

herontwikkeling
**WINKELCENTRUM
LEIDSENHAGE**

BEELDKWALITEITSPLAN

WINKELCENTRUM EN OMGEVING
GEBOUWSCHIL
UITWERKING GEVELS
PARKEERVOORZIENING P9/P10
PAVILJOENS, HOTEL EN VIJVER
BUITENRUIMTE LEIDSENHAGE

Inhoudsopgave

1	Disclaimer	4
2	Inleiding	5
3	Beeldkwaliteitsplan	
3.1	Algemeen	7
3.2	Winkelcentrum en omgeving	7
3.3	Gebouwschil	9
3.4	Uitwerking gevels	15
3.5	Parkeervoorziening Pg/P10	16
3.6	Paviljoens, hotel en vijver	16
3.7	Buitenruimte Leidsenhage	16



1. Disclaimer

Dit beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen na analyse van de bestaande beleidsdocumenten en is, in combinatie met het bestemmingsplan, leidend voor de ontwikkeling van Leidsenhage. Eerder genoemde richtlijnen met betrekking tot beeldkwaliteit, die in strijd zijn met de in dit document genoemde richtlijnen, komen te vervallen. Het is mogelijk om van de in dit document opgestelde eisen af te wijken, mits uitvoerig onderbouwd wordt waarom het afwijken leidt tot een betere situatie voor de gebruikers van Leidsenhage en de omgeving. Afwijken van de eisen is alleen mogelijk met goedkeuring van het College van Burgemeester en wethouders op basis van de afweging van het advies van de Welstandscommissie.

Aan de in dit beeldkwaliteitsplan gepubliceerde afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen dragen een bepaalde kwaliteit of een bepaald idee uit en dienen conceptueel opgevat te worden, niet letterlijk.

2

Inleiding

Op 6 maart 2014 hebben de Gemeente Leidschendam-Voorburg (Gemeente) en Unibail-Rodamco (UR) een anterieure overeenkomst ten behoeve van de herontwikkeling van Leidsenhage gesloten. Tevens is er op die datum een samenwerkingsovereenkomst tussen UR en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) getekend.

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat er een beeldkwaliteitsplan door een gemeenschappelijk beeldkwaliteitsteam van de Gemeente en UR zal worden opgesteld. De (her)ontwikkeling van Leidsenhage tot een toekomstbestendig winkelcentrum stelt bijzondere kwaliteitseisen aan het te maken ontwerp en de gekozen materialisatie, hetgeen naar voren komt uit alle relevante beleidsstukken. Onderhavig beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor de verschillende ontwerpdisciplines die werken aan de plannen voor Leidsenhage. Daarnaast zal het Beeldkwaliteitsplan na vaststelling dienen als toetsingskader voor de gemeente en de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in een beschrijving en in referentiebeelden de beoogde kwaliteit aan van het uiterlijk van het winkelcentrum Leidsenhage. Dit betreft het gebied tussen de Heuvelweg, de Burgemeester Banninglaan, de Parktunnel en de Noordsingel. Dit document heeft betrekking op de beeldkwaliteit van de buitenzijde van de bouwmassa's (inclusief de parkeergarages) en op de kwaliteit van het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied. Ook zijn er in dit plan eisen opgenomen over reclame-uitingen, bewegwijzering en verlichting. Een aantal eisen gelden voor alle onderdelen van het ontwerp (zie paragraaf 2.1), terwijl andere alleen voor specifieke gevels, onderdelen en/ of openbare ruimtes gelden. Het Beeldkwaliteitsplan richt zich niet op de maximale volumes (hoogtes, rooilijnen) van het winkelcentrum; hiervoor wordt naar het vigerende bestemmingsplan verwezen. Ook richt het plan zich niet op de binnenkant van het winkelcentrum.

Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen na uitvoerig overleg met de VvE's en VvH's van de woonblokken direct grenzend aan Leidsenhage (Schout van Eijklaan, Banninghage, Via Verdi, Heuvelweg). De Gebiedsvisie en het Ruimtelijk Kader Leidsenhage dienden hierbij als vertrekpunt.

unibail·rodamco



3

Beeldkwaliteitsplan

3.1 Algemeen

Het ontwerp voor het nieuwe winkelcentrum Leidsenhage is een opgave met bijzondere eisen. Voor zowel gebouw als de daarbij behorende openbare ruimten zijn de kwaliteitseisen en -verwachtingen hoog. Aandacht zal in het bijzonder uitgaan naar de aansluiting van de nieuwbouw en openbare ruimte met omliggende woongebieden aan de Heuvelweg en de Burgemeester Banninglaan en met het Groot Zijdepark.

De kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het vernieuwde Leidsenhage moet ook na verloop van jaren gewaarborgd zijn. In de materialisatie en detaillering dient hiermee rekening gehouden te worden.

Algemene toetsingscriteria:

- Het ontwerp van Leidsenhage sluit aan op de omgeving. Dit geldt zowel voor de architectuur van de gebouwen als voor de inrichting van de openbare ruimte.
- Een hoge ontwerp kwaliteit en samenhang tussen gebouw en openbare ruimte staat centraal. Er wordt een overtuigende en evenwichtige totaalcompositie gevraagd voor het hele ontwerp.
- De kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het vernieuwde Leidsenhage zal ook na verloop van jaren gewaarborgd zijn. In de materialisatie en detaillering dient hiermee rekening gehouden te worden, hierover moet tijdig gecommuniceerd worden.

3.2 Winkelcentrum en omgeving

De algehele opgave is om een groot winkelcentrum zo vorm te geven dat het past in de omgeving. Voor een winkelcentrum is uitstraling belangrijk, maar het mag de omringende woonbuurten en parkgebieden niet gaan overheersen: het mag niet zo zijn dat het gebouw als een soort alien in haar omgeving staat. In plaats daarvan reageert het op de diverse karakteristieke kanten (het park, de woningen, etc.) en etaleert het duidelijk haar rol in de omgeving. Het winkelcentrum wordt stedenbouwkundig aan de omgeving gekoppeld d.m.v. stedelijke ruimtes, zichtlijnen en routes. Alle gevels worden representatief ontworpen. Om zowel uitstraling als aansluiting te bewerkstelligen dient het huidige, enigszins in zichzelf gekeerde winkelcentrum, een gematigd extravert karakter te krijgen.

Essentieel is dat het ontwerp een hoge mate van samenhang vertoont tussen de buitenruimte en de verschillende bouwmassa's. Het moet van alle kanten duidelijk zijn dat het één winkelcentrum is, met één architectonische identiteit en één hoogwaardige kwaliteit. Het in dit algehele beeld opgaan van de bestaande bebouwing, de parkeergebouwen, hotel, paviljoens en inrichtingselementen als fietsenstallingen speelt hierbij een belangrijke rol. De samenhang komt voort uit een eenduidige architectonische identiteit met een eigentijdse en moderne vormtaal, met een minimalistische en hoogwaardige afwerking.

Specifiek geldt voor het hoofdgebouw dat het afronden van de hoeken van de gebouwen, zoals in het masterplan veelvuldig terugkomt, een terugkerend thema kan zijn in de architectuur. Het

is één van de manieren om het gebouw een zachte elegante vorm te geven.

Toetsingscriteria winkelcentrum en omgeving:

- Het winkelcentrum wordt stedenbouwkundig aan de omgeving gekoppeld d.m.v. stedelijke ruimtes, zichtlijnen en routes.
- Door de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte is het geheel duidelijk herkenbaar als winkelcentrum.
- de gebouwen dienen op alle schaalniveaus – van veraf tot dichtbij – interessant te zijn in de beleving voor gebruikers en passanten.
- Alle gevels worden representatief ontworpen.
- De bebouwing heeft een modern karakter zonder dat het streng en afstandelijk wordt. Het gebouw krijgt daarom zachte elegante vormen om het ontwerp speels en uitnodigend te maken.
- Het winkelcentrum krijgt een gematigd extravert karakter.
- Het winkelcentrum krijgt een levendig en gevarieerd karakter, zonder chaotisch te worden.



Alhoewel te massaal van opzet, geven de heldere volume-opbouw en vloeiende lijnen dit gebouw < een vriendelijk karakter.



< Een positief voorbeeld van vloeiende lijnen in een gebouw, zonder gebruik te maken van ronde vormen. De schuine volumevlakken dragen hier sterk aan bij.



De mee-ontworpen luifel zorgt bij dit gebouw voor < een uitnodigend gebaar.

Door de detaillering van de gevel wordt diepte gecreeerd en is de beleving van dit gebouw op alle schaalniveau's interessant. >>



- Het algehele gevelbeeld waar bewoners vanuit hun woningen op uitkijken is rustig en ingetogen, niet schreeuwerig of rommelig.
- De bestaande bebouwing dient in het algehele beeld op te gaan (Inclusief de parkeergebouwen, hotel, paviljoens en inrichtingselementen als fietsenstallingen).
- Om het open en positieve karakter van het gebouw te versterken is de algehele kleurstelling licht, eventueel met tegenhangers in donkere kleuren en/of groene gevels.
- Duurzaamheid van materiaal en een nette detaillering dragen ook op het hogere schaalniveau bij aan een kwalitatief hoge uitstraling.

3.3 Gebouwschil

Een van de opgaves is om grote gevelwanden zo vorm te geven dat ze aantrekkelijk zijn. De gevels zijn de blikvanger van het winkelcentrum en de hoogwaardige kwaliteit zal hier het meeste in het oog springen. De gevels zullen het winkelcentrum aantrekkelijk, levendig en divers moeten maken en van een menselijke maat moeten voorzien. Belangrijk hierbij is om de kwaliteit en eenheid van het gebouw te behouden.

De moderne uitstraling en hoogwaardige materialisatie (positief) nemen niet weg dat dit gebouw te extravert is. De ronde vormen hebben een bepaalde scherpte, in plaats van het zachte effect dat bij wordt geambieerd.

>



Dit gebouw is te streng en afstandelijk; zelfs intimiderend. De kleurstelling van dit gebouw is te grijs.

>



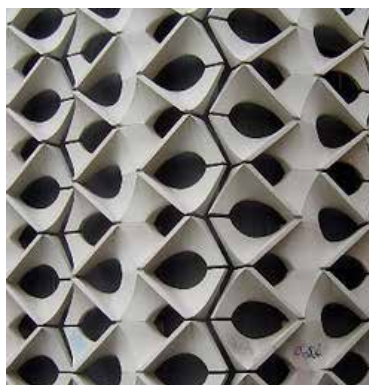
Dit ontwerp is historiserend; het heeft niet het beoogde moderne karakter. De gevel is gesloten en niet uitnodigend.

>



Een passant of bezoeker moet zich aan de hand van de gevels kunnen oriënteren, waarbij het van belang is dat de diverse delen van het winkelcentrum herkenbaar zijn. Bij de oriëntatie van de gebruikers en de beleving van het straatbeeld spelen de entrees en hoeken van het winkelcentrum een cruciale rol. Deze zullen duidelijk herkenbaar zijn en het wervende karakter van het gebouw versterken en accentueren. De entrees spelen ook een belangrijke rol in de relatie tussen binnen en buiten. Deze relatie mag, ondanks het feit dat dit document zich vooral richt op het ontwerp van de buitengevels en het openbaar gebied, niet uit het oog worden verloren.

Door de hoofdropzet van het winkelcentrum bevinden zich aan de buitenzijde maar weinig functies die een directe (functionele) relatie met de omgeving hebben. Vanuit hun gebruik als winkelruimte, magazijn, expeditiehof of parkeergarage is geen specifieke uitstraling noodzakelijk. Sterker, ramen (daglicht) en deuren zijn vaak ongewenst. De gevels waarbij dit speelt zijn vaak groot van formaat. Om toch aantrekkelijke gevels te maken is een bijzondere inzet van ontwerpmiddelen en beeldkwaliteitsaspecten nodig.



^ Voorbeelden van
hoogwaardig(e)
(gedetailleerde) materialen
<< met een lichte kleurstelling.



< zachte vormgeving van
deze hoek en het subtiële
doorzicht naar binnen maken
dit gebouw uitnodigend.



Deze entrees geven - van
boven naar beneden - een
hierarchie aan van grootse
naar subtiële entree. Alle
entrees leiden de bezoekers op
natuurlijke wijze naar binnen. >>>



Dezelfde aandacht wordt gevraagd voor de verlichting. De aanlichting van gevels levert een bijdrage aan de identiteit van het gebouw en het herkenbaar maken van elementen speelt een belangrijke rol in de gevel, met respect voor de woonomgeving. Vanzelfsprekend zijn reclame en verlichting een representatief onderdeel van gebouwschil.

Toetsingscriteria gebouwschil:

Algemeen

- Het gebouw heeft een open en uitnodigende uitstraling.
- De hoeken van het gebouw zijn beeldbepalend voor het ontwerp.
- De entrees dienen herkenbaar te zijn en een duidelijke onderlinge hiërarchie te vertonen.
- De entrees zijn open en uitnodigend, mede door de vormgeving van het openbaar gebied.
- De bebouwing heeft het karakter van bouwvolumes in plaats van gevelwanden. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door een evenwichtige massa-opbouw, slimme plaatsing van rooilijnen en/ of sprongen in de bouwhoogtes.



^ ^ ^

Voorbeelden van te drukke, saaie, grauwe en/ of onverfijnde materialen.

Door de lage luifel is dit gebouw weinig uitnodigend. Ook is het niet duidelijk waar de entree is. Bezoekers worden niet naar binnen geleid.

>



De organisatie van en hiërarchie binnen dit gebouw zijn onduidelijk.

>



Gevels

- Volledig dichte wanden passen niet in het ontwerp van een uitnodigend gebouw en dienen daar waar mogelijk vermeden te worden. Dit betekent niet dat glas alleen de oplossing is. Er zal actief een balans gezocht moeten worden tussen enerzijds een open karakter, anderzijds het uit het zicht houden van minder aantrekkelijke elementen.
- Op specifieke, stedenbouwkundig belangrijke, plekken zijn ramen met doorzicht vereist: bij entrees, bij de gebouwplint aan de Banninglaan (hier minimaal 30% doorzicht) en bij de winkels grenzend aan de onderdoorgang van de Weigelia.
- Overwegend gesloten gevels worden ontworpen vanuit de architectuurbegrippen rijk, gelaagd, en diepte. Ook groen kan een ontwerpmiddel zijn. Er dient aandacht te zijn voor zowel de dag- als de avondsituatie.
- Entrees van parkeergarages en expeditiehoven moeten een onderdeel van het gevelontwerp zijn. Zij kunnen een accent zijn maar mogen niet in het beeld overheersen.



De materialisering en de vormgeving van de gevel van deze parkeergarage houden auto's uit het zicht en zorgen voor een rustig beeld.



Een positief voorbeeld van een parkeergarage waarin het groen op een gestructureerde manier verwerkt is. De balans open/ gesloten is goed.



De borstweringen houden de koplampen uit het zicht.



Hoogwaardige vormgeving van een expeditiehof dat past in het gevelvlak van het gebouw.



- Als bestaande gevels worden aangepast dienen ze in het geheel te passen en bij te dragen aan de hoge architectonische kwaliteit van de nieuwbouw. Bij een eventuele aanpassing van de gevel aan de Noorsingel bestaat de wens het groene karakter te versterken.

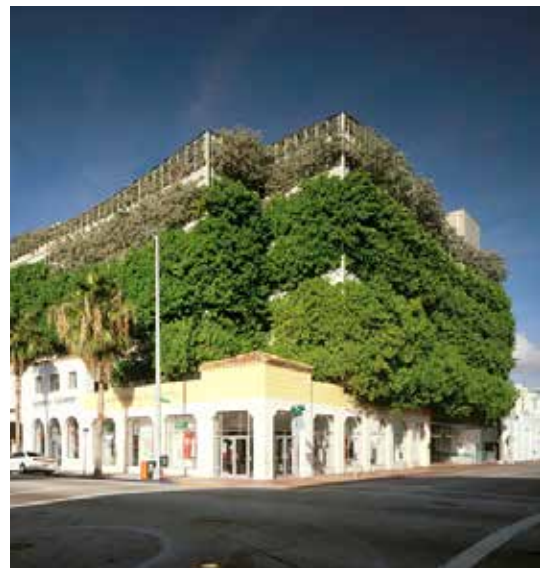
Dak

- *Het deel van het dak dat zichtbaar is voor omwonenden dient mee-ontworpen te worden.*



< De moderne uitstraling en hoogwaardige afwerking zijn een positief aspect van deze parkeergarage. Voor Leidsenhage is hij echter veel te open.

Hoewel een groene uitstraling bij Pg/P10 gewenst is, zorgt een gebrek aan onderhoud bij dit gebouw voor een rommelig beeld, hetgeen niet gewenst is. >



deze parkeergarage is te industrieel en heeft geen uitnodigende uitstraling. Auto's en koplampen zijn in het zicht, hetgeen niet wenselijk is. >



bij deze rommelige achterkant is alles in het zicht. De slordige detaillering en de volledige geslotenheid maken dit een voorbeeld van hoe expeditiehoven niet vormgegeven dienen te worden >



Parkeerfaciliteiten (uitgezonderd P9/P10)

- Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden.
- Er dient voorkomen te worden dat koplampen de woningen inschijnen.

Verlichting

- *Het gebouw wordt zodra het donker wordt aangelicht om de zichtbaarheid en de sociale veiligheid te vergroten. Deze verlichting is overwegend zacht van aard. Incidenteel kan hierop een uitzondering worden gemaakt mits afgestemd op het totaalbeeld, de omgeving en het tijdstip van de dag.*

Reclame

- Reclame wordt mee-ontworpen met het gebouw. Om dit te waarborgen dient een plan opgesteld te worden dat de kwaliteit en eenduidigheid van de reclame-uitingen vastlegt.
- Reclame is ondergeschikt aan het gebouw.
- reclame-uitingen van individuele bedrijven/merken zijn ondergeschikt aan het merk Leidsenhage



De reclame-uitingen zijn
ingetogen en ondergeschikt
< aan het gebouw.



Een positief voorbeeld van
reclame die is geïntegreerd
met het gebouw. De verlichting
< is zacht en vriendelijk.



De naam van het winkelcentrum
is overheersend en de
individuele reclame-uitingen
zijn in één stijl uitgevoerd, in lijn
met het gebouw. De verlichting
< is zacht en vriendelijk.

- Verlichting van de reclame is zacht, bewegende beelden veroorzaken geen overlast voor bijvoorbeeld de woningen aan de Burgemeester Banninglaan en de Heuvelweg.
- Aan de zijden waar bewoners niet direct op uitkijken is er de mogelijkheid om beeldcommunicatie te hanteren die bij een regionaal verzorgend winkelcentrum hoort. Ook hier moet ervoor gewaakt worden dat het beeld niet rommelig wordt.

3.4 Uitwerking gevels

De opgave bij de uitwerking van de gevels is de gewenste kwaliteit en uitstraling ook op het kleinste schaalniveau door te voeren. De beleving van de bezoeker staat hierbij centraal, het gebouw wordt hier zichtbaar, beleefd en geleefd. Het gaat het om een logische, eenduidige en heldere uitwerking van de andere schaalniveaus. Terugkerende elementen die voor het gebruik noodzakelijk zijn zoals bijvoorbeeld camera's en roosters worden met respect voor het gevelontwerp toegepast. Daarbij is de keuze van materiaal en plaatsing essentieel. Vervuiling (door bijvoorbeeld duiven, graffiti, drupvervuiling) van de gevel en de bestrating wordt voorkomen door een goede detaillering die aansluit bij de algehele hoge kwaliteit van de gevel.

Deze kakofonie van reclame-
uitingen overschaduw
het gebouw volledig.



Bij dit negatieve voorbeeld is
de verlichting te schel en zit er
geen lijn in de reclame-uitingen;
deze zijn later toegevoegd
en niet mee-ontworpen.



Hoewel deze lichtwand
ontworpen lijkt als
onderdeel van het gebouw,
is hij te aanwezig.



Toetsingscriteria uitwerking gevels:

- Ontwerpbeslissingen worden tot in detail doorgezet en uitgewerkt.
- De detaillering en materialisatie is een logisch gevolg van de vormgeving.
- De materialisatie en detaillering van het gebouw zorgen ervoor dat het gebouw schoon blijft (ook zonder veel onderhoud). Materialen die na verloop van tijd een patina krijgen of duurzaam verouderen waardoor zij hun hoogwaardige uitstraling behouden zijn tevens toegestaan.
- Om eentonigheid te vermijden valt te denken aan verschillende schakeringen in gelijke materiaalsoorten.
- Mogelijke ontsieringen/noodzakelijke elementen dienen uit het zicht geplaatst te worden of op een goede manier te worden ingepast, zodat ze opgaan in het geheel.

3.5 Parkeervoorziening P9/P10

Objectgerelateerde criteria gaan boven bovenliggende criteria

De opgave is hier om een grote parkeergarage goed in te passen tussen het winkelcentrum, het evenementenplein, de vijver, het Groot Zijdepark en de Heuvelweg. Het gebouw moet kwalitatief en functioneel aansluiten bij het winkelcentrum en tegelijkertijd geen afbreuk doen aan de groen/blauwe kwaliteiten van bovenstaande elementen.

Toetsingscriteria P9/P10:

- De gevels van de parkeervoorziening hebben een goede beeldkwaliteit.
- De gevels hebben aan de zijden van vijver, Groot Zijdepark en Heuvelweg een groen karakter.
- Aan deze zijde van de Heuvelweg krijgt de parkeergarage een terugwijkende gevel.
- De entrees zijn uitnodigend vormgegeven.
- De parkeerfaciliteiten zijn goed verlicht en hebben een duidelijke oriëntatie, zonder dat dit tot lichtvervuiling leidt bij omwonenden.
- Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden.
- Er dient voorkomen te worden dat koplampen de woningen inschijnen.

3.6 Paviljoens, hotel en vijver

De opgave voor het bestaande hotel en de bestaande paviljoens aan de Weigelia is om deze aan te laten sluiten bij het nieuwe winkelcentrum. Het is gewenst dat de paviljoens een alzijdig karakter hebben en tegelijkertijd hun 'adres' aan de Weigelia. Om dit te bereiken worden de gevels aan de kant van de Weigelia minder gesloten en meer als voorkant ontworpen dan in de huidige situatie. Nieuwe, beeldbepalende, ontwikkelingen die bij het hotel plaatsvinden moeten aansluiten op het hoogwaardige karakter van de rest van het gebied en krijgen een eigentijdse uitstraling. De gevels van de paviljoens aan de kant van de Weigelia kunnen een meer alzijdig karakter krijgen.

Bij tijdelijke bouwwerken in de vijver (zoals de ijsbaan) moet de openheid en ruimtelijkheid hiervan behouden blijven. Gewenst is dat de bebouwing qua aard en schaal ondergeschikt is aan zijn omgeving en toont dat het drijft. De materialisering is netjes en ingetogen. Ondergeschikte elementen zijn mee-ontworpen.

3.7 Buitenruimte Leidsenhage

De buitenruimte van het winkelcentrum Leidsenhage vormt een twee-eenheid met het winkelcentrum en vormt de fysieke overgang naar zijn omgeving. Tezamen met het Groot-Zijde park en de vijver ontstaat een voor Leidschendam en de regio unieke combinatie. De gewenste uitstraling stelt hoge eisen aan ontwerp en materialisering. Uitgangspunt is dat de buitenruimte in dienst staat van de verschillende activiteiten die er zich afspelen. Omdat deze zeer divers zijn, krijgen de verschillende functies slechts beperkt een toegesneden inrichting: de ruimte is waar mogelijk multifunctioneel en vormt als het ware 'een tapijt' waarop de diverse vormen van het stedelijke leven zich afspelen.

Toetsingscriteria buitenruimte:

Algemeen

- De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenhang met de gebouwen ontworpen. Dit betekent dat de kwaliteit van ontwerp, materialen en afwerking hoog is en het geheel een eigentijdse uitstraling heeft.
- De kleurstelling van de openbare ruimte is overwegend rustig.
- De buitenruimte vormt waar mogelijk één doorlopend 'tapijt' waarop het stedelijk leven zich afspeelt; de buitenruimte faciliteert bij het winkelcentrum passend gebruik en programmering, maar voegt zich slechts beperkt naar specifieke activiteiten.
- De buitenruimte is van iedereen, er worden zo min mogelijk delen 'geprivatiseerd'. Terrassen zijn bijvoorbeeld in hun vormgeving 'op bezoek' en fietsenstallingen in de openlucht hebben ook zonder fietsen een prettige aanblik.
- De buitenruimte ondersteunt op een logische manier de verkeersfunctie. Dit vraagt om een goede afwikkeling van het verkeer in samenhang met de overige functies.

Materiaalgebruik en meubilair

- De openbare ruimte wordt zodanig gematerialiseerd en technisch uitgewerkt dat deze bij veroudering haar hoge kwaliteit behoudt.
- Het straatmeubilair is van hoge kwaliteit en duurzaam. Het wordt niet snel vies, is makkelijk te reinigen en te repareren en is niet gevoelig voor vandalisme of graffiti. Het heeft een rustige uitstraling en kleur en is familie van elkaar. In principe is alle straatmeubilair van een gelijk niveau.
- Incidenteel is een specifieke inrichting van de openbare ruimte (materialisering, meubilering) mogelijk wanneer het stedenbouwkundige belang van de plek hier om vraagt.
- Het aantal losse objecten in de buitenruimte wordt tot een minimum beperkt, zodat de ruimtelijkheid van de buitenruimte versterkt wordt. Bijkomend effect is een beperking van het 'wildstallen' van fietsen
- Objecten worden bij voorkeur zo gerangschikt dat zij onderling een ordening vormen (bv. in een lijn of grid).
- Hekwerken worden slechts zeer terughoudend toegepast en zijn als zij worden toegepast onderdeel van het totale ontwerp en hebben een hoogwaardig karakter.

Groen en water

- Waardevolle bomen dienen waar mogelijk gehandhaafd te blijven.
- In de openbare ruimte zijn beschutte, rustige, groene plekken met een menselijke maat aanwezig. Deze plekken nodigen uit om te gaan zitten en te verblijven.
- Groen wordt veelvuldig toegepast om een aangename sfeer te creëren. Het groen is onderdeel van het totale ontwerp en is van hoge kwaliteit, heeft veel kleur en is ook in de winter representatief. Het groen bestaat vooral uit een niveau boven ooghoogte (bomen) en een niveau onder ooghoogte (bodembedekkers en lage beplanting). Hierdoor blijft de buitenruimte op oogniveau open en kunnen de bezoekers zich goed oriënteren.
- Ook het water vormt een onlosmakelijk deel van de buitenruimte en is onderdeel van het totale ontwerp. Water kan bijvoorbeeld een rol spelen in het ontwerp van het plein voor het hotel.



Deze zitelementen zijn van
hoogwaardige kwaliteit.

>>



In dit positieve voorbeeld zijn
groen, zitelement en bestrating
< als een geheel ontworpen.



< het groen is duidelijk
georganiseerd in perken
en het geheel heeft een
moderne uitstraling.



de moderne uitstraling
(bestrating en verlichting)
zijn een positief voorbeeld.

>



Aansluiting op de omgeving

- De overgang van de hoge kwaliteit van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum naar de 'normale' openbare ruimte van de omgeving komt op een logische plek te liggen, waardoor deze overgang als natuurlijk ervaren wordt.
- Er is ruim zicht op de ingangen van winkelcentrum; dit draagt in grote mate bij aan de oriëntatie in de omgeving.
- Er zijn vrije zichtlijnen vanuit het winkelcentrum naar het park.
- Voor de Burgemeester Banninglaan geldt dat de inrichting voornamelijk is met rijk beeldbepalend groen. Hierbij ligt het accent op de doorgaande functie. Plaatselijke accenten zijn hieraan in hun vormgeving ondergeschikt waarbij de kruisende langzaam verkeer routes wel duidelijk herkenbaar en verkeersveilig zijn.
- Voor de Noordsingel geldt dat de losse boomstructuur versterkt wordt door het toevoegen van nieuwe bomen van de eerste grootte. De groene wand van de parkeergarage wordt behouden en versterkt net zoals de karakteristieke bloemrijke grasbermen.
- Extra aandacht gaat naar de groene uitstraling van de kruispunten.

Ondanks de moderne uitstraling en het speelse karakter, zijn deze zitelementen te kleurrijk en te expressief voor het nieuwe Leidsenhage.

>



Deze tuin is te speels en heeft geen moderne uitstraling.

>



Een standaard fietsluifel is niet de oplossing voor het fietsparkeren.

<



Deze bestrating heeft een gedateerde uitstraling en is bovendien gevoelig voor vuil.

<



Ook de zitgelegenheid dient met het winkelcentrum te worden mee-ontworpen. Losse stoeltjes, zoals in dit voorbeeld, geven een rommelig beeld.

>



unibail·rodamco



Gemeente
Leidschendam-Voorburg