

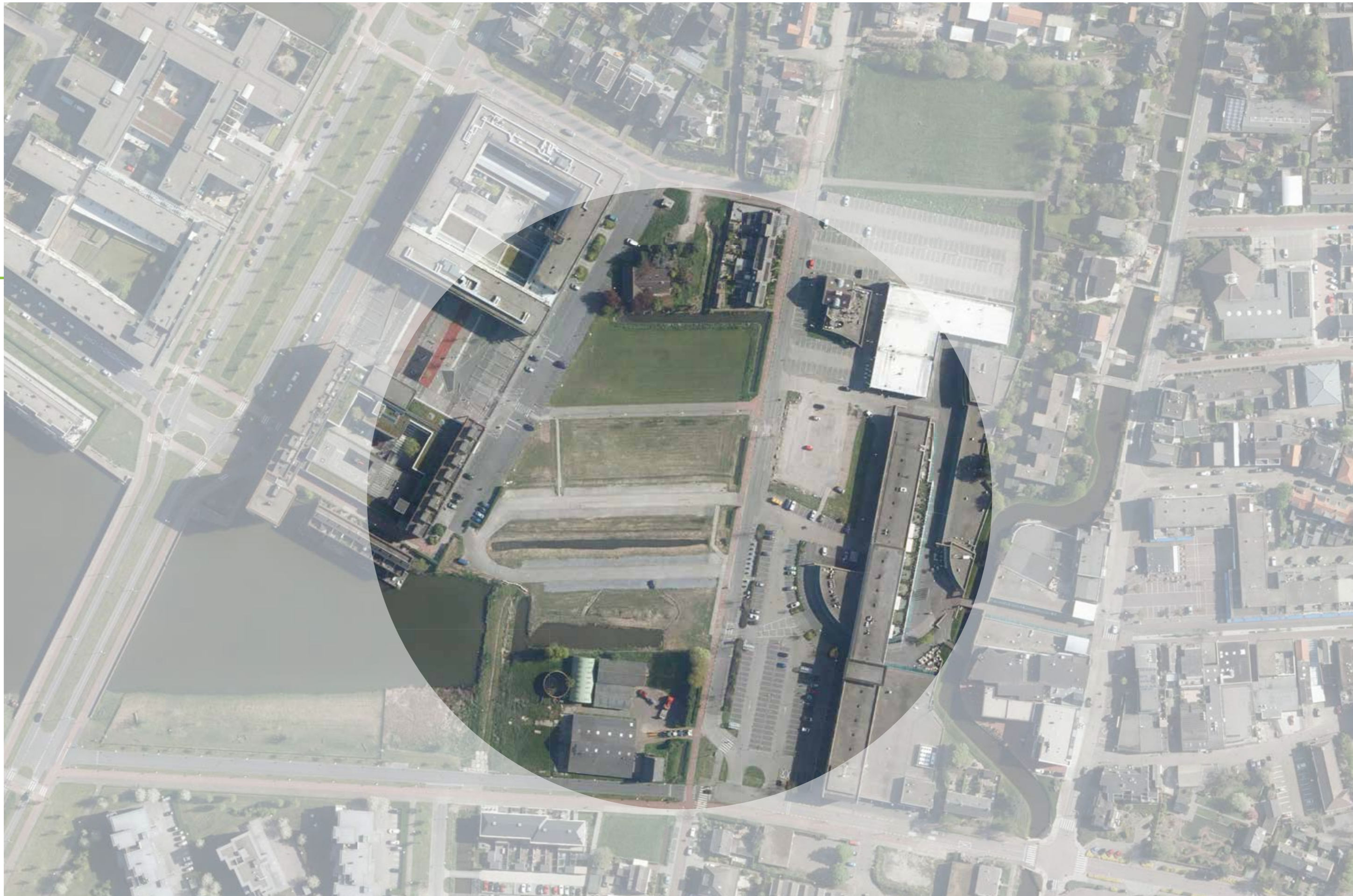


BERKEL CENTRUM
WEST

⊕ WAIJER
Projectrealisatie

rphs+

ABB





inleiding

3

In samenwerking met ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie heeft rphs strategie + ontwikkeling een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de integrale ontwikkeling van de locatie Centrum-West te Berkel en Rodenrijs.

Het plangebied wordt begrensd door de Gemeentewerf, Röntgenstraat, Achterom en Westerwater. De locatie vormt een belangrijke kans voor de herontwikkeling van het westelijk deel van het centrum van Berkel en Rodenrijs.

De benutting ervan met een multifunctioneel gestapeld programma leidt tot een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik. Bij de totstandkoming van deze stedenbouwkundige visie is het gebied op een integrale wijze beschouwd en is op een toekomstgerichte wijze ingespeeld op de potenties ervan. Het plan vormt de basis voor de afronding van de huidige voorzieningenstructuur. Door een intensief, duurzaam ruimtegebruik ontstaan tevens mogelijkheden om openbare parkeervoorzieningen te integreren en de woonfunctie in het centrum te versterken met diverse, deels kleinschalige woonmilieus op verschillende maaiveldniveau's.

Het resultaat is een stedenbouwkundige visie welke de historische waarden respecteert en de voorzieningenstructuur versterkt in samenhang met het gehele centrumgebied van Berkel en Rodenrijs.

De visie definieert op een samenhangende wijze het na te streven ambitieniveau voor verdere uitwerking van de stedenbouw en de beeldkwaliteit. Het vormt daarmee het kader voor de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwen, mede afhankelijk van de nadere communicatie met belanghebbenden, de beschikbare financiële middelen en de gedurende de looptijd van het realisatieproces zich aandienende kansen en bedreigingen. Afwijkingen op dit kader zijn mogelijk doch altijd met een herkenbaar verband met de bedoelingen van de visie. Het kader vormt tevens de basis voor de ten behoeve van de behandeling door de gemeentelijke welstandscommissie nader op te stellen aanvulling van de welstandsnota.

We wensen u plezier en inspiratie met het doornemen van deze presentatie.

Frank van Dijk
Rob Waaijer
Eric Scholman

Voorburg, juni 2017





inhoud

1	stedenbouw	07
	1.1 locatie	
	1.2 ambitie	
	1.3 stedenbouwkundige visie	
2	beeldkwaliteit	31
	2.1 ambitie	
	2.2 architectuur	
	2.3 openbare ruimte	
3	duurzaamheid	51
4	communicatie	57
5	kaderkaarten	59





stedenbouw

1.1 locatie

Het plangebied grenst aan het westelijk, in de polder gelegen, deel van het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs. Het terrein is voornamelijk in gebruik als open grasland en parkeerterrein.

Vanaf het huidige parkeerterrein, het Westerplein, wordt het bestaande winkelcircuit ontsloten dat zich via het Westerwater, de Centrumpassage en de Kerkstraat uitstrekt tot aan de Kerk singel om de Kerk aan de andere zijde van het centrumgebied.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de achterkanten van de bestaande winkels aan het Westerwater. Twee toegangen verbinden het huidige parkeerterrein met het aangrenzende winkelgebied.

De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Gemeentewerf, de belangrijkste hoofdontsluitingsweg vanuit de omliggende wijken voor het westelijk deel van het centrumgebied.

De Berkelse Plas met de daaraan gesitueerde grootschalige, hedendaags vormgegeven bebouwing vormt tezamen met de Röntgenstraat de westelijke plangrens van het gebied.

Aan de noordzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door het Achterom en de daar gesitueerde tuinen met sloten van de vrijstaande boerderij en arbeiderswoningen.

Het plangebied 'Berkel Centrum West' wordt doorsneden door de Westersingel welke parallel loopt aan de op hoger gronden gelegen Herenstraat.

De ontstaansgeschiedenis van Berkel en Rodenrijs is afleesbaar in de stedenbouwkundige structuur bestaande uit kleinere en grotere ontwikkelingen uit de verschillende momenten van de groei van het dorp.

In het oorspronkelijke meer hooggelegen deel van het centrumgebied wordt de morfologie vooral bepaald door een structuur van straten, stegen en pleintjes begrensd door kleinschalige aaneengesloten geplaatste dorpse panden, afgewisseld met een enkel stoer industrieel gebouw, complexen uit de wederopbouw periode en hedendaagse ingrepen zoals de voornamelijk monofunctionele centrumpassage.

In aansluiting daarop in de overgang naar de lager gelegen polder grenst aan de oostzijde van het plangebied een reeds enige tijd geleden gerealiseerde uitbreiding van het kernwinkelgebied. Deze bestaat uit een nieuwe winkelstraat, dwars op de bestaande Centrumpassage vanuit het historische centrum begrensd door relatief eenduidig vormgegeven winkelvolumes daarop een strip met bovenwoningen.

De westzijde van het plangebied, het uitbreidingsgebied van Berkel en Rodenrijs langs de Berkelse Plas, kent een heel andere schaal dan de dorpse bebouwing in het centrumgebied en langs de oude linten. Deze wordt gekarakteriseerd door de recente nieuwbouw met haar forse en kloeke bouwblokken van een meer stedelijke schaal.

De Westersingel met de daar op sommige plekken nog aanwezige lintbebouwing en samen met de Herenstraat een van de weinige nog herkenbare elementen uit de historische lintstructuur, herinnert ons aan het verleden.





1.2 ambitie

Het is de ambitie van de gemeente om de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrum van Berkel en Rodenrijs te vergroten en daarmee haar zelfstandige en aanvullende positie binnen de regio te versterken. Om dit te bereiken wil zij het bestaande centrumgebied ter plaatse van het plangebied uitbreiden met een gedifferentieerd programma bestaande uit wonen, retail, leisure, culturele voorzieningen en bijbehorende parkeervoorzieningen.

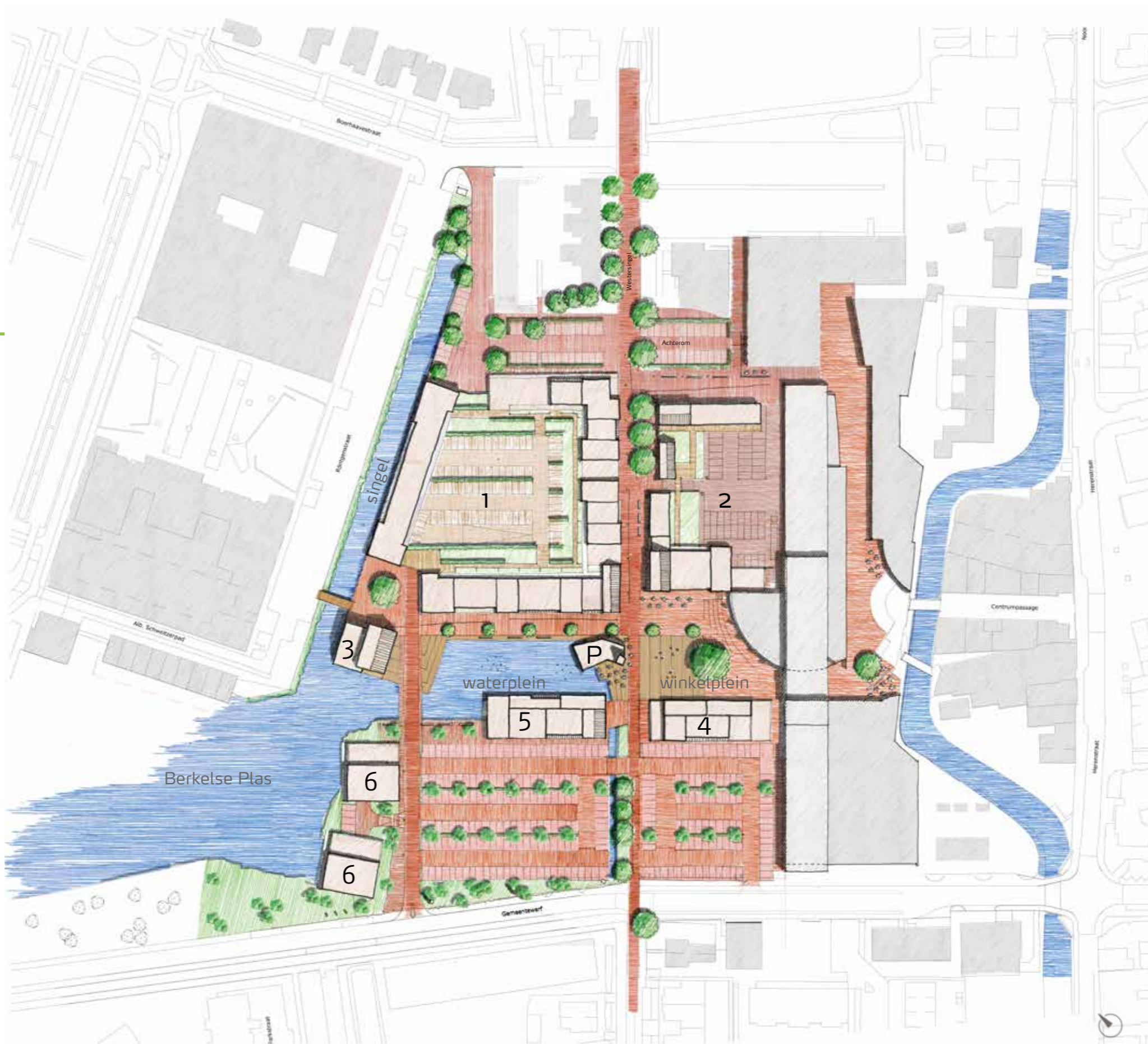
Het langgerekte centrumgebied dat zich uitstrekt van het Annie M.G. Smidtpark tot aan de Berkelse Plas, onderscheidt zich van de omliggende grotere gemeenten door haar dorpse karakter en uitstraling. Het gebied wordt gekenmerkt door twee delen: het hoger gelegen oostelijke en historische centrum dat binnen de oude ringvaart ligt en het westelijk deel dat laag in de polder ligt. In de visie van de gemeente dienen beide delen complementair te zijn om het evenwicht en de eenheid in het totale centrumgebied te behouden.

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn door de gemeente richtinggevende uitgangspunten gedefinieerd, op basis de door haar opgestelde stedenbouwkundige analyse: 'Westzijde centrum Berkel en Rodenrijs'.

De belangrijkste ambities uit dit flexibele raamwerk betreffen het vinden van de aansluiting op de ruimtelijke (historische) dragers ter verbinding met de omgeving, het creëren van een compact en aaneengesloten winkelcircuit inclusief verblijfsplekken en pleinen, alsmede het zorgvuldig vormgeven van de randen en overgangen naar de omgeving.

De hierop gebaseerde richtinggevende aanbevelingen betreffen:

- respecteren van de zichtlijn op de Dorpskerk vanuit de as van de Berkelse Plas in de Meerpolder en vanaf de Oudelandselaan, onder andere door het beperken van de hoogte van de bebouwing in de zichtas;
- handhaven van de Westersingel als historische lintstructuur en ruimtelijke drager;
- vergroten van de Berkelse Plas met minimaal 4.000 m² ten behoeve van waterberging;
- zichtbaar maken van de Berkelse Plas vanuit het winkelgebied door het creëren van ten minste één directe fysieke relatie tussen het Westerwater en de Berkelse Plas, zonder onderbreking door een parkeer route en/of expeditie route;
- ontsluiten van de parkeervoorzieningen en bevoorradingsroute voornamelijk vanaf de Gemeentewerf;
- voldoen aan de opgegeven parkeernormering;
- toevoegen van een commercieel programma passend binnen het DPO (distributieplanologisch onderzoek);
- ruimte bieden voor de mogelijke directe of latere integratie van voorzieningen op recreatief, cultureel en maatschappelijk gebied;
- toevoegen van een gedifferentieerd woonprogramma.





1.3 stedenbouwkundige visie

1.3.1 uitgangspunten

Op basis van de geformuleerde ambities zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd:

- creëren van een krachtige verwevenheid met de context door integratie en inpassing van structuurbepalende elementen zoals de Westersingel en de Berkelse Plas, bestaande winkel- en verkeersroutes, belangrijke zichtlijnen, alsmede de karakteristieke sfeer van het aangrenzende deel van het centrum en de omliggende wijken;
- ruimte bieden voor een gefaseerde groei van voorzieningen, passend binnen de programmatische mogelijkheden gedurende de ontwikkeling, de realisatie van het gebied, alsmede tijdens de gebruiksfase;
- realiseren van een compact centrum met beperking van de aanloopgebieden en maximalisatie van het hoofdwinkelcircuit;
- creëren van een helder, overzichtelijk winkelconcept: de westelijke halter van het centrumgebied met daarin geïntegreerd het winkelgebied aan het Westerwater;
- versterken en intensiveren van het gebruik en draagkracht van het centrumgebied door het bij elkaar situeren van wonen, horeca, leisure, retail, cultuur en dienstverlening: het creëren van drukte en gezelligheid;
- creëren van plekken voor ontspanning in het winkelgebied: pleinen en informele verbredingen in het straat profiel;
- versterken van de identiteit, kwaliteit en samenhang van de verblijfsplekken in de openbare ruimte: zoals de bestaande Kerk singel en het plein bij café 't Vierkantje en het nieuw te realiseren winkelplein en waterplein;
- benutten van de beoogde uitbreiding van de Berkelse Plas ter versterking van de identiteit en attractiviteit van het westelijk deel van het centrum, met 'water' als thema;
- creëren van een intieme en beschutte verblijfsplek aan het water in aansluiting op het winkelgebied met een sterke relatie tussen het winkelen en de recreatieve betekenis van deze plek, zodanig dat het een aangename verblijfsplek is ook bij mindere weersomstandigheden;
- zorgdragen voor het primaat van de voetganger in het winkelhart van Kerk singel tot en met Westersingel;
- integreren van goed bereikbare parkeervoorzieningen, passend bij dorpse situatie;
- inpassen van de bestaande verbindingen met omliggende woonwijken;
- ontwikkelen van een visie op architectuur en inrichting van de openbare ruimte, welke op contextuele wijze een toevoeging vormt op het totale centrumgebied, dit samenbindt en herkenbaar maakt.

1.3.2 plankaart

In het noordwesten van het plangebied komt een multifunctioneel bouwdeel (blok 1) met een supermarkt, winkels, woningen en een tweelaagse parkeergarage. De entree van de supermarkt komt aan de Westersingel ter hoogte van het Achterom. Hierdoor wordt het winkelcircuit vervolmaakt en de noordzijde van het Westerwater versterkt. Ten oosten van de Westersingel zijn twee blokken geprojecteerd (blok 2a en 2b) met detailhandel in de plint en woningen op hogere verdiepingen met aan de achterzijde parkeerplaatsen voor de bewoners en expeditie. De Berkelse Plas loopt uit in een beschutte waterbrink tot aan de Westersingel. Op de grens van dit nieuwe waterplein en de Berkelse Plas staat een rank en hoger woongebouw (blok 3). Ter hoogte van de huidige Albert Heijn komt dwars op de bestaande bebouwing een volume met winkels en daarboven woningen (blok 4). Door de positie van de bouwvolumes ontstaat een winkelplein met een lengte, breedte en gevelhoogte die multifunctioneel gebruik toelaat en zorgt voor een voorname en eigentijdse sfeer. Tussen het winkelplein en het waterplein komt een karakteristiek vormgegeven paviljoen voor daghoreca met terras aan de waterrand. De Westersingel krijgt door de nieuwe bebouwing een intiem klein-stedelijk karakter. De individueel vormgegeven bouwdelen en het profiel van de autovrije winkelstraat en plein langs deze route vormen met hun drie tot vijf bouwlagen een herkenbare duiding van het centrumgebied. Het dorpse karakter dat zo typerend is voor Berkel en Rodenrijs maakt hier een bescheiden schaalprong. Subtiel verschillen in het straatprofiel, de ontspannen stedenbouw met pandsgewijze gevelverspringingen en toepassing van dakkappen, onderschrijven de dorpse sfeer. Bouwdelen krijgen een alzijdig gevelbeeld. De architectuur en materiaalkeuze sluiten aan op de bestaande (gebouwde) omgeving. Aan de zuidzijde van het waterplein wordt vooralsnog uitgegaan van een alzijdig woongebouw met op de begane grond commerciële ruimte (blok 5). Deze locatie leent zich tevens uitstekend voor de vestiging van een culturele of leisure voorziening, zoals een filmhuis/vestzaktheater met de foyer aan de zijde van de Westersingel. De mogelijke inpassing daarvan zal in het komende tijd nader worden onderzocht. Langs de oostoever van de Berkelse Plas zijn twee woongebouwen voorzien. Direct aan de Gemeentewerf is maaiveld parkeren gesitueerd met een separate toegangsroute naar de parkeergarage bij de supermarkt.

De visie gaat uit van een herkenbare uniforme inrichting van de openbare ruimte, in samenhang met de voorgenomen herinrichting van de openbare ruimte in het gehele centrumgebied. Referentie hierbij is de reeds heringerichte Kerk singel. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke normen. Onderscheid wordt aangebracht tussen private parkeervoorzieningen voor de bewoners en de openbare

parkeervoorzieningen voor bezoekers en overige gebruikers. Het parkeren geschiedt in meerdere gebouwde parkeervoorzieningen en op maaiveld. Op het parkeerplein onttrekken groene elementen de auto's aan het zicht, zowel op maaiveld als op hogere niveaus. Omdat veel bezoekers op de fiets komen houdt het plan rekening met veilige, separate fietsroutes met logische punten voor de stalling. Het auto- en fietsverkeer worden zo afgehandeld dat deze niet interfereren met de passanten-circulatie. Vrachtwagens kunnen vanaf de noordzijde van de uitbreiding van het centrum, via de Boerhaavestraat, laden en lossen. Kleinschalig expeditie verkeer kan ook via de zuidzijde de winkels bereiken. Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is dat vrachtwagens te gast zijn. De keuze voor het tevens laden/lossen vanaf de noordzijde is ingegeven door de wens om vrachtverkeer zo sterk mogelijk te scheiden van passantenstromen.

De stedenbouwkundige visie reageert sterk op de aanwezige context. Het respecteert de zichtlijn op de Dorpskerk vanuit de as vanaf de Berkelse Plas en de Oudelandse aan en vice versa. De hoogte van de bouwblokken loopt af naar de dorpse randen van het plan. De lintstructuur van de Westersingel blijft als ruimtelijke drager gehandhaafd en wordt geaccentueerd met landschappelijke elementen als water- en boomstructuren, zoals deze ook in de aangrenzende delen van de Westersingel voorkomen. Door inpassing van structuurbepalende elementen zoals de Westersingel en Berkelse Plas, bestaande passanten- en verkeersroutes alsmede de karakteristieke sfeer van het centrum en de omliggende wijken wordt een krachtige samenhang gecreëerd met de omgeving en ontstaan meervoudige, spannende zichtrelaties tussen ommeland, centrumgebied, Dorpskerk en Berkelse Plas.

De sociale veiligheid in het gebied wordt op verschillende wijzen gewaarborgd. Door de intensivering van centrumvoorzieningen op een compact overzichtelijk openbaar gebied komt veel publiek samen op verschillende tijden van de dag. Dit wordt versterkt door het positioneren van de woningentrees, ook daar waar niet direct winkelruimten zijn geprojecteerd, alsmede de veelzijdige oriëntatie van de boven de winkels gesitueerde woningen. De ruime en overzichtelijke parkeergelegenheden op maaiveld omsloten door woningbouw, voorziet daarbij in de behoefte om ook buiten winkeltijden op een sociaal veilige wijze te kunnen parkeren. Voor bewoners zelf is voorzien in gebouwde private parkeervoorzieningen of een herkenbare plek op het open parkeerdek direct grenzend aan hun woning. Ook dit bevordert het gevoel van veiligheid en overzicht.

1.3.3 deelgebieden

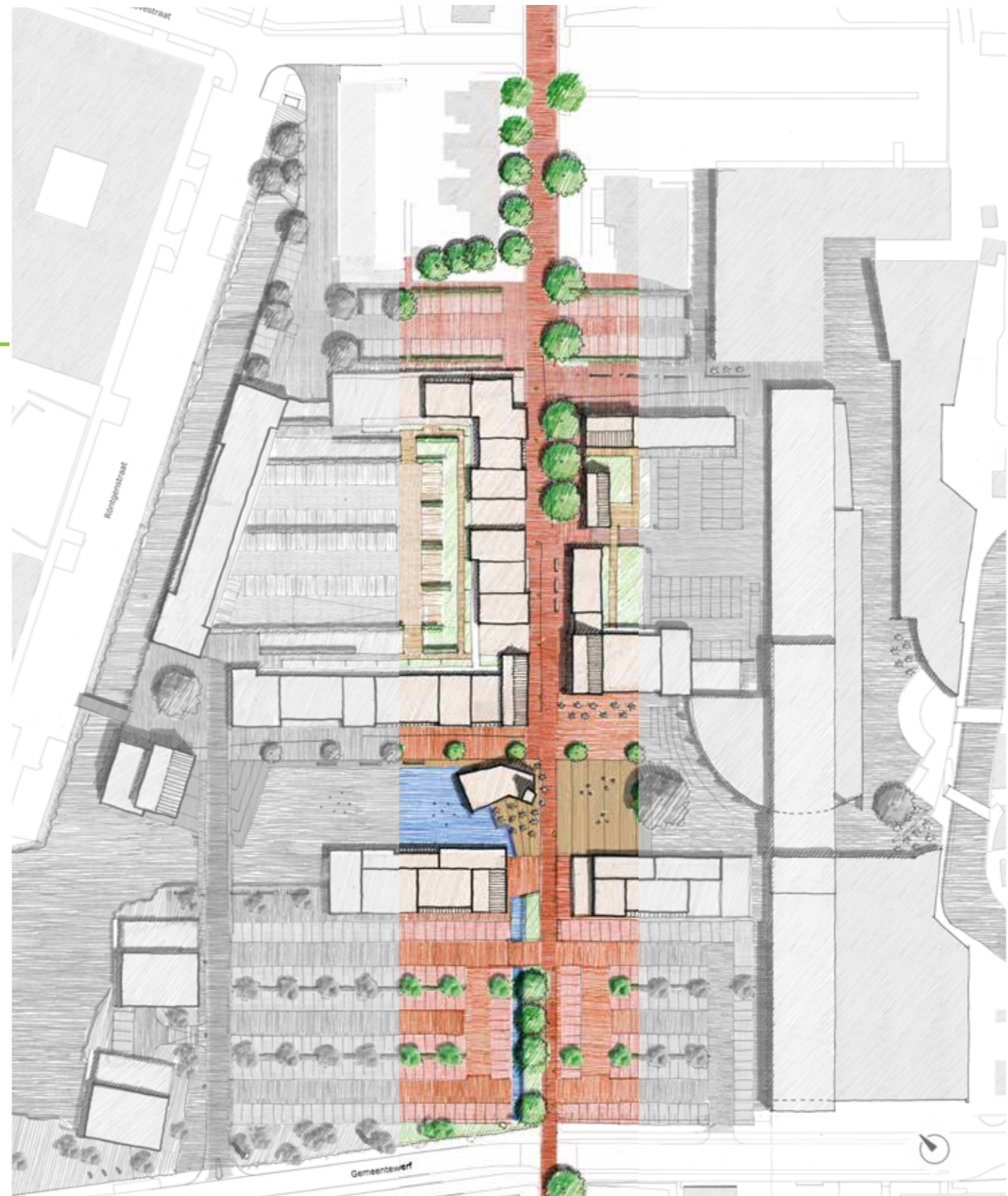
Westersingel

De Westersingel, het oude historische lint dat het plangebied doorsnijdt, wordt buiten het plangebied gekenmerkt door een in breedte variërend, asymmetrisch profiel. Dit profiel wordt begrensd door vrijstaande of geschakelde kleinschalige woonbebouwing en afwisselend begeleid door water en enkele boomgroepen. Het profiel van de Westersingel krijgt door de bebouwing van dit nieuwe deel van het centrum een meer stedelijke profilering. De individueel vormgegeven woonwinkelpanden langs deze route vormen met hun drie tot vijf bouwlagen een herkenbare duiding van het centrumgebied. Het dorpse karakter wat zo typerend is voor Berkel en Rodenrijs maakt hier een schaa sprong. Subtiële verschillen in het straatprofiel, de ontspannen stedenbouw met pandsgewijze gevelverspringingen en toepassing van dakkappen, appelleren aan de dorpse sfeer.

Aan de westzijde van de Westersingel voorziet de stedenbouwkundige visie in één groot bouwblok. In dit volume is een nieuwe supermarkt en een aantal winkels gehuisvest. Erboven zijn in gemiddeld drie lagen woningen voorzien, georiënteerd op de Westersingel en de Berkelse Plas en het Achterom. Een apart woonvolume aan de zijde van de Röntgenstraat complementeert de woonbebouwing boven de voorzieningen en vormt de reactie op de grotere open ruimte aan de zijde van de Röntgenstraat. De bij dit woonprogramma behorende parkeervoorzieningen zijn zorgvuldig geïntegreerd op het dak van de ondergelegen voorzieningen, onzichtbaar vanaf de openbare ruimte op straatniveau.

Aan de oostzijde van de Westersingel, tussen het nieuwe bouwblok en de bestaande winkels van het Westerwater, zijn twee blokken geprojecteerd van beperkter omvang. Het programma bestaat uit winkelunits op de begane grond en appartementen en maisonnettes op de hoger gelegen verdiepingen, georiënteerd op de Westersingel, het nieuwe winkelplein en het Achterom. Achter de bouwblokken bevindt zich een expeditie- en parkeerhof ten behoeve van de bestaande en nieuwe winkels, alsmede de erboven gesitueerde nieuwe woningen en de bestaande woningen aan het Westerwater.

De Westersingel, met aan beide zijden winkels, is daarmee de verbindende schakel tussen het Achterom en het Westerplein en de beide entrees tot de bestaande winkels aan het Westerwater. Gezamenlijk vormen zij een nieuw winkelrondje en in combinatie met de geïntegreerde en aangrenzende parkeervoorzieningen, de gewenste nieuwe halter voor het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs.





Westerplein

Het huidige Westerplein wordt getransformeerd van een open parkeerruimte naar twee nieuwe, meer besloten, pleinachtige ruimten: een winkelplein en een waterplein als uitloper van de Berkelse Plas die reikt tot in het winkelgebied. Een bijzonder vormgegeven horecapaviljoen langs de Westersingel op de overgang tussen beide ruimten, vormt een markant oriëntatie- en ontmoetingspunt in het westelijke centrumgebied. Een rank en hoger appartementengebouw, op de overgang tussen het besloten waterplein en de open Berkelse Plas, markeert het centrumgebied vanuit de omliggende wijken en de belangrijkste aanrijdroutes.

De ruimte van het winkelplein en het waterplein wordt verder begrensd door twee vrijstaande, alzijdig georiënteerde bouwvolumes met een winkel- en woonprogramma en bij voorkeur een culturele voorziening als een filmhuis/vestzaktheater. De gebouwen vormen de overgang vanaf de Gemeentewerf naar het centrumgebied en daarmee de inleiding tot het verstedelijkte profiel van de Westersingel. Ze scheiden het winkelplein en het waterplein van de direct aan de Gemeentewerf gelegen parkeervoorziening. Dit parkeerplein wordt verder omstoten door de bestaande winkelbebouwing van het Westerwater en de nieuwe woonbebouwing direct aan de Berkelse plas.

Röntgenstraat

Aan de zijde van de Röntgenstraat bevindt zich grenzend aan het plangebied thans een relatief grote pleinruimte begrensd door twee bouwblokken met woningen en maatschappelijke, educatieve voorzieningen. Passend in de schaal van de reeds bestaande bebouwing vormt als onderdeel van blok 1, een groter woongebouw de nieuwe begrenzing van deze pleinruimte. Hierdoor krijgt het plein in plaats van de thans tweezijdig open situatie, een meer besloten karakter. Hierdoor kan tevens de eigen identiteit van deze bestaande ruimte verder worden versterkt.





impressie | besloten schoolplein vanaf Oudelandselaan naar Röntgenstraat





1.3.4 programma

voorzieningen

De stedenbouwkundige visie gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling van de blokken 1 tot en met 6 en het paviljoen, met een voldoende programmatische flexibiliteit. Hiermee wordt beoogd dat het aanbod aan voorzieningen beter aansluit op de huidige en in de toekomst te verwachten behoefte als gevolg van de groei van Berkel en Rodenrijs en dat leegstand, ook in bestaand gebied, kan worden beheerst.

In de blokken 1 tot en met 6 en het paviljoen kunnen in totaal circa 6.500 m² commerciële en overige voorzieningen (incl. filmhuis/vestzaktheater) en circa 166 woningen in diverse categorieën huur en koop worden gerealiseerd inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen. Deze in fasen te realiseren blokken zijn in het plan uitgewerkt en vormen voor dit moment tezamen de gewenste compacte uitbreiding van het centrumgebied in samenhang met het bestaande winkelgebied en de Berkelse Plas.

Voor de toekomstige uitbreidingsbehoefte van het centrumgebied is in het plangebied een nader uit te werken plek gereserveerd ter plaatse van het thans voorziene parkeerterrein langs de Gemeentewerf. Voor deze laatste fase wordt uitgegaan van een nader te bepalen programma, bestaande uit woningen en/of voorzieningen alsmede de daarbij behorende parkeervoorzieningen. De stedenbouwkundige visie beoogt ook in programmatische zin een duurzame integrale afronding te zijn van het centrum van Berkel en Rodenrijs. Het centrumgebied wordt wat ons betreft de top van de detailhandelsstructuur van de gemeente Lansingerland en aangrenzende woongebieden. Garant daarvoor staan het aantal winkels, de breedte van de branchering, de ruimtelijk-functionele structuur (korte loopafstanden), de combinatie van een sterke middenstand, de juiste filiaalbedrijven en voldoende parkeergelegenheid.

Het thans toe te voegen volume aan detailhandel, horeca en mogelijk ook cultuur/leisure en sport is zodanig dat de toevoeging aan detailhandel ruimschoots past binnen het DPO. Door een zorgvuldige positionering van trekkers en de nadere branchering, kan het geambieerde rondje winkelen daadwerkelijk tot stand worden gebracht en kan de uitbreiding de grootst mogelijke aanvullende betekenis voor het totale centrumgebied krijgen.

woningen

De woningen boven de supermarkt aan het Achterom en de Westersingel alsmede de woningen aan de Röntgenstraat (blok 1), betreffen voornamelijk kleinere huur appartementen. Deze zijn bereikbaar vanuit een hoofdentree aan het waterplein, de nieuwe singel langs de Röntgenstraat en het Achterom en vervolgens via de gemeenschappelijke daktuin of galerij.

In de bouwblokken grenzend aan de bestaande winkels (blok 2a en 2b) zijn aan het nieuwe winkelplein en de Westersingel appartementen en aan het Achterom maisonnettes in de huursector gesitueerd. Ook deze worden ontsloten via een gemeenschappelijke daktuin of galerij vanuit een centrale entree aan de Westersingel.

De vrijstaande gebouwen aan het winkelplein, het waterplein of de Berkelse Plas, bevatten via een portiek ontsloten appartementen in de vrije sector koop of huur, waar mogelijk met een eigen parkeergelegenheid in een (half verdiepte) garage onder de gebouwen.

De organisatie van de diverse woningen is zodanig dat deze waar toepasbaar, een meerzijdige oriëntatie kennen op zowel de drukte van het openbare domein, de Westersingel, het waterplein en/of winkelplein, als op de rust van de daktuin. De tweezijdige oriëntatie biedt tevens de mogelijkheid de bijbehorende buitenruimten optimaal te positioneren ten opzichte van de bezonning.

indicatief programma:

winkels en horeca (in huidige voorstel excl. filmhuis/vestzaktheater)

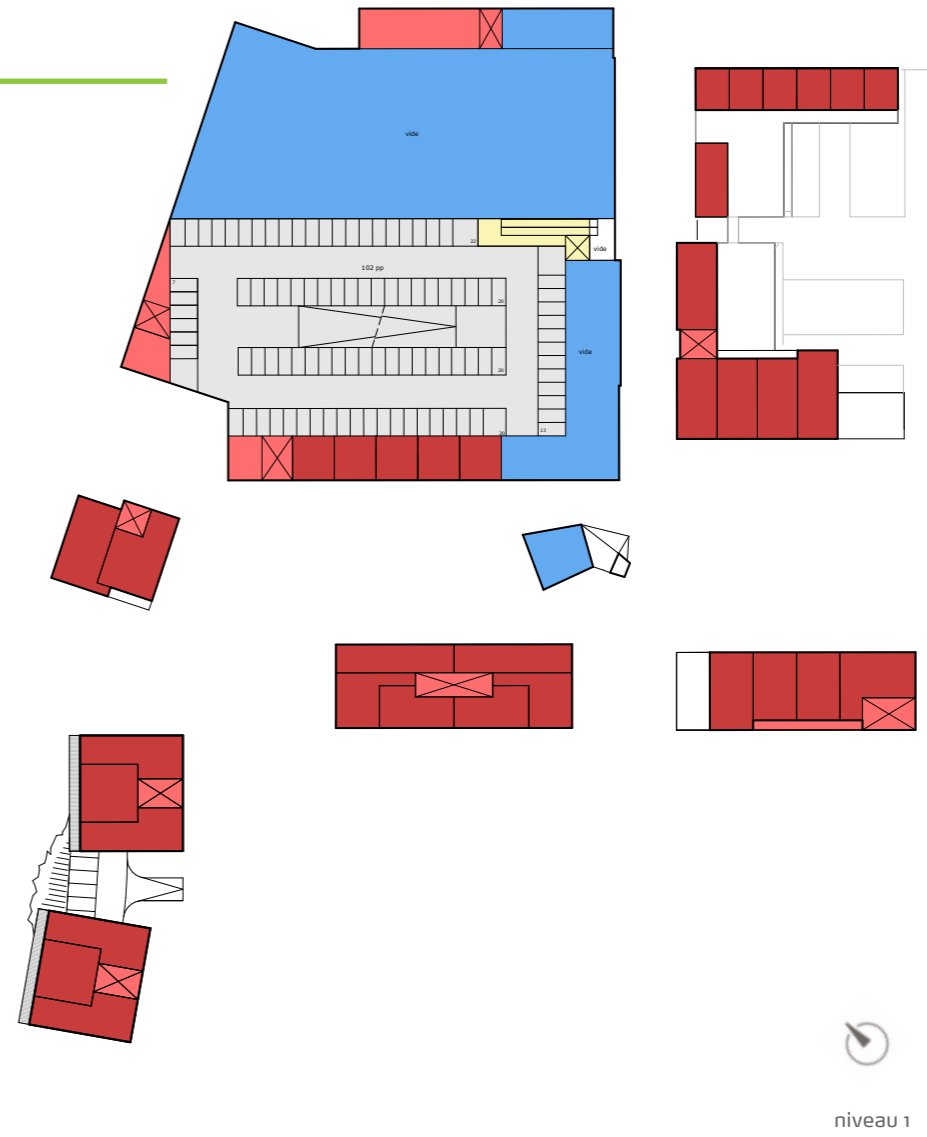
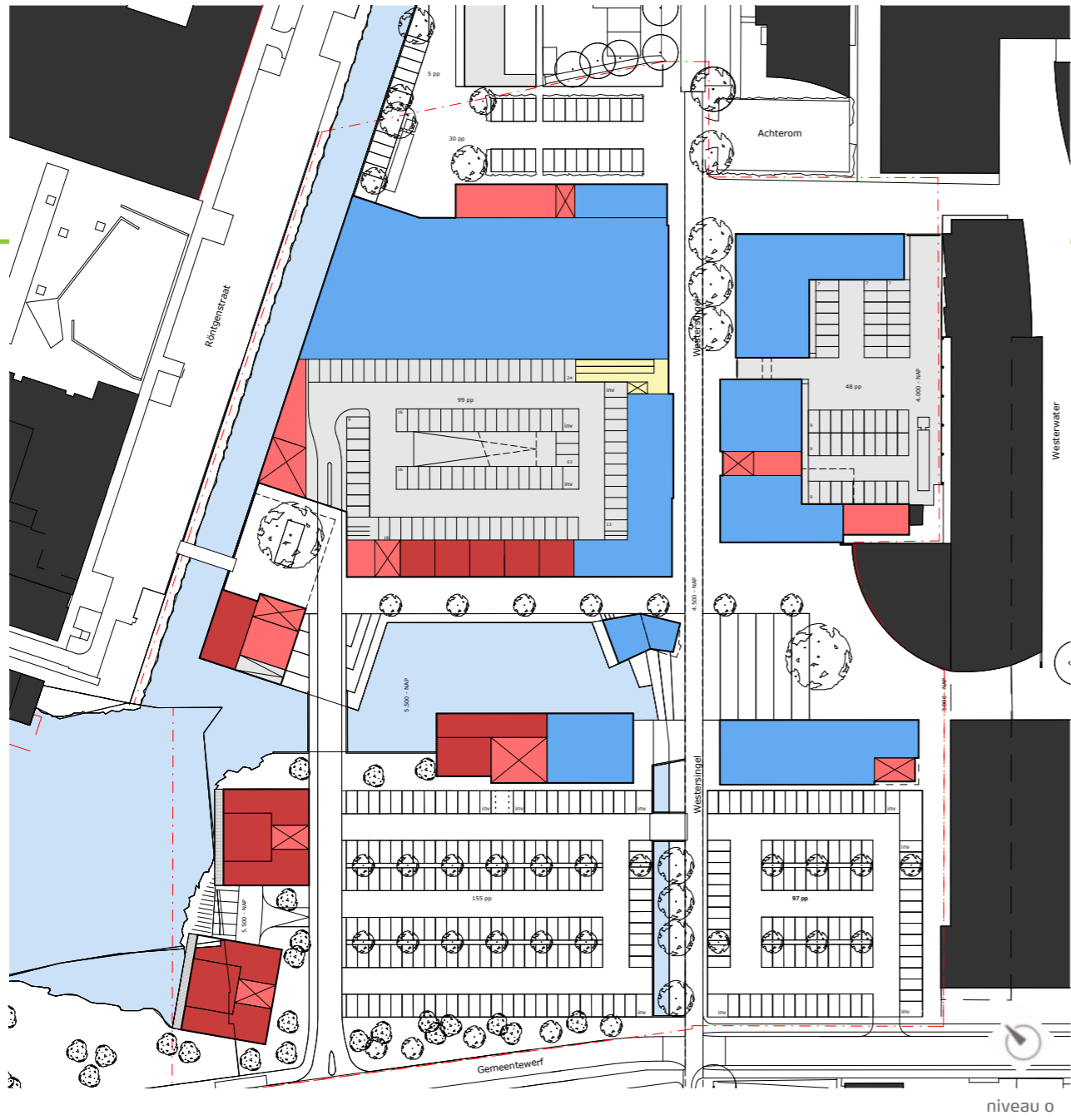
supermarkt	2.500 m ²	(2.500 m ² dagelijks)
winkels en horeca overig	2.880 m ²	(ca. 600 m ² dagelijks)
paviljoen	<u>250 m²</u>	
	5.630 m ² bvo	

woningen

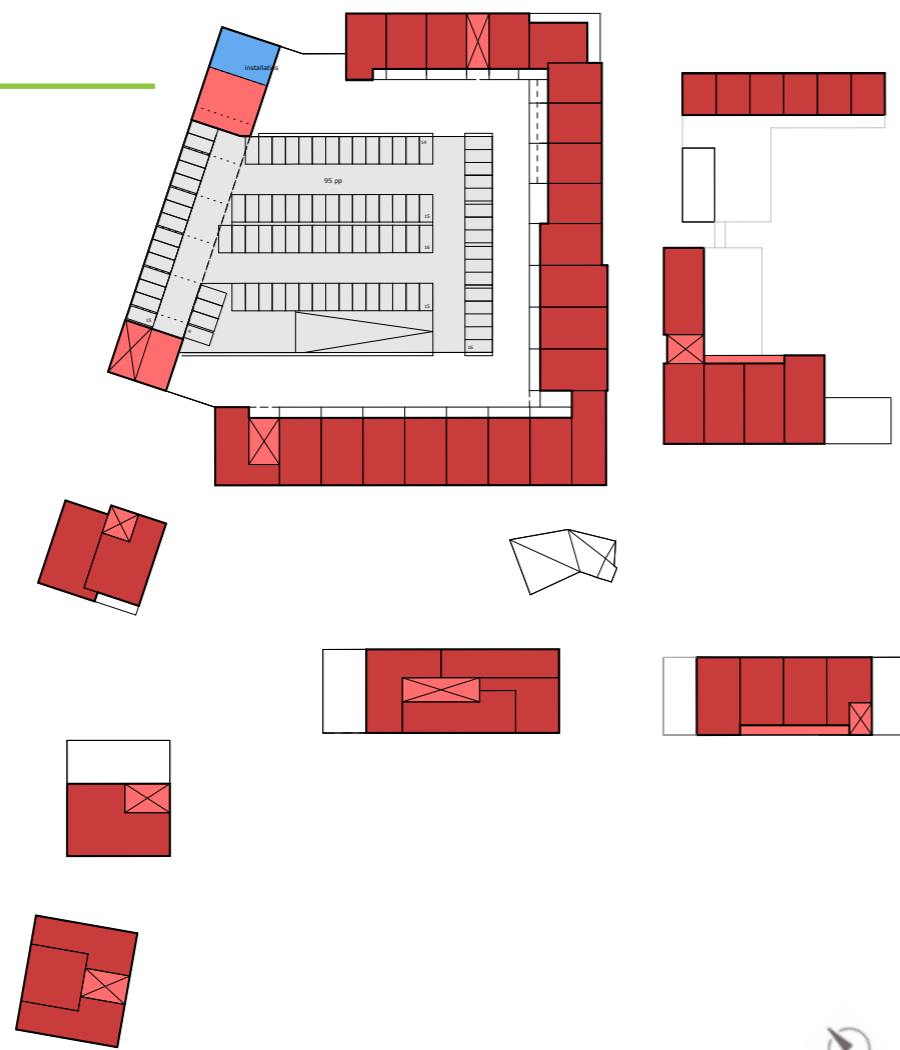
appartementen	154 won
maisonnettes	<u>12 won</u>
	166 won

parkeren

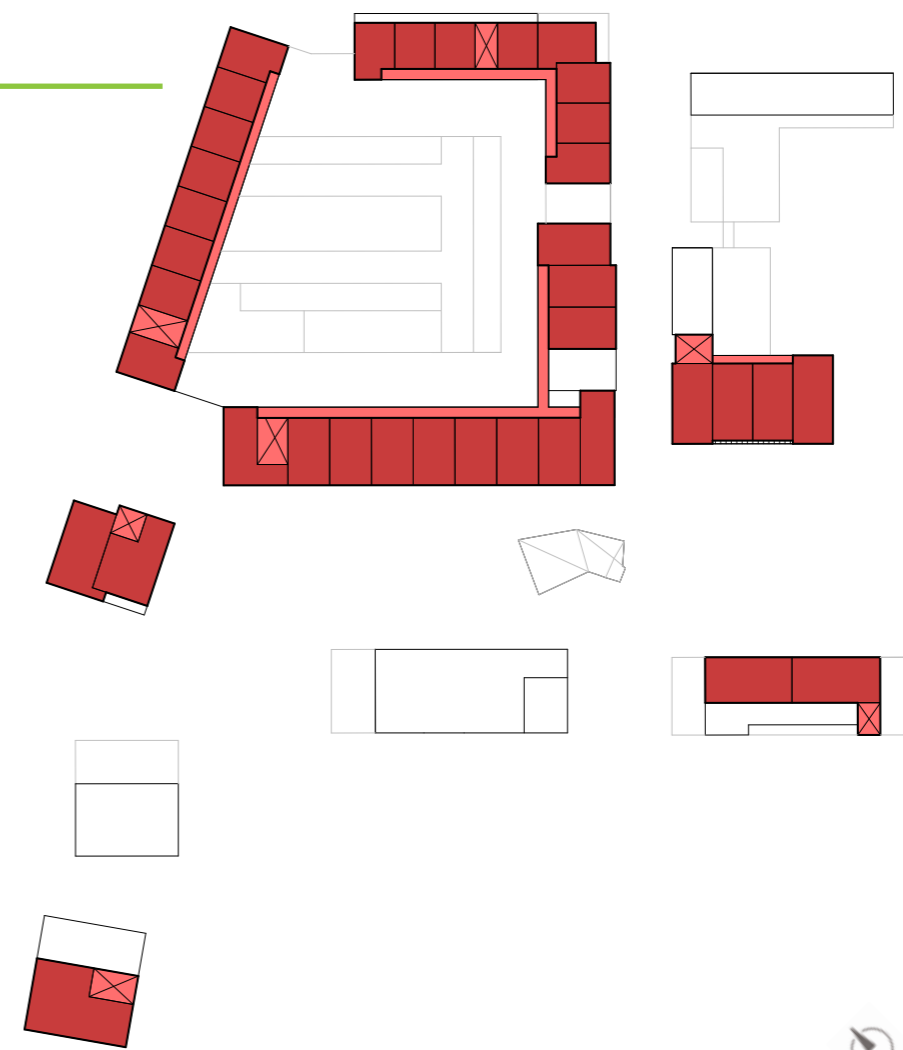
parkeergarage	348 pp
parkeerplein	252 pp
overig maaiveld	<u>82 pp</u>
	682 pp



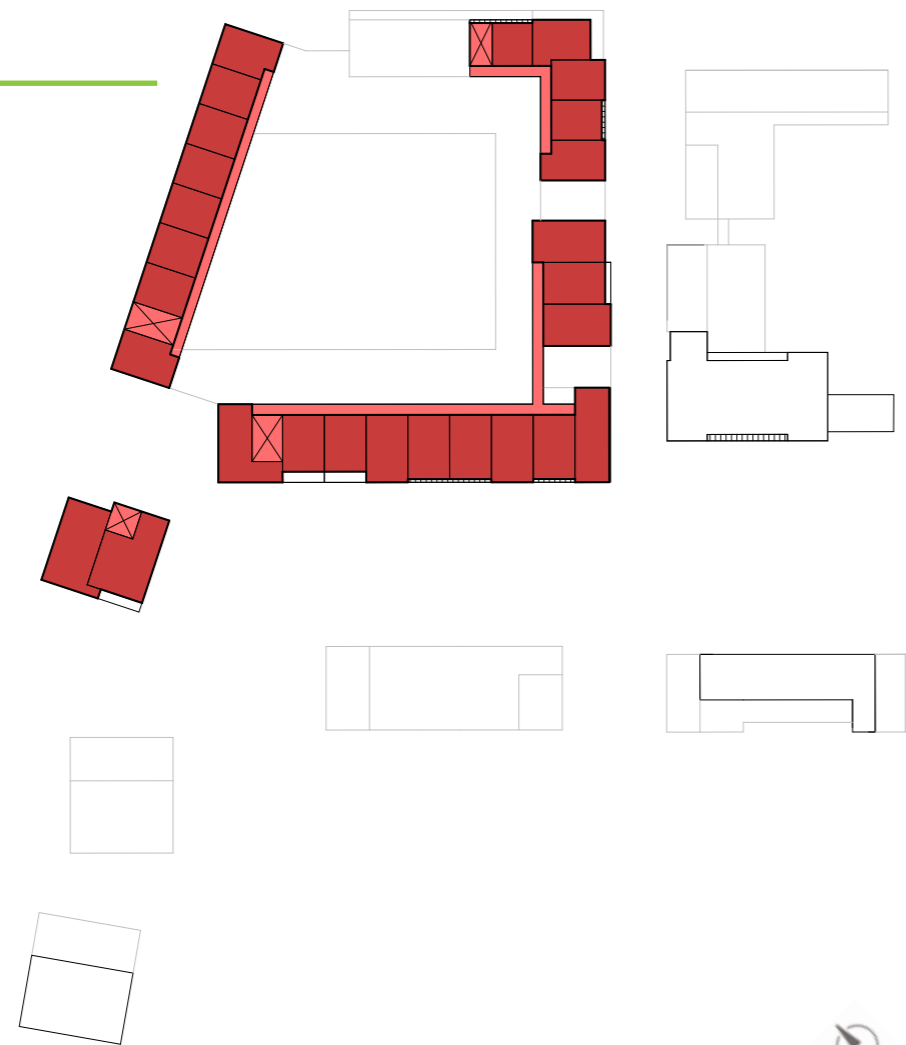
- winkels en horeca
- toegangshal parkeergarage
- woningen
- parkeren



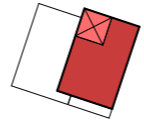
niveau 2



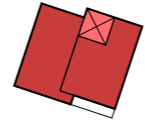
niveau 3



niveau 4



niveau 9

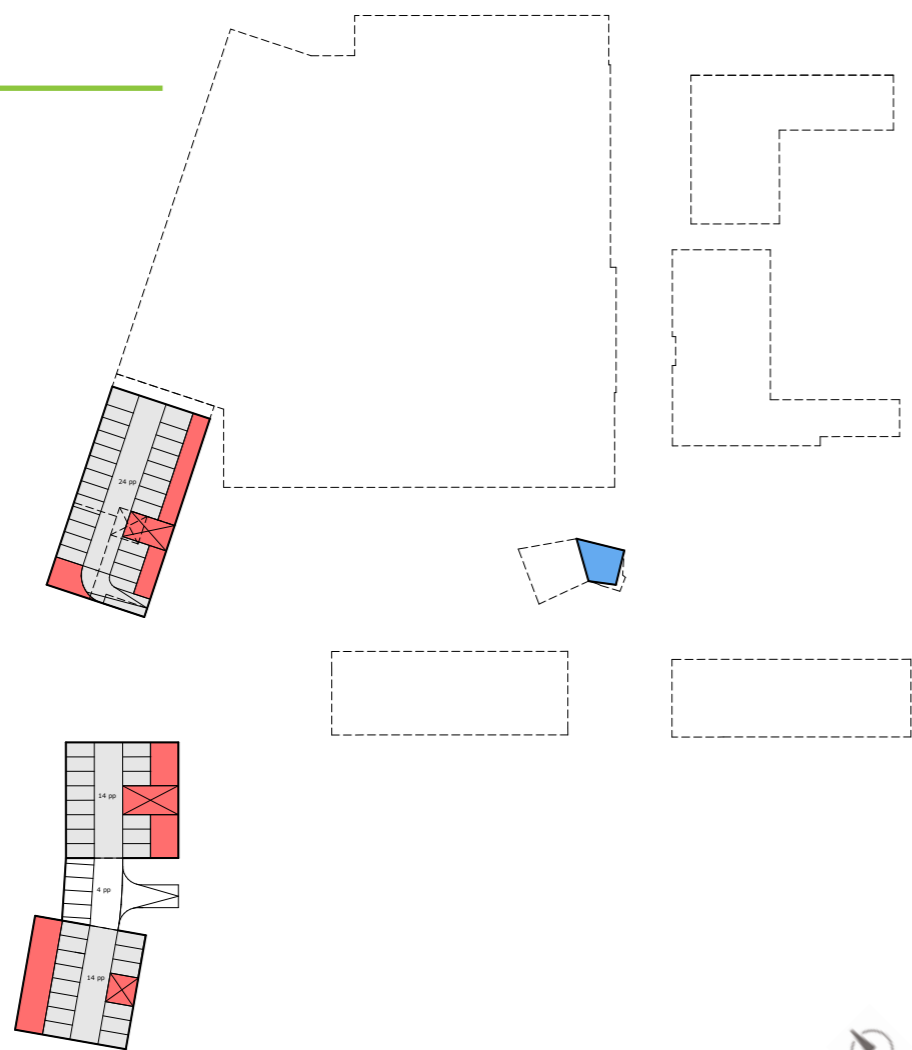


niveau 5-8

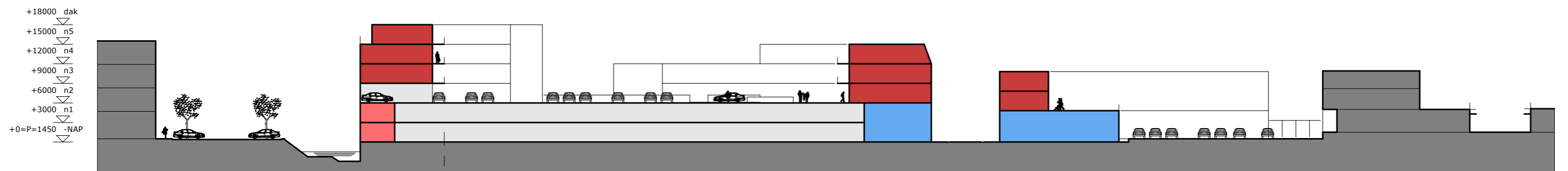


niveau 5-9

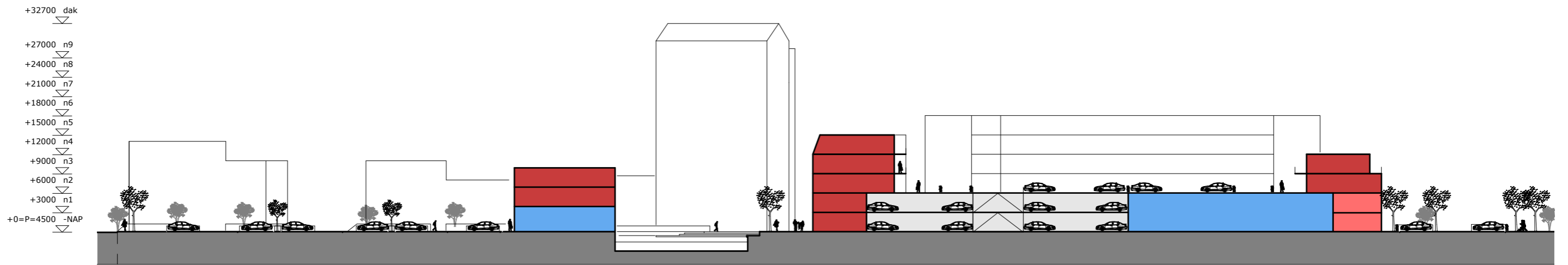
- winkels en horeca
- toegangshal parkeergarage
- woningen
- parkeren



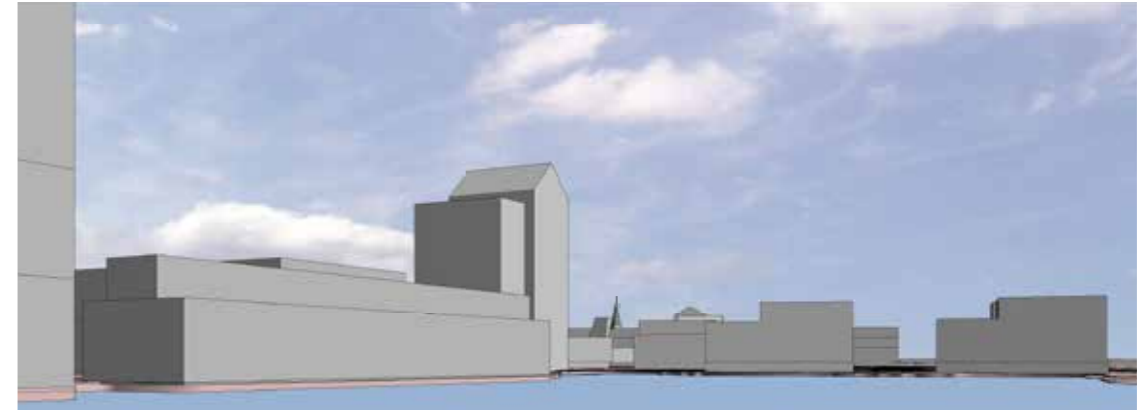
niveau -1



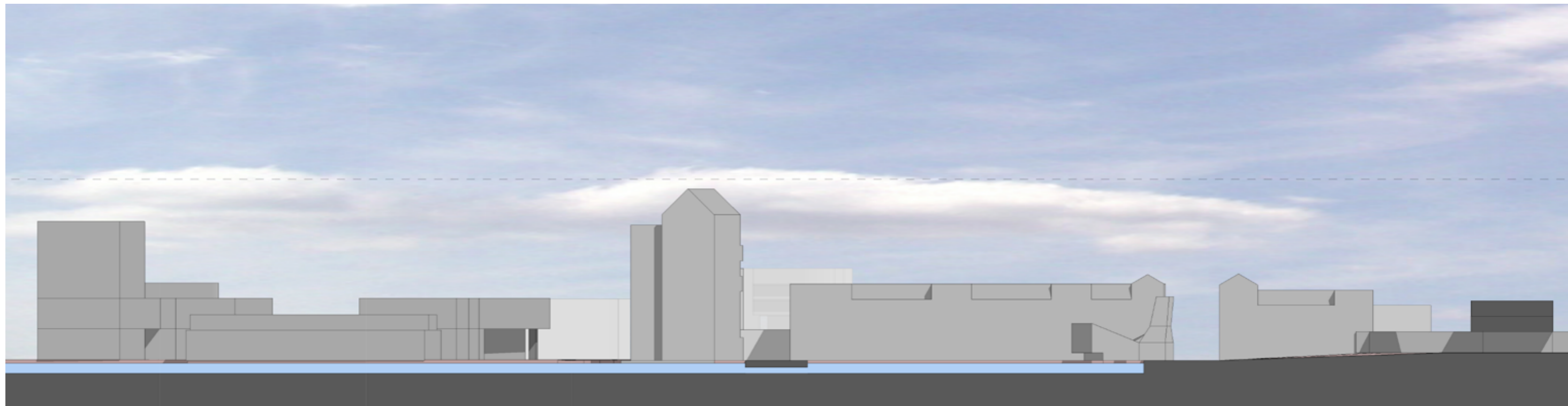
doorsnede B | rontgenstraat - Westerwater

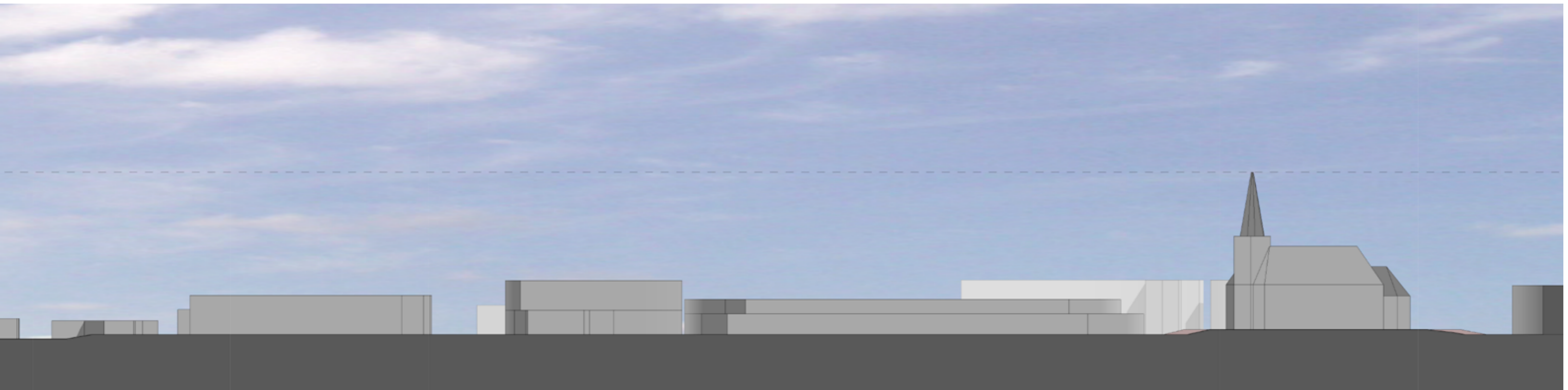


doorsnede A | Gemeentewerf - Achterom

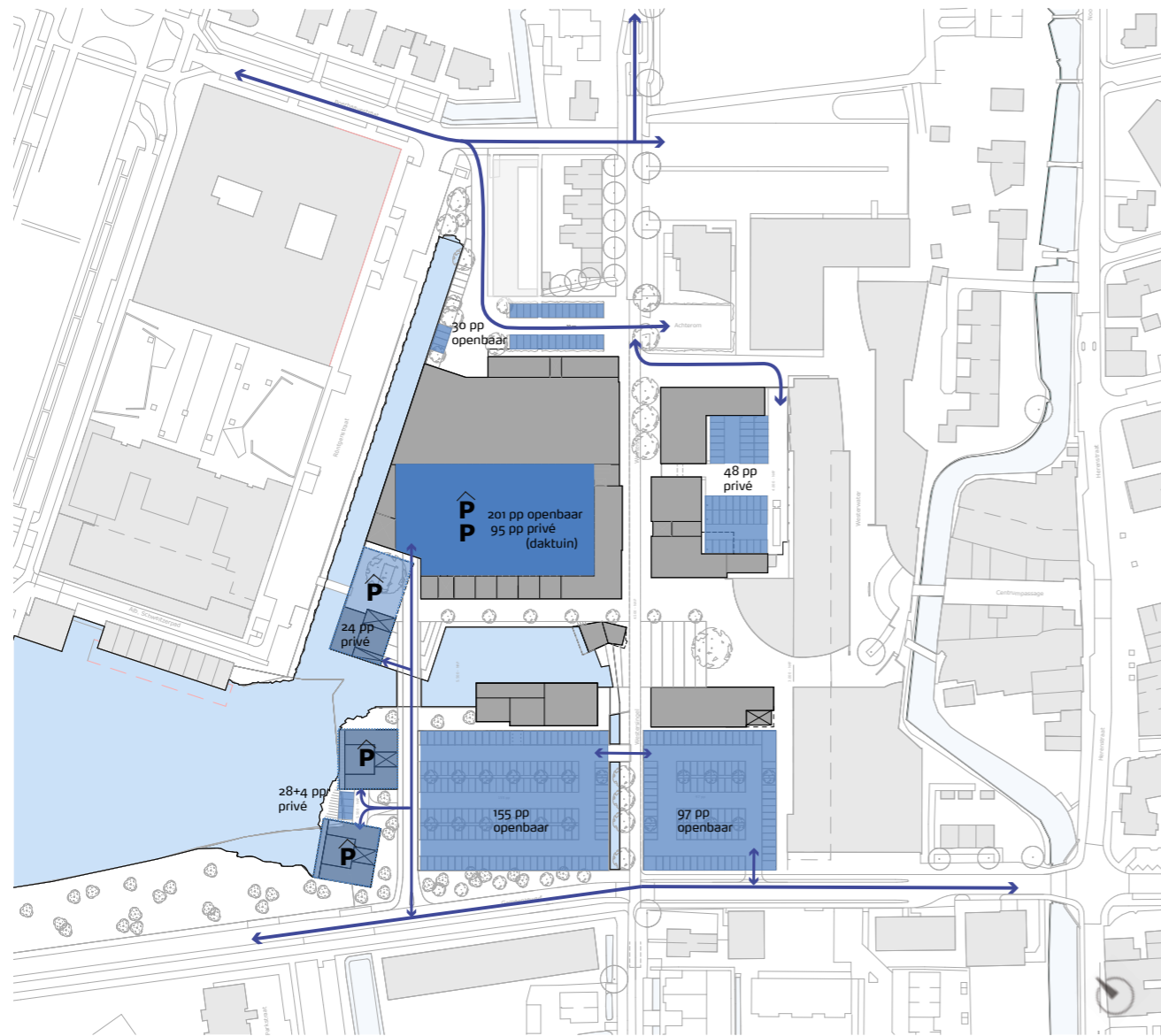


kerktoren
31900 + NAP
nak hoogte
28200 + NAP

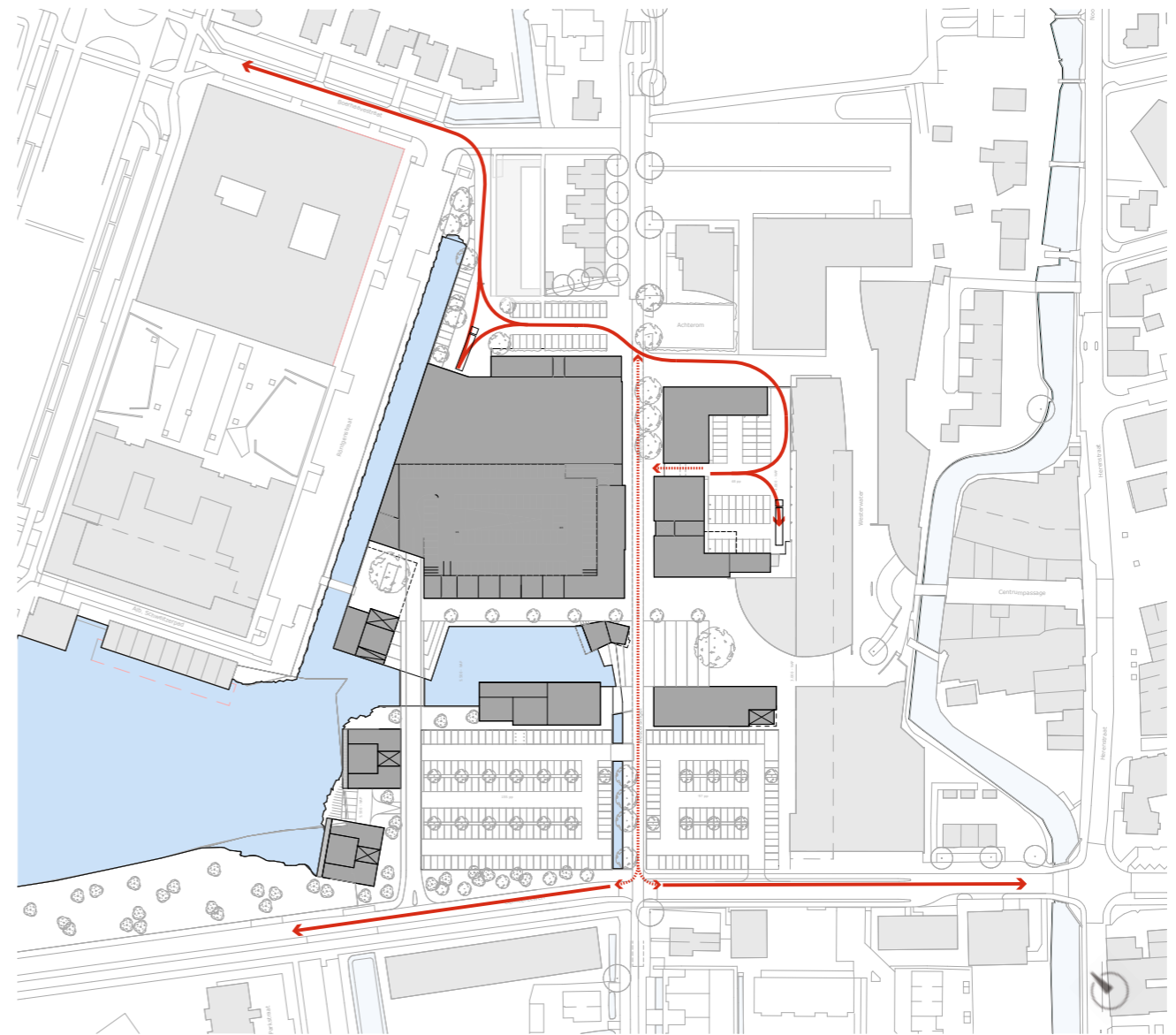




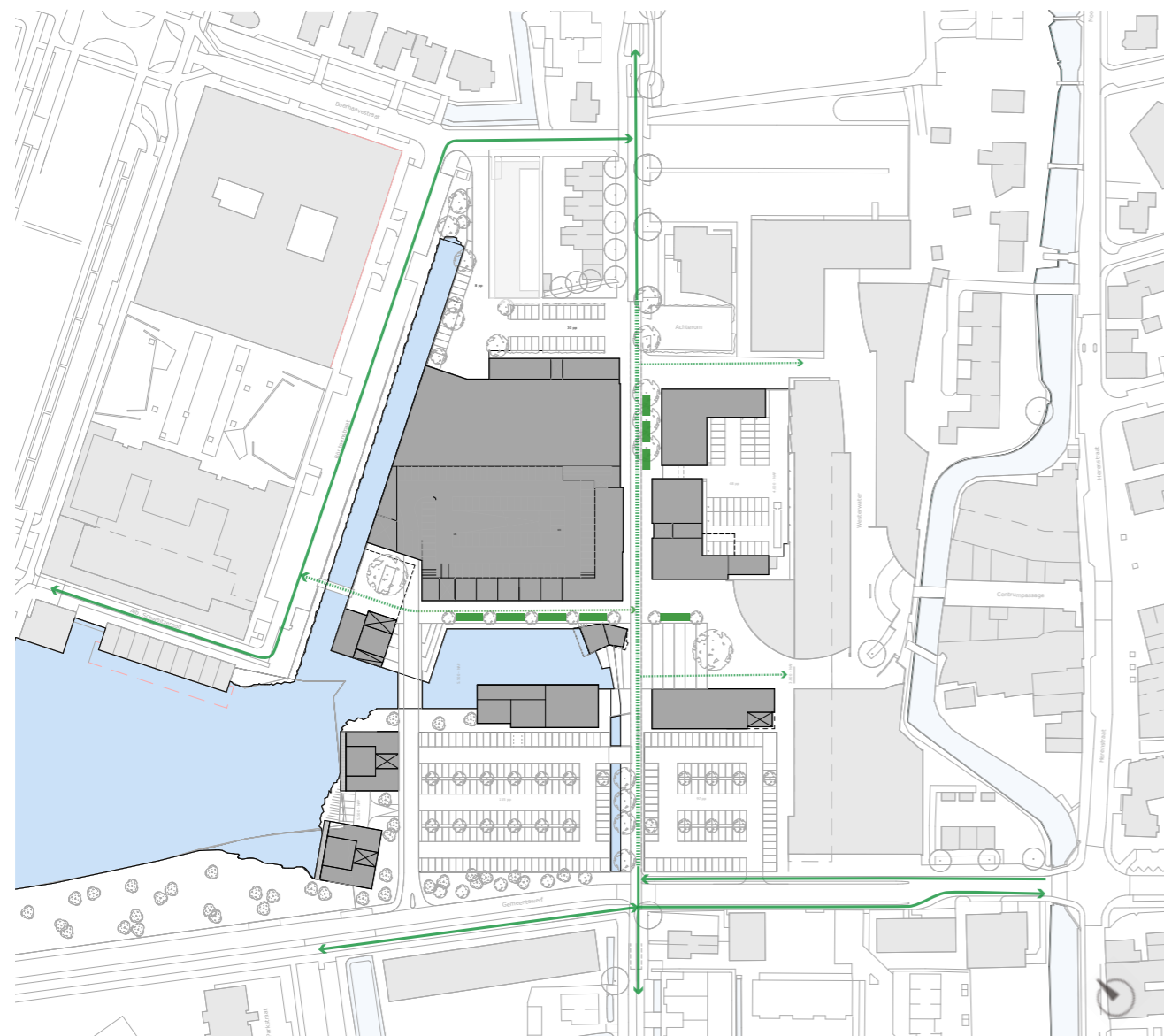
doorsnede centrum Berkel en Rodenrijs | Berkelse Plas - Kerksingel



ontsluitingsstructuur | auto



ontsluitingsstructuur | expeditie



ontsluitingsstructuur | fietsen

1.3.5 verkeer

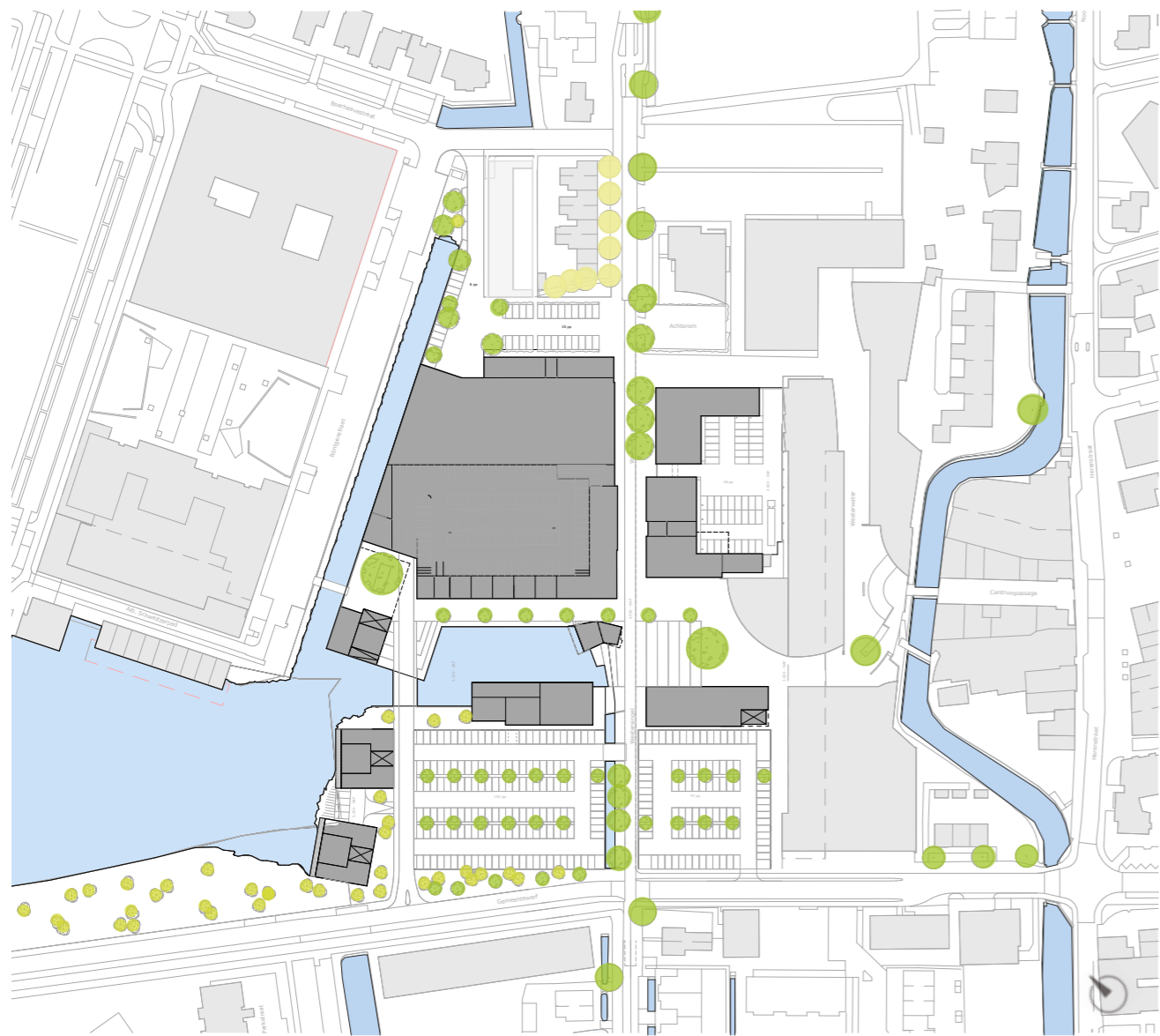
Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte in het winkelgebied is dat deze autovrij is. Fietsers zijn te gast en de auto wordt geweerd. Openbare parkeervoorzieningen liggen aan de randen van het centrumgebied en zijn bereikbaar zonder het winkelend publiek te hoeven passeren.

De bevoorrading gebeurt op venstertijden en via expeditie routes vanuit de hoofdontsluitingswegen aan de randen van het centrumgebied. Bevoorrading zal behoudens venstertijden in principe alleen vanuit de achterzijde van de winkels kunnen plaatsvinden. Hiertoe zijn in vrijwel alle situaties de winkels vanuit de achterzijde bereikbaar, via aparte expeditie hoven of direct vanuit een aangrenzende parkeervoorziening.

De langzaam verkeersroutes vanuit de omgeving zijn gecontinueerd tot op het nieuwe winkelplein, inclusief voldoende ruimte voor het stallen van de fietsen dicht bij de verschillende winkels. Vanaf de Gemeentewerf speelt hierbij de Westersingel een belangrijke rol. Tevens is een directe verbinding gemaakt voor het langzaam verkeer vanaf de doorgaande fietsroute op het Albert Schweitzerpad naar het centrumgebied.

De openbare parkeervoorzieningen worden ontsloten vanaf de Gemeentewerf. Direct grenzend aan de Gemeentewerf is een ruime openbare parkeervoorziening gesitueerd voor circa 250 parkeerplaatsen, waar tevens de te compenseren parkeerplekken uit overige delen van het centrum zijn ondergebracht. Deze parkeervoorziening, staat via een brug op de kop van het nieuwe waterplein, in directe verbinding met een tweede ruime openbare parkeervoorziening in het plangebied. Deze parkeergarage met circa 200 pp in blok 1 bevindt zich naast de supermarkt en achter de nieuwe winkels aan de Westersingel en heeft een directe uitgang voor voetgangers zowel naar de Westersingel als aan de zijde van de Röntgenstraat. Op het dak ervan bevindt zich een private parkeervoorziening van circa 90 parkeerplaatsen voor de hier gesitueerde woningen. Achter de twee blokken direct grenzend aan de bestaande winkels van het Westerwater (blok 2a en 2b) is op maaiveld een private parkeervoorziening gesitueerd. Deze is bereikbaar via een nieuwe route vanaf de Oudelandseweg, de Boerhaavestraat, een nieuwe route over de locatie van de huidige boerderij aan de Röntgenstraat en het Achterom. Deze parkeerplaats is in principe bedoeld voor de bewoners van dit nieuwe blok alsmede het grootste deel van de bewoners van de bestaande woningen aan het Westerwater. Het parkeren voor de bewoners van de overige blokken is zo veel mogelijk onder of nabij de woningen ondergebracht.





water- en groenstructuur

1.3.6 water en groen

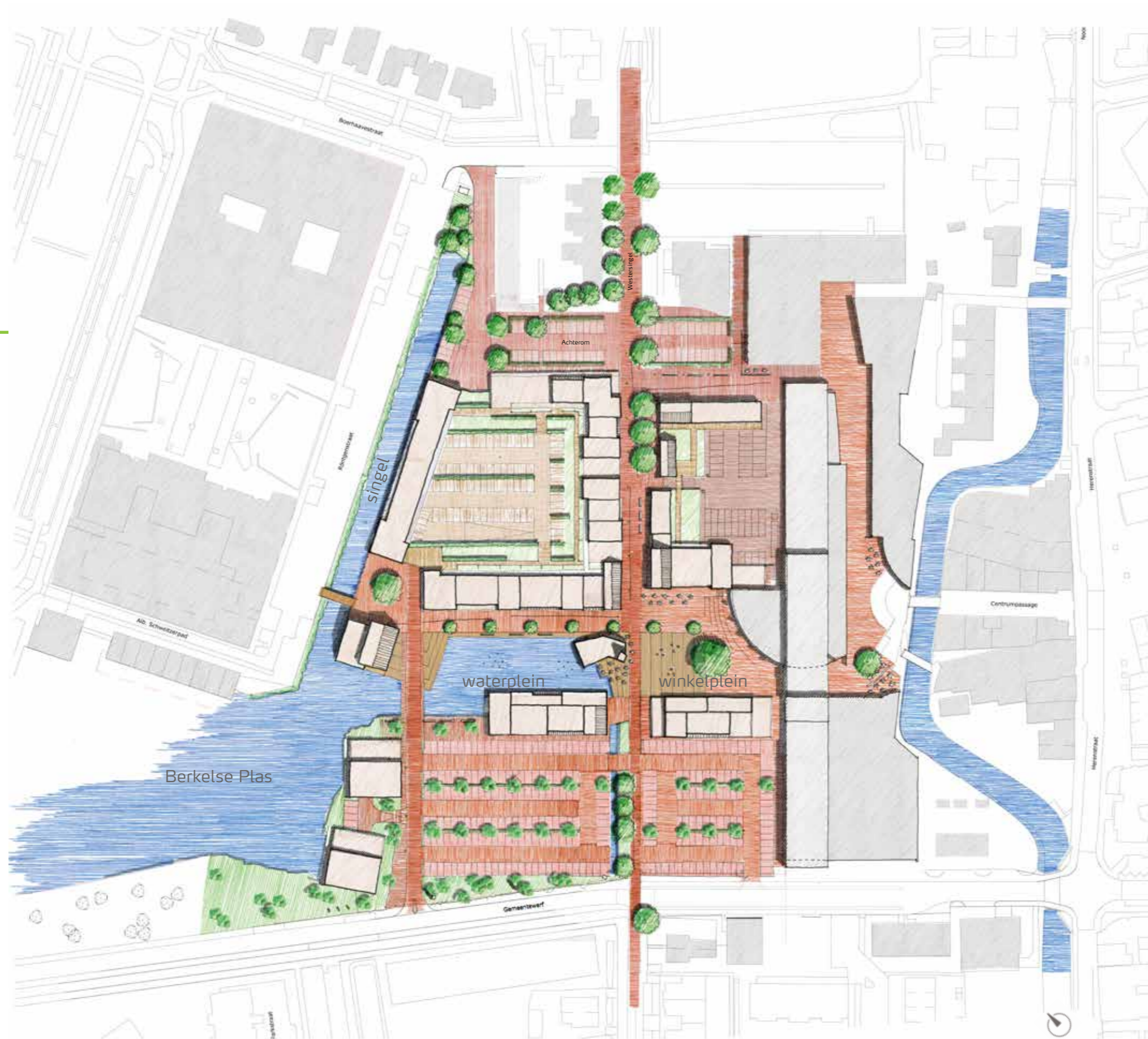
Door de uitbreiding van de Berkelse Plas als een beschut, brinkachtig waterplein vorm te geven, maakt het water direct onderdeel uit van het winkelgebied. Het vormt tegelijk de ruimte voor het gewenste vrije zicht op de Kerktoren vanaf de Oudlandselaan. De bebouwing rondom het nieuwe waterplein en in haar verlengde het nieuwe winkelplein, creëert een beschutte verblijfsplek voor de aan het water gelegen horeca en terrassen. Het versterkt de levendigheid en aantrekkingskracht van deze westelijke halter van het centrum. Door het 'water' ook als thema voor de inrichting van de openbare ruimte op het winkelplein en te organiseren activiteiten in het centrum te benutten, kan deze identiteit van het centrum nog verder worden versterkt en verbijzonderd.

Een nieuwe singel langs de Röntgenstraat ter vervanging van de in het plangebied aanwezige sloten en vele duikers, verbindt het water van de Berkelse Plas met de sloten langs de Westersingel en de Boerhaavestraat. De brede waterloop zorgt samen met de uitbreiding van de Berkelse Plas voor de gewenste extra waterberging van 4.000 m² alsmede voor voldoende ruimte tot de bestaande bebouwing langs de Röntgenstraat en vormt hier tevens de natuurlijke grens van het plangebied.

De groenstructuur binnen het plangebied zal in belangrijke mate bepaald worden door de aanwezigheid van bomen. De structuur zal waar mogelijk aansluiten bij de boomstructuren vanuit de omgeving. Zo wordt langs de Westersingel de historische gegroeide, groepsgewijze boomstructuur voortgezet in het plangebied, op pleinen onderbroken door enkele solitaire bomen.

De groene oevers van de Berkelse plas worden doorgezet in de westelijke oever van de singel langs Röntgenstraat. Zij versterken het contrast met de stenen oevers welke het centrumgebied accentueren. Op openbare en private parkeerpleinen vormen bomen en hagen belangrijke sfeerbepalende elementen.

De water- en groenstructuur wordt in het onderdeel beeldkwaliteit, openbare ruimte, nader beschreven en uitgewerkt.



beeldkwaliteit



kloeke gebouwen langs Berkelseplas



eenduidige, grootschaligere architectuur rond Westerwater



pandgewijze, vrijstaande bebouwing Westersingel



kleinschalige, pandgewijze architectuur oude centrum



nieuwe centrumbebouwing Kerk singel

2.1 ambitie

De ontstaansgeschiedenis van Berkel en Rodenrijs is afleesbaar in de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte: oud en nieuw uit verschillende momenten van de groei van het dorp.

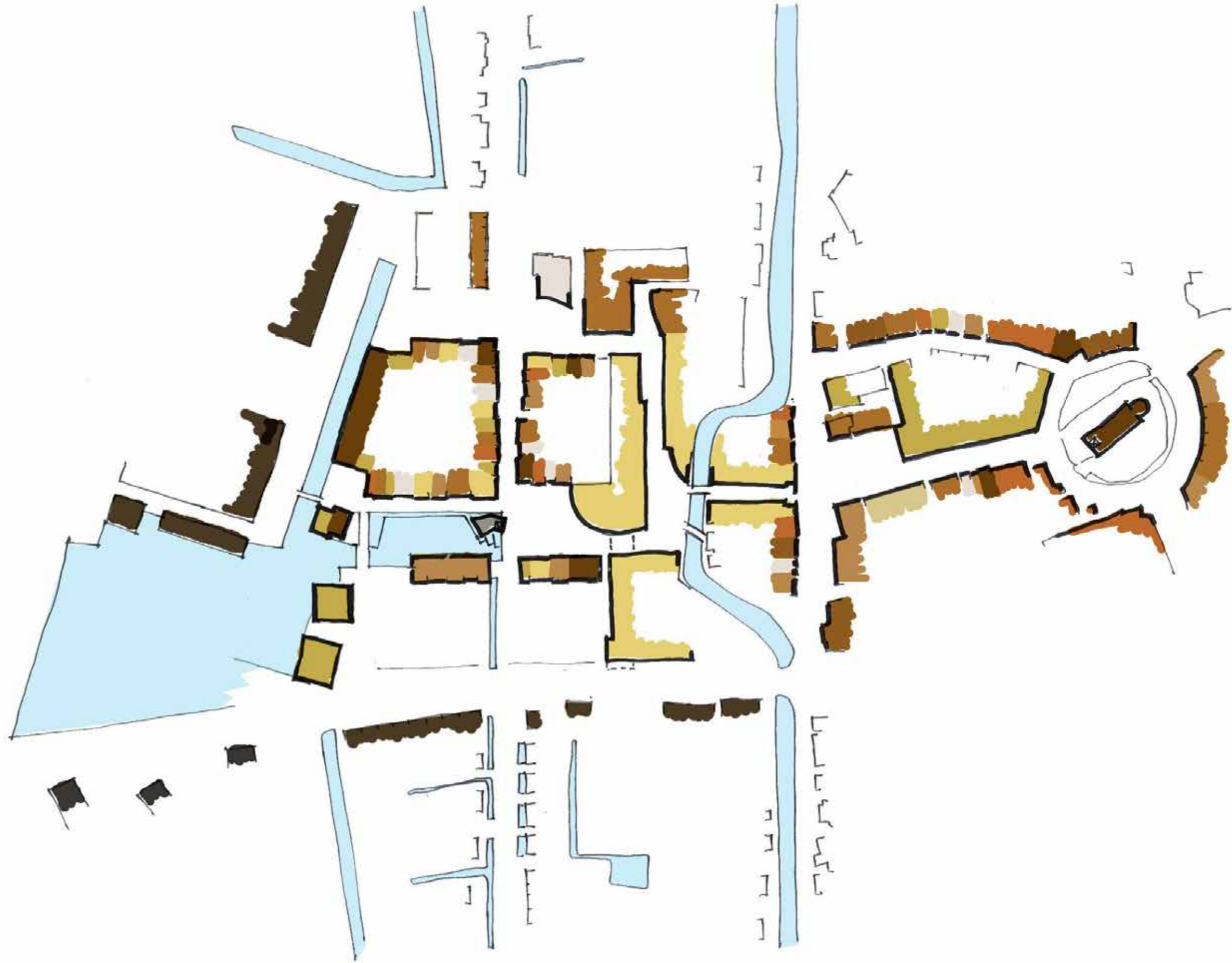
In het oorspronkelijke centrum van Berkel en Rodenrijs wordt het architectuurbeeld vooral bepaald door de kleinschalige dorpse architectuur, afgewisseld met een enkel stoer industrieel gebouw, panden uit de wederopbouw periode en hedendaagse grotere ingrepen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een reeds enige tijd geleden gerealiseerde uitbreiding van het kernwinkelgebied, bestaande uit een relatief eenduidig winkelvolumen met daarop een strip met bovenwoningen. De westzijde van het plangebied, het uitbreidingsgebied van Berkel en Rodenrijs langs de Berkelse Plas, kent een heel andere schaal dan de dorpse bebouwing in het centrumgebied en langs de oude linten. Deze wordt gekarakteriseerd door de recente nieuwbouw met haar forse en kloeke bouwblokken van een meer stedelijke schaal.

Het plangebied Centrum West wordt doorsneden door de Westersingel, één van de weinige nog herkenbare elementen uit de historische lintstructuur. Op sommige plekken herinnert de oorspronkelijke bebouwing ons nog aan dit verleden.

De huidige inrichting van het openbare gebied in het winkelcircuit van Kerk singel tot en met Westerwater is net als de aangrenzende bebouwing zeer divers van karakter. De winkelroute toont zich als een aaneenschakeling van zeer verschillende sfeergebieden met grote verschillen in de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Kenmerkend is het ontbreken van enige samenhang in kleur, materiaalgebruik en inrichtingselementen zoals zitelementen, verlichtingsarmaturen en dergelijke.

Met de voorziene afronding van het centrumgebied achten wij de tijd rijp voor het creëren van verbinding, met waardering voor de variatie en de karakteristiek van de verschillende sferen. Door met de architectuur van de gebouwen in te spelen op de karakteristieke sfeer (vormgeving, kleur, materiaal) van de omgeving, voegt het nieuwste deel van het centrum zich op natuurlijke wijze in haar omgeving. De introductie van elementen uit het 'oude' centrum in het 'nieuwe' centrum versterkt de samenhang tussen beide gebieden en versnelt daarmee de integratie van het nieuwe gebied. De inrichting van de openbare ruimte dient in onze visie de samenhang tussen de grote diversiteit aan plekken welke deel uitmaken van het centrumgebied, nadrukkelijk te versterken. De drager voor deze samenhang is de toepassing van een eenduidig basismateriaal en een uniformering van toe te passen straatmeubilair, verlichting, en/of andere inrichtingselementen, aangevuld met bijzondere, locatie specifieke toevoegingen.

De uitgangspunten voor de te realiseren architectuur en inrichting van de openbare ruimte worden onderstaand thematisch per onderwerp besproken.





referentie pandsgewijze architectuur



referentie verrassingen, bijzondere gebouwen

2.2 architectuur

De architectuur van de nieuwe bebouwing dient de samenhang met aangrenzende gebieden gekenmerkt door hun grote diversiteit, nadrukkelijk te versterken. In de overzichtskaart "architectonische differentiatie" is in afstemming met de bebouwing van de aangrenzende gebieden aan de nieuwe gebouwen een kenmerk van architectonische differentiatie aangegeven, mede in samenhang met de gebieden waar deze bij horen. Op de kaart is aangegeven waar menging, in verhouding per straatwand, gewenst is.

Aan de zijde van de bestaande winkels aan de oostzijde van het plangebied alsmede grenzend aan de Westersingel wordt een architectonische verschijningsvorm voorgesteld welke een herkenbare verwantschap heeft met de kleinschalige dorpse architectuur uit het oorspronkelijke centrum van Berkel en Rodenrijs.

De bebouwing aan de westzijde van het plangebied speelt daarentegen in op de forse en kloeke, meer stedelijke architectuur van het uitbreidingsgebied van Berkel en Rodenrijs langs de Berkelse Plas.

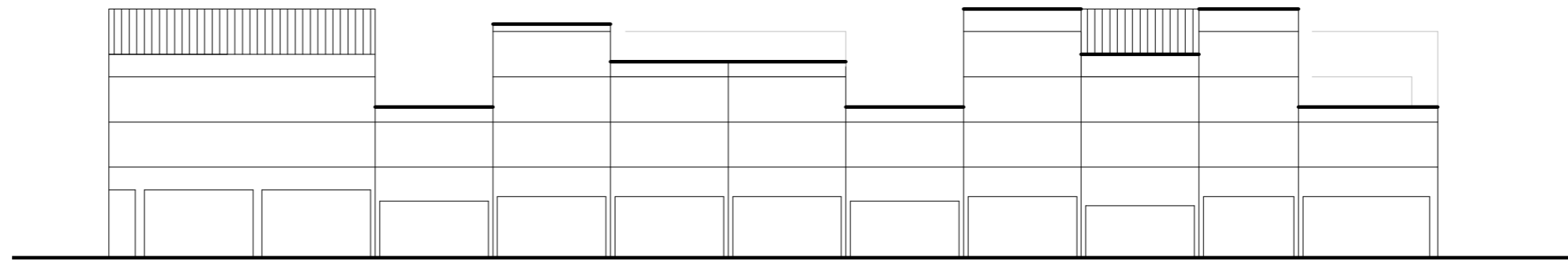
Een toevoeging aan deze sferen vormen de 'verrassing'. Dit zijn gebouwen die zich onttrekken aan hun omgeving door bijvoorbeeld een bijzondere afwijking in hoogte, architectonische expressie en/of materiaalgebruik. In de natuurlijk gegroeide gebouwde omgeving waar verscheidenheid is ontstaan onder invloed van de verschillende maatschappelijke- en economische omstandigheden waaronder de bebouwing is gerealiseerd en waar eenheid is ontstaan door regelgeving, zijn zij de 'incidenten' en leiden zij tot afwijkend gebruik en blijven zij in het geheugen gegrift. De verrassingen krijgen een bijzondere of juist welhaast willekeurige plek in 'Berkel Centrum West'.

Eén van die 'verrassingen' is het paviljoen op de scheiding van het winkelplein en het waterplein. De markante positie in het plangebied en betekenis als bakken voor het westelijke deel van het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs vragen om een eigenzinnige, expressieve vormgeving.

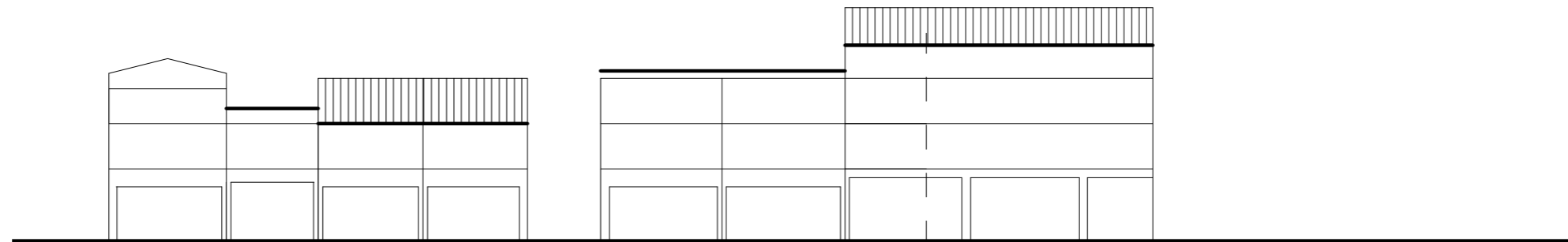
Bovenstaande algemene omschrijving wordt in deze beeldkwaliteitsvisie vastgelegd in diverse kenmerken waaraan de vormgeving van de gebouwen dient te voldoen. Dit betreft aspecten als de te realiseren schaal en continuïteit van de bebouwing, de aan te houden rooilijn en gewenste afwijkingen daarvan, de verticale beëindiging van de panden, de te besteden aandacht aan de overgang van het openbare domein naar de private ruimte, de toe te passen materialen en kleuren en bijbehorend niveau van detaillering, alsmede de uitgangspunten voor de latere invulling van de commerciële en overige voorzieningen.

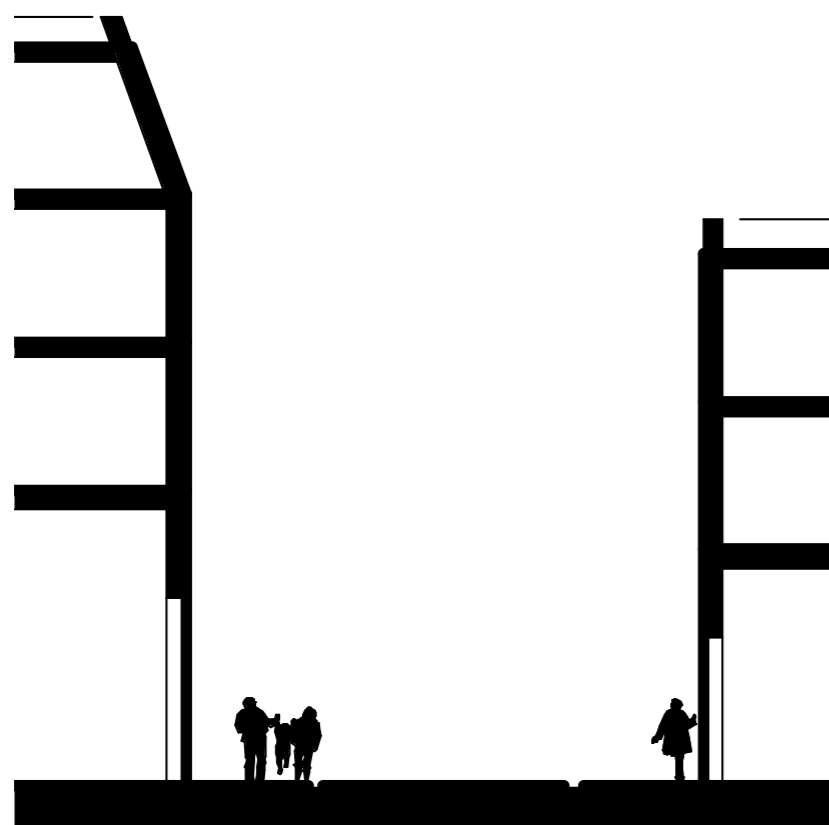
Voor vrij in de ruimte geplaatste gebouwen geldt dat deze alzijdig voldoen aan de gestelde kenmerken. Voor de hofgevels van de gesloten bouwblokken wordt uitgegaan van een meer eenduidige architectuurstijl, om de gewenste samenhang en sfeer in deze besloten ruimten te bereiken. In het overzicht met architectonische referenties worden kenmerkende deels lokale voorbeelden gegeven uit de verschillende architectonische uitgangspunten, ondersteund door enkele karakteristieke omschrijvingen. Zij vormen de basis voor een eigentijdse interpretatie en vertaling in de te realiseren architectuur zodanig dat een hedendaagse, ambachtelijke vormgeving ontstaat.

schaal, korrel en gebouwbeeindiging Westersingel blok 1



schaal, korrel en gebouwbeeindiging Westersingel blok 2





profiel Westersingel ter plaats van centrumgebied

2.2.1 uitgangspunten architectuur

De toe te voegen bebouwing van het nieuwe centrum voor Berkel en Rodenrijs dient in architectonisch opzicht (vorm en detail), in stedenbouwkundig opzicht (schaal en maat), en in functioneel opzicht (organisatie), aan te sluiten bij de omschreven gedifferentieerde context. Dit geldt met name ook ten aanzien van de geconstateerde verschillen (schaal en sfeer) van de diverse omringende stedenbouwkundige ruimten.

schaal van de bebouwing

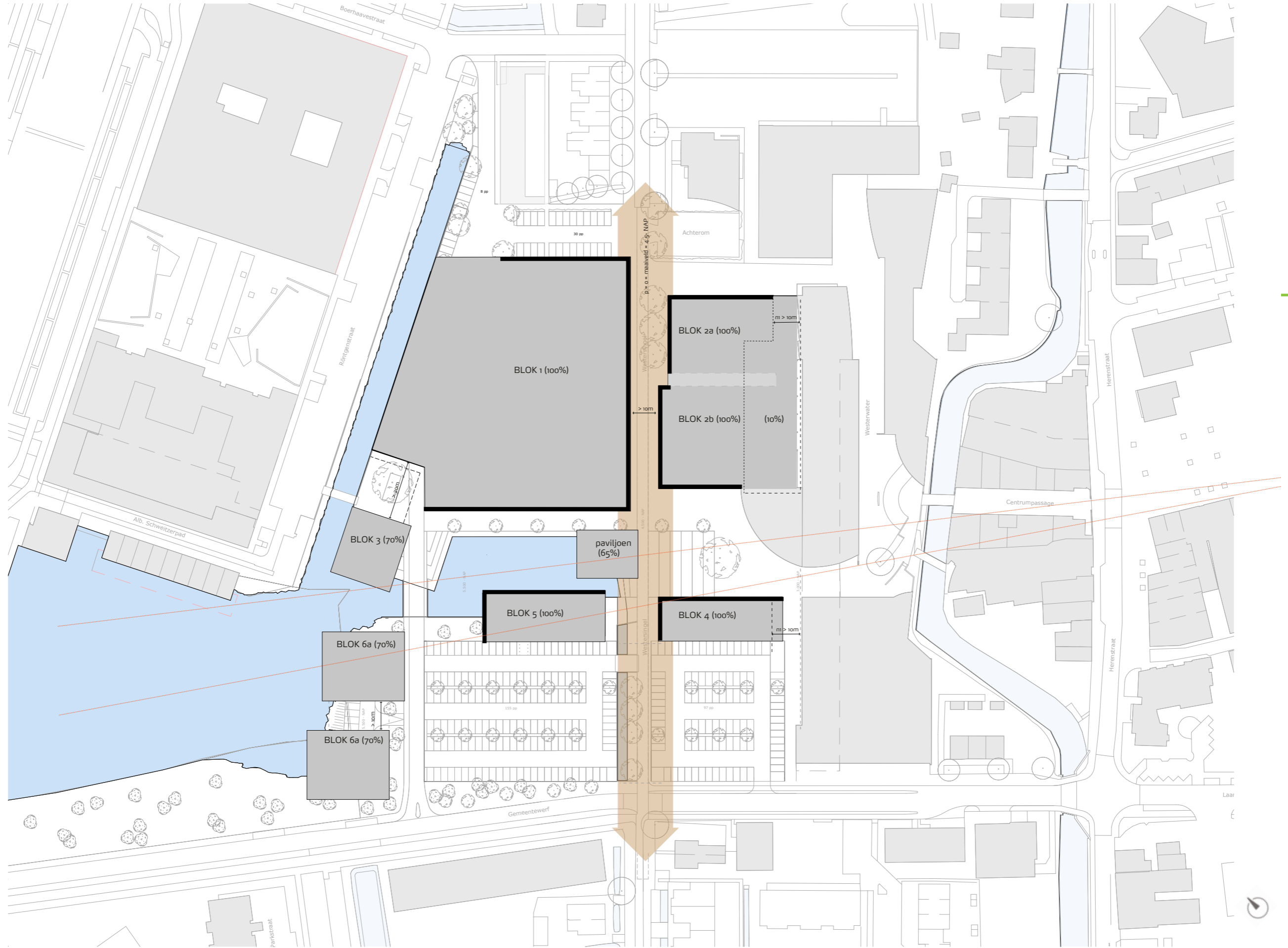
De schaal van het oude centrum van Berkel en Rodenrijs wordt gekenmerkt door een fijne korrel gevormd door gevelwanden waarin het individuele pand herkenbaar is. In het gebied van de Centrumpassage en het Westerwater is de korrel groter en betreft dit grotere eenduidige vormgegeven volumes. Bij de nieuwbouw aan westzijde van het plangebied met haar forse en kloeke bouwblokken is deze korrel nog groter.

De toe te passen korrelgrootte is gedifferentieerd en afgestemd op de huidige en voorziene stedenbouwkundige context. De korrelgrootte van de nieuwe bebouwing in het plangebied dient aan te sluiten op de gebieden waar zij aan grenst. Kleinschalig in het nieuwe winkelgebied, groter van schaal aan de randen in de overgang naar de aangrenzende nieuwbouwwijk. In de meeste gevallen verschillen aaneengesloten gebouwde panden onderling in bouwhoogte (aantal bouwlagen), kapvorm, goot- of dakrandhoogte, hoogte van de begane grond, gevelindeling en soms in de positie van de rooilijn. Tenslotte ontstaan natuurlijk ook verschillen in (architectonisch) handschrift.

Dit leidt tot onderscheid in volume en mate van parcellering van de gebouwen onderling en binnen hetzelfde gebouw en is mede afhankelijk van de kenmerken van de aangrenzende ruimten. Zo geldt voor de toe te voegen bebouwing langs de Westersingel en het nieuwe winkelplein dat er een meer pandsgewijze opbouw wordt nagestreefd. Langs het parkeerterrein aan de zijde van de Gemeentewerf en aan de zijde van de Röntgenstraat daarentegen worden grotere autonome volumes voorgesteld.

Voor het gewenste karakter van 'Berkel Centrum West' speelt de mate van repetitie en eenheid in de verschillende stedenbouwkundige ruimten een grote rol. Langs het winkelplein en de Westersingel wordt een sterk individuele herkenbaarheid van panden verlangd. De individualiteit van de panden dient minimaal zichtbaar te zijn in het gevelvlak. Markering van de pandscheiding, door middel van materiaal en detail, is een vereiste. Verschillen in goot- of dakrandhoogte, gevelindeling en materiaalgebruik zijn verder voor de hand liggende middelen. De grootschaligere gebouwen aan Berkelse Plas en de Röntgenstraat dienen elk een eigen karakter te hebben, waarbij de twee kleinere gebouwen tussen parkeerplein en de Berkelse Plas een sterke verwantschap vertonen.

De ruimtelijke samenhang zal worden bepaald door de gevelontwerpen, kleurstelling en materialisatie van de individuele gebouwen per ruimte zorgvuldig op elkaar af te stemmen.





De stedenbouwkundige visie gaat voor blok 1 en 2 in principe uit van een aaneengesloten karakter van de bebouwing (zie kaart op pagina 36: rooilijnen en bebouwingspercentages). Slechts op die plekken waar in het plan bebouwing onderbroken wordt voorgesteld is dit niet gewenst en nuanceren 'onderbrekingen' het continue gevelbeeld. Hier kunnen afsluitbare doorgangen naar het private binnenterrein worden gemaakt. De overige volumes zijn autonoom.

De in de stedenbouwkundige visie gedefinieerde rooilijnen zijn gebaseerd op een heldere definitie en onderscheid van de stedenbouwkundige ruimten, alsmede op de structurele samenhang van de verschillende programmaonderdelen zowel in functioneel als in constructief opzicht.

Evenals in een gegroeide situatie zal bij de aaneengesloten bebouwing de rooilijn regelmatig verspringen, zowel tussen de panden onderling als binnen de breedte van één pand. De rooilijn van een pand kan ook iets scheef staan ten opzichte van de naastliggende panden. Extra zorg moet worden besteed aan de vormgeving van de sprong.

De rooilijnen voor de vier gebouwen aan de zijde van de Berkelse Plas en de Röntgenstraat zijn zodanig bepaald, dat de maat tussen twee panden past bij de schaal van de gebouwen en het gewenste doorzicht.

Afwijkingen zijn in enige mate toegestaan. Dit betreft met name verbeteringen en verfijningen van de stedenbouwkundige visie als gevolg van kwalitatieve ruimtelijke verbeteringen, alsmede noodzakelijk geachte programmatische aanpassingen.

In de stedenbouwkundige kaderkaarten, die als bijlage zijn toegevoegd aan dit document, is per bebouwingszone of gebouw, de maximale bouwhoogte en waar van belang het aantal bouwlagen aangegeven.

In het kader van de individualiteit van de panden is het gewenst de verschillen in bouwhoogte zo veel mogelijk te benutten. Deze variatie dient te worden aangevuld met verschillen in de doorsnede (kapvorm of terug liggende laag), zodat bij een meer aaneengesloten bebouwing een reeks ontstaat van verschillende goot- en dakrandniveaus. De bebouwing in 'Berkel Centrum West' zal worden afgedekt met een aantal

verschillende dakvormen afgestemd op de architectuurstijl van de panden. De belangrijkste vormen zijn: plat dak, plat dak met terug liggende bovenste laag, dwars- en (flauwe) langskap. Hierdoor ontstaat een gevarieerd daklandschap en gevelbeeld. Met name op hoeken van Blok 1 en 2 dienen in principe krachtige, alzijdig vormgegeven kappen toegepast te worden.

Bij de toepassing van platte daken dient er zorgvuldig aandacht geschonken te worden aan de gevelbeëindiging. Bij de toepassing van (flauwe) kappen dient er bijzondere aandacht geschonken te worden aan de gootdetailering. Gebouwen met verschillende kaphoogte of verschillende kaphelling dienen niet direct op elkaar aan te sluiten. Zij worden altijd gescheiden door opgaande bebouwing. Dwars kappen worden bij uitzondering toegepast bij solitaire bebouwing, danwel op de hoeken.

2.2.2 overgang openbaar-privé

De stedenbouwkundige visie van 'Berkel Centrum West' is gebaseerd op een heldere en krachtige vormgeving en beleving van de openbare ruimte. Een sterke scheiding tussen het openbare gebied en het private domein is hierbij van groot belang.

Om deze scheiding te waarborgen dienen de stedenbouwkundige ruimten een besloten karakter te hebben. Dit wordt bereikt door de volgende randvoorwaarden:

- in principe wordt de bebouwing, waar aangegeven, aaneengesloten gerealiseerd;
- de hoeken van de bouwblokken zijn waar aangegeven volledig gesloten, met een bouwhoogte die overeenkomt met de in de ter plaatse voorkomende bouwhoogte;
- in het geval van hoekbebouwing dient de gevel "om de hoek" te worden ontworpen.

De overgang tussen het openbaar toegankelijk gebied en winkelpanden is in 'Berkel Centrum West' nadrukkelijk vormgegeven middels de stoep, een smalle, verharde zone langs de voorgevel. Deze zone is openbaar, waarbij de inrichting wordt meegenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte. De winkelier van het aangrenzende pand heeft recht op het gebruik van de stoep, maar heeft de plicht om de inrichting ervan te handhaven.



De positie van de buitenruimten ten opzichte van het hoofdvak van de gevel, dient te worden afgestemd op de openbaarheid van de ruimte waaraan deze grenzen. Onderscheid wordt gemaakt tussen de gevels welke grenzen aan de openbare ruimte en die welke grenzen aan het private gebied op het dak van de voorzieningen. Voor de gevels welke grenzen aan het winkelplein en waterplein alsmede de Westersingel, geldt dat deze buitenruimte (balkon of loggia) slechts beperkt voor het hoofdvak van de gevel mag uitsteken. Voor de gevels grenzend aan de privé-gebieden (daktuinen) zijn er geen beperkingen. Voor de uitwerking van buitenruimten gelden de volgende regels:

- een natuurlijke of gebouwde afscheiding tussen balkons, terrassen en tuinen is in aansluiting op de gevel maximaal 1,8 meter hoog;
- in aansluiting op het gemeenschappelijke privé-gebied (o.a. daktuin) is de afscheiding maximaal 1,2 meter hoog;
- in gevallen waarbij de private buitenruimte aansluit op het openbare gebied wordt de erfafscheiding als integraal onderdeel van de woning ontworpen met een maximale hoogte van 1,8 meter.

Waar de (enige) privé-buitenruimte van de (woon-)bebouwing direct grenst aan het openbare gebied dient de scheiding tussen het openbaar gebied en privaat domein, alsmede de onderlinge scheiding tussen de privé-buitenruimten, tevens zodanig te zijn vormgegeven dat latere toevoegingen door de gebruiker / bewoner kan worden voorkomen.

Entrees van woningen, woongebouwen en voorzieningen bevinden zich in alle gevallen aan het openbare gebied. De entree dient een prominente plek en vorm te krijgen in de gevel. Terug liggende entrees zijn toegestaan, echter met aandacht voor de sociale veiligheid bijvoorbeeld door de toepassing van een goede verlichting en transparante vormgeving van de voorruimte.

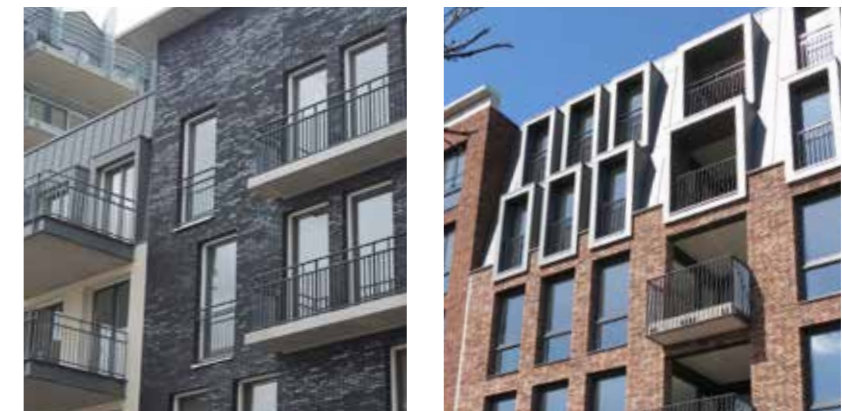
De ontsluiting van de woningen op verdiepingen zal plaatsvinden door middel van portieken en/of galerijen. Galerijen zijn altijd geïntegreerd in het hoofdvolume van de bebouwing en worden waar mogelijk gesitueerd aan de private zijde van de bebouwing.

De toegangen tot de parkeergarages, dienen met veel aandacht voor sociale veiligheid en herkenbaarheid te worden ontworpen. De entree van een dergelijke voorziening bevindt zich in het vlak van de gevel, de helling naar het parkeerniveau is binnen het gebouw gepositioneerd. Deze entrees hebben een maximale opening en zijn middels een zorgvuldig ontworpen hekwerk afsluitbaar, passend bij de omgeving. Aanduiding van naam en entree van de openbare parkeergarages zijn geïntegreerd in de gevel ontworpen. Waar de entree niet is opgenomen in de bebouwing is deze opgenomen in de inrichting van de (verhoogde) openbare ruimte.

De entreehal van de openbare parkeergarage in het winkelgebied vormt een belangrijk bronpunt in het centrumgebied. De entreehal dient uitnodigend, transparant en herkenbaar te zijn. De vormgeving dient aan te sluiten bij het gevelbeeld van het pand waar de entree onderdeel van uitmaakt.



privé buitenruimte





variatie zorgvuldige detaillering

2.2.3 materiaal, kleur en detail

Tegenover de gewenste verscheidenheid in vorm staat het uitgangspunt om voldoende rust en samenhang te realiseren door de zorgvuldige afgestemde toepassing van materiaal en kleur.

De bebouwing in 'Berkel Centrum West' dient voornamelijk te worden gerealiseerd in metselwerk binnen een beperkte, warme kleurenreeks. Voor de individuele gebouwen bestaat de mogelijkheid om de gevels welke grenzen aan verschillende ruimten uit te werken in verschillende kleuren metselwerk. Alleen met zorg en oog voor detail toegepast metselwerk wordt geaccepteerd: bijvoorbeeld baksteen met een uitgesproken kleur(-nuance) en structuur, of metselwerk in verschillende verbanden of voorzien van een karaktervolle voeg. Indien gewenst kan licht metselwerk vervangen worden door licht keimwerk.

Voor een beperkt aantal gebouwen, de 'verrassing', zijn tal van materialen toegestaan, mits deze een duurzame uitstraling hebben, en passend bij het architectonische karakter ervan.

Kozijnen zijn in principe van hout: geschilderd of naturel. Hoogwaardige alternatieven (bijvoorbeeld een slank metalen kozijn) zijn mogelijk mits goed gedetailleerd. Toepassing van kunststof kozijnen is alleen toegestaan indien zorgvuldig gedetailleerd en passend in het beoogde architectuurbeeld.

Plaatmateriaal in de gevel in hout of kunststof, is in principe niet toegestaan.

Om het beeld te bereiken van een beheerste, hoogwaardige architectuur dient nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan het architectonisch detail, waarbij een grote mate van ambachtelijkheid wordt nagestreefd. Te vlak gedetailleerde gevels dienen te worden vermeden, behoudens daar waar passend binnen de gekozen architectuur.

Plastiek (reliëf) in de gevel kan o.a. worden bereikt door toepassing van:

- zorgvuldige vormgeving van dakranden of goten als bekroning van de gevels;
- kozijnen van verschillende gebouwen met verschillende neggematen;
- luifels - slank gedetailleerd - boven de entrees van de woongebouwen;
- subtiele aandacht voor verbijzonderingen van hoekpanden (balkons, erker, afwijking in patroon raamverdeling);
- buitenruimten, franse balkons.

Een eigenzinnige detaillering van de gevel kan het karakter van de gevel verder benadrukken. Het slechts toepassen van standaarddetaillering ligt in dit verband niet voor de hand.

Hemelwaterafvoeren zijn zorgvuldig en strategisch in het gevelvlak geïntegreerd en in principe niet zichtbaar aan de voorgevel of worden zorgvuldig en strategisch in het gevelvlak geïntegreerd.

De uitmonding van hemelwaterafvoeren op straat niveau is (expliciet) zichtbaar en zorgvuldig vormgegeven in samenhang met de inrichting van het openbaar gebied.

Rookgasafvoeren, winkelinstallaties en andere dakdoorbrekingen of -opbouwen, zijn niet zichtbaar vanuit het openbare gebied, of worden gemetseld dan wel met een zorgvuldig ontworpen, geïntegreerde verzamelkap uitgevoerd. Ook schotelantennes dienen in het gebouwoontwerp worden geïntegreerd, niet zichtbaar vanuit het openbare gebied.

Al met al zal een beeld ontstaan van een hoogwaardige, rijke maar ook beheerste architectuur met een geraffineerde integratie van traditie en eigenzinnigheid.



2.2.4 voorzieningen

Een belangrijk deel van de bebouwing in 'Berkel Centrum West' bestaat uit commerciële voorzieningen (winkels, horeca, zakelijke dienstverlening, leisure) en bijbehorende functies zoals een gebouwde parkeervoorziening. Deze voorzieningen dienen zich optimaal te presenteren aan de voorbijganger. Dit betekent dat aan de gevel altijd de winkel- en verblijfsruimten worden gesitueerd en dat gesloten gevelvlakken, met name op de begane grond, ook in de gebruiksfase moeten worden vermeden. Eventuele gesloten gevelvlakken op de begane grond zijn alleen daar toegestaan waar de sociale veiligheid goed geborgd is en vragen door middel van onder meer materiaalgebruik, structuur en groentoeppassing, om een architectonische interessante en vandaalbestendige uitwerking.

puien & reclame

De inrichting van de winkels en de vormgeving van puien en reclame bepalen in samenhang met de architectuur, de sfeer van het winkelgebied alsmede de erboven te realiseren woonkwaliteit. Om een hoogwaardige en gevarieerde uitstraling te realiseren gelden in samenhang met de in de reclame paragraaf van de gemeentelijke welstandsnota opgenomen restricties, in principe de volgende randvoorwaarden:

- de puien op de begane grond hebben per architectonische eenheid, een wisselende hoogte, van 3,0 m of meer;
- de puipositie ligt ten opzichte van het hoofdgevelvlak bij voorkeur 0,2 m of meer terug;
- de gevelopeningen dienen volledig transparant te zijn;
- reclame voor de pui of op het gevelvlak van de winkels is toegestaan mits terughoudend, subtiel in kleur en passend in de architectuur;
- reclame op of boven het gevelvlak van de woningen is niet toegestaan;
- reclame-elementen dwars op de gevel zijn van een vooraf bepaalde afmeting en vormgeving en op een vooraf bepaalde standaard positie;
- vrijstaande reclame is alleen toegestaan binnen de zone van 'de stoep' langs de winkelgevel;
- rolluiken of -hekken zijn toegestaan in transparante uitvoering en indien deze zich minimaal 0,4 m achter de pui bevinden;
- verlichting in het interieur voor de (etalage-)ruimten welke grenzen aan de openbare ruimte dienen in kleur en sterkte de gewenste sfeer van de openbare verlichting te ondersteunen;
- aaneengesloten luifels boven puien zijn niet toegestaan.

Deze randvoorwaarden dienen te worden uitgewerkt in een nader te vervaardigen projectspecifiek puien- en reclamereglement en/of specifieke welstandsparagraaf.



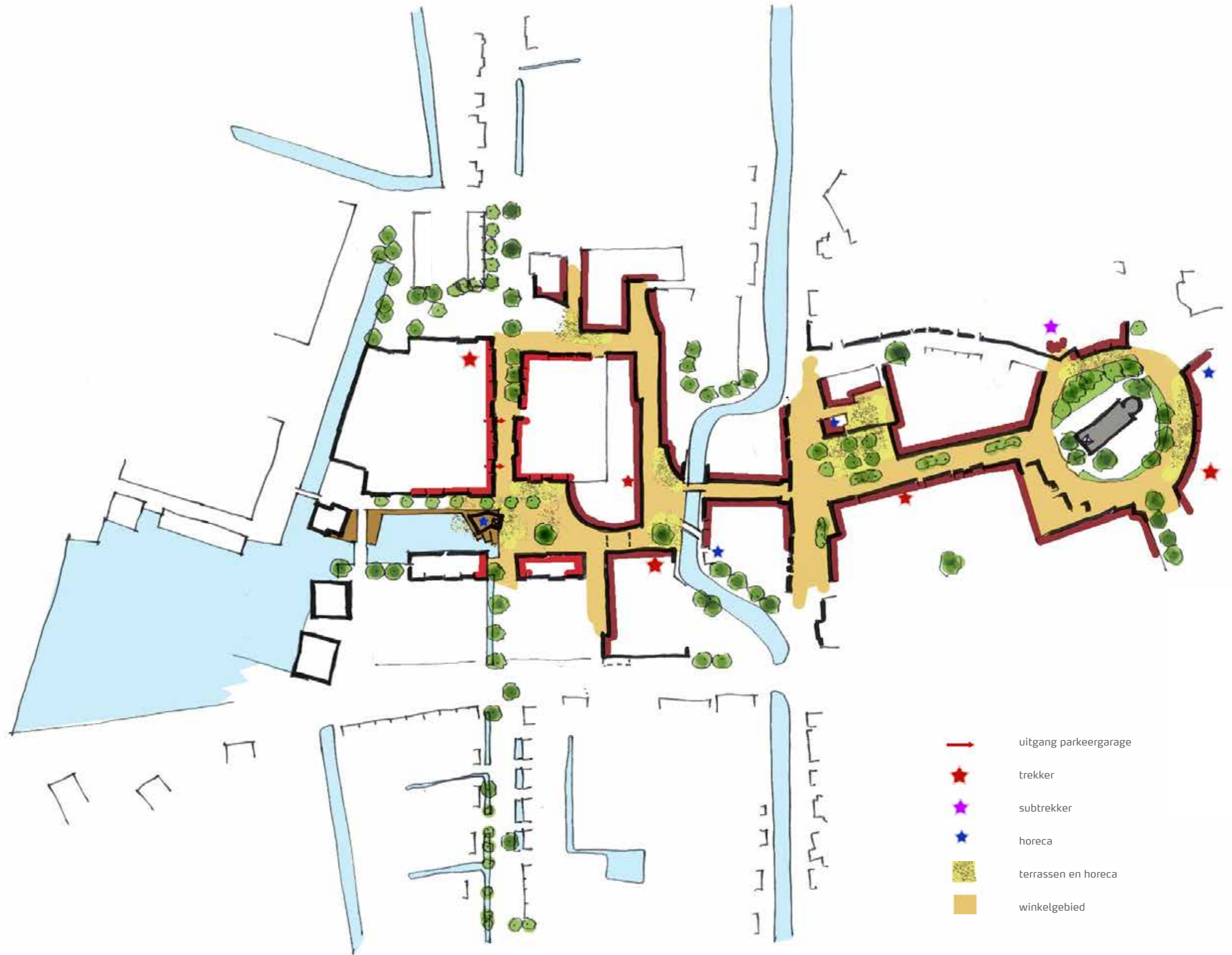


parkeergarage

De openbare parkeergarage vormt een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte in het plan. Voor vele bezoekers van het centrum van Berkel en Rodenrijs vormt deze ruimte de eerste kennismaking met dit gebied. De garage dient ruim toegankelijk, overzichtelijk, sociaal veilig en comfortabel te zijn. Dit komt onder andere naar voren in de hoogte van de ruimte en de erin aangeduide routing. Ook de entreehal welke de verschillende lagen van de parkeergarage met elkaar verbindt speelt daarbij een belangrijke rol.

In algemene zin geldt dat de garage comfortabel, ruim (> NEN 2443), voldoende hoog (netto min. 2,5m excl. installaties) en schoon moet zijn met een heldere en overzichtelijke structuur voor de auto en de voetganger. Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen welke passen bij een dergelijke functie zoals: beton, staal, hout, glas, metselwerk. Het kleurgebruik is sober met slechts accenten waar dit vanuit de ruimtelijke ontwikkeling, organisatie, routing en sfeer gewenst is. Het verlichtingsplan ondersteunt het gewenste uitnodigende karakter, de routing en de sociale veiligheid in de garage en de entrees tot het centrumgebied.

Veel aandacht dient besteed te worden aan de ruimtelijke integratie van de constructie, E- & W-installaties, (sfeer-)verlichting, parkeerinstallaties, veiligheidsvoorzieningen, inrichtings- en reclame-elementen. Deze dienen zorgvuldig geïntegreerd ontworpen te worden waarbij tevens aandacht wordt geschonken aan de noodzakelijke flexibiliteit gedurende het beheer van de garage.





2.3 openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient de samenhang tussen de grote diversiteit aan plekken, welke deel uitmaken van het centrumgebied, nadrukkelijk te versterken. Het uitgangspunt voor deze visie is een uiteindelijke vernieuwing van het gehele centrumgebied op basis van hetgeen recent is gerealiseerd bij de Kerk singel en wordt toegepast bij de komende herinrichting van het openbare gebied rond het plein bij café 't Vierkantje.

Het gebied bestaat uit een opeenvolging van verschillende kleinere en grotere pleinen, verbonden door de tussenliggende openbare ruimte. De drager voor samenhang is de toepassing van een eenduidig basismateriaal en een uniformering van toe te passen straatmeubilair, verlichting, en/of andere inrichtingselementen. Op de verschillende pleinen kunnen thematische toevoegingen het specifieke karakter van deze verschillende ruimten te benadrukken. Voor de bijzondere plekken in het plangebied zoals de pleinen en andere verblijfplekken denken wij aan een herkenbare, bijzondere toevoeging aan de basis inrichtingselementen, zoals bijvoorbeeld bijzondere lichtmasten, zitelementen of bijzondere waterfeatures zoals bedriegertjes en fonteinen.

In dit hoofdstuk wordt verdeeld in de deelaspecten verharding, groen en bomen, water, kunst en spelen, straatmeubilair, terrassen, fietsparkeren, verlichting en overige inrichtingselementen, een omschrijving gegeven van de specifieke uitgangspunten voor de beoogde sfeer en kwaliteiten van de inrichting van het openbaar gebied, ondersteund door passende referentiebeelden.

2.3.1 verharding

Voor de verharding binnen de plangrenzen van 'Berke Centrum West' wordt als basis materiaal voor de bestrating uitgegaan van de klinkerverharding zoals deze is toegepast in het gebied rond de Kerk singel. Een aantal te onderscheiden sfeergebieden kunnen zich onderscheiden met de toevoeging van een eigen bestratingmateriaal en -kleur. In kleur en formaat zal een genuanceerde afwisseling het onderscheid bepalen tussen de diverse functies.

De samenhangende kleurstelling is in harmonie met de toe te passen bestrating in het gehele centrum alsmede de gekozen kleurreeks voor het gevelmetselwerk van de bebouwing; patronen en detaillering worden in samenhang met de formaten bepaald en zullen op hoofdlijnen eenvoudig en sober van karakter zijn.

Enkele accenten zullen zich onderscheiden van het algemene beeld.

Het waterplein en deels ook het winkelplein krijgen een bijzondere bestrating door bijvoorbeeld de (gedeeltelijke) toepassing van natuursteen. De afwateringselementen vormen een belijningspatroon in deze ruimten.

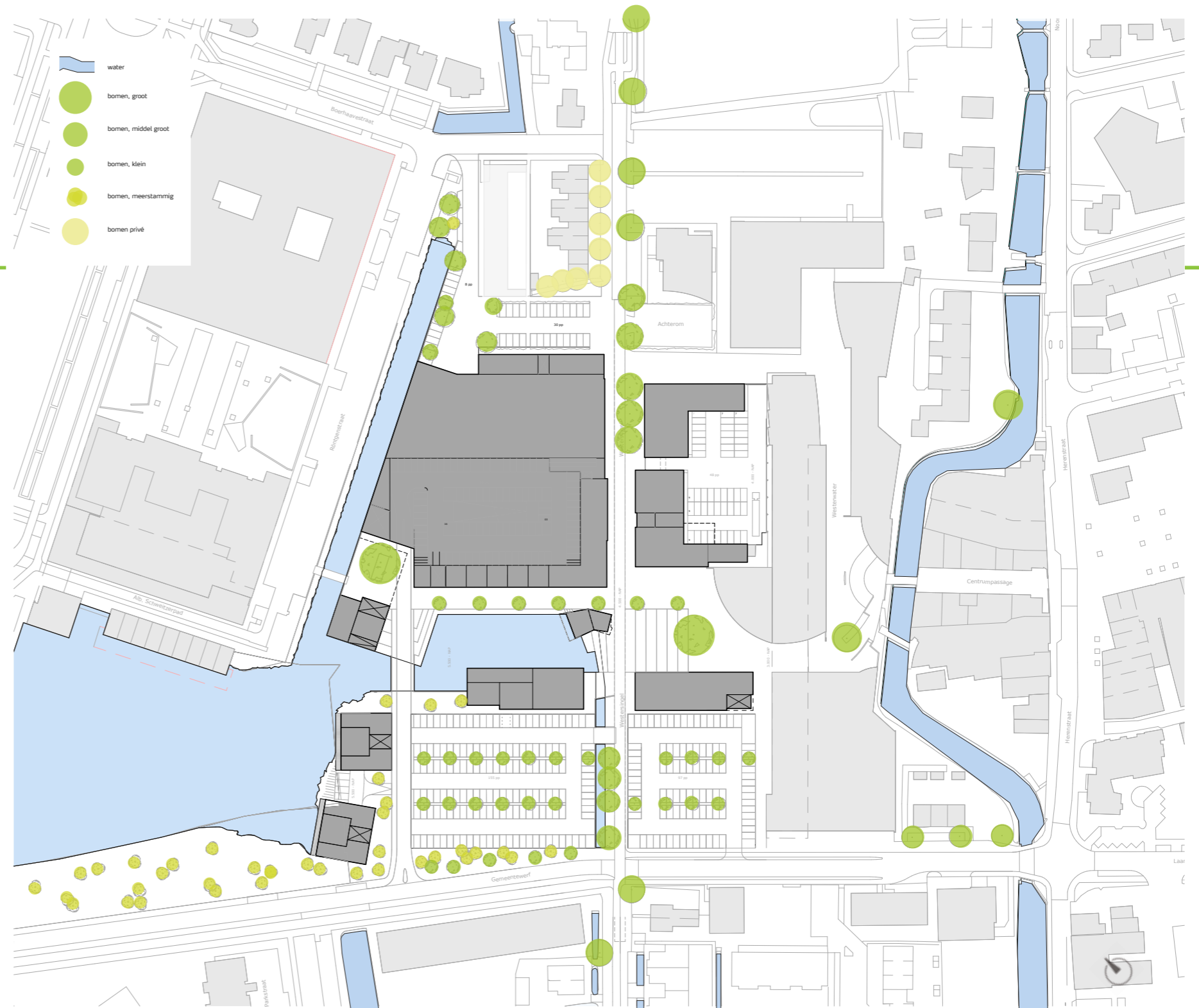
De stoep, een smalle, verharde zone van 0,6 tot 0,9 meter breed langs de voorgevel van de winkels, vormt in 'Berke Centrum West' de overgang tussen het openbaar toegankelijk gebied en winkelpanden. De inrichting van de stoep onderscheidt zich op subtiele wijze van het overige openbaar gebied en vormt daarmee een heldere en veilige overgang tussen winkelruimte en openbare weg.

In de private binnengebieden op en achter de voorzieningen worden gebakken materialen voorgesteld om deze compact, voor bezoekers toegankelijke ruimte, haar eigen warme karakter te geven. Bij de ontwatering van de verharding op het tweede maaiveld zal gekozen worden voor elementen die het water beleefbaar maken (zicht en geluid). Bijvoorbeeld kan worden gedacht een bijzondere ontwatering vanaf de daktuin eindigend in het waterplein of in de singel langs de Röntgenstraat.

2.3.2 groen en bomen

De groenstructuur binnen 'Berkel Centrum West' zal in belangrijke mate bepaald worden door de aanwezigheid van bomen. De groenstructuur zal waar mogelijk aansluiten bij de boomstructuren vanuit de omgeving in het bijzonder langs de Westersingel:

- Westersingel: enkele danwel dubbele bomenrij in aansluiting op bestaand;
- winkelplein: forse solitaire boom (1e orde) of kleinere samengestelde bomen;
- kade waterplein: groepjes kleine, in regelmatig geplaatste kleurrijke boompjes;
- pleintje grenzend aan de brug over de Röntgensingel: forse boom of kleiner samengestelde bomen in boombak;
- binnenhoven: tuinachtige sfeer met veel groen en opgaande groen elementen, struiken, boompjes of klimplanten met variatie in bloeiseizoen;
- parkeerplein: groenstroken met haag en bomen tussen de parkeerstroken.





2.3.3 materiaal, kleur en detail

Water is van oudsher een kenmerkend element op de locatie geweest. Lange tijd heeft de Westersingel met haar kavel-sloot over de locatie gelopen. Deze is indertijd vervangen door een ondergrondse betonnen duiker en daarmee 'aan de openbaarheid onttrokken'.

De stedenbouwkundige visie gaat uit van het aan de zijde van de Gemeentewerf tot aan het waterplein terugbrengen van de waterloop langs de Westersingel. Passend in de schaal van de nieuwe bebouwing en positie in het centrum heeft deze hier deels een meer stedelijk karakter gekregen door de toepassing van een stenen kade aan de zijde van het parkeren. In het verlengde van de Westersingel tot aan het Achterom kan de oorspronkelijke loop van de beek aanleiding zijn tot een zichtbare integratie in de bestrating. Het visueel maken van deze oorspronkelijke waterloop in het gebied maakt het mogelijk deze te betrekken bij de waterhuishouding van het gehele gebied en water als zeer visueel en auditief element in het plangebied aanwezig te laten zijn. Een relatief nieuw water-element van belang voor het plangebied vormt de als onderdeel van de uitbreiding van Berkel en Rodenrijs geïntroduceerde Berkelse Plas. Met het doortrekken daarvan tot en het in beperkte mate naar binnenhalen in het plangebied in de vorm van het nieuwe waterplein, wordt deze uitloop van de Berkelse Plas van kenmerkende betekenis voor de kwaliteit en beleving van het plangebied. De oevers van dit waterplein zijn versteend en gecombineerd met verlaagde kades waarbij veel aandacht wordt geschonken aan de beleefbaarheid van het water. Zicht en bereikbaarheid zijn daarbij van belang.

De singel langs de Röntgenstraat vormt een verdere uitloper van de Berkelse Plas en sluit aan op de waterlopen ten noorden van de locatie. Deze vormt een duidelijk herkenbare overgang van de nieuwbouwwijk ten westen van de locatie en het plangebied, het eerste deel van het voorzieningsgebied aan deze zijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs. De singel heeft aan de zijde van de Röntgenstraat een landschappelijke uitstraling met groen talud en een brede plasberm gevuld met rietkragen en is aan de zijde van het centrumgebied verhard.

De verschillende bruggen dienen te worden ontworpen in samenhang met de aangrenzende oeverafwerking: stenen kades of groene oevers.

2.3.4 kunst en spelen

Kunst kan in het plangebied een belangrijke toegevoegde waarde hebben voor het openbare ruimte, zeker in combinatie met water en spelen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- een autonoom waterkunstwerk op het winkelplein;
- een serie kunstobjecten die de route van 'Berkel Centrum West' tot Kerksingel kan versterken;
- een kunstwerk dat de verloop van de oorspronkelijke kavelstoot zichtbaar maakt in de bestrating van de Westersingel.

2.3.5 meubilair

Om een goede aansluiting te verkrijgen op de bestaande omgeving dient het meubilair in de winkelstraten zo veel mogelijk gebaseerd te zijn op het reeds aanwezige en deels nieuw te introduceren meubilair in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Veel aandacht dient er te zijn voor de duurzaamheid en beheerbaarheid van het meubilair. Banken en afvalbakken mogen zich tonen; objecten als CAI- en PTT-kasten zullen daarentegen bouwkundig moeten worden geïntegreerd.

Ook straatmeubilair waaronder boomroosters, antiparkeervoorzieningen en boombescherming, vormen een uitdrukkelijk onderdeel van het straatbeeld in het totale centrumgebied en dus ook rond 'Berkel Centrum West' en zullen, met een onderlinge verwantschap een hedendaags karakter uitstralen. Hout en metaal zijn daarbij veel voorkomende materialen.

Specifieke plekken vragen om een specifieke oplossing: trappen, bordessen en boombakken bieden zitgelegenheid.





2.3.6 terrassen

Op het winkelplein en deels op het waterplein zal horeca worden gevestigd. De bijbehorende terrassen bepalen de sfeer en toegankelijkheid van de openbare ruimte. Om bereikbaarheid van de winkels en omliggende gebieden te garanderen wordt in het ontwerp een locatie voor reguliere terrassen (zomer en winter) aangewezen.

Om de gewenste uitstraling van de openbare ruimte te kunnen beheren en te versterken worden, indien nodig, in aanvulling op en in uitwerking van in het gemeentelijke terrassenbeleid, nadere richtlijnen opgesteld ten aanzien van de mogelijkheden van te realiseren terrassen. Dit voorkomt een wildgroei aan verschillende stijlen en verschijningsvormen van terrasmeubilair en creëert de gewenste samenhang en gemeenschappelijke identiteit van deze belangrijke pleinruimten.

Voor het winkelplein en waterplein kan daarbij gedacht worden aan:

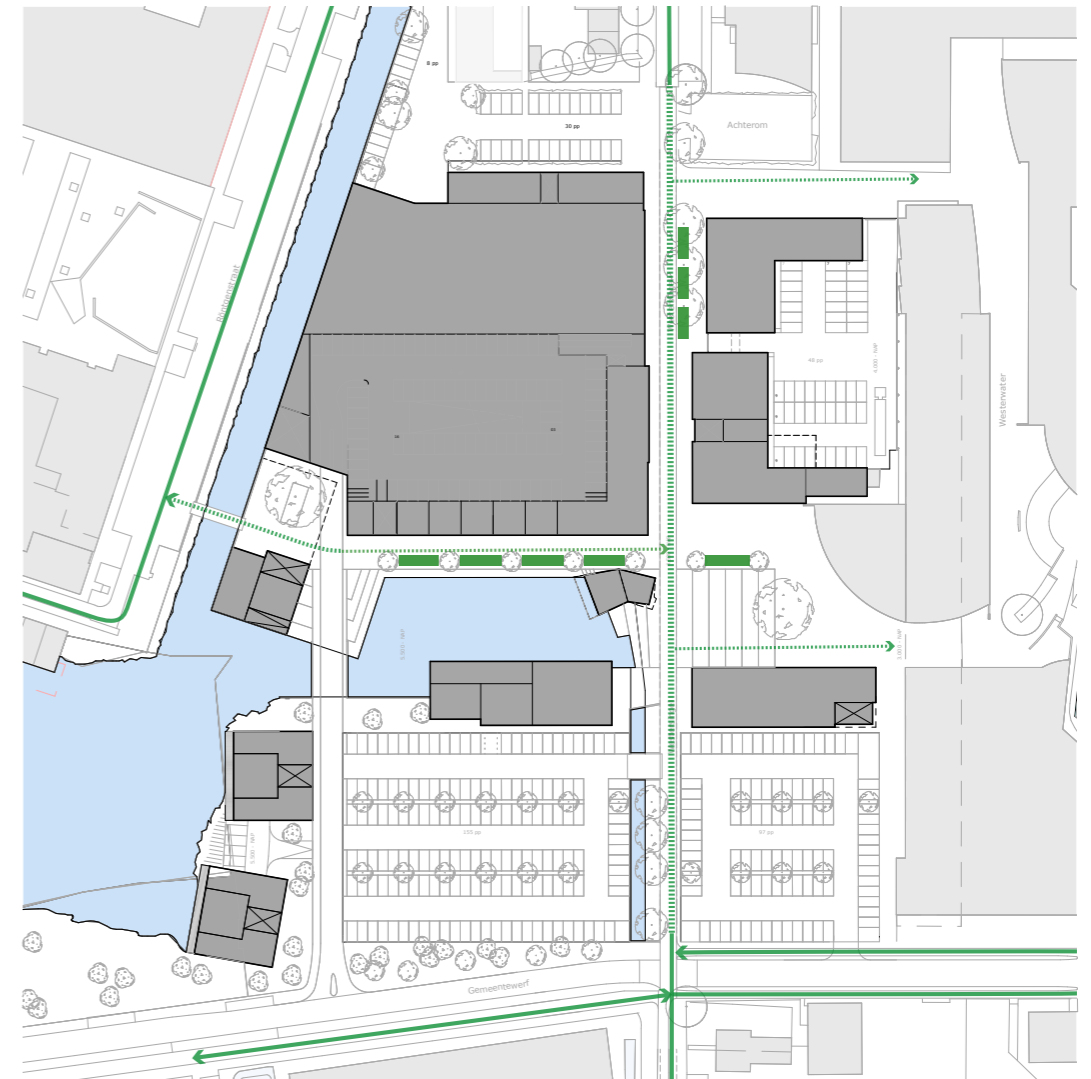
- terraschermen zijn verplaatsbaar en worden slechts haaks op de gevel toegepast, zijn voornamelijk transparant en allen van het gelijke type, max. 1,5m hoog;
- reclame is slechts mogelijk op de terraschermen en eventuele verrijdbare of inklapbare overkappingen, op daartoe vooraf bepaalde zones;
- meubilair is hoogwaardig en dient aan te sluiten op de openbare inrichting en onderling afgestemd te zijn;
- een eventuele inklapbare overkapping dient te zijn afgestemd op de gevel van het pand: maximaal pui breedte, ook bij bedrijfsvoering over meerdere aaneengesloten panden en maximaal 0,5 meter onder de onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping;
- zijkanten van de overkapping mogen niet worden dichtgezet;
- alleen gebruik van ingetogen, warme kleuren is toegestaan.

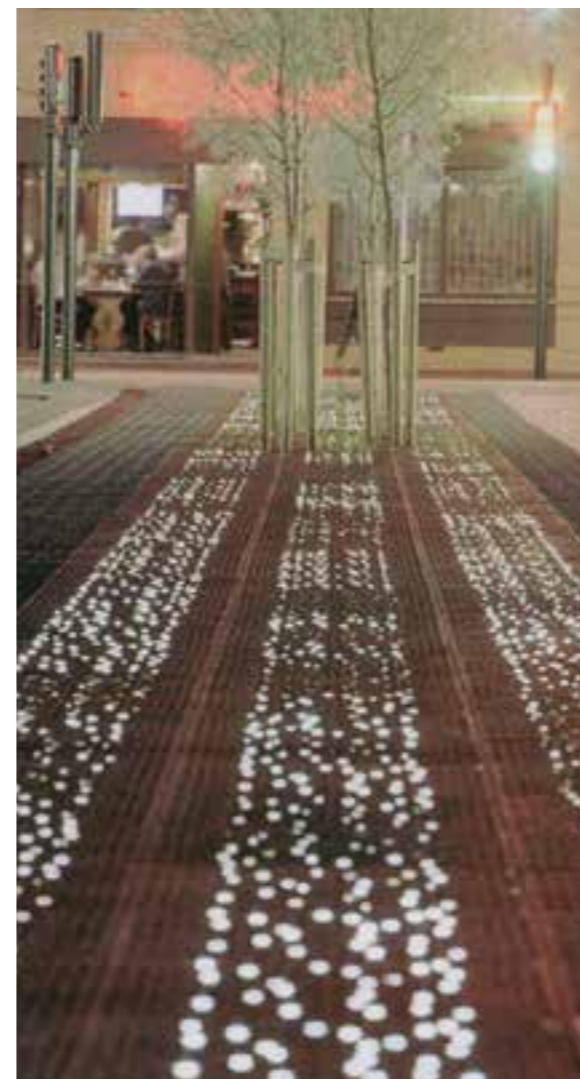
Deze randvoorwaarden dienen nader onderdeel te vormen van een te vervaardigen puin- en reclamereglement (zie 2.2.3).

2.3.7 fietsparkeren

'Berkeel Centrum West' ligt op het kruispunt van belangrijke invalswegen. Voor de bezoeker van het boodschappencentrum en het overige deel van het centrum dienen op maaiveld in het winkelgebied enkele plekken aangewezen te worden waar fietsenbeugels zullen worden geplaatst. Het type fietsenbeugel zal in samenhang met de overige inrichtingselementen in het gehele centrumgebied worden bepaald. Voor piekmomenten dient in de bestrating aansluitend op deze plekken de uitbreidingszone van de stallingsplaatsen te worden aangeduid.

Eventueel kan tevens de mogelijkheid van een gebouwde en beheerde fietsenstalling overwogen worden, bijvoorbeeld in combinatie met de vestiging van een fietswinkel.





2.3.8 verlichting

Sociale veiligheid binnen 'Berkel Centrum West' is van groot belang. Het verlichtingsniveau dient een waarborg te zijn voor de attractiviteit en sociale veiligheid in het centrumgebied. De toe te passen verlichtingsarmaturen dienen in overeenstemming te zijn met de overige in het centrum van Berkel en Rodenrijs toe te passen armaturen. Een aantal plekken en objecten vragen om een specifiek lichtbeeld.

Markante gebouwen en objecten zoals het paviljoen, het ranke appartementengebouw op de kop van het waterplein en specifieke bouwdelen in blok 1 en 2 (de 'verrassingen') alsmede de waterfeatures en bijvoorbeeld een fontein in het waterplein dienen op een bijzondere wijze te worden aangelicht.

Op het winkelplein, het waterplein en het parkeerterrein aan de zijde van de Gemeentewerf wordt een bijzonder type verlichting toegepast. Bij het nieuwe winkelplein dient aandacht geschonken te worden aan de gewenste sfeer ervan, alsmede bijzondere voorzieningen ten tijde van evenementen.

Ook de aanwezigheid van de bijzondere landschappelijke elementen zoals bomen kunnen door verlichting te worden versterkt, bijvoorbeeld door de toepassing van up-lighters.

2.3.9 overige inrichtingselementen

Grote aandacht dient te worden besteed aan de overige inrichtingselementen binnen 'Berkel Centrum West'. Afvalverzameling (milieueilanden) gebeurt ondergronds in de openbare ruimte. Slechts de inwerphalzen zullen zichtbaar zijn in de buitenruimte. Er dient daarnaast zeer zorgvuldig te worden omgesprongen met overige objecten zoals bebording, reclamevoering en voorzieningen voor de Nutsbedrijven. Inpassing in het straatbeeld of het opnemen in gevelwanden is essentieel om een wildgroei aan ongewenste objecten te voorkomen.





duurzaamheid

Elke ontwikkeling creëert duurzame mogelijkheden. Zo kan een nieuwe indeling van de gebouwde omgeving zowel de locatie als het omliggende gebied verbeteren. Er zijn onder andere kansen voor het verhogen van de leefbaarheid, levendigheid, diversiteit, sociale veiligheid en het verlagen van onderhoudskosten en het verbruik van water, stroom, gas enzovoort. Het begrip duurzaamheid komt in vele vormen en maten voor en het is daarom van belang dat er gekeken wordt naar kansen die niet alleen aansluiten bij de wensen en eisen van nu, maar ook vooruitzien op de toekomst.

3.1 GPR

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie is, in overleg met de gemeente, gezocht naar een methodiek die duurzaamheid goed meetbaar maakt. Voor deze stedenbouwkundige visie is het instrument GPR Gebouw de basis welke door en in samenwerking met de gemeente aangevuld wordt met het instrument GPR Stedenbouw. Gedurende het proces wordt bij de uitwerking van deze stedenbouwkundige visie het aspect duurzaamheid met deze twee GPR tool(s) inzichtelijk gemaakt en gemonitord. GPR Gebouw maakt het duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. GPR Stedenbouw maakt duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling inzichtelijk en brengt daarbij de volgende thema's in beeld: energie, ruimte & voorraden, welzijn & gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Hieronder wordt aan de hand van de GPR Stedenbouw thema's de duurzaamheidsaspecten benoemd die deel uitmaken van deze centrumuitbreiding. De gemeente neemt de uitwerking en realisatie van de openbare ruimte ter hand. De ontwikkelcombinatie ABB/Waaijer draagt zorg voor de maatregelen op gebouwniveau. Tijdens de ontwikkelings- en realisatiefase vindt een nauwe samenwerking plaats, zodat de kansen gesignaleerd, beoordeeld, uitgewerkt en ingepast worden indien dat gewenst is. De ambitie is een gemiddelde GPR Stedenbouw score van 7,5 ('onderscheidend duurzaam').

3.2 energie

Energie staat voor het energiegebruik in de gebruiksfase en de hieraan gerelateerde CO₂-emissies. Het doel is dat de uitputting van eindige brandstoffenvoorraden wordt voorkomen, duurzame energiebronnen worden toegepast en de schadelijke emissies ten gevolge van energiegebruik worden geminimaliseerd.

Kijkend naar de reductie van energie is bijvoorbeeld het verhogen van de Rc-waarden van een woning een efficiënte manier om te verduurzamen. Dit vanwege de snelle terugverdientijd, de reductie van tonnen CO₂-uitstoot ieder jaar weer en omdat de isolatie van een woning achteraf lastig aan te passen is.

Het op een aantrekkelijke wijze (blijven) aanbieden van de verschillende energetische opties (kansen) is essentieel voor het reduceren van de uitstoot van schadelijke emissies voor meerdere decennia. Dit is van belang voor de gezondheid van de toekomstige bewoners en generaties.

Verder zal gedurende de ontwikkeling open gestaan blijven worden voor nieuwe technieken. Immers in de toekomst zal fossiele gas verdwijnen, maar wellicht zal biogas een alternatief worden.

Al met al gaat het om het beperken van energiegebruik voor gebouwen en de openbare ruimte. In het laatste geval gaat het om voorzieningen zoals openbare verlichting, openbare oplaadpunten, pompen en gemalen.

openbare verlichting

In het plan wordt de openbare verlichting met Led-verlichting uitgevoerd. De techniek is in de afgelopen jaren ook dermate verbeterd dat niet alleen meer de 'koude', het zogenaamde blauwe licht, maar ook de 'warmere' kleuren leverbaar zijn. Hierbij geldt tevens de wens om een veilig en eenduidig beeld te creëren met het bestaande centrum.

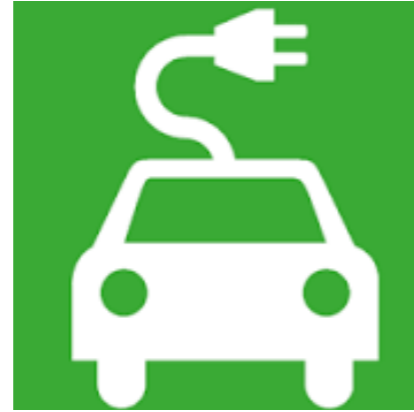
gebouwde omgeving

Voor het gebouwde deel van het plan is het uitgangspunt om aan te sluiten bij de geldende regelgeving. Op dit moment is dat nog een maximale EPC-waarde bij de winkels van 1,7 en bij de woningen van 0,4 (Bouwbesluit). Om de EPC-waarde van de woningen te behalen zullen de 'dichte' gevels een minimale warmteweerstand (Rc) van 3,5 m²K/W voor een vloer, 4,5 m²K/W voor een gevel en 6,0 m²k/W voor een dak moeten hebben. En voor dubbel isolatieglas een minimale U-waarde van 2,2 W/m²K.

Daarnaast zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden zoals de toepassing van:

- verwarming op basis van lage temperatuur;
- vraag gestuurde mechanische ventilatie;
- PV-panelen.

Ter bewustwording en stimulering van de belegger(s) en/of kopers van de woningen wordt in het ontwerpproces optioneel aangegeven met welke maatregelen welke extra besparingen bereikt kunnen worden. Hierbij wordt de terugverdientijd van de betreffende investering inzichtelijk gemaakt.



Enkele concrete voorbeelden hierin zijn: een hogere Rc-waarde, driedubbel glas in de woningen in plaats van dubbelglas, zonwering, slimme verbruiksmeters, WKO, WTW douche, aanvullende zonneboilers en -panelen.

In het ontwerpproces brengen de ontwikkelcombinatie ABB/Waaijer en de gemeente de meerkosten voor verschillende EPC reducties (o.a. Gasloos, maatregelen voor BENG en Nul op de Meter) in beeld en worden afspraken gemaakt over communicatie en promotie hiervan.

Degene die voordeel heeft bij de maatregelen zal de aanvullende initiële investering moeten dragen. Voor kopers van duurzamere woningen geldt dat zij een hogere hypotheek kunnen verkrijgen omdat de energielasten structureel lager liggen.

3.3 ruimte & voorraden

Bij de ruimtelijke inrichting wordt er gelet op het zorgvuldig omgaan met 'ruimte', in de stedenbouw ook wel geduid met 'rood, groen, blauw en grijs'. Doelen zijn:

- slim gebruik maken van bestaande (historische) structuren;
- behouden en bevorderen van biodiversiteit;
- zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke bouwstenen groen, water bebouwing en infrastructuur: ofwel een 'wijze' ordening van bestemmingen/functies;
- meervoudig ruimtegebruik in ruimte en tijd;
- sluiten van grondstoffenkringlopen.

De structuur van het plan sluit aan op bestaande structuren zoals bijvoorbeeld de Westersingel. De verschillende openbare ruimtes kennen hun eigen functie(s). Sommige daarvan zoals de pleinen moeten meerdere functies kunnen vervullen zodat de bruikbaarheid door het dubbelgebruik verhoogd wordt. Naast doelmatige verkeersbewegingen moet er ook geflaneerd en verbleven kunnen worden.

Het ontwerp gaat zorgvuldig om met de ordening van het programma. Naast het behoud van de zichtlijnen op de historische kerk is er ook gekeken naar het optimaliseren van het grondgebruik en het waarborgen van het toekomstige winkelrondje. Er wordt middels autoluwe straten en pleinen voorrang gegeven aan langzaam verkeer in het winkelgebied.

hergebruik materialen

Van de materialen die vrijkomen zal bekeken worden of en hoe deze binnen de gemeente Lansingerland hergebruikt kunnen worden. Tijdens de bouw zal in iedere fase beoordeeld worden hoe de aan- en afvoer het beste geregeld kan worden.

Om het aantal verkeersbewegingen te structureren/beperken kunnen tijdzones nodig zijn en centrale locatie(s) aangewezen worden. Bouwafval zal in ieder geval op de bouwlocatie gescheiden verzameld en afgevoerd worden.

grondgebruik

Doelstelling is de uitkomende grond ten behoeve van het vergroten van de Berkelse Plas zoveel mogelijk in het plangebied te hergebruiken. Vele transport bewegingen, en de daarmee gepaard gaande CO₂ uitstoot en overlast, worden daarmee voorkomen.

groenstructuur

In het centrum vindt verstedelijking plaats. Voor het verbeteren van de kwaliteit van het gebied wordt groen gebruikt onder andere om verbindingen met de omgeving te creëren en de overgangen naar het water te 'verzachten' middels natuurvriendelijke oevers.

In het ontwerp zijn op de centrale daken daktuinen voorzien. Afhankelijk van de begroeiing, gras/sedum of (forse) bomen, wordt de exacte dikte van het benodigde grondpakket bepaald (20 tot 80 cm). Deze daktuinen verbeteren de woonbeleving, het leefklimaat en vertragen de waterbelasting bij (hevige) regen op het openbare HWA-systeem.

waterberging

Het plan voorziet door het 'binnenhalen' van de Berkelse Plas in circa 4.000 m² extra wateroppervlak. Naast extra waterberging zal hierdoor het hitte-effect in de zomer verminderd worden.



waterverbinding Westersingel

Deze is in de huidige situatie een rechte merendeel ondergrondse verbinding. In de nadere uitwerking zal onderzocht worden of dit een rechte verbinding moet blijven of dat deze met het 'binnenhalen' van de Berkelse Plas en de voorgestelde aanvullende open water verbindingen grotendeels vervangen kan worden.

doorstroming van het water

Met behulp van de ervaring/expertise van het Hoogheemraadschap zal bekeken worden of de doorstroming van het water in het plan voldoende gewaarborgd is. Zogenaamde 'dode' hoeken waar vervuiling van het (oppervlakte)water kan ontstaan moeten voorkomen worden.

waterkwaliteit

In de nadere uitwerking ligt het streven de waterkwaliteit te verbeteren. Niet dat het zwemwater moet zijn, maar wel dat het water geschikt is voor menselijk contact. Denk hierbij aan de trappen en terrassen welke grenzen aan het water. Dit kan onder andere bereikt worden door middel van het aanleggen van rieteilanden met natuurvriendelijke oevers in de Berkelse Plas en groene waterranden.

meervoudig ruimtegebruik

Winkelgebieden zoals het centrum van Berkel zijn een plek van beleving en niet alleen voor het doen van enkel (doelmatige) aankopen. Hiertoe is het integreren van andere voorzieningen dan winkels en horeca zoals leisure, maatschappelijke en/of culturele functies een goede aanvulling.

3.4 welzijn & gezondheid

Gezondheid staat voor een gezonde en comfortabele leefomgeving. Doelen zijn: het voorkomen van geluid-, geur- en windhinder en verbeteren van luchtkwaliteit, externe en lokale veiligheid en bezonning op de locatie.

bezonning/schaduwwerking

Het verblijven wordt onder andere verlengd door optimaal in te spelen op de bezonningsmogelijkheden van het gebied. De positionering van de gebouwen en de gebouwhoogtes spelen daarin een belangrijke rol. Middels bezonningsstudies zal de planontwikkeling worden gemonitord en geoptimaliseerd. Dit geldt onder andere voor de zuidelijk gesitueerde locaties aan het water welke zich optimaal moeten lenen voor terrasjes en zitjes.

3.5 gebruikswaarde

Gebruikswaarde staat voor de mate waarin de locatie geschikt is voor de beoogde functie door mobiliteit, functionaliteit en belevingswaarde. Doelen zijn het realiseren en/of versterken van:

- goede en veilige bereikbaarheid van gebouwen in het gebied;
- heldere, begrijpelijke samenhangende ruimtelijke en functionele opzet van de openbare ruimte en gebouwen;
- duurzaam gedrag;
- sociale cohesie;
- sociale veiligheid;
- herkenbaarheid, eigen identiteit en aantrekkelijkheid van (delen van) de locatie.

bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid van een winkelcentrum is essentieel. Indien dit niet goed geregeld is, zal dat gelijk uiting hebben in minder bezoekers als gevolg van negatieve ervaringen. In het plan dient daarom zeer veel aandacht besteed te worden aan goede bereikbaarheid (te voet, fiets, auto, vrachtverkeer en OV), gebruiksgemak van en voldoende aantal parkeer- en fietsenstallingsvoorzieningen.

bewegwijzering

In de nabije omgeving en in het centrum helpt een goede bewegwijzering het vinden van de juiste locatie. Dit moet vanuit een plan overstijgende visie voor het grotere gebied eenduidig uitgewerkt worden.

materiaalgebruik

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door het materiaalgebruik, zowel in de esthetisch opzicht als in de exploitatie (minder onderhoudskosten). Uitgangspunt is dat er een eenheid in het totale centrum komt. De Kersingel is voor de uitwerking de referentie. Hier is al gebruik gemaakt van een eenduidige hoogwaardige inrichting.

afvalverwerking

In samenhang met de voorzieningen in het bestaande centrum zijn de diverse afvalverzamelpunten ondergronds voorzien. Mede door de regionale betekenis van het centrum van Berkel hebben deze een functie voor een groter gebied en dienen deze eenvoudig bereikbaar te zijn zonder het centrum in te moeten. Hiertoe zal voorzieningen worden in een logistiek handige locatie, met voldoende mogelijkheden voor kort parkeren (zogenaamd Kiss & Ride), aan de rand van het plangebied.

laadpalen

Het opladen van elektrische auto's moet ook in het centrum mogelijk zijn. Het aantal en de meest logische plekken worden daarvoor in de uitwerkingsfase bepaald en aangewezen.

sociale cohesie

In verloop van tijd krijgen gebieden benamingen. Deze identiteit komen veelal voort uit het gebruik of specifieke kenmerken. In deze ligt het voor de hand de drie pleinen in het centrum 'benamingen' te geven. Het kerkplein staat reeds vast, in de uitwerking zullen dan ook namen kunnen ontstaan voor het plein halverwege het centrum met 't Vierkantje en het nieuwe plein aan het water. Naast de benaming, dient daarbij tevens gedacht te worden aan speelvoorzieningen of een schaatsbaan in de winter op de het naar 'binnengehaalde' Berkelse Plas of fonteinen op het centrale plein in de zomer.



maatschappelijk draagvlak

In de ontwikkeling van het plan is het contact met de (direct) betrokkenen zoals de omwonenden, (toekomstige) gebruikers en participanten belangrijk. Door uit te leggen wat er gaat gebeuren, te luisteren naar ideeën/inbreng en de dialoog aan te gaan ontstaat er draagvlak voor het plan.

communicatie

Gedurende het gehele proces zowel in de ontwerp- als de realisatiefase zullen meerdere vormen van communicatie gebruikt worden. Het doel bepaalt welk communicatie middel daarvoor het beste is.

WiFi

De winkeliersvereniging onderzoekt de mogelijkheid het winkelcentrum aan te sluiten op het internet middels gratis WiFi. Hiermee zijn op locatie ook digitaal alle acties, activiteiten en festiviteiten van het winkelcentrum te raadplegen.

Social Return On Investment (minimaal 5% van de aanneemsom)

Tijdens de bouwfase is het een doelstelling samen te werken met lokale ondernemers (arbeid/materiaal) en stage-/leerplekken te bieden. Dit bevordert de werkgelegenheid in de regio.

sociale veiligheid

De openbare functies winkels, horeca, een eventueel filmhuis/vestzaktheater en maaiveld parkeren behoeven een zorgvuldige afstemming van de benodigde lichtintensiteit voor beleving, gebruik en veiligheid. In de uitwerking dienen verlichtingsberekeningen van de openbare ruimte gemaakt te worden waarbij 'donkere' en sociaal minder veilige hoeken voorkomen moeten worden (minimaal 5 lux). De voornemens van de gemeente liggen ook bij het aanleggen van camerabeveiliging op strategische punten in het centrum.

Dit kan in combinatie met de verlichting, de eerdergenoemde wifi-functie en fietsenstalling. Daarnaast zullen de woningen worden gecontroleerd in hoeverre ze voldoen aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).

tijdens de bouw

De bouwplaats(en) is nabij diverse scholen gelegen. Aan de kinderen in de (directe) omgeving zal voorlichting gegeven worden over de veiligheid in en om de bouwplaats.

toegankelijkheid

De openbare ruimte en de gebouwen moeten voldoen aan het handboek toegankelijkheid. Dit houdt in dat het centrum ook voor mindervaliden makkelijk bereikbaar moet zijn.

3.6 toekomstwaarde

Toekomstwaarde staat voor de mate van bestendigheid en aanpasbaarheid van (delen van) de locatie aan veranderende, toekomstige, onbekende gebruikswensen (functioneel, fysiek, milieu/energie) en de (blijvende) waardering voor de verschijningsvorm van het openbaar gebied. Het doel is: dat gebieden niet alleen nu maar ook in de toekomst voldoen aan de eisen en wensen die aan het beoogde gebruik gesteld worden. Daarnaast, om te voorkomen dat voortijdig in gebiedsdelen wordt ingegrepen (met extra milieu-impact), omdat beeldkwaliteit wordt getypeerd als 'gepasseerde modegril'.

bestendigheid

Het plangebied is niet gelegen op zandgrond en hoeft zich dus nauwelijks zorgen te maken over eventuele droogteschade in de toekomst. Het centrum zal wel aardig verhard worden wat hittestress met zich mee kan brengen. Het ontwerp speelt hierop in door de Berkelse plas het plangebied in te trekken. Daarnaast zullen er waterelementen worden geplaatst op het verblijfsplein in combinatie met groen en bomen.

flexibiliteit

De kavels in het plan zijn allemaal meezijdig ontsloten en er is ruimte overgelaten in de kavelstructuur voor eventuele wijziging van het aantal woningen en voorzieningen. Daarnaast is er voldoende ruimte overgelaten bij de multifunctionele gebouwen voor een eventuele functiewijziging in de toekomst en zijn de ruimtelijke eenheden vaak afzonderlijk te herstructureren.

hoge plint

Nieuwbouwblok 1 is voorzien van een hoge plint. Tijdens de uitwerkingsfase zal er bouwtechnisch worden gezocht naar een optimale flexibele indeling. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de positionering van kolommen en draagwanden en wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid tot transformatie naar een woning bij langdurige leegstand van het winkelpand.

3.7 score GPR-stedenbouw

Om een schatting te kunnen maken van de waarde van het breed inzetten op duurzaamheid is er een indicatie score opgesteld aan de hand van GPR-stedenbouw. De score wordt hieronder kort toegelicht:

energie

De ambitie is een score van 7,7. De maatregelen om dit te bewerkstelligen en de bijbehorende kosten worden in overleg tussen de ontwikkelcombinatie ABB/Waaijer en de gemeente tijdens het ontwerpproces in beeld gebracht. De exacte verdeling en de precieze maatregelen en de bijbehorende EPC zijn is dit stadium lastig te bepalen. De insteek is om tijdens de uitwerkingsfase de belegger en de (particuliere) kopers van de woningen te overtuigen van aanvullende maatregelen.

ruimte & voorraden

Het plan scoort een 7,2 voor de inrichting. Het is een integraal plan waar getracht wordt rekening te houden met alle wensen en eisen van belanghebbenden.



welzijn & gezondheid

Het plan scoort een 7,9 op gezondheid. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat toekomstige hinder, zoals geur, geluid en luchtkwaliteit binnen de daarvoor geldende normen blijft.

gebruikswaarde

Het plan scoort een 7,7 op gebruikskwaliteit. Het plan betreft een goed bereikbare locatie en faciliteert bijna alle mobiliteitsvormen. De gebouwen zijn compact, functioneel, gedifferentieerd en helder van opzet. Er wordt ingezet op de belevingswaarde middels ontmoetingsplekken, activiteiten, zichtbare entrees en een hoog verlichtingsniveau.

toekomstwaarde

Het plan scoort een 7,4 op toekomstwaarde. Dit komt voornamelijk door de hoge plint van de winkelpanden en de loskoppeling van HWA. Ook de groen inrichting van het parkeerplein en het dak van de parkeergarage spelen een rol in het tegengaan van hittestress. Daarnaast leidt de groeninrichting met de waterelementen ook tot extra infiltratie mogelijkheden voor hemelwateroverlast. Het plan zet in op ruimtelijke en gebouwde flexibiliteit.

Kortom: het plan zet in op alle realistische facetten van duurzaamheid.

De ambitie is een gemiddelde score van 7,5 op GPR Stedenbouw. De ambitie die per thema wordt nagestreefd is minimaal gesteld op het cijfer 7. De ambitie die voor het totaal wordt nagestreefd is gesteld op het cijfer 7,5 (gemiddeld).

Binnen GPR Stedenbouw staat een 8,0 voor een 'hoog niveau van duurzaamheid', een 7,5 staat voor 'onderscheidend duurzaam' en een 7,0 staat voor 'mainstream' duurzaam.



In dit communicatieplan worden de uitgangspunten beschreven voor de communicatie van de centrumuitbreiding Berkel en Rodenrijs. De planvorming van dit project 'Berkel Centrum West', speelt al enige tijd en bepaalt voor een deel aard, inhoud en strategie van de communicatie.

Een essentieel uitgangspunt is dat de communicatie rondom het project herkenbaar is voor de inwoners, winkeliers, bezoekers en overige betrokkenen van Berkel en Rodenrijs en zijn omgeving. Daarin zal ieder lid van het projectteam zijn rol hebben en tot uitvoering brengen.

De leden van het projectteam 'Berkel Centrum West' zijn de:

- gemeente Lansingerland;
- ontwikkelaar zijnde: ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie;
- aannemer zijnde: ABB Bouwgroep.

De leden worden, waar nodig, door haar adviseur(s) ter zijde gestaan.

In de planvorming van 'Berkel Centrum West' is een drietal communicatiestromen te onderscheiden:

- participatie;
- proces;
- marketing.

De doelstelling van deze communicatiestromen wordt hieronder afzonderlijk weergegeven.

4.1 participatie

De participatiecommunicatie heeft tot op heden in de planvorming een beperkte rol gespeeld en zal in de toekomst worden geïntensiveerd. Het accent van deze communicatiestroom ligt in de fase planvorming op direct belanghebbenden: bewoners, pandeigenaren en ondernemers. In deze fase is participatie de verantwoordelijkheid van alle leden van het projectteam. Vanuit haar publiekrechtelijke rol blijft de gemeente Lansingerland daarnaast ook een eigen verantwoordelijkheid houden.

doel

De procesgang en eventuele besluitvorming verloopt soepel, doordat de verschillende doelgroepen tijdig en juist geïnformeerd en betrokken worden.

uitvoering en verantwoordelijkheden.

- Inspraak voorontwerp bestemmingsplan: 4 weken ter inzage + informatiebijeenkomst bedoeld voor belangstellenden;



communicatie

verantwoordelijk: gemeente Lansingerland;
uitvoering: projectteam Berkel Centrum West.

- Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan: 6 weken ter inzage + informatiebijeenkomst bedoeld voor belangstellenden;
verantwoordelijk: gemeente Lansingerland;
uitvoering: projectteam Berkel Centrum West.
- Betrekken belangengroeperingen.
verantwoordelijk: ABB /Waaier Projectrealisatie;
uitvoering: ABB/Waaier Projectrealisatie in samenspraak met projectteam Berkel Centrum West. Al naar gelang behoefte en in overleg met betrokkenen.
- Overleg met aanwonenden/pand c.q. grondeigenaren als het gaat om verwervingen en aanpassingen aan panden: overleg doorlopend;
verantwoordelijkheid: ABB/Waaier Projectrealisatie.
- Voortdurend blijven informeren van raadsleden;
verantwoordelijkheid: projectteam Berkel Centrum West.

kosten

Het gaat hierbij om kosten voor het organiseren van informatiebijeenkomsten en kosten voor drukwerk.

4.2 procescommunicatie

Dit is de communicatie met en tussen de bij de ontwikkeling en realisatie betrokken partijen die betrekking heeft op de respectievelijke werkzaamheden in het kader van het project en de voortgang ervan.

doel

De procesgang en eventuele besluitvorming verloopt soepel, doordat de verschillende betrokkenen tijdig en juist geïnformeerd en betrokken worden.

uitvoering

- Interne communicatie betrokken projectteam leden en organisaties;
verantwoordelijkheid: projectteam Berkel Centrum West.
- 'Berkel Centrum West' als vast agendapunt op agenda afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling opnemen;
verantwoordelijkheid: gemeente Lansingerland.
- Regulier bijpraatmoment met lokale pers, eens per 2 maanden of als daartoe aanleiding is;
verantwoordelijkheid: projectteam Berkel Centrum West.

- Direct omwonenden/ondernemers blijvend informeren;
uitvoering: ABB/Waaier Projectrealisatie.

kosten

Kosten voor het ontwikkelen van (interne)communicatiemiddelen, informele bijeenkomsten projectmedewerkers etc.

4.3 marketingcommunicatie

De marketingcommunicatie zal, om succesvol te kunnen zijn, een eigen traject van beeldvorming moeten bewandelen en zich bewust moeten onderscheiden door bijvoorbeeld het:

- creëren van betrokkenheid over de toekomst van Berkel en Rodenrijs, met een centrum voor inwoners, werknemers, werkgevers en bezoekers;
- creëren van en het bijdragen aan het wij-gevoel en de trots van 'de Berkel en Rodenrijsenaren' op hun plaats op basis van huidige beleidskeuzes en toekomstplannen;
- creëren van draagvlak voor deze ontwikkeling van het centrumgebied bij inwoners, ondernemers en gemeentebestuur;
- uitdragen van samenhang tussen de diverse plannen en projecten in met name het centrumgebied met het daarvoor gecreëerde beeld 'Berkel en Rodenrijs in de toekomst'.

Deze communicatie heeft een tweeledig doel. De inwoners van Berkel en Rodenrijs moeten een goed 'gevoel' hebben bij deze ontwikkeling. Het is immers een belangrijk onderdeel van Berkel en Rodenrijs waar iedere inwoner trots op moet kunnen zijn. De sfeer rondom het project in al haar uitingen draagt daar aan bij. Daarnaast moet een positief imago/beeld van de ontwikkeling ook de verkoop en verhuur van zowel (commerciële) voorzieningen als woningen bevorderen.

Er zal nadrukkelijk afstemming moeten plaatsvinden met beide andere communicatiestromen, denk bijvoorbeeld aan de afstemming van inhoudelijke boodschappen, de voortgang of het bereiken van mijlpalen in de realisatie en de wijze waarop de marketingcommunicatie het huur- en koopproces bij de diverse doelgroepen interactief kan sturen.

Informatie uit beide communicatiestromen dient tijdig bekend te zijn om daar in de marketingcommunicatie op juiste wijze aandacht aan te kunnen besteden of er op te kunnen anticiperen. Dit moet via afspraken en werkwijzen in de projectorganisatie worden verankerd.

doel

De ontwikkeling/het project is bekend bij de doelgroepen en heeft een positief imago. De verkoop/verhuur van woningen en (commerciële) voorzieningen verloopt soepel. Hierbij wordt de volgende positionering aangaande de identiteit van het gebied gehanteerd:

Waar staat het merk 'Berkel Centrum West' voor?

- de realisatie van het plan 'Berkel Centrum West' vormt de afronding en versterking van het centrumgebied van de kern Berkel en Rodenrijs;
- een plek van ontmoeting en verblijven;
- een aantrekkelijk winkelcentrum;
- wonen in het centrum voor verschillende doelgroepen.

Wat zijn onderscheidende factoren?

- functioneel: nieuwe functies verlengen de verblijfsduur en stimuleren de bezoekfrequentie in het hart van Berkel en Rodenrijs;
- emotioneel: hét ontmoetingspunt aan de westzijde van het centrumgebied.

Samenvattend:

'Berkel Centrum West' is gezellig en vriendelijk, een plek van ontmoeting, heeft een levendige uitstraling en biedt geborgenheid.

uitvoering

- Positionering, selectie communicatie/reclamebureau, uitwerking en productie communicatiemiddelen;
verantwoordelijk: projectteam Berkel Centrum West;
uitvoering: ABB/Waaier Projectrealisatie;
- Informatiecentrum lanceren;
verantwoordelijk: projectteam Berkel Centrum West;
uitvoering: ABB/ Waaier Projectrealisatie;
- Stilstaan bij mijlpalen en organiseren festiviteiten;
verantwoordelijk: projectteam Berkel Centrum West;
uitvoering: ABB/ Waaier Projectrealisatie;
- Lanceren website Centrum West;
verantwoordelijk: projectteam Berkel Centrum West;
uitvoering: ABB/ Waaier Projectrealisatie.





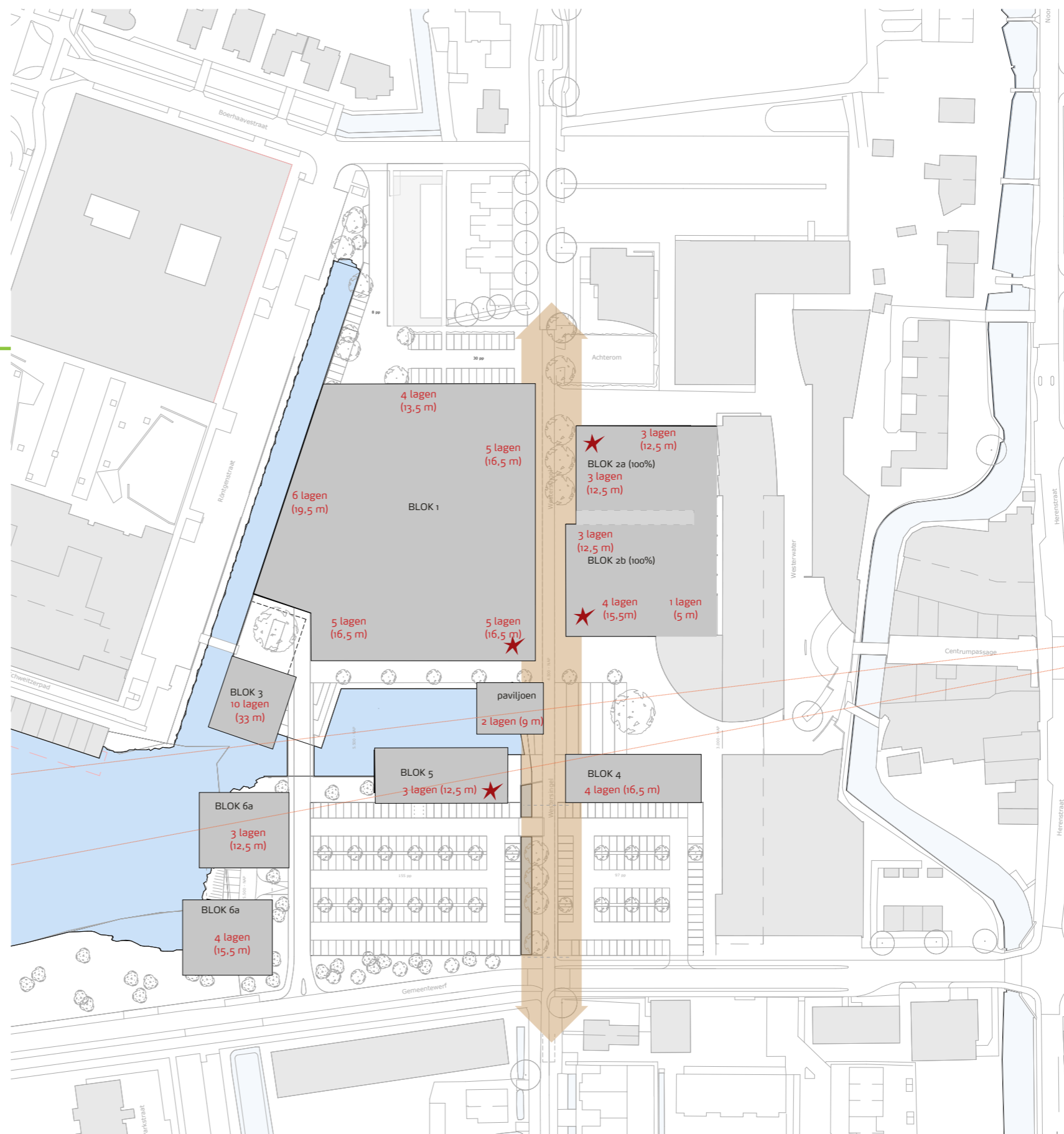
kaderkaarten

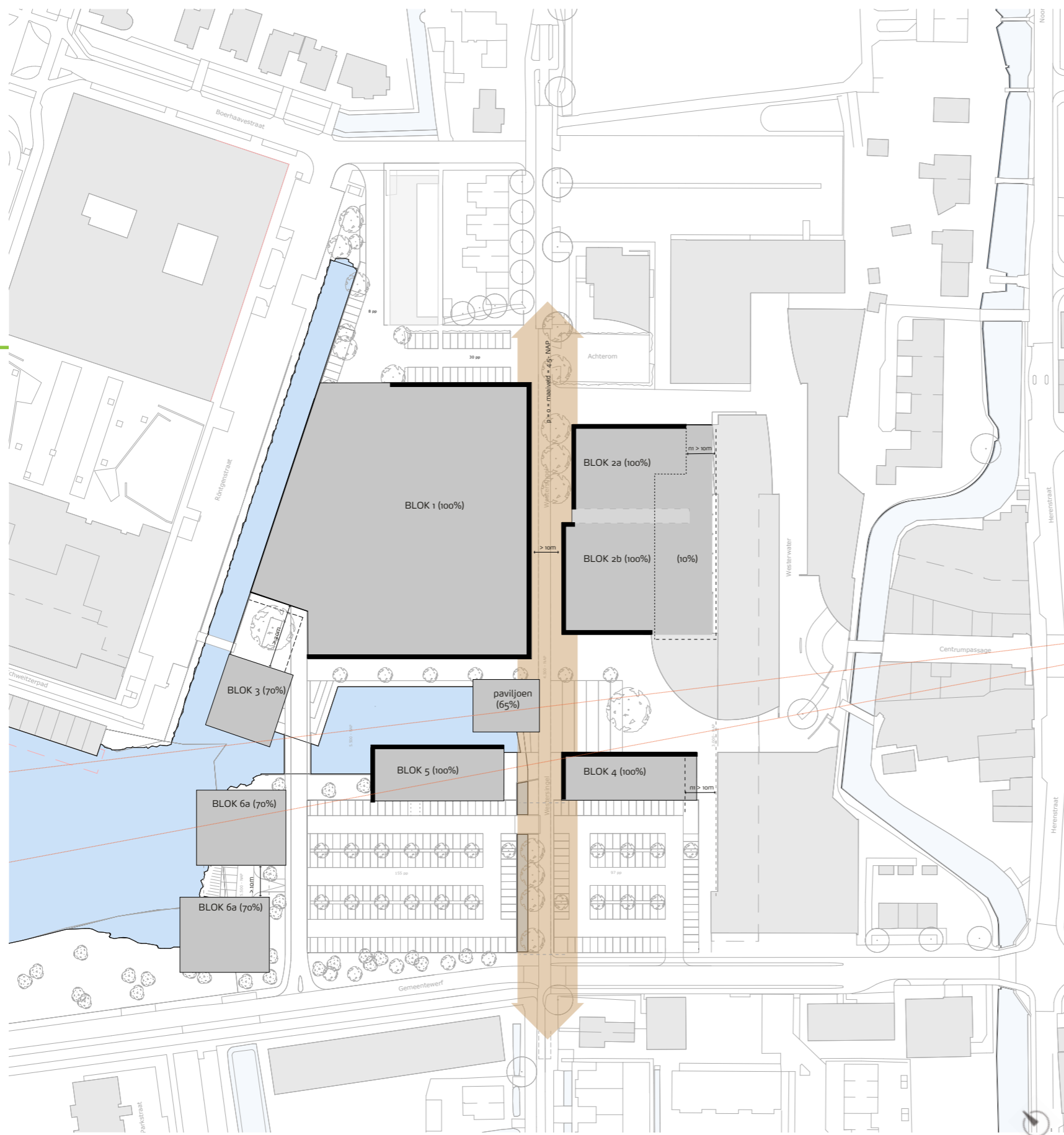
3 lagen
(12,5 m)

bouwlagen en maximale bebouwingshoogte



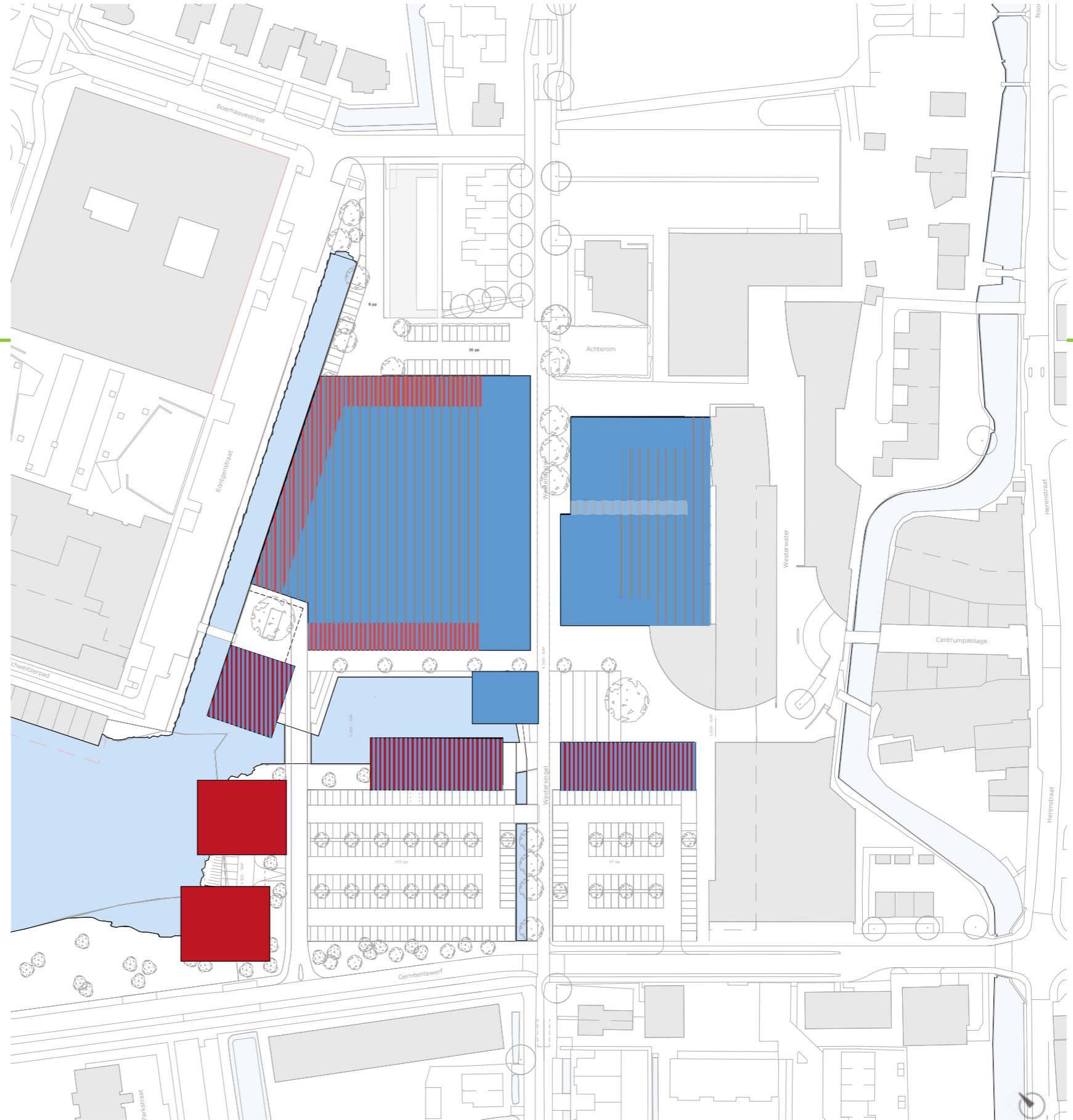
extra 1,5 m hoogte toegestaan t.b.v kappen

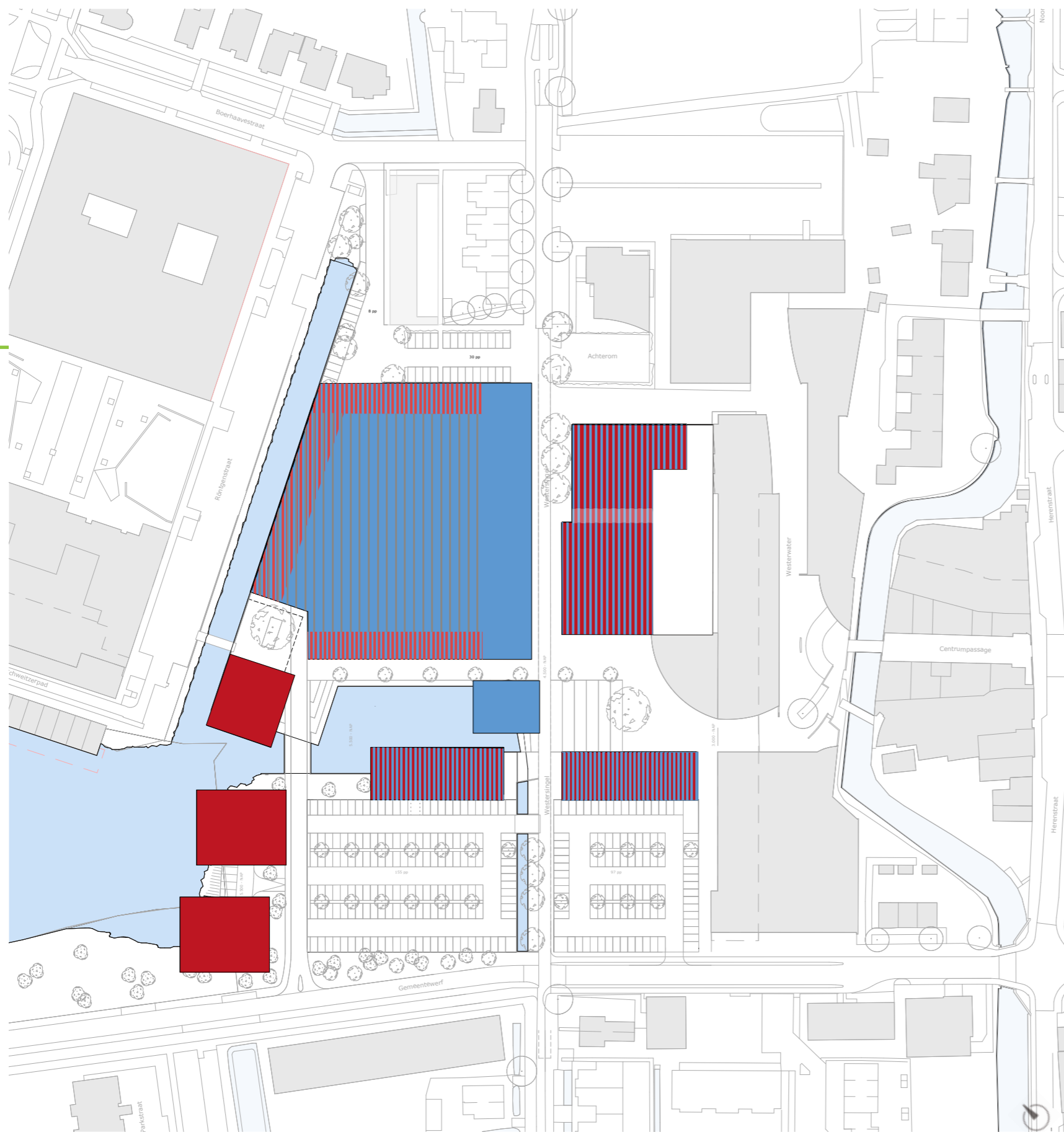








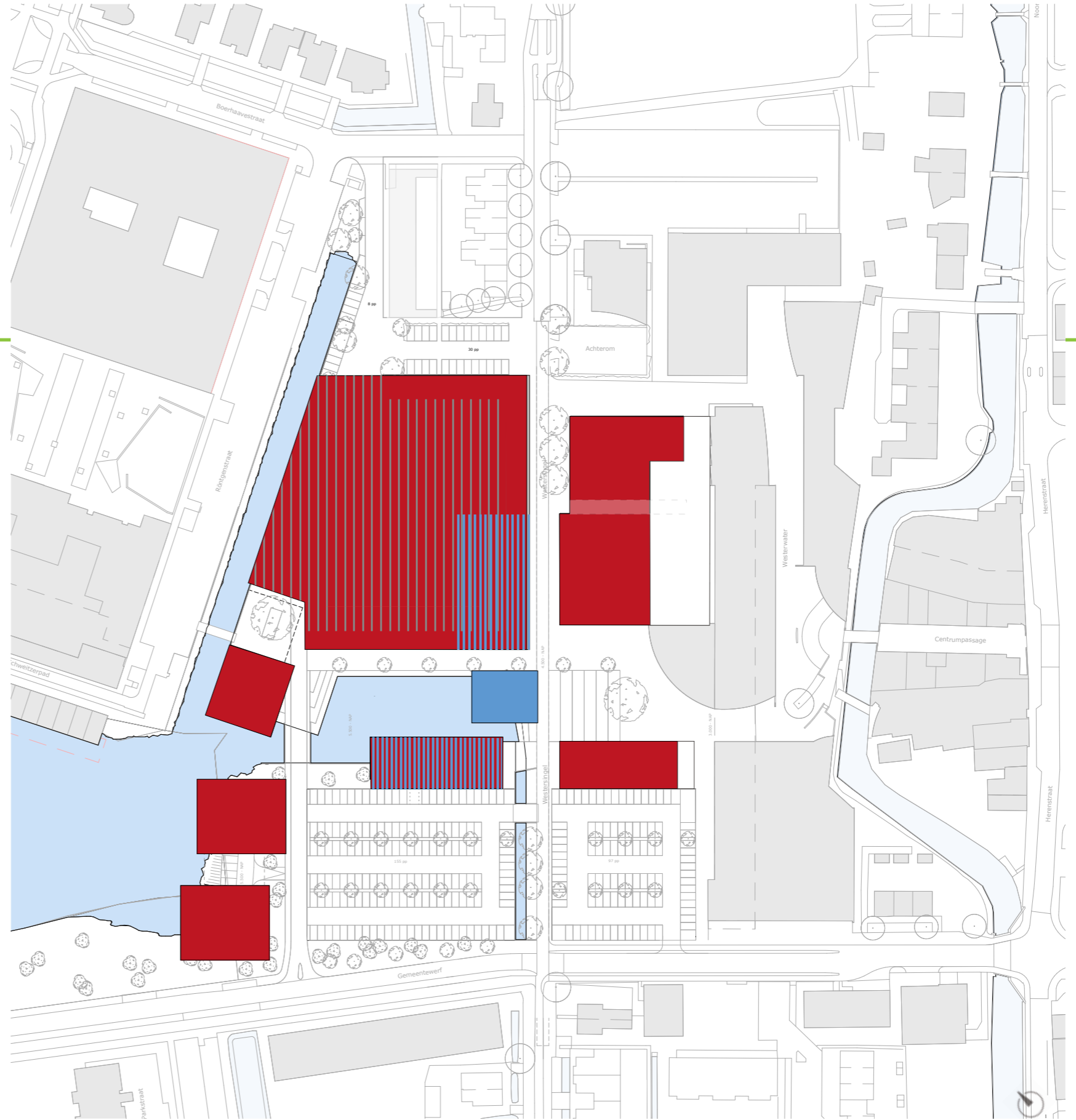
- bebouwingsvlak
- (100%)** bebouwingspercentage bouwvlak
- rooilijn
- afstandzone t.o.v. bestaande bebouwing op verdiepingen
- aansluiting op bestaande bebouwing
- parkeren onder maaiveld
- zichtlijnen naar kerk

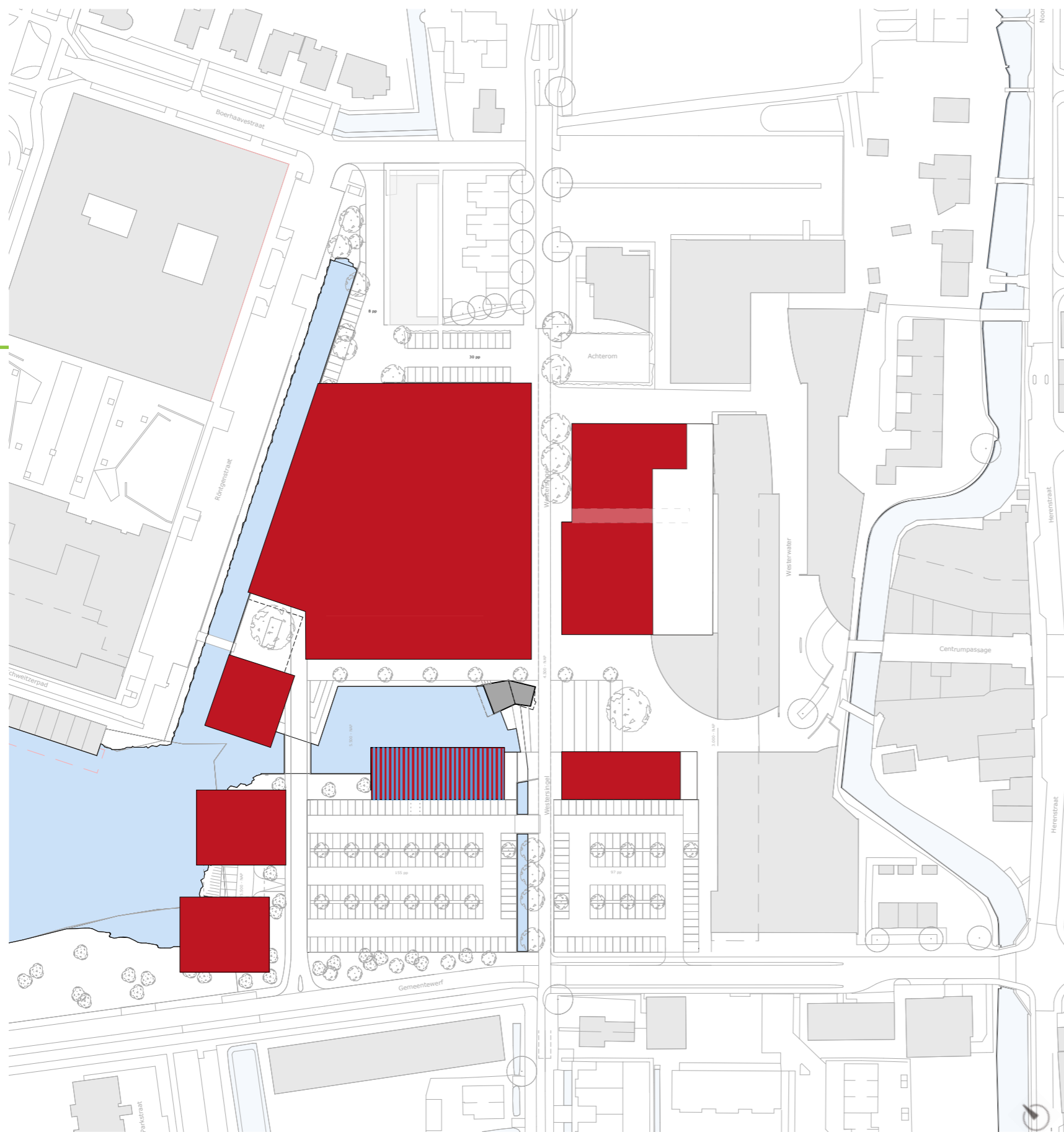
randvoorwaardenkaart bebouwing





-  voorzieningen
-  parkeren / verkeer openbaar
-  wonen (incl. privé parkeren)
-  parkeren onder maaiveld





- voorzieningen
- parkeren / verkeer openbaar
- wonen (incl. privé parkeren)
- parkeren onder maaiveld

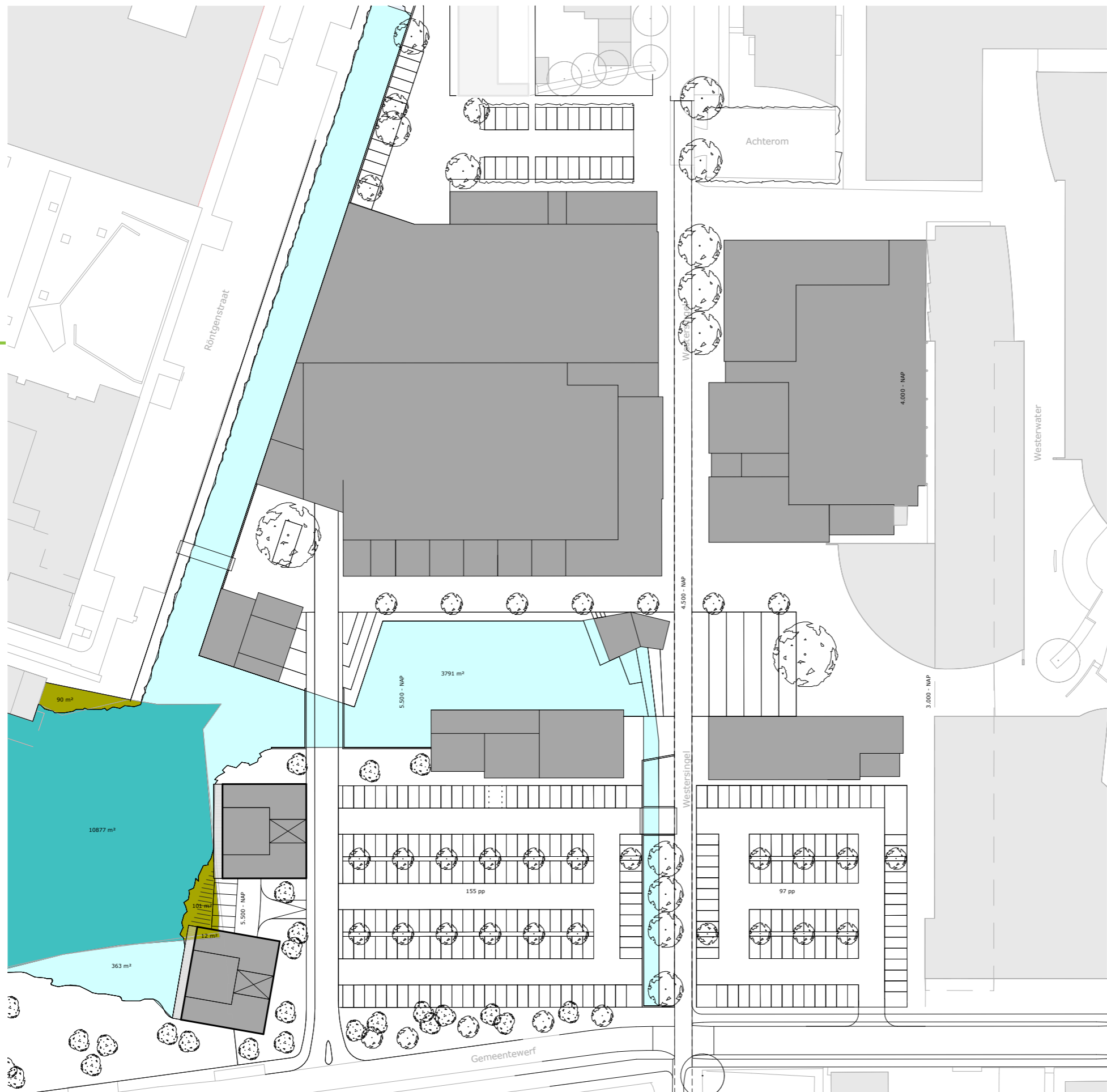
	Put
	Vaste stuw
	Elektrische stuw
	Regelbare stuw
	Peilschaal
	Elektrisch
	Brug
	Primair (polder)
	Secundair (polder)
	Inlaat
	Open duiker
	Sifon
	Polderwatervlak
	Peilgebied vigerend
	Natte Ecologische Zone
	Peilafwijking gebied



waterstructuur | bestaand



waterstructuur | nieuw



wateroppervlakte:
 Berkelseplas, bestaand handhaven : ca. 10.870 m²
 water nieuw plangebied : ca. 4.150 m²

colofon

69

initiatiefnemers:

Waaiker Projectrealisatie, Voorburg
ABB Bouwgroep, Sliedrecht
rphs strategie + ontwikkeling, Voorburg

in samenwerking met:

Gemeente Lansingerland, Lansingerland

adviseur stedenbouw & architectuur:

rphs architectuur + stedenbouw, Voorburg

