



Raadsvoorstel 2012.0016059

Onderwerp Vaststellen essentiële kaart Toolenburg Zuid

Portefeuillehouder J.J. Nobel, drs. M.J. Bezuijen
Steller Saliha Azouagh 023-5676780
Collegevergadering 10 april 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Op 21 januari 2010 heeft u het financieel kader en kredietaanvraag ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van Toolenburg Zuid vastgesteld (2009.0020972). Hiermee heeft u destijds een besluit genomen over de randvoorwaarden en de ambities voor Toolenburg Zuid. Doelstelling is om onder de gewijzigde huidige en lastige marktomstandigheden tot een succesvolle plan realisatie te komen van Toolenburg Zuid.

Wat gaan we daarvoor doen?

In de afgelopen periode werden de effecten van de financiële en economische crisis steeds duidelijker voelbaar. Als gevolg hiervan heeft Ymere aangegeven dat het risico van onvoldoende woningafzet in het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen d.d. 2007 te groot werd. Vanuit dit gegeven werd de noodzaak duidelijk voor een andere ontwikkelaanpak. Ymere en gemeente hebben daarom in de afgelopen periode gewerkt aan het ontwikkelen van een gewijzigde, flexibelere ontwikkelaanpak die rekening houdt met de gewijzigde marktomstandigheden.

Voorgesteld wordt om niet langer een volledig uitgewerkt stedenbouwkundig plan te maken en te laten vaststellen, maar een essentiële kaart. In deze essentiële kaart worden de hoofduitgangspunten met betrekking tot infrastructuur, groen, water en essentiële ruimtelijke kaders vastgelegd.

Ymere voert als eigenaar van de grond het ontwikkel- en realisatieproces uit. Inmiddels is gestart met de uitwerking van het voorlopige ontwerp van het eerste deelplan.

Wat mag het kosten?

De gewijzigde ontwikkelaanpak heeft in eerste instantie geleid tot extra ambtelijke inzet. Met Ymere is de afspraak gemaakt dat zij de reeds gemaakte extra ambtelijke inzet zal dekken met een bijdrage van € 0,2 mln. Ten aanzien van de komende periode signaleren we op dit moment een VTA risico van eveneens € 0,2 mln. Dit VTA risico trachten we te beheersen door een nog scherpere sturing op de VTA kosten. Indien er daadwerkelijk meer kosten zullen worden gemaakt dan de € 0,2 mln die Ymere reeds zal compenseren, zullen we hierover nader in overleg treden met Ymere. Thans zijn er geen wijzigingen in het financiële resultaat voor de gemeente.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad van Haarlemmermeer stelt de kaders vast met de essentiële kaart met de bijbehorende toelichtingen, zoals opgenomen in bijlage 1,2,3a,3b,4 en 5. Wij zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het project. Daarnaast toetsen wij het resultaat van de woningbouwontwikkeling aan de kaders. De portefeuillehouders wonen en de portefeuillehouder ruimtelijke ordening zijn namens het college van B&W verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Toolenburg Zuid. In dit project voert Ymere zowel de grond- als opstalexplotatie.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad zal via de reguliere BVR wonen en het (t)MPG worden geïnformeerd over de voortgang en financiële stand van zaken van het project. Zolang er in de verdere fasen geen wijzigingen optreden in de vast te stellen essentiële kaart zal het college de verdere besluitvorming uitvoeren binnen de kaders van het project.

2. Voorstel

Collegebesluit(en)

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om onder voorbehoud van onderstaande besluitvorming door uw raad:

1. de allonge 'Toolenburg Zuid' vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 6;
2. in te stemmen met de naam Tudorpark voor het plangebied Toolenburg Zuid;
3. geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor bijlage 6 (Allonge Toolenburg Zuid);
4. met een separaat voorstel de raad voor te stellen de geheimhouding op bijlage 6 allonge 'Toolenburg Zuid' te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b Wob).

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ruimtelijke kaders voor Toolenburg Zuid zoals opgenomen in de essentiële kaart vast te stellen;
 - bijlage 1: Essentiële kaart Toolenburg Zuid;
 - bijlage 2: Bouwstijlregels voor Tudor Toolenburg Zuid;
 - bijlage 3a: Profiel Nieuwe Bennebroekerweg;
 - bijlage 3b: Profiel Oude Bennebroekerweg;
 - bijlage 4: Aansluitingen omgeving Toolenburg Zuid;
 - bijlage 5: Planning Toolenburg Zuid.
2. de volgende wijzigingen in het woningbouwprogramma vast te stellen:
 - het definitieve aantal te realiseren appartementen te bepalen op basis van de marktvraag;
 - de 5000m² onderwijsvoorzieningen niet langer in Toolenburg Zuid te realiseren, maar in Sportpark Toolenburg;
 - het woningbouwprogramma terug te brengen naar circa 1250 woningen waarvan minimaal 30% sociale huur en 7% goedkope koop en hierbij de volgende randvoorwaarden te hanteren:
 - circa 50 woningen in het zogenoemde derde segment (huurniveau tussen € 652,- en € 815,- prijspeil 2011);
 - circa 40 grondgebonden nulredewoningen in het koopsegment;
 - circa 20 zorgwoningen op maat;

- circa 65 woningen in het particulier opdrachtgeverschap segment.
- 3. een aanvullend VTA krediet te verlenen van € 0,2 mln, welke volledig wordt gedekt door een bijdrage van Ymere;
- 4. hiertoe vast te stellen de 11^e kredietverstrekking 2012;
- 5. de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt bekrachtigd vanwege artikel 25 lid 3 Gemeentewet en geldt voor de bijlage 6 allonge 'Toolenburg Zuid'.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Programma

Doelstelling is om onder de huidige lastige marktomstandigheden tot een succesvolle plan realisatie te komen van Toolenburg Zuid. Op 21 januari 2010 (2009.0020972) heeft u ten aanzien van het te realiseren programma de volgende besluiten genomen:

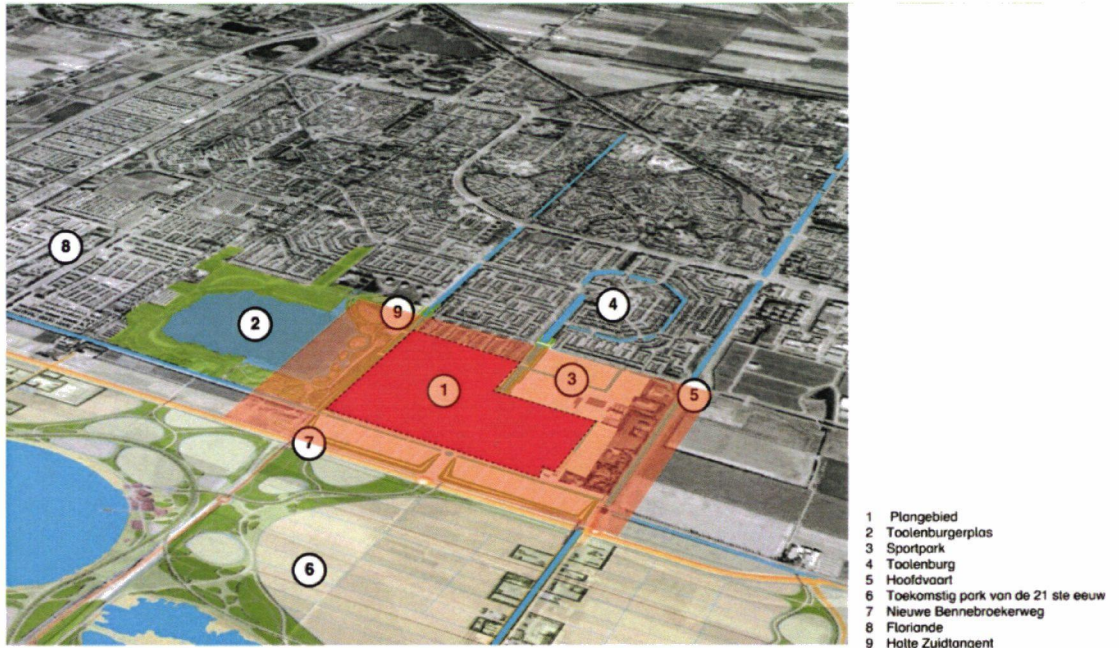
- het realiseren van circa 1352 woningen waarvan minimaal 30% sociale huur en 7% goedkope koop;
- het realiseren van 524 appartementen (als onderdeel van het totale aantal woningen);
- het realiseren van circa 50 woningen in het zogenaamde derde segment (huurniveau tussen €652,- en €815,- prijspeil 2011);
- circa 40 grondgebonden woningen in het koopsegment;
- circa 20 zorgwoningen op maat;
- circa 65 woningen in het particulier opdrachtgeverschap
- een reservering van 700m² commerciële voorzieningen (denk aan een kapper, bakker etc.)
- het realiseren van een onderwijsprogramma van 5000m².

Ten opzichte van het bovengenoemde programma zijn er weinig wijzigingen. De doorgevoerde wijzigingen zijn als volgt:

- het aantal te realiseren appartementen is geen harde eis meer als gevolg van de verminderde marktvraag. Het definitieve aantal te realiseren appartementen zal uiteindelijk op basis van de marktvraag worden bepaald;
- in overleg met Ymere is besloten dat de 5000m² onderwijsvoorzieningen niet langer in Toolenburg Zuid worden gerealiseerd, maar in Sportpark Toolenburg. De reden hiervoor is de aanwezigheid van CO₂-leiding langs de geplande schoollocatie en nieuwe wetgeving waardoor het vanwege externe veiligheid niet langer mogelijk is om de school op de eerder geplande locatie te bouwen. Bij vaststelling van het referentiekader en de grondexploitatie (raadsbesluit 2011.0004244) van Sportpark Toolenburg is reeds rekening gehouden met de verplaatsing van het schoolprogramma van Toolenburg Zuid naar Sportpark Toolenburg;
- het financieel kader en kredietaanvraag Toolenburg Zuid is vastgesteld (2009.0020972). Hiermee heeft u een besluit genomen over de programmatische en financiële randvoorwaarden en ambities voor Toolenburg Zuid. Ten aanzien van het woningbouwprogramma zijn er geen grote wijzigingen. Het woningbouwprogramma is teruggebracht van circa 1352 woningen naar circa 1250 woningen waarvan minimaal 30% sociale huur en 7% goedkope koop. Dit laatste conform eerder raadsvoorstel (2009.0020972). Tevens geldt de randvoorwaarde dat circa 50

woningen in het zogenoemde derde segment komen (huurniveau tussen € 652,- en € 815,- prijspeil 2011), circa 40 grondgebonden nultradewoningen in het koopsegment, circa 20 zorgwoningen op maat komen en circa 65 woningen in het particulier opdrachtgeverschap segment.

In het plan blijft 700m² commerciële voorzieningen gereserveerd. Hierbij moet gedacht worden aan een kapper, bakker etc. Daarnaast wordt het plan opgezet vanuit een centraal thema voor duurzame energie.



Afbeelding 1: Ligging Toolenburg Zuid

Wat gaan we daarvoor doen?

In de afgelopen periode werden de effecten van de financiële en economische crisis steeds duidelijker voelbaar. Als gevolg hiervan heeft Ymere, die als eigenaar van de grond het ontwikkel en realisatie proces uitvoert, aangegeven dat het risico van onvoldoende woningafzet in het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen d.d. 2007 te groot werd. Vanuit dit gegeven werd de noodzaak duidelijk voor een andere ontwikkelaanpak. Ymere en gemeente hebben daartoe in de afgelopen periode gewerkt aan het ontwikkelen van een gewijzigde flexibelere ontwikkelaanpak die rekening houdt met de gewijzigde marktomstandigheden.

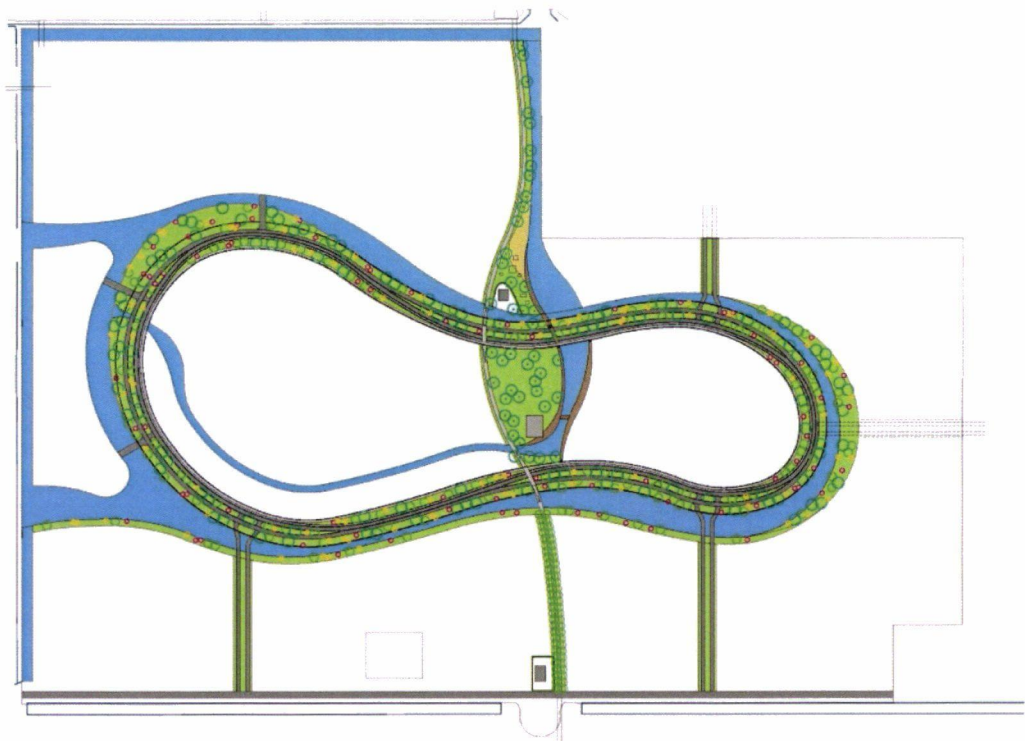
Voorgesteld wordt om niet langer een volledig uitgewerkt stedenbouwkundig plan te maken en te laten vaststellen, maar een essentiekaart. In deze essentiekaart worden de hoofduitgangspunten met betrekking tot infrastructuur, groen, water en essentiële ruimtelijke kaders vastgelegd. Binnen de essentiekaart zijn de bouwvelden open gelaten. Zodra deze aan de orde zijn in de fasering kunnen deze flexibel ingevuld worden. Op deze wijze wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit in programmering en fasering mogelijk gemaakt die maximaal rekening kan houden met de op dat moment heersende marktomstandigheden.

Tevens is ervoor gekozen om het plangebied een duidelijker signatuur te geven in de vorm van de Engelse tudorstijl, zodat het zich in de huidige marktomstandigheden beter weet te onderscheiden.

Het door u reeds vastgestelde referentiekader is als gevolg van de bovenstaande ontwikkelingen op een gering aantal punten gewijzigd. De inhoudelijke wijzigingen zijn in de voorgaande paragraaf toegelicht. Middels dit raadsvoorstel leggen wij u de wijzigingen ter besluitvorming voor.

Nadere toelichting Essentiële kaart

De essentiële kaart laat ruimte voor de nadere invulling van de bouwvelden. In afbeelding 1 is dit grafisch weergegeven. Deze bouwvelden kunnen worden ingevuld op het moment dat zij aan de orde zijn in de fasering. Deelplan 1, het gebied aansluitende aan de reeds bestaande bebouwing zal als eerste ontwikkeld worden. Inmiddels is gestart met de uitwerking hiervan. De essentiële kaart is in samenwerking met Ymere opgesteld. Ymere heeft de essentiële kaart vastgesteld en zijn daarmee akkoord met de verdere uitwerking, de RO-procedures en de verdere procesgang.



Afbeelding 2: Essentiële kaart Toolenburg Zuid

Nadere toelichting tudor bouwstijl

De tudorstijl is een stijl die gangbaar was in de Engelse architectuur ten tijde van de heerschappij van het vorstendom tudor, dat regeerde van 1485 tot 1603. Onder hun hervormde bewind namen burgers en handelslieden gaandeweg meer macht van de Engelse katholieke kloosters over. Een eigen variant op de gotische architectuur gaf hieraan uitdrukking. Van invloed op de stijl waren ook de technische vernieuwingen zoals de schoorsteen voor meerdere verdiepingen en de import van baksteen uit Nederland. Deze zogenaamde tudorstijl heeft door de eeuwen heen verschillende 'comebacks' gekend. Steeds was daarbij het landelijke karakter het uitgangspunt.

Een bekend architect van deze stijl was de Engelse architect Sir Edwin Lutyens (1869-1944); een creatief grootmeester die telkens nieuwe variaties op het thema heeft uitgewerkt.

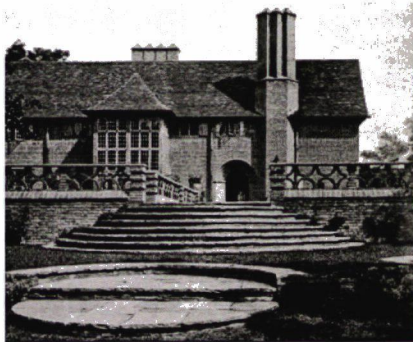
Behalve in Engeland kreeg de tudor-revival ook aanhangers in de Verenigde Staten. Deze landelijke architectuur van rond 1900 kan samen met de invloed van Frank Lloyd Wright gezien worden als de voorloper van de 'jaren '30-stijl' in Nederland.



1540



1845



1900



1930

Waarborging in kwaliteitsteam

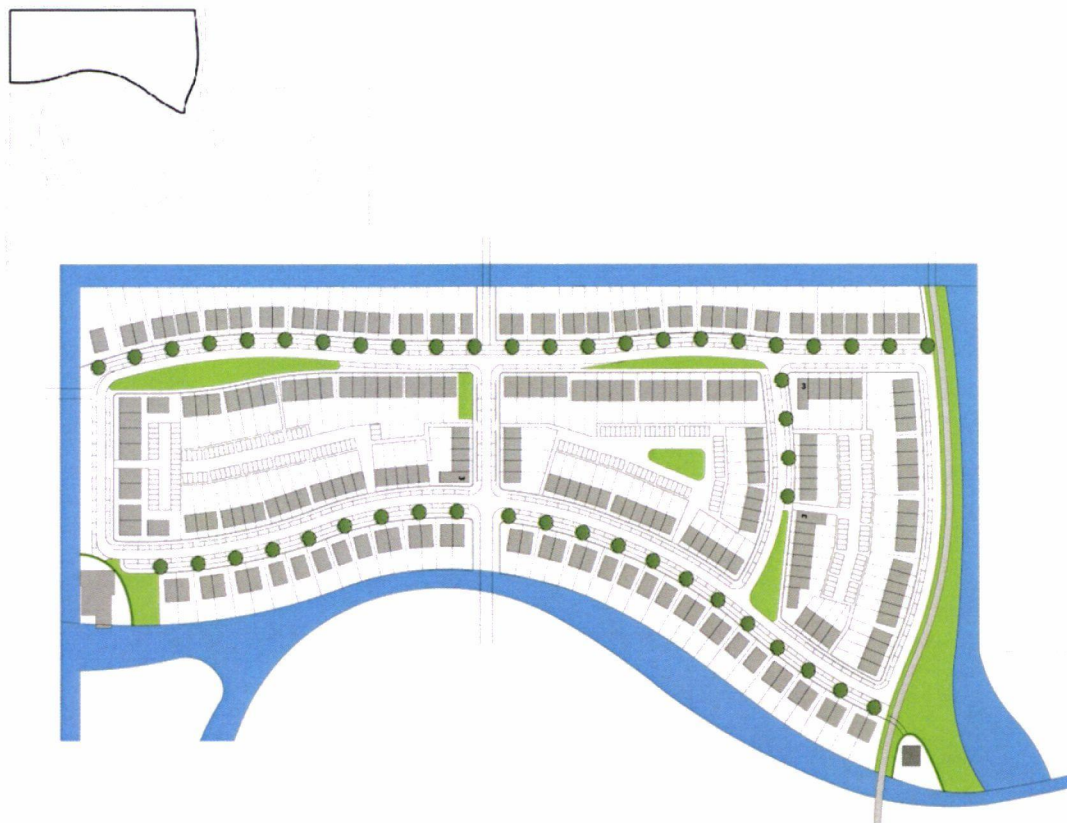
De kenmerken van de tudor bouwstijl worden contractueel vastgelegd met Ymere zodat de definitieve plannen van gebouwblokken hieraan kunnen worden getoetst. De toetsing van de esthetische kwaliteit wordt geborgd door een kwaliteitsteam (Q-team) waarin zowel de gemeente als Ymere vertegenwoordigd zijn.

Naamgeving wijk

De te realiseren wijk zal zich in bouwstijl, planopzet en de daarmee samenhangende identiteit onderscheiden. Hierbij hoort ons inziens een wijknaam die past bij de beoogde identiteit van de wijk. Ymere en gemeente (straatnamencommissie) hebben hiertoe in onderlinge afstemming de keuze laten vallen op de wijknaam Tudorpark. Deze naam verwijst zowel naar het parkachtige karakter als de bouwstijl van de wijk. Communicatie rond de naamgeving van de wijk wordt verder door Ymere opgepakt. Vanuit de gemeente wordt aangeboden om aan dit proces aandacht te besteden via de InforMeer, de gemeentelijke website, twitter en de nieuwsbrief Hoofddorp Zuid.

Fasering

Inmiddels is gestart met de uitwerking van het voorlopige ontwerp van het eerste deelplan. Het eerste deelplan, de ligging en het proefverkavelingsplan, is in onderstaande afbeelding weergegeven, zowel de ligging als het proefverkavelingsplan.



Afbeelding 4: proefverkavelingsplan deelplan 1

Samenwerkingsvorm

De gekozen samenwerkingsvorm met Ymere blijft ongewijzigd: het concessiemodel. Zoals bekend heeft gemeente destijds haar gronden (20% van het projectgebied) verkocht aan Ymere, die de overige 80% in bezit had. Ymere is hiermee verantwoordelijk voor de voorbereiding, de bouw van de woningen en de aanleg van de openbare ruimte. Als de openbare ruimte is opgeleverd, wordt deze teruggeleverd door Ymere aan de gemeente voor beheer en onderhoud. Als gevolg van deze samenwerkingsvorm ligt het ontwikkelrisico bij Ymere. De rol van de gemeente binnen deze ontwikkeling is het toetsen op de publieke kaders en de kaders die zijn vastgelegd in de overeenkomsten (project- en koopovereenkomst) met Ymere. Als gevolg van de in dit raadsvoorstel toegelichte programmatische en procesmatige wijzigingen was het noodzakelijk een aanvulling op de bestaande overeenkomsten te maken. Deze zijn in de allonge (zie bijlage 6) opgenomen.

Bestemmingsplan en procedures

In januari 2012 is een start gemaakt met het bestemmingsplan. Deze is gereed naar verwachting in het 2^e kwartaal van 2013 en zal aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. In januari 2012 is een WABO-aanvraag (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) ingediend door Ymere ten behoeve van het bouwrijpmaken. Naar verwachting zal in mei 2012 het definitief ontwerp van het eerste deelplan gereed zijn en start de WABO procedure op basis van een complete bouwaanvraag ten behoeve van bouwen. Voor de zomervakantie 2012 zullen de werkzaamheden starten voor het bouwrijp

maken. In het vierde kwartaal 2012 zal de eerste paal geslagen worden voor de bouwwerkzaamheden voor het eerste deelplan. Overeenkomstig allonge dient de gemeente het bestemmingsplan gereed te hebben voor 1 januari 2018.

Wat mag het kosten?

De gewijzigde ontwikkelaanpak heeft in eerste instantie geleid tot extra ambtelijke inzet. Met Ymere is de afspraak gemaakt dat zij de reeds gemaakte extra ambtelijke inzet zal dekken met een bijdrage van € 0,2mln. Ten aanzien van de komende periode signaleren we op dit moment een VTA risico van eveneens

€ 0,2mln. Dit VTA risico trachten we te beheersen door een nog scherpere sturing op de VTA kosten. Indien er daadwerkelijk meer kosten zullen worden gemaakt dan de € 0,2mln die Ymere reeds zal compenseren, zullen we hierover nader in overleg treden met Ymere. Thans zijn er geen wijzigingen in het financiële resultaat voor de gemeente.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad van Haarlemmermeer stelt de kaders vast middels de essentiële kaart met de bijbehorende toelichtingen, zoals opgenomen in bijlage 1,2,3a,3b,4 en 5. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het project en toetst het resultaat van de woningbouwontwikkeling aan de kaders. De portefeuillehouders wonen en de portefeuillehouder ruimtelijke ordening zijn namens het college van B&W verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Toolenburg Zuid. In dit project voert Ymere zowel de grond- als opstalexploitatie.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad zal via de reguliere BVR wonen en het (t)MPG worden geïnformeerd over de voortgang en financiële stand van zaken van het project.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

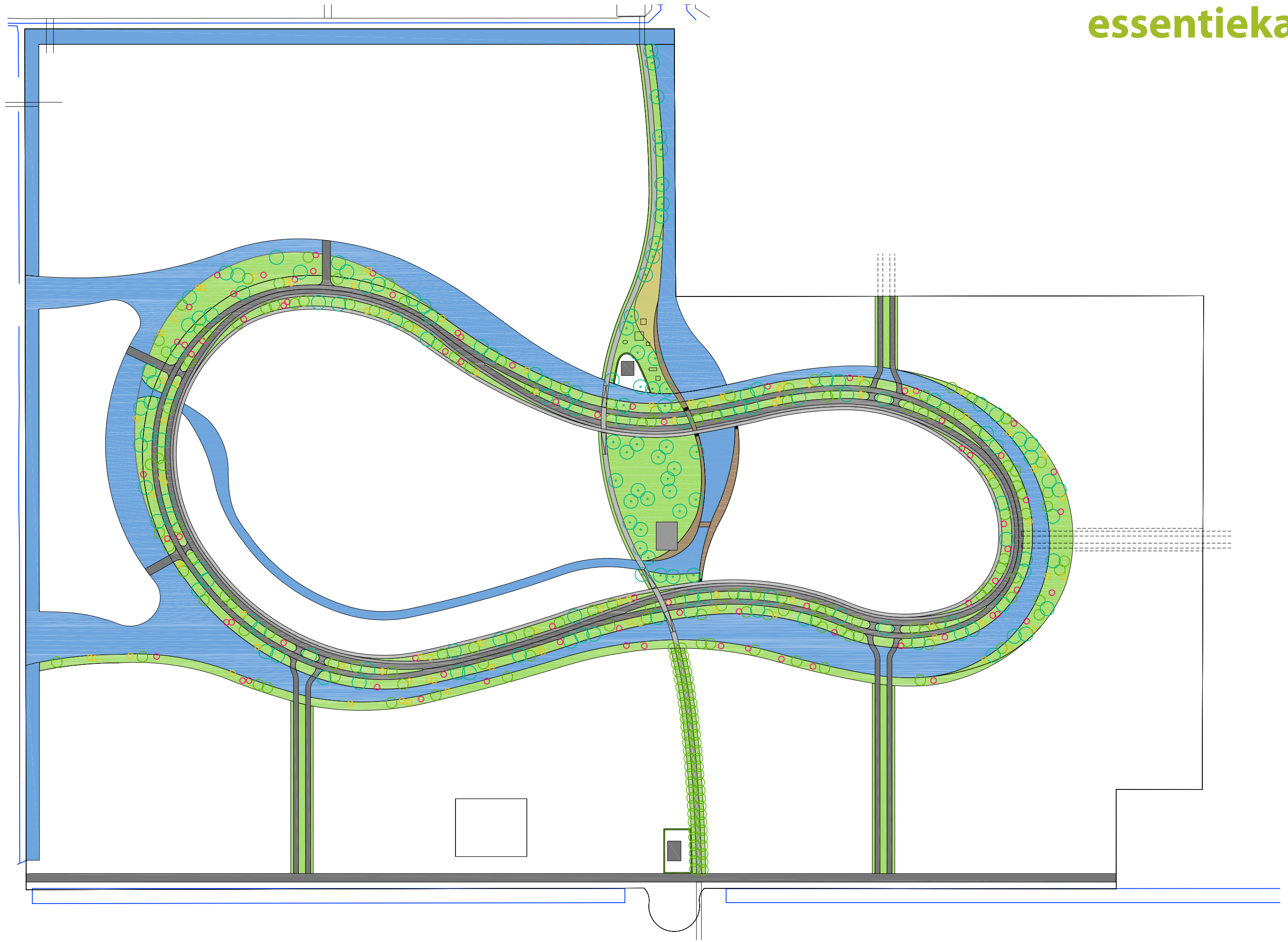
Bijlage(n)

- bijlage 1: Essentiële kaart Toolenburg Zuid;
- bijlage 2: Bouwstijlregels voor Tudor Toolenburg Zuid;
- bijlage 3a: Profiel Nieuwe Bennebroekerweg;
- bijlage 3b: Profiel Oude Bennebroekerweg;
- bijlage 4: Aansluitingen omgeving Toolenburg Zuid;
- bijlage 5: Planning Toolenburg Zuid.
- bijlage 6: Allonge Toolenburg Zuid, bijlage 6 (geheim)

Essentiekaart Toolenburg Zuid

06.12.2011

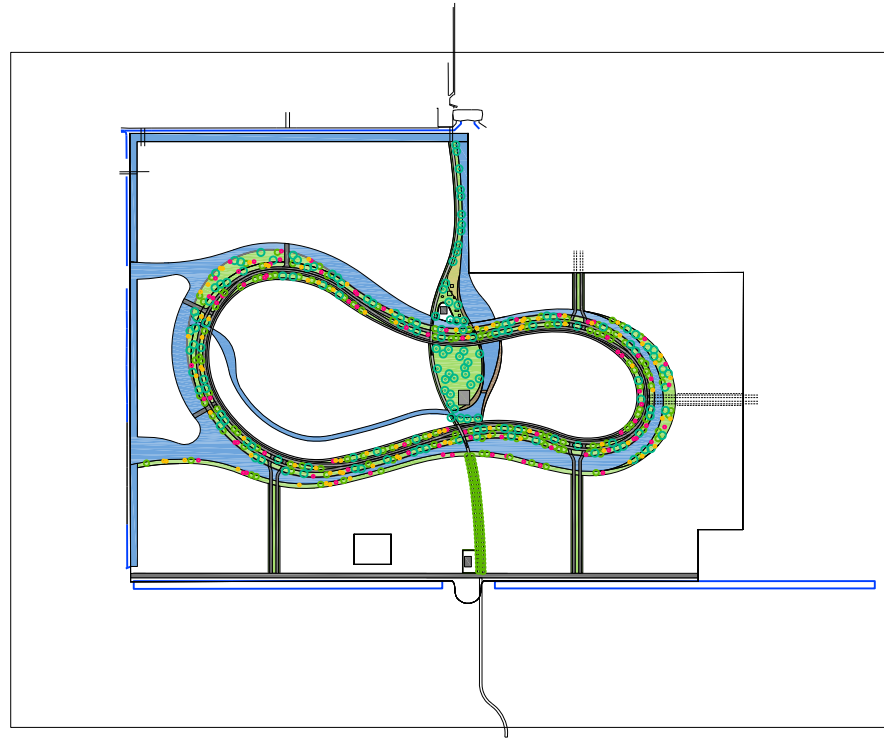
essentiekaart



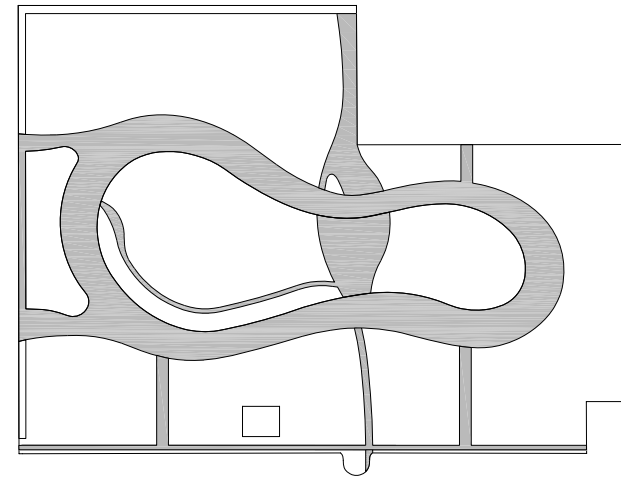
hoofdplanstructuur



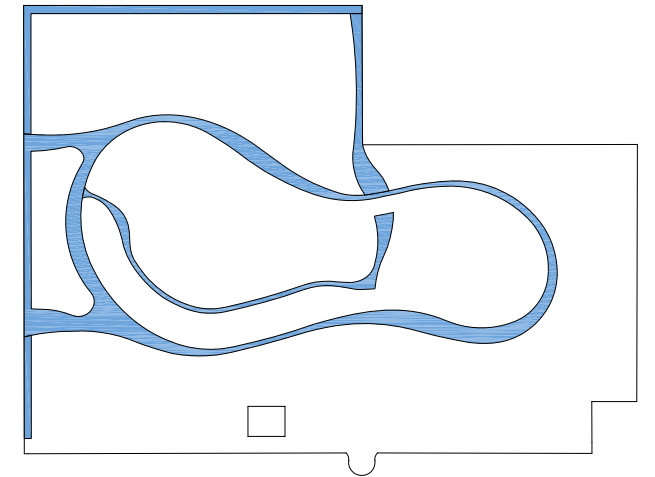
overzicht plan



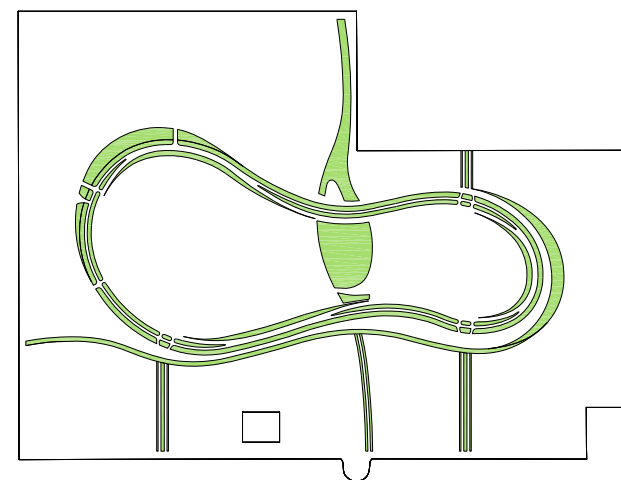
**hoofdplanstructuur 108.179m²
(oude hps 108.834 m²)**



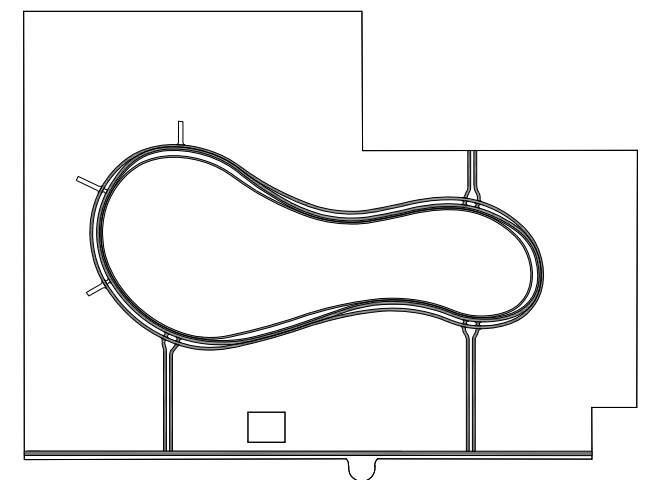
**47618 nodig
47702 totaal in plan (39747 in hps)**



groen 42563 in hps

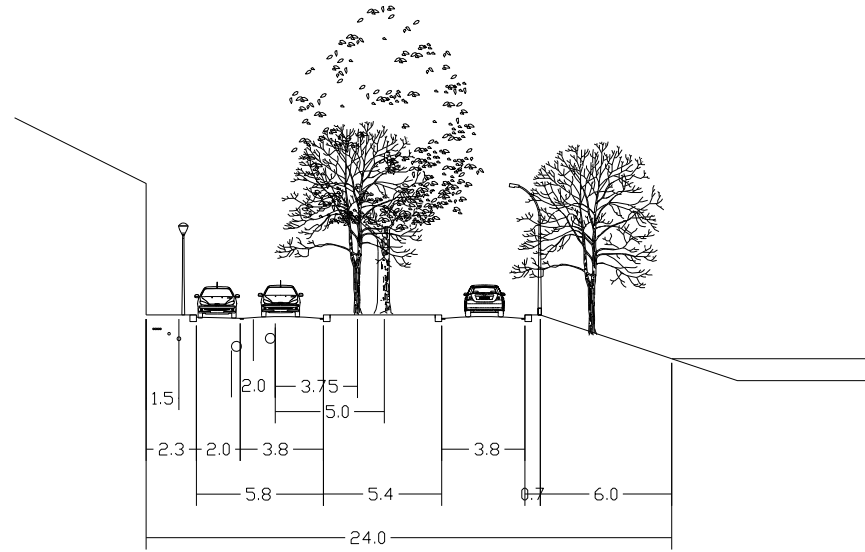


**infra auto 18620 m² in hps verharding totaal 24806 m² in hps
(fietspaden en boulevard niet meegerekend > afwatering op groen)**

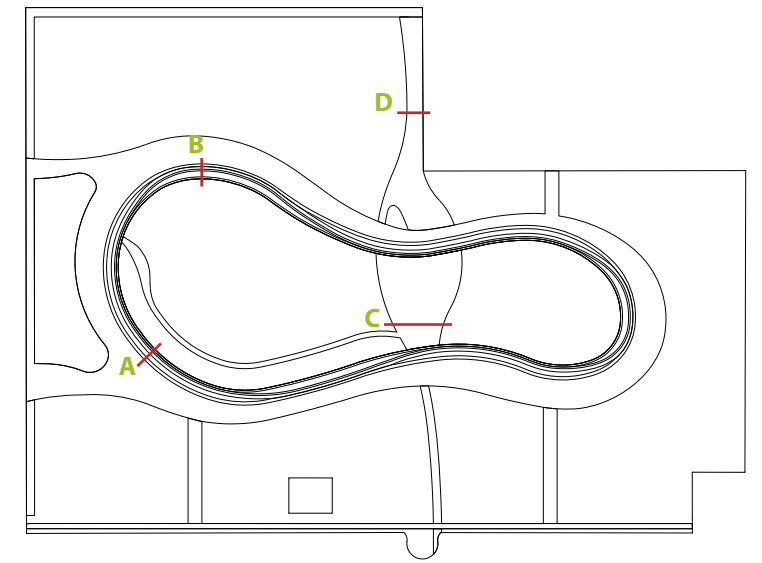
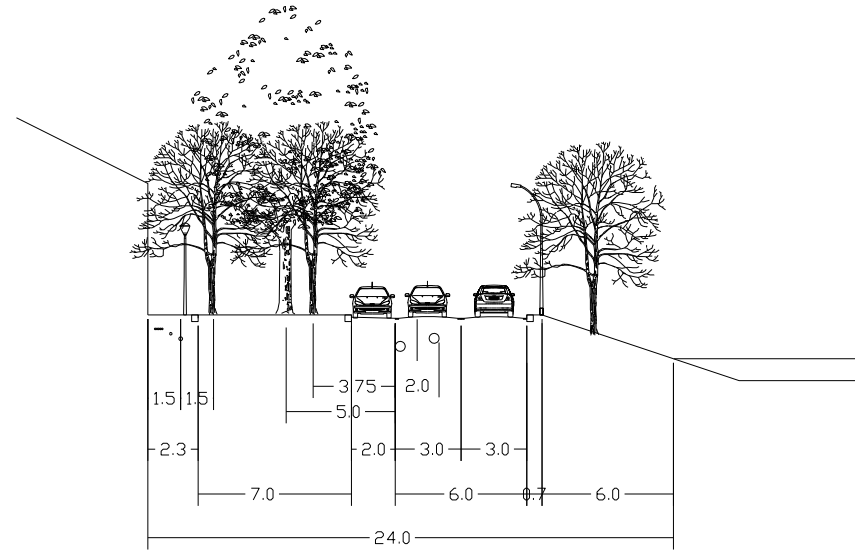


doorsnedes hoofdplanstructuur

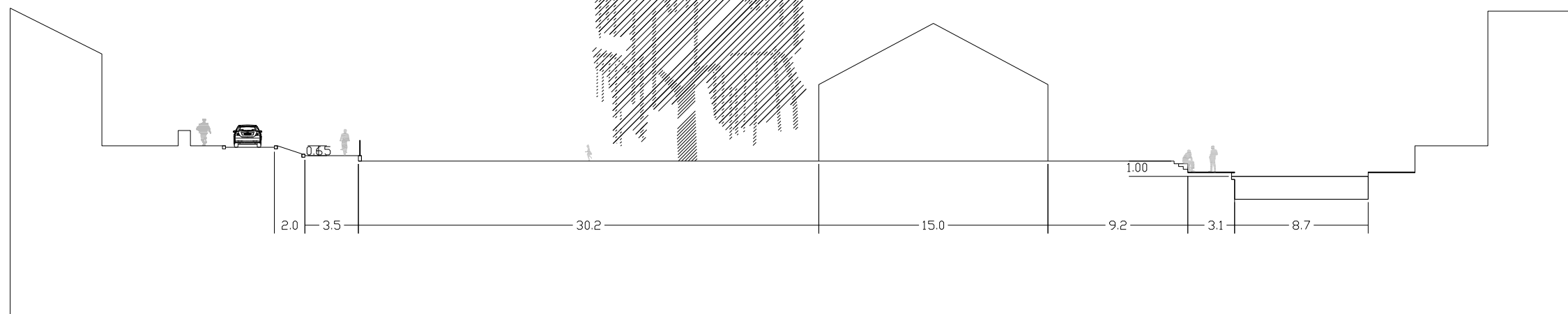
A doorsnede
loop rijbanen gescheiden



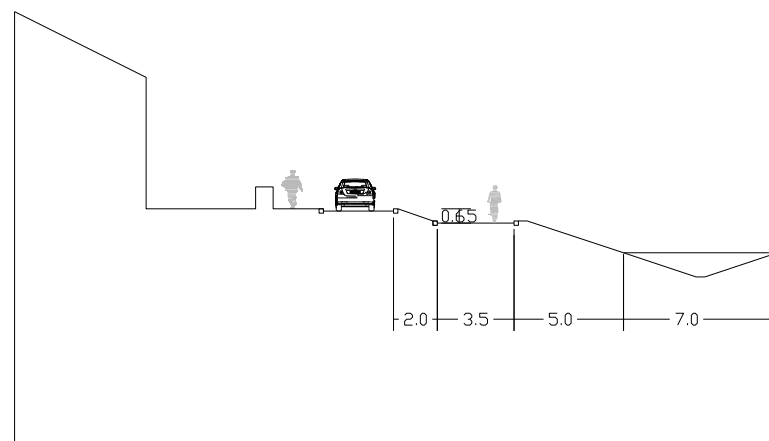
B doorsnede
loop rijbanen naast elkaar



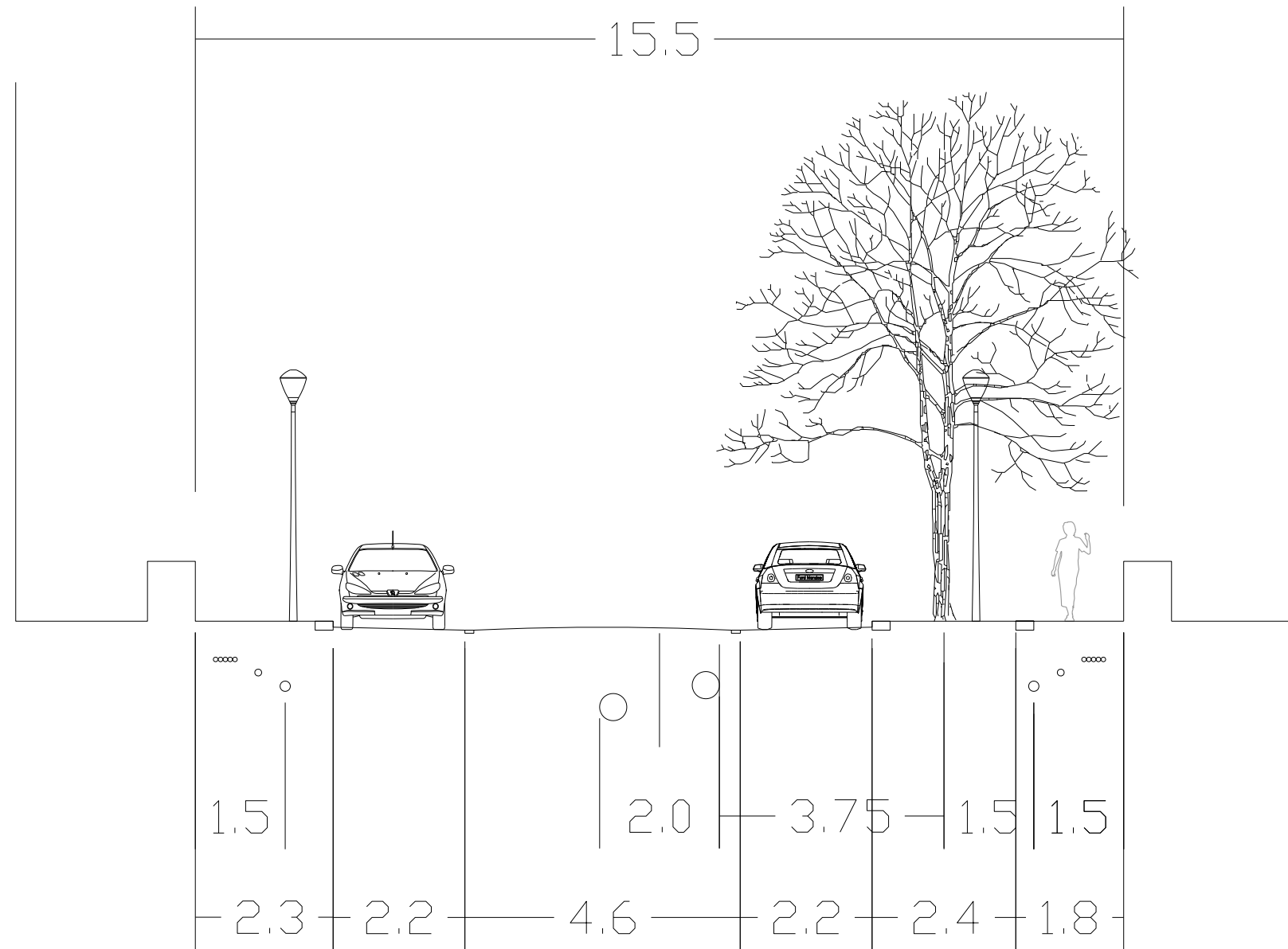
C doorsnede centrumpark



D doorsnede fietsroute



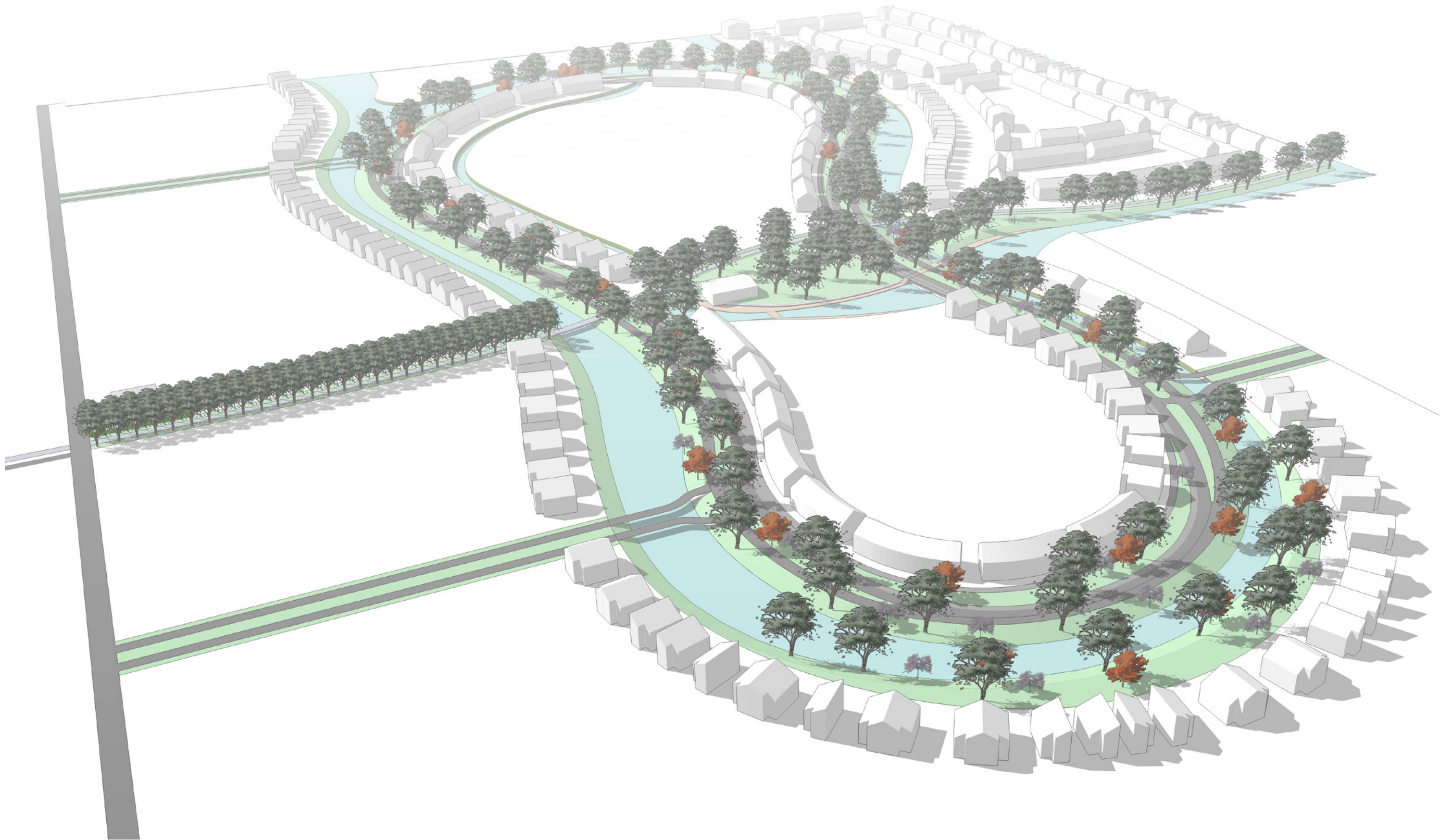
doorsnede brede buurtstraat



overzicht hoofdplanstructuur



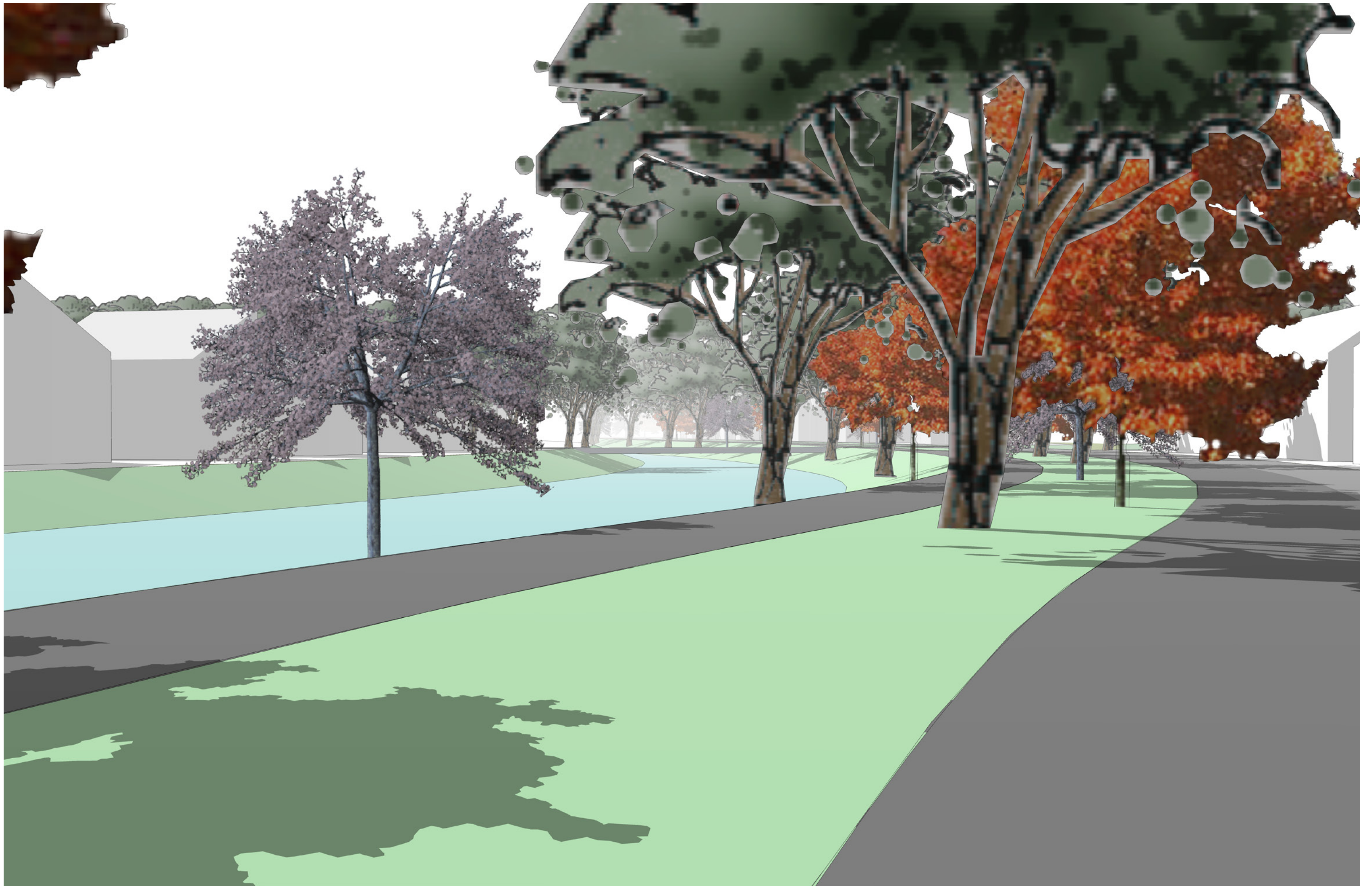
overzicht hoofdplanstructuur



overzicht groene centrum



loop rijbanen uitelkaar



loop rijbanen bijelkaar



Tudor bouwregels Toolenburg Zuid Maart 2012

1. Tuindorpse blokken:

Blokken zijn leesbaar als een compositorische eenheid. De blok lengte voor eengezinswoningen is maximaal 8 woningen. Een blok is een samenstel van woningen met verscheidene gevelverschijningsvormen; maximaal 5 woningen zijn hetzelfde in één blok. De gestapelde bouwblokken hebben een kleine korrel, waardoor zij leesbaar zijn als grote villa's die logisch opgenomen zijn in de overige bebouwing. Balkons vormen een logisch onderdeel van de massa.

Het plan is opgebouwd met bouwblokken. Alle straatgerichte zijdes van het bouwblok zijn voorkanten. De bebouwing van het blok gaat de hoek om. Dit betekent dat er een tweezijdige oriëntatie is op de hoeken. De hoekwoning is de belangrijkste woning in de rij en in het architectonisch ontwerp dient hier de aandacht naar uit te gaan.

2. Kappen:

Alle woningen en woonblokken hebben zadeldaken met een dakhelling groter dan 50 graden. Ook zadeldaken op de straatgerichte losstaande bijgebouwen.

De langskap is dominant, maar wordt onderbroken door dwarskappen. Dwars- en langskappen zijn als aparte volumes leesbaar, bijvoorbeeld door verschillende nok- en goothoogtes. De beëindiging van het blok in een straatgerichte kopgevel is expressief gemaakt. Dat kan bijvoorbeeld door het dakvlak, aanbouwen of bijzondere elementen in de gevel.

Dakkapellen op de eerste verdieping hebben een schuine kap en zijn verzonken in de, buiten de gevel aangebrachte, dakgoot. Ze zweven niet in het dakvlak. Dit laatste kan wel op de tweede of bovenste daklaag.

3. Ramen

Ramen hebben een slanke roedeverdeling in het glas. Alle ramen zijn leesbaar als gaten in het metselwerk. In principe is de verhouding van de raamopeningen staand, maximaal vierkant. De gevelcompositie is een spel van symmetrie en asymmetrie. De kozijnen zijn slank in zwart of wit metaal. Raamdorpelsstenen opnemen in metselwerk. Gevellateien integraal in metselwerk of uitgevoerd L-staal.

4. Metselwerk

De gevels van alle blokken worden in metselwerk uitgevoerd. Het metselwerk is beeldbepalend: rijk aan kleur en textuur. Alle andere materialen zijn hieraan ondergeschikt in vorm en kleur. Per blok is één steen dominant en voor het totale project is er een beperkte sortering van stenen. Ondergeschikte delen mogen uitgevoerd worden in witte vlakken stucwerk, gekiemd metselwerk of hout refererend aan het vakwerk van de Tudor-style.

5. Pannen:

De langs- en dwarskappen van de woningen en woongebouwen worden gedekt met een genuanceerde vlakke keramische pan. Per blok wordt slechts één type pan toegepast, voor het gehele project is er een beperkte sortering van pannen.

6. Hemelwaterafvoeren en goten:

De hemelwaterafvoer en goten aan de straatgerichte gevels vormen een belangrijk onderdeel van de grafiek van de gevel, zij zijn van metaal en donker van kleur. Goten zijn van het type mastgoot. Visueel maken de goten onderdeel uit van het dakvlak. Boeiboorden aan de straatgerichte gevels moeten worden vermeden. Alle daken hebben een subtiel overstek.

7. Privé openbaar

De overgang tussen privé en openbaar is ontworpen in de landschappelijke context van het plan. Bergingen, carports, tuinmuren en heggen maken onderdeel uit van de ontwerp-opgave. De sfeer aan de achterzijde is informeler en groener dan de voorzijde.

8. Woningtoegang:

De entree van de woning wordt in het ontwerp benadrukt door een omlijsting. Er wordt gekozen uit een beperkte sortering van Toolenburgse voordeuren.

9. Schoorstenen

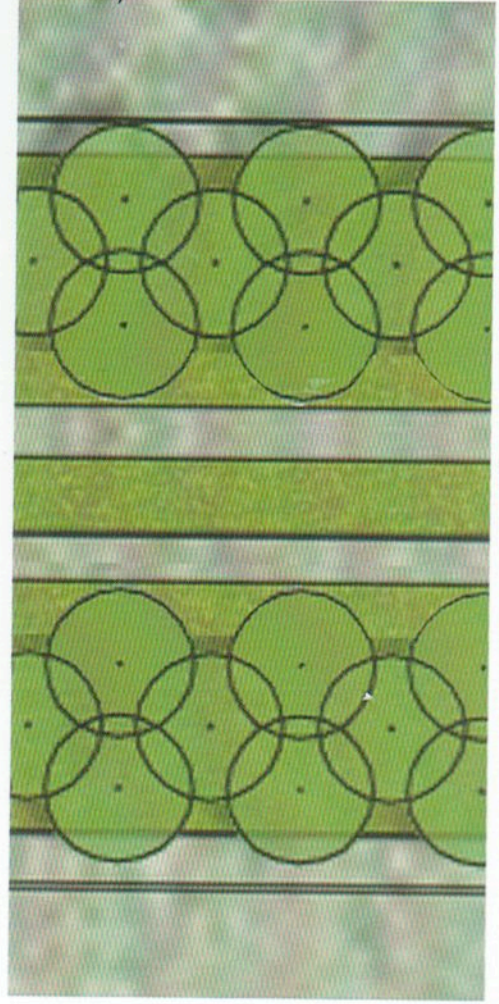
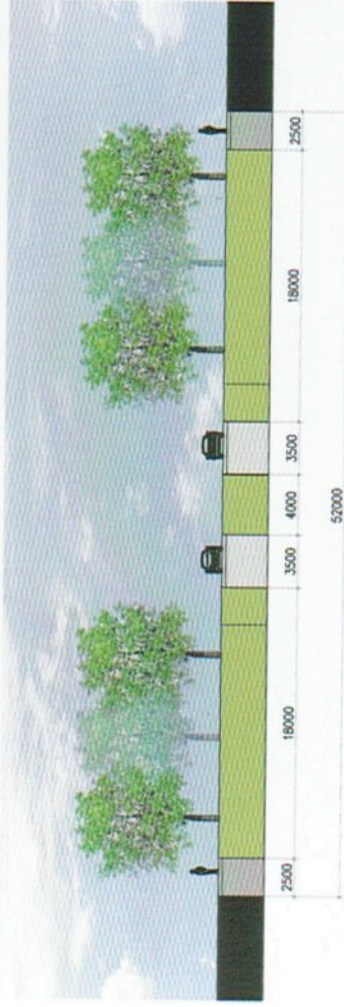
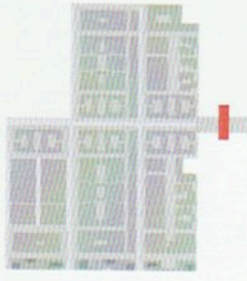
Gemetselde expressieve schoorstenen zijn opgevat als een geïntegreerde architectonische opgave. Per deelplan worden op in het oog springende plekken schoorstenen toegepast, veelal is dit op kopgevels doorlopend tot de begane grond.

Optioneel:

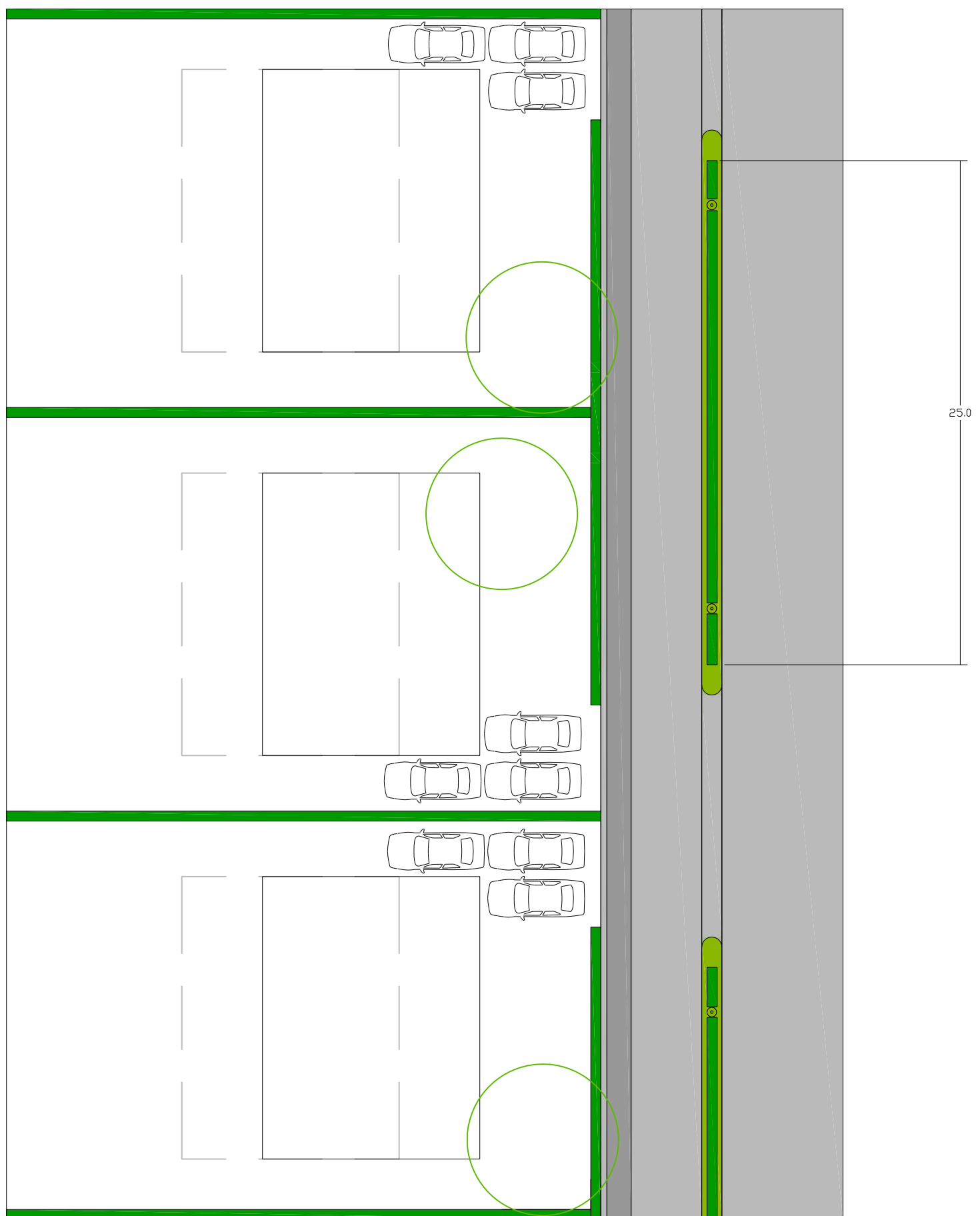
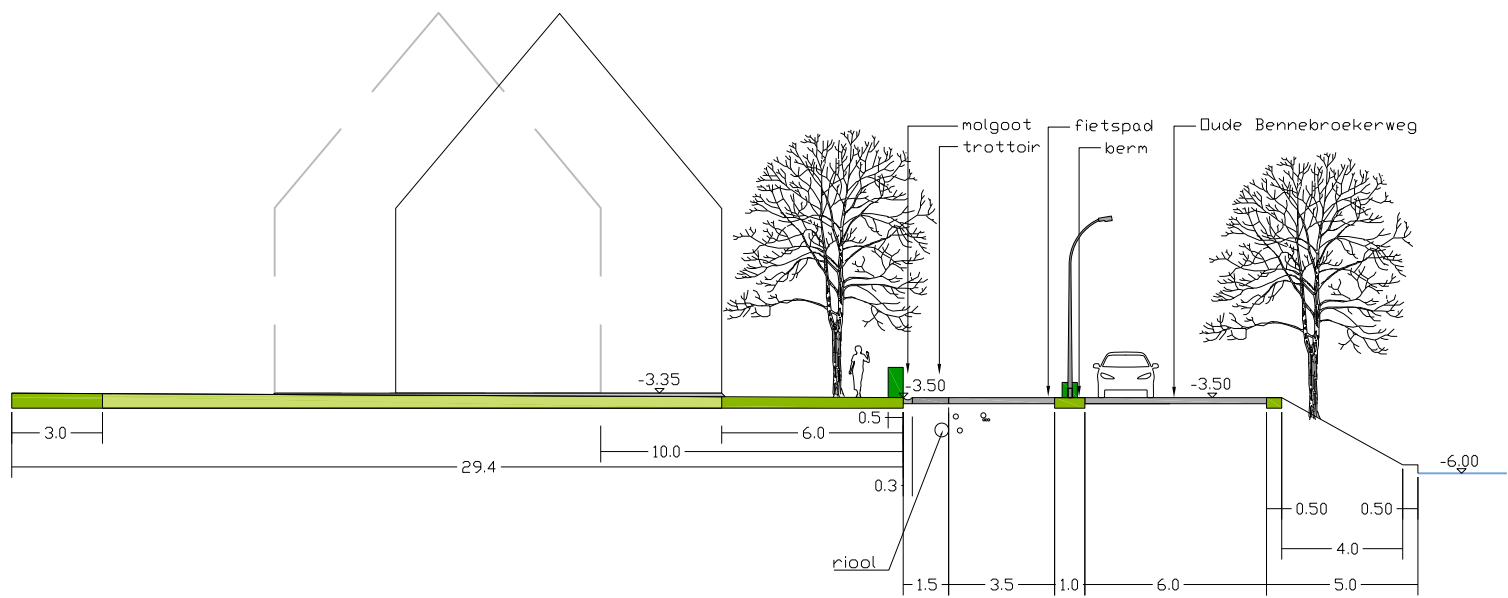
Accentuering van bijzondere **plekken**; in het plan komen bijzondere plekken voor die een route of zichtlijn markeren. De bebouwing hier dient bijzonder expressief te zijn. Op deze plekken kan gemotiveerd worden afgeweken van bovenstaande regels.

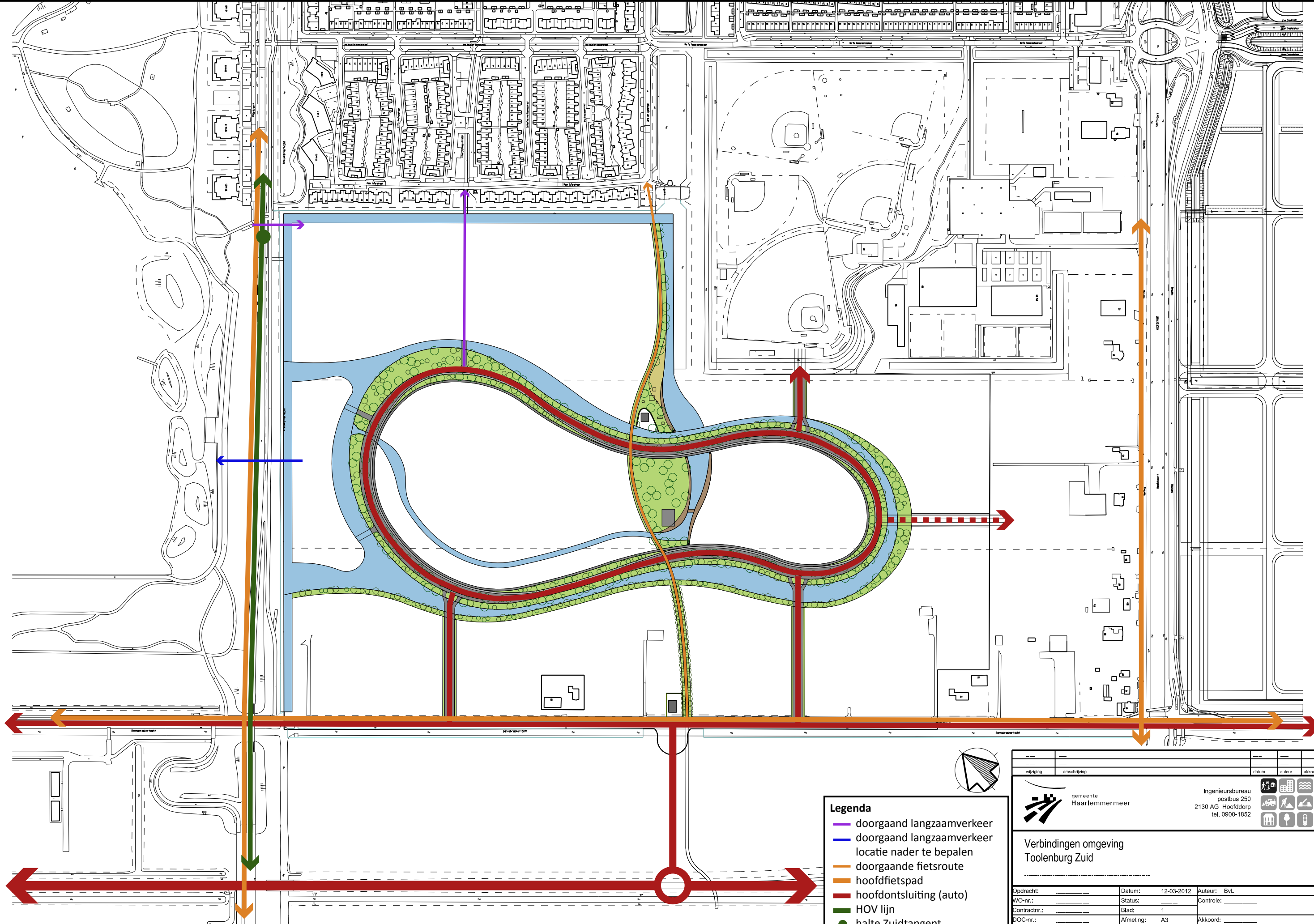
Sprongen in voorgevels, wisselingen in blokdieptes.

aansluiting Nieuwe Benneboekerweg



nieuwe situatie Oude Bennebroekerweg d.d. 29.03.2012
geldig indien vrije kavels
haaglengte van uitrit tot uitrit minimaal 25 m





- Legenda**
- doorgaand langzaamverkeer
 - doorgaand langzaamverkeer
 - locatie nader te bepalen
 - doorgaande fietsroute
 - hoofd fietspad
 - hoofd ontsluiting (auto)
 - HOV lijn
 - halte Zuidtangent



 gemeente Haarlemmermeer		Ingenieursbureau postbus 250 2130 AG Hoofddorp tel. 0900-1852	
Verbindingen omgeving Toolenburg Zuid			
Opdracht:	Datum:	12-03-2012	Auteur: BvL
WO-nr.:	Status:		Controle:
Contractnr.:	Blad:	1	
DOC-nr.:	Afmeting:	A3	Akkoord:
Documentsoort:	Schaal:	1:4000	

