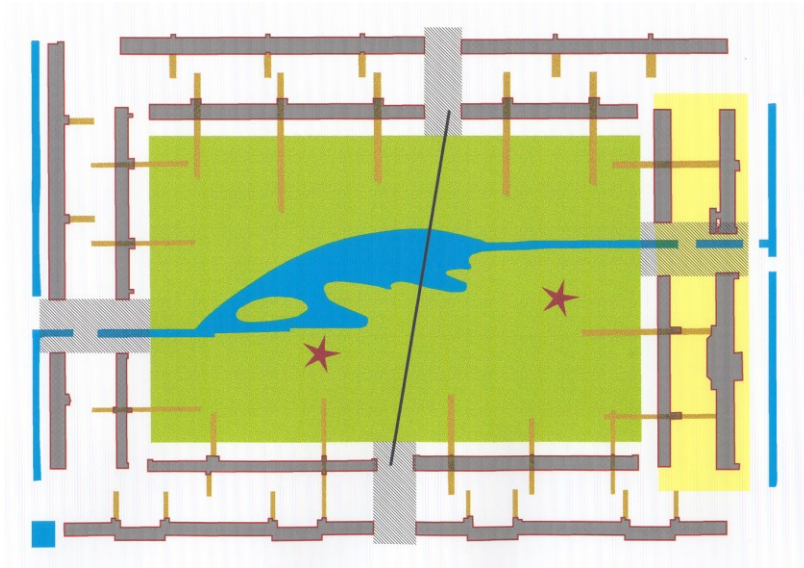


Stedenbouwkundig Kader De Prinsenhof



Gemeente Leidschendam-Voorburg, mei 2004

COLOFON

Afdeling RWM, cluster ruimte
Sanna Schuiling
Marga van Strien

INHOUDSOPGAVE

BLZ

INLEIDING

- Aanleiding 5
- Plangebied 5
- Doelstellingen 5
- Opgave 5
- Uitgangspunten 7
- Programmabepaling 7
- Leeswijzer 9

RUIMTELIJKE ANALYSE

- Eigendomssituatie gebouwen (afbeeldingen) 8
- Studiegebied; De Prinsenhof en omgeving 9
- Plangebied; Ligging en bereikbaarheid 11
- Ruimtelijke opbouw van de wijk 11
- Plangrens Bestemmingsplan De Prinsenhof 15

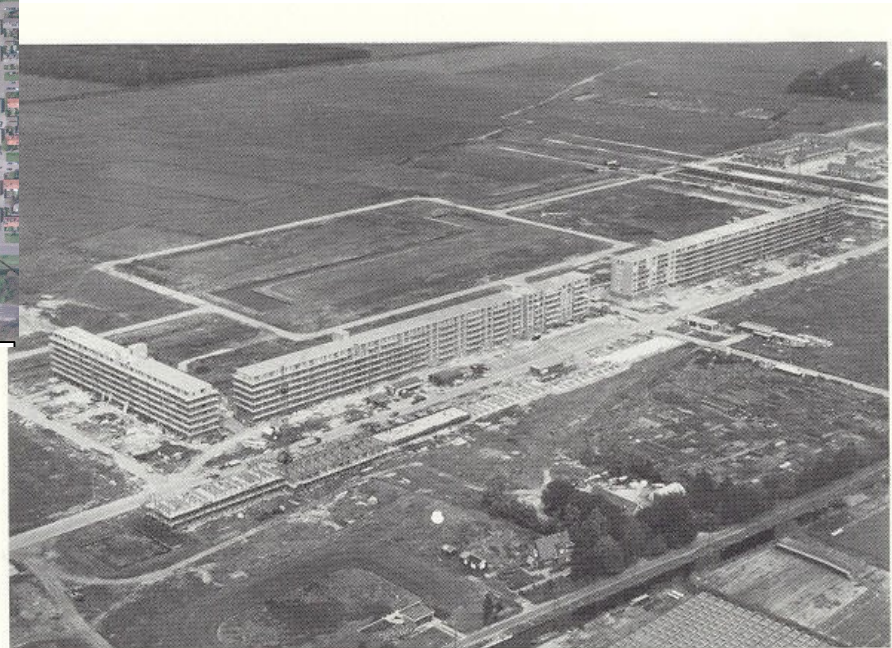
GEWENSTE ONTWIKKELINGSRICHTING

- BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIG KADER 15

- SAMENVATTING STEDENBOUWKUNDIGE INGREPEN 20



Luchtfoto Prinsenhof mei 2002.



Woningbouw in Prinsenhof. Gravin Juliana van Stolberglaan.
1965.

INLEIDING

Aanleiding

De Prinsenhof is begin jaren 60 door de prof. ir. W. de Bruin ontworpen. De Prinsenhof is de eerste wijk in de gemeente die in aanmerking komt voor integrale vernieuwing. De wijk bestaat uit 16 wooncomplexen uit de zestiger jaren met in totaal ruim 2.100 woningen. Deze complexen zijn in een dubbele rij carrévormig gegroepeerd rondom een centraal gelegen groen binnenterrein. De woningdichtheid van de wijk Prinsenhof is ongeveer 73 woningen per hectare. Over het algemeen zijn de wooncomplexen, in eigendom van twee woningcorporaties en diverse particulieren, van goede basiskwaliteit. De totale stedenbouwkundige opzet met het grote collectieve groene binnenhof, waarin een aantal gebouwde voorzieningen is gelegen is een uniek gegeven in Nederland.

Voor dit gebied is in 2001 een beeldkwaliteitplan opgesteld dat in september 2001 is vastgesteld. Dit plan is opgezet ter ondersteuning van een integraal uitvoeringsplan waaraan werd gewerkt en had ten doel uitgangspunten te vormen voor de welstandstoetsing van de complexen en voor het beheer en ontwerp van de openbare ruimte. De werkzaamheden aan het uitvoeringsplan hebben in mei 2003 geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen en een revitaliseringsplan voor de wijk.

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een masterplan gemaakt dat in hoofdlijnen de inrichting van de hof, de middenstraat en de lopers (paden die de complexen met de binnenhof verbinden)

omvat.

Plangebied

Het plangebied omvat de wijk de Prinsenhof 'Hoogbouw'. Ze wordt begrensd door de Noordsingel, de Prinsensingel, de Graaf Willem de Rijkelaan en de Dillenburgsingel.

Doelstellingen

De belangrijkste algemene doelstellingen van de aanpak van de Prinsenhof zijn de volgende:

- Het bevorderen van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling;
- Het verbeteren van de woningen;
- Het verbeteren van de openbare ruimte;
- Het vergroten van de sociale samenhang in de wijk;
- Het versterken van de sociale infrastructuur inclusief het onderwijs (met name het veiligheidsaspect is hierbij een speerpunt).

Opgave

Om deze bovenstaande doelstellingen te behalen is voor de Prinsenhof een planvormings- en ontwikkelingstraject gestart voor verbetering van de wijk en toevoeging van woningen voor andere doelgroepen waardoor De Prinsenhof als marktgebied versterkt wordt. Dit heeft geresulteerd in een programma wonen maart 2003 voor de bebouwingsblokken, een Masterplan Inrichting Openbare Ruimte en de samenvoeging

van de huidige onderwijs- en welzijnsfuncties in een Brede School/Multifunctionele accommodaties. Om deze plannen te kunnen realiseren moeten onder meer woningen worden toegevoegd die ruimte bieden aan nieuwe doelgroepen in de wijk. Deze toe te voegen bouwmassa's dienen de ruimtelijke structuur van de bestaande wijk en de nieuwe plannen te ondersteunen en tot een goed samenhangend geheel te maken.

Dit Stedenbouwkundig kader beoogt haalbare oplossingen te geven en uitspraken te doen over zowel ruimtelijk stedenbouwkundige als functionele ingrepen gebonden aan locaties. Het doet uitspraken over de revitaliseringsmogelijkheden van de gebouwde complexen en geeft de zoekruimte en locaties aan van nieuw te realiseren programma. De afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst zijn randvoorwaarden geweest voor dit Stedenbouwkundig kader. Het Beeldkwaliteitplan en het Masterplan Openbare Ruimte zijn als een uitgangssituatie beschouwd. Daar waar voor een iets andere insteek is gekozen dan in (een van) deze twee plannen wordt dit specifiek aangegeven.

Overige randvoorwaarden en uitgangspunten

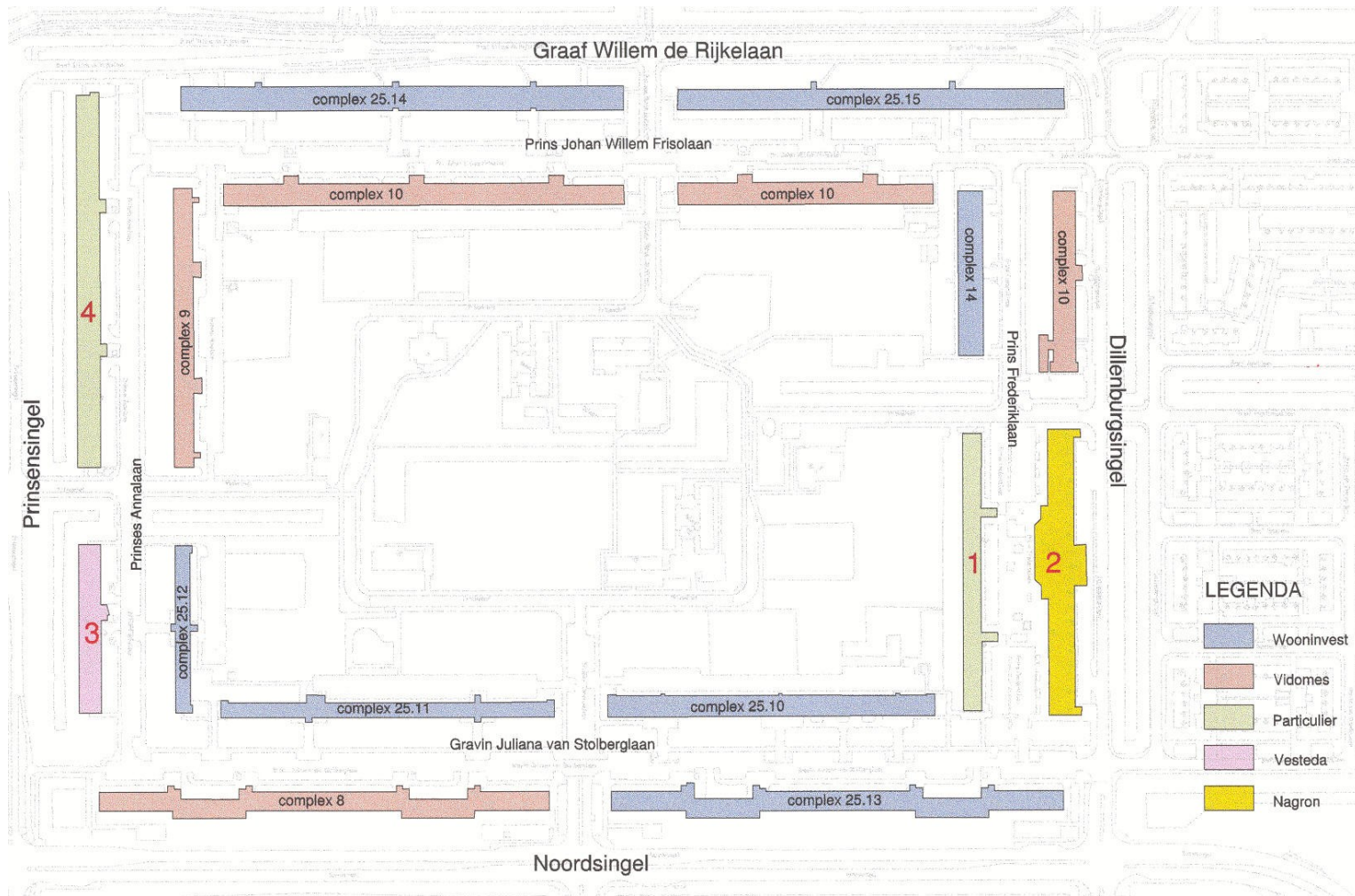
- De oorspronkelijke opzet van ir. W. de Bruin moet worden gerespecteerd;
- Er moet een samenhangend beeld worden gecreëerd waarbinnen een verscheidenheid in uitstraling en architectuur van de gebouwen mogelijk is. De saaiheid van het beeld van de grote galerijflats moet worden doorbroken;

- Er moet een goede samenhang worden gecreëerd tussen de gebouwen en openbare ruimte. Met name de plintinvulling en het parkeren zijn hierbij belangrijke aandachtspunten;
- Er moet een sociaal veilig binnengebied worden gecreëerd. Behoudens nieuwbouw voor de Brede School/MFA zal het binnenterrein niet worden bebouwd
- Ook indien één of meerdere complexen niet worden gerenoveerd moet een samenhangend beeld blijven bestaan.

Na afronding van en akkoord in de stuurgroep over het stedenbouwkundig kader start – de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad, de inspraak, de definitieve goedkeuring van het plan door de gemeenteraad en, indien van toepassing, van de provincie. Gelijktijdig wordt een start gemaakt met het bestemmingsplan Prinsenhof. Dit kader beslaat een deelgebied van het huidige bestemmingsplan. Er zal voor dit deelgebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Programmabepaling

In samenspraak met de andere partijen is de indicatieve omvang en (in globale zin) locatie van het nieuw te bouwen programma bepaald. Aan de hand van de uitkomsten is gezocht naar fysieke ruimte. De omvang van de toe te voegen woningen wordt bepaald door enerzijds afspraken die in de samenwerkingsovereenkomst 22 mei 2003 gemaakt zijn over extra te realiseren woningen of het garant staan voor een bepaalde betaling van de grondwaarde van een omgerekend aantal woningen en anderzijds om de totale grondexploitatie van de Prinsenhof binnen de plangrens sluitend te krijgen Collegebesluit d.d 17 februari 2003.



Eigendomssituatie gebouwen

Woningbouw

De samenwerkingsovereenkomst (getekend d.d. 22 mei 2003) heeft onder meer geresulteerd in afspraken over nieuw te realiseren programma. Daarbij gaat het om 75 woningen. WoonInvest staat garant voor de betaling van de grondwaarde van omgerekend 45 woningen daarvan. Zij heeft te kennen gegeven dat indien een andere eigenaar wil investeren in nieuwbouw in de Prinsenhof zij graag hun aandeel afstaan. Vesteda wil hier in principe gebruik van maken. Vidomes zal minimaal 30 levensloopbestendige woningen realiseren en heeft de wens te kennen gegeven ca. 500 m2 zorgfuncties voor de bewoners van het complex en de buurt hieraan te willen koppelen. Voor deze 75 woningen is een tegenprestatie van de corporaties afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast is extra ruimte gedefinieerd waarbinnen ongeveer 40 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Winkels

Het winkelcentrum aan de Prins Frederiklaan wordt verbeterd, aangepast en uitgebreid. Het winkelplein en de parkeerplaatsen worden heringericht en er wordt volume toegevoegd. De uitbreiding van het winkelcentrum volgt een apart traject, aangezien hier op relatief korte termijn verandering en realisatie gewenst zijn. Er wordt een voorbereidingsbesluit genomen in juni 2004 in verband met een te volgen vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO.

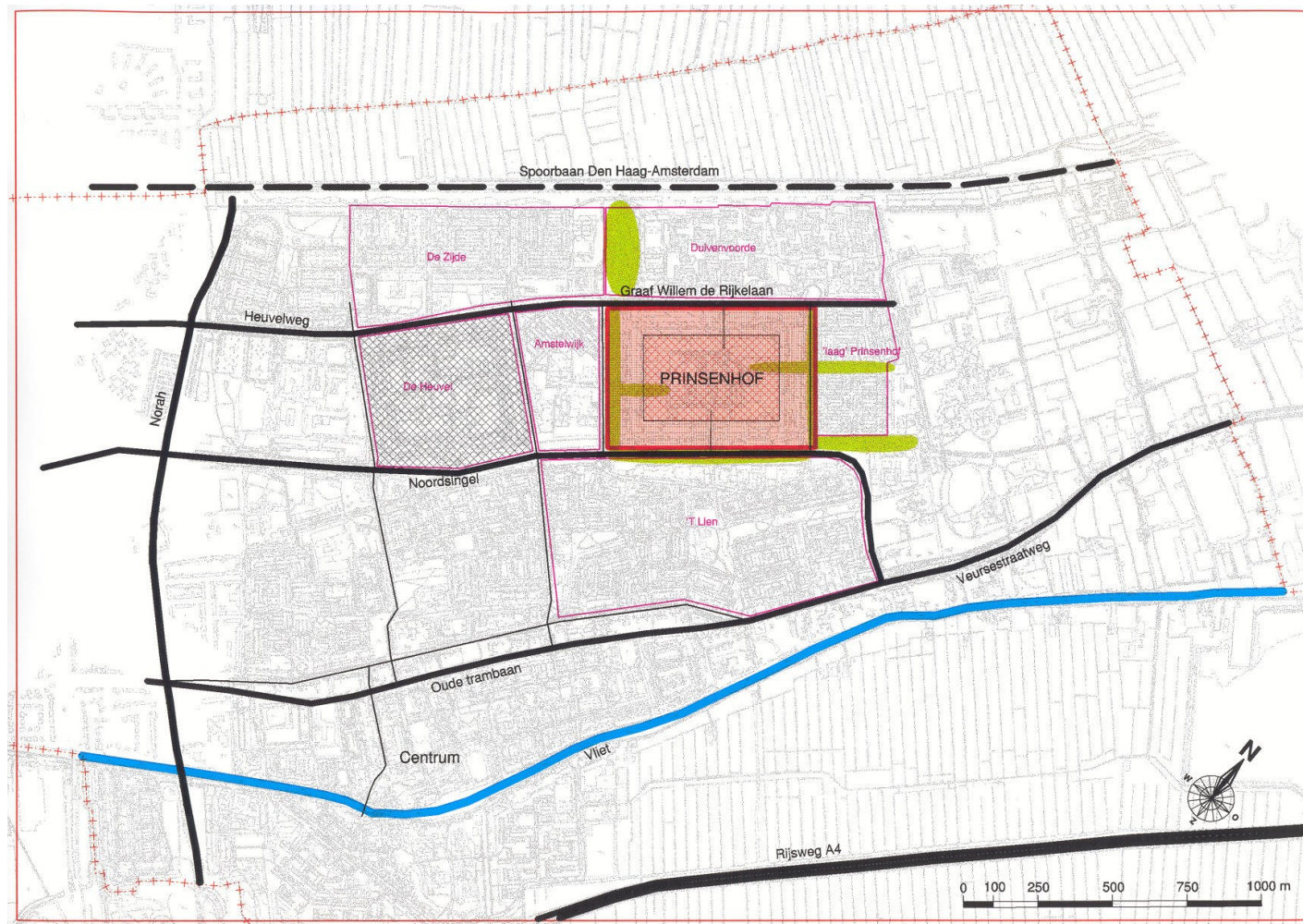
Leeswijzer

In de inleiding wordt de aanleiding voor dit project kort samengevat, het plangebied beschreven, de opgave geformuleerd en het programma uiteengezet. Het hoofdstuk 'Ruimtelijke analyse' geeft een beeld van de feitelijke ruimtelijke en functionele situatie. Het hoofdstuk 'Gewenste ontwikkelingsrichting' geeft een beschrijving en inhoudelijke onderbouwing van het gewenste Stedenbouwkundig kader.

RUIMTELIJKE ANALYSE

Studiegebied; de Prinsenhof en omgeving

De hoofdstructuur waar de Prinsenhof in ligt is indertijd als een eenheid ontworpen. De hoofdopzet van de Prinsenhof; een binnenterrein met daaromheen gelegen een dubbele ring van wooncomplexen, is vergelijkbaar. Verschillen zijn er voornamelijk in de afmetingen van de binnenterreinen, de invulling daarvan en de bouwhoogtes. Het hart van de Prinsenhof is gedeeltelijk bebouwd en zijn de kwadranten open. Aan de Graaf Willem de Rijkelaan en aan de Noordsingel ligt een blauwgroene zone met los gesitueerde bouwmassa's in het groen. Deze hebben voor het merendeel onderwijs- of maatschappelijke functies of meer een kantoor/bedrijfskarakter. Daarachter zijn de aansluitende woonwijken gelegen.



Studiegebied.

Plangebied; ligging en bereikbaarheid in Leidschendam-Voorburg

Het plangebied is begrensd door twee doorgaande hoofdwegen: de Noordsingel en de Graaf Willem de Rijkelaan in noord-zuid richting en haaks daarop de Prinsensingel en de Dillenburgsingel. De wijk is goed bereikbaar met de auto. Er zijn in het totaal zes auto-entrees; een bij de Prinsensingel en drie bij de Dillenburgsingel en één aan beide doorgaande wegen. Vier van deze entrees zijn de centraal gelegen hoofdentrees. Daarnaast zijn er nog twee entrees specifiek voor langzaam verkeer. Met het Openbaar Vervoer is de Prinsenhof bereikbaar met tramlijn 6. Deze is parallel aan de Graaf Willem de Rijkelaan gelegen. Er zijn twee haltes nabij; één op de hoek met de Prinsensingel en één op de kruising met de Dillenburgsingel, welke tevens eindpunt en keerlus is van deze lijn. Met buslijn 39 is de Prinsenhof eveneens bereikbaar. Deze rijdt via de Dillenburgsingel en de Graaf Willem de Rijkelaan. De haltes zijn op dezelfde positie als de twee hiervoor genoemde tramhaltes gelegen. Daarnaast zijn er haltes op de kruising van de Dillenburgsingel en de Noordsingel en op de Graaf Willem de Rijkelaan ter hoogte van de Prinses Marie Louiselaan. De fietspaden liggen op of langs de hoofdwegen en singels, er is echter geen fietspad langs de Noordsingel. De Veurse Achterweg vervult hierin de vervangende rol. Door het gebied kan op de middenstraat en door het binnenhof gefietst worden. Voor voetgangers is overal ruimte gereserveerd behalve langs de Noordsingel.

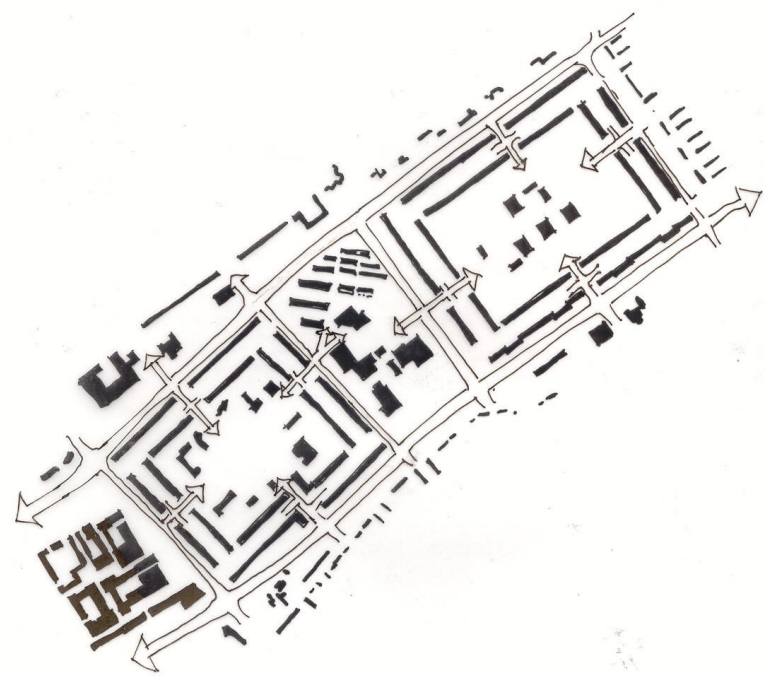
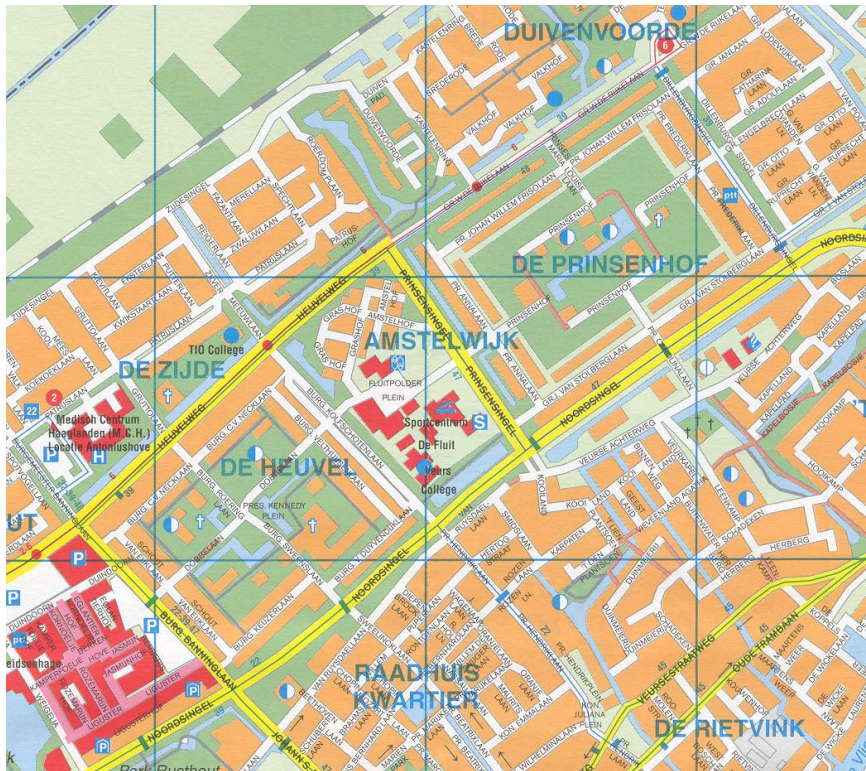
Ruimtelijke Opbouw van de wijk

De bouwmassa's van de Prinsenhof zijn lange wooncomplexen die in een dubbele carrévorm om een groot groen binnenhof van 300x 500 meter gelegen zijn. De complexen hebben een verschillende maatvoering in lengte en diepte maar kennen een zelfde opbouw van 7 bouwlagen. Tussen de twee bouwmassa's ligt een ontsluitingsstraat, de middenstraat, waar de entrees van de flats en de parkeerplaatsen aan gelegen zijn. De zeven bouwlagen bestaan steeds uit een plint op de begane grond en zes woonlagen. De functies in de plint verschillen per complex. Over het algemeen zijn er de entrees, bergingen en garages gesitueerd. Incidenteel zijn er woningen of winkels op de begane grond gelegen. Door de verschillen in maatvoering is er een behoorlijke differentiatie in woningtypologie en woninggrootte binnen de complexen in de Prinsenhof.

Entrees.

De Prinsenhof heeft vier centraal georiënteerde hoofdentrees. Dit betreft de Prinses Carolinalaan en daartegenover gelegen de Prinses Marie Louiselaan. Beide andere entrees zijn Prinsenhof genoemd. In dit rapport worden ze onderscheiden door de toevoeging noord en zuid. De ontsluitingen aan de Prinsenhof vormen de belangrijkste toegangsroutes en zijn het breedst. Ze zijn tevens onderdeel van een route voor langzaam verkeer die centraal door de strook de Heuvel, Amstelvijk en de Prinsenhof loopt. Ze liggen ten opzichte van elkaar verschoven zodat er een wisselend perspectief ontstaat van binnen naar buiten. De hoofdentree

Prinsenhof noord biedt ook toegang tot het parkeerterrein behorend bij de voorzienin-



Ruimtelijke opbouw de Heuvel en Prinsenhof.

gen aan de Prins Frederiklaan. De andere twee ontsluitingen; Prinses Carolinalaan en Prinses Marie-Louiselaan, zijn wat smaller en vormen toegang vanaf de Graaf Willem de Rijkelaan en de Noord-singel naar de binnenstraat en het binnenterrein. Uitzondering in het qua maatvoering eenduidige geheel vormt de versmalling van de opening bij de Prinsenhof Noord door de verlenging van complex 10 van Vidomes met één beukmaat.

Ruimtelijke opbouw van de straten.

De bouwblokken staan ogenschijnlijk in een strak eenduidig stramien maar door geleidingen en articulatie van de verschillende bouwmassa's en verschillende verbindingen met de omgeving ontstaat toch een afwisselend beeld. Kenmerk en kwaliteit van bijvoorbeeld de Gravin Juliana van Stolberglaan is dat ze aan beide singelzijden een open karakter heeft. De Prins Frederiklaan daarentegen is aan beide zijden door bebouwing visueel besloten. Zowel de Prinses Annalaan als de Prins Johan Willem Frisolaan hebben een gesloten en een open einde. Door hun ligging in de omgeving Prinsensingel en de Graaf Willem de Rijkelaan en de verschillende verschijningsvormen van de hoofdentrees zijn ze echter toch verschillend in hun beleving. De functies die in de straten aanwezig zijn, zijn in belangrijke mate gerelateerd aan deze verschillen in ruimtelijke werking. De beslotenheid van de Prins Frederiklaan wordt benut en versterkt door de functie als buitenruimte bij de voorzieningen in de plint van het blok aan de Frederiklaan/ Dillenburgsingel. In de andere twee straten bieden de open einden van de straat een fysieke of zichtrelatie met de omgeving.

Bouwblokken.

De bouwmassa's aan de Noordsingel hebben een identieke maar specifieke opzet met ter hoogte van de entrees een verspringend bebouwingsdeel (maisonnettes). De begane grond aan de Prins Frederiklaan is ook specifiek van opbouw aangezien hier het winkelcentrum is gelegen. Op architectonisch niveau wordt de horizontaliteit van de overige complexen doorbroken door stijpunten. De plinten zijn afwisselend ingevuld, maar doordat er aan de straatzijde merendeels bergingen en garages in zijn ondergebracht is er geen direct contact met het maaiveld. De materialisering van de complexen is uitgevoerd in een terughoudend maar steeds vergelijkbaar materiaal- en kleurgebruik. De kopse gevels van de complexen verschillen met kleine nuances door het verspringen van ramen of geheel geen ramen en door de materiaalkeuze.

Binnengebied.

Oorspronkelijk waren de entrees door middel van een ringweg in het binnengebied met elkaar verbonden. Later is deze ring geknipt en alleen voor bestemmingsverkeer geschikt gemaakt. In het binnengebied ligt een aantal bouwwerken van één bouwlaag hoog waarin scholen, gymnastieklokalen, een kerk, kinderopvang, wijkcentrum en Marokkaanse en Turkse ontmoetingscentra gesitueerd zijn. Het park is door deze lage bebouwing en door inplanting van blokvormige groenmassa's verdeeld in meerdere verblijfsplekken.



Park in binnenhof

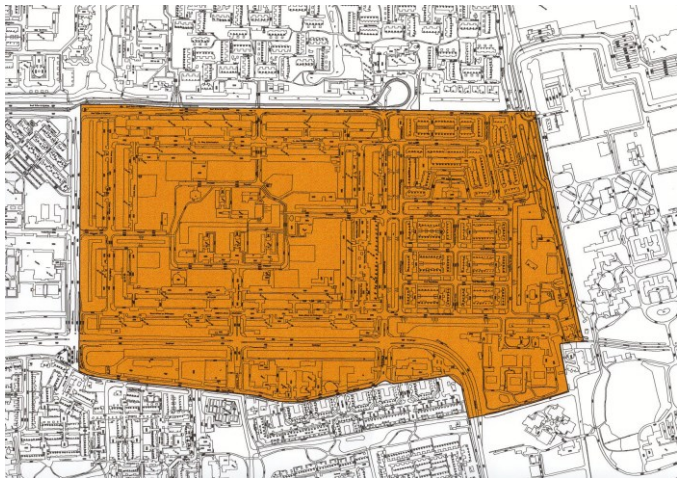


Juliana van Stolberglaan geleding complex door stijpunten

Het water is via de singels haaks aangesloten langs de entrees aan de Prinsenhof tot in een bajonetvormige waterpartij in het midden van het terrein. De daarlangs staande beplanting geeft een lommerrijk karakter aan het terrein.

Plangrens vigerend Bestemmingsplan Prinsenhof 1973

Het bestemmingsplan De Prinsenhof omvat naast de wijk De Prinsenhof “hoogbouw”, waar dit Stedenbouwkundig kader zich toe beperkt, tevens het ‘werk’gebied tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg gelegen en de woonwijk Prinsenhof ‘laag’bouw met daar aansluitend een stukje randzone van Leidschendam. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1973. De wijk hoogbouw Prinsenhof wordt hieruit gelicht en het bestemmingsplan voor dit deel wordt na besluitvorming over het ruimtelijk Stedenbouwkundig kader in 2004 geactualiseerd.



Plangrens bestemmingsplan Prinsenhof 1973.

GEWENSTE ONTWIKKELINGSRICHTING - BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIG KADER

Fysieke maatregelen om de doelstellingen van De Prinsenhof te halen:

- *Toevoegen andere woningtypen door samenvoegen, uitbouwen plinten en toevoegen nieuwbouw;*
- *Verbeteren woningen intern en extern behorend bij aanpak renovatie huidige wooncomplexen;*
- *Realiseren nieuw park, functies in het park handhaven maar realloceren; de kerk blijft staan, de overige gebouwen worden gesloopt en samengevoegd in één gebouw de Brede School en Multifunctioneel Centrum;*
- *Winkelcentrum uitbreiden, winkelplein en parkeerplaatsen herinrichten, laad- en losruimte herinrichten aan de Dillenburgsingel.*

De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan en masterplan openbare ruimte worden meegenomen in het Stedenbouwkundig kader. Op de enkele plaatsen waar daar toch van wordt afgeweken wordt dit specifiek beargumenteerd.

Binnengebied

In het binnengebied wordt een nieuw park gerealiseerd (uitwerking masterplan Kuiper Compagnons) met daarin twee solitaire gebouwen; de huidige kerk en de toekomstige brede school/MFA.



Masterplan inrichting Openbare Ruimte de Prinsenhof.

Het park is een park voor iedereen en heeft een heldere scheiding tussen openbaar en privé terrein. Het toevoegen van woningen in het park, in welke vorm dan ook, doet afbreuk aan deze collectieve notie en dit heldere kader. Het park heeft als begrenzing de carrévormige bebouwing van de wooncomplexen. Naast dit Stedenbouwkundig aspect is een raadsbesluit (d.d. 2 oktober 2000) van toepassing waarin de bewoners is toegezegd dat er geen nieuwe woningen in het binnengebied gebouwd mogen worden. Tevens heeft het rapport van Ita Luten "Park Prinsenhof een veiligheidstoets" aangetoond dat wonen in het binnengebied het park niet sociaal veiliger maar eerder onveiliger maakt. De enige mogelijkheid die zij suggereren is bebouwing aan de keerlussen naar de kerk en de brede school. Dit is echter stedenbouwkundig niet wenselijk. Aangezien er dan een lintvormige bebouwingsconcentratie zou ontstaan in het binnengebied. Het concept Stedenbouwkundig Kader bestaat uit een park met twee solitaire gebouwen omsloten door een dubbele carré wooncomplexen. De vier entrees naar het park worden door torens beaccentueerd.

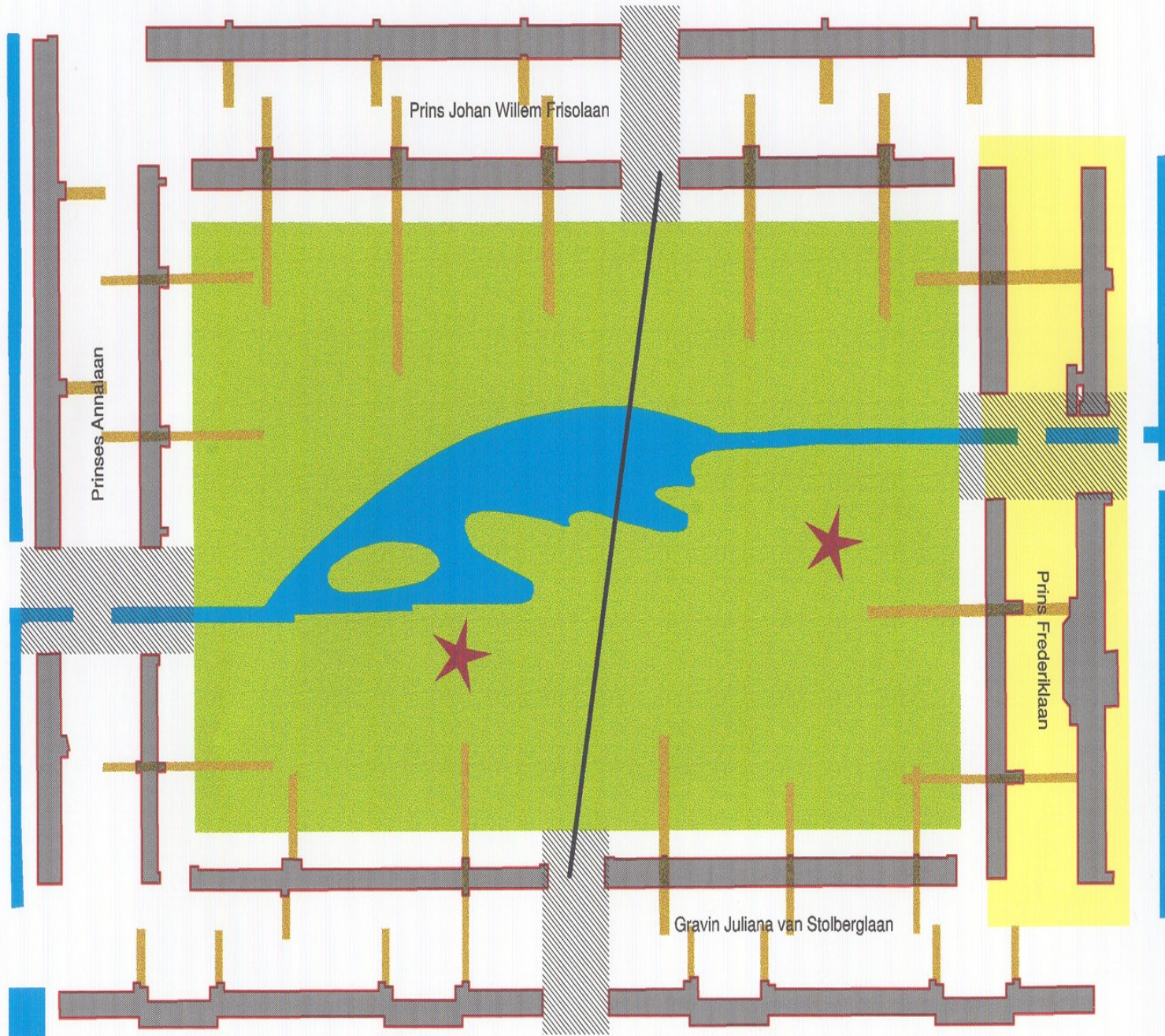
Entreegebieden

Het toe te voegen programma wordt dan ook gezocht in de entreegebieden om de entrees tot het park te beaccentueren. In de inleiding is aangegeven dat in eerste instantie voor tenminste 30 woningen van Vidomes en 45 woningen van Vesteda ruimte moet worden gevonden. Uitgaande van het Beeldkwaliteitplan en Masterplan Inrichting Openbare Ruimte is hiervoor zoekruimte bepaald. De aantallen nieuwbouw waar het om gaat, de ruimtelijk

opzet van de wijk, de helderheid daarvan in de huidige vorm en in zekere mate ook afgerondheid vragen om een geconcentreerde toevoeging van de woningen. Daarbij vraagt de huidige ruimtelijke opzet van de wijk om een consistente aanpak die de aanwezige vrijwel symmetrische opbouw ondersteunt.

Een goede mogelijkheid voor de toevoeging van woningen betreffende vier hoofdentrees van de wijk Prinsenhof, waarbij door het situeren van torens aan de koppen van bestaande complexen de entrees naar het toekomstige park worden gemarkeerd. Vanuit kwalitatief onderzoek is gebleken dat ter hoogte van de twee stedelijke inprickers Prinsenhof noord en zuid twee woontorens (twee 'watertorens') gerealiseerd kunnen worden. De locatie van de twee torens is gezocht in de nabijheid van huidig bezit van de corporaties die ze zullen realiseren. Vesteda heeft de intentie naast hun complex aan de Prinsensingel te bouwen. Vidomes wil uitbreiden aan hun complex 10 aan de Dillenburgsingel met tenminste 30 woonzorgwoningen en de bestaande plus aanvullende zorgfuncties in de plint van dit complex realiseren. Stedenbouwkundig is hier aanbouw van een toren mogelijk waarbij er voor gezorgd moet worden dat de tussenruimte van de entree naar het winkelcentrum niet te klein wordt. Voor deze locaties wordt gedacht aan torens van elk zo'n 60 woningen met een bouwvlak/grondvlak van ongeveer 20 x 26 meter. Voor een goede verhouding en accentvorming ten opzichte van de blokken waaraan ze gehecht worden dienen ze 1,5 tot 2 keer zo hoog te zijn als deze blokken. Stedenbouwkundig gezien ten opzichte van de maten en massaopbouw van de bestaande

galerijflats is de beste hoogte voor de torens daarmee minimaal zo'n 40 meter.



Deze hoogste torens liggen aan de singels, kijken uit over de kern Leidschendam en introduceren de twee gebouwen die in het park zijn gelegen; de brede school en de kerk en markeren tevens de waterloop door het gebied heen en vormen daarmee de ´watertorens. In het bestemmingsplan worden rooilijnen en bouwhoogtes en mogelijke uitzonderingen daarop specifiek vastgelegd.

Aanvullend is de vraag gesteld ruimte te zoeken voor nog een aantal van circa 40 woningen. De locatie hiervoor is gekoppeld aan de entrees binnenring ter hoogte van de langzaamverkeerroute die aansluit op de brug bij de Pr. Marie Louiselaan en de Prinses Carolinalaan, in de vorm van twee ´brugwachters´. Ze dienen duidelijk een ondergeschikt karakter te hebben ten opzichte van de voorgenoemde torens. Ze kunnen minimaal zo'n 30 tot 40 meter hoog worden en het mogelijke bouwvlak is hier ongeveer 14 x 24 meter (336 m²); een driespanner van 9-11 bouwlagen hoog waarbij de eerste twee lagen bebeduidend kleiner en terugliggend gebouwd worden zodat visueel een ruimere opening ontstaat. Deze toevoeging wordt stedenbouwkundig mogelijk geacht, maar er zal nog onderzocht moeten worden of er corporaties of andere partijen in de realisatie ervan geïnteresseerd zijn. Door het toevoegen van de torens wordt duidelijk geen overbouwning of poortwerking voorgestaan maar de situering van architectonische hoogteaccenten ter markering van de belangrijkste functie, routes en lijnen in het binnengebied. Op deze wijze versterken ze de bestaande stedenbouwkundige structuur. Een poortwerking is ongewenst aangezien de blokken, die reeds als lang ervaren worden daarmee

nog langer worden gemaakt. Op de foto van de schetsmaquette is een mogelijke voorbeelduitwerking gegeven in de vorm van een maximale bebouwingsenvelop/bouwwolume van de nieuwbouw van de torens, zodat er een eerste beeldvorming ontstaat over de mogelijke toevoeging van woningen in de Prinsenhof. Dit is nadrukkelijk een indicatie van de toekomstige werkelijkheid .

Winkelcentrum

Bij het winkelcentrum de Prins Frederiklaan is een zone aangegeven waar het winkelcentrum uit kan breiden en het toekomstige zorgcentrum in de middenstraat op plintniveau door toevoeging van programma kan worden uitgebreid, mits de daar aanwezige routes voor langzaam verkeer worden gehandhaafd. Het winkelplein, de parkeerplaatsen en de laad-en losruimte worden daarbij heringericht.

Plinten

Plinten kunnen binnen de gegeven zoekruimte worden getransformeerd, deze ruimte is mede bepaald door de uitgangspunten van het Masterplan Inrichting Openbare ruimte en gekoppeld aan huidige rooilijnen en functionele indeling van de plinten. In de plankaart zijn bovengenoemde zones aangegeven. De huidige aanpak bestaat in hoofdzaak uit het deels uitplinten van bestaande complexen, door bijvoorbeeld het toevoegen van werk, bedrijfsruimte en het uitbreiden en verbeteren van winkelruimte

Brede School

In het binnenterrein zal de Brede School/Multifunctionele accommodatie worden gerealiseerd. Het binnenterrein zelf zal een opener karakter krijgen waardoor een sociale veilige situatie ontstaat.

SAMENVATTING STEDENBOUWKUNDIGE INGREPEN.

De genoemde hoofdopzet van de wijk blijft gerespecteerd. Van belang is dat de ingrepen deze hoofdopzet ondersteunen en daar waar mogelijk versterken.

Openbare ruimte

Binnenterrein:

- Geen woningen toevoegen in het binnenterrein; in het park komen twee gebouwen; de kerk en de brede school/MFA die aan twee stedelijke inprickers/lussen liggen waar de bezoekers van deze gebouwen met de auto afgezet kunnen worden;
- Het binnenterrein blijft afgesloten voor doorgaande autoverkeersbewegingen;
- Vergroten overzichtelijkheid in/door het park.

Straten:

- Behouden van de bestaande breedte van de rijbaan en stoep en behouden van de basis van het profiel;
- Versterken groen karakter waaronder plantsoenen en bomen;
- Behouden van het huidige aantal parkeerplaatsen;

- Verbeteren van de relatie tussen de straat en de daarop uitkomende entrees en het binnengebied door aanbrengen van lopers vanaf de straat tot in het binnengebied;
- Verbeteren sociale veiligheid door verbeteren overzichtelijkheid.
- Herinrichten van het winkelplein, de parkeerplaatsen en de laad-en losruimte Prins Fredriklaan/Dillenburgsingel.

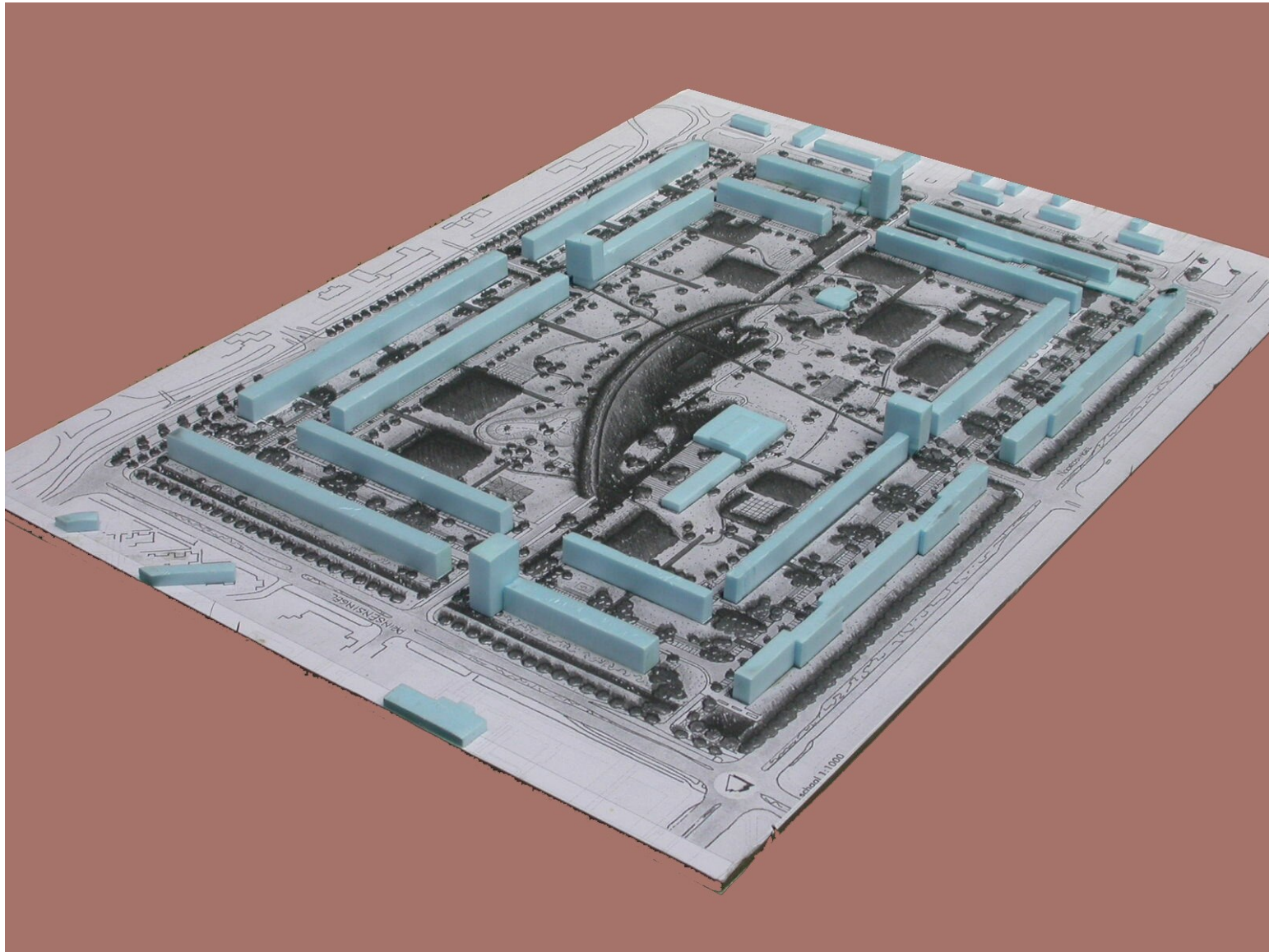
Bebouwingselementen

Uitbouwen:

- Één en maximaal twee bouwlagen gerekend vanaf de BG
- Toevoegen woon/werkruimtes en uitbreiding winkelruimte in plinten;
- Verhogen van de entrees aansluitend op de lopers.

Aan/bijbouwen:

- Toevoegen van woningen binnen de als zoekruimte aangegeven gebieden in de vorm van torens van minimaal 40 meter hoogte
- Zo breed mogelijke openingen over laten bij de vier hoofdentrees;
- Vergroten balkons, daar waar wenselijk.
- Mogelijkheid tot toevoegen bebouwing/paviljoens ter hoogte van de Prins Fredriklaan (gele zone)



g
en

Opbouwen

- Bouwkundig/constructief is het mogelijk om maximaal één bouwlaag per complex toe te voegen. Stedenbouwkundig is dit niet wenselijk vanwege de nu eenduidige verhoudingen/properties. Alleen in het licht van nieuwe ontwikkelingen; het toevoegen van torens op de aangegeven complexen kan de hoogte van de aanliggende blokken herbezien worden. Alleen indien als integrale ontwerpogave gezien en niet incidenteel af laten hangen van de wensen van de bewoners;
- Alleen indien ondersteunend aan/ versterkend voor wijkconcept
- Zonnepanelen op het dak mogelijk indien als integrale ontwerpogave bekeken en het niet als een extra bouwlaag gaat werken;
- Liftschachten, gecombineerde schotelantennes en overige ruimtes op het dak t.b.v. technische installaties inpassen in totale architectonische aanpak.

Resumerend

Door voortschrijdend inzicht zijn er bij de volgende onderwerpen wijzigingen/nuanceringen aangebracht t.o.v. het Beeldkwaliteitplan: optoppen is in principe niet gewenst, aan- en uitbouwen is mogelijk op de daarvoor bestemde lokaties.