

HART van ZWANENBURG

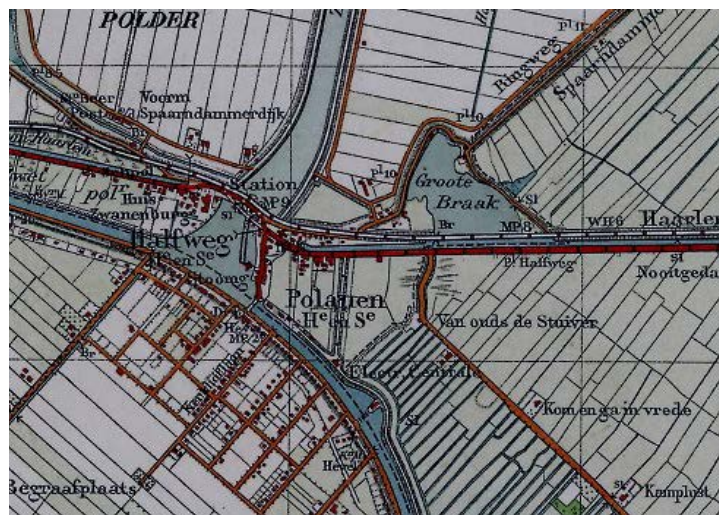
Ruimtelijk programma - augustus 2011



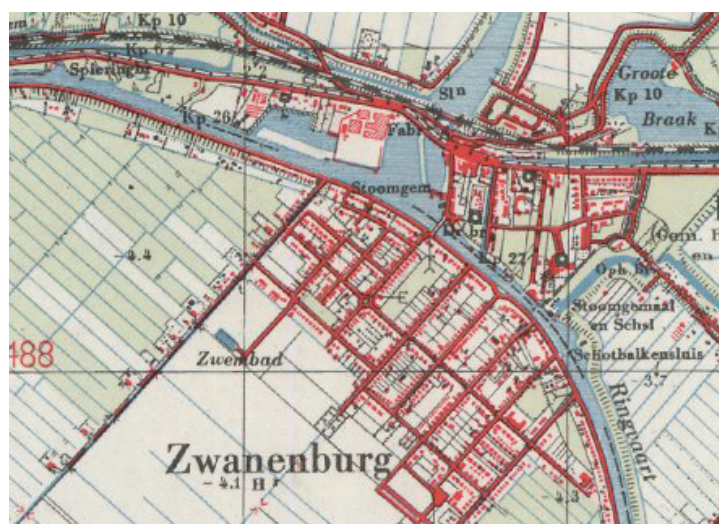


Inhoud

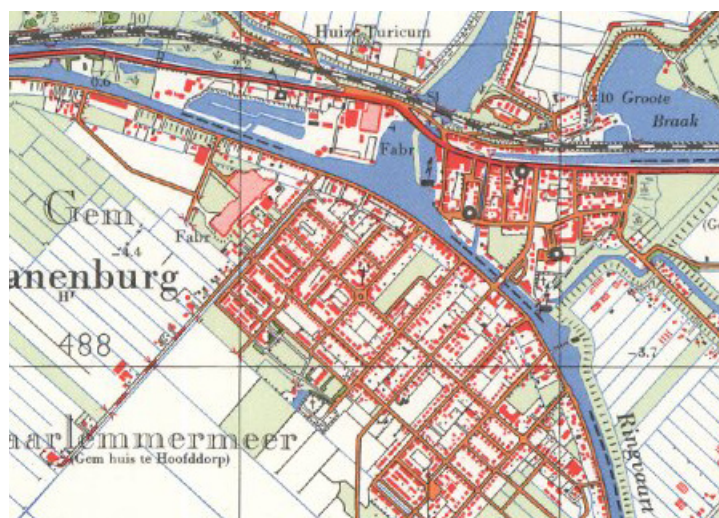
1. Inleiding en gebiedsomschrijving	5
2. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden tussen Brug en Park	9
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkelgebieden, Uitgangspunten	12
4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkelgebieden	13
4.2 Ontwikkellocatie A, Parkrand Dennenlaan	15
Uitvoeringsgebied locatie A, Parkrand Dennenlaan	
4.3 Optie 1; Voorkeursscenario	17
4.4 Optie 1; Overgangsscenario	19
4.5 Optie 2; Voorkeursscenario	21
4.5 Optie 2; Overgangsscenario	23
4.6 Uitwerking dorpshuis, bibliotheek en sportzaal	25
5. Ontwikkellocatie B, De Olmenlaan	29
6. Ontwikkellocatie C, De Kom	31
7. Ontwikkellocatie D, Waterrand Dennenlaan	33
Colofon	35



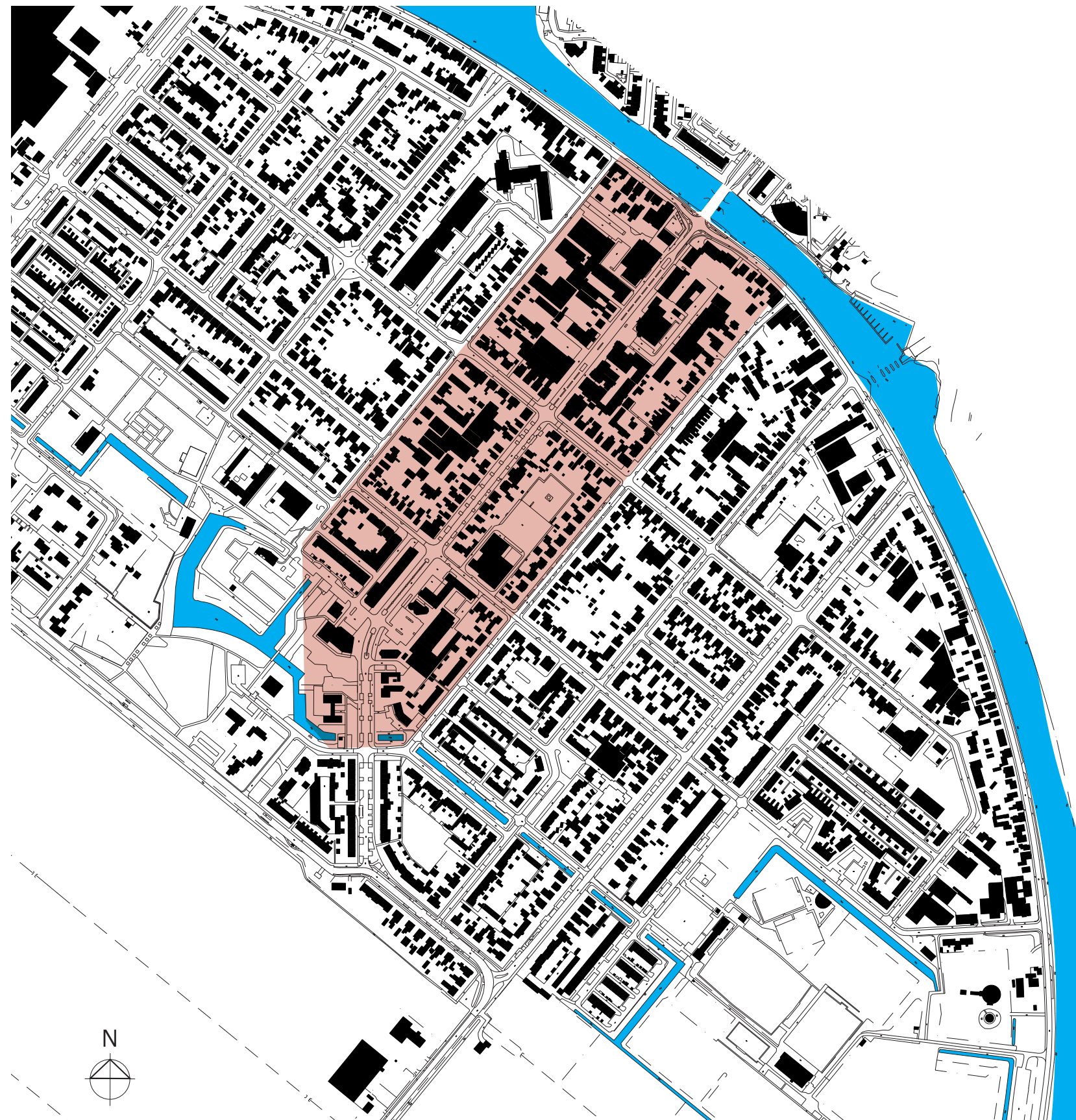
figuur 1.1 - Zwanenburg anno 1929



figuur 1.2 - Zwanenburg anno 1950



figuur 1.3 - Zwanenburg anno 1961



figuur 1.4 - stedenbouwkundige structuur Zwanenburg, plangrens projectgebied

1. Inleiding en gebiedsomschrijving

1.1 Geschiedenis

In september 2005 is het ‘Ontwikkelingskader Zwanenburg’ vastgesteld. Hierin is een compleet beeld opgenomen van de gewenste toekomstige ontwikkelingen voor Zwanenburg. Inmiddels is een aantal ontwikkelingen gerealiseerd, zoals de woningbouw ter plaatse van Dennenlaan 25. De in dit boekwerk opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Dennenlaan en omstreken moet gelezen worden als een volgende stap in de hoofdopzet zoals opgenomen in het vastgestelde ontwikkelingskader.

1.2 Tussen Brug en Park

De stedenbouwkundige randvoorwaarden behandelen globaal het gebied aan weerszijde van de Dennenlaan van winkel locatie ‘De Kom’ tot winkellocatie ‘De Kop’ (zie de aangegeven plangrens in figuur 1.4). Specifiek wordt ingegaan op het gebied rondom ‘De Kom’ met een focus op de uitvoeringslocatie voor het dorpshuis. In de randvoorwaarden zijn verschillende opties opgenomen:

- | | |
|----------|--|
| Optie 1; | Ontwikkeling van dorpshuis, dorpsplein, bibliotheek en sporthal |
| Optie 2; | Ontwikkeling van dorpshuis, dorpsplein, bibliotheek en sportzaal |

De positie van de Lidl is in dit stadium nog niet duidelijk, voor beide opties zijn twee scenario’s ontwikkeld.

- | | |
|--------------------|--|
| Voorkeursscenario; | De Lidl verhuist, de locatie komt ter beschikking voor de uitvoeringslocatie |
| Overgangsscenario; | De Lidl verhuist niet, de locatie is beperkt een aantal programma wensen vallen af |

Tevens zijn in dit boekwerk stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen voor toekomstige ontwikkelingen ter plaatse van:

- Winkelgebied ‘De Kom’ (oostzijde)
- Cultureel centrum ‘De Olm’, Olmenlaan nr 141
- De Mavo, Dennenlaan nr 135

1.3 Leeswijzer

De stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaat uit drie onderdelen. Als eerste worden stedenbouwkundige randvoorwaarden op hoofdlijnen aangeven voor het gebied aan weerszijde van de Dennenlaan inclusief het winkelconcentratiegebied ‘De Kop’. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkelgebieden ‘De Kom’, ‘De Olmenlaan’, ‘Parkrand Dennenlaan’ en ‘Waterrand Dennenlaan’. Ten slotte wordt ingezoomd op een aantal van de ontwikkelgebieden, dit zijn de zogenaamde ‘uitvoeringsgebieden’. Deze bestaan uit het park (naast de Lidl), de Lidl, de apotheek aan de Kerkhoflaan en de locatie van de Mavo.

Voor alle onderdelen wordt een aantal randvoorwaarden vastgesteld. Voor het gebied aan weerszijde van de Dennenlaan zijn deze algemeen van aard. Voor de uitvoeringslocatie wordt specifiek ingegaan op onder andere bebouwingshoogte, kavelgrenzen, rooilijnen, vorm en volume.

1.4 Gebiedsomschrijving

Het gebied omsloten door de plangrens kenmerkt zich door een rechthoekig stratenpatroon met veelal gemengde bebouwing aan de straatwand. De bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en korte bouwseries met langskap, alle daterend uit de periode 1918 – 1945. De as van het plangebied wordt gevormd door de Dennenlaan. Het plangebied wordt met de klok mee omsloten door de Zwanenburgerdijk, Iepenlaan en Kerkhoflaan. Binnen het plangebied bevinden zich twee winkelcentra. ‘De Kom’ aan het zuidende van de Dennenlaan en ‘De Kop’ aan het noordeinde. Bij de winkelcentra is een aantal naoorlogse appartementencomplexen gebouwd. Aan de zijde van ‘De Kop’ is er sprake van een hoogteaccent in de vorm van twee aan weerszijde van de Dennenlaan gelegen appartementencomplexen van 5 bouwlagen. De binnenterreinen zijn voor het overgrote gedeelte bebouwd. Het gehele gebied kenmerkt zich in het straatbeeld door het prettig open karakter van een tuindorp.



figuur 1.5 - luchtfoto Zwanenburg, projectgebied



figuur 1.6 - wandelpark Zwanenburg



Links gezien vanuit ´De Kom´



Rechts gezien vanuit ´De Kom´



Linker straatwand



Links gezien vanuit ´De Kom´



Rechts gezien vanuit ´De Kom´

De Kom



Linker straatwand

De Kern



Rechter straatwand



Linker straatwand



Rechter straatwand



Rechter straatwand

De Kern



Linker straatwand



Rechter straatwand

De Kop



figuur 2.1 - projectgebied Dennenlaan

2. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden tussen Brug en Park

2.1 Dennenlaan tussen Brug en Park

De Dennenlaan is oorspronkelijk als tangent aangesloten op de Ringvaart met als doel kleinschalige bebouwing en ontwikkeling vanaf de Ringvaart mogelijk te maken. De IJweg is de hoofdroute 'de polder in' vanaf de Ringvaart. Rond 1960 verandert het karakter van de Dennenlaan. Door de aanleg van de brug over de Ringvaart wordt de Dennenlaan opgewaardeerd tot doorgaande route (N 519) tussen Halfweg en Hoofddorp. Ter plaatse van het park buigt de Dennenlaan af om aansluiting te krijgen op de doorgaande IJweg. Deze bocht werkt als ruimtelijke beëindiging van de Dennenlaan.

De ontwikkeling tot hoofdroute draagt zorg voor de verdere exploitatie van commerciële activiteiten langs de *Dennenlaan*. De grond achter de bebouwing aan de laan raakt bebouwd. Veelal blijven de kadastrale grenzen intact zodat de percelen tussen Dennenlaan enerzijds en *Kerkhoflaan* en *Lepenlaan* anderzijds opgesteld staan langs de erfgronden. Hierdoor wordt ontsluiting van het achtergebied in de meeste gevallen langs de bebouwing aan de Dennenlaan georganiseerd. Hierdoor ontstaan gaten in de gevelwand die de continuïteit en het aanzicht van 'de Laan' aantasten.

In de ontwikkeling van de Dennenlaan ontstaan 2 winkelgebieden; 'De Kom' en 'De Kop'. De Kom wordt aangewezen als 'centrum-gebied' voor Zwanenburg. In de zone tussen De Kop en De Kom wordt gewoond.

2.2 Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling is het wenselijk om:

1. de relatie tussen 'De Kop' en 'De Kom' te versterken. Dit kan worden gerealiseerd door versterking van de zichtlijn over de Dennenlaan richting 'De Kom'. De versterking kan worden bewerkstelligd door het maken van een hoogte accent op het karakteristieke punt in de Dennenlaan zijnde de knik richting IJweg.
2. nieuwbouw langs de Dennenlaan koppelen aan de bestaande zonering en functies
3. grote gaten in de gevelwand langs de Dennenlaan sluiten
4. de inrichting van de binnenterreinen direct gelegen achter de Dennenlaan te verbeteren
5. de commerciële activiteiten aan de zijde van 'De Kom' te versterken door de winkelfunctie toe te voegen en het gebied aantrekkelijker te maken
6. de commerciële activiteiten aan de zijde van 'De Kop' te versterken door toekomstige ontwikkelingen 'wonen boven winkels' mogelijk te maken



6. De Kop



5. De Kom



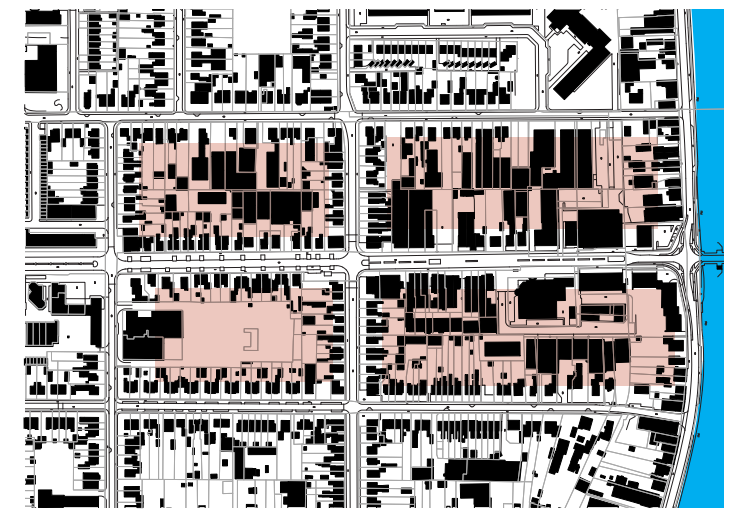
1. zicht langs as Dennenlaan richting wandelpark



2. recente ontwikkeling aan de Dennenlaan



3. ontsluiting van binnenterrein aan de Dennenlaan



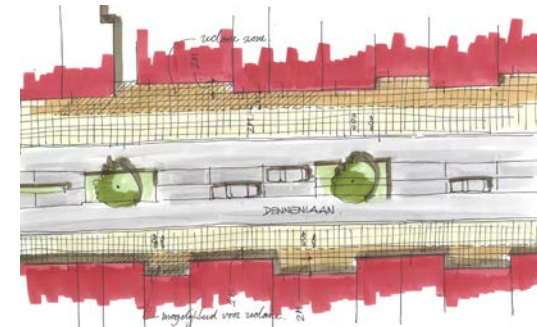
4. binnenterreinen



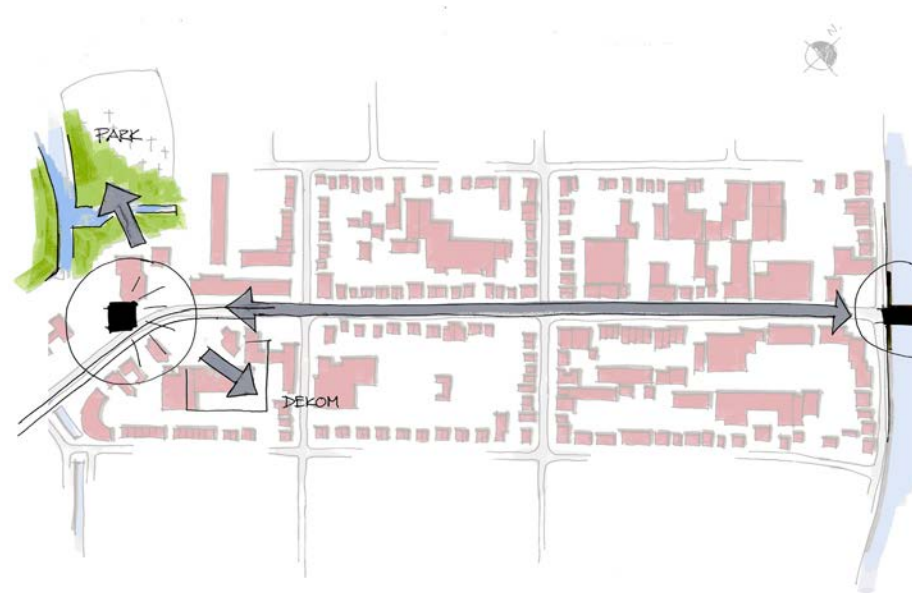
figuur 2.2 - impressie accent



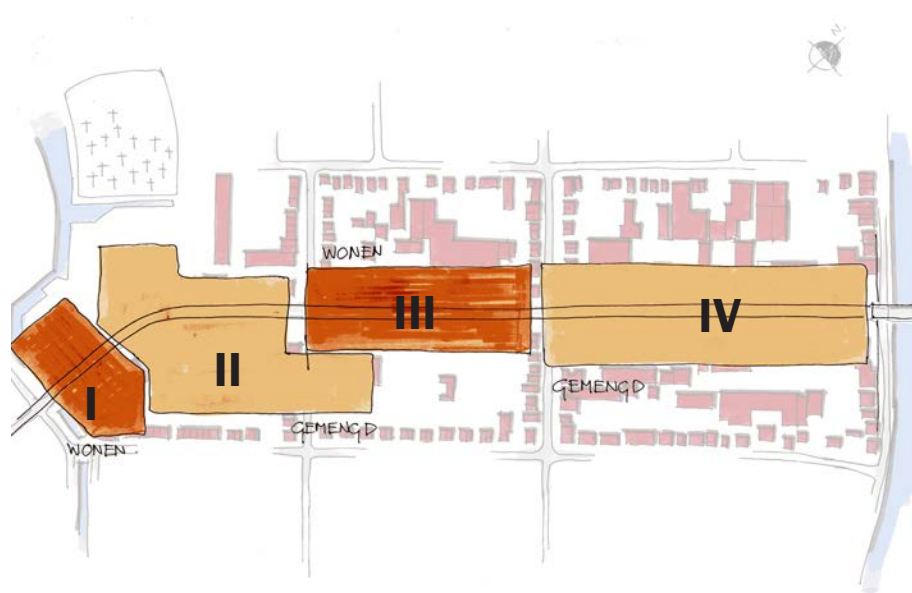
figuur 2.4 - bebouwingsstructuur Dennenlaan



figuur 2.6 - verspringende Rooilijnen typerend voor de Dennenlaan



figuur 2.3 - zichtassen en verbindingen



figuur 2.5 - zonering



figuur 2.7 - gesloten en open gevelwanden

Dennenlaan tussen Brug en Park

1 – Het Accent

De Dennenlaan maakt de verbinding tussen de brug over de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en in de bocht ter hoogte van het Park. Hierdoor werkt de bocht als een ruimtelijke beeindiging van de Dennenlaan. Een accent bebouwing kan de relatie tussen De Kop en De Kom versterken en accentueert het toekomstige dorpsplein.

- aan de zijde van het park een accentbebouwing toe te staan van maximaal 16 m1 hoogte gemeten vanaf maaiveld
- de accentbebouwing staat, gezien vanuit de Ringvaart, in de as van de Dennenlaan
- de architectuur van de bebouwing voegt zich naar de sfeer en het beeld van de Dennenlaan en is klassiek modern.

Programma langs de Dennenlaan

2 – Zonering

Ter hoogte van winkelcentrum De Kop en De Kom is het programma gemengd. Er is hier ruimte voor bedrijvigheid (winkels) op de begane grond met wonen op de verdieping. In het midden van de Dennenlaan en ter plaatse van de huidige Mavo is er alleen ruimte voor wonen. Het wonen is hoofdzakelijk in grondgebonden woningen variërend tussen vrijstaande-, twee onder een kap- en rijwoningen.

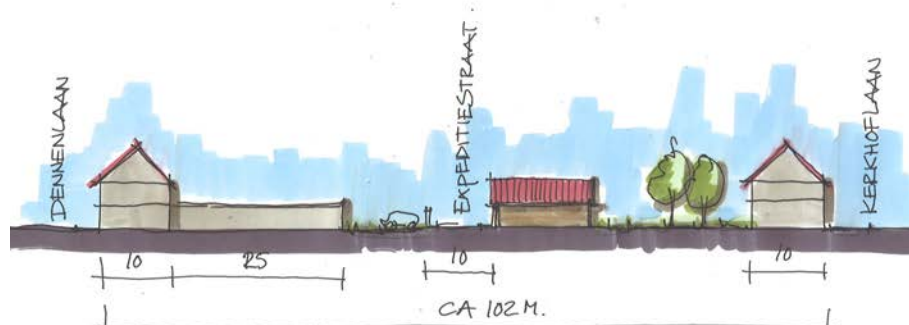
- toekomstige ontwikkelingen zone I: Wonen
- toekomstige ontwikkelingen zone II : Gemengde functies
- toekomstige ontwikkelingen zone III : Wonen
- toekomstige ontwikkelingen zone IV: Gemengde functies, wonen boven winkels verplicht

Continu profiel langs de Dennenlaan

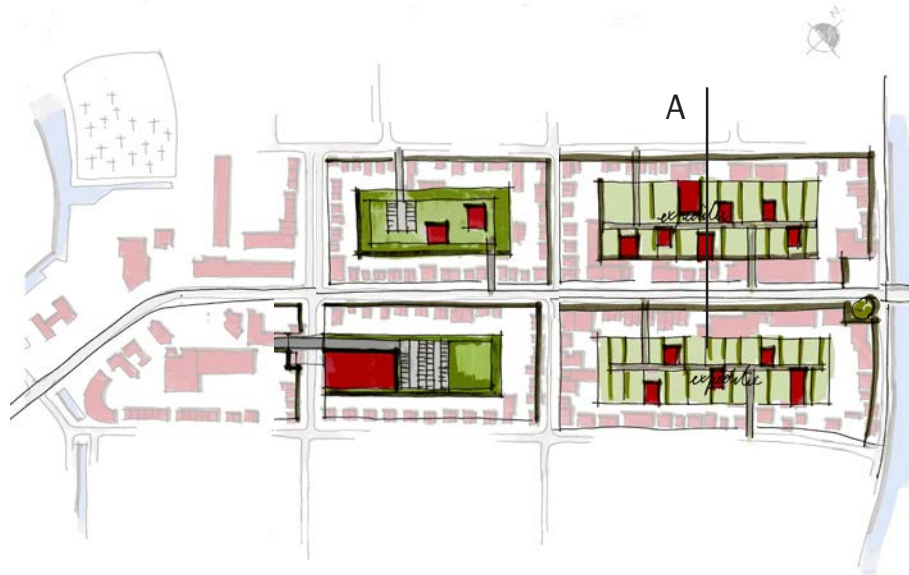
3 – Gevelwand sluiten

Het profiel van de Dennenlaan wordt gecontinueerd. Bij winkelcentrum De Kop en De Kom is de bebouwing compacter dan in het middengedeelte. Wel staat de bebouwing in dezelfde rooilijn. Winkelcentrum De Kom (K) heeft een duidelijke insnede, waardoor het functionele plein met parkeren een duidelijke plaats krijgt in de stedenbouwkundige structuur. In de bocht ontstaat een insnede met een verblijfsplein (dorpsplein) (P), waardoor de relatie met het park wordt versterkt.

- inritten naar de achterterreinen ter plaatse van zone II en IV zo smal mogelijk dimensioneren
- de nieuwbouw sluit in hoogte en parcellering aan op het dorps karakter van Zwanenburg en is kleinschalig van opzet.



figuur 2.8 - Dwarsprofiel genomen over Binnenterrein, doorsnede A



figuur 2.9 - inrichting binnenterreinen (voorbeeld)



figuur 2.10 - De Kom



figuur 2.11 - De Kop

Invulling Binnenterreinen

4 – Binnenterreinen

De binnenterreinen kunnen ingericht worden met parkeren, speel- en verblijfsplekken en kleinschalige bebouwing. De toegangen naar de binnenterreinen worden vormgegeven d.m.v. bescheiden insteken, waardoor de straatwand zo min mogelijk wordt onderbroken. Op de binnenterreinen dient een groenbuffer te worden aangelegd tussen nieuwe bebouwing en de bestaande achtertuinen.

- binnenterreinen worden in samenspraak met perceel-eigenaren en bewoners her-ingericht
- binnenterreinen gebruiken voor voldoen aan parkeernorm bij nieuwbouw
- ‘vergroenen’ door een groenbuffer aan te leggen tussen nieuwe bebouwing en bestaande achtertuinen. De groenbuffer wordt aangelegd op het perceel waar de nieuwbouw op plaats vindt
- waar mogelijk verblijfsgebied aanbrengen met speelgelegenheid

Winkelgebied De Kom

5 – De Kom

Het winkelcentrum De Kom wordt uitgebreid met een breder winkelaanbod. Hierdoor wordt het winkelgebied versterkt. Om het gebied aantrekkelijk te houden is het wenselijk om wonen boven winkels te realiseren. Hierdoor wordt de sociale controle van het winkelgebied versterkt.

- winkelcentrum aanhelen, uitbreiden winkelaanbod
- wonen boven winkels aan de straatwanden
- de nieuwbouw sluit in hoogte en parcelering aan op het dorpse karakter van Zwanenburg en is kleinschalig van opzet.
- maximaal 4 bouwlagen aan de Dennenlaan, schuine kap op 4e bouwlaag wenselijk
- maximaal 2 bouwlagen met kap ter plaatse van de achtergelegen gebieden
- schuine kappen bedekken met keramische pan
- materialisering gevels hoofdzakelijk baksteen

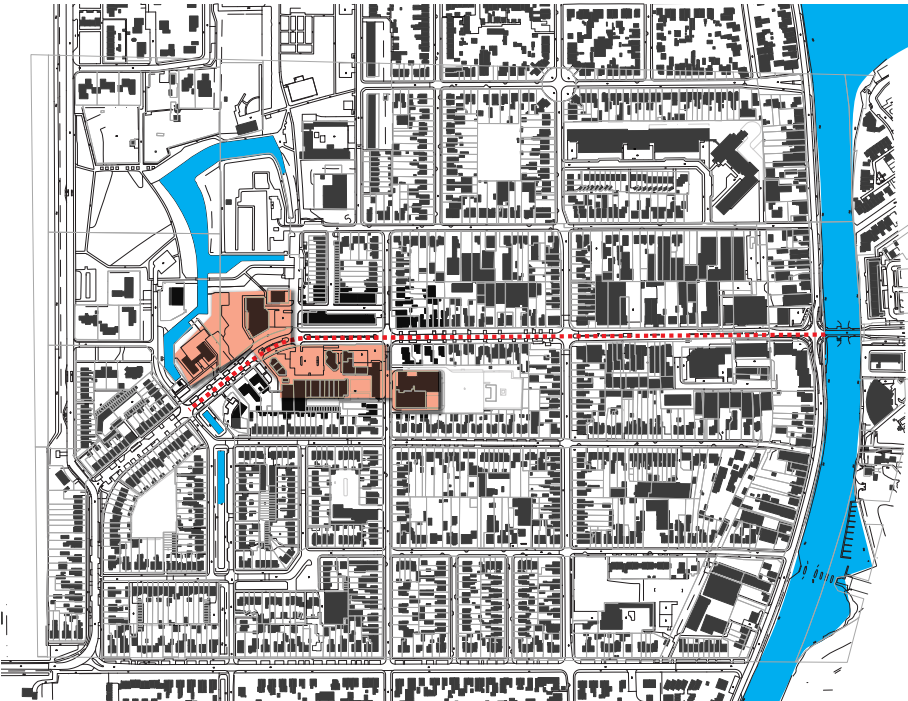
Winkelgebied De Kop

6 – De Kop

Winkelgebied De Kop wordt aangeheeld op plekken waar grote openingen in de gevelwand zijn ontstaan. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om kleinschalige bedrijvigheid toe te voegen aan het bestaande aanbod. Boven de winkels wordt gewoond, hierdoor houdt het winkelgebied zijn dorpse karakter en wordt de sociale controle op het openbare gebied versterkt.

- bij nieuwbouw is toevoegen van winkelaanbod mogelijk
- wonen boven de winkel aan de straatwand
- de nieuwbouw sluit in hoogte en parcelering aan op het dorpse karakter van Zwanenburg en is kleinschalig van opzet. De nieuwbouw volgt op hoofdlijn de stijl van de bestaande bebouwing in zone III
- maximaal 3 bouwlagen
- schuine kap op 3e bouwlaag wenselijk
- schuine kappen bedekt met keramische oan
- materialisering gevels hoofdzakelijk baksteen

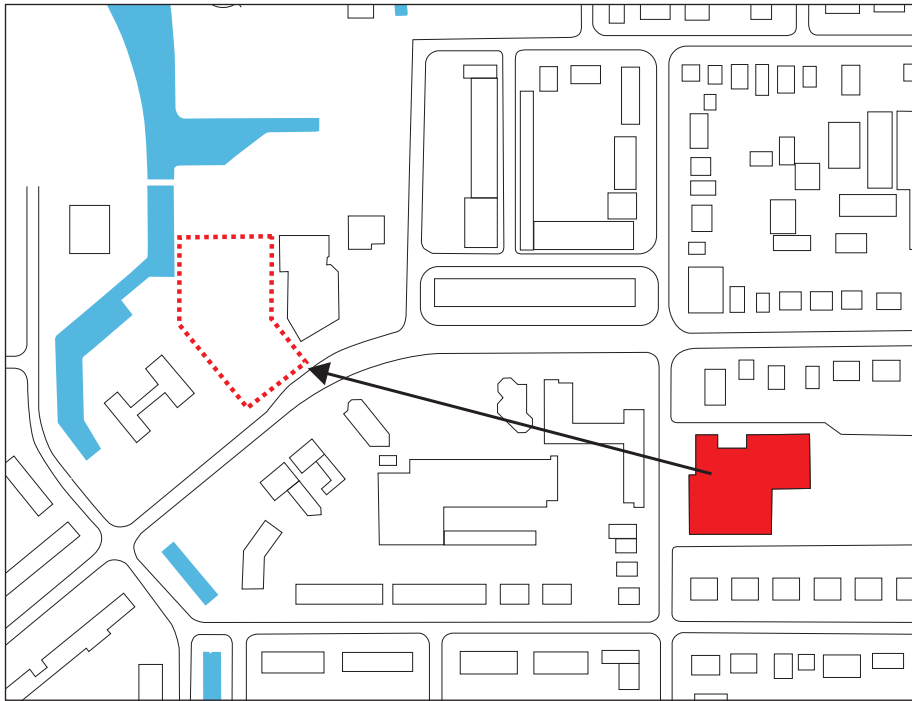
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkelgebieden, Uitgangspunten



figuur 3.1

3.1 Stedenbouwkundige situatie

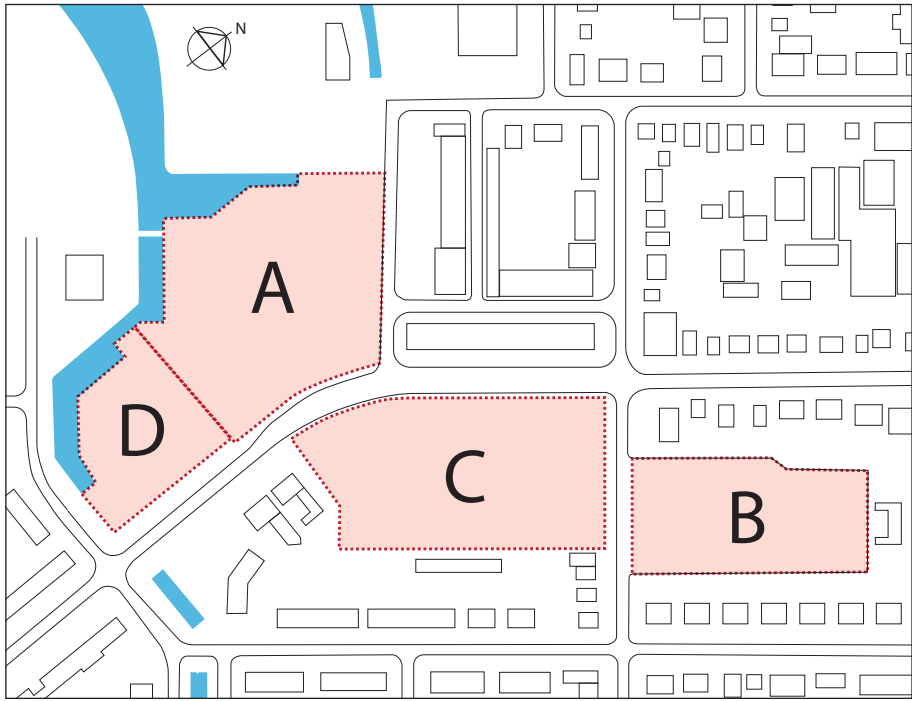
Het projectgebied beslaat de Dennenlaan vanaf de brug over de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder tot aan de bocht bij de entree van het wandelpark. De ontwikkellocaties concentreren zich rond de bocht in de Dennenlaan. Duidelijkzichbaar is de heldere stedenbouwkundige opzet van Zwanenburg met een sterke orthogonale structuur. De 'knik' in de Dennenlaan is een duidelijke afwijking binnen deze structuur.



figuur 3.2

3.2 Verplaatsing dorps huis naar locatie in het park

Het vertrekpunt van de nieuwe ontwikkelingen is een nieuw dorps huis op de locatie aan de rand van het park naast de huidige Lidl. Daarbij wordt in relatie tot het nieuwe dorps huis een dorpsplein gerealiseerd. Het dorps huis heeft verschillende functies, gemeenschappelijke ruimtes, een sportzaal, een activiteitengedeelte, een gemeentelijk servicecentrum en een bibliotheek. In dit onderzoek is ook de mogelijkheid van een sporthal meegenomen. Op de locatie van de huidige dorps huis 'De Olm' is er ruimte voor een winkelfunctie op de begane grond met wonen op de verdieping. Het huidige parkeerterrein achter de locatie blijft gehandhaafd.



figuur 3.3

3.3 De ontwikkelgebieden

Het projectgebied rond winkelcentrum De Kom is verdeeld in verschillende ontwikkellocaties:

- | | |
|------------|--|
| Locatie A: | 'Parkrand Dennenlaan'
locatie aan de rand van het park gelegen ter hoogte van de bestaande Lidl en de Escura Apotheek |
| Locatie B: | 'De Olmenlaan'
locatie van het huidige cultureel centrum 'De Olm' |
| Locatie C: | 'De Kom'
locatie van het huidige winkelcentrum |
| Locatie D: | 'Watterand Dennenlaan'
locatie van de huidige Mavo |

4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkelgebieden

4.1.1 Inleiding

De ontwikkelgebieden zijn alle gelegen rondom het winkelconcentratiegebied ‘De Kom’. Voor deze ontwikkelgebieden zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De Randvoorwaarden zijn gebaseerd op basis van een door de gemeente aangedragen programma (zie inzet) waarvoor een aantal studies zijn verricht voor. Voor het ontwikkelgebied A, de Parkrand waarin een dorpshuis en dorpsplein zijn opgenomen is door de gemeente een specifiek programma aangeleverd. Dit programma is verwerkt in een aantal studies welke hebben geleid tot een aantal scenario’s. Deze worden behandeld in het Hoofdstuk ‘Uitvoeringslocatie A’.

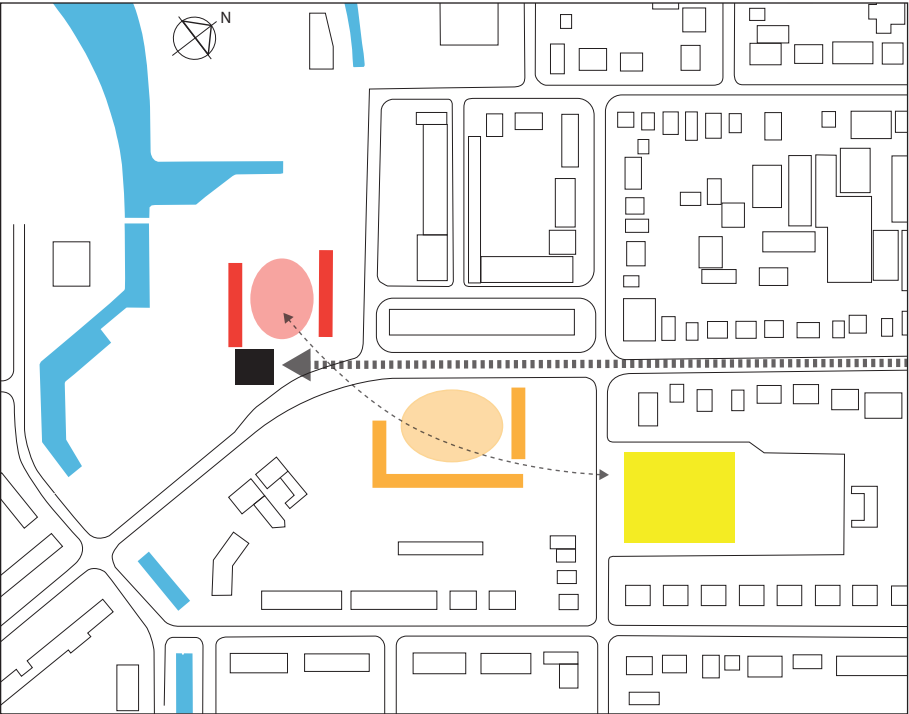
4.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In de studie voor de ontwikkellocaties zijn de navolgende uitgangspunten opgenomen

- dorpshuis ‘De Olm’ komt op de locatie naast de Lidl
- ontwikkeling rondom en ter plaatse van de Lidl is mogelijk in geval van zowel handhaving als verplaatsing van de Lidl
- ter plaatse van het nieuwe dorpshuis wordt een dorpsplein gesitueerd in geval van verplaatsing van de Lidl
- de locaties zijn sepeeraat onwikkelaar. In de totstandkoming van de verschillende scenario’s zijn als gevolg van de uitgangspunten en randvoorwaarden de oplossingen zodanig gekozen dat elke ontwikkellocatie individueel tot stand gebracht kan worden. Een in de tijd gezien latere ontwikkeling op een andere ontwikkellocatie is ten alle tijden mogelijk. Deze individuele benadering per locatie is een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Zwanenburg ligt voor een groot gedeelte in een gebied dat valt onder het Luchthaven Indelings Besluit (LIB). Binnen het LIB zijn 4 zones aangemerkt. Door deze LIB-beperkingen kan (her)ontwikkeling van woningbouw in Zwanenburg alleen op zeer beperkte schaal plaatsvinden. Mede hierdoor zijn er weinig kansen voor (her)ontwikkeling van algemene (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen. Het project Hart van Zwanenburg geeft, met de subsidie om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten, nu een kans voor (her)ontwikkeling van woningen en voorzieningen. Het LIB-gebied is ingedeeld in verschillende zones. In het Ruimtelijk Programma ligt het hele ontwikkelgebied (deelgebieden A t/m D) in zone 4, waarop een beperking ligt voor nieuwe gebouwen met een woon-, onderwijs-, en/of zorgfunctie. Daarom wordt er een ‘verklaring van geen bedenking’ aangevraagd bij het ministerie van I&M voor het aantal woningen dat wordt toegevoegd ten opzichte van het huidig aantal woningen. Daarnaast ligt in ontwikkelgebied A een klein deel van 130 m2 in zone 3, waarop een beperking ligt voor alle type nieuwe gebouwen. Daarom wordt ook voor dit gedeelte van het dorpshuis een ‘verklaring van geen bedenking’ aangevraagd bij het ministerie van I&M. Met het ministerie (voormalig VROM) zijn al inventariserende gesprekken geweest waarin is afgesproken dat de benodigde verklaringen in de bestemmingsplanfase zullen worden aangevraagd en behandeld.

4.1.3 Stedenbouwkundig Concept

Het stedenbouwkundige concept gaat uit van de Dennenlaan als ‘drager’ van een aantal pleinen. Winkelcentrum ‘De Kom’ behoudt een functioneel plein in de vorm van een parkeerplein, waarbij er een directe relatie blijft tussen de winkels en het parkeren. Daarnaast ontstaat er in de bocht van de Dennenlaan een verblijfsplein in de vorm van een dorpsplein. Het dorpsplein heeft een directe relatie met het dorpshuis en het wandelpark. Door een relatie te leggen tussen het functionele plein en de locatie van het huidige dorpshuis ‘De Olm’, ontstaat een doorgaande overgang tussen de verschillende plan onderdelen. Aan het einde van de Dennenlaan ontstaat ruimte voor een accent bebouwing, waardoor de stedelijke ruimte wordt beëindigd en de relatie naar het park en het dorpshuis wordt ingeleid.



figuur 4.1 - Stedenbouwkundig concept

4.1.4 Programma

Locatie A: ter plaatse van de bestaande Lidl,

Gebiedsoppervlak: 0,2 ha.

Programma:

- dorpshuis, ca 3.000 m2 BVO
- dorpsplein, ca 1.000 m2
- bij realisatie dorpsplein; commerciële ruimte/Horeca, maximaal 650m2
- bBij realisatie dorpsplein woningen aan het dorpsplein realiseren

Locatie B: ter plaatse van de huidige locatie van ‘De Olm’

Gebiedsoppervlak 0,5 ha incl. parkeergelegenheid

Programma:

- supermarkt ca 1.200 m2 BVO
- bebouwd oppervlak maximaal 1.600 m2
- -wonen op de 1e en 2e verdieping realiseren

Locatie C: Winkelconcentratiegebied ‘De Kom’

Gebiedsoppervlak: 0,75 ha incl. bestaande parkeergelegenheid

Programma:

- mogelijke uitbreiding winkelaanbod, ca. 1000 m2
- passage naar locatie B realiseren
- wonen op de 1e en 2e verdieping realiseren

Locatie D: ter plaatse van de huidige Mavo

Gebiedsoppervlak: 0,33 Ha

Programma:

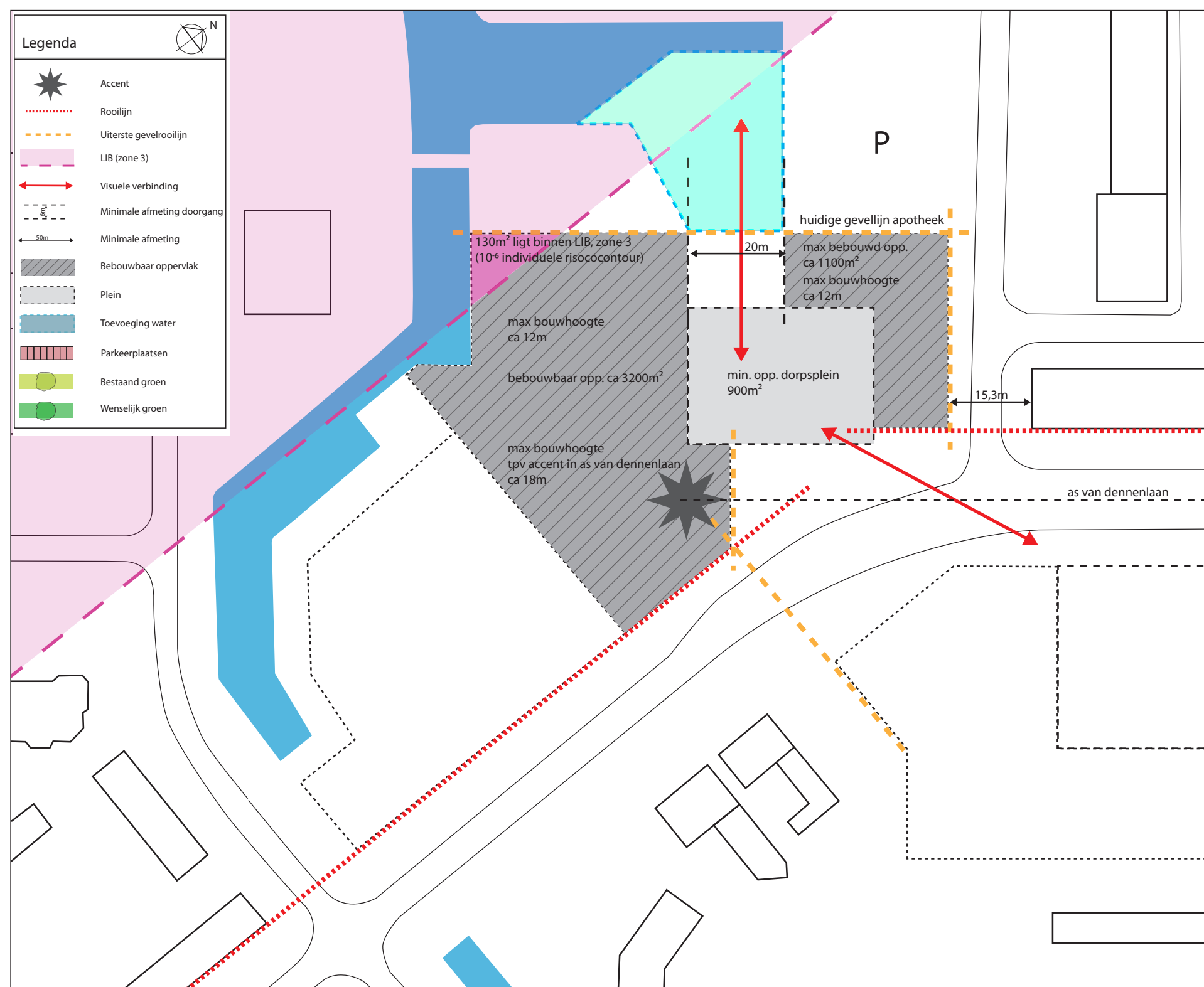
- wonen, ca. 15 stuks

4.1.5 Parkeren

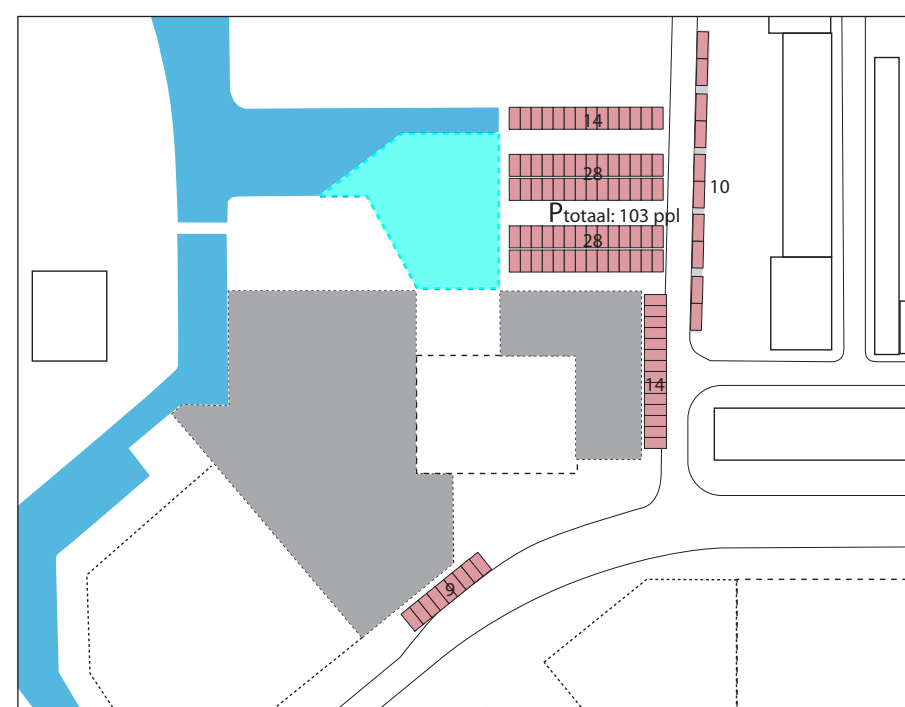
Voor het aantal parkeerplaatsen dient de volgende norm te worden gehanteerd.

Zoveel mogelijk de parkeerdruk op de afzonderlijke ontwikkellocatie oplossen. Het is mogelijk om het aantal parkeerplaatsen te verspreiden over de 4 deellocaties.

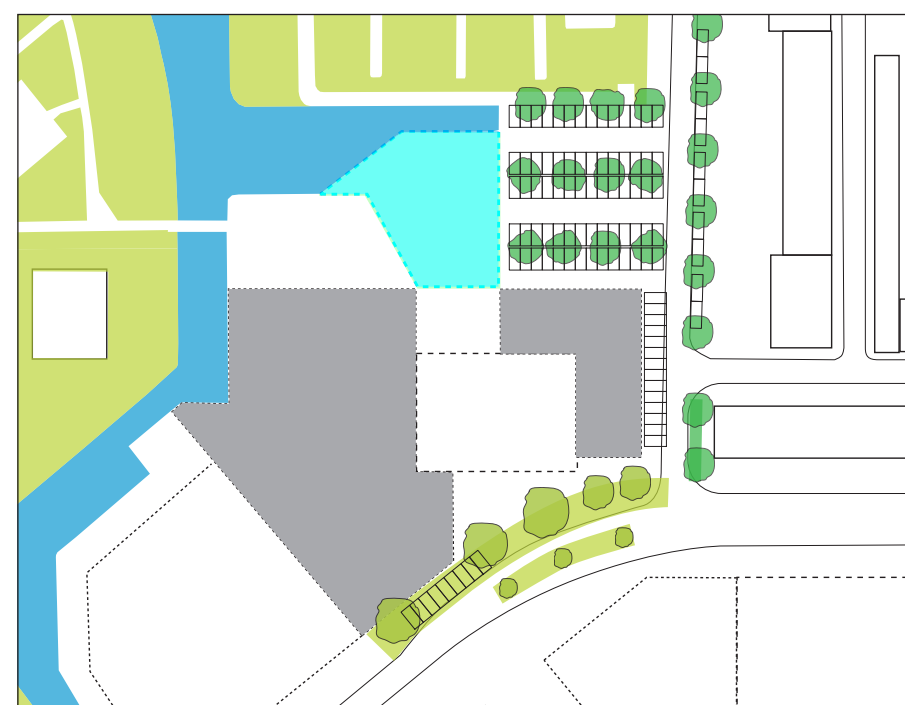
		norm:
Wonen	duur	1,7 p.p./woning
	Midden	1,5 p.p./woning
	Goedkoop	1,3 p.p./woning
	Serviceflat	0,6 p.p./woning
	Jongeren	1,0 p.p./woning
Overig	Sportzaal	2,2 p.p./100m2
	Dorpshuis	3,0 p.p./100m2
	Bibliotheek	0,3 p.p./100m2
	Service centrum	2,2 p.p./100m2
	Tandarts/huisarts	2,0 p.p./behandelkamer
	Detailhandel	4,0 p.p./100m2 bvo
	Supermarkt	4,0 p.p./100m2 bvo



figuur 4.2 - Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Ontwikkellocatie A



figuur 4.3 - Parkeren



figuur 4.4 - Groenstructuur

4.2 Ontwikkellocatie A, Parkrand Dennenlaan

4.2.1 Locatie A – Parkrand Dennenlaan

Tenaanzien van de locatie A is, anders dan bij de overige ontwikkellocaties, een aantal studies verricht op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals genoemd bij de 'ontwikkellocaties'. Deze studies zijn op de pagina's 17 t/m 27 onder de kop 'uitvoeringslocatie' opgenomen. De studies geven een impressie van mogelijke bouwvolumes en architectuur gebaseerd op verscheidene scenario's.

In de parkrand worden de navolgende functies in het programma genoemd:

- Dorpshuis
- Bibliotheek
- Sportaccommodatie
- Commerciële ruimte met horeca
- Dorpsplein

De scenario's laten verschillende combinaties van bovengenoemde functies zien.

4.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

1. Kavelgrenzen en rooilijnen

- 1.1 Voor de aan te houden gevelrooilijnen en maten zie figuur 4.2.
- 1.2 Voor bebouwbaar oppervlak gearceerd gebied aanhouden.
- 1.3 Maximaal bouwvlak als % van het bebouwbaar oppervlak nader te definiëren.
- 1.4 Bij verplaatsing van de Lidl het dorpsplein een zichtlijn realiseren tussen 'De Kom' en het wandelpark (blz. 53 ontwikkelingskader Zwanenburg 2005).
- 1.5 Voor de gevelrooilijn gezien vanaf de 'algemene begraafplaats Zwanenburg' de gevel van de bestaande apotheek aanhouden, zijnde de gevel aan de zijde van de begraafplaats.
- 1.6 Profielbreedte ter plaatse van Kerkhoflaan minimaal 15m in verband met verbreding bestaand profiel.
- 1.7 Bij het ontwerpen van de gebouwen rekenen houden met het creëren van een ruim doorzicht naar het wandelpark.
- 1.8 Minimale maat voor het dorpsplein 900m², aanbevolen maat ca. 1.000 m².

2. Architectuur

- 2.1 De architectuur sluit aan op het beeld van de vooroorlogse tuinstadarchitectuur van Zwanenburg.
- 2.2 Gevels voornamelijk in metselwerk uit te voeren.
- 2.3 De gekozen detaillering brengt een zekere mate van plasticiteit in het gevelbeeld en past bij de gekozen architectuurvorm.

3. Kapvorm, hoogte en materialisering

- 3.1 Afwisselende kapvormen, platdak gecombineerd met schuin dak.
- 3.2 Maximale bouwhoogte ca 12 m¹, drie bouwlagen.
- 3.3 Maximale bouwhoogte ter plaatse van het accent 18 m¹, vijf bouwlagen.
- 3.4 Schuine dakvlakken bekleden met keramische pan.
- 3.5 Toepassen van overstekken en dakranden.

4. Ontsluiting van de bebouwing

- 4.1 Ontsluiting dorps huis bij handhaving Lidl aan de Dennenlaan.
- 4.2 Ontsluiting van het dorps huis bij tot standkoming dorpsplein aan de zijde van het dorpsplein, zichtbaar vanuit De Kom.
- 4.3 Ontsluiting van de bovengelegen woningen scheiden van de entrees van dorps huis en commerciële ruimten. Entrees situeren aan de Dennenlaan, geen galerijen toepassen aan straat- en pleinwand.

5. Parkeren

- 5.1 Parkeerplaatsen realiseren op het gebied aan de Kerkhoflaan ten noorden van de Apotheek, ca 80 parkeerplaatsen.
- 5.2 Te realiseren parkeercapaciteit bij handhaving van de Lidl ca. 65 parkeerplaatsen ten behoeve van het dorps huis.
- 5.3 Te realiseren parkeercapaciteit bij realisatie dorpsplein ca. 100 parkeerplaatsen ten behoeve van commerciële ruimte, dorps huis, sportzaal én woningen.
- 5.4 Toestaan om de parkeercapaciteit aan het einde van de Nolenslaan en De Kom bij ontwikkeling van dorpsplein mee te nemen in de tellingen.

6. Sociale veiligheid

- 6.1 Open gevels op beganegrond en verdiepingen aan de zijde van plein- en straatwanden.
- 6.2 Bij realisatie van het dorpsplein aan de zijde van het plein commerciële en openbare functies met horeca toegestaan.

7. Groenstructuur

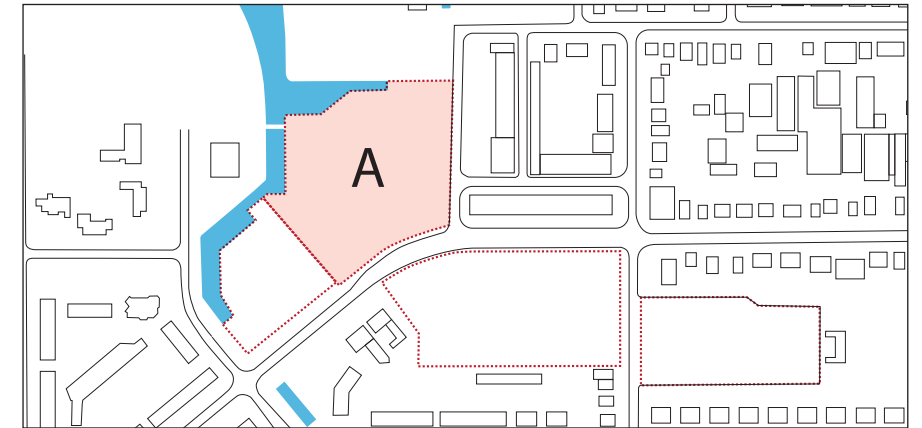
- 7.1 Ter plaatse van parkeerplaatsen beplanting en bomen in het ontwerp opnemen (zie figuur 4.4).

8. Reclame uitingen

- 8.1 Reclame-uitingen en benamingen dienen door de architect in het ontwerp te worden opgenomen.

9. Duurzaamheid

- 9.1 Om piekbelasting bij regenval te voorkomen een waterbergende dakbedekking toepassen. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en direct geloosd op het oppervlaktewater. (blz 6 Nota B&W Voortgangsnota 'integraal project water', 2006).
- 9.2 Bij de gezamenlijke ontwikkeling van sportaccommodatie, dorps huis en bibliotheek warmte-koudeopslag toepassen.
- 9.3 De hoeveelheid open water ter plaatse van het plein vergroten
- 9.4 Bij de indeling van het gebouw rekening houden met de oriëntatie van de verblijfsgebieden en utilitaire zones.
- 9.5 Gebruik maken van 'groen' daken, waardoor fijnstof in de lucht wordt verminderd en de flora en fauna van de parkrand wordt versterkt.
- 9.6 Gebruik maken van groendaken en -gevels, waardoor een positief effect op de klimaatbeheersing in het gebouw wordt bewerkstelligd.



figuur 4.5 - locatie



figuur 4.6 - impressie



figuur 4.7 - studie uitvoeringslocatie A - Lidl wordt verplaatst - schaal 1:500

4.3 Uitvoeringslocatie A, Parkrand Dennenlaan optie 1; voorkeursscenario

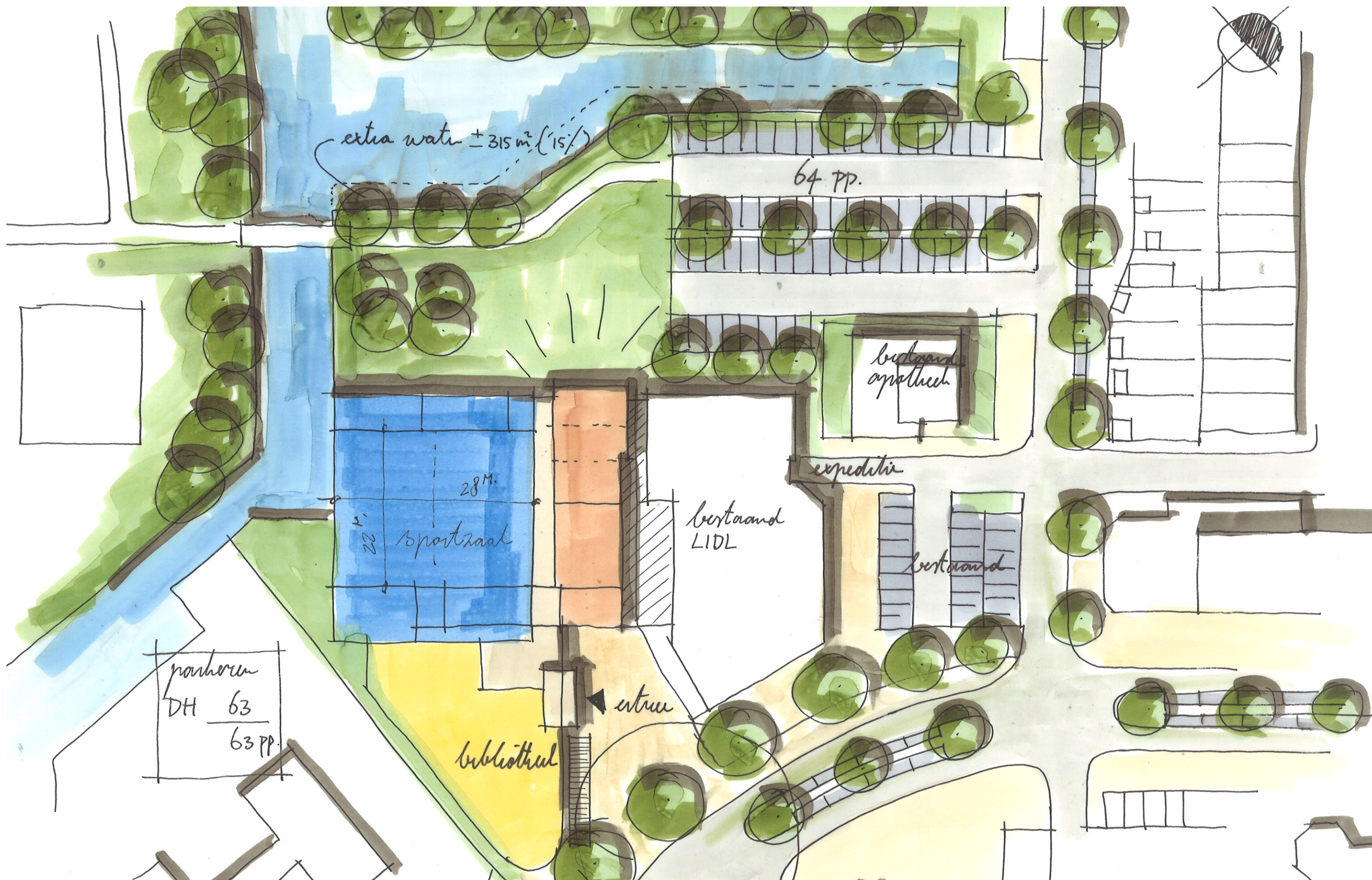
Bij verhuizing van de Lidl ontstaat ruimte voor een dorpshuis en een dorpsplein aan de zijde van park en water. Op de totaal beschikbare locatie zijn in deze variant opgenomen: dorpsplein, dorpshuis, bibliotheek, sportzaal, commerciële plint en woningen.

Kenmerken:

- vergroting van het wateroppervlakgekoppeld aan het dorpsplein. Er ontstaat een directe relatie tussen dorpsplein en achtergelegen park. In de architectuur kan het dorpsplein met enkele trap treden 'af dalen' tot aan de waterspiegel hetgeen een uitstekende zitgelegenheid herbergt
- afzoomen van het plein aan de zijde van de Kerkhoflaan tot aan apotheek 'de Ringvaart'. Hierdoor wordt het plein aan beide zijden begrenst en gaat de ruimte daadwerkelijk als 'plein' functioneren. Aandachtspunt is het waarborgen van de zichtbaarheid van de apotheek vanuit de Dennenlaan
- het profiel van de Kerkhoflaan verbreden. Hierdoor ontstaat een ruimere toegang naar begraafplaats Zwanenburg en ruimte voor het plaatsen van bomen
- de functies in 'het dorpshuis' zijn binnen het gebouw zodanig georiënteerd dat de gevel op de beganegrond een levendige indruk geeft gezien vanuit het plein
- bij voorkeur worden ontmoetingsfuncties aan de pleinzijde georiënteerd ten behoeve van sociale controle op plein en ingang tot het park
- de bibliotheek wordt aan de zijde van de Dennenlaan georiënteerd ten behoeve van zichtbaarheid vanuit de straat
- het bouwwerk herbergt een beperkt hoogteaccent in de as van de Dennenlaan gezien vanuit winkelgebied 'De Kop'
- ten behoeve van parkeren wordt ten noorden van de apotheek 'de Ringvaart' een extra parkeerplek voor ca. 80 parkeerplaatsen



figuur 4.8 - impressie dorpshuis met dorpsplein



figuur 4.9 - studie uitvoeringslocatie A - Lidl blijft gehandhaafd - schaal 1:500

4.4 Uitvoeringslocatie A, Parkrand Dennenlaan optie 1; Overgangsscenario

Bij het handhaven van de Lidl op de huidige locatie kan het dorps huis gerealiseerd worden op het vrije grondstuk ten zuidwesten van de Lidl. Op de totaal beschikbare locatie zijn in deze variant ontwikkeld: dorps huis, bibliotheek en sportzaal.

Kenmerken:

- een plein met beperkte schaal ten behoeve van de entree van het dorps huis aan de Dennenlaan
- gelijkwaardige functie-indeling van het dorps huis conform scenario 1. Indien op een later tijdstip de Lidl alsnog wordt verplaatst kan het plein conform scenario 1 worden afgebouwd
- bestaande parkeerplaats voor de Lidl handhaven, extra parkeerplaatsen ten behoeve van het dorps huis wordt ten noorden van de apotheek 'de Ringvaart' een extra parkeergelegenheid voor ca. 64 parkeerplaatsen gerealiseerd



figuur 4.10 - impressie dorps huis Lidl

4.5 Uitvoeringslocatie A, Parkrand Dennenlaan optie 2; Voorkeursscenario

Bij de realisatie van een sporthal is de locatie voor een dorpshuis inclusief sporthal relatief klein. Er bestaat de mogelijkheid om een sporthal te realiseren indien het bouwvolume tot 3 bouwlagen wordt uitgebreid. Om aan de zijde van het dorpsplein de gevelwand 'te verzachten' (leefbaar te houden) wordt deze afgezoomd met een marktkraam-arcade.

Op de totaal beschikbare locatie zijn in deze variant ontwikkeld: dorpsplein, dorpshuis, bibliotheek, sportzaal, commerciële plint en woningen.

Kenmerken:

- de woningen aan het dorpsplein zijn eenzijdig georiënteerd, de achterzijde van de woningen staat tegen de sporthal aan
- de oriëntatie van de woningen aan het plein is noord-oost
- de buitenruimte van de woningen kan op het dak van de sporthal worden gerealiseerd (op het zuiden)
- bij voorkeur worden ontmoetingsfuncties aan de pleinzijde georiënteerd ten behoeve van sociale controle op plein en ingang tot het park
- de bibliotheek wordt aan de zijde van de Dennenlaan georiënteerd ten behoeve van zichtbaarheid vanuit de straat
- het bouwwerk herbergt een beperkt hoogteaccent in de as van de Dennenlaan gezien vanuit winkelgebied 'De Kop'
- ten behoeve van parkeren wordt ten noorden van de apotheek 'de Ringvaart' een extra parkeergelegenheid voor ca. 70 parkeerplaatsen
- afzoomen van het plein aan de zijde van de Kerkhoflaan tot aan apotheek 'de Ringvaart'. Hierdoor wordt het plein aan beide zijden begrenst en gaat de ruimte daadwerkelijk als 'plein' functioneren. Aandachtspunt is het waarborgen van de zichtbaarheid van de apotheek vanuit de Dennenlaan



figuur 4.12 - impressie dorpshuis met sporthal



figuur 4.13 - studie uitvoeringslocatie A - Sporthal bij handhaving Lidl - schaal 1:500

4.6 Uitvoeringslocatie A, Parkrand Dennenlaan optie 2; Overgangsscenario

Bij het handhaven van de Lidl op de huidige locatie in combinatie met een sporthal kan een in omvang beperkt dorpshuis gerealiseerd worden op het vrije grondstuk ten zuidwesten van de Lidl. Op de totaal beschikbare locatie zijn in deze variant ontwikkeld: dorpshuis, bibliotheek en sporthal.

Kenmerken:

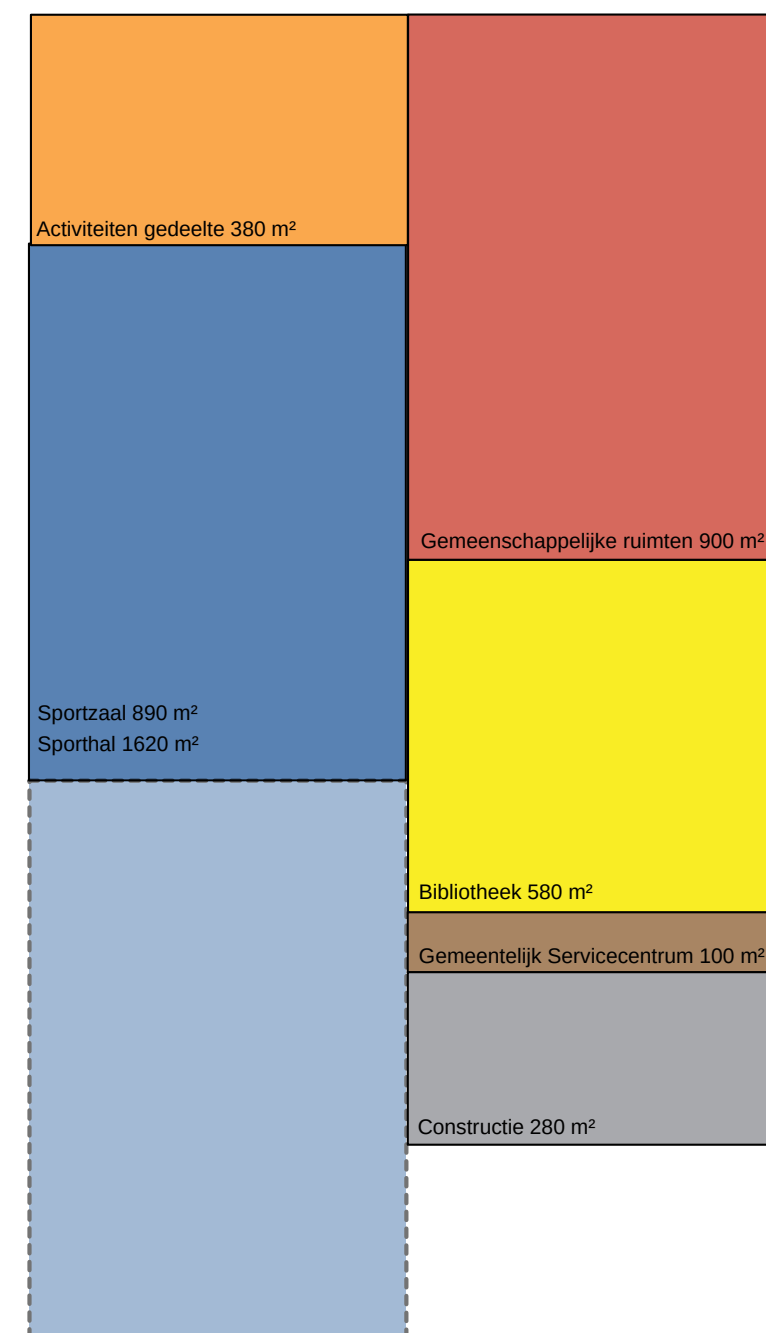
- de entree van het dorpshuis en bibliotheek aan de Dennenlaan
- gelijkwaardige functie-indeling van het dorpshuis conform optie 2, voorkeursscenario. Indien op een later tijdstip de Lidl alsnog wordt verplaatst kan het plein conform optie 2, scenario 1 worden afgebouwd door het bouwen van de woningen
- bestaande parkeerplaats voor de Lidl handhaven, extra parkeerplaatsen ten behoeve van het dorpshuis wordt ten noorden van de apotheek 'de Ringvaart' een extra parkeergelegenheid voor ca. 64 parkeerplaatsen gerealiseerd



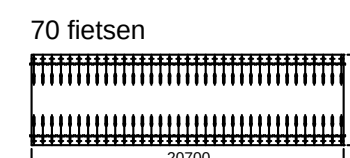
figuur 4.14 - impressie aansluiting sporthal met Lidl



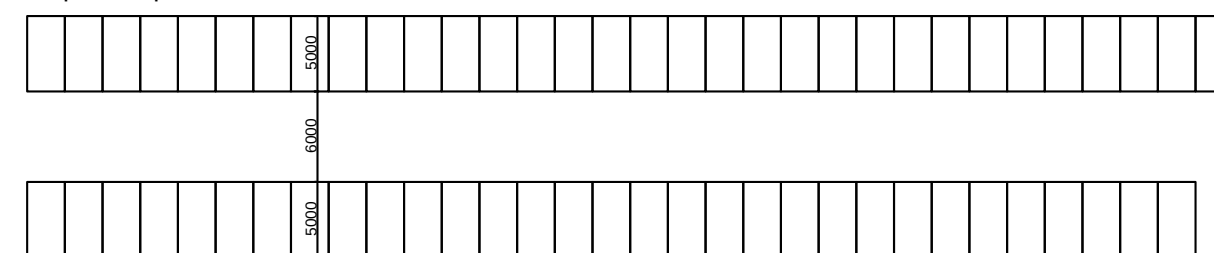
figuur 4.15 - beschikbare kavel ca 3260m² - 1:500



figuur 4.16 - benodigde footprint programma sportzaal ca 3130 m² - 1:500

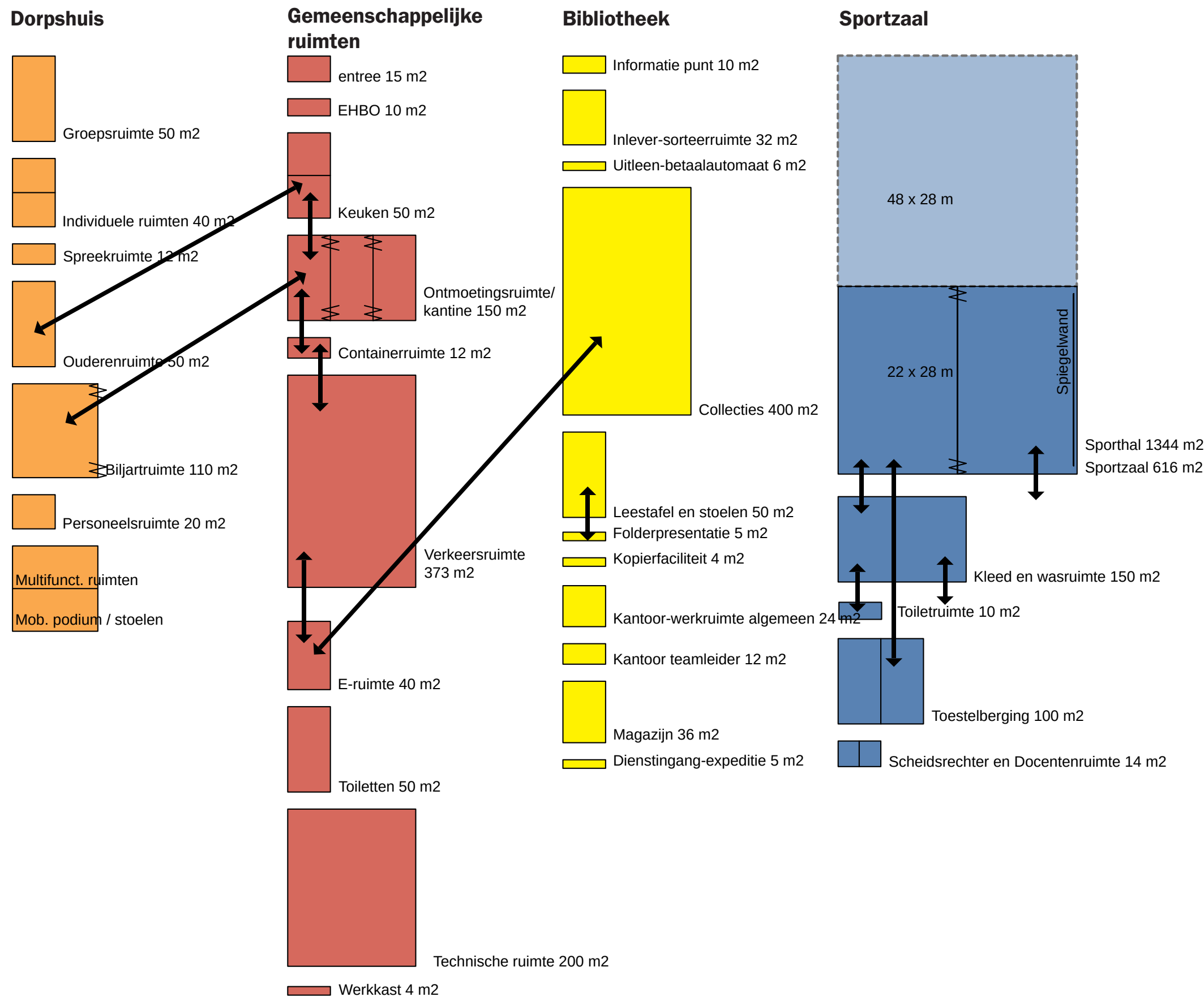


63 parkeerplaatsen



figuur 4.17 - benodigde footprint parkeren en fietsen - 1:500

4.7 Uitvoeringslocatie A, Parkrand Dennenlaan
uitwerking dorpshuis, bibliotheek en sportzaal



figuur 4.18 - eerste verkenning relatieschema - 1:500

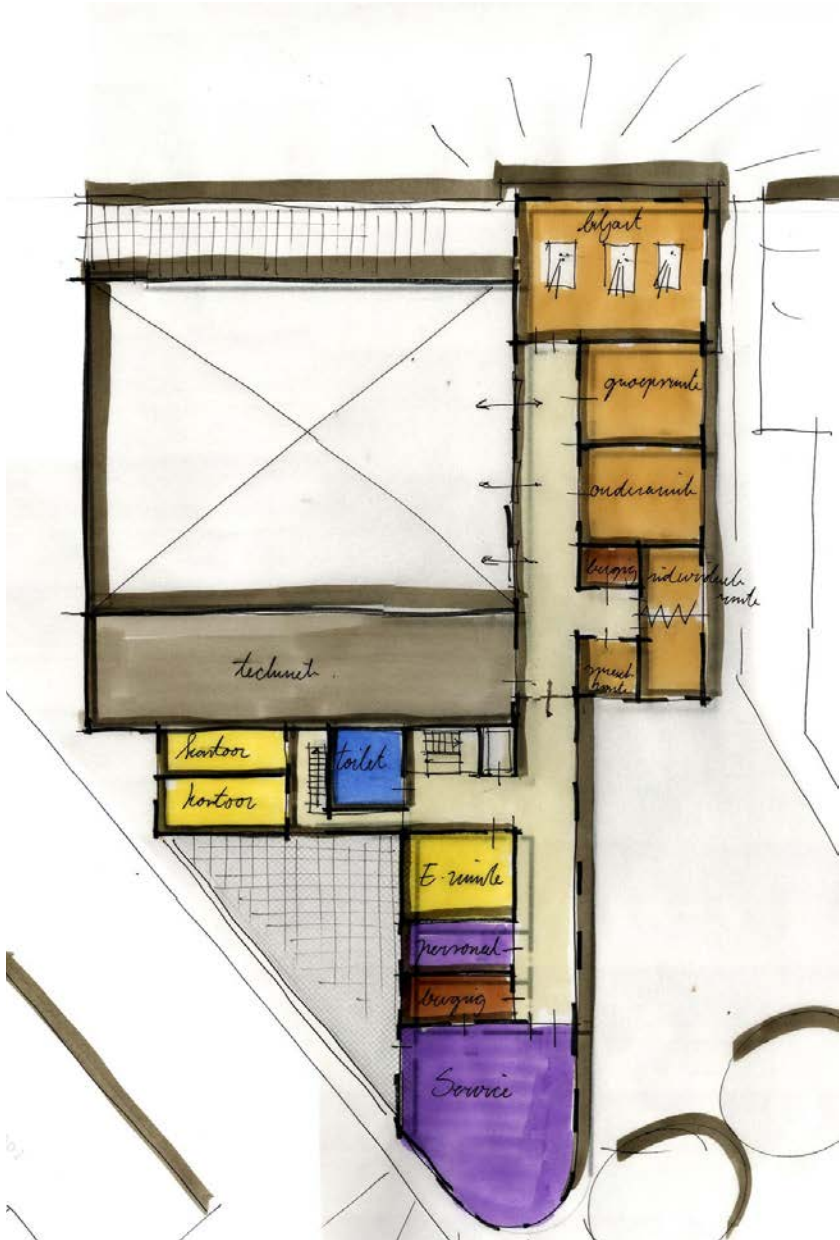


figuur 4.19 - uitwerking dorpshuis met sportzaal met bestaande Lidl - schaal 1:500

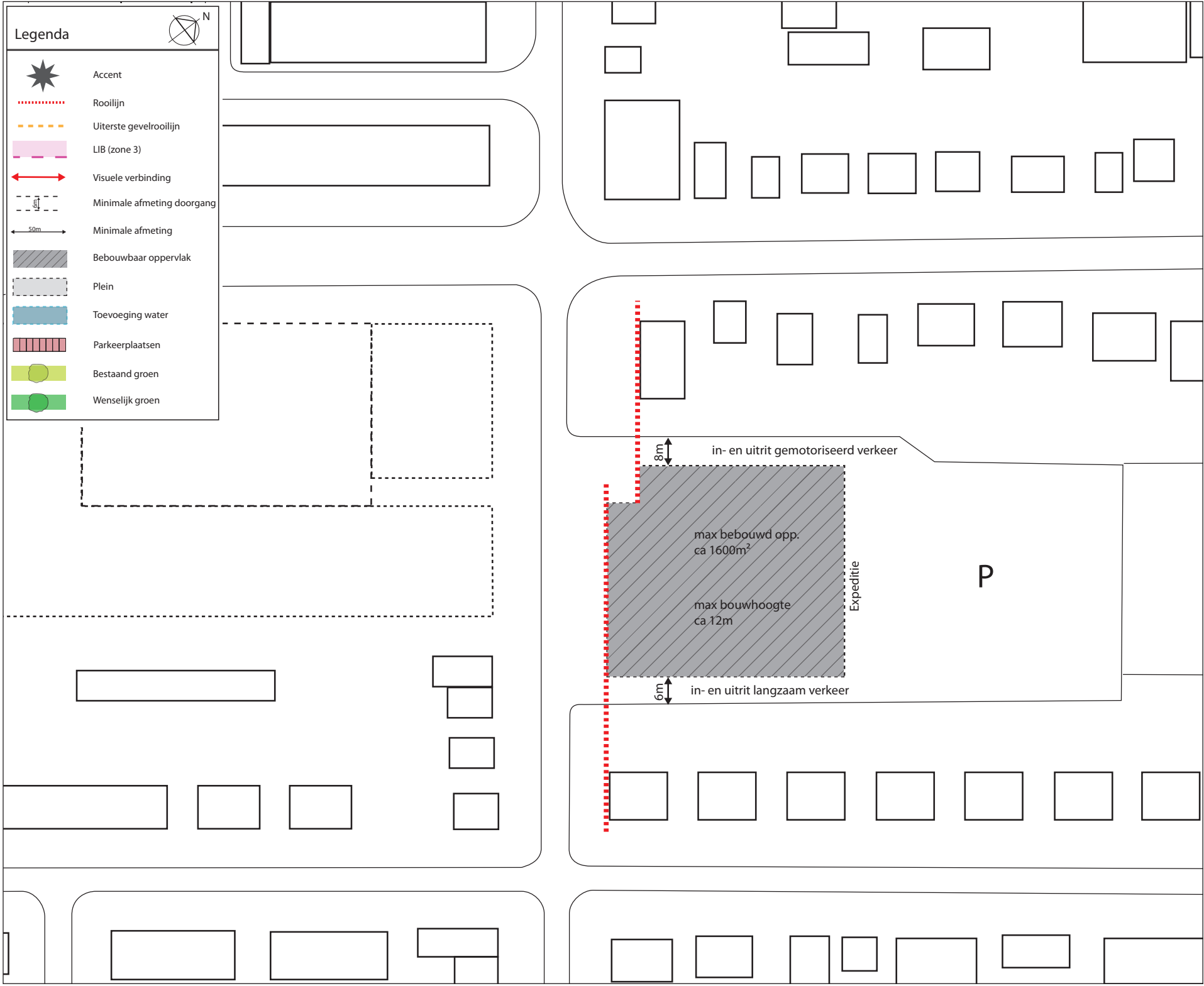
4.7 Uitvoeringslocatie A, Parkrand Dennenlaan
uitwerking dorpshuis, bibliotheek en sportzaal



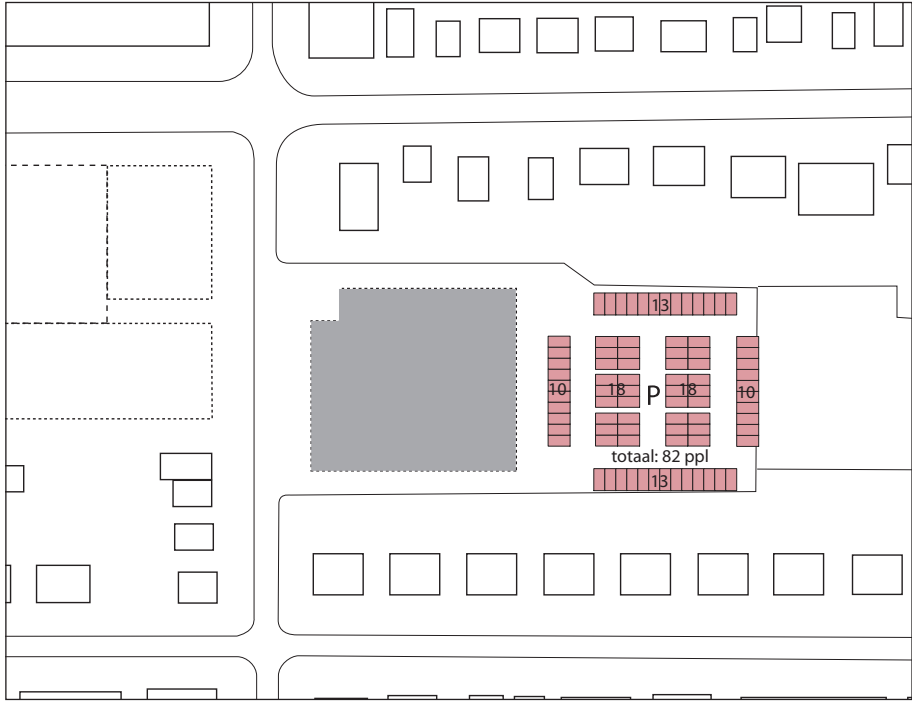
figuur 4.20 - uitwerking dorpshuis met sportzaal met dorpsplein en relatie met water - schaal 1:500



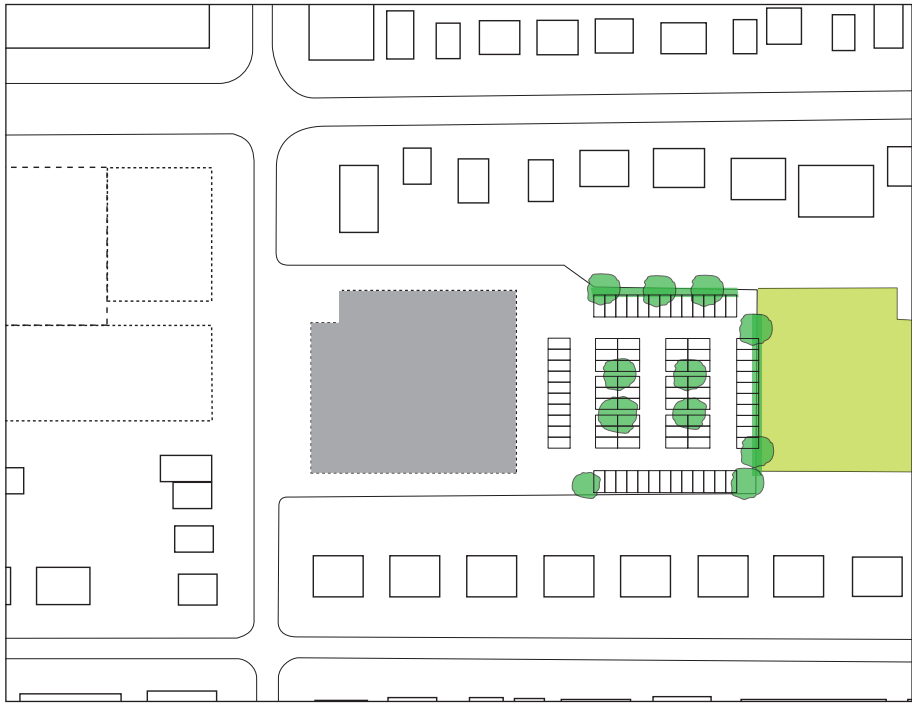
figuur 4.21 - uitwerking verdieping dorpshuis met sportzaal



figuur 5.1 - stedenbouwkundige Randvoorwaarden Ontwikkellocatie B



figuur 5.2 - parkeren



figuur 5.3 - groenstructuur

5. Ontwikkellocatie B, ‘De Olmenlaan’

5.1 Locatie B – De Olmenlaan

Op de locatie aan De Olmenlaan zijn de navolgende functies in het programma opgenomen. De vorm en ligging zijn aangepast op deze functies zijnde: supermarkt, afzoomwinkels, expeditie, wonen, parkeren.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

1. Kavelgrenzen en rooilijnen

- 1.1 Voor de aan te houden gevelrooilijnen en maten zie (figuur 5.1).
- 1.2 Voor bebouwbaar oppervlak gearceerd gebied aanhouden.
- 1.3 Maximaal bouwvlak als % van het bebouwbaar oppervlak nader te definiëren.
- 1.4 Verspringende rooilijn voor gevel ten behoeve van accentuering ingang toegestaan.
- 1.5 Terugliggende rooilijn aansluiten op zijgevelrooilijn woning Dennenlaan.
- 1.6 Minimale toegang ten behoeve van ontsluiting parkeerterrein 7m1.
- 1.7 Bij de realisatie van woningen boven op de commerciële ruimte het gebouw zodanig vormgeven dat er voldoende afstand wordt genomen tussen de woningen aan weerszijde van het complex. Dit ten behoeve van ‘privacy en kwaliteit van aangeboden buitenruimte. Rekenen met ca. 24 m1 tussen de gevelrooilijnen.

2. Architectuur

- 2.1 De architectuur sluit aan op het beeld van de vooroorlogse tuinstadarchitectuur van Zwanenburg.
- 2.2 Gevels voornamelijk in metselwerk uit te voeren.
- 2.3 De gekozen detaillering brengt een zekere mate van plasticiteit in het gevelbeeld en past bij de gekozen architectuurvorm.

3. Kapvorm, hoogte en materialisering

- 3.1 Afwisselende kapvormen, platdak gecombineerd met schuin dak.
- 3.2 Maximale bouwhoogte ca 12 m1, drie bouwlagen.
- 3.3 Schuine dakvlakken bekleden met keramische pan.
- 3.4 Toepassen van overstekken en dakranden.

4. Ontsluiting van de bebouwing

- 4.1 Ontsluiting supermarkt ter plaatse van zichtlijn winkelcentrum ‘De Kom’.
- 4.2 Ontsluiting woningen scheiden van ontsluiting supermarkt.
- 4.3 Expeditie ivm geluid en zicht aan achterzijde situeren.
- 4.4 Maatregelen treffen dmv een overdekte laad en losstraat ter voorkoming van geluidsoverlast expeditie
- 4.5 Ontsluiting achtergelegen parkeergebied aan beide zijden van bouwvolume.

5. Parkeren

- 5.1 Supermarkt 48 parkeerplaatsen (4 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO).
- 5.2 Woningen 20 parkeerplaatsen (1,3 per woning, ca 14 woningen).

6. Sociale veiligheid

- 6.1 Supermarkt aan straatzijde afzomen met woningen of dagwinkels.

7. Groenstructuur

- 7.1 Ter plaatse van parkeerplaatsen beplanting en bomen in het ontwerp opnemen (zie figuur 5.3).

8. Reclameuitingen

- 8.1 Reclame-uitingen en benamingen dienen door de architect in het ontwerp te worden opgenomen.

9. Duurzaamheid

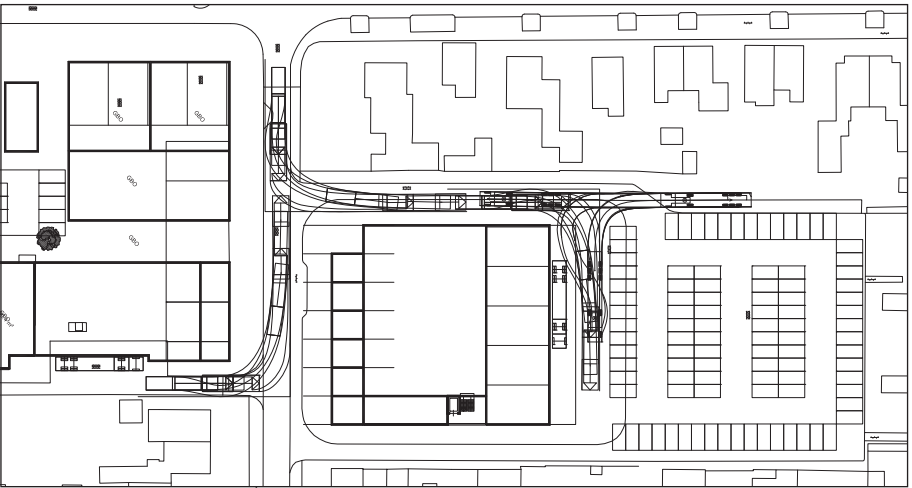
- 9.1 Om piekbelasting bij regenval te voorkomen een water bergendedakbedekkingtoepassen. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en direct geloosd op het oppervlaktewater. (blz 6 Nota B&W Voortgangsnota ‘integraal project water’, 2006)
- 9.2 Gebruik maken van ‘groen’ daken, waardoor fijnstof in de lucht wordt verminderd en de flora en fauna van de parkrand wordt versterkt.
- 9.3 Door toevoeging van groendaken en –gevels een positief effect op de klimaatbeheersing in het gebouw bewerkstelligen.

10. Overig

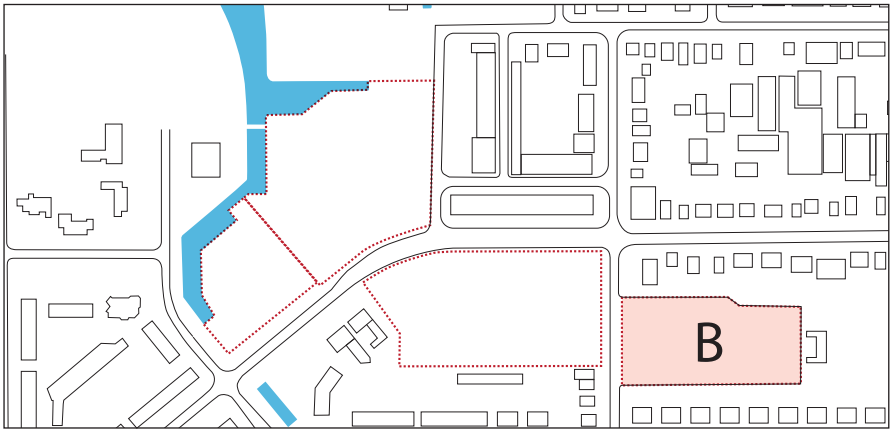
- 10.1 De ontwikkelingen worden zodanig vormgegeven dat ruimte en rust voor de bestaande speelplek gewaarborgd blijft.
- 10.2 Voor het laden en lossen ter plaatse van de expeditiestraat maatregelen opnemen ter beperking van geluidsoverlast.

!

Indien gerekend wordt met de parkeernorm zoals aangegeven op pagina 15 ontstaat er een tekort in de huidige situatie (zonder nieuwe ontwikkelingen) van 1 parkeerplaats.



figuur 5.4 - vrachtwagen (17m) draaicirkels van/naar expeditie aan achter kant supermarkt



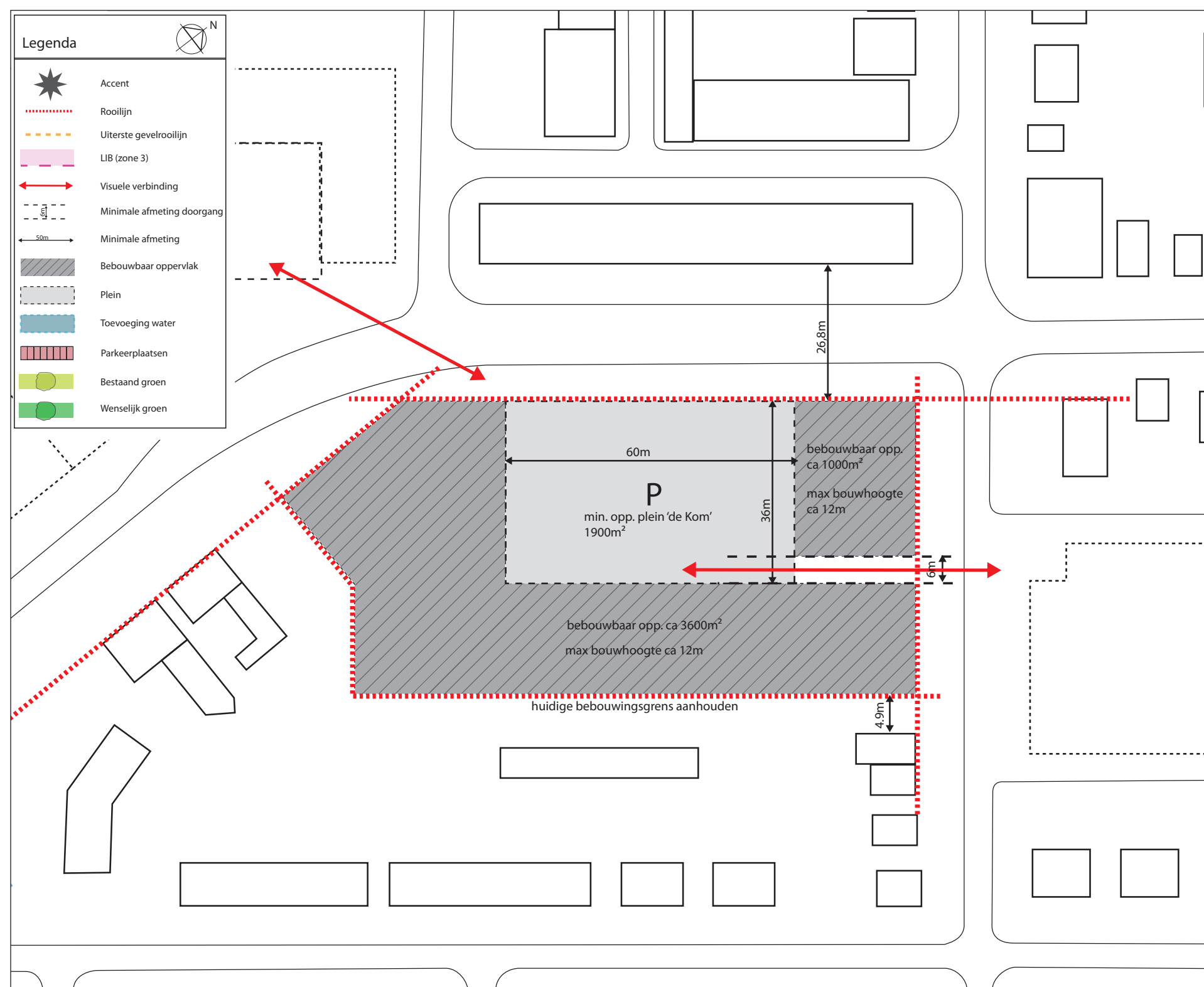
figuur 5.5 - locatie



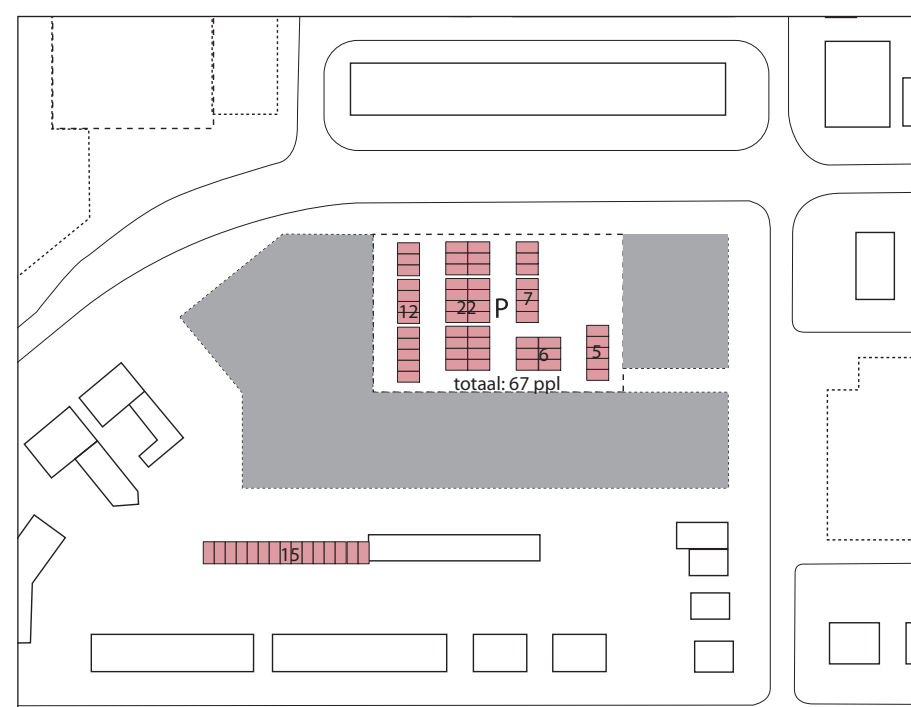
figuur 5.6 - mogelijke invulling Begane Grond



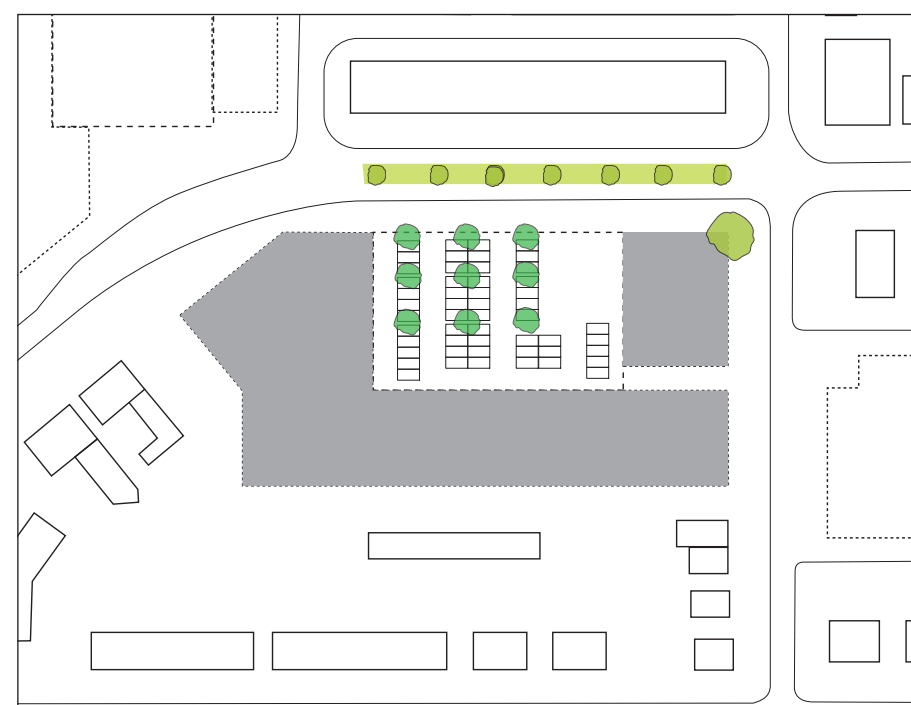
figuur 5.7 - mogelijke invulling Verdieping



figuur 6.1 - stedenbouwkundige Randvoorwaarden Ontwikkellocatie C



figuur 6.2 - parkeren



figuur 6.3 - groenstructuur

6. Ontwikkellocatie C, 'De Kom'

6.1 Locatie C – De Kom

Op de locatie van winkelgebied De Kom zijn de navolgende functies in het programma opgenomen. De vorm en ligging zijn aangepast op deze functies zijnde: Uitbreiding winkelaanbod, afzoomwinkels, expeditie, wonen, parkeren.

6.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

1. Kavelgrenzen en rooilijnen

- 1.1 Voor de aan te houden rooilijnen (zie figuur 6.1).
- 1.2 Voor bebouwbaar oppervlak gearceerd gebied aanhouden.
- 1.3 Maximaal bouwvlak als % van het bebouwbaar oppervlak nader te definiëren.
- 1.4 Een zichtlijn realiseren tussen winkelcentrum De Kom en de ontwikkellocatie B.
- 1.5 Zichtrelatie minimaal 6m1 breed.
- 1.6 Minimale afmeting functionele plein 1900m².
- 1.7 Zichtlijn realiseren tussen winkelgebied 'De Kom' en het toekomstig te realiseren dorpsplein.

2. Architectuur

- 2.1 De architectuur sluit aan op het beeld van de vooroorlogse tuin stadarchitectuur van Zwanenburg.
- 2.2 Gevels voornamelijk in metselwerk uit te voeren.
- 2.3 De gekozen detaillering brengt een zekere mate van plasticiteit in het gevelbeeld en past bij de gekozen architectuurvorm.
- 2.4 Gevelwand bestaande winkelaanbod aansluiten op ontwerp nieuwe gevelwanden.

3. Kapvorm, hoogte en materialisering

- 3.1 Afwisselende kapvormen, platdak gecombineerd met schuin dak.
- 3.2 Maximale bouwhoogte ca 12 m1, drie bouwlagen.
- 3.3 Schuine dakvlakken bekleden met keramische pan.
- 3.4 Toepassen van overstekken en dakranden.

4. Ontsluiting van de bebouwing

- 4.1 Ontsluiting woningen scheiden van ontsluiting winkels.
- 4.2 Expeditie in verband met geluid en zicht aan achterzijde situeren.
- 4.3 Maatregelen treffen ter voorkoming van geluidsoverlast expeditie.
- 4.4 Ontsluiting achtergelegen parkeergebied aan beide zijden van bouwvolume.

5. Parkeren

- 5.1 Winkelaanbod kan mogelijk uitgebreid worden met ca 1000m², 172 parkeerplaatsen (4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO).
- 5.2 Woningen, 38 parkeerplaatsen (1,3 per woning, ca 30 woningen).
- 5.3 Toestaan om de parkeercapaciteit op locatie B en aan de Kerkhoflaan, ten noorden van de apotheek mee te nemen in de tellingen.

6. Sociale veiligheid

- 6.1 Supermarkt aan straatzijde afzomen met woningen of dagwinkels.
- 6.2 Expeditiestraat aan de achterzijde, indien mogelijk afsluiten in avondsituatie.

7. Groenstructuur

- 7.1 Ter plaatse van parkeerplaatsen beplanting en bomen in het ontwerp opnemen (zie figuur 6.3).

8. Reclameuitingen

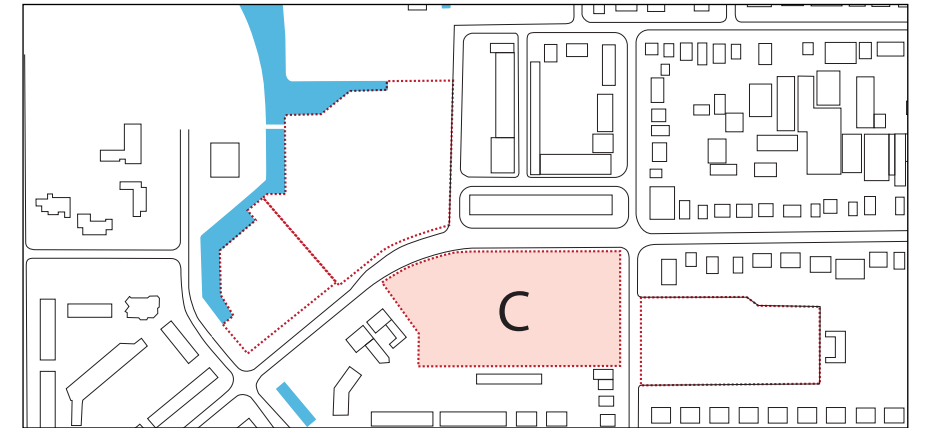
- 8.1 Reclame-uitingen en benamingen dienen door de architect in het ontwerp te worden opgenomen.

9. Duurzaamheid

- 9.1 Om piekbelasting bij regenval te voorkomen een waterbergende dakbedekking toepassen. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en direct geloosd op het oppervlaktewater. (blz 6 Nota B&W Voortgangsnota 'integraal project water', 2006)
- 9.2 Gebruik maken van 'groen' daken, waardoor fijnstof in de lucht wordt verminderd en de flora en fauna van de parkrand wordt versterkt.
- 9.3 Door toevoeging van groendaken en -gevels een positief effect op de klimaatbeheersing in het gebouw bewerkstelligen.

!

Planontwikkeling in overeenstemming met huidige winkeleigenaren.



figuur 6.5 - locatie



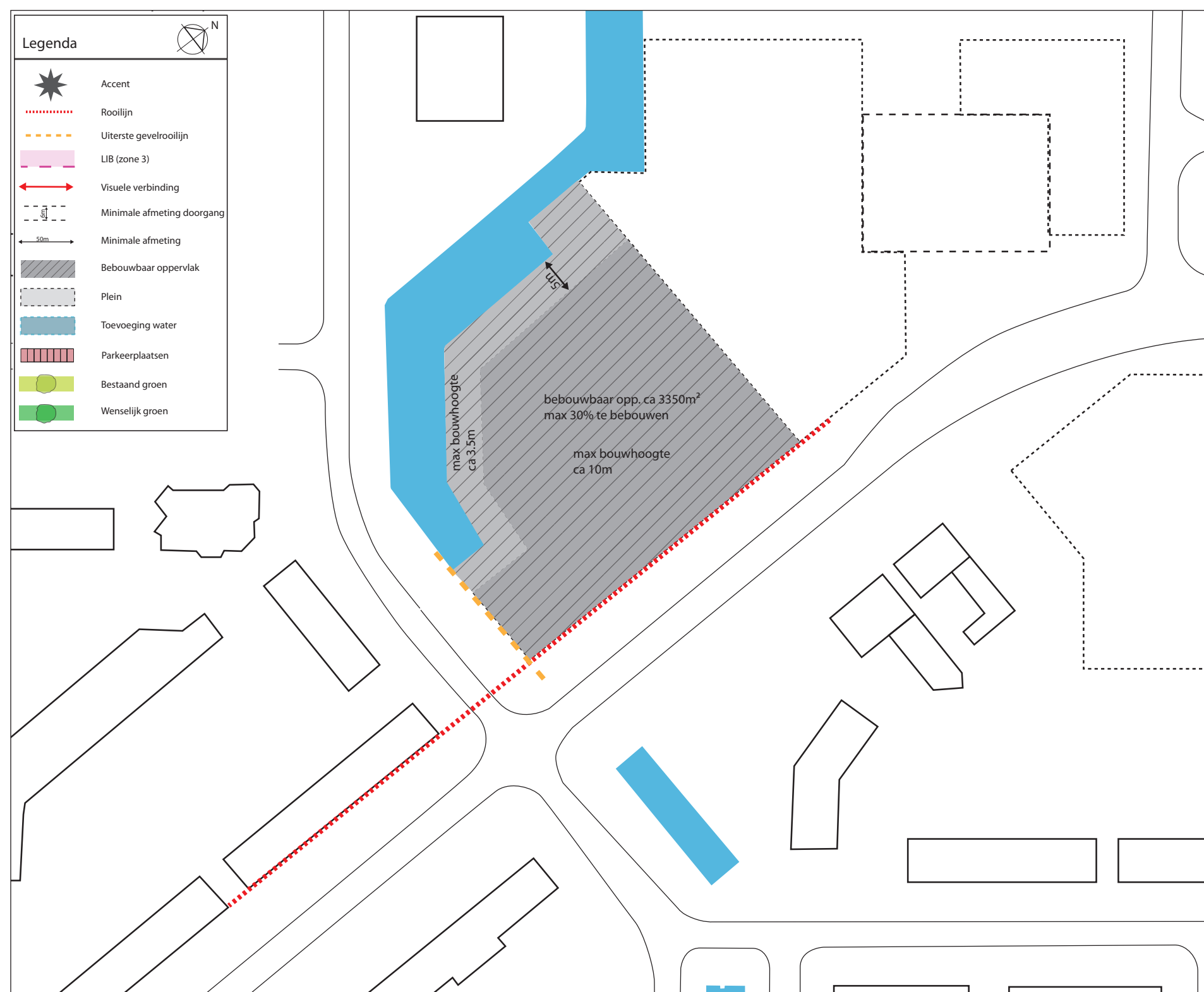
figuur 6.6 - mogelijke invulling
Begane Grond, incl. huisarts- en tandarts praktijk



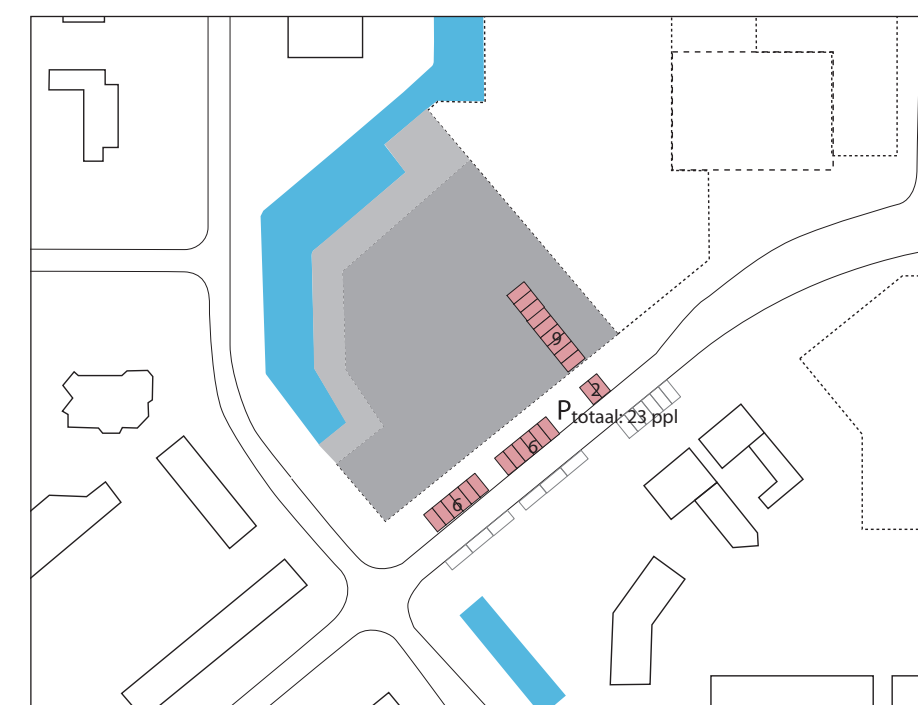
figuur 6.4 - mogelijke invulling
Begane Grond, met behoud van bestaande winkels



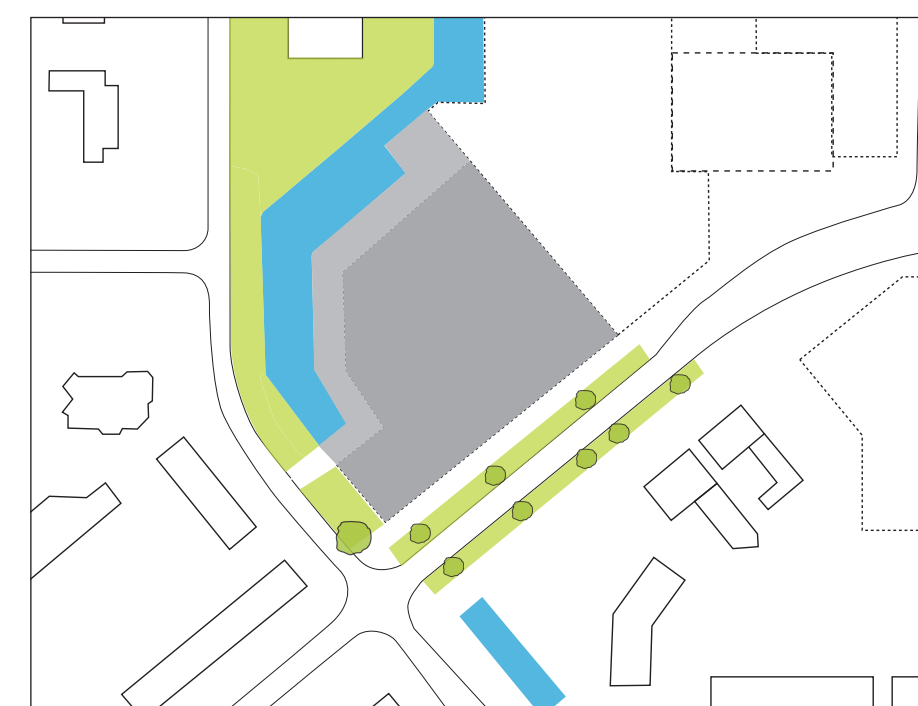
figuur 6.7 - mogelijke invulling
Begane Grond, met behoud van huisarts- en tandarts praktijk



figuur 7.1 - Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Ontwikkellocatie D



figuur 7.2 - parkeren



figuur 7.3 - groenstructuur

7. Ontwikkellocatie D, 'Waterrand Dennenlaan'

7.1 Locatie D – Waterrand Dennenlaan

Op de huidige locatie van de Mavo zijn de navolgende functies in het programma opgenomen. De vorm en ligging zijn aangepast op deze functies zijnde: Wonen, parkeren.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

1. Kavelgrenzen en rooilijnen

- 1.1 Voor de aan te houden rooilijnen (zie figuur 7.1).
- 1.2 Voor bebouwbaar oppervlak gearceerd gebied aanhouden.
- 1.3 Maximaal bouwvlak als % van het bebouwbaar oppervlak nader te definiëren.
- 1.4 In een zone van ca. 5m. gemeten vanaf de oever van het water geldt een maximale bouwhoogte van 3,5m.
- 1.5 In deze zone zijn aaneengesloten gevels niet toegestaan.

2. Architectuur

- 2.1 De architectuur sluit aan op het beeld van de vooroorlogse tuinstadarchitectuur van Zwanenburg.
- 2.2 Gevels voornamelijk in metselwerk uit te voeren.
- 2.3 De gekozen detaillering brengt een zekere mate van plasticiteit in het gevelbeeld en past bij de gekozen architectuurvorm.
- 2.4 Duidelijk onderscheid in hoofdvolumes en bijvolume.

3. 3 - Kapvorm, hoogte en materialisering

- 3.1 De daken zijn voorzien van schuine dakvlakken.
- 3.2 Maximale bouwhoogte ca 10 m1, drie bouwlagen.
- 3.3 Schuine dakvlakken bekleden met keramische pan.
- 3.4 Toepassen van overstekken en dakranden.

4. 4 – Ontsluiting van de bebouwing

- 4.1 Ontsluiting van de woningen is gesitueerd aan de Dennenlaan.
- 4.2 De woningen op het achterterrein worden ontsloten aan het binnenterrein.

5. 5 – parkeren

- 5.1 Parkeren 23 parkeerplaatsen (15 woningen x 1,5).
- 5.2 Het parkeren dient te worden opgelost op het terrein. Een aanpassing van het parkeerprofiel van de Dennenlaan is mogelijk (van langs naar dwarsparkeren).

6. Sociale veiligheid

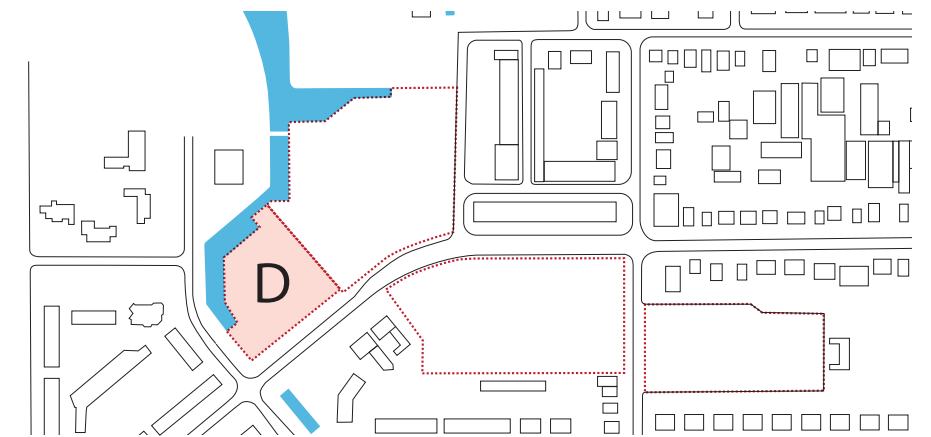
- 6.1 De relatie met het park en het water is van belang. Hiervoor kunnen de oevers van het water worden verlegd.
- 6.2 Geen gesloten bebouwing aan de rand van het park. Terrassen en tuinhuisje aan de waterzijde zijn mogelijk.

7. Groenstructuur

- 7.1 Bestaande groenstructuur daar waar mogelijk handhaven.

8. Duurzaamheid

- 8.1 Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en direct geloosd op het oppervlaktewater. (blz 6 Nota B&W Voortgangsnota 'integraal project water', 2006)



figuur 7.4 - locatie



figuur 7.5 - mogelijke invulling met woningbouw



figuur 7.6 - mogelijke invulling impressie

Colofon

Project: Hart van Zwanenburg

Projectnummer: A-2011338_N

Opdrachtgever: Gemeente Haarlemmermeer

Raadhuisplein 1
2132 TZ Hoofddorp
Postbus 250
2130 AG, Hoofddorp
023 - 567 3568

Contactpersoon:
Mevr. H. Plukkel

Architect: KOW Architectuur

Postbus 205
2501 CE Den Haag
070 - 346 66 00

Contactpersoon:
Dhr. D. Voskuil
Dhr. P. Sitsen
Dhr. J. van Rooijen

Datum: 18 augustus 2011