

Bijlage 1

Inrichtingsschets en
Beeldkwaliteit Oosterpoort
(Stallingsbedrijf Glastuinbouw
Nederland et al, 2011)



Inrichtingsschets en Beeldkwaliteit
Oostpoort

PrimAviera

COLOFON

Opdrachtgever:

Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland

Datum:

15 september 2011

Projectgegevens:

BOE01-APP00001-15A



INHOUD

1	OOSTPOORT EN POLDERTUIN	4
1.1	CONTEXT	4
1.2	OPGAVE	5
1.3	ORDENINGSTHEMA'S	5
1.4	PROGRAMMA	8
1.5	LOGISTIEK	11
2	BEELDKWALITEITPLAN	17
2.1	BEELDKWALITEITSASPECTEN OOSTPOORT	17
2.2	BEELDKWALITEITSASPECTEN ZONE 'AGROGELIEERDE BEDRIJVEN'	19
2.3	BEELDKWALITEITSASPECTEN 'NIEUWE DORPSRAND AALSMEERDERWEG'	21

Inleiding

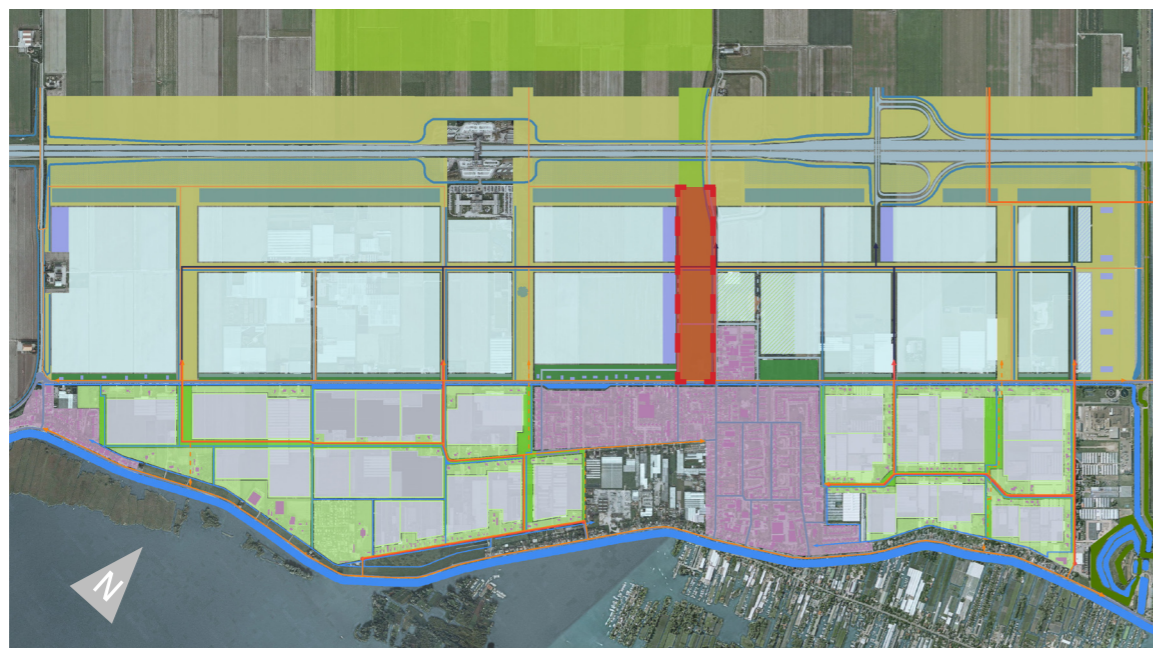
De Poldertuin is een concept waarbij het glastuinbouwgebied PrimAviera en, toeristische, recreatieve, commerciële, educatieve en sociaal-maatschappelijke voorzieningen bij elkaar worden

gebracht. Onderdelen van de Poldertuin krijgen een plek in de groenzone ter hoogte van Rijsenhout: de Oostpoort. Onderdelen van het poldertuinconcept kunnen ook elders liggen. Mogelijk

speelt de Geniedijk of het brugrestaurant daarin een rol. Het beeld voor de groenzone ter hoogte van Rijsenhout is dat van een parkachtig landschap, waar groen, water en gebouwen aanwezig

zijn. De Poldertuin biedt een mix van lokale verbondenheid en (inter)nationale ambitie.

Kortom: de Oostpoort is het gebied, de Poldertuin is het concept.



Masterplan PrimAviera Nieuwe ontwikkeling en Herstructurering

Ligging Oostpoort

1.1 Context

De Poldertuin is voor een belangrijk deel gesitueerd in de Oostpoort, de groene zone midden in het grootschalige glastuinbouwgebied PrimAviera, dat ter hoogte van Rijsenhout wordt gerealiseerd. De Oostpoort vervult meerdere functies. De Oostpoort is de 200 meter brede parkachtige zone die Rijsenhout met het 'Park van de 21e eeuw', ten westen van de A4, verbindt. De Oostpoort is zowel het uitloopgebied als de entree van Rijsenhout. Via de Oostpoort komen de inwoners van Rijsenhout 'thuis'. De Oostpoort biedt onderdak aan een belangrijk deel van het Poldertuinconcept: de omgeving waar glastuinbouw en sociaal-maatschappelijke functies elkaar treffen. Productie, handel, educatie, zorg, dienstverlening, en horeca zijn onderdeel van het Poldertuinconcept, dat een lokale, regionale en nationale betekenis heeft. Het Poldertuinconcept zal door SGN in samenwerking met de gemeente Haarlemmermeer, ondernemers en bewoners worden ontwikkeld.

Op de grens tussen de zuidzijde van de Oostpoort en de noordzijde van het nieuwe glastuinbouwgebied, is een zone gereserveerd voor agrogelieerde bedrijven. Deze zone vormt ruimtelijk en functioneel de overgang tussen het glastuinbouwgebied en de gemengde functies van het Poldertuinprogramma. Een agrogelieerd bedrijf kan bijvoorbeeld bestaan uit een bijzonder vormgegeven kas waarin informatie verschaft wordt over de ontwikkelingen in de glastuinbouw en tegelijkertijd tuinbouwproducten worden verkocht. Of bijvoorbeeld in de vorm van een Datacentre.

De warmteproductie en energievraag van een Datacentre in combinatie met de warmtevraag en energieproductie van de kassen levert een opmerkelijke symbiose van uiteenlopende functies die ogenschijnlijk niets met elkaar van doen hebben, maar in combinatie in de energieketen grote duurzaamheidswinst opleveren. Dit maakt dat de vestiging van een Datacentre in de zone voor agrogelieerde bedrijven wenselijk en passend is.

1.2 Opgave

De uitwerking van het Poldertuinconcept is volop in ontwikkeling. Over het uiteindelijke programma bestaat op dit moment nog geen zekerheid. Het programma uit de 'business-case Poldertuin' (2007) biedt een aanknopingspunt. De business-case schetst een mogelijk organisatiemodel en een mogelijke programmering, die aansluiten bij het thema van de Poldertuin.

De Stuurgroep PrimAviera heeft inmiddels een aantal kaders gesteld onder andere ten aanzien van het gebouwde programma in de Oostpoort, dat maximaal 17.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) mag bedragen, en over de exacte de positie van de agrogelieerde bedrijven. De Stuurgroep PrimAviera heeft eveneens bepaald dat het parkeren voor de agrogelieerde bedrijven op eigen terrein plaatsvindt, ten zuiden van de Nieuwe Bennebroekerweg. Het parkeren ten behoeve van de Poldertuinprogramma's wordt ten noorden van de Nieuwe Bennebroekerweg gesitueerd.

De inrichtingsschets moet met de onzekerheid ten aanzien van het programma kunnen omgaan.

Flexibiliteit en de mogelijkheid om gefaseerd te ontwikkelen zijn essentiële kwaliteiten die de inrichtingsschets moet bezitten. Ook elke tussenfase in een geleidelijke ontwikkeling, moet zelfstandige ruimtelijke kwaliteit bezitten.

In het Masterplan PrimAviera is een aantal zaken genoemd die bij de uitwerking een rol moeten spelen:

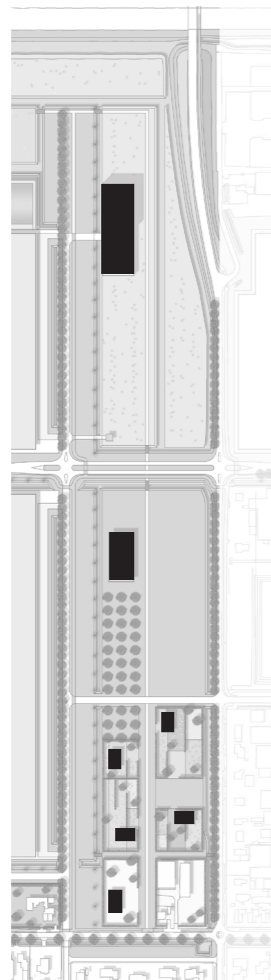
- De Poldertuin is een van de weinige plekken waar de beleving van de oorspronkelijke openheid van het landschap ervaren kan worden. Behoud van de visuele openheid in de lengterichting van de polderverkaveling is uitgangspunt;
- Eventuele erfafscheidingen worden op een landschappelijke wijze vormgegeven als watergang, haag of singel, openbaar toegankelijke routes doorkruisen de Poldertuin;
- De poldertuin is 'leesbaar' voor vliegtuigreizigers. Vanuit de lucht is de polder-tuin een icoon. Bij het ontwerp voor de Poldertuin zal dit aspect vorm moeten krijgen.

1.3 Ordeningsthema's

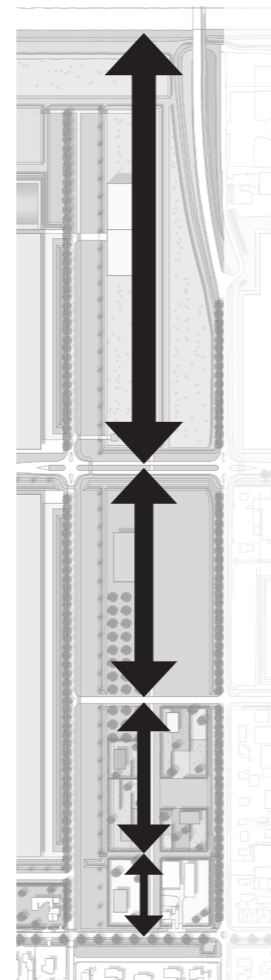
Als ruimtelijke strategie voor de Poldertuin is gekozen voor een aantal thema's waarbinnen het programma gefaseerd tot ontwikkeling kan komen. Deze benadering laat ruimte voor de programmatische uitwerking, waarover op dit moment geen zekerheid kan worden geboden. De inrichtingsschets moet niet worden beschouwd als een blauwdruk van 'hoe het gaat worden', maar als een mogelijke verbeelding binnen de ordeningsthema's, op basis van een aantal aannames in relatie tot de programma's, bouwvolumes en de parkeerdruk. De ordeningsthema's worden hierna beschreven.

1.3.1 Van klein naar groot

Het programma voegt zich binnen het modulaire maatvoeringssysteem van de Haarlemmermeer, met zijn langgerekte basiskavels van 200 x 1.000 meter. Het oude lint van de Aalsmeerderweg is het vertrekpunt voor een systeem waarbij in westelijke richting een reeks van steeds grotere maten aanwezig is. De omvang van de gebouwde objecten onderstreept deze reeks van 'klein naar groot': met kleinschalige bebouwing in de omgeving van het dorp en grootschaliger bebouwing richting de A4.



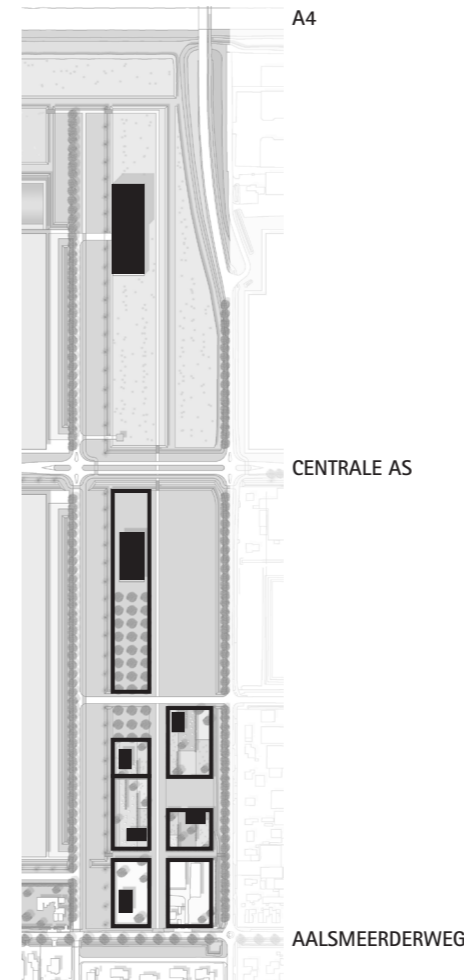
Van klein naar groot



Van klein naar groot

1.3.2 Van dicht naar open

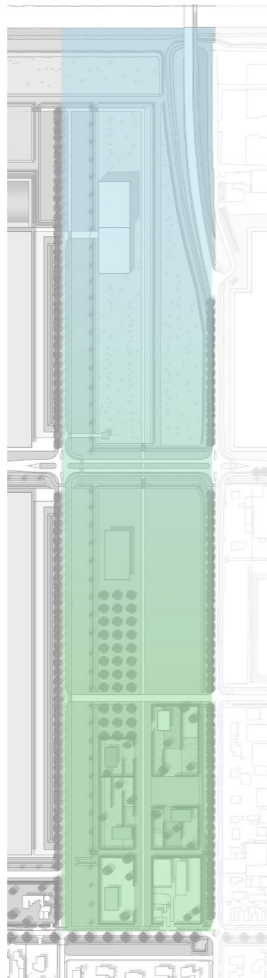
Het contrast tussen de beslotenheid die de directe omgeving van het lint aan de Aalsmeerderweg kenmerkt, versus de openheid in westelijke richting, is ook aanwezig in de ordening van het Poldertuinprogramma. De reeks van 'dicht naar open' en van 'klein naar groot' geven de Oostpoort een polder-eigen zonering.



Van dicht naar open

1.3.3 Van droog naar nat

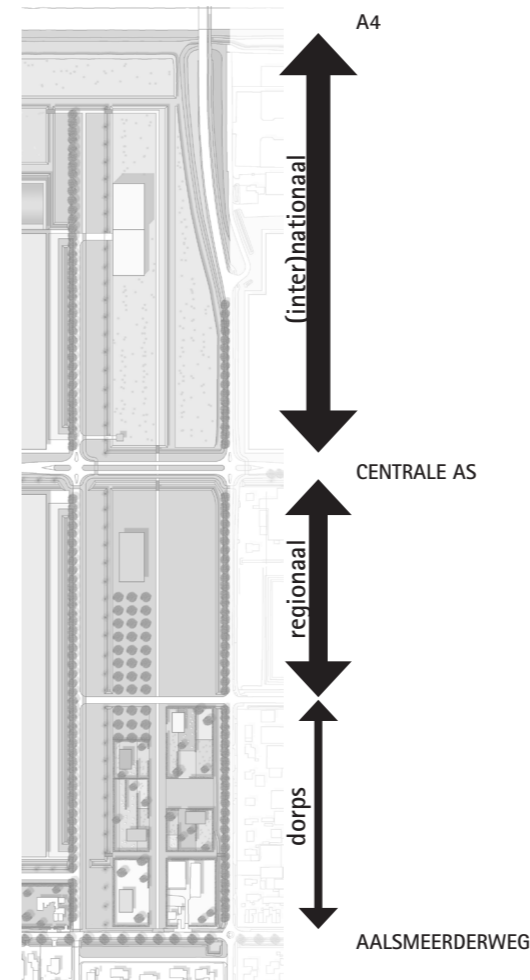
Een reeks van 'droog naar nat' versterkt de zonering van 'klein naar groot' en van 'dicht naar open'. In de omgeving van het oude bewoningslint van de Aalsmeerderweg is water in beperkte mate aanwezig. In westelijke richting is water steeds nadrukkelijker aanwezig. De westelijke beëindiging nabij de A4, sluit aan op de natte wereld van de waterbergingzone van PrimAviera.



Van droog naar nat

1.3.4 Van dorps tot (inter)nationaal

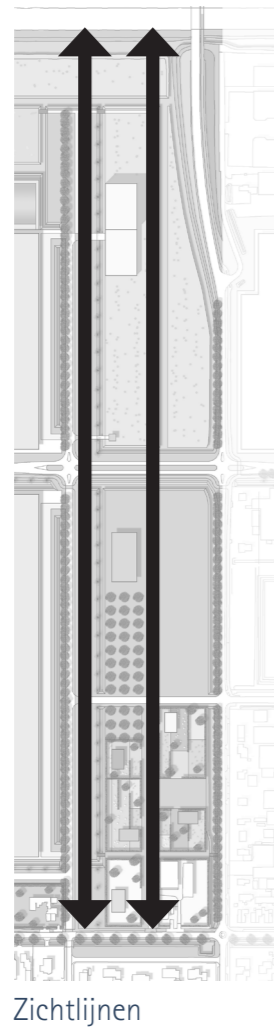
De programmatische invulling van het Poldertuinconcept, met de verschillende betekenissen van lokaal, regionaal tot (inter)nationaal, is gekoppeld aan de ruimtelijke zonering. In de directe nabijheid van het oude bebouwingslint zijn de dorpse, kleinschalige voorzieningen ondergebracht. In westelijke richting, nabij de A4, is ruimte voor programma onderdelen met een (inter)nationale aantrekkingskracht. Tussen beide 'polen' is ruimte voor de meer regionale voorzieningen zoals de Marktplaats en de thematuinen.



Van dorps tot (inter)nationaal

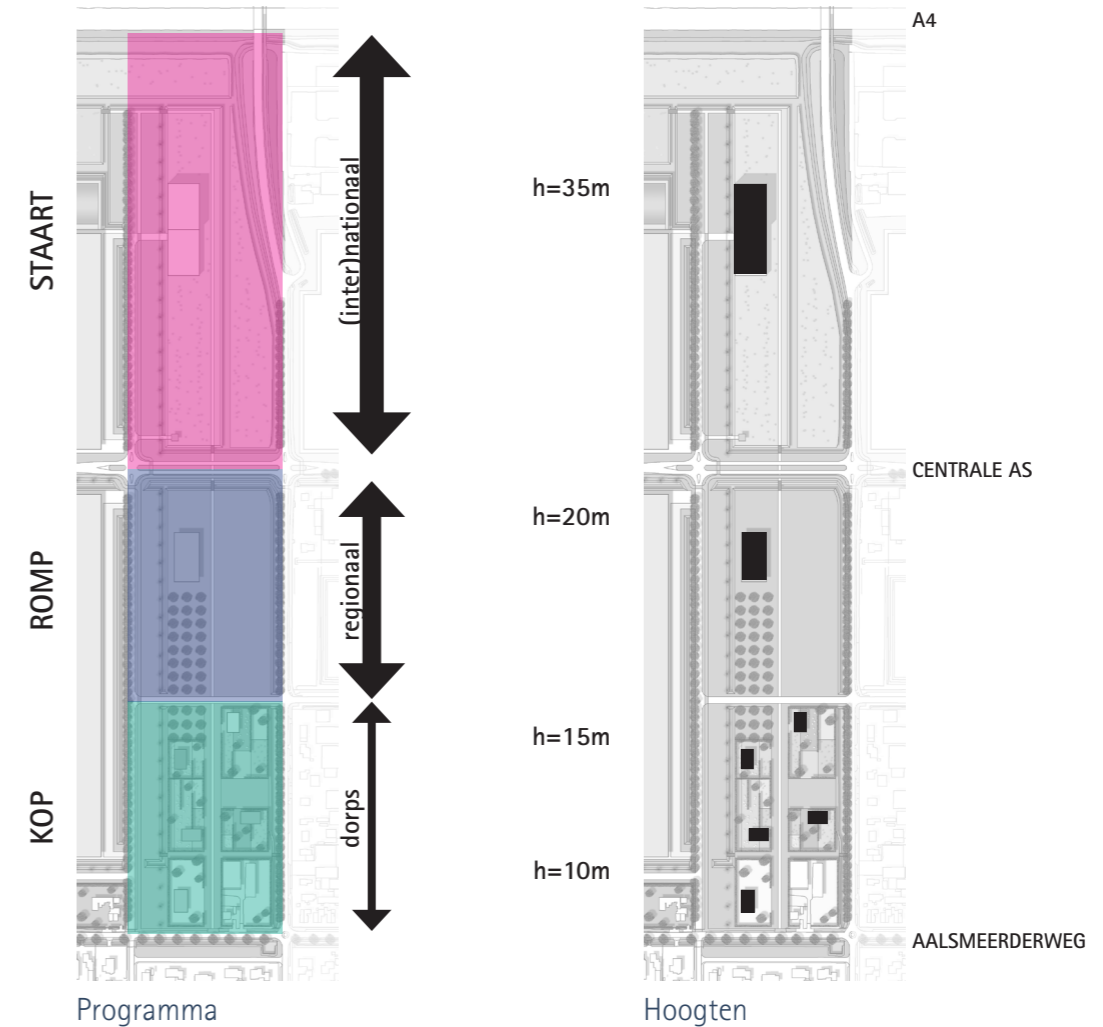
1.3.5 Onverbiddelijke zichtlijnen

De Oostpoort voegt zich binnen de nuchtere traditie van het polderlandschap van Haarlemmermeer: robuust, strak en met lange lijnen. Binnen PrimAviera, waar veel glas-tuinbouwwolume wordt toegevoegd, is het waarborgen van uitzicht en de ervaring van oorspronkelijke openheid een waardevolle kwaliteit. Binnen de Oostpoort is de maat van de oorspronkelijke polder op een aantal plekken waarneembaar. Aan deze onverbiddelijke doorsnijdingen ontleent de Oostpoort een belangrijk deel van haar eigenheid.



1.4 Programma

De ordeningsthema's bieden houvast aan de situering voor de programma-onderdelen met een dorps kop, een regionale romp en een nationale start. De omvang, locatie en ligging van de gebouwen is schetsmatig aangegeven. Op basis van de gespecificeerde programma's zal de uiteindelijke situering plaatsvinden. In het bestemmingsplan zijn de zones aangegeven waarbinnen gebouwd kan worden. In totaal kan 17.000 m² bvo worden gerealiseerd.



1.4.1 Lokaal

(Kinder)boerderij

De dorpsvoorzieningen krijgen een plek op de kop, bijvoorbeeld een (kinder)boerderij in de omgeving van de bestaande boerderij aan de Aalsmeerderweg. Eventuele nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld voor kinderopvang of een multifunctionele ruimte, vindt plaats binnen het boerderij ensemble.

Het programma moet nog worden bepaald. De bebouwingshoogte is maximaal 10 meter in aansluiting op de bebouwing langs de Aalsmeerderweg. De parkeerbehoefte van de (kinder)boerderij wordt bepaald op basis van het uiteindelijke programma. De parkeerplaats is ontsloten via de Aalsmeerderweg.

Dorpspark

De Poldertuin is voor een deel ondergebracht in het dorpspark van Rijsenhout met bomen, struiken, gazons, paden en waterpartijen waar kan worden gewandeld, gefietst, gesport en gespeeld. Veilige routes voor langzaamverkeer tussen dorp en dorpspark zijn aanwezig. De in 2010 door de schooljeugd geplante beukencirkel zal zonodig worden verplaatst naar een passende plek.

1.4.2. Regionaal

Marktplaats

De Poldertuin is het platform voor streekproducten. Niet alleen producten uit de glastuinbouw, maar ook producten van de Meerboeren (groente, fruit, zuivel, vlees) en ambachtelijke producenten (voedings- en gebruiksartikelen en dienstverlening) uit de ruime regio. De producten en diensten worden aangeboden op een Marktplaats, een gebouw waar vraag en aanbod elkaar treffen. Een café/restaurant, waar onder ander met streekproducten gerechten worden bereid, is onderdeel van de Marktplaats.

In de Marktplaats kunnen uiteenlopende voorzieningen aanwezig zijn: educatieve ruimtes, kantoor-, vergader- en workshopruimtes. De bebouwingshoogte van de Marktplaats is maximaal 20 meter. In de inrichtingsschets is een aanname gedaan van circa 4.000 m² bvo voor de oppervlakte van de Marktplaats, zodat een gevoel ontstaat voor maat en schaal en parkeerbehoefte.

Educatie en zorg

Glastuinbouwbedrijven kunnen een nieuwe rol vervullen in onderwijs- en zorgtrajecten. Het Poldertuinconcept biedt kansen hiervoor. Deze functies vragen voorzieningen in de vorm van ontvangst-, rust- en instructieruimtes. Deze kunnen worden geïntegreerd in de Marktplaats, of een eigen positie krijgen bij de tuinen.

Tuinen

De Poldertuin bevat diverse thema- en instructietuinen. Als voorbeeld: een historische tuin met historische kas, moes- en fruittuinen, bloementuin, akkertuin etcetera. De tuinen liggen tussen de kinderboerderij en de Marktplaats en hebben relaties met beide.

De tuinen liggen ingebed in het dorpspark en zijn zowel interessant voor de dorpsbewoners als voor bezoekers van bijvoorbeeld de Marktplaats. Voor de tuinen is in de inrichtingsschets circa 2 hectare beschikbaar. Als onderdeel van de tuinen zijn paviljoenachtige gebouwtjes en kassen toegestaan. De maximale bebouwingshoogte bedraagt 15 meter.

Onbekend programma

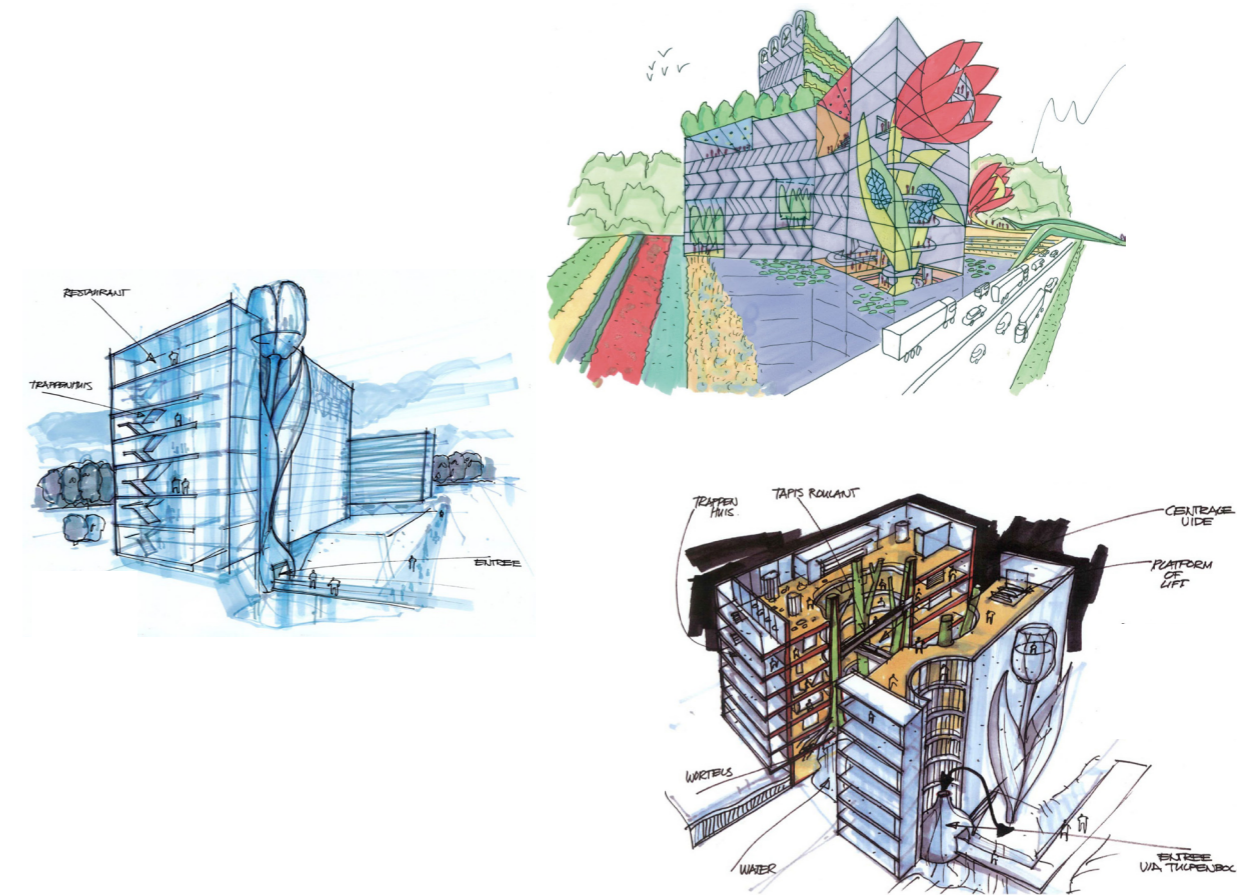
De Poldertuin biedt ruimte aan educatieve programma's die zich richten op duurzame technologie en innovatie. Een 'kas van de toekomst' of een 'bloemenboulevard' zijn denkbare onderdelen. Deze functies kunnen worden ondergebracht in de Marktplaats of in de rand van het glastuinbouwgebied waar de agrogelieerde bedrijven zijn gevestigd.

Evenementen

Een grote barrièrevrije ruimte, in de inrichtingsschets bijna 1,5 hectare, schept de mogelijkheid om tijdelijke evenementen en manifestaties (beurzen, optredens, wedstrijden) in de Poldertuin plaats te laten vinden.

Overlap regionaal-dorps programma

Het regionale programma is ook voor dorpsbewoners interessant. De thema- en demonstratietuinen zijn geïntegreerd in het dorpspark en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Een horecavestiging in de Marktplaats, is een voorziening die ook het dorpspark ten goede komt. De evenementenweide functioneert in reguliere omstandigheden als 'grote sport- en speelweide' voor het dorpspark.



Suggestie publiekstrekker

1.4.3 Nationaal

PrimAviera is op zichzelf een (inter)nationale attractie rond het thema duurzame glas-tuinbouw, met name voor de specialisten (leveranciers, gebruikers). Om deze thematiek ook voor een breder publiek manier onder de aandacht te brengen is een publiekstrekker gewenst. Een mogelijk programma-onderdeel met (inter)nationale aantrekkingskracht is een agoglieerd belevingsmuseum bijvoorbeeld gericht op de wereld van de planten. Zoiets als het Museum Corpus langs de A4 bij Leiden, dat het menselijk lichaam als thema heeft, maar dan gericht op groen en duurzaamheid. Qua bouwvolume en bezoekerslogistiek is Corpus als inspiratie gebruikt in de inrichtingsschets van de Poldertuin. Met maximaal 10.000 m² bvo, een bouwhoogte tot maximaal 35m hoog en met een inpandige parkeerfaciliteit.

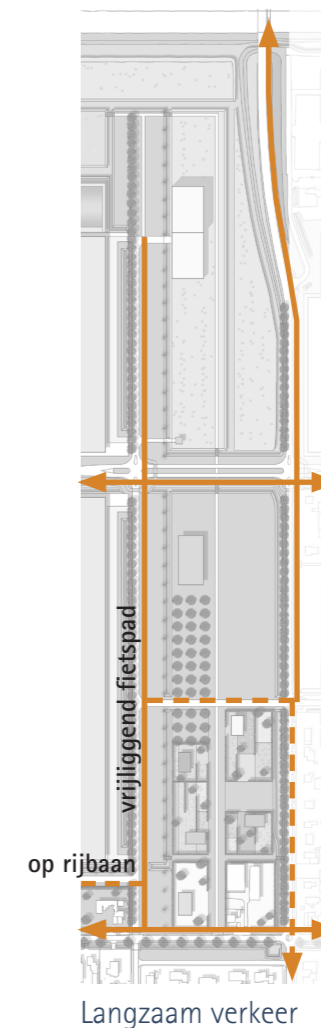
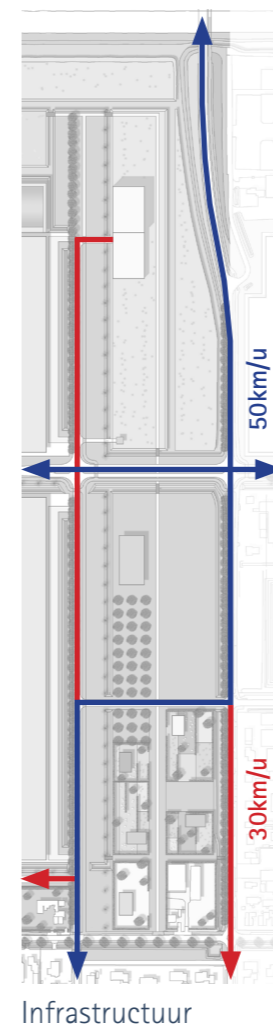
1.5 Logistiek

1.5.1 Infrastructuur

Via de Nieuwe Bennebroekerweg zijn de Poldertuinprogramma's ontsloten. Halverwege de centrale as en de Aalsmeerderweg is een nieuwe oost-west verbinding voor gemotoriseerd verkeer aanwezig. Voor langzaam verkeer is een stelsel van veilige routes aanwezig, die verbindingen leggen naar verschillende richtingen. Op het kaartje zijn de stroom- en de erfontsluitingswegen aangegeven. De stroomwegen hebben een 50 km regime en zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. De erfontsluitingswegen zijn ingericht als 30 km weg, waarbij langzaam verkeer op de weg mag rijden.

1.5.2 Parkeren

De programmatische onzekerheid geldt ook voor het parkeren. Gekozen is voor een strategie waarbij parkeerplaatsen in verschillende vormen worden aangeboden: permanente, semi permanente en tijdelijke parkeerplaatsen. Een deel van het parkeren wordt beschouwd als 'reguliere' parkeerplaatsen die voorzien in het dagelijkse gebruik, een deel wordt beschouwd als overloopparkeren, die zullen worden ingezet ten tijde van topdrukke en een deel als overlap tussen beiden.



De overloopcapaciteit wordt als groene, de reguliere als verharde en de semi-permanente als halfverharde parkeerplaats uitgevoerd.

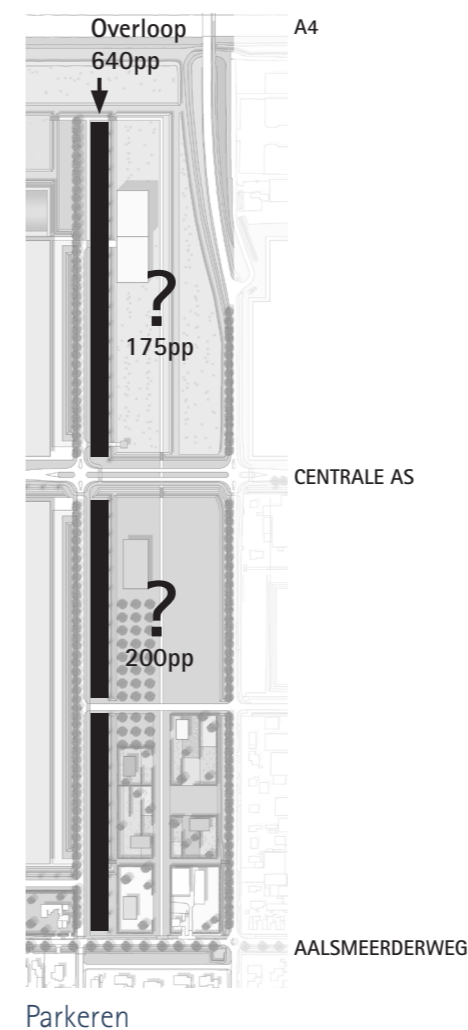
Om de omvang van de parkeerdruk zo goed mogelijk te kunnen bepalen zijn twee praktijkvoorbeelden onderzocht: het Corpus museum en de tuinen van Appeltern.

Corpus, dat het jaar rond open is, beschikt over 175 gebouwde, inpandige parkeerplaatsen en een beperkt aantal invalide- en busparkeerplaatsen op maaiveld.

Er is daarom rekening gehouden met een vergelijkbare capaciteit met 175 inpandige parkeerplaatsen voor het programmaonderdeel met een (inter)nationale aantrekkingskracht. Deze parkeerplaatsen vergen circa 4.000 m² bvo, waardoor circa 6.000 m² overblijft voor de publiekstrekker.

Voor het Marktplaats-concept zijn geen praktijkvoorbeelden voorhanden. Bij een vergelijkbare parkeerbehoefte als het Corpus belevingsmuseum (ca 3 ppl/100 m² bvo) zijn voor de Marktplaats circa 120 parkeerplaatsen nodig. Gelet op de ambities en de bijbehorende programmaonderdelen wordt rekening gehouden met een hogere parkeerbehoefte van 160 parkeerplaatsen wat neerkomt op 4 ppl/100 m² bvo, ofwel vergelijkbaar met die van een supermarkt.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de circa 2 hectare aan tuinen in het Polder-tuinprogramma, is gekeken naar de Tuinen van Appeltern. In Appeltern zijn ook tuinen met verspreid aanwezige bebouwing, die de seizoensgebonden attractie vormen. In Appeltern zijn voor circa 16 hectare tuinen circa 475 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan circa 50 % als regulier en circa 50% als overloop. Naar het Poldertuinprogramma vertaald betekent dit een behoefte van circa 60 parkeerplaatsen, waarvan 50% als overloop.



Groen - Overloopparkeren



Halfverhard - Semi-permanent



Verhard - Regulier parkeren

Tussen de tuinen en de marktplaats is in de inrichtingsschets een zone van circa 4.800 m² beschikbaar die ruimte biedt aan circa 200 parkeerplaatsen. Dit is voldoende capaciteit voor het dagelijks gebruik van de Marktplaats en de tuinen, waarbij nog geen rekening is gehouden met eventueel dubbelgebruik.

Voor het overloopparkeren is in de Oostpoort een circa 20 meter brede zone gereserveerd aan de noordzijde, in principe over de gehele lengte van de Nieuwe Bennebroekerweg. Voor topdrukke, bijvoorbeeld ten tijde van manifestaties en evenementen kunnen hier maximaal circa 640 extra parkeerplaatsen worden aangeboden. Onder normale omstandigheden is deze zone één van de langgerekte, onbebouwde gebieden waar de oorspronkelijke polderopenheid kan worden ervaren. Deze zone geeft lucht en ruimte aan de entree van Rijsenhout.

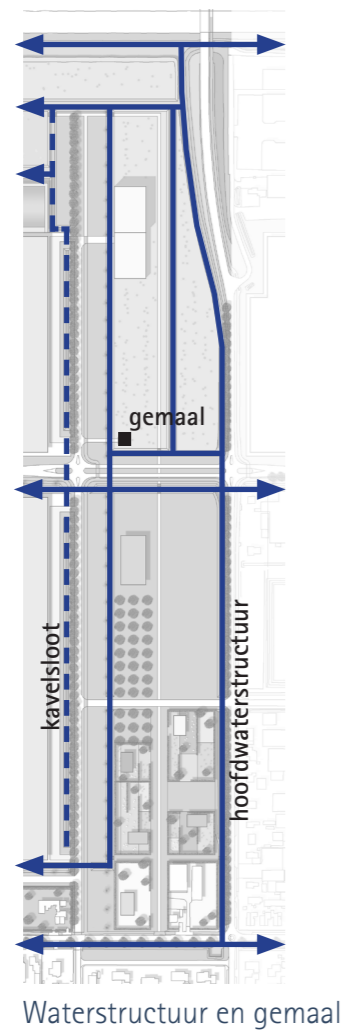
Resumerend: voor de 17.000 m² aan bebouwing (inclusief de gebouwde parkeervoorzieningen van circa 4.000 m² bvo), die maximaal in de Oostpoort kan worden gerealiseerd, zijn in het inrichtingsplan ca 375 reguliere en ca 640 overloopparkerplaatsen beschikbaar, ofwel meer dan 1.000 parkeerplaatsen. Dit aantal geeft voldoende vertrouwen dat in de programmatische uitwerking het parkeervraagstuk op een ruimtelijk aanvaardbare wijze ingepast wordt.

Tijdens de gefaseerde ontwikkeling wordt gevolgd hoe de werkelijke parkeerdruk zich ontwikkelt, waarbij het vertrekpunt is: niet meer dan noodzakelijk. Dit geldt ook voor de parkeervoorzieningen voor de zone agrogelieerde bedrijven. De potentieel aanwezige ruimte ten behoeve van het parkeren is groter dan de behoefte. Bijvoorbeeld een omvangrijke voorziening als een Data Centre heeft een relatief beperkte parkeerbehoefte. In dit geval betekent het, dat er voor de inrichting van de voorterreinen vrijheid wordt geboden aan de afnemers.

1.5.3 Water

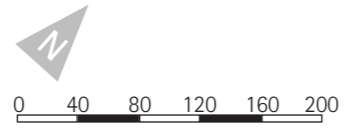
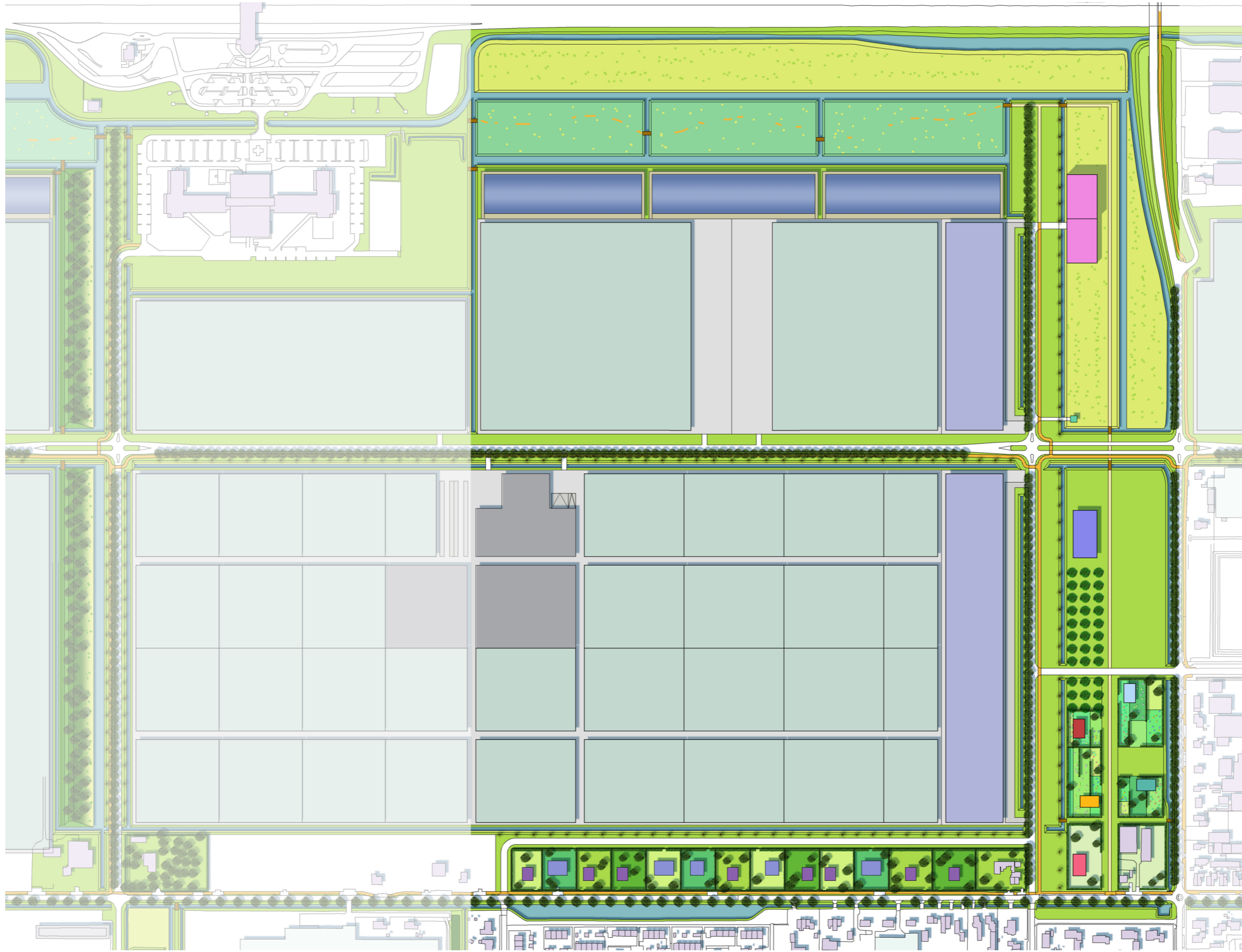
De voorgestelde waterstructuur in de Oostpoort is onderdeel van de waterstructuur van PrimAviera en voor wat betreft de dimensionering, profilering en positionering is deze afgestemd op deze waterstructuur.

Wegen kruisen de watergangen met behulp van duikers. De kruisingen met langzaam verkeersroutes bestaan uit eenvoudige 'plankieren'.

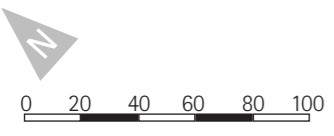
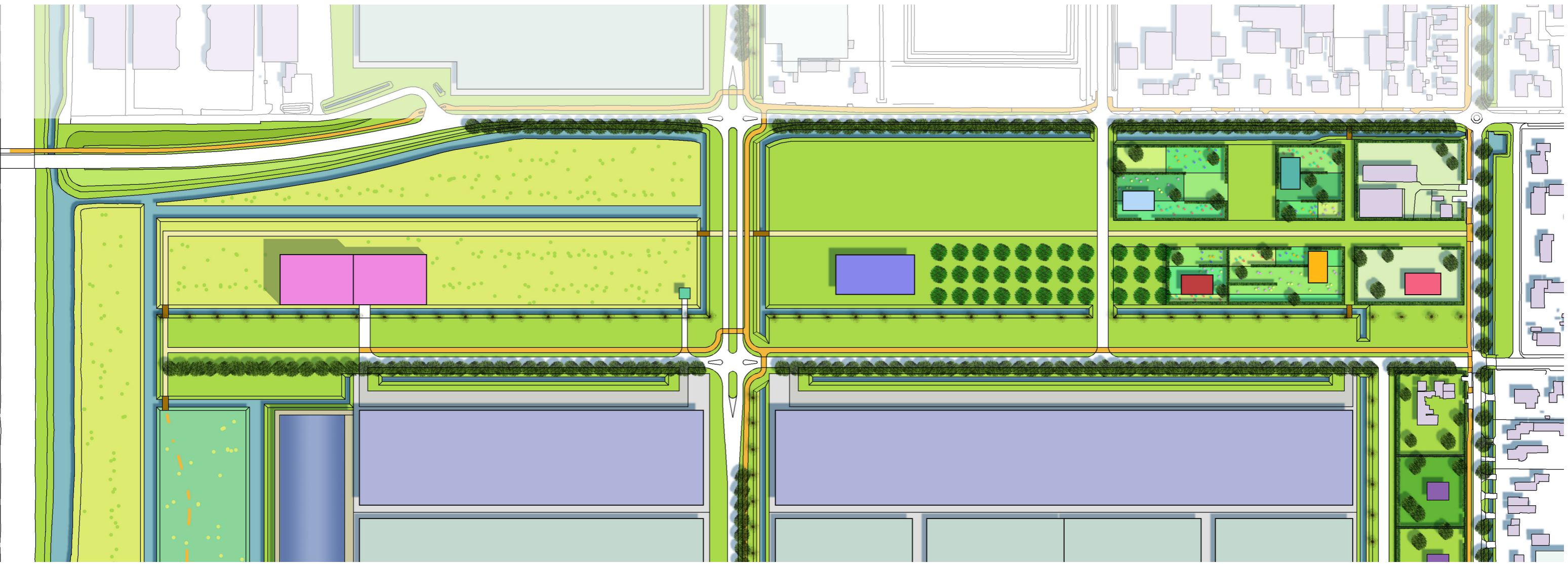


1.5.4. Riolering

Ten behoeve van de riolering wordt in de Oostpoort een gemaal gerealiseerd in de omgeving van de Centrale As. In het inrichtingsplan is een positie aangegeven. De voorkeur gaat uit naar een voorziening die gedeeltelijk ingronds wordt gerealiseerd.



Inrichtingsschets Overzicht Deelplan 4



Inrichtingsschets Oostpoort

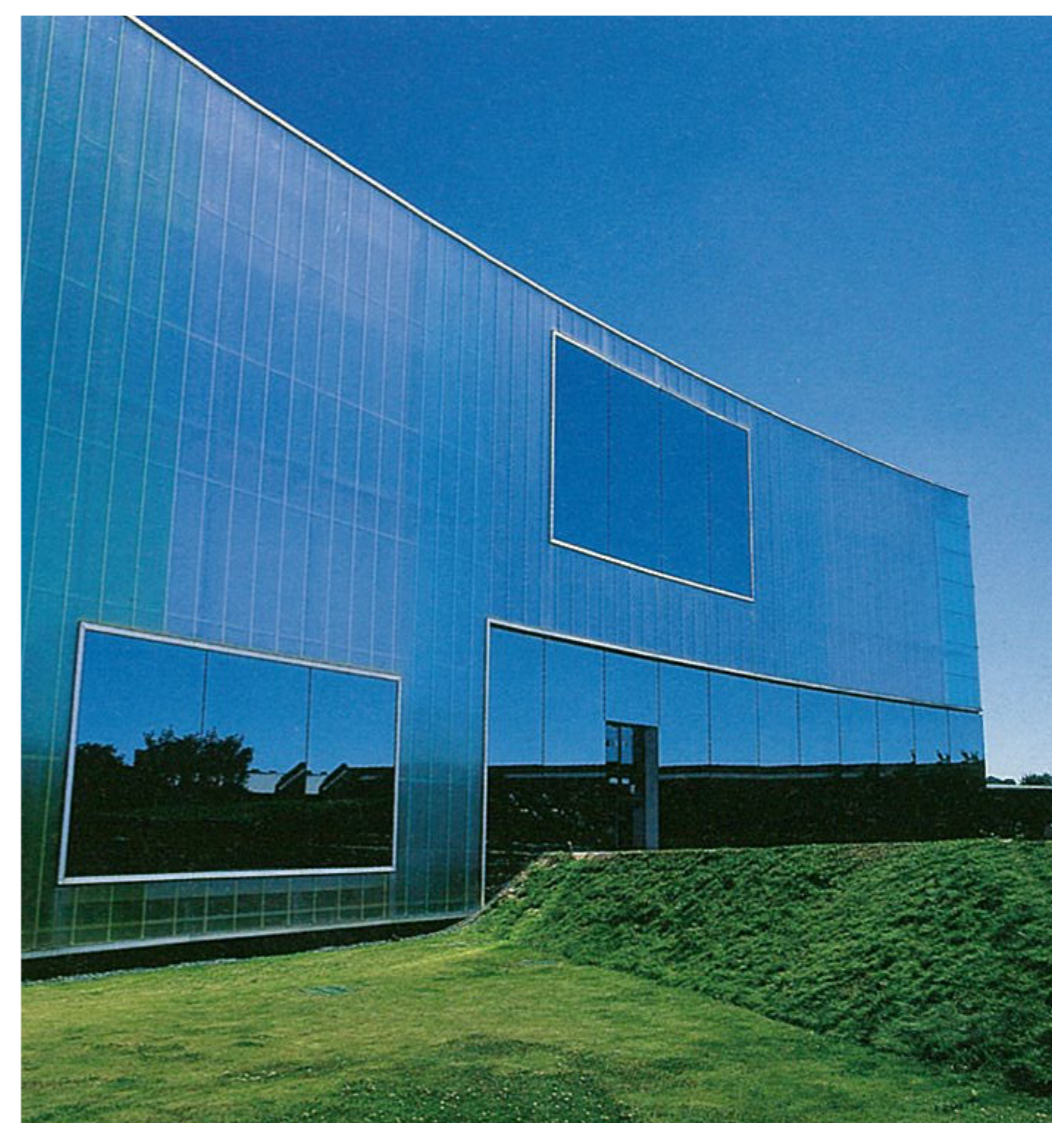
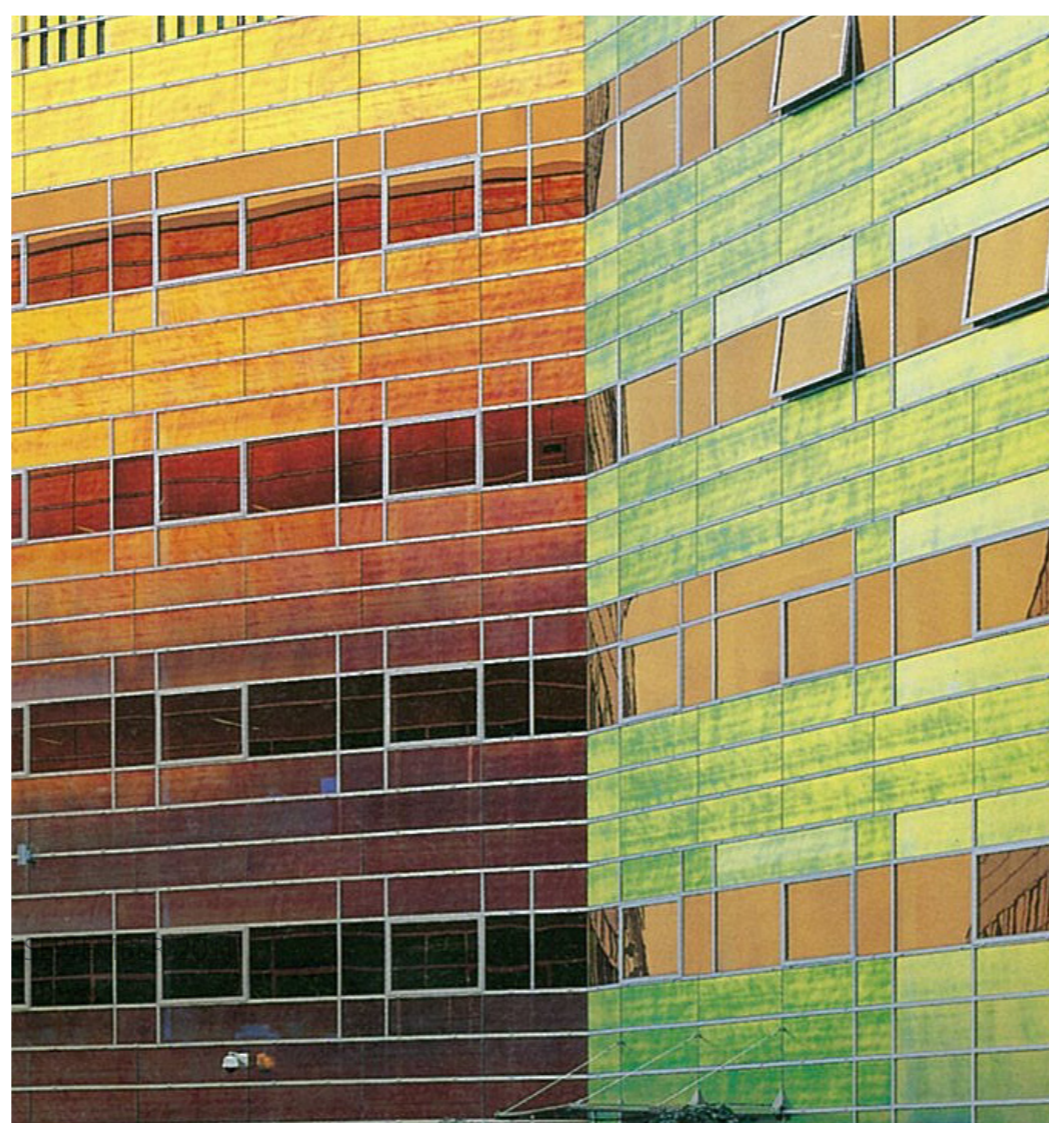
Inleiding

Op basis van de inrichtingsschets is een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Gestreefd is naar het benoemen van een beperkt aantal, essentiële voorwaarden die de wenselijk geachte samenhang waarborgen, zonder overbodige belemmeringen voor de verdere uitwerking en ook vrijheid laten aan de ontwerpers.

Het glastuinbouwgebied PrimAviera als totaal wordt gekenmerkt door een rustige en ingetogen, sterk samenhangende verschijning. De zone met de agrogelieerde bedrijven, biedt ten opzichte van het kassengebied meer vrijheid ten aanzien van sculpturale expressie en materialisering, maar is nog duidelijk familie van het glastuinbouwgebied PrimAviera. De bebouwing in de Oostpoort vormt binnen PrimAviera een op zich zelf staande wereld met vrijstaande, sculpturale en kleurrijke gebouwen in een groene setting, waarbij de materialisering, met glas als hoofdmateriaal, de relatie legt met het omringende glastuinbouwgebied. De bebouwing van de 'nieuwe dorpsrand Aalsmeerderweg' met glasgelieerde bedrijven en bedrijfswoningen, sluit qua sfeer en identiteit aan op die van het bestaande, gevarieerde lint van de Aalsmeerderweg.

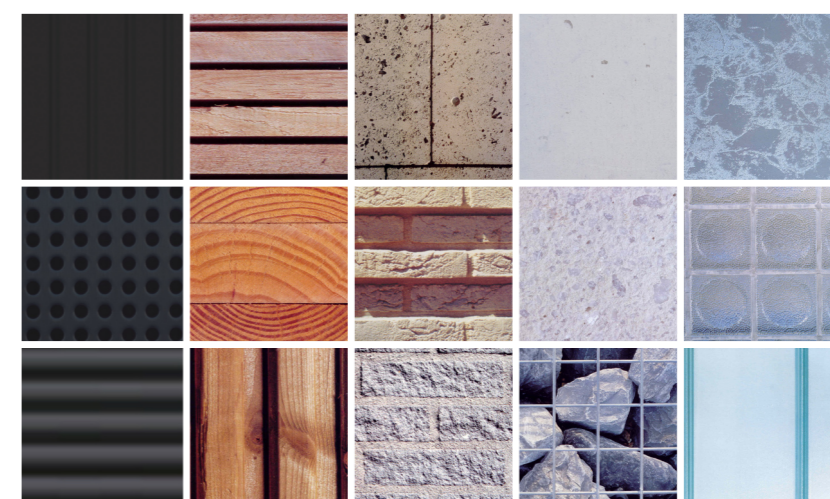
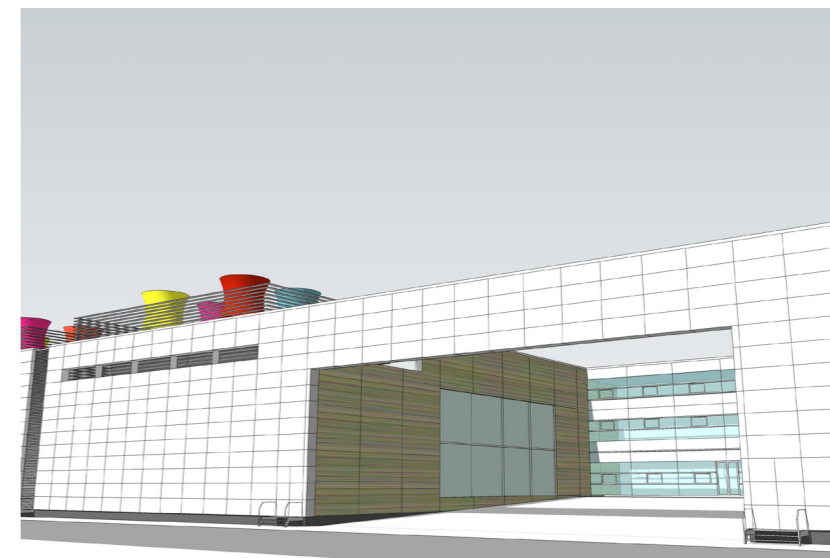
2.1 Beeldkwaliteitsaspecten Oostpoort

- Voor de zone die direct grenst aan de Aalsmeerderweg geldt het beeldkwaliteitsregime voor de bebouwingslinten: met bekapte volumes en baksteen als hoofdmateriaal. De nokhoogte is beperkt tot 10 m. De gebouwen hebben een duidelijke voorkant gericht op de Aalsmeerderweg;
- Voor de overige bebouwing in de Oostpoort geldt: solitaire gebouwen, elk met een eigen sculpturale expressie en eenzijdige oriëntatie waarbij het dakvlak speciale aandacht verdient vanwege de zichtbaarheid uit de lucht;
- Glas is hoofdmateriaal, ondergeschikte materialen zoals beton, staal, natuursteen, hout, baksteen zijn toegestaan tot een maximum van 10% van de geveloppervlakte;
- Voor gebouwen waar glas niet gewenst is in relatie tot de functie, zijn afwijkende materialen toegestaan mits 'licht en luchtig';
- Ook in de nachtsituatie bezitten de gebouwen hun sculpturale expressie;
- Morfologie en kleurgebruik zijn vrij;
- Bouwhoogte is afhankelijk van de positie: 'staart' maximaal 35 m, 'romp' maximaal 20 m, 'kop' maximaal 10 m in zone direct aan Aalsmeerderweg, daarbuiten tot 15 m ;
- Hagen of sloten worden toegepast als erfafscheidingen.



2.2 Beeldkwaliteitsaspecten zone 'Agrogelieerde bedrijven'

- Verplichte voorgevelrooilijn op 200 m afstand gemeten van de zuidzijde van de Bennebroekerweg;
- Bouwhoogte tot 20 m;
- De noordrand van deze zone, die grenst aan de Oostpoort, is sculpturaal vormgegeven, bijvoorbeeld door transformatie van de daken van de kassen. Deze noordkant vormt tevens de voorkant van de gebouwen, waar de entrees zijn gesitueerd;
- Glas is hoofdmateriaal. Voor gebouwen waar glas niet gewenst is in relatie tot de functie, zoals bijvoorbeeld bij een datacentre (vanwege de kwetsbaarheid van glas), zijn afwijkende materialen toegestaan mits 'licht en luchtig'. Een passend alternatief voor glas is bijvoorbeeld aluminium. Perforaties maken het aluminium nog luchtiger en kunnen in de nacht licht doorlaten, wat de referentie met glas verder versterkt;
- Kleurgebruik is terughoudend, lichte en naturel tinten domineren. Kleur en aard van het materiaal zijn zo veel als mogelijk in overeenstemming;
- Aanvullende materialen als beton, hout, baksteen en natuursteen zijn toegestaan tot een maximum van 10% van oppervlakte gevelvlak;
- Voor de vormgeving van de entree en de erfafscheiding wordt geput uit de oplossingen zoals die bij de glastuinbouwbedrijven zijn voorgeschreven, met klimophekken op de erfgrans en toegangspoorten (zie afbeeldingen).





2.3 Beeldkwaliteitsaspecten 'Nieuwe dorpsrand Aalsmeerderweg'

Tussen PrimAviera en de nieuwe dorpsrand Aalsmeerderweg komt een nieuwe ontsluiting, die de Aalsmeerderweg voor gemotoriseerd verkeer zal ontlasten. De nieuwe dorpsrand biedt ruimte voor aan glasgelieerde bedrijven en bedrijfswoningen. De nieuwe dorpsrand fungeert als overgangszone tussen de bestaande dorpsbebouwing van Rijzenhout en PrimAviera. De woningen zijn georiënteerd op de Aalsmeerderweg, de bedrijven zijn dubbelzijdig georiënteerd: functioneel op de nieuwe ontsluitingsweg en met een duidelijk gezicht naar de Aalsmeerderweg.

- Gevarieerd lint met overwegend vrijstaande bouwvolumes en een beperkt aantal tweekappers;
- Bedrijfswoningen zijn georiënteerd op Aalsmeerderweg;
- Bedrijfsgebouwen bezitten een dubbele oriëntatie: zowel op Aalsmeerderweg (beeld) als op de nieuwe ontsluiting (functioneel);
- Bouwhoogte tot 10 m;
- Gebouwen zijn bekapt of hebben een plat dak met 'set back';
- Kappen overwegend loodrecht op Aalsmeerderweg, afwijking hiervan te motiveren;
- Elk gebouw heeft een individuele uitstraling, diversiteit is het motto, herhalingen zijn ongewenst;
- Verspringende rooilijn versterkt individualiteit;
- Kleur en materiaalgebruik zijn vrij, voor zover dit aansluit bij de architectonische expressie;

- Vertrekpunt is architectuur met een 'lange houdbaarheidsdatum', die zich rustig voegt in de variatie die de Aalsmeerderweg kenmerkt;
- 'Schreeuwende' kleuren of glimmende materialen zijn in dit kader ongewenst;
- Hellende daken worden afgedekt met orangerode of grijsblauwe keramische pannen (niet geglazuurd);
- Bedrijven zijn ontsloten op nieuwe weg;
- Bedrijfswoningen zijn ontsloten via Aalsmeerderweg;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Groene uitstraling door verplichte toepassing van hagen die de kavels omzomen;
- Groene uitstraling door aanwezigheid van tuinen in zone grenzend aan de Aalsmeerderweg.