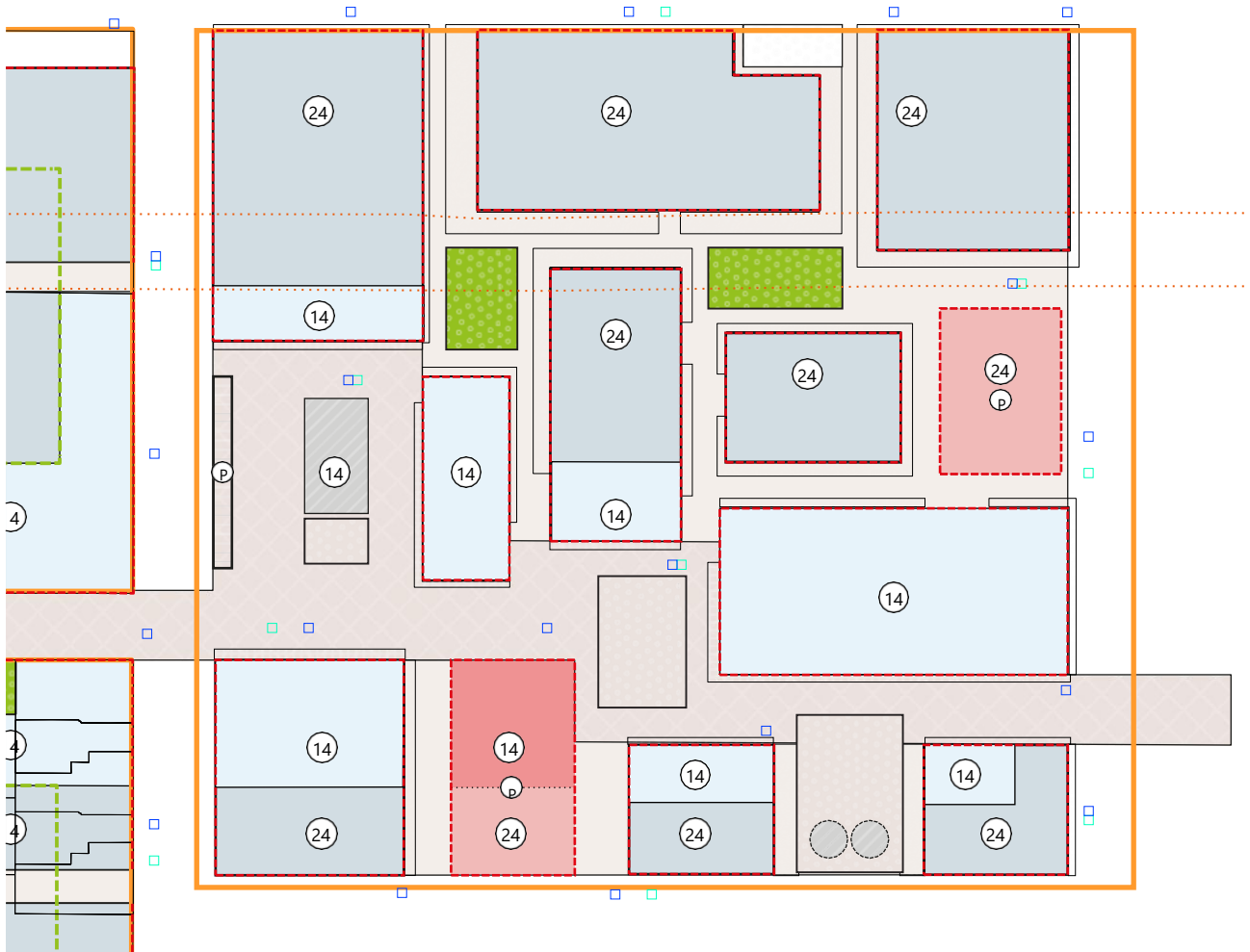
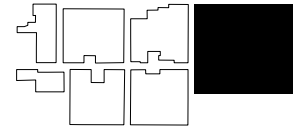
- Praxis
- Spoorwachterswoningen
- Voetgangersverbinding Getsewoud
- Aansluiting bestaande bebouwing Vennepeweg

VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~9.644m²
max bvo m² FSI 1.2	~11.573m²
minimaal 10% niet woon functies (exclusief parkeren)	~1.157-1.735m²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~10.418m²
max aantal woningen	75

GROEN

functioneel groen (groene hof)	-
pocketparks	370m²
spelen	1 speelplek leeftijd 0 5 100-500m²



Specials

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

VOLUME OPBOUW

blok oppervlakte	~61.490m²
max bvo m² FSI 1.8	~110682m²
minimaal 10% niet woon functies (exclusief parkeren)	~11.068m²
max bvo woonprogramma inclusief hub	~99.613m²
max aantal woningen	875

GROEN

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

Locatie en omgeving

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

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