

# QUATREBRAS te Badhoevedorp

## Definitief Stedebouwkundig Ontwerp

29 maart 2011





<b>Voorwoord en Inleiding</b>	5	<b>Openbare ruimte</b>	41
Onderzoeken	6	Park	42
Functie van het plan	6	Vormentaal park	43
De opgave	7	Maatvoering park	43
Afstemming met de omgeving	8	Voorzieningen in het park	44
<b>Analyse</b>	9	Inrichting van de Brink	45
Analyse Badhoevedorp	10	Inrichting van de straten	46
Masterplan Badhoevedorp	12	Stam	47
Inspiratie Badhoevedorp	14	Tak	48
Ontwerpprincipes	15	Twijg	49
Uitgangspunten voor Quatrebras	16	Randen en aansluitingen	50
<b>Uitgangspunten</b>	21	<b>Spelregels</b>	51
Ingrediënten	25	Wonen aan de Laan	54
Infrastructuur	27	Wonen aan de Brink	55
Groen	28	Wonen aan een Hof	56
Water	29	Wonen tussen de bomen	57
Parkeren	30	Wonen aan het park	58
Deelgebieden	32	Naar het centrum	59
Woonsferen deelgebieden	33	<b>Voorbeeldverkaveling</b>	61
<b>Beleving</b>	35	Voorstel fasering	62
Alle ingrediënten samen	36	Randvoorwaarden bij uitwerking	63
Gelaagdheid en doorzicht	37		
Langzaam verkeer	39		





# Voorwoord en Inleiding

In 2005 is met de ondertekening van de overeenkomst omlegging A9 vastgelegd dat de A9 uit Badhoevedorp verdwijnt. Met het omleggen van deze snelweg, ten zuiden van het dorp, gaat een lang gekoesterde wens van de inwoners en de gemeente Haarlemmermeer in vervulling. Door het omleggen van de A9 verbetert de leefbaarheid in Badhoevedorp. Tegelijkertijd wordt met verkeersmaatregelen op lokaal niveau voor een betere bereikbaarheid gezorgd en wordt met de ruimtelijke ontwikkeling het dorp hersteld en gereed gemaakt voor een dorpse toekomst.

Voor u ligt het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) voor het plangebied Quatrebras. Het plangebied Quatrebras is gelegen in het westen van Badhoevedorp en wordt omgeven door de Bloemenbuurt, de Kamerlingh Onneslaan, de groenedaken buurt (Bouwlust) en bedrijvenpark Lijnden-Oost. De ontwikkeling van Quatrebras is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling om de A9 om te leggen, het gebied is als zodanig opgenomen in het Masterplan Badhoevedorp.

Kader: Masterplan Badhoevedorp

Voor de (her)ontwikkeling van het oude wegtracé van de A9 en de daarnaast gelegen gebieden is het Masterplan Badhoevedorp opgesteld. Het Masterplan met de bijbehorende financiële onderbouwing is in juni 2008 door de gemeenteraad van de Haarlemmermeer vastgesteld en is de basis voor de verdere planuitwerking, inclusief het bestemmingsplan. Het Masterplan is het resultaat van een gedegen studie en geeft een ambitieuze en haalbare visie voor de toekomst van het dorp. Invullen van het passtuk, uit het isolement halen van beide delen van Badhoevedorp, herstellen van structuren, verbeteren van de leefbaarheid zijn enkele onderwerpen van deze studies.

Deze zoektochten hebben uiteindelijk geleid tot Masterplan Badhoevedorp en het bijbehorende verkeersstructuurplan.

Hierin zijn de keuzes opgenomen voor het herstel van het dorp (zowel ruimtelijk als wat betreft leefbaarheid), voor de verkeersstructuur en voor de ontwikkeling van Badhoevedorp, waaronder Quatrebras. Het 'dorpse karakter' wordt in het Masterplan benadrukt met de ambitie om van Badhoevedorp een aantrekkelijk en groen dorp te maken ten zuiden van Amsterdam. Belangrijke aspecten die van toepassing zijn op Quatrebras zijn de ontwikkeling van een woonwijk rondom een parkgebied, een groen lint, aansluiting met de bestaande buurten en de inpassingen van de gewenste voorzieningen.



Plankaart Masterplan Badhoevedorp



Straks geen snelweg meer!

# Inleiding



Bomeninventarisatie



Belemmeringen



Omlegging A9

## Onderzoeken

Het DSO is het resultaat van een breed onderzoek dat is uitgevoerd door verschillende betrokken deskundigen. Belangrijke onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan hadden betrekking op de bodemgesteldheid, het geluid, de waterhuishouding en de toekomstige verkeersstructuur. Voor heel Badhoevedorp wordt een groenstructuurplan opgesteld en ten behoeve van het DSO heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden.

De 20 Ke contour vanuit de luchthaven Schiphol is bepalend voor de mogelijkheden voor woningbouw. Onderzocht is waar de plangrens tussen de deelgebieden Quatrebras en Lijndenhof kan komen te liggen, waarbij is gezocht naar een optimale invulling om Badhoevedorp als woondorp te ontwikkelen.

In 2009 heeft een gemeentelijk onderzoek plaatsgevonden naar de voorzieningen in Badhoevedorp. Voor het deelgebied Quatrebras zijn met betrekking tot het nieuwe dorps huis (MFA), de Rietveldschool, de sporthal/ het zwembad en de sportverenigingen: korfbal en jeu de boules, bestuurlijke keuzes gemaakt in aanvulling op het Masterplan. Deze functies worden nu geclusterd in het 'voorzieningendeel van het park' (Snelliuslaan e.o.), met de consequentie dat deze functies daar worden gevestigd in plaats van parkinrichting in dat gebied.

Er is voorafgaand aan het opstellen van de DSO's voor de deelgebieden een stedenbouwkundige studie gedaan naar de principes van de deelgebieden, hun relaties en de vervlechting met de bestaande woonbuurten. De essenties voor het verbeelden van het gewenste dorps karakter zijn benoemd in dorps principes met woonsferen en receptuur voor de inrichting van de openbare ruimte. Onderdeel daarvan is een wegenstructuur met noord-zuid gerichte lanen die door het dorp lopen (en niet aan de rand van het dorp liggen).

In de afgelopen periode heeft Rijkswaterstaat het ontwerp van de omlegging van de A9 afgerond (concept OTB). In dat ontwerpproces is de opzet van de afslag van de nieuwe A9 en de aansluiting op de T106 en Schipholweg gewijzigd. De afrit van de A9 uit de richting van Amstelveen sluit aan op de Schipholweg, in plaats van de T106.

## Functie van het plan

Het DSO dient als raamwerk voor de toekomstige bouwplanontwikkeling (woningen en voorzieningen), de inrichting van de openbare ruimte en vormt de basis voor de grondexploitatie. Het plan heeft betrekking op stedenbouwkundige, civieltechnische, planologisch-juridische, financiële en maatschappelijke aspecten. Het DSO legt de structurerende stedenbouwkundige principes vast: verkeersafwikkeling, water en groen en bouwlocaties. Tevens geeft het referenties voor de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte (wegen, parkeren, groen en water), de wenselijke positie en uitstraling van de bebouwing. Het DSO zal de basis gaan vormen voor het bestemmingsplan en is het kader voor de verdere (bouw)planontwikkelingen binnen Quatrebras (woningen, sport, school, etc).



## De opgave

Quatrebras wordt een groene en dorpse villawijk, gelegen aan een centraal park en vijver. Het park wordt, in tegenstelling tot de huidige situatie, toegankelijk en zichtbaar gemaakt vanuit de lanen (Amsterdamse Laan en Kamerlingh Onneslaan). Bij het opstellen van het DSO zijn de lanen, de vernieuwing van het park en het exclusief wonen in een groene setting essentiële onderdelen. Daaraan gerelateerde onderwerpen zijn: een mooie entree van het park, verbindingen vanuit de omgeving met de nieuwe woonbuurten en het park, statig wonen aan het park en aan de laan. Maar er is ook ruimte voor meer besloten wonen in rustige straatjes en hofjes.

Quatrebras is in het Masterplan Badhoevedorp benoemd als ontwikkelgebied in het kader van de omlegging van de A9. Dit betekent dat de opbrengsten uit dit gebied - na aftrek van alle kosten - aangewend zullen worden als bijdrage ter financiering van de omlegging van de A9. Het ontwikkelprogramma bestaat uit woningen en voorzieningen. De situatie op de woningmarkt en de lange doorlooptijd van de realisatie van het programma (fasering van 2013 tot 2023), maakt dat flexibel dient te worden omgegaan met de veranderende vraag vanuit de markt gedurende die periode. In het DSO is op de flexibiliteit van het programma ingespeeld door woonvlekken voor verschillende marktsituaties te verkavelen, steeds binnen eenzelfde kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld een verkaveling van halfvrijstaande woningen te wijzigen naar vrijstaande woningen en vice versa. In het plan (exploitatie) gebied is de mogelijkheid om 300 tot 550 woningen te ontwikkelen, dit wordt als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

De bestaande en nieuw toe te voegen sportvoorzieningen (gebouwen, velden en banen) worden geïntegreerd in het park en toegankelijk gehouden voor de inwoners. Voorzieningen worden zo ingepast dat ze een toegevoegde waarde leveren in de beleving en bruikbaarheid van het park, de overlast voor omwonenden beperkt blijft en geen nadelig effect optreedt in de prijsstelling van de woningontwikkeling.



Plangebied Quatrebras in het Masterplan



Luchtfoto Badhoevedorp

# Inleiding



## Afstemming met de omgeving

Het DSO is tot stand gekomen met de betrokkenheid van omwonenden, verenigingen en andere belanghebbenden. Er hebben twee participatiebijeenkomsten met bewoners en belanghebbenden plaatsgevonden om ideeën en wensen te vernemen. De eerste bijeenkomst heeft plaatsgevonden bij aanvang van de werkzaamheden van het DSO in april 2010. In de tweede bijeenkomst in september 2010 is teruggekoppeld wat met de inbreng van de eerste bijeenkomst is gedaan en is het planconcept toegelicht. Tevens heeft er regulier afstemming plaatsgevonden met de Dorpsraad (i.c. de werkgroep Green Village) en de Klankbordgroep.

<h3>Quatrebras</h3> <p>badhoevedorp</p>	<h3>Praat u mee over Quatrebras?</h3> <p>badhoevedorp</p>	<h3>Denkt u mee over Quatrebras?</h3> <p>badhoevedorp</p>	<h3>Thema 1</h3> <p>Verbinden Routes Verplaatsen</p> <p>QUATREBRAS</p>	<h3>Thema 2</h3> <p>Woonomgeving Aansluiting Groen</p> <p>QUATREBRAS</p>	<h3>Thema 3</h3> <p>Ontmoeten Ontspannen Verblijven</p> <p>QUATREBRAS</p>						
<h2>Praat u mee? Denkt u mee? Doet u mee?</h2> <p>Woensdag 7 april 2010 om 19.30 uur in het Dorpshuis</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Thema 1</b></td> <td><b>Thema 2</b></td> <td><b>Thema 3</b></td> </tr> <tr> <td>Verbinden Routes Verplaatsen</td> <td>Woonomgeving Aansluiting Groen</td> <td>Ontmoeten Ontspannen Verblijven</td> </tr> </table>	<b>Thema 1</b>	<b>Thema 2</b>	<b>Thema 3</b>	Verbinden Routes Verplaatsen	Woonomgeving Aansluiting Groen	Ontmoeten Ontspannen Verblijven	<p><b>Wat wordt er met de inbreng gedaan?</b> De visie van de ontwerpers wordt gecombineerd met de inbreng van de bewoners, de zaken die zijn genoemd in het Masterplan en de financiële mogelijkheden voor de realisering van de plan. Daaruit wordt een realistisch en haalbaar ontwerp gemaakt. Wanneer het conceptontwerp klaar is, zal in een tweede bijeenkomst worden uitgelegd wat met de inbreng is gedaan. Het ontwerp wordt het stedenbouwkundig ontwerp afgekeurd. Na goedkeuring door het gemeentebestuur wordt het ontwerp gepresenteerd aan de raadsleden van Badhoevedorp door middel van een informatiewaard.</p> <p><b>Planning</b> Denk mee over Quatrebras eerste bijeenkomst: 7 april 2010 Concept stedenbouwkundig ontwerp: Mei/Juni 2010 Toelichting op het ontwerp, tweede bijeenkomst: 3e herfst 2010 Stedenbouwkundig ontwerp gemaakt: Eind 2010 Informatiewaard (stedenbouwkundig ontwerp): Begin 2011</p> <p>Heeft u interesse in de woonontwikkeling van Quatrebras of één van de andere draagvlakgebieden (Schiphofweg of Centrum), dan kunt u dat kenbaar maken op de website van Informatiecentrum Het Dorp (<a href="http://www.het-dorp.nl">www.het-dorp.nl</a>).</p> <p><b>Informatiecentrum Het Dorp</b></p> <p>Het Dorp Slooterweg 27 1071 CR, Badhoevedorp t 020-448.18.15 e <a href="mailto:i.o.informatie@het-dorp.nl">i.o.informatie@het-dorp.nl</a> www.het-dorp.nl</p>	<p><b>Participatie is actief meedelen.</b> Meedelen is meedelen en meedelen. Kennis, wensen en ideeën over het gebied van de inrichting en herontwikkeling van het dorpsgebied zijn het best te gebruiken voor de realisering van de plan. Daarvoor wordt een realistisch en haalbaar ontwerp gemaakt. Wanneer het conceptontwerp klaar is, zal in een tweede bijeenkomst worden uitgelegd wat met de inbreng is gedaan. Het ontwerp wordt het stedenbouwkundig ontwerp afgekeurd. Na goedkeuring door het gemeentebestuur wordt het ontwerp gepresenteerd aan de raadsleden van Badhoevedorp door middel van een informatiewaard.</p> <p>De plan wordt het conceptontwerp Quatrebras in het Masterplan Badhoevedorp afgekeurd in een stedenbouwkundig ontwerp. Quatrebras komt te liggen rondom het wandelbos in het westen van Badhoevedorp. In dit gebied komen woningen en er is een dichter van natuur en recreatiegebied voor ontworpen (onder andere tennisclub, recreatiebos, kinderspeelveld) en de Slooterweg. In het stedenbouwkundig ontwerp worden de voorontwerpen en de aanpak van het Masterplan Badhoevedorp uitgewerkt met draagvlak en inbreng van bewoners, verenigingen, clubs en clubspartijen en eigenaars groen. Voor de nieuwe bebouwing wordt de vorm, het aantal bouwlagen, de bebouwing en de bebouwing. Ook het wandelbos wordt daarbij ingetekend. De huidige kavelsloten van het dorps zijn in kaart gebracht voor de plannen die worden voorgesteld.</p> <p><b>Programme</b> 19.30-19.45 uur: Ontvangst thee/koffie/levé 19.45-20.00 uur: Toelichting op de avond 20.00-21.30 uur: Praten en discussiëren aan de hand van de thema's 21.30-22.00 uur: Nagetransactie</p> <p><b>Gratis zijn er 6 wij 7 april 2010</b> Wilt u deelname? Voor een goede organisatie vertellen wij u zich van tevoren aan te melden. Bent u op woensdag 7 april a.s. verkocht? Dan kunt u in dezelfde week uw wensen en ideeën mailen naar <a href="mailto:info@het-dorp.nl">info@het-dorp.nl</a> of naar telefoon bij Informatiecentrum Het Dorp aan de Slooterweg 27 in Badhoevedorp.</p> <p>Wilt u op de hoogte blijven over de realisering van de plan en de plannen voor Badhoevedorp? Laat het ons weten of kom langs bij Informatiecentrum Het Dorp aan de Slooterweg 27 in Badhoevedorp. U kunt ook meer informatie krijgen via de digitale nieuwsbrief van de gemeente (<a href="http://www.naarlemmer.nl/badhoevedorp/">www.naarlemmer.nl/badhoevedorp/</a>).</p> <p><b>Locatie Het Dorpshuis</b></p> <p>Woensdag 7 april 2010 om 19.30 uur</p> <p>Streekluis 35 Badhoevedorp <a href="http://www.het-dorpshuis.nl">www.het-dorpshuis.nl</a></p>	<h3>Praat u mee over Quatrebras?</h3> <p>Hoe verplaatst u zich in en rondom Quatrebras, als voetganger, fietser of met de auto? Wat vindt u de beste route om bijvoorbeeld bij de school te komen of heeft u andere ideeën over de routes in deze wijk?</p> <p><b>Routes</b></p>	<h3>Denkt u mee over Quatrebras?</h3> <p>Hoe denkt u in uw woonomgeving over onder meer het groen en de aansluiting met de omliggende wijken? Welk idee heeft u voor speelgelegenheden voor uw kinderen? Of voor het gebruik van het wandelbos?</p> <p><b>Groen</b></p>	<h3>Doet u mee met Quatrebras?</h3> <p>Hoe maakt u gebruik van de voorzieningen aan de Snelliuslaan? Hoe wilt u (sportief) bezig zijn, actief of gewoon lekker op een bankje kunnen zitten?</p> <p><b>Ontspannen</b></p>
<b>Thema 1</b>	<b>Thema 2</b>	<b>Thema 3</b>									
Verbinden Routes Verplaatsen	Woonomgeving Aansluiting Groen	Ontmoeten Ontspannen Verblijven									

# ANALYSE



# Analyse

## Analyse Badhoevedorp

Badhoevedorp in regionale context

Het dorp is omsloten met wegen, water en groot-schalige bebouwing. Het ligt in een verstedelijkte omgeving onder de rook van Amsterdam en in de aanvliegroutes van Schiphol. De relatie met het omringende landschap is door de vele barrières nagenoeg verbroken en dat wordt na de omlegging van A9 niet echt anders.

Nabij gelegen groengebieden als Amsterdamse bos en Sloterpark zijn de recreatieve trekkers maar moeilijk bereikbaar.

Het dorp Badhoevedorp

De ruimtelijke verschijningsvorm van Badhoevedorp is gebaseerd op de Ringvaart met de rietlanden, het rationeel verkavelde centrum, het parkachtige jaren '30 tuindorp én de strakke polderverkaveling noord-zuid tot de Schipholweg, oost-west daar- onder. De Schipholweg is de hoofdtoegangsweg van het dorp maar ziet eruit als doorgaande weg. Deze onderdelen bepalen de identiteit. Hoewel niet overal zichtbaar, proef je 'm wel. Echter, de eenheid en samenhang ontbreken. Het is de A9 die door haar dominante aanwezigheid zorgt voor versnippering en ongewenste opdeling.



## Wijk 1 Centrum



- pluspunt:** Wijk die niet opvalt
- pluspunt:** Zeer divers in opbouw
- pluspunt:** Woonmilieu is oké
- aandachtspunt:** Sobere inrichting
- aandachtspunt:** Niet wervend centrum gebied
- aandachtspunt:** Flats detoneren door schaal probleem

## Wijk 2 Bloemenbuurt



**pluspunt:** Wonen + groen + water nabij!  
 Integraal gevormd

**pluspunt:** Grote sociale samenhang

**pluspunt:** Parkstrook nabij

**aandachtspunt:** Kleine huizen, kleine kavels

**aandachtspunt:** Sobere architectuur

## Wijk 3 Bouwlust



**pluspunt:** Groen

**pluspunt:** Aantrekkelijk woonmilieu

**pluspunt:** Veel privacy door aaneenbouw

**aandachtspunt:** In zichzelf gekeerd, geïsoleerd, van alles afgekeerd, achterkanten

**aandachtspunt:** Probeert uit te pakken in contrast met rest van het dorp

**aandachtspunt:** Alles lijkt op elkaar, geen oriëntatie

## Wijk 4 Lijnden Oost



**pluspunt:** Grootschalig van opzet, water, hoogtes, wegen, groen en architectuur is positief

**aandachtspunt:** Schaalprobleem met het dorp is niet opgelost

**aandachtspunt:** Slecht verankerd in omgeving

## Wonen in Badhoevedorp

De wijken hebben elk een eigen gezicht.

Aan de noordzijde liggen buurten op de rafelige randen, voorheen de rietlanden. Aan de oostzijde is de wijk Schuilhoeve dominant; een sfeervolle en parkachtige wijk. Daar omheen liggen enkele, wat meer rationeel opgezette, buurten. Het centrum is weinig samenhangend (tegen de A9 aangebouwd): het bestaat uit twee noord-zuid wegen met verspreide voorzieningen met daartussen enkele dwarsverbanden.

Aan de westzijde liggen geïsoleerde woonbuurten die deels op de oude rietlandenverkaveling zijn gebaseerd en deels op het polderpatroon. Ze sluiten aan bij een wandelpark met voorzieningen, dat nu aan de rand van het dorp ligt.

Ten zuiden van de A9 liggen drie wijken, sportvelden en een bedrijventerrein. De oostelijke buurt is een voortzetting van Schuilhoeve-noord. De middelste is een rationeel middenklas buurt en de meest westelijke is een introverte villawijk.

De inspiratie voor verdere planvorming zit in de dentiteit van het huidige dorp. Bij de beoordeling van de verschillende wijken is deze inspiratie steeds onderstreept.



# Analyse

## Masterplan Badhoevedorp

Het Masterplan toont de toekomstige, ruimtelijke structuur van Badhoevedorp. Het nu nog door de A9 doorsneden netwerk van straten, lanen en singels is omgevormd tot een samenhangend stelsel van verbindingen dat Badhoevedorp weer tot één geheel maakt.

## Achtergrond Masterplan

Het Masterplan toont de toekomstige opbouw en functionele structuur van Badhoevedorp. Het nu nog door de A9 doorsneden netwerk van straten, lanen en singels is omgevormd tot een samenhangend stelsel van verbindingen dat Badhoevedorp weer tot één geheel maakt.

Het Masterplan heeft het volgende doel:

“De belangrijkste uitdaging in Badhoevedorp is het versterken en helen van de ruimtelijke structuur op een manier die past bij de identiteit en sociale structuur van Badhoevedorp.

Het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten staan daarbij voorop. De opgave daarbij is, het creëren van meerwaarde en toekomstwaarde voor de nieuwe ontwikkelingsgebieden, de directe omgeving en het gehele dorp.”



### Functies / voorzieningen

**pluspunt:** Geordend in enkele clusters geeft meer draagvlak, beter bereikbaar

**pluspunt:** Nieuw centrum als binder langzaam verkeer bereikbaarheid door het Lint

**pluspunt:** Sporten met water en natuur en recreatie integraal in de rand

**aandachtspunt:** Aanpak achterstallig onderhoud

**aandachtspunt:** Mogelijkheden voor uitbreiding



### Dorpsopbouw

**pluspunt:** Voorzieningen op drie locaties geclusterd

**pluspunt:** Concentrische opbouw

**pluspunt:** Kamvormige ontsluiting die bestaande wegen oppakt

**pluspunt:** Gevorkte wegenstructuur

**pluspunt:** Per deelgebied eigen identiteit op basis van landschappelijk raamwerk

**pluspunt:** Verbinding met kwaliteiten uit omgeving

**pluspunt:** Benadruk overgangen met bijzondere bebouwing

**pluspunt:** Nieuw centrum als bindend element op nieuwe plek

**aandachtspunt:** Stedelijke ingrepen meer dorps karakter geven

**aandachtspunt:** Veel groen in randen, ook in wijk

**aandachtspunt:** Buffer tussen wonen en bedrijven ruimer bemeten



### Groen

**pluspunt:** Groen raamwerk als basis samen met 'groene carré'

**aandachtspunt:** Groen minder als restruimte en als scheiding

**aandachtspunt:** Bestaand bosgebied bij ANWB steunpunt als woonkwaliteit benutten

**aandachtspunt:** Meer houvast wat betreft groentypologie in openbare ruimte

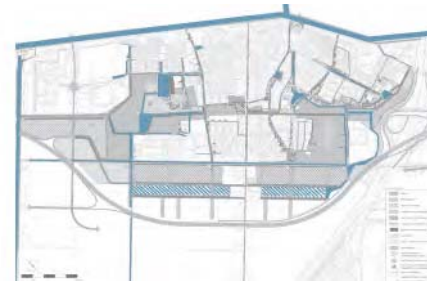


### Bebouwingsstructuur

**pluspunt:** Structuur en opbouw is heel helder

**aandachtspunt:** Dorps: kleinere eenheden; meer menging van functies

**aandachtspunt:** Grote vlakken met pijlen op kaart meer differentiëren



### Waterstructuur

**pluspunt:** Water geeft impuls en kwaliteit aan wonen

**aandachtspunt:** Samenhangend stelsel

**aandachtspunt:** Woningen niet met achterkant naar het water

**aandachtspunt:** Water 'beweegt', geen bak of kanaal

**aandachtspunt:** Water openbaar toegankelijk



## Quatrebras in Masterplan

**pluspunt:** Voorzieningen + groen + water centraal

**pluspunt:** Wonen aan het water

**pluspunt:** Slingerende lanen/parkrand

**pluspunt:** Park als collectieve ruimte, behalve westzijde

**aandachtspunt:** Minder achterkanten aan het water  
Film van het thuiskomen

**aandachtspunt:** Water landschappelijk vormgegeven

**aandachtspunt:** Ontsluitingsweg met voorkanten, minder hoekig, noord-zuidverbinding meer oriëntatie

**aandachtspunt:** Westelijk deel van de wijk verbinden met bestaande woonwijken

## Ruimtelijke verschijningsvorm

Pluspunten

Voortbordurend op groene kwaliteit  
Vanuit achterkanten het oude wegtracé van de A9 aanhelen

Uitwerking

Uitwerking minder sober en meer gedetailleerd (sfeer)  
Beeld per wijk/buurt (doelstellingen per deelgebied)  
Dorpse karakter verbeelden

## Analyse Masterplan op dorpsniveau

Het Masterplan is een drager voor toekomstige uitwerkingen. De analyse ervan geeft houvast voor het ontwerp en biedt aanleiding voor uitwerking of aanpassing. De analyse is gemaakt aan de hand van dezelfde thema's als die van het bestaande dorp. De opbouw van het Masterplan bestaat uit de volgende dragers:

-Het Masterplan geeft de ruimtelijke en functionele kaders in stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige zin voor de verdere ontwikkeling van Badhoevedorp.

-Een raamwerk van openbare ruimtes en verbindingen. Het raamwerk zorgt voor nieuwe relaties binnen Badhoevedorp. Een groter landschappelijk kwaliteits-raamwerk definieert de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling van een reeks woon- en werkgebieden.

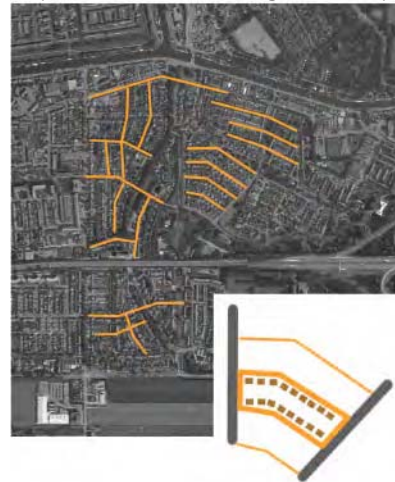
-De basis in een onderliggend raamwerk bestaat uit: noord-zuid gerichte lanen tussen de Ringvaart en de Schipholweg met het recreatiegebied aan de zuidzijde van het dorp. Daartussen ligt, centraal in het dorp, een reeks van openbare groene ruimtes. Deze worden door een langgerekte route, genaamd 'het Lint', met elkaar verbonden. Het beeld borduurt voort op de aanwezige landschappelijke elementen.

# Analyse

## Inspiratie Badhoevedorp

Badhoevedorp heeft een grote kracht in haar relatieve landelijkheid. Zeker in de drukke Noord-Hollandse context. Gekozen is om een echt dorp te maken. De meeste onderdelen zijn dan groen van karakter, ruim opgezet en door hun maatvoering landelijk. Belangrijk daarbij is de relatie met de kenmerken van het huidige Badhoevedorp. Sommige stukken zullen iets compacter zijn. Dat geldt vooral voor de randen en de overgangen naar bestaande woongebieden met een hogere dichtheid.

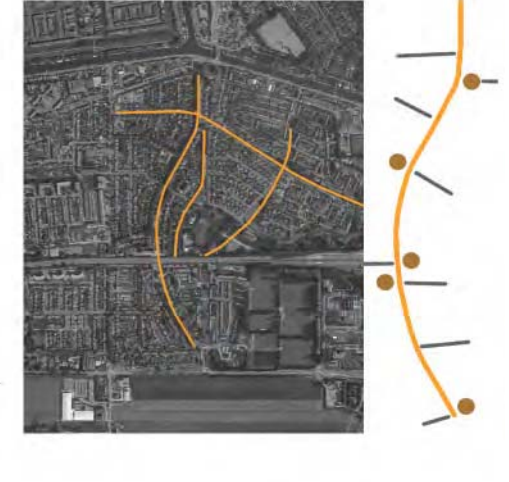
Inspiratie voor Quatrebras, gebaseerd op de lijnvoering van het tuindorp 'Schuilhoeve'



Geknikte woonblokken/woonstraten



Schillen van bebouwing rondom hart

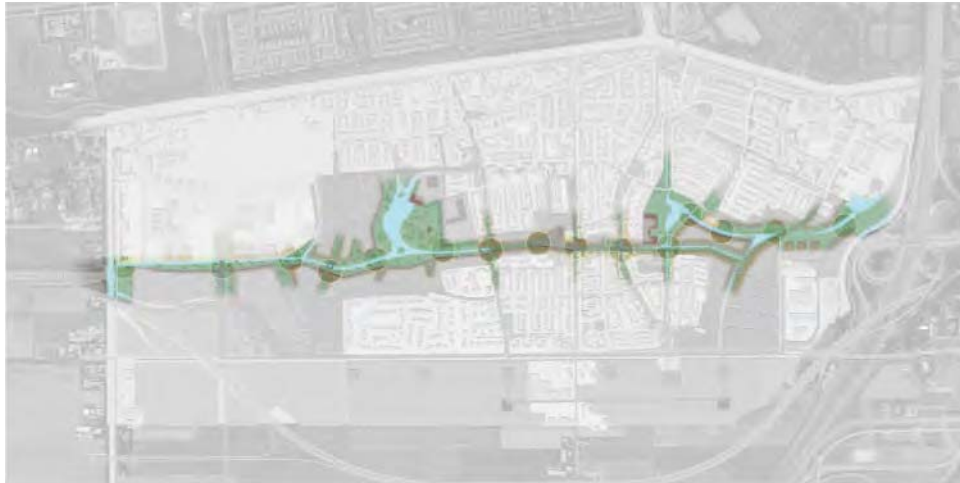


Gebogen curves

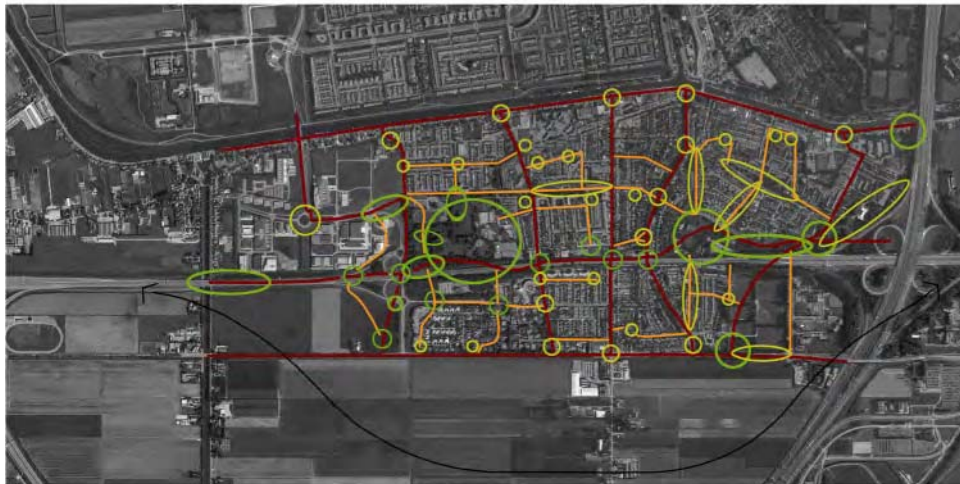


Positionering Badhoevedorp als 'landelijk dorp'





Groen lint



## Groenstructuur Badhoevedorp

Het Lint maakt onderdeel uit van de overkoepelende groenstructuur van Badhoevedorp. Een structuur waarbij groene ruimtes, parken, pleinen (gekleurde cirkels) samenhangen middels verbindende langzaam verkeersroutes (oranje en rode lijnen). Middels het Lint worden deze plekken nog nauwer met elkaar verbonden.

## Ontwerpprincipes

Nadrukkelijk is gekozen voor het samenvoegen en verbijzonderen van het bestaande. De straten worden doorgetrokken en verbinden woongebieden. In de planuitwerking wordt geanticipeerd op bestaande kwaliteiten en worden nieuwe en bijzondere plekken toegevoegd, binnen de randvoorwaarden van een dorp.

Routes, water en groene openbare ruimte zijn de bindmiddelen van het plan. Samen met de wanden, gevormd door de aanliggende woningen, maken ze de sfeer en de samenhang. Aan de routes bevinden zich de (speel)plekken, de voorzieningen en de woonstraten. De doorgaande Burgemeester Amersfoordtlaan en de Pa Verkuyllaan zijn voorbeelden van groene straten waar je vooral aan woont. De nieuwe noord-zuid wegen, die als toegang tot de woonbuurten gaan dienen, worden daarop geïnspireerd, vormgegeven als spannende, licht gebogen, groene woonstraten (het 'raamwerk' uit het Masterplan).

Aan de westzijde, waar een grote waterpartij ligt en een bestaand wandelbos, wordt de parkachtige wijk "Quatrebras" gebaseerd op de lijnvoering van het tuindorp. Het woongebied van Quatrebras krijgt de uitstraling van een villawijk.

Een groen lint vormt een continue openbare ruimte van oost naar west, dwars door het nieuwe Badhoevedorp. (bestaande uit water, wegbepanting, lanen, park, plein, groenstrook).

# Analyse

## Ontwerpprincipes dorps Badhoevedorp

In Quatrebras is het riant wonen in en aan een parkachtige omgeving. Een dorpse villawijk. Hierbij vormt een ruim opgezet wandelpark de basis en tegelijkertijd het groene hart van de wijk. Woningen en culturele voorzieningen vormen de randen van het park. De groene omgeving is voor iedereen eenvoudig te bereiken en middels zichtlijnen is vanuit de gehele wijk zicht op het groene hart.

## Uitgangspunten voor Quatrebras

De woonbuurten worden fysiek met elkaar verbonden (wegen, voetpaden, groenzones etc.). De wenselijke verbindingen zijn in de hiernaast opgenomen tekening weergegeven (afbeelding aansluiting op omgeving). De nieuwe woonbuurt heeft een eigen sfeer, architectuurbeeld en stedenbouwkundige structuur.

Het Lint zorgt in de toekomst voor herkenning en oriëntatie en een duidelijke routing van en naar het centrum, respectievelijk het westelijk deel van Badhoevedorp.

De bestaande villawijk aan de zuidzijde zal worden doorgezet waarbij inpassing van woningen in het bestaande groen op de ANWB-locatie wordt nagestreefd. De overgang van de nieuwe woonbuurt naar de bedrijven van Lijnden-Oost en Lijndenhof wordt als volwaardige en groene afronding van Badhoevedorp vormgegeven (geen nieuwe achterkantsituatie). De hoogteligging van het plangebied wordt in principe gehandhaafd.

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans voor het Masterplangebied zodat geen grond hoeft worden afgevoerd. Hierbij zal overtollige grond in een park, groenzone en mogelijk in De Veldpost worden ingepast (bijvoorbeeld met hoogteverschillen).



De woningen aan de rand van het park, zijn gericht op het zichtbaar zijn. Het park is verweven middels het Lint en groene 'vingers' in de achterliggende woonbuurten



Voorzieningencluster vormt het hart van de wijk waar rondom heen de woonblokken zijn gevormd.







Gewenste aansluiting op omgeving

Er komt een centrale entree van het park om het park en de voorzieningencuster te verbinden met het centrum van Badhoevedorp. De voorzieningen worden zo veel mogelijk langs de rand in een cluster gesitueerd. Het huidig aantal parkeerplaatsen wordt op een groene en dorpse manier ingepast. Het plaatsen van hekwerken, omheiningen en hoge masten wordt vermeden.

Het voorzieningencuster kent een nieuw dorps huis (multifunctionele accommodatie, MFA) als hart. De Rietveldschool blijft op de huidige locatie, waarbij eventuele nieuwbouw binnen het huidige schoolterrein kan plaatsvinden. De verkeersstructuur wordt heringericht om doorstroming te verbeteren. Het zwembad en tenniscomplex blijven in huidige vorm en omvang behouden. Het korfbalveld van de Dahliastraat wordt verplaatst naar het voorzieningencuster. Het wordt ingepast in de parkomgeving, openbaar toegankelijk en multifunctioneel gebruikt. Circa de helft van de jeu de boules banen wordt ingepast. Nieuwe voorzieningen in het gebied krijgen geen sepeeraat clubhuis, de functie kan aansluiting vinden bij bestaande voorzieningen (tennispark of school). De kinderboerderij blijft in de huidige omvang in het park. De skatebaan krijgt een nieuwe plek binnen het zoekgebied voor de voorzieningen. De verenigingen Kombij en de Scouting worden niet in Quatrebras gehuisvest.

Wateropgave als kwalitatieve opgave die ondersteunend is aan de ambitie om Quatrebras te ontwikkelen tot dorpse villawijk. Hiervoor zijn enkele dorpse principes opgesteld.

# Analyse

## Dorpse principes

In de visie is gesteld om Badhoevedorp als dorp te ontwikkelen. De kenmerkende vormtaal van de elementen van Badhoevedorp zijn daarbij schematisch weergegeven. Om tot de beoogde dorpse sfeer, opbouw en structuur te komen, zijn enkele principes leidend voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van Quatrebras.

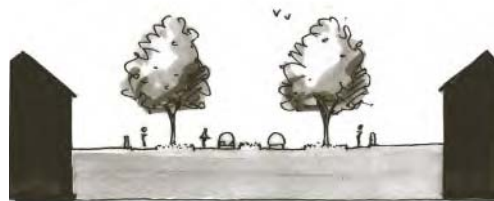
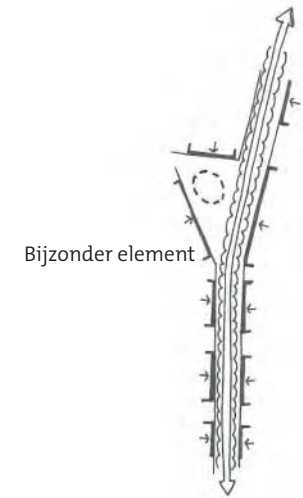
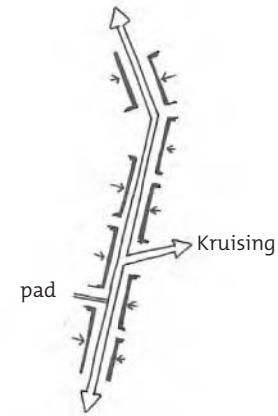
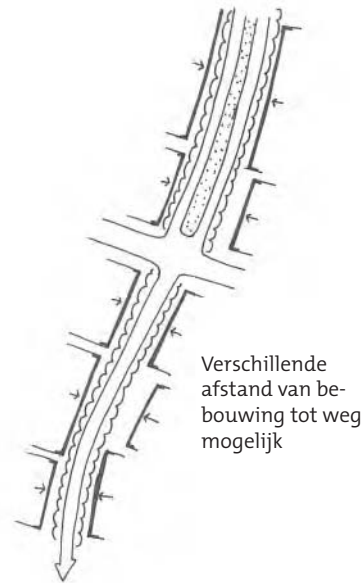
In de dorpse structuur liggen om de 150 tot 200 meter inspirerende plekken die nieuwsgierig maken én tegelijkertijd onderdeel uitmaken van de overkoepelende groenstructuur. In combinatie met het groene lint ontstaat er een continue openbare ruimte, overal zichtbaar. Hierdoor ben je vanuit je woning in 100 á 200 meter op een groene plek, waar spelen en ontmoeten centraal staan.

De bewoners staan centraal (kleinschalig, onregelmatig, divers, individualiteit) waarbij aandacht is voor rust en ruimte. Doorgaand verkeer wordt gemeden en langzaam verkeer gestimuleerd.

Het thuiskomen (vanaf buiten naar binnen) speelt zich af als een film: geleidelijk van groot naar klein, van druk naar rustig. Met doorzichten op het groen.

## Recepten te gebruiken in DSO Quatrebras

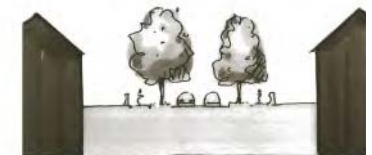
Enkele recepten zijn opgenomen welke de sfeer en inrichting weergeven van structuren en openbare ruimte. In de recepten zijn de dorpse principes vertaald en passend bij de woonsfeer in Quatrebras. De recepten vormen de handvatten voor de inrichting van de openbare ruimte van Quatrebras.



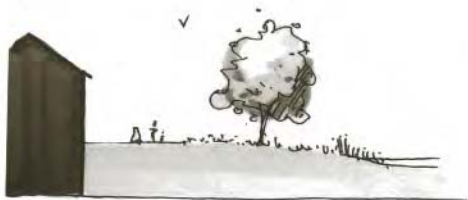
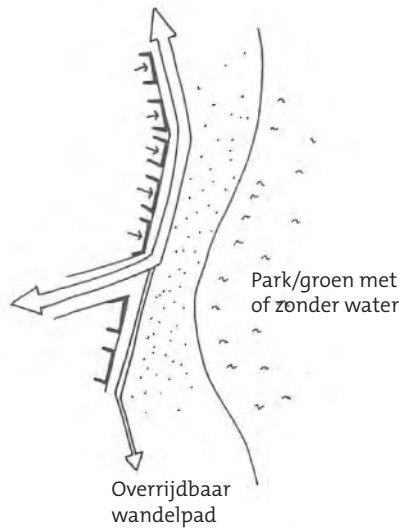
**De laan**  
Noord-zuid hoofdroute in laanvorm geïnspireerd op de Burgemeester Amersfoordtlaan en Pa Verkuyllaan: afwisselende middenberm, begeleidende bebouwing, water, grasbermen en bomenrijen



**Woonstraat in villapark**  
Groene woonomgeving in de ruim opgezette villawijk

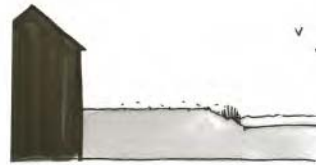


**Brede woonstraat**  
Groene woonomgeving in de ruim opgezette villawijk



## Wonen aan het park

Woningen vormen de randen van het park en hebben daarmee vrij uitzicht over een parkachtige omgeving van gras, bomen en water.



Achtertuintuin grenzend aan watergang  
Woning georiënteerd op straatzijde



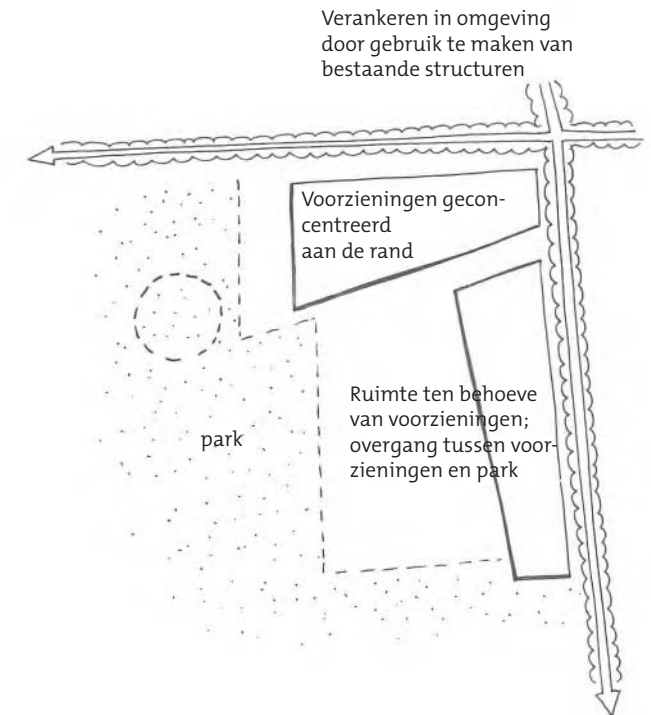
Achtertuintuin (in vorm van een vlinder) grenzend aan watergang  
Woning georiënteerd op straatzijde  
Aan straatzijde ligt een tuin



Bebouwing en watergang gescheiden door (overrijdbaar) voetpad  
Bebouwing gericht op straat

## Wonen aan het water

Woningen gelegen aan verschillende watergangen maken op verschillende wijze gebruik van de aanwezigheid van het water



## Voorzieningen in Quatrebras

Geconcentreerd liggen de voorzieningen in de rand van het park. Bestaande structuren uit de omgeving zorgen voor structuur, samenhang en verankering van het voorzieningencluster.



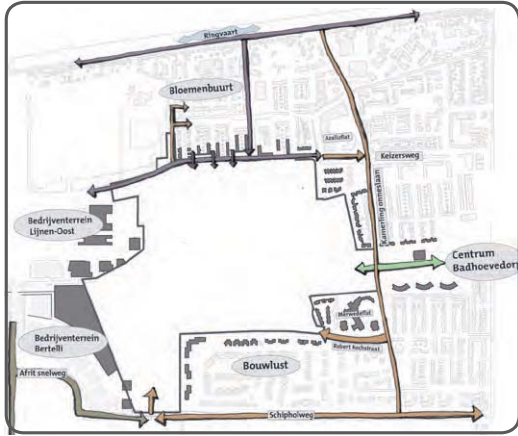


# UITGANGSPUNTEN

In de volgende hoofdstukken wordt het Definitief Stedenbouwkundig Plan voor Quatrebras uiteengezet. De verschillende onderdelen van het plan komen aan bod. We starten bij de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de planontwikkeling. Vervolgens passeren de ingrediënten waaruit het plan is opgebouwd één voor één de revue. We lichten de ruimtelijke beleving van de ingrediënten samen toe. We zoomen in op de openbare ruimte, de drager van het plan en tenslotte geven we spelregels voor de te ontwikkelen deelgebieden.

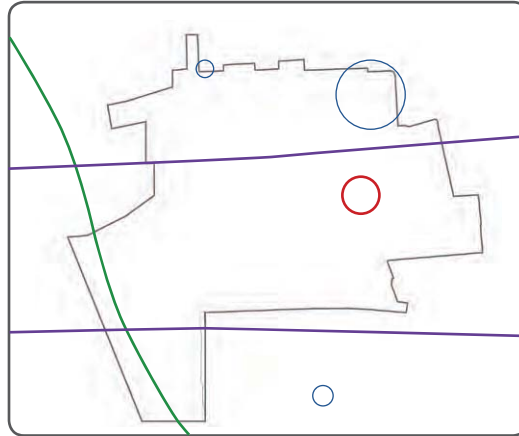


## Uitgangspunten

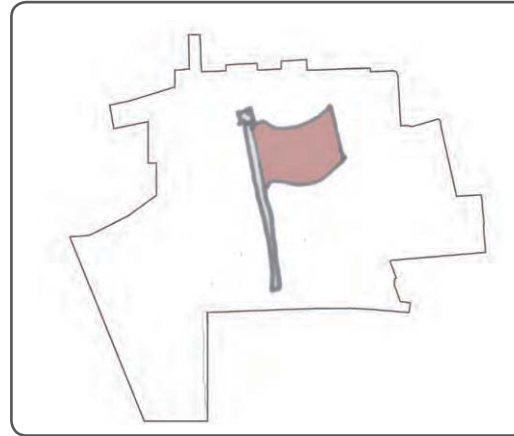


Quatrebras wordt een nieuwe Badhoevedorpse buurt.

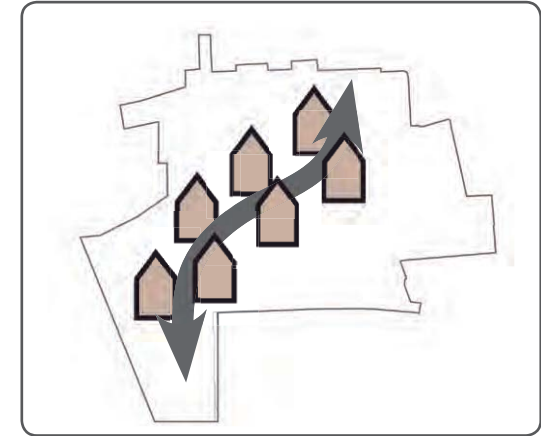
**Aansluitingen** op de bestaande randen en routes zorgen voor een vanzelfsprekende integratie en doorbloeding.



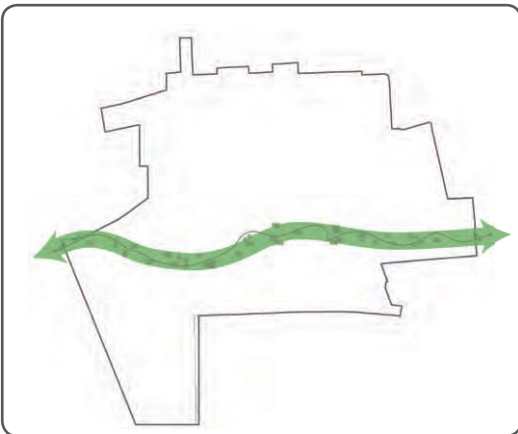
In het plan wordt rekening gehouden met **belemmeringen** zoals: 20 Ke-lijn (geluidscontour van Schiphol airport), hoogtelijnen (LIB) en overige overlastlijnen.



Quatrebras zal onderdeel zijn van Badhoevedorp maar wel onmiskenbaar een eigen **identiteit** krijgen: lommerrijk wonen in de 21e eeuw.



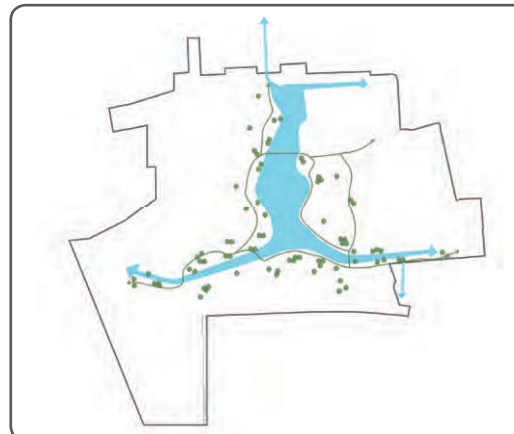
Het plan zal zo worden georganiseerd dat bij het betreden de karakteristiek van de buurt direct waarneembaar is. Alle ontsluitingen gaan dóór de wijk en niet er langs. Zodra je van de Schipholweg Quatrebras indraait, ben je **thuis**.



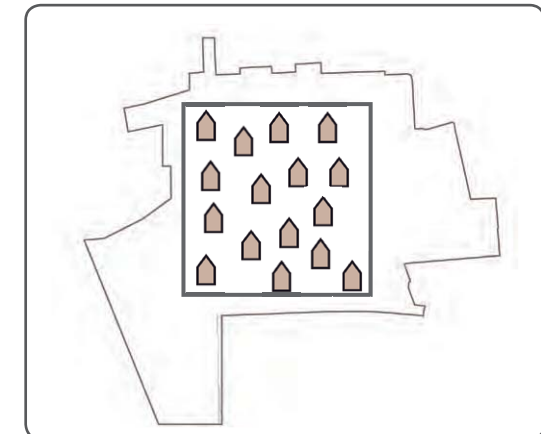
Het A9-tracé zal plaatsmaken voor **het Lint**, een groene route voor veelal langzaam verkeer, een oost-west verbinding langs groene verblijfsplekken, via Lijndenhof, langs Quatrebras, het centrum en Groene zoom.



Een van deze belangrijke groene verblijfsgebieden aan het Lint is het nieuwe **dorpspark** (voorheen het wandelbos). Sport, welzijn en onderwijsvoorzieningen maken onderdeel uit van het park. Waar mogelijk wordt bestaand groen gehandhaafd. Voorop staat de gebruikskwaliteit en toegankelijkheid.



Er is al veel **water** in het gebied aanwezig. Bij een nieuwe woonbuurt hoort ook uitbreiding van de waterberging. Het water zal bijdragen aan de sfeer en het karakter van de nieuwe buurt. Ook hier liever kwaliteit dan kwantiteit.



Om het plan haalbaar te maken is circa 15 hectare **uitgeefbaar gebied** noodzakelijk.





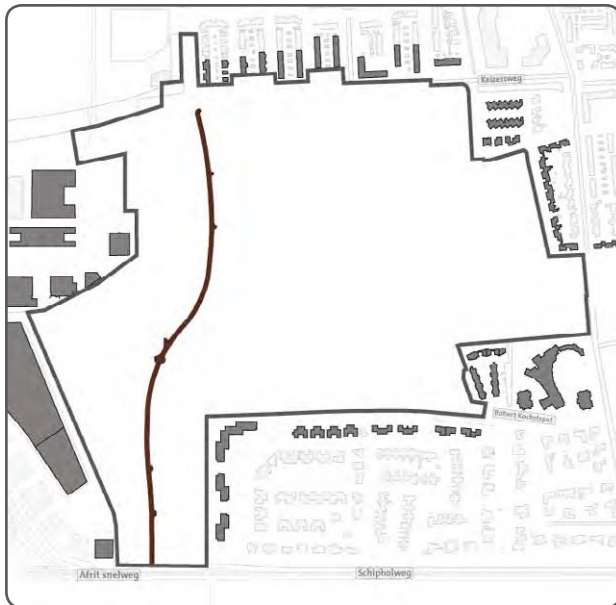
# INGREDIËNTEN

Zoals in de inleiding is beschreven, heeft een aantal ingrediënten ten grondslag gelegen aan de uitwerking van het DSO. In dit hoofdstuk zijn ze nogmaals kort benoemd en geïllustreerd.



## Infrastructuur:

De ontsluitingsstructuur kent een hiërarchische opbouw.



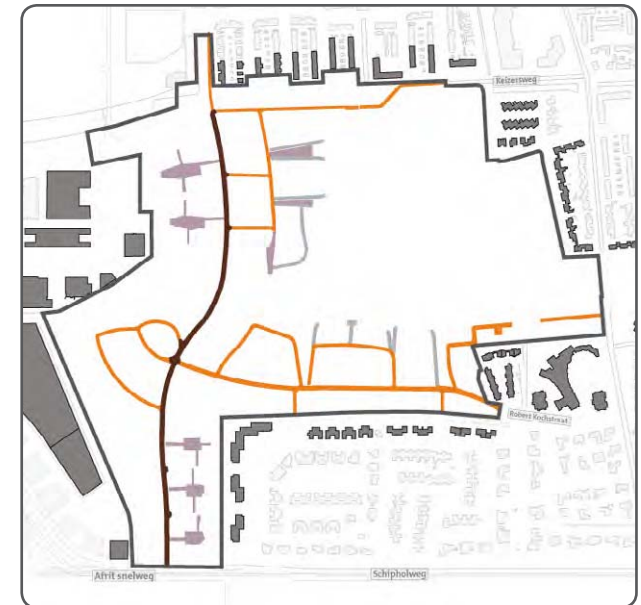
### Stam

De hoofdontsluiting, entree vanaf de Schipholweg. De situering van de aantakking van deze laan op de Schipholweg is gekoppeld aan de afrit van de A9. De laan meandert door Quatrebras tot aan de splitsing naar Lijnden, de Bloemenbuurt en het centrum waar hij vertakt in een aantal woonstraten.



### Tak

De woonstraat die binnen Quatrebras de verschillende deelgebieden ontsluit, voor bezoekers en bewoners.



### Twijg

Een intieme informele route, alleen voor bewoners, die tussen tuinen door naar de eigen garage voert.



# Ingrediënten

## Groen

Het groen bestaat uit een aantal onderdelen en heeft een groot aandeel in de karakteristiek van Quatrebras.

Het Park en het Lint zorgen voor een groene verblijfsruimte voor heel Badhoevedorp. Het park heeft een oppervlakte van ruim 15 hectare. Daarnaast wordt een aantal kleinere groene verblijfsplekken in Quatrebras zelf aangelegd. Waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van het bestaande groen.

De laan en de woonstraten (de Stam en de Takken) worden begeleid door bomen, in rijen in het geval van de Laan, of geclusterd waar de rooilijn wijkt, in de woonstraten.

De buitenranden, langs Lijnden, de Bloemenbuurt en Bouwlust, hebben een landschappelijk karakter: begroeide grondlichamen en groene oevers aan watergangen.



Groenstructuur Badhoevedorp

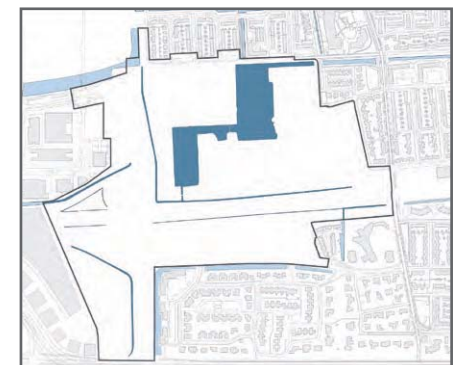


# Ingrediënten

## Waterstructuur Quatrebras

In het plangebied is circa 4 hectare water aanwezig, maar het is 'verstopt' in het park. In het ontwerp wordt daarom de beleving van het water vergroot door een nieuwe waterstructuur, flauwe taluds en zichtlijnen naar het water te realiseren. De waterpartij bij het zwembad wordt grotendeels in stand gehouden, omdat deze door omwonenden als zeer herkenbaar wordt ervaren als onderdeel van het park. Door de aanleg van verharding voor wegen en de bouw van woningen wordt er meer water aangelegd dan de huidige hoeveelheid, een deel hiervan wordt in De Veldpost aangelegd als onderdeel van het sport- en recreatiegebied.

De waterhuishouding in Badhoevedorp heeft verbetering, want bij hevige regenval is in het verleden meermalen overlast opgetreden. De waterstructuur, het peilvak en de hoofdwatgangen zijn daarom zo aangepast dat deze logisch aansluiten op haar omgeving en een verbetering geven. De doorstroming wordt verbeterd door duikers aan te passen en het water af te voeren naar de Hoofdvaart via watgangen in Lijndenhof en onder de Schipholweg via de Spaarnwoudertocht. Bij deze technische benadering is ten doel gesteld dat het water ook een toegevoegde waarde moet hebben voor het park en de woningen.



Bestaand water 4.1 Hectare  
Nieuw water 4.11 Hectare



# Ingrediënten

## Parkeren

Binnen Quatrebras wordt gebruik gemaakt van drie hoofdprincipes voor het parkeren. Gemeenschappelijk uitgangspunt is dat er uiteraard aan alle normen wordt voldaan, dat bezoekers in het openbaar gebied parkeren in de buurt van de bestemming en bewoners waar mogelijk óp of grenzend aan, eigen terrein. Dit alles wel met altijd als hoofddoel dat auto's de onbebouwde ruimte niet zullen domineren.

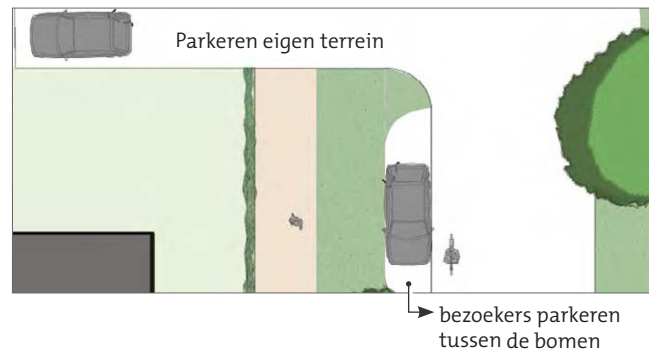
De opritten van het parkeren op eigen terrein hebben een minimale breedte van 4,5 meter, zodat twee auto's naast elkaar kunnen parkeren.

De parkeernormen uit de CROW publicatie 182 worden gehanteerd met de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone (categorie wonen)
- Rest bebouwde kom
- Matig stedelijk (min)







## Parkeren aan de weg

Langs de laan en in de woonstraten parkeren bezoekers tussen de bomen op straat, de bewoners op eigen terrein.

Bij (half-)vrijstaande woningen is er een brede oprijlaan van minimaal 4,5 meter, of een oprijlaan van min. 10 meter diep voor twee parkeerplaatsen.

Bij rijwoningen zijn twee parkeerplaatsen bereikbaar via een achterpad langs de achtertuinen.

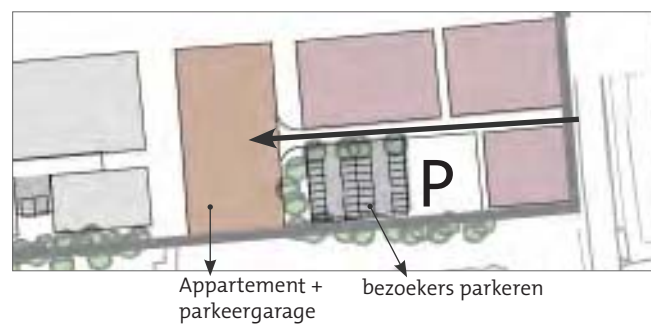
De parkeernorm die is gehanteerd: ca. 2.0, waarvan 0.3 bezoekerparkeren tussen de bomen langs de weg.



## Parkeerhoven

Bij bebouwing rond een hof, wordt door zowel bewoners als bezoekers geparkeerd in parkeerhoven, door groen omsloten parkeerterreinen tussen de tuinen.

De parkeernorm die is gehanteerd: ca. 1.9, waarvan 0.3 bezoekersparkeren.



## Parkeren bij appartementen

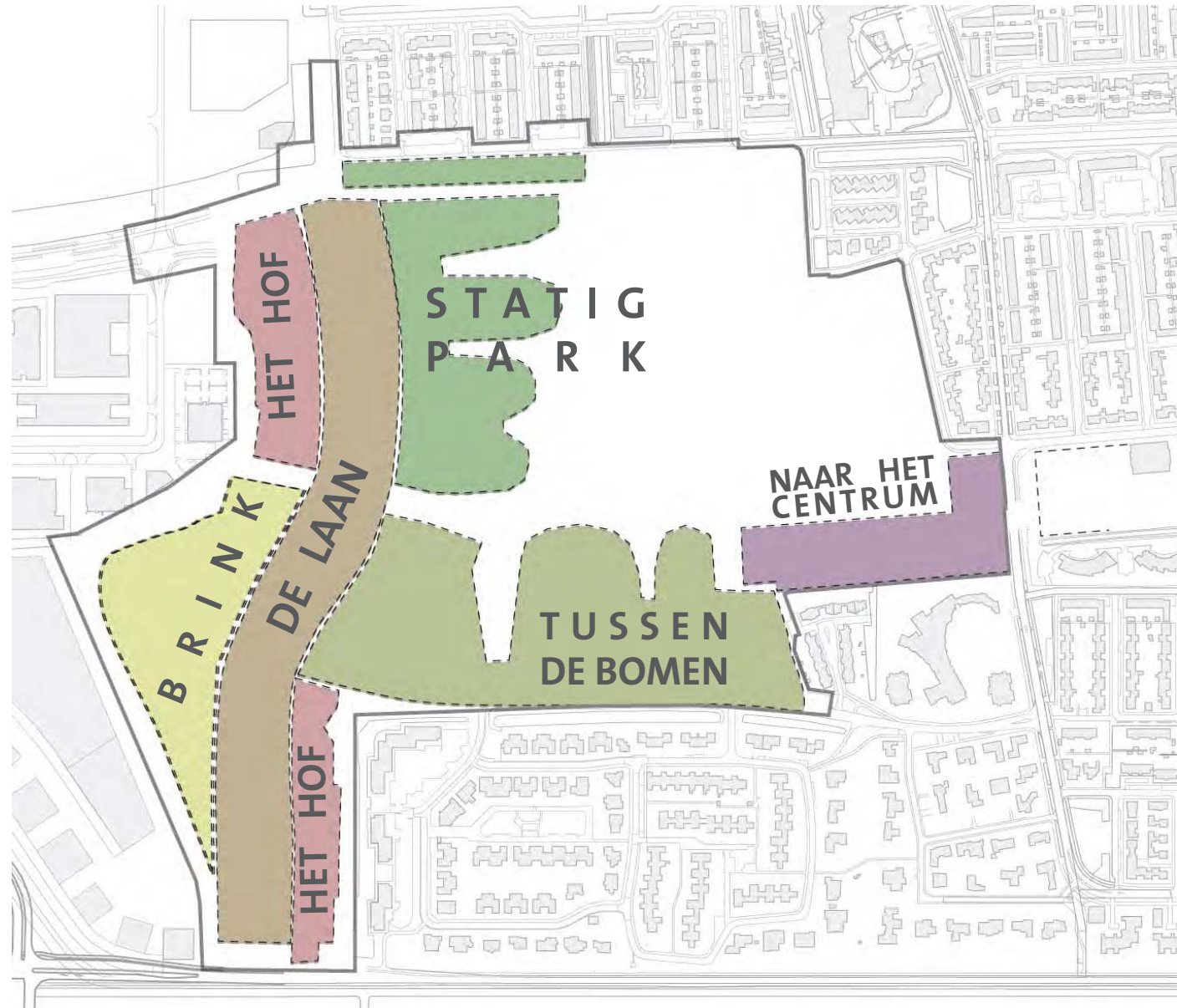
Waar de bebouwing bestaat uit appartementen parkeren bewoners geclusterd bij het gebouw, de bezoekers in het openbaar gebied.

De parkeernorm die is gehanteerd: ca. 1.9, waarvan 0.3 bezoekersparkeren.

# Ingrediënten

## Deelgebieden

De karakteristiek van Quatrebras, van het lommerrijk wonen in het groen, is direct voelbaar vanaf elke entree. Er is een grote mate van verwantschap voelbaar door de hele buurt vooral ingegeven door de inrichting van de onbebouwde ruimte. Toch tekent zich binnen het grote geheel een aantal deelgebieden af met een eigen karakteristiek die vooral wordt ingegeven door de positie binnen het geheel.



# Ingrediënten



Laan



Brink



Hof

## Woonsferen deelgebieden

**De statige Laan**, een eenheid van Schipholweg tot de vertakking bij de Bloemenbuurt, met zijn lange slingerende reeks grote bomen.

**De Brink**, waar je op de eerste rang woont rondom de ontmoetingsplek van de buurt.

De intieme **Hoven** langs de randen, waar de buitenwereld pas begint voorbij de eigen achtertuin.

Het **statig wonen** langs de parkrand waar het dorpspark in doorsijpelt.

Het wonen tussen de, vele **bomen**.

Op weg **naar het centrum** langs het Lint waar de dichtheid, bedrijvigheid en diversiteit toenemen.



Statig park



Tussen de bomen



Naar het centrum





# BELEVING

Uiteindelijk gaat het natuurlijk om de ruimtelijke beleving voor alle gebruikers van Quatrebras. Of het nu bewoners zijn die na een lange werkdag hun thuis bereiken, ommetjes makers, Badhoevedorpenaren op weg naar hobby of onderweg door de buurt om welke reden dan ook.

# Beleving

Alle ingrediënten samen

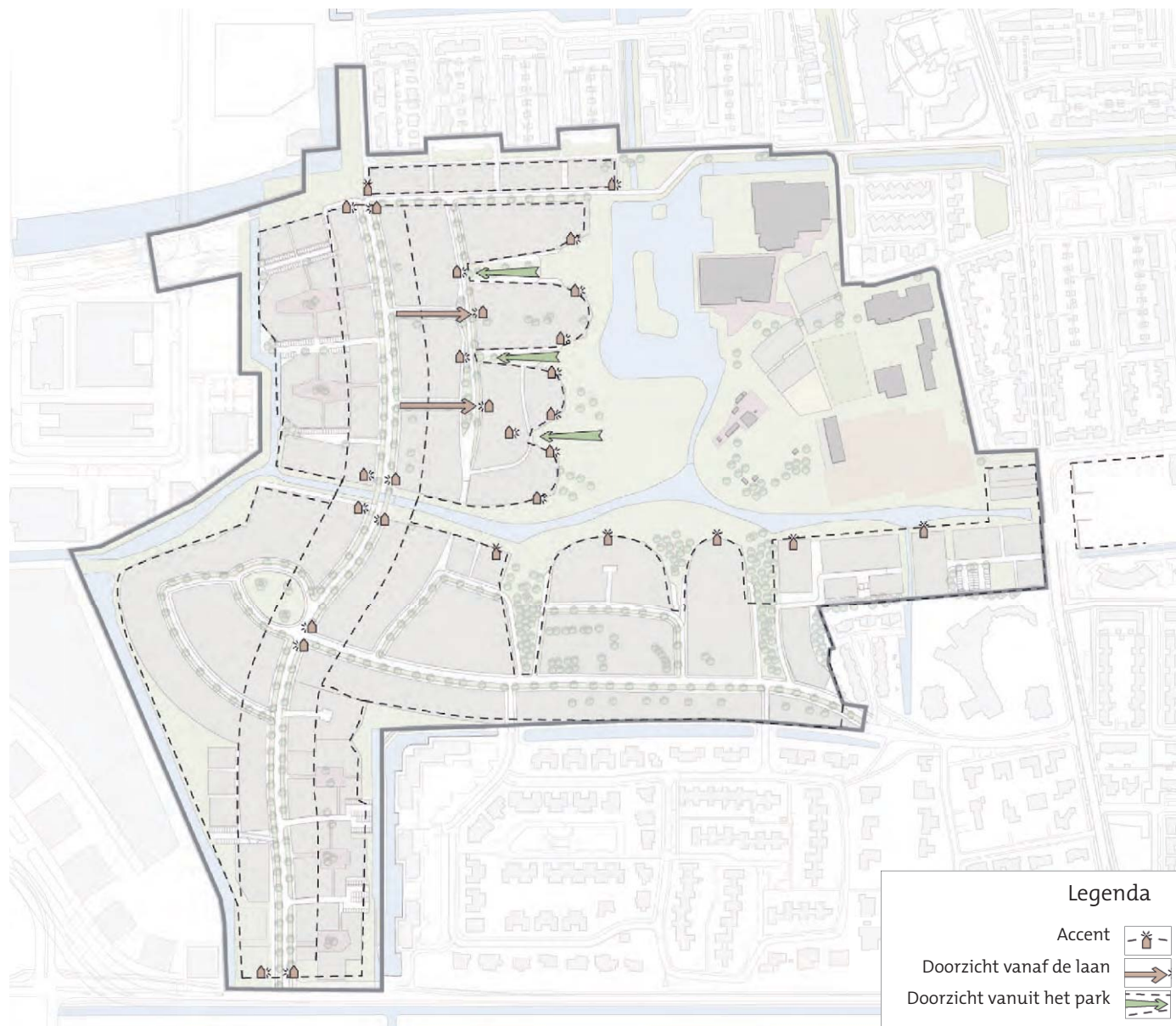




## Gelaagdheid en doorzicht

Een afwisseling in perspectief, een opeenvolging van prettige verblijfsplekken en accenten die de nieuwsgierigheid opwekken naar wat 'erachter' ligt, maken een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.

Op cruciale plekken binnen het plangebied zal er extra aandacht gegeven moeten worden aan de bebouwing om deze, zo belangrijke, gelaagdheid voor elkaar te krijgen. De entrees van de Laan, de koppen van de plantsoenen en de uiterste randen van de bebouwing van het park zijn voorbeelden waar dergelijke aandacht vereist is. Enerzijds om het oog van de gebruiker te pakken, anderzijds om in de organisatie van de verkaveling doorzichten te garanderen.









## Langzaam verkeer

De routes voor de fietser en de wandelaar tenslotte rijgen alle ingrediënten aaneen en verbinden Quatrebras met de omliggende buurten. Altijd op een vanzelfsprekende en veilige wijze, zodat het ook voor de hand ligt ze te gebruiken. Maar ook altijd met in het achterhoofd een route die genoeg afwisseling en diversiteit biedt om er plezier aan te beleven. Routes met veel ogen op het publieke domein zodat de gebruiker zich ook veilig voelt.



Groenvisie Badhoevedorp





# OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de drager van de identiteit van Quatrebras. Het doel is de openbare ruimte een volwaardige partner in het plan te laten zijn. Stringente regels voor de bebouwing, zijn vaak onderhevig aan de mode van het moment en daarom niet nodig om het karakter in ere te houden.

Centraal staan de keuzes uit studies uitgevoerd naar aanleiding van het Masterplan 2008. Vooral het stap-voor-stap thuiskomen is van een nieuwe dimensie voorzien. De metafoer die daarbij hoort is die van een boom: de laan is de stam, de ontsluitingsweg is de tak en de woonstraat is de twijg. Het park met haar groene vingers is daarbij de tegenbeweging en functioneert als een groene dooradering.

De noord-zuidlaan is in Quatrebras, samen met het park, het bindende element. De groene plek bij de splitsing van wegen is een groen woonplein. Dit is in de reeks van buiten naar binnen het eerste echte dorpse element. Het heeft een eigen woonmilieu en legt meteen de nadruk op verblijven. De laan kan daardoor bochtiger worden hetgeen de rijsnelheid vermindert en doorgaand verkeer voorkomt.

Aan de westzijde is ruimte voor hofjes, een soort takkenbossen aan de stam om in de metafoer te blijven. Deze ronden het dorp af en vormen een buffer richting bedrijfsterrein Lijnden.

Aan de oostzijde van de laan staan erven en integratie met het park centraal. Woningen liggen naar het park gekeerd en worden via luswegen aan de achterzijde voor auto's ontsloten.

Ditzelfde erven-idee is aan de zuidzijde van het park uitgewerkt. Doorzichten maken hier contact met het groene hart mogelijk.

# Openbare ruimte

## Park

Het park is het centrale en bindende element voor Quatrebras. Het water ligt als centraal element in het park. Het ontwerp is gebaseerd op een peilvak gelegen op -5,72 meter NAP. Het parkhart ligt in de omgeving van de kinderboerderij. Hier is voor alle bewonersgroepen een gebruikspek aanwezig: kinderboerderij, skate-ramp, zonneterras met bloementuin, een uitkijkplek en een waterspeelplaats. De inrichtingselementen en de beplantingen zijn geïnspireerd op de boerderijtuin (refererend aan de 'Badhoeve'). Hier is het park verknoopt met het Lint dat door geheel Badhoevedorp voert.

Het park is een wandelpark met een variatie aan routes door het groen. De vormtaal is afgestemd op o.a. de bebouwingsstructuur; deze reageren op elkaar. De westelijke oever van het park is puur een wandelpark dat aansluit bij de clusters van bebouwing. De zuidzijde is als vervolg op het huidige ANWB-bos meer bosachtig. 2 bruggen verbinden de parkdelen en maken de kortste route naar het centrum mogelijk.



Smalle entree vanaf laan



Wandel- en fietspad



Markante brug en flauw talud



Hagen, banken en breed pad



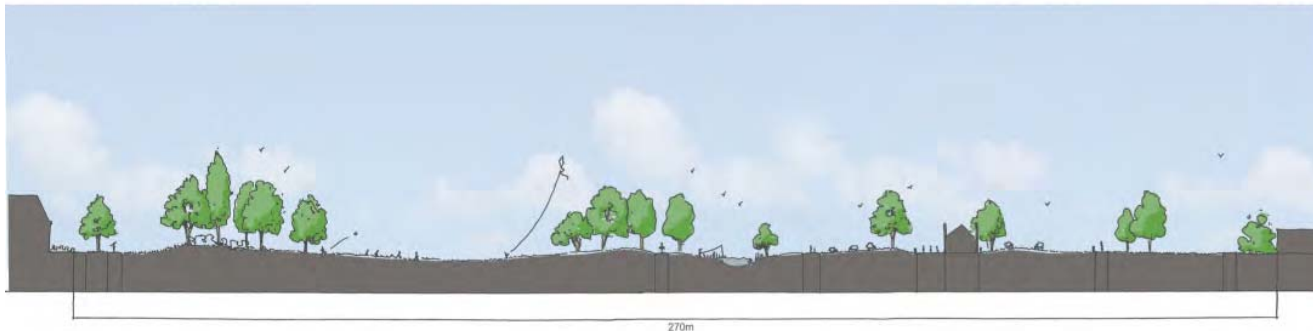
# Openbare ruimte



Laaggelegen pad langs het water



Hart van het park



Profiel A-A' grootste parkmaat



Profiel B-B' kleinste parkmaat



## Vormtaal park

Doordat enerzijds een dorpspark (groen en ontspannen) gewenst is en anderzijds een enorm programma voor de functies is vastgesteld, zijn de functies aan de oostzijde geclusterd in een strak patroon zodat voor de rest de landschappelijke vormtaal behouden kan worden. Het volle programma is zo beter in te passen. De metafoor voor de vormgeving van het park is het lichaam: loom en uitgestrekt, maar compleet. De armen wijzen in een richting en kunnen allerlei fragmenten in zich opnemen zonder dat de structuur eronder leidt. De parkruimte en de bebouwing kunnen zo op elkaar reageren en integreren.

Het hart van het park bestaat uit een grote groene weide met daarbij de grote waterpartij en het MFA-bloemenplein. Hoogteverschillen zijn logisch vorm te geven als glooiingen en bieden hiermee het totale park meer variatie op een korte afstand. De paden liggen verankerd in het omliggende weefsel. Een ontspannen wandeling op vele manieren te maken door de bochtige padenstructuur.

## Maatvoering park

Om het groen efficiënt in te zetten, is eerst de minimale maat gezocht om deze later op bijzondere plekken te verbreden. Voor een zichtlijn of singelachtige strook is die maat 20 tot 30 meter, voor de oevers van het park minimaal 20 meter.

Taluds zijn zoveel mogelijk 1:10. In elk parkdeel zijn 3 parallele routes mogelijk. Hierdoor is het mogelijk je even weg te wanen van de dagelijkse wereld doordat er bijzondere en deels afgeschermdes ruimtes liggen. Bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk ingepast en vitale bomen uit het ANWB-bos worden gebruikt of herplant in het zuidelijke parkdeel en parkvingers. De bijzondere plekken waarvoor extra maat is gerealiseerd: de grote groene weide, de kinderboerderij waarvan de lijnvoering overgenomen is, het bloemenplein dat als hart bij het MFA ligt, de vingers welke de buurtjes inprikken en de samenkomsten van routes en kruising van wegen en water.



# Openbare ruimte

## Voorzieningen in het park

In de oostzijde van het park liggen gegroepeerd in het park de volgende voorzieningen:

1. Zwembad met sporthal;
2. Nieuw dorps huis (MFA) met plein;
3. Petanque club (mogelijkheid tot meer banen, bijvoorbeeld op halfverhard parkeerterrein);
4. Korfbalveld uitgevoerd in kunstgras (mogelijkheid tot kantine en kleedruimte voor petanque en korfbalvereniging (gesitueerd naast/aan bestaande gebouwen));
5. Parkeerplaats voor alle voorzieningen voldoende fietsenstalling;
6. Lagere school met speelplein haal- en breng zone;
7. Skate-voorziening;
8. Tenniscomplex (in huidige omvang);
9. Kinderboerderij (in huidige omvang).



Terras bij MFA aan water



Parkeren in het groen: bomen, gras en hagen



Artist impression nieuw dorps huis (MFA)

## Openbare ruimte

### Inrichting van de Brink

Deze bijzondere plek richten we in met gras, bomen en hagen. Het zal familie zijn van het park en eveneens geïnspireerd op de boerderijtuin.



Brink



# Openbare ruimte

## Inrichting van de straten

De inrichting van al het groen in Quatrebras sluit aan bij de metafoor van de wegen: Stam, Tak, Twijg; ze moeten het dorpse thuis komen ondersteunen.

Van georganiseerd (de Laan) naar los en informeel, bijna erfachtig in de Twijg. Alles heeft een groene sfeer met duurzame beplanting (bomen en struiken zonder ziekten en plagen die minstens 50 jaar mee kunnen).

Ook de verharding is simpel en duurzaam.

Door de gehele openbare ruimte liggen verspreid de kinderspeelplekken. Veelal zijn het mooi ingerichte veilige hoekjes met enkele simpele voorzieningen; een bank, een zandbak en wat klimaanleidingen.

Elke buurt heeft zo haar eigen speelplek.



# Openbare ruimte

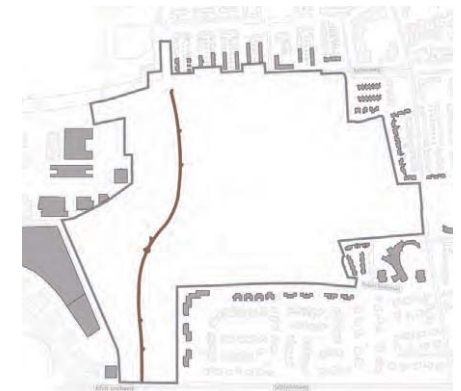
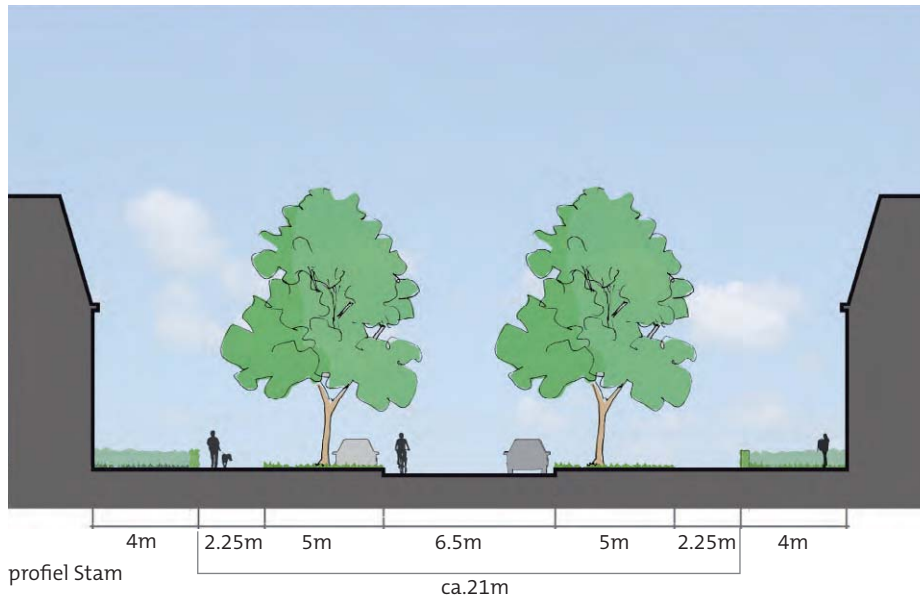
## STAM

Parkeren: op eigen terrein, in beperkte mate langs de weg.

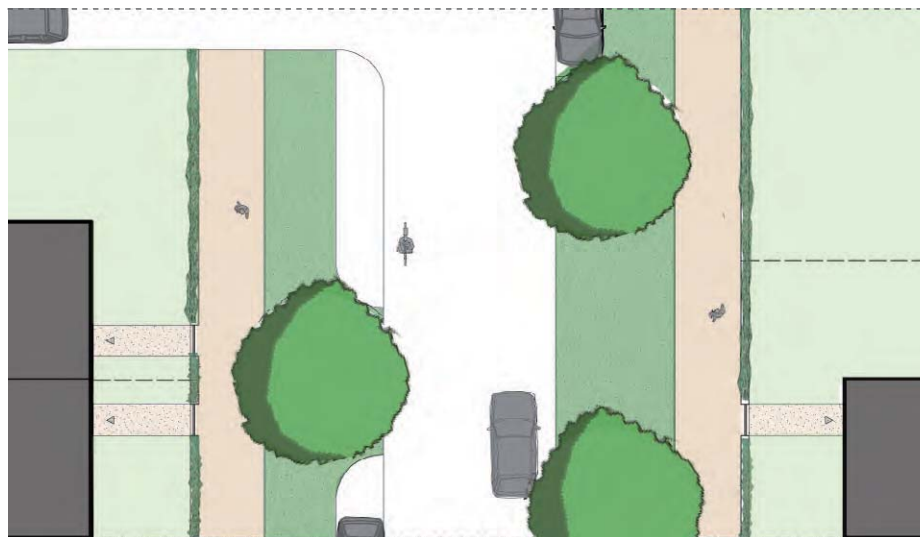
Groen: bomenlaan bestaande uit grote bomen als Platanen.

Materiaal: rijbaan asfalt.

Langzaam verkeer: tweezijdig trottoir van klinkers; fietssuggestiestroken.



Ligging Stam in bruin



Bovenaanzicht Stam



Bomen, groene berm afgewisseld met af en toe parkeren voor bezoekers

# Openbare ruimte

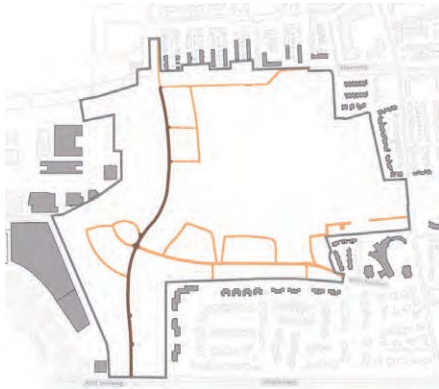
## TAK

Parkeren: eenzijdig parkeren.

Groen: buurtgroen in overhoeken, afgewisseld met parkeren, gras en hagen met bomen, inpassen bestaande bomen waar mogelijk.

Materiaal: rijbaan klinkers, parkeervakken tussen groen in eigen kleur.

Langzaam verkeer: tweezijdig trottoir, fiets op de rijbaan.



Ligging Tak in oranje



Straatbeeld Takken in Quatrebras



profiel Tak



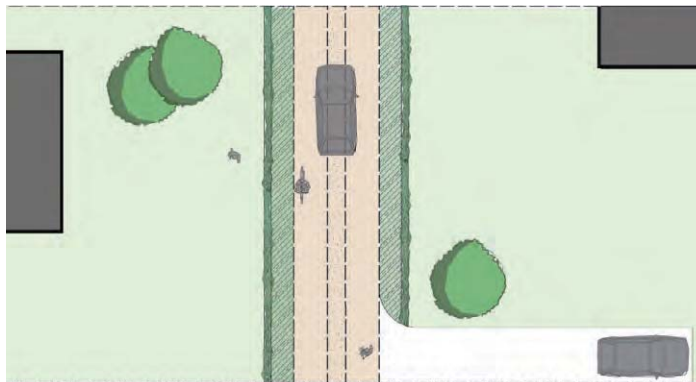
Bovenaanzicht Tak

# Openbare ruimte



profiel Twijg

1m 3.8m 1m  
ca. 6.4m



Bovenaanzicht Twijg

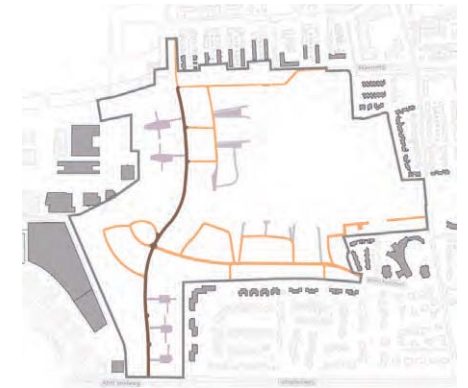
## TWIJG

Parkeren: op eigen terrein, incidenteel klein parkeerhof.

Groen: bermen van gras met bomen, inpassen bestaande bomen in groene zone.

Materiaal: klinkers en halfverharding.

Langzaam verkeer: geen trottoir.



Ligging Twijg in grijs



Erfachtige inrichting, smal en intiem. Gebruik diverse verhardingen



# Openbare ruimte

## Randen en aansluitingen met bestaand gebied

De randen van de wijk zijn groen en vol met verrassende overgangen. De noordzijde heeft bijzondere woningen in het ritme van de Bloemenbuurt.

De groenstructuur van het Anemoonpad blijft hier intact. De huidige groene rand blijft op deze manier stabiel en de weg kan logisch buigen.

Vanuit de bestaande wegen is er steeds een verrassend en groen zicht.

De watergangen worden aaneengesloten in de randen zodat doorstroom ontstaat. De hoofdlaan (de Stam) eindigt als een verwaaiende stam en splitst in 4 straten.

De weg “lost op” zoals een stam eindigt in haar takken. Achter de hoven aan de westzijde ligt een groene buffer in de vorm van rietrijk water met hoge bomen waaronder een gemeenschappelijk wandelpad ligt.

Een wal is hier nog een optie.

Bij de roze marmeren kantoorgebouwen is de achtertuin eveneens voorzien van een, deels ingeplante, brede watergang met daarachter hoge bomen.

Rondom het gehele plangebied ligt een groene buffer, met een minimale maat van 20 meter. De invulling van deze buffer varieert, zoals hierboven beschreven.



Appartementen inpassen met groen talud, hagen en bomen



Groene rand met inpassing bijzondere bebouwing

# SPELREGELS



Identiteit en Herkenbaarheid: Eenheid in Veelheid

Quatrebras kent een hoofdkenmerk: lommerrijk wonen in het groen.

De onbebouwde ruimte zorgt in hoge mate voor deze karakteristiek. Toch zal ook de bebouwing in het gehele gebied een aantal gemeenschappelijke kenmerken hebben. De kenmerken bepalen wat Quatrebras tot een eenheid maakt. Eenheid is iets anders dan herhaling.

Eenheid in Quatrebras betekent:

- dat de maat van het eigen huis altijd herkenbaar is, ook in het geval van stapeling, of rijwoningen;
  - dat er veelal kloeke dakvormen worden toegepast, wisselend in dakrichting;
  - dat de uitstraling van de woningen ingetogen is en in het Badhoevedorpse karakter past;
  - dat elke woning communiceert met het publieke domein door gebruik van erkers, sprekende dakkapellen, omlijste entrees en wat die meer zij;
  - dat er gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen die mooi verouderen.
- Kortom de bebouwing van Quatrebras zal een verzameling vormen waarin unieke kenmerken ondergeschikt zijn aan de gemeenschappelijke, waardoor de verzameling ook in de loop der tijd als eenheid voortbestaat.

Veelheid wil zeggen dat elk huis verschilt van het huis van de burens, niet als hard contrast maar in de nuance.

Binnen Quatrebras is een aantal deelgebieden te onderscheiden dat, binnen het grotere geheel, elk een specifieke eigen karakteristiek heeft.

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op de spelregels die zullen maken dat deze eigen identiteit per deelgebied ook in de toekomst gewaardborgt blijft.

*'How the variety of each should be dominated by the harmony of the whole'*

Raymond Unwin





## De tand des tijd

De totstandkoming van Quatrebras zal vele jaren in beslag nemen.

Tijden veranderen, inzichten in hoe we wonen ook.

Binnen het stedenbouwkundig kader van Quatrebras zijn vele verkavelingen en woningtypologieën mogelijk. Essentieel is daarbij dat de onbebouwde ruimte een constante drager is en blijft.

Daarnaast zal elke volgende fase moeten voortborduren op de vorige. Elke nieuwe fase vraagt om een zachte overgang die de eenheid van het plan in stand houdt. De fases kunnen verschieten ten opzichte van elkaar maar niet contrasteren.

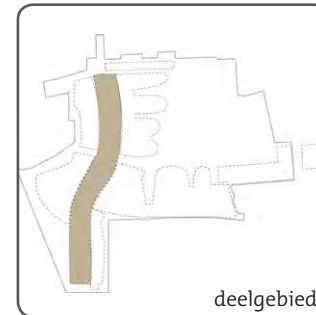
Bij de spelregels zijn ter illustratie steeds twee verkavelingstypologieën aangegeven om de flexibiliteit en de plankwaliteit te laten zien.

# Spelregels

## wonen aan de Laan

### Hoofdkenmerken

- Een statige, lommerijke brede laan met aan weerszijden bebouwing.
- Grote eenheid in inrichting gehele laan.



### Onbebouwde ruimte

- Grote bomen aan weerszijden van de Laan.
- Onderbroken langs-parkeervakken tussen het groen.

### Erfafscheiding

- De erfafscheiding aan de laan vormt een eenheid en bestaat uit lage muurtjes en/of hagen.
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen zijn groen.

### Bebouwing

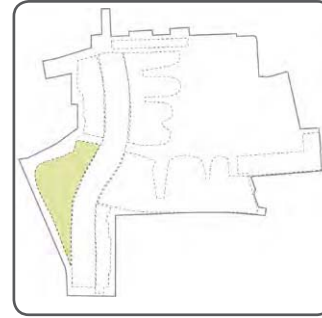
- Front overwegend aan de Laan.
- De rooilijn dient op minimaal 4 meter van de Laan te liggen.
- Bijgebouwen en parkeeropstelplek achter gevelrooilijn.
- Het straatbeeld wordt overheerst door minimaal twee lagen met statige kap.

### Parkeren

- Bewoners parkeren op eigen terrein.
- Bezoekers parkeren op langs-parkeerplekken tussen de bomen langs de Laan.



DE LAAN



## Spelregels wonen aan de Brink

### Hoofdkarakteristieken

Rondom de Brink één ensemble.  
Op de eerste rang wonen aan een gemeenschappelijke ontmoetingsplek.

### Onbebouwde ruimte

- Informeel, bijvoorbeeld met speelvoorzieningen en zitbankjes.

### Erfafscheiding

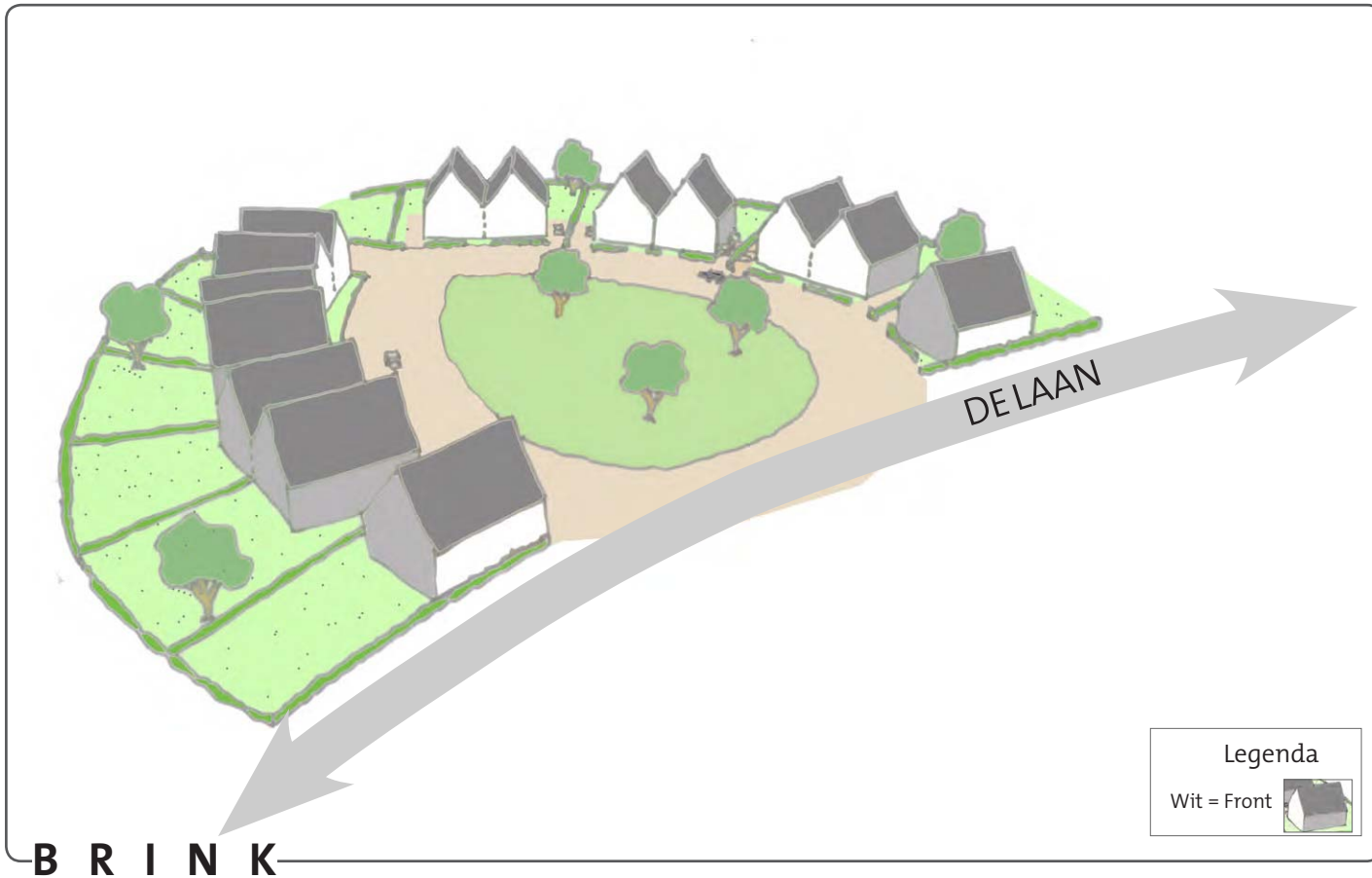
- De erfafscheiding aan de straat moet eenheid uitstralen. Dit kan met muurtjes, hagen of hekjes.
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen zijn groen.

### Bebouwing

- Samenhang en eenheid in architectuur vormt de omsluiting van het groene plein.
- Bijgebouwen en parkeeropstelplek achter gevelrooilijn.
- Front aan de Brink.

### Parkeren

- Bewoners parkeren op eigen terrein.
- Bezoekers parkeren langs de woonstraat.





# Spelregels

## wonen aan een Hof

### Hoofdkenmerken

Het Hof is een eenheid/ensemble.  
Elk Hof heeft zijn eigen identiteit.

### Onbebouwde ruimte

- Het Hof wordt autoluw ingericht.
- Auto is te gast (alleen 'kiss and ride'/reddingsdiensten).
- Geen blinde zijgevels

### Erfafscheiding

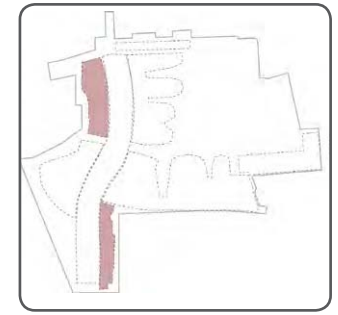
- De erfafscheiding van het Hof is integraal onderdeel van het totale ontwerp van elk Hof.
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen zijn groen.
- Erfafscheidingen aan parkeerhoven als eenheid, in samenhang met woningen ontworpen.

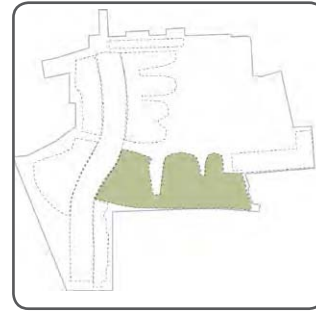
### Bebouwing

- De architectuur is in dienst van het maken van een ensemble van het Hof.
- Front aan het Hof.

### Parkeren

- Bewoners en bezoekers parkeren in nabijgelegen parkeerhoven.





## Spelregels wonen tussen de bomen

### Hoofdkenmerken

De bomen zijn leidend en bepalen de verkaveling. Diversiteit in verschillende woningtypes draagt hiertoe bij.

### Onbebouwde ruimte

- Informele bosachtige sfeer.
- (Bestaande) bomen zijn leidend.
- Zoveel mogelijk halfverharding.

### Erfafscheiding

- Onderdeel van het bosachtige karakter.

### Bebouwing

- Plaats van de bomen is richtinggevend voor verkaveling.
- Horizontaliteit en diversiteit.
- Mogelijke inpassing ANWB-gebouw.

### Parkeren

- Alle bewoners parkeren op eigen terrein.
- Bezoekers parkeren langs de woonstraten.



TUSSEN DE BOMEN

# Spelregels

## wonen aan het park

### Hoofdkarakteristieken

Voornamelijk buurt aan het park.

### Onbebouwde ruimte

- Woonstraten verbinden verschillende groene verblijfsplekken.
- Ruimtelijke verbinding van en naar het park is essentieel en altijd een randvoorwaarde.

### Erfafscheiding

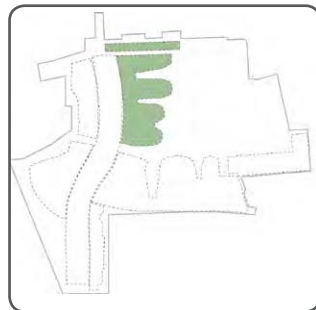
- Erfafscheiding front sluit aan bij statigheid park.
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen zijn groen.

### Bebouwing

- Front aan park en plantsoen.
- Minimaal 2 lagen en een kap.
- Statige kappen.
- Kopwoningen groene uitloper vormen een ensemble.
- Bijgebouwen en parkeeropstelplek, vanuit het park niet zichtbaar.

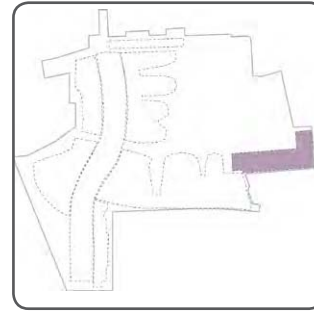
### Parkeren

- Alle bewoners parkeren op eigen terrein.
- Bezoekers aan de woonstraten.



**STATIG PARK**





## Spelregels naar het centrum

### Hoofdkenmerken

Groene en levendige route tussen centrum en park.

### Onbebouwde ruimte

- Parkachtig karakter.
- Langzaam verkeersroute als onderdeel van het Lint.
- Autoluw.

### Erfafscheiding

- Erfafscheiding front: lage heggen of hekjes.
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen zijn groen.

### Bebouwing

- Front aan het Lint.
- Woningen georiënteerd op het Lint.
- Afwisseling in hoogte en uitstraling.
- Bebouwing in één rooilijn.
- Appartementen als verzameling huizen ontwerpen 'downscalen'.

### Parkeren

- Bewoners en bezoekers parkeren in parkeerhoven.
- Bewoners appartementen parkeren uit het zicht.



**NAAR HET CENTRUM**



# Voorbeeldverkaveling

Voorbeeldverkaveling





## Voorstel fasering ontwikkelingslocaties in deelgebied Quatrebras

24 november 2010



- Vanaf 2013-2014
  - (A) gestart wordt met de realisatie van het nieuwe dorps huis, aanleg korfbalveld en aanleg petanquebanen.
  - (B) gestart wordt met de realisatie van de eerste woningen aan de westzijde van het park.
  - (C) Op de ANWB-locatie wordt gestart met de realisatie van de woningen en de Robert Kochstraat wordt verlegd.
- Vanaf 2014-2015.
  - (D) Het park en het Lint zullen gefaseerd aangelegd worden.
- Vanaf 2015-2016
  - (E) Na verplaatsing van de atletiek (De Veldpost) en korfbal (voorzieningscluster) wordt gestart met de realisatie van woningen.
  - (F) Na verplaatsing van de Brandweer wordt op deze locatie gestart met de realisatie van woningen.
- Vanaf 2017
  - (G) Afhankelijk van de daadwerkelijke omlegging van de A9 wordt op deze locatie gestart met de realisatie van woningen.

Bovenstaande fasering is afhankelijk van de doorlooptijd van de procedure van het nieuwe bestemmingsplan voor Badhoevedorp en de oplevering van het huidige A9-tracé door Rijkswaterstaat aan de gemeente Haarlemmermeer

## Randvoorwaarden bij de uitwerking van de bestemming



### LEGENDA

-  woonbuurt (bebouwing en straat)
-  wonen tussen de bomen (bebouwing en straat)
-  voorzieningen
-  bedrijf-/kantoorzone
-  accent
-  mogelijke stapeling met max. aantal woonlagen
-  front /voordeur
-  toegangsweg
-  toegangsweg indicatief (met max. aantal per zone)
-  verbinding langzaam verkeer
-  doorzicht naar het park, zone groen ingericht
-  randen, groen en water, aan achterzijde kavels
-  water







**Badhoevebuurt C.V.**  
AM B.V. en Bohemen B.V.



**Dana Ponec architecten**



**Elings**  
Vormgevers van natuur en landschap



**Gemeente Haarlemmermeer**

DSO Quatrebras  
Vastgesteld door het College van  
Burgemeester en Wethouders op 29 april 2011.

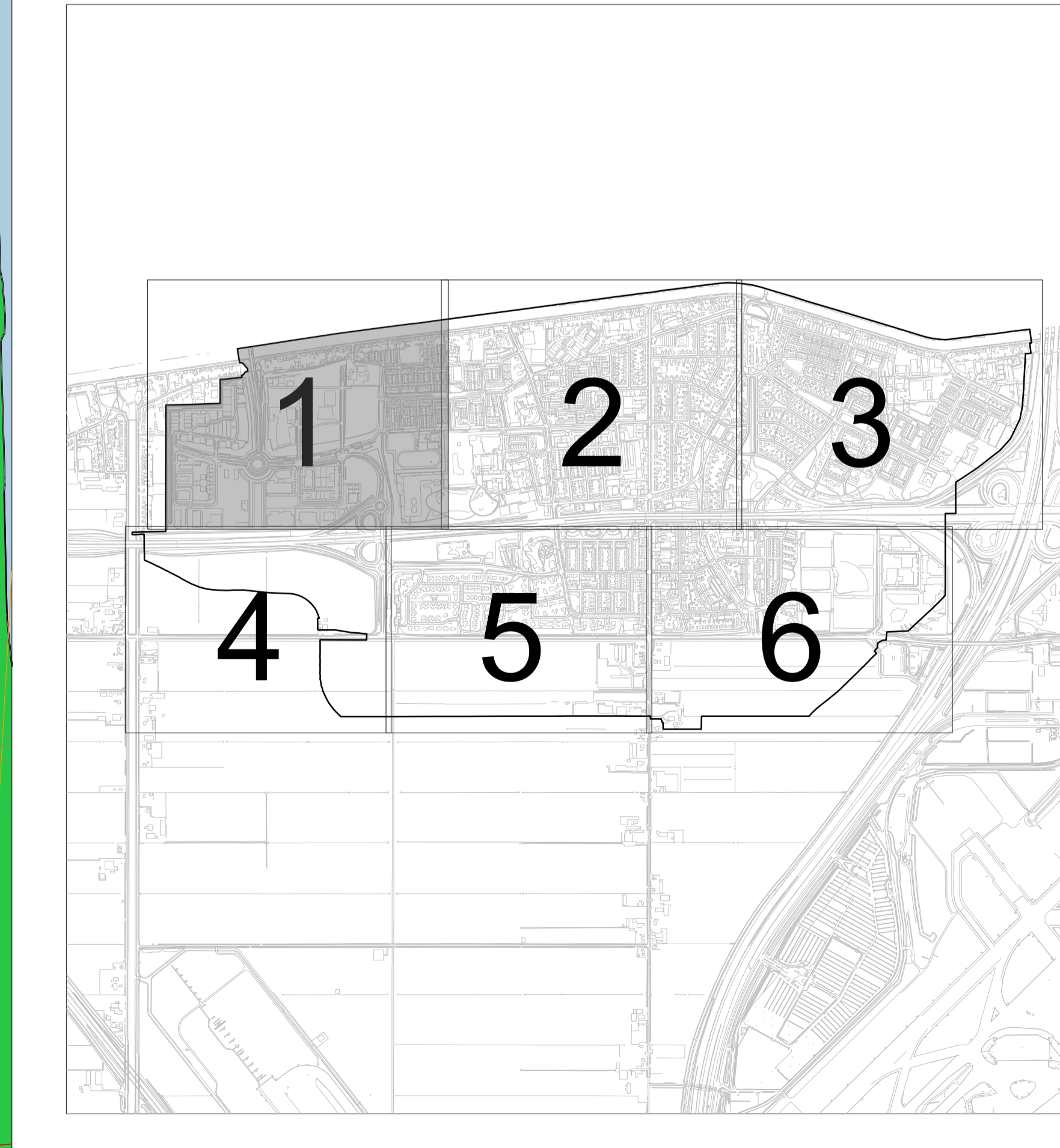




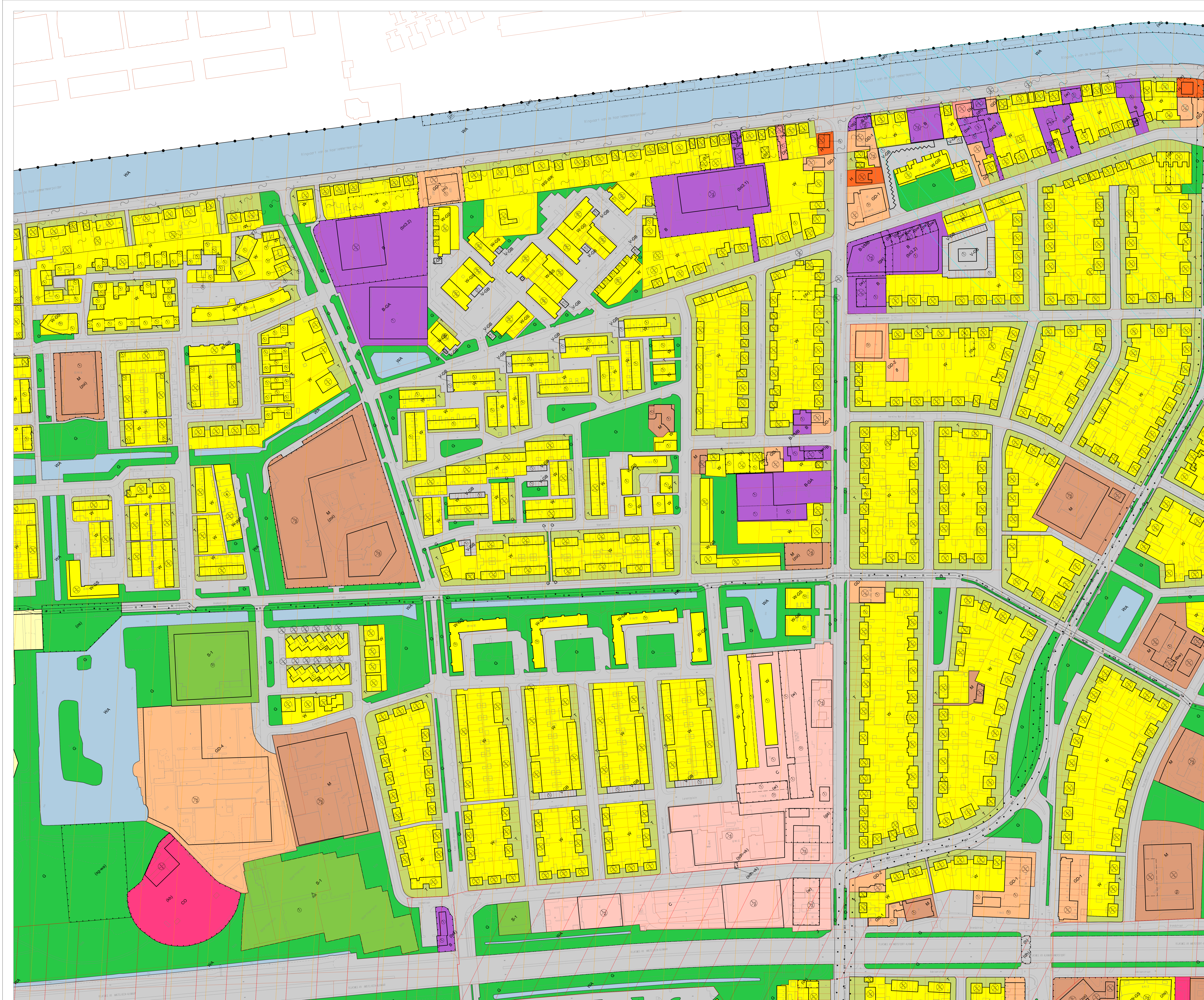


Bestemmingen		Funcieaanduidingen	
A	Agrarisch	[B]	bedrijf
B	Bedrijf	[B3.1]	bedrijf tot en met categorie 3.1
B-GA	Bedrijf - Garagebedrijf	[B3.2]	bedrijf tot en met categorie 3.2
B-NV	Bedrijf - Nutvoorziening	[B4.1]	bedrijf tot en met categorie 4.1
B-VMB	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	[Bw]	bedrijfwoning
BT	Bedrijfverternis	[B-w]	bedrijfwoning uitgestoten
C	Centrum	[Bk]	brandweerkazerne
CD	Cultuur en ontspanning	[Dh]	detailhandel
DH	Detailhandel	[Dv]	dienstverlening
DV	Dienstverlening	[G]	garage
GD-1	Gemengd - 1	[H]	horeca
GD-2	Gemengd - 2	[K]	kantoor
GD-3	Gemengd - 3	[Kb]	kindertoeerlijk
GD-4	Gemengd - 4	[M]	maatschappelijk
G	Groen	[O]	ontsluiting
H	Horeca	[Op]	opslag
H-HO	Horeca - Hotel	[Opl]	opslag uitgestoten
K	Kantoor	[P]	parkeerterrein
M	Maatschappelijk	[P-ga]	specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation
N	Natuur	[Pb-w]	specifieke vorm van detailhandel - viskraam
R	Recreatie	[P-gw]	specifieke vorm van groen - water
S-1	Sport - 1	[P-ha]	specifieke vorm van horeca - extended stay
S-2	Sport - 2	[Pst]	speeltuin
T	Tuin	[S]	sport
V	Verkeer	[VMB]	verkooppunt motorbrandstoffen met tpg
V-GB	Verkeer - Garagebox	[W]	wonen
WA	Water	[Wg]	woninggebied
W	Wonen	[Wp]	woonscheprijplaats
W-GS	Wonen - Gestapeld	[Z]	zorginstelling
W-WP	Wonen - Voorwagenstandplaats	[Zb]	woonwagenvak
WG	Woninggebied	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
Uit te werken bestemmingen		[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
BTU	Bedrijfverternis - Uit te werken	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
Dubbelbestemmingen		[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[L-B]	Leiding - Brandstof	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[L-G]	Leiding - Gas	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[L-R]	Leiding - Riool	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[L-W]	Leiding - Water	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[L-WK]	Waterstaat - Waterkering	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
Gebiedsaanduidingen		[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[GK300A]	gekl300A - Industrie 500(A)	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[T]	toevoeging functies	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[V]	veiligheidszone - bedrijven	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[V]	veiligheidszone - tpg	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[V]	veiligheidszone - molensbuitop	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W1]	wro-zone - wijpingsgebied 1	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W2]	wro-zone - wijpingsgebied 2	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W3]	wro-zone - wijpingsgebied 3	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W4]	wro-zone - wijpingsgebied 4	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W5]	wro-zone - wijpingsgebied 5	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W6]	wro-zone - wijpingsgebied 6	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W7]	wro-zone - wijpingsgebied 7	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W8]	wro-zone - wijpingsgebied 8	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W9]	wro-zone - wijpingsgebied 9	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg
[W10]	wro-zone - wijpingsgebied 10	[Zb-w]	woonwagenvak met tpg

Figuren	
[Symbol]	hartlijn leiding - brandstof
[Symbol]	hartlijn leiding - gas 1
[Symbol]	hartlijn leiding - riol
[Symbol]	hartlijn leiding - water 1
[Symbol]	hartlijn leiding - water 2







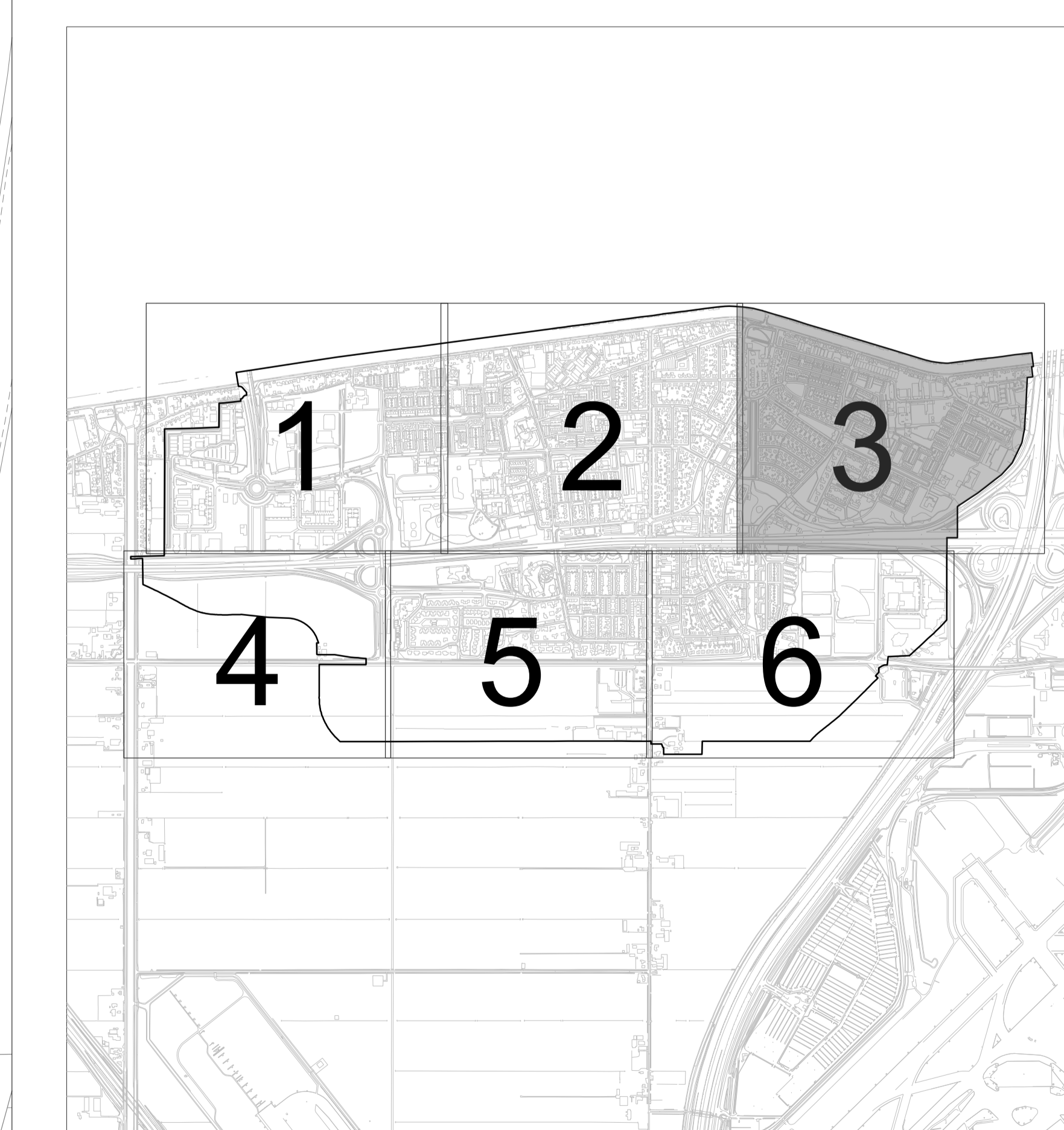
Bestemmingen		Functieaanduidingen	
A	Agrarisch	(b)	bedrijf
B	Bedrijf	(b3.1)	bedrijf tot en met categorie 3.1
B-GA	Bedrijf - Garagebedrijf	(b3.2)	bedrijf tot en met categorie 3.2
B-WV	Bedrijf - Nutvoorziening	(b4.1)	bedrijf tot en met categorie 4.1
B-WVB	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	(bw)	bedrijfswoning
BT	Bedrijventeren	(-bw)	bedrijfswoning uitgestoken
C	Centrum	(bk)	brandweerkazerne
CO	Cultuur en ontspanning	(d)	detailhandel
DH	Detailhandel	(dv)	dienstverlening
DV	Dienstverlening	(g)	garage
GD-1	Gemengd - 1	(h)	horeca
GD-2	Gemengd - 2	(k)	kantoor
GD-3	Gemengd - 3	(kb)	kinderboerderij
GD-4	Gemengd - 4	(m)	maatschappelijk
G	Groen	(os)	ontsluiting
H	Horeca	(op)	opslag
H+D	Horeca - Hotel	(op1)	opslag uitgestoken
K	Kantoor	(p)	parkeerterrein
M	Maatschappelijk	(b-gp)	specifieke vorm van bedrijf - gasaanvangstation
N	Natuur	(b-gp-w)	specifieke vorm van detailhandel - viskraam
R	Recreatie	(g-w)	specifieke vorm van groen - water
S-1	Sport - 1	(sh-w)	specifieke vorm van horeca - extended stay
S-2	Sport - 2	(sp)	speelbaan
T	Tuin	(sp1)	sport
V	Verkeer	(vmb)	verkooppunt motorbrandstoffen met tpg
V-GB	Verkeer - Garagebox	(w)	wonen
WA	Water	(wb)	woningbouw
W	Wonen	(wf)	woonschepingsplaats
W-GS	Wonen - Gestapeld	(z)	zorginstelling
W-WP	Wonen - Woonwagengestandplaats		
WV	Woningbouw		
Uit te werken bestemmingen		Functieaanduidingen	
BT-U	Bedrijventeren - Uit te werken	(g)	gestapeld
Dubbelbestemmingen		(gpa-1)	specifieke bouwvoorziening - 1
L-B	Leiding - Brandstof		
L-G	Leiding - Gas		
L-R	Leiding - Riol		
L-W	Leiding - Water		
W-WK	Waterstaat - Waterkering		
Gebiedsaanduidingen		Maatvoeringsaanduidingen	
gk3-zone - Industrie 500(A)		(b)	maximale bouwhoogte (m)
toevoeging functies		(%)	maximum bebouwingspercentage (%)
veiligheidszone - bedrijven		(m)	maximale goot- en bouwhoogte (m)
veiligheidszone - lpg		(E)	maximum aantal wooneenheden
vrijwingszone - molenbuitloop		(m)	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
		(m2)	maximum bebouwd oppervlak (m2)
		(m2)	maximum oppervlakte (m2)
Figuren		Verklaring	
1	wro-zone - wijpingsgebied 1	(b)	hartlijn leiding - brandstof
2	wro-zone - wijpingsgebied 2	(g)	hartlijn leiding - gas 1
3	wro-zone - wijpingsgebied 3	(r)	hartlijn leiding - riool
4	wro-zone - wijpingsgebied 4	(w)	hartlijn leiding - water 1
5	wro-zone - wijpingsgebied 5	(w2)	hartlijn leiding - water 2
6	wro-zone - wijpingsgebied 6	(K)	GBKN
7	wro-zone - wijpingsgebied 7	(K)	Kadaster
8	wro-zone - wijpingsgebied 8		
9	wro-zone - wijpingsgebied 9		
10	wro-zone - wijpingsgebied 10		







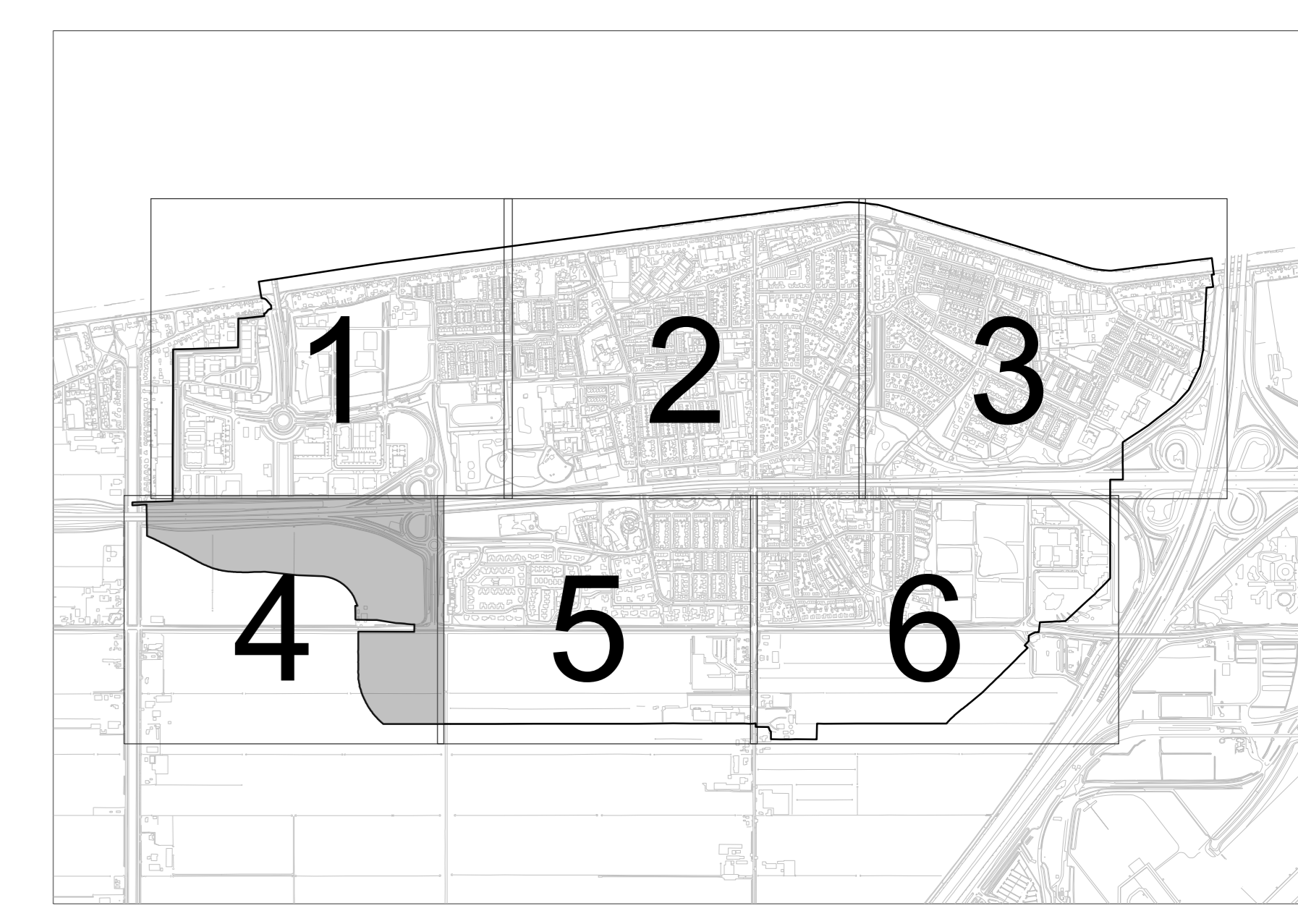
Bestemmingen		Functieaanduidingen	
A	Agrarisch	B	bedrijf
B	Bedrijf	(B3.1)	bedrijf tot en met categorie 3.1
B-GA	Bedrijf - Garagebedrijf	(B3.2)	bedrijf tot en met categorie 3.2
B-VV	Bedrijf - Nutsvoorziening	(B4.1)	bedrijf tot en met categorie 4.1
B-VWB	Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen	(B4.2)	bedrijfswoning
BT	Bedrijfverreken	(B4.3)	bedrijfswoning uitgestoten
C	Centrum	(B4.4)	brandweerkazerne
CO	Cultuur en ontspanning	(B4.5)	detailhandel
DH	Detailhandel	(B4.6)	dienstverlening
DV	Dienstverlening	(B4.7)	garage
GD-1	Gemengd - 1	(B4.8)	horeca
GD-2	Gemengd - 2	(B4.9)	kantoor
GD-3	Gemengd - 3	(B4.10)	kinderboerderij
GD-4	Gemengd - 4	(B4.11)	maatschappelijk
G	Groen	(B4.12)	ontkleding
H	Horeca	(B4.13)	opslag
H-HO	Horeca - Hotel	(B4.14)	opslag uitgestoten
K	Kantoor	(B4.15)	parkeerterrein
M	Maatschappelijk	(B4.16)	specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation
N	Natuur	(B4.17)	specifieke vorm van detailhandel - viskraam
R	Recreatie	(B4.18)	specifieke vorm van groen - water
S-1	Sport - 1	(B4.19)	specifieke vorm van horeca - extended stay
S-2	Sport - 2	(B4.20)	speeluin
T	Tuin	(B4.21)	sport
V	Verkeer	(B4.22)	verkoop punt motorbrandstoffen met tlg
V-GB	Verkeer - Garagebox	(B4.23)	wonen
WA	Water	(B4.24)	woninggebied
W	Wonen	(B4.25)	woonruimteplaats
W-GS	Wonen - Gestapeld	(B4.26)	zorginstelling
W-VV	Wonen - Voorwaagstandplaats	(B4.27)	
WG	Woninggebied	(B4.28)	
Uit te werken bestemmingen		Functieaanduidingen	
BTU	Bedrijfverreken - Uit te werken	(B4.29)	gestapeld
Dubbelbestemmingen		(B4.30)	specifieke bouw-aanduiding - 1
L-B	Leiding - Brandstof	Maatvoeringaanduidingen	
L-G	Leiding - Gas	(B4.31)	maatvoeringvlak
L-F	Leiding - Rook	(B4.32)	maximale bouwhoogte (m)
L-W	Leiding - Water	(B4.33)	maximum bebouwingpercentage (%)
W-W	Waterstaat - Waterkering	(B4.34)	maximale goot- en bouwhoogte (m)
Gebiedsaanduidingen		(B4.35)	maximum aantal wooneenheden
(B4.36)	gebiedszone - Industrie 50dB(A)	(B4.37)	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingpercentage (%)
(B4.38)	toevoeging functies	(B4.38)	maximum bebouwd oppervlak (m2)
(B4.39)	veiligheidszone - bedrijven	(B4.39)	maximum oppervlakte (m2)
(B4.40)	veiligheidszone - tlg	Figuren	
(B4.41)	vrijwakingzone - molenskitloop	(B4.41)	hartlijn leiding - brandstof
(B4.42)	wro-zone - wijpingsgebied 1	(B4.42)	hartlijn leiding - gas 1
(B4.43)	wro-zone - wijpingsgebied 2	(B4.43)	hartlijn leiding - gas 2
(B4.44)	wro-zone - wijpingsgebied 3	(B4.44)	hartlijn leiding - rook
(B4.45)	wro-zone - wijpingsgebied 4	(B4.45)	hartlijn leiding - water 1
(B4.46)	wro-zone - wijpingsgebied 5	(B4.46)	hartlijn leiding - water 2
(B4.47)	wro-zone - wijpingsgebied 6	Verklaring	
(B4.48)	wro-zone - wijpingsgebied 7	(B4.48)	GBKN
(B4.49)	wro-zone - wijpingsgebied 8	(B4.49)	Kadaster
(B4.50)	wro-zone - wijpingsgebied 9		
(B4.51)	wro-zone - wijpingsgebied 10		



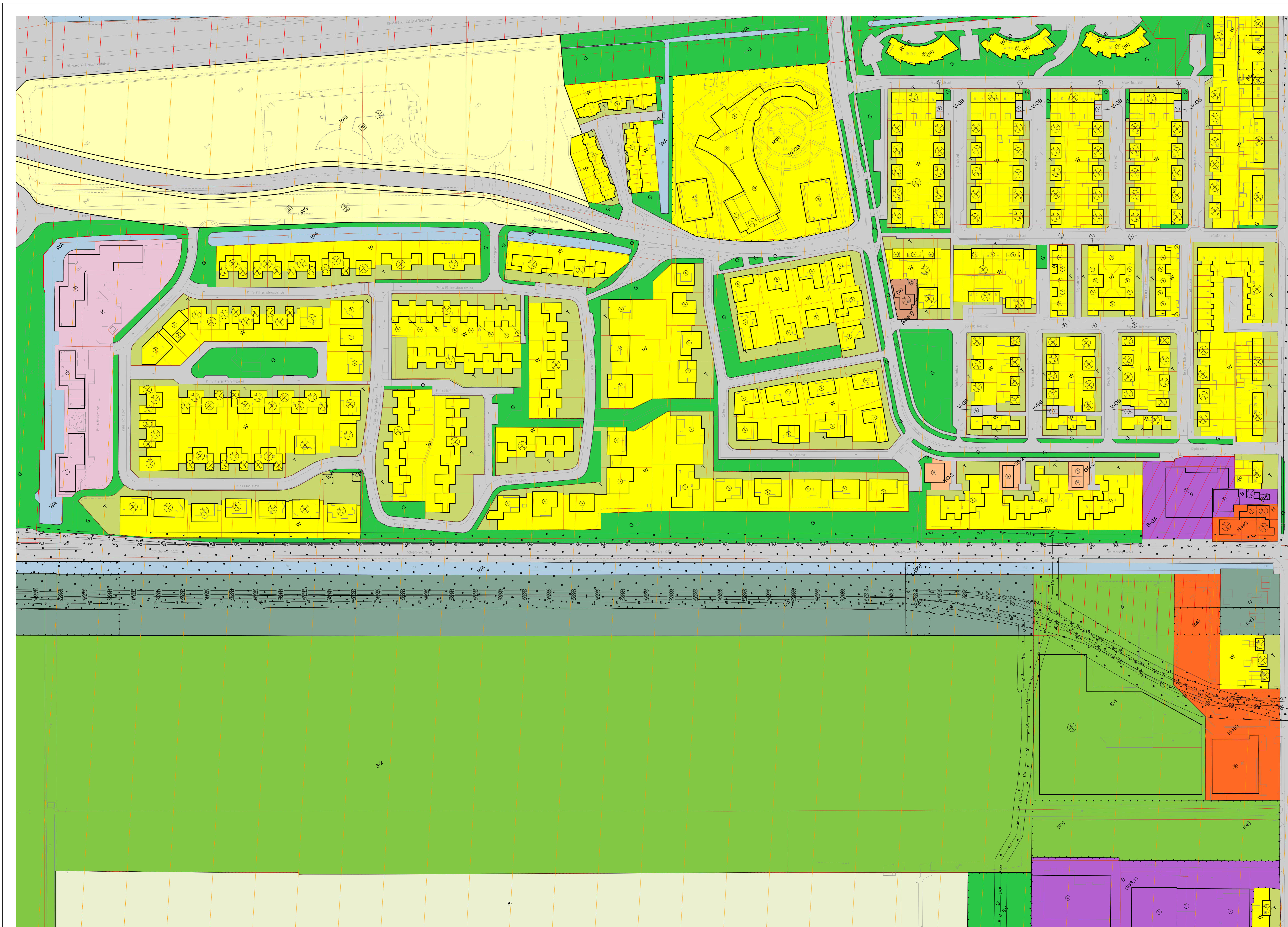




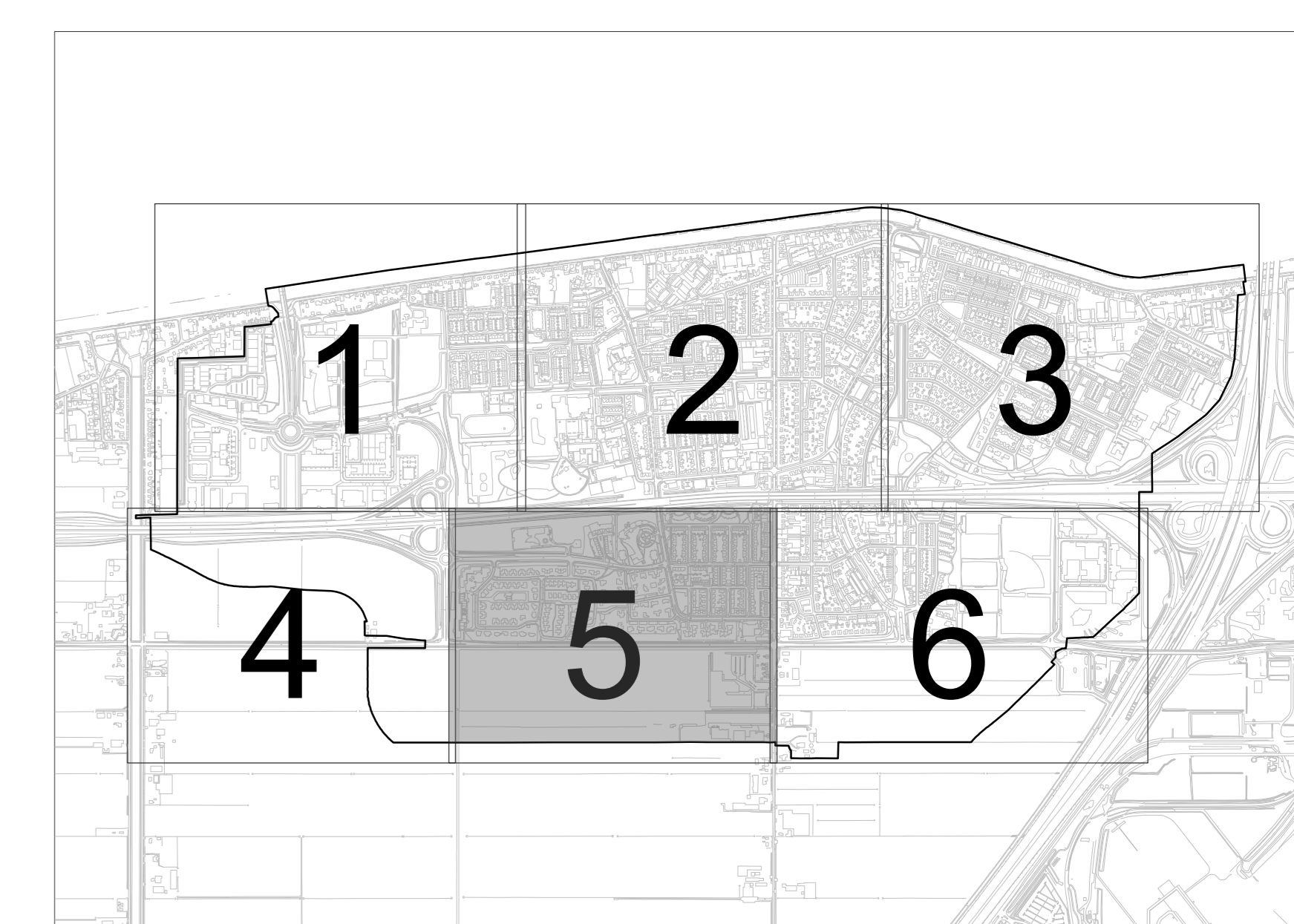
Plangebied		Plangebiedsgrens	
<b>Bestemmingen</b>		<b>Funcieaanduidingen</b>	
A Agrarisch	[A]	(B) bedrijf	[B]
B Bedrijf	[B]	(bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1	[bs3.1]
B-GA Bedrijf - Garagebedrijf	[B-GA]	(bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2	[bs3.2]
B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening	[B-NV]	(bs4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1	[bs4.1]
B-VMB Bedrijf - Verkoopruimte motorbrandstoffen	[B-VMB]	(bw) bedrijfsvoering	[bw]
BT Bedrijfsterrein	[BT]	(-bw) bedrijfsvoering uitgesloten	[-bw]
C Centrum	[C]	(bk) brandweerkazerne	[bk]
CO Cultuur en ontspanning	[CO]	(dh) detailhandel	[dh]
DH Detailhandel	[DH]	(dv) dienstverlening	[dv]
DV Dienstverlening	[DV]	(ga) garage	[ga]
GD-1 Gemengd - 1	[GD-1]	(h) horeca	[h]
GD-2 Gemengd - 2	[GD-2]	(k) kantoor	[k]
GD-3 Gemengd - 3	[GD-3]	(kb) kinderboerderij	[kb]
GD-4 Gemengd - 4	[GD-4]	(m) maatschappelijk	[m]
G Groen	[G]	(os) ontsluiting	[os]
H Horeca	[H]	(op) opslag	[op]
H-HO Horeca - Hotel	[H-HO]	(-op) opslag uitgesloten	[-op]
K Kantoor	[K]	(p) parkeerterrein	[p]
M Maatschappelijk	[M]	(st-ops) specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation	[st-ops]
N Natuur	[N]	(st-vk) specifieke vorm van detailhandel - viskraam	[st-vk]
R Recreatie	[R]	(sg-wa) specifieke vorm van groen - water	[sg-wa]
S-1 Sport - 1	[S-1]	(sh-es) specifieke vorm van horeca - extended stay	[sh-es]
S-2 Sport - 2	[S-2]	(sp) speelhuis	[sp]
T Tuin	[T]	(s) sport	[s]
V Verkeer	[V]	(vmb) verkoopruimte motorbrandstoffen met leg	[vmb]
V-GB Verkeer - Garagebox	[V-GB]	(w) wonen	[w]
VWA Water	[VWA]	(wg) woongebied	[wg]
W Wonen	[W]	(wl) woonschepingplaats	[wl]
W-GS Wonen - Gestapeld	[W-GS]	(zoi) zorginstelling	[zoi]
W-WP Wonen - Woonwagengestapel	[W-WP]		
WG Woongebied	[WG]		
<b>Uit te werken bestemmingen</b>		<b>Funcieaanduidingen</b>	
BT-U Bedrijfsterrein - Uit te werken	[BT-U]	(st-ops) gestapeld	[st-ops]
<b>Dubbelbestemmingen</b>		(st-vk) specifieke bouwvoorschrift - 1	[st-vk]
L-B Leiding - Brandstof	[L-B]		
L-G Leiding - Gas	[L-G]	<b>Maatvoeringsaanduidingen</b>	
L-R Leiding - Riool	[L-R]	(m) maximale bouwhoogte (m)	[m]
L-W Leiding - Water	[L-W]	(p) maximum bebouwingspercentage (%)	[p]
W-WK Waterstaat - Waterkering	[W-WK]	(a) maximale goot- en bouwhoogte (m)	[a]
<b>Gebiedsaanduidingen</b>		(e) maximum aantal wooneenheden	[e]
geluidzone - industrie 50dB(A)	[G1]	(h) maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)	[h]
toevoeging functies	[G2]	(m) maximum bebouwd oppervlak (m2)	[m]
veiligheidszone - bedrijven	[G3]	(o) maximum oppervlakte (m2)	[o]
veiligheidszone - leg	[G4]		
vrijwaringszone - molenbuitop	[G5]	<b>Figuren</b>	
1 wro-zone - wijzigingsgebied 1	[G6]	(b) hartlijn leiding - brandstof	[b]
2 wro-zone - wijzigingsgebied 2	[G7]	(g) hartlijn leiding - gas 1	[g]
3 wro-zone - wijzigingsgebied 3	[G8]	(r) hartlijn leiding - riool	[r]
4 wro-zone - wijzigingsgebied 4	[G9]	(w1) hartlijn leiding - water 1	[w1]
5 wro-zone - wijzigingsgebied 5	[G10]	(w2) hartlijn leiding - water 2	[w2]
6 wro-zone - wijzigingsgebied 6	[G11]		
7 wro-zone - wijzigingsgebied 7	[G12]	<b>Verklaring</b>	
8 wro-zone - wijzigingsgebied 8	[G13]	[GBKN]	[GBKN]
9 wro-zone - wijzigingsgebied 9	[G14]	[Kadaster]	[Kadaster]
10 wro-zone - wijzigingsgebied 10	[G15]		



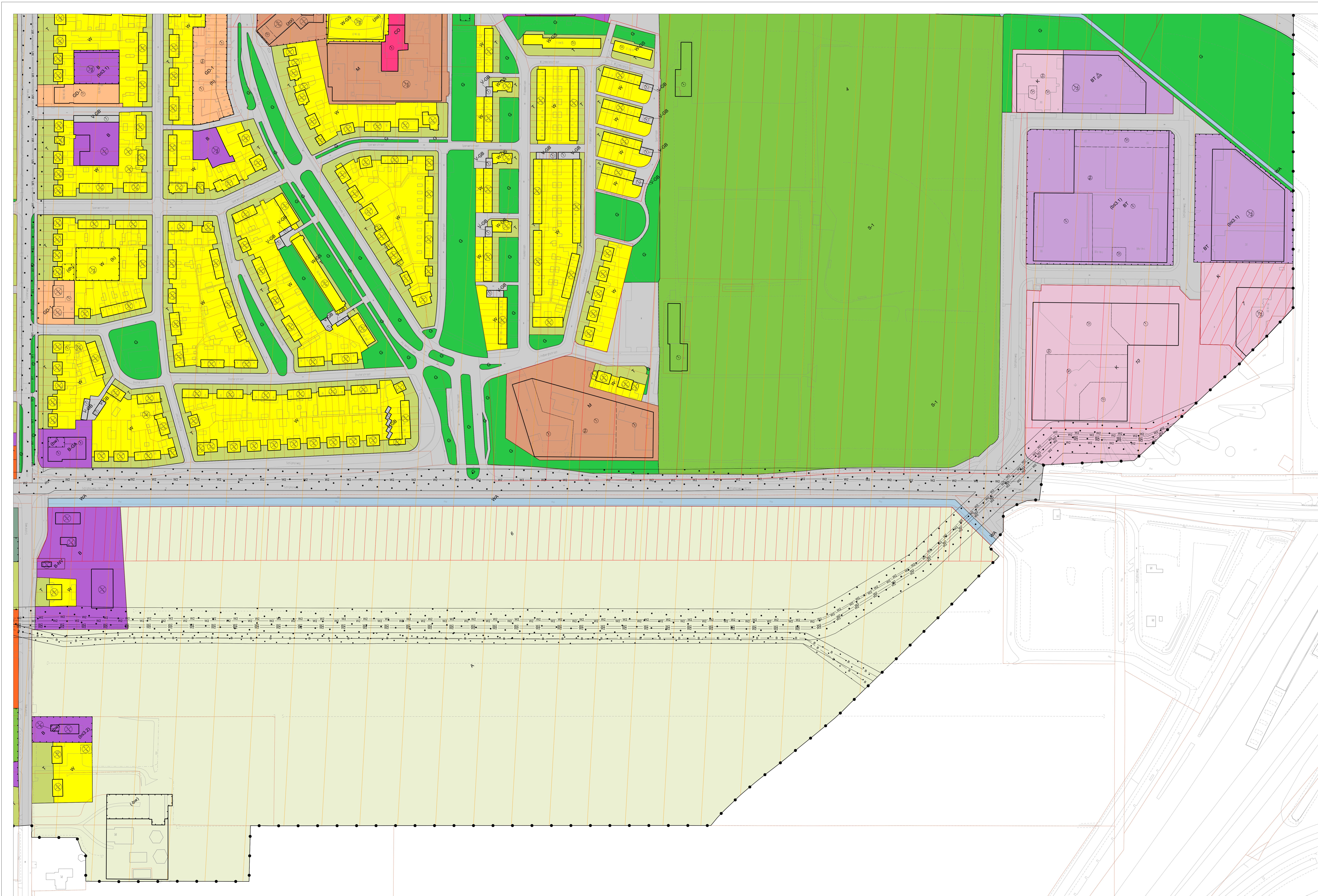




Bestemmingen		Functieaanduidingen	
A	Agrarisch	(b)	bedrijf
B	Bedrijf	(bs3.1)	bedrijf tot en met categorie 3.1
B-GA	Bedrijf - Garagebedrijf	(bs3.2)	bedrijf tot en met categorie 3.2
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening	(bs4.1)	bedrijf tot en met categorie 4.1
B-VMB	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	(bw)	bedrijfswoning
BT	Bedrijfventreinen	(-bw)	bedrijfswoning uitgesloten
C	Centrum	(bvk)	brandweerkazerne
CO	Cultuur en ontspanning	(dh)	detailhandel
DH	Detailhandel	(dv)	dienstverlening
DV	Dienstverlening	(g)	garage
GD-1	Gemengd - 1	(h)	horeca
GD-2	Gemengd - 2	(k)	kantoor
GD-3	Gemengd - 3	(kb)	kinderboerderij
GD-4	Gemengd - 4	(m)	maatschappelijk
G	Groen	(os)	ontstalling
H	Horeca	(op)	opslag
H-HO	Horeca - Hotel	(-op)	opslag uitgesloten
K	Kantoor	(p)	parkeerterrein
M	Maatschappelijk	(p-gro)	specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation
N	Natuur	(p-hvk)	specifieke vorm van detailhandel - viskraam
R	Recreatie	(sp-w)	specifieke vorm van groen - water
S-1	Sport - 1	(sh-es)	specifieke vorm van horeca - extended stay
S-2	Sport - 2	(st)	speeltuin
T	Tuin	(s)	sport
V	Verkeer	(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met leg
V-GB	Verkeer - Garagebox	(w)	wonen
WA	Water	(wg)	woongebied
W	Wonen	(wl)	woonschepnigplaats
W-GS	Wonen - Gestapeld	(z)	zorginstelling
W-WP	Wonen - Woonwagenaanduiding		
WG	Woongebied		
Uit te werken bestemmingen		Functieaanduidingen	
BT-U	Bedrijfventreinen - Uit te werken	(g)	gestapeld
Dubbelbestemmingen		(sta-1)	specifieke bouwaanduiding - 1
L-B	Leiding - Brandstof	Maatvoeringsaanduidingen	
L-G	Leiding - Gas		maatvoeringsvlak
L-R	Leiding - Riol	⊕	maximale bouwhoogte (m)
L-W	Leiding - Water	⊕	maximum bebouwingspercentage (%)
W-W	Waterstaat - Waterkering	⊕	maximale goot- en bouwhoogte (m)
Gebiedsaanduidingen		⊕	maximum aantal wooneenheden
	geliktzone - Industrie 50(B/A)	⊕	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	toevoeging functies	⊕	maximum bebouwd oppervlak (m2)
	veiligheidszone - bedrijven	⊕	maximum oppervlakte (m2)
	veiligheidszone - lsg	Figuren	
	vrijwaringszone - molentbiotop	—	hartlijn leiding - brandstof
1	wro-zone - wijzigingsgebied 1	—	hartlijn leiding - gas 1
2	wro-zone - wijzigingsgebied 2	—	hartlijn leiding - riool
3	wro-zone - wijzigingsgebied 3	—	hartlijn leiding - water 1
4	wro-zone - wijzigingsgebied 4	—	hartlijn leiding - water 2
5	wro-zone - wijzigingsgebied 5	Verklaring	
6	wro-zone - wijzigingsgebied 6		GBKN
7	wro-zone - wijzigingsgebied 7		Kadaster
8	wro-zone - wijzigingsgebied 8		
9	wro-zone - wijzigingsgebied 9		
10	wro-zone - wijzigingsgebied 10		







- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- A Agrarisch
  - B Bedrijf
  - B-GA Bedrijf - Garagebedrijf
  - B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
  - B-VMB Bedrijf - Verkoopput motorbrandstoffen
  - BT Bedrijventerrein
  - C Centrum
  - CO Cultuur en ontspanning
  - DH Detailhandel
  - DV Dienstverlening
  - GD-1 Gemengd - 1
  - GD-2 Gemengd - 2
  - GD-3 Gemengd - 3
  - GD-4 Gemengd - 4
  - G Groen
  - H Horeca
  - H-HO Horeca - Hotel
  - K Kantoor
  - M Maatschappelijk
  - N Natuur
  - R Recreatie
  - S-1 Sport - 1
  - S-2 Sport - 2
  - T Tuin
  - V Verkeer
  - V-GB Verkeer - Garagebox
  - VIA Water
  - W Wonen
  - W-GS Wonen - Gestapeld
  - W-WP Wonen - Woonwagendamplaat
  - WYG Woongebied
- Uit te werken bestemmingen**
- BT-U Bedrijventerrein - Uit te werken
- Dubbelbestemmingen**
- L-B Leiding - Brandstof
  - L-G Leiding - Gas
  - L-R Leiding - Riol
  - L-W Leiding - Water
  - W-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- gelukzone - industrie 505(A)
  - toevoeging functies
  - veiligheidszone - bedrijven
  - veiligheidszone - bg
  - veiligheidszone - molensbloot
  - wro-zone - wijzigingsgebied 1
  - wro-zone - wijzigingsgebied 2
  - wro-zone - wijzigingsgebied 3
  - wro-zone - wijzigingsgebied 4
  - wro-zone - wijzigingsgebied 5
  - wro-zone - wijzigingsgebied 6
  - wro-zone - wijzigingsgebied 7
  - wro-zone - wijzigingsgebied 8
  - wro-zone - wijzigingsgebied 9
  - wro-zone - wijzigingsgebied 10
- Funcies aanduidingen**
- (B) bedrijf
  - (Bc3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
  - (Bc3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
  - (Bc4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1
  - (Bw) bedrijfswooning
  - (Bw) bedrijfswooning uitgesloten
  - (Dm) brandweerkazerne
  - (dh) detailhandel
  - (dv) dienstverlening
  - (gs) garage
  - (h) horeca
  - (k) kantoor
  - (kb) kinderbeoordij
  - (m) maatschappelijk
  - (on) ontsluiting
  - (op) opslag
  - (op) opslag uitgesloten
  - (p) parkeerterrein
  - (sb-gos) specifieke vorm van bedrijf - gasontvangst
  - (sch-w) specifieke vorm van detailhandel - viskraam
  - (sp-wa) specifieke vorm van groen - water
  - (sh-es) specifieke vorm van horeca - extended stay
  - (st) speeltuin
  - (s) sport
  - (vmb) verkoopt motorbrandstoffen met bg
  - (w) wonen
  - (wg) woongebied
  - (wl) woonscherpligplaats
  - (zo) zorginstelling
- Funcies aanduidingen**
- (gs) gestapeld
  - (Bc3.1) specifieke bouwaanduiding - 1
- Maatvoeringsaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - maximale bouwhoogte (m)
  - maximale bebouwingspercentage (%)
  - maximale goot- en bouwhoogte (m)
  - maximale aantal wooneenheden
  - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
  - maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)
  - maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)
- Figuren**
- hartlijn leiding - brandstof
  - hartlijn leiding - gas 1
  - hartlijn leiding - riool
  - hartlijn leiding - water 1
  - hartlijn leiding - water 2
- Verklaring**
- GBKN
  - Kadaster

