

Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten locatie Engelendaal

03.03.2020



urban
synergy

De opgave

Opstellen ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de locatie aan de Engelendaal, zodat er voor de gemeente een toetsingskader is waar toekomstige plannen van de ontwikkelende partij op beoordeeld kunnen worden.

Ontwikkellocatie

Engelendaal

Karolusgilden

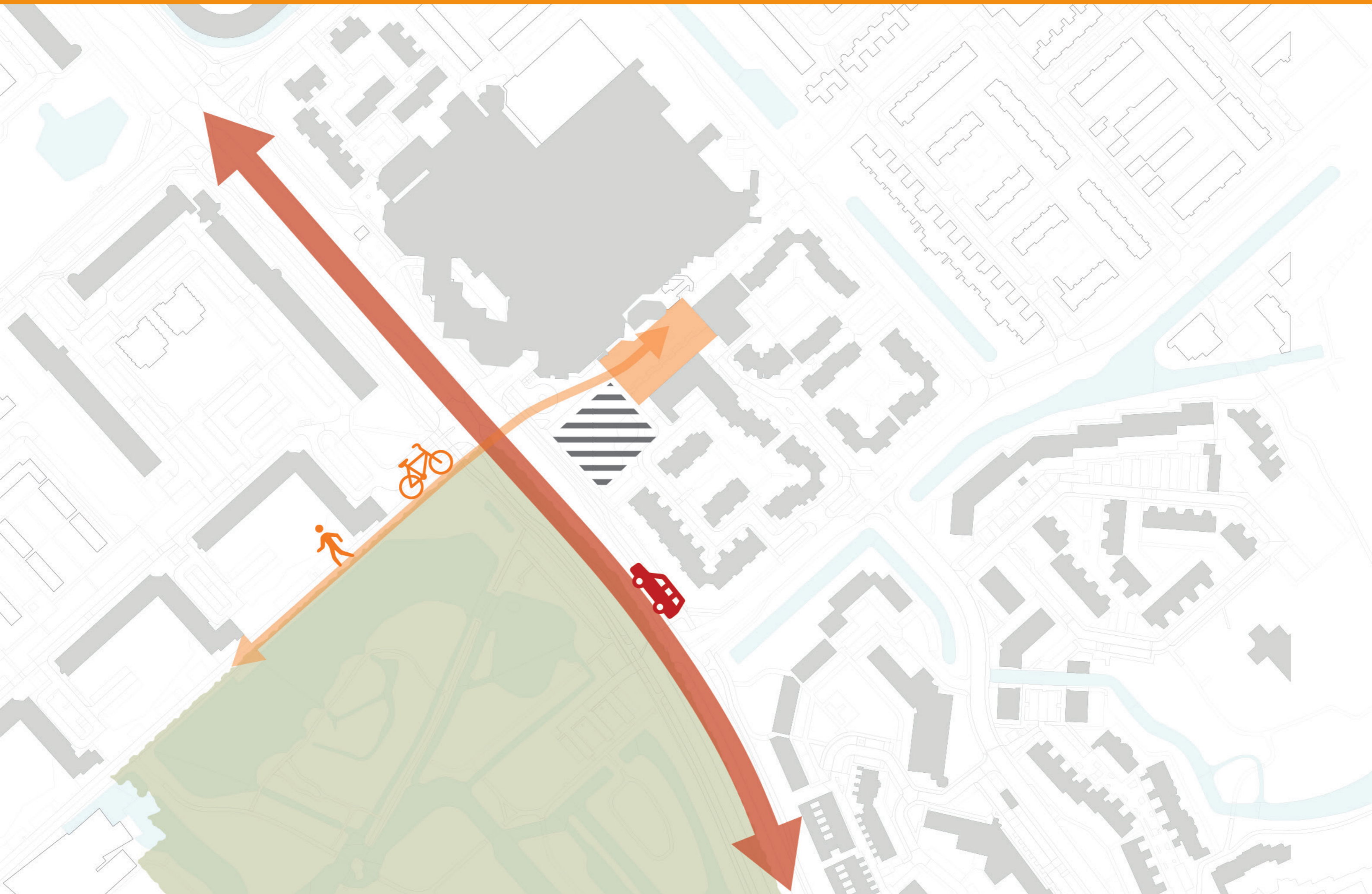


Kruising assen met hoogbouw

*‘Gelegen op prominente
plek samenkomst, tussen
twee assen met hoogbouw’*



Gelegen langs belangrijke routes



Schakel tussen woonwijk en winkelcentrum

Circa 30 meter hoog



Plangebied

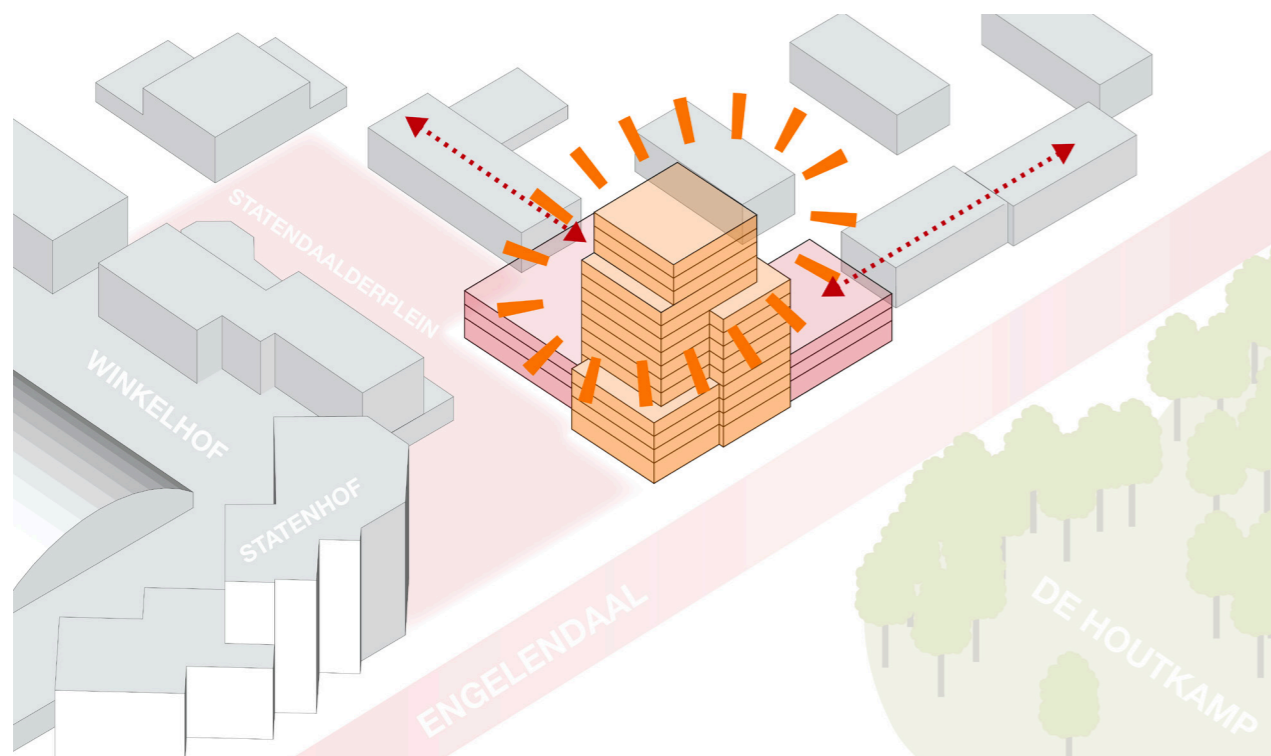


Circa 9 meter hoog

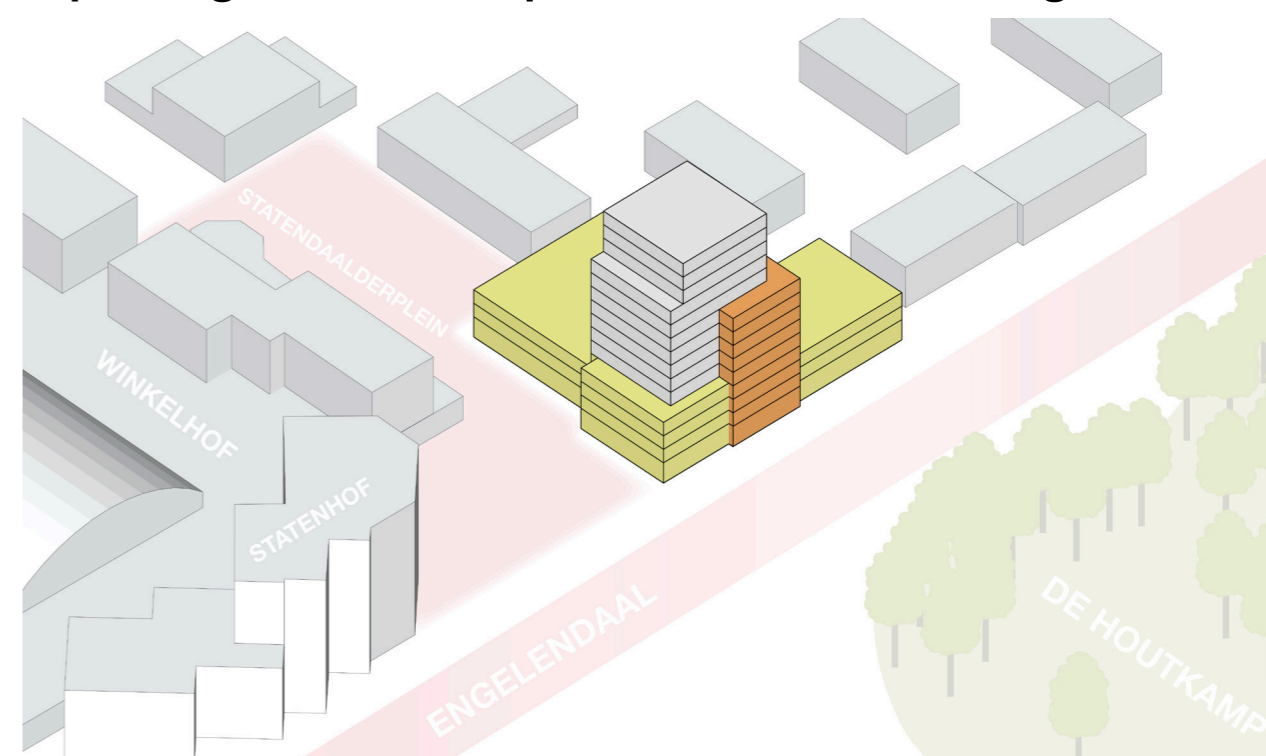


Ruimtelijke uitgangspunten

Hoogteaccent: markering entree Statenhof, aansluitend op hoogteaccent Statenhof



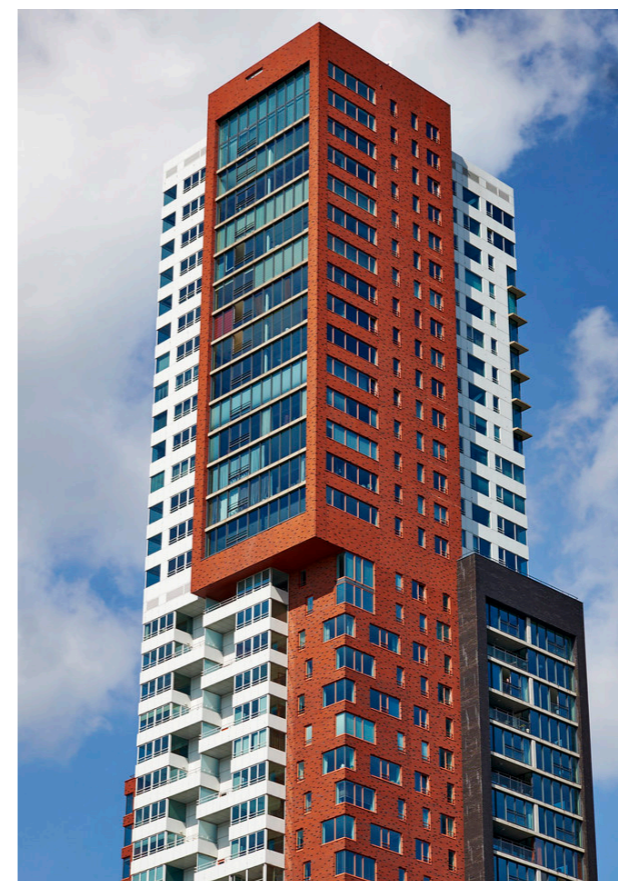
Hoogteaccent: ranke uitstraling d.m.v setbacks in gevel, verschil in materialisatie, kleurgebruik of inpandige balkons op de hoeken van het gebouw



Vertical - Amsterdam



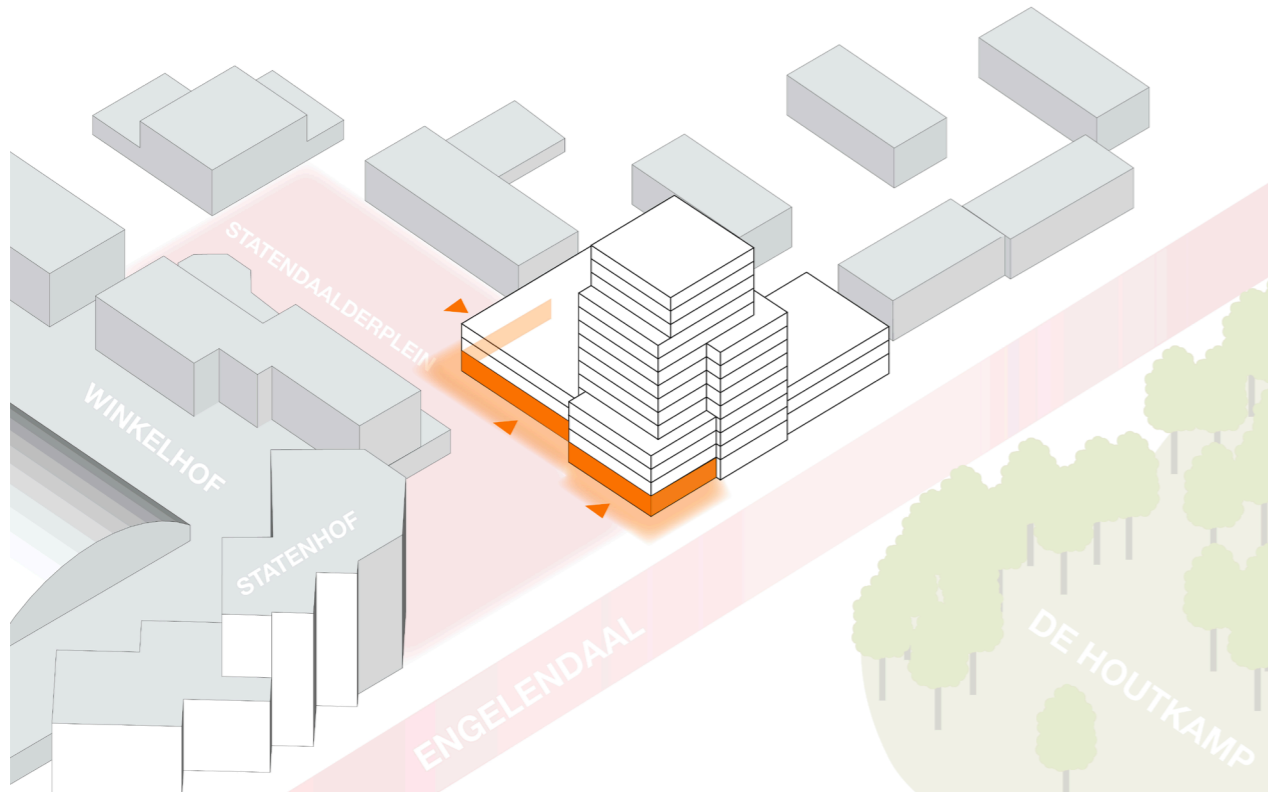
Akropolis - Zeeburgereiland



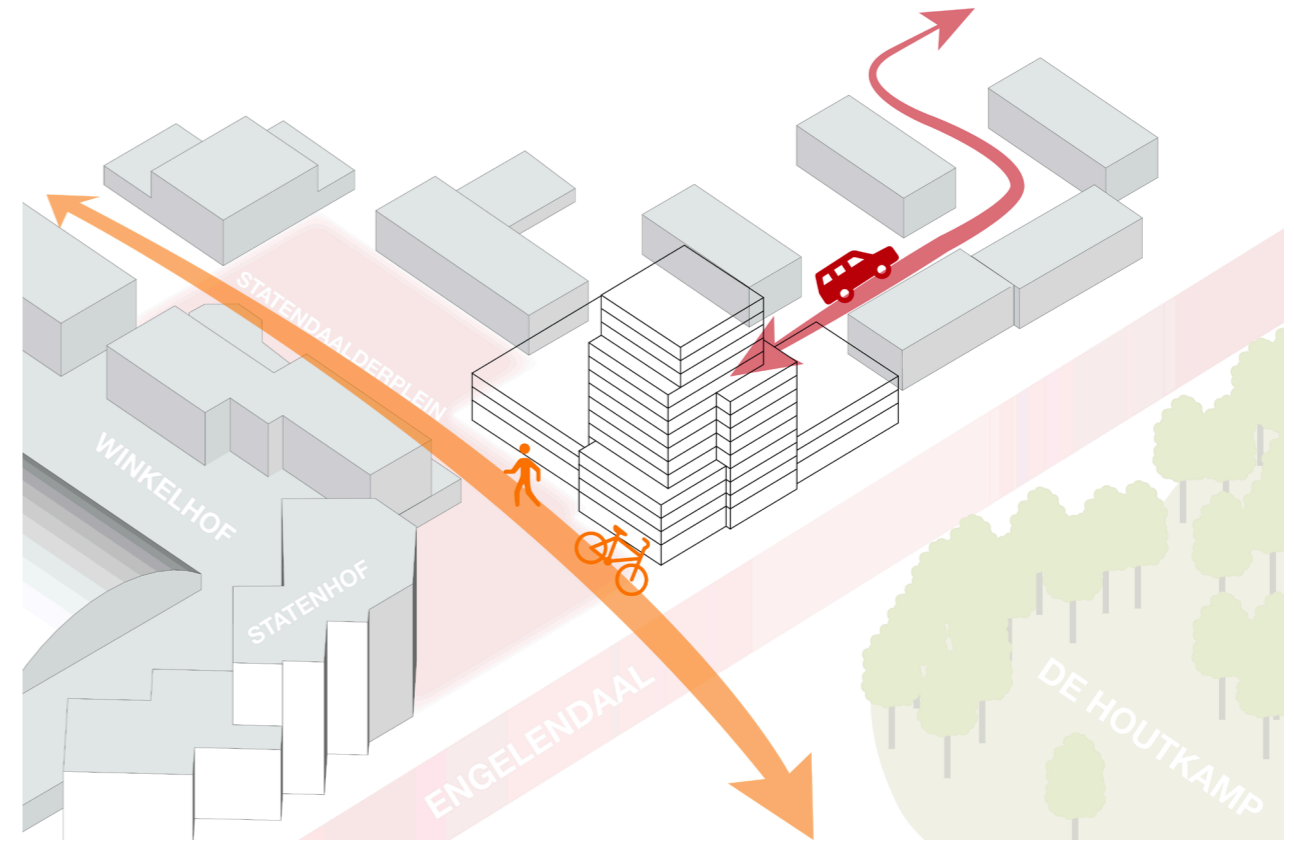
Montevideo - Rotterdam

Ruimtelijke uitgangspunten

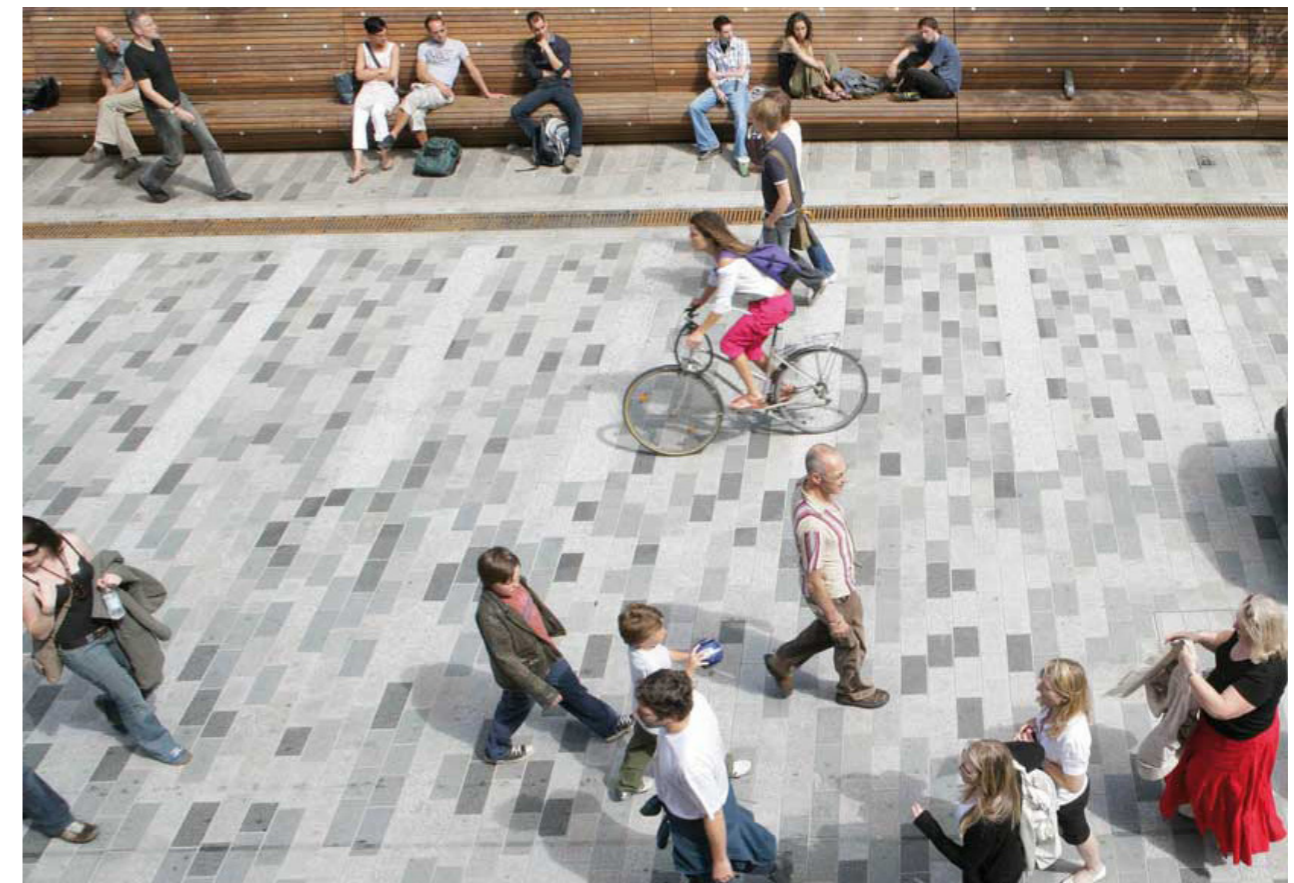
Plint met voorzieningen



Bereikbaarheid



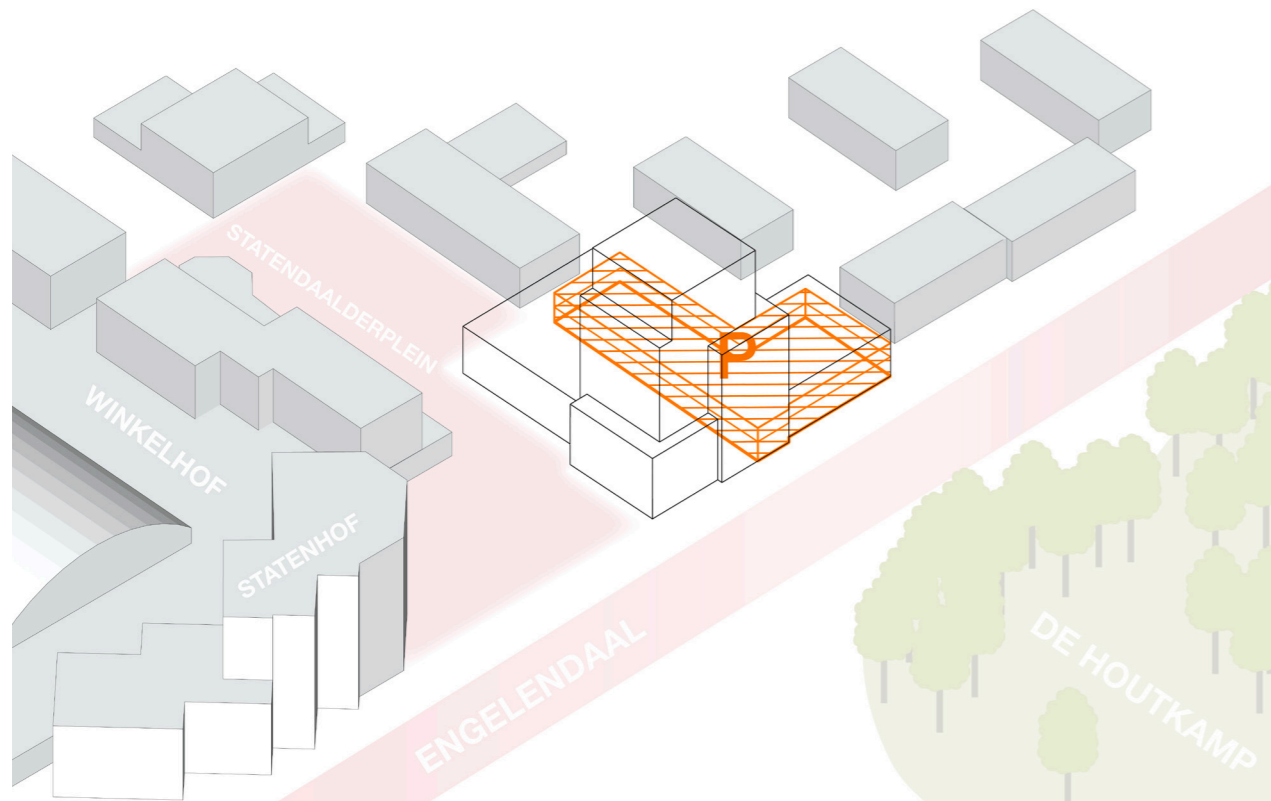
Markthal - Rotterdam



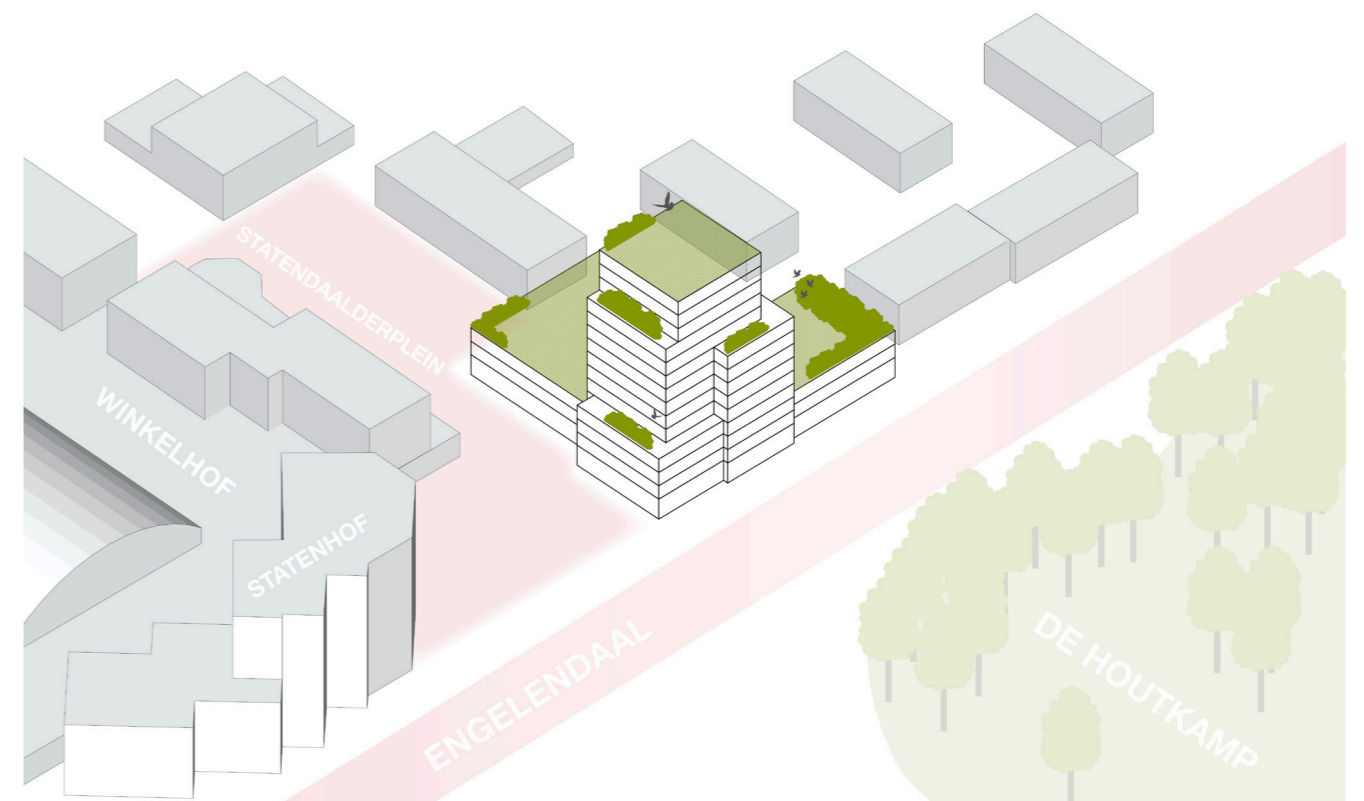
New road - Brighton

Ruimtelijke uitgangspunten

Parkeren



Groen



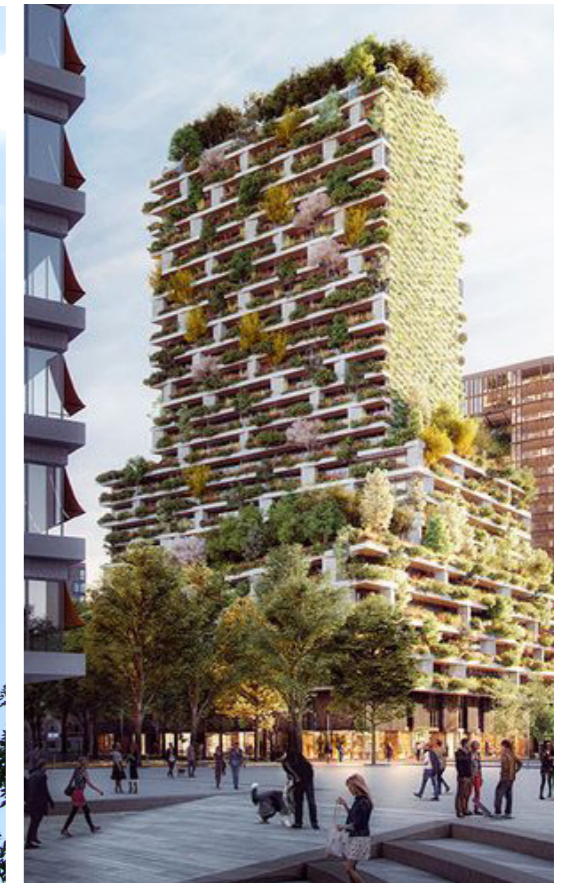
Parkeergarage - Wageningen



Republica - Buiksloterham

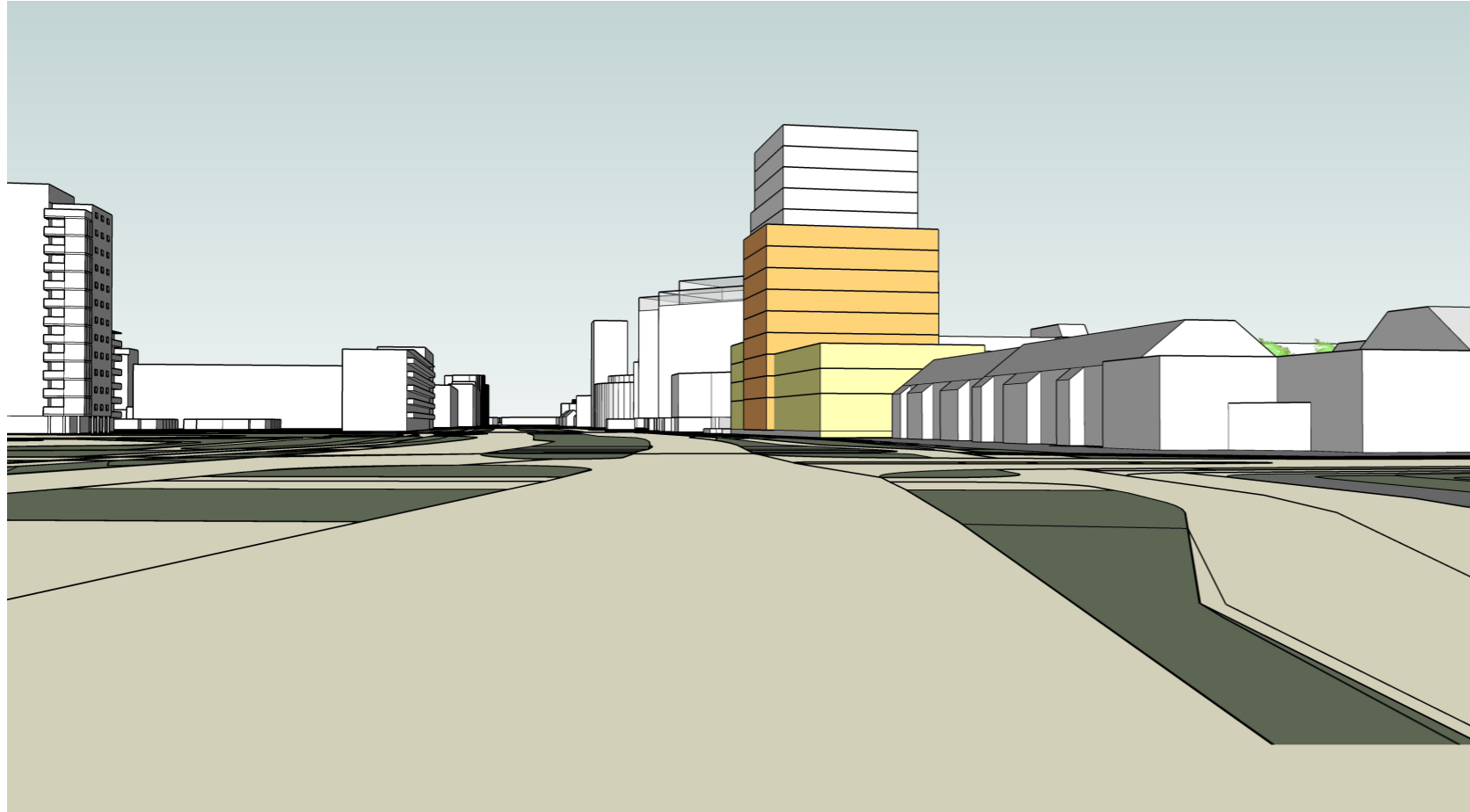


Bosco Verticale - Milaan

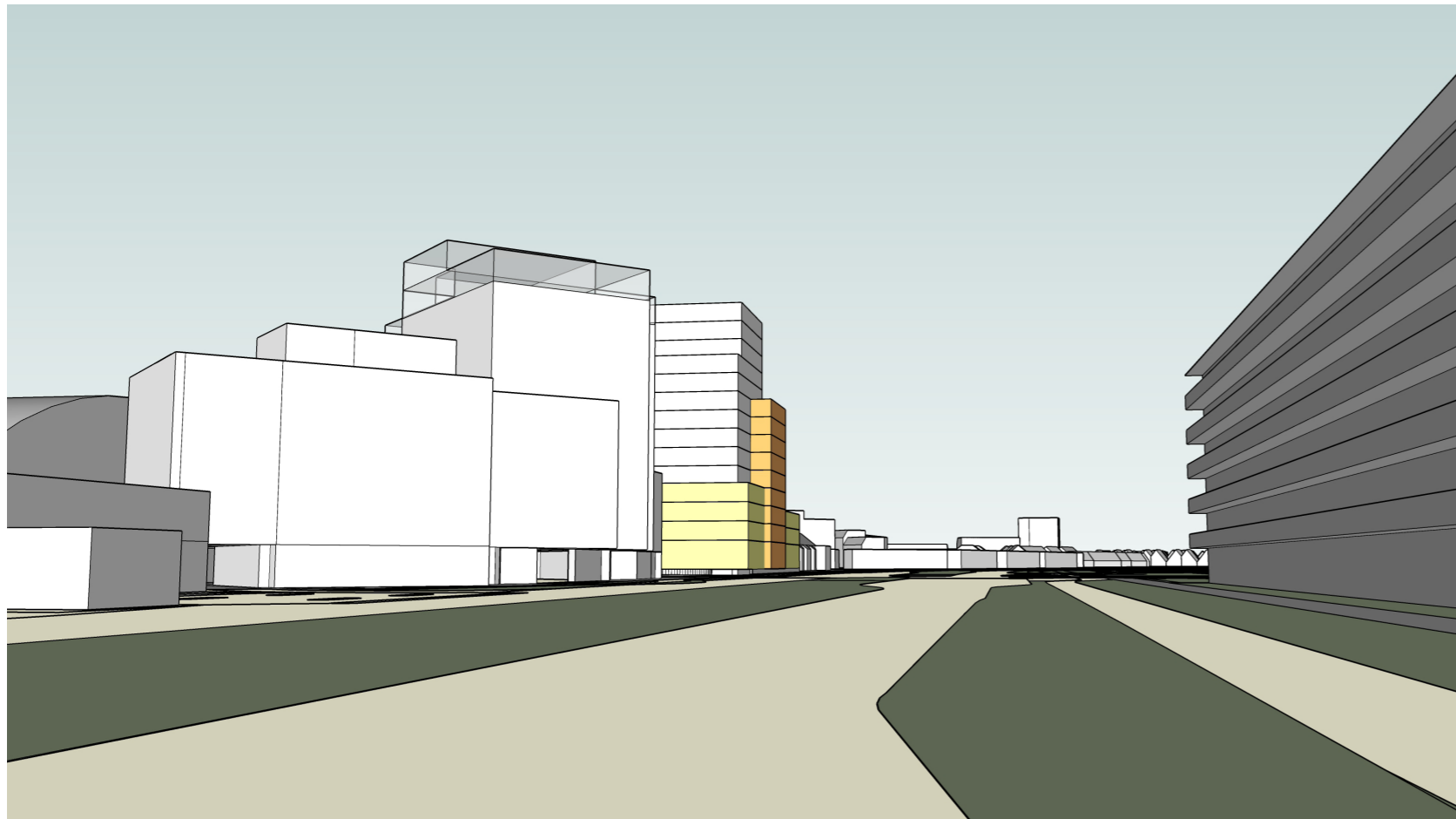


Wonderwoods - Utrecht

14 bouwlagen: zicht vanaf Engelendaal



- Markeert entree winkelcentrum
- Trapsgewijze overgang naar woonwijk

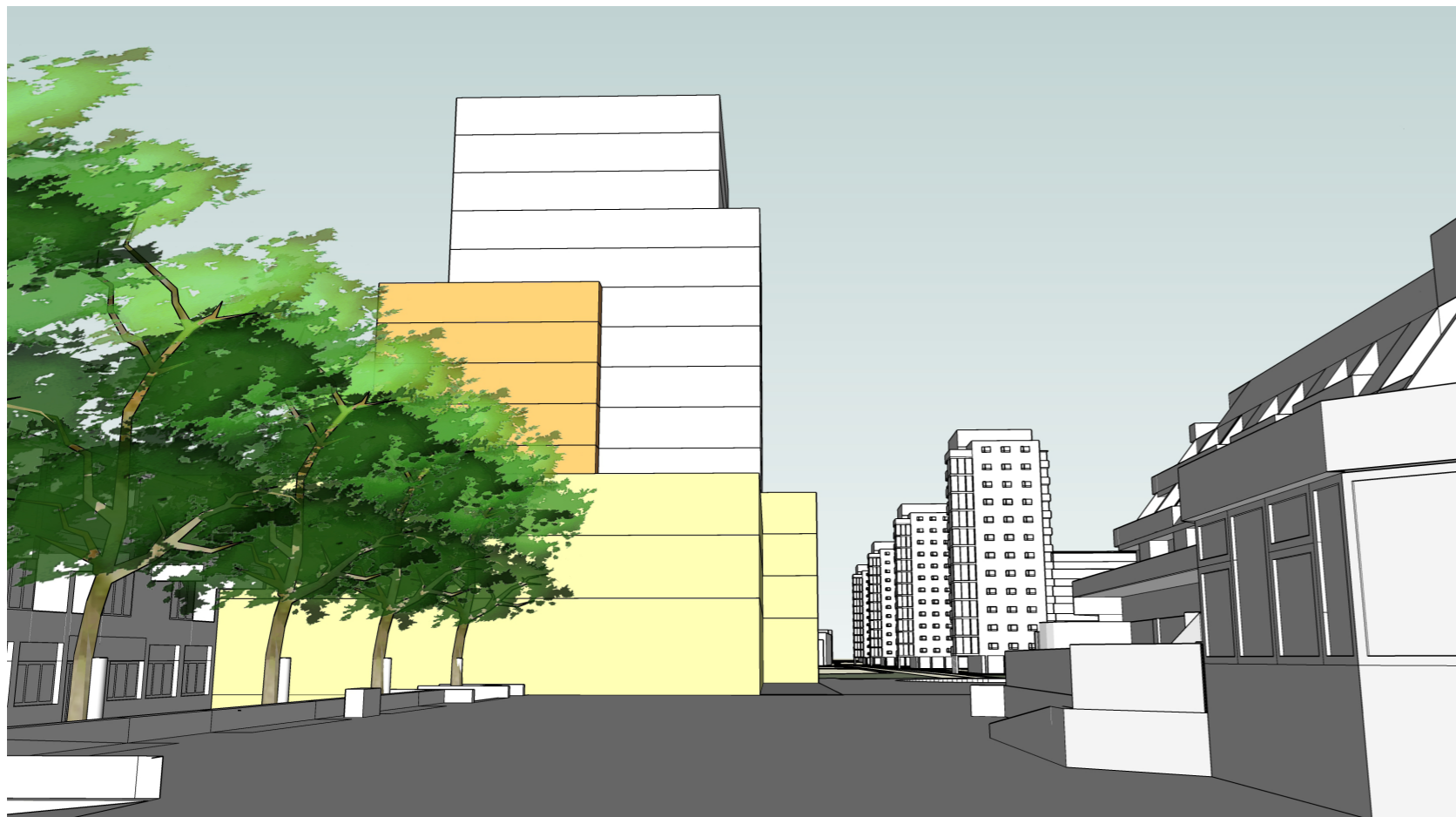


- Sluit aan op hoogte winkelcentrum

14 bouwlagen: zicht vanuit Statendaalderplein & Laan van Berendrecht



- Markeert entree naar Winkelhof
- Rank hoogteaccent door verspringing, kleurverschil en/of setback
- Goede overgang naar woonwijk



- Hoogbouw verspringt t.o.v. lager blok
- Voorzieningen in hoge plint gericht naar entree en Statendaalderplein

14 bouwlagen: zicht vanuit naastgelegen woonwijk, Karolusgulden



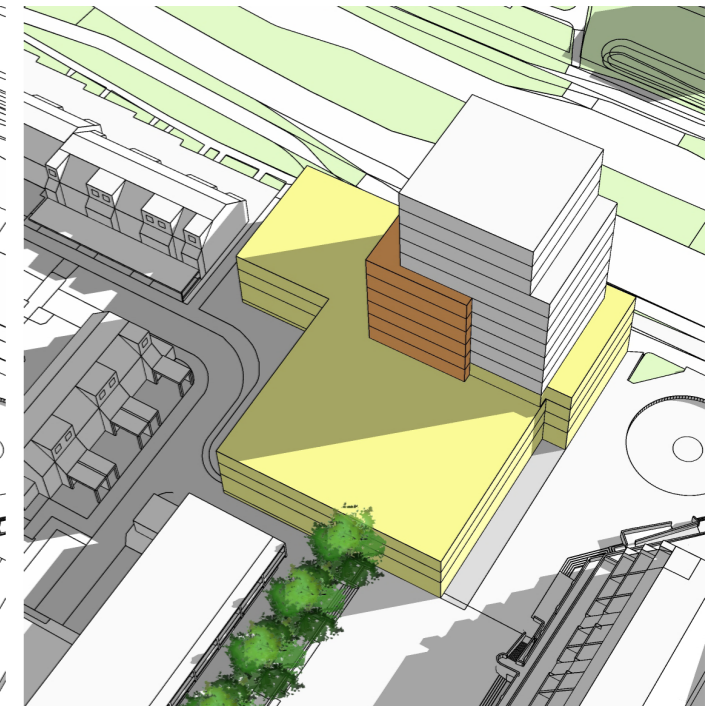
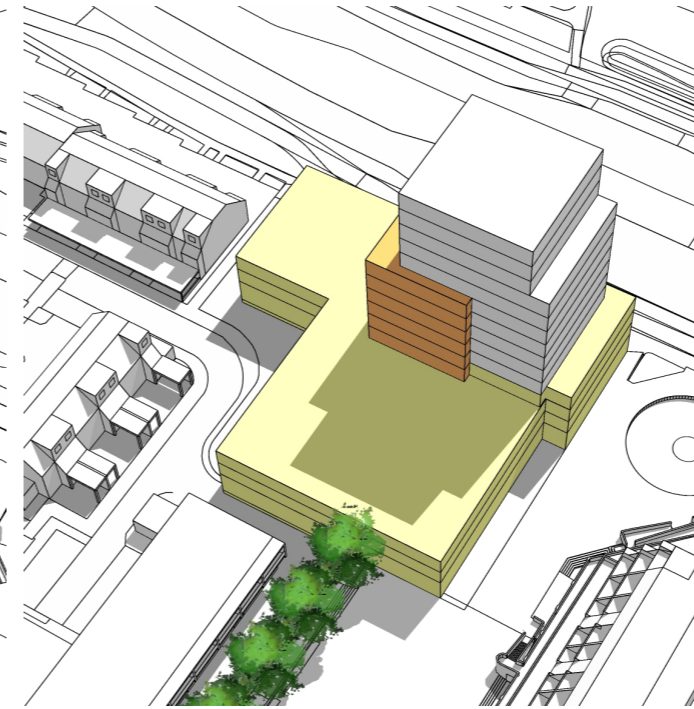
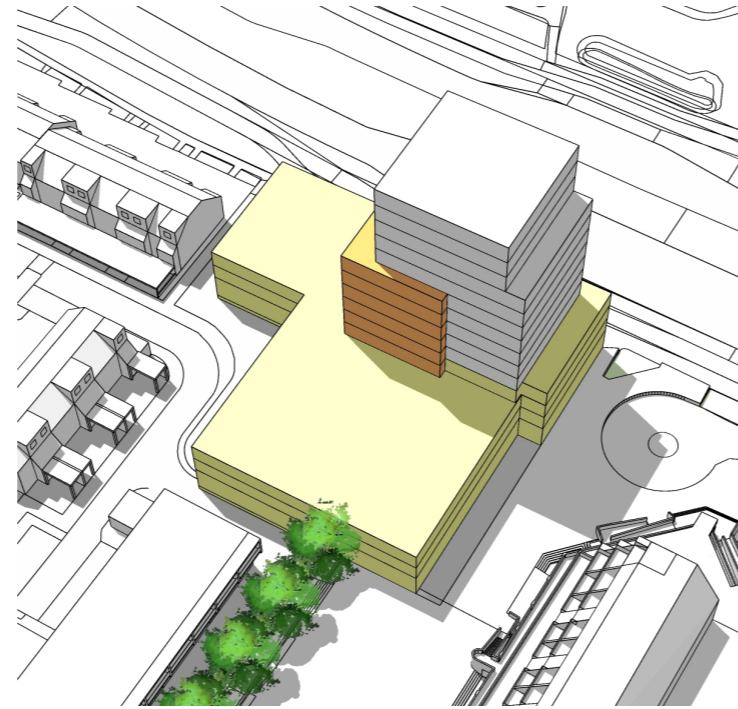
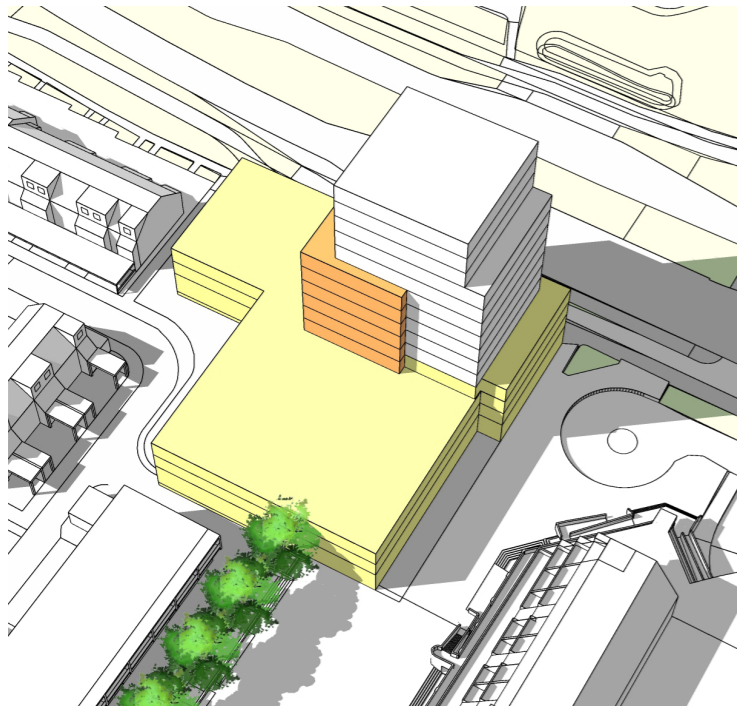
- Vanuit woonwijk zicht op bebouwde parkeervoorziening
- Deze heeft representatieve uitstraling en gevel (vergroenen)



- Laagbouw sluit aan op woonwijk

14 bouwlagen: Schaduwstudie

21 juni

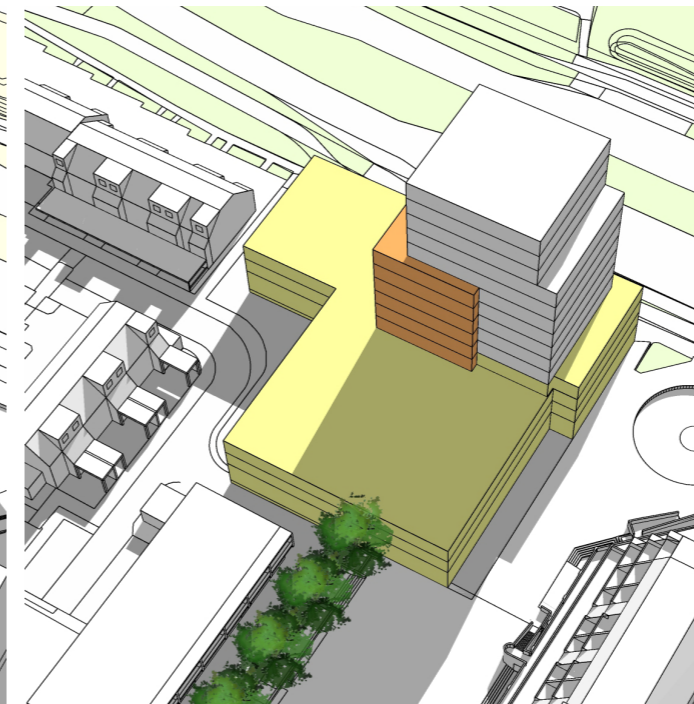
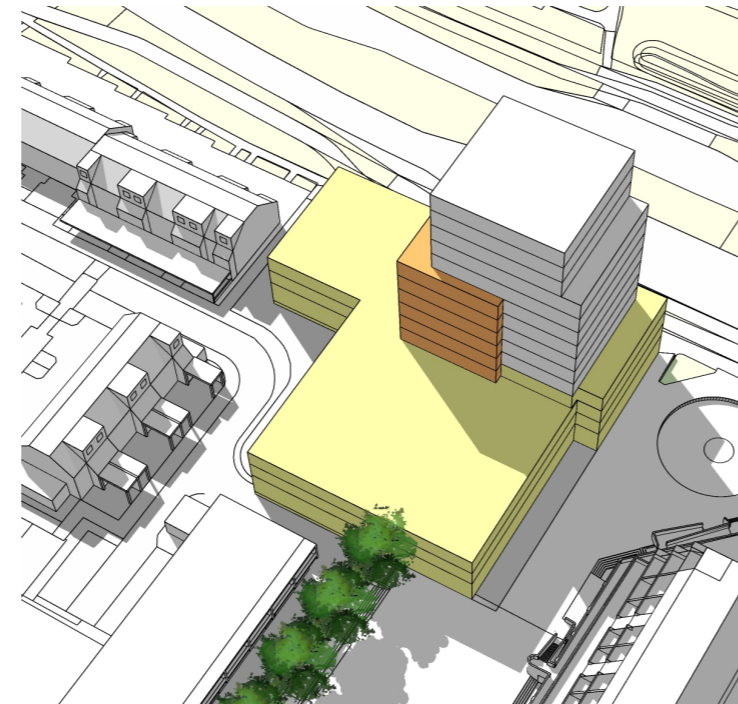


Schaduw op deel openbare ruimte bij 'entreeplein'

Klein deel schaduw net voor voorzieningenplint

Schaduw op naastgelegen woningen

21 september



Schaduw bij entree winkelhof

Schaduw op groot deel openbare ruimte entree en voor de laagbouw

Schaduw op groot deel openbare ruimte Statendaalderplein

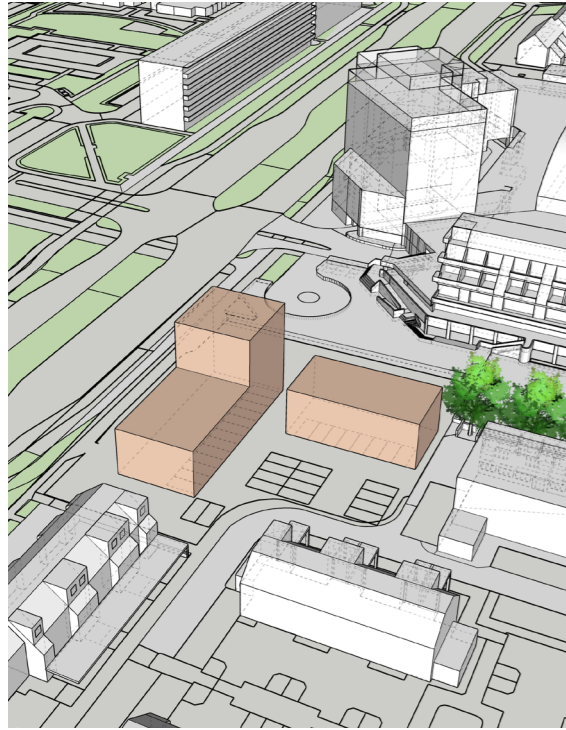
9:00

12:00

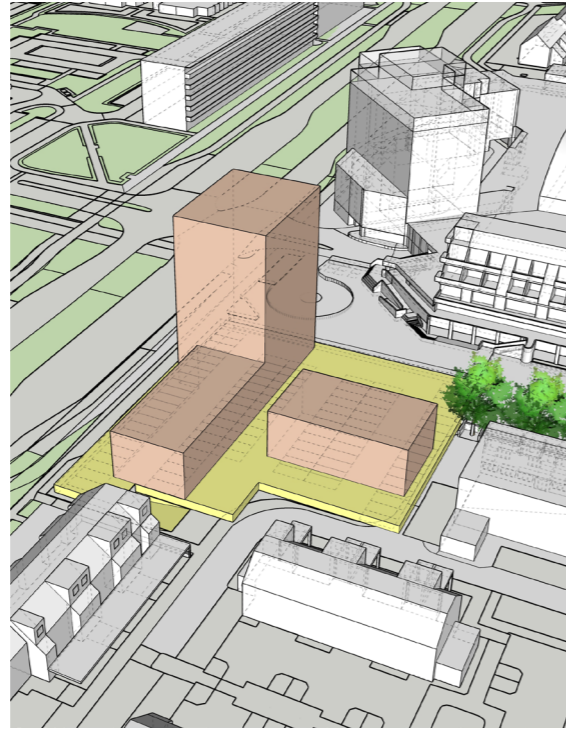
15:00

18:00

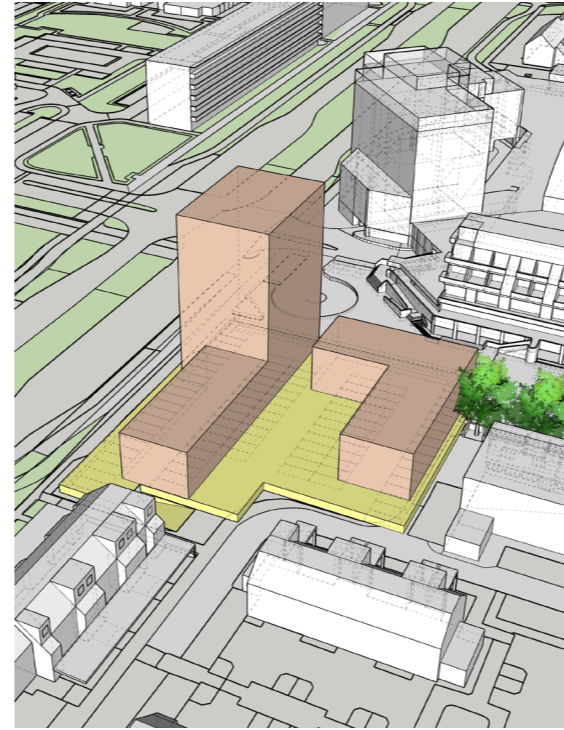
Welke modellen zijn hiervoor bekeken en beoordeeld?



- Sluit goed aan op woonwijk
- toren **markeert te weinig** de entree



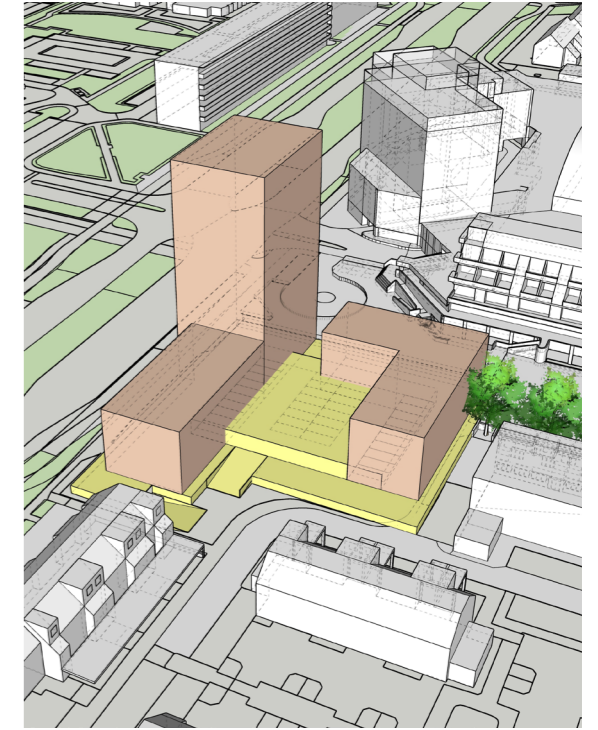
- Hoogteaccent markeert entree,
- half verdiept parkeren geeft **onwenselijk hoogteverschil**



- Hoogteaccent (34m) markeert entree
- Lager woonblok (in L-vorm) aan **1 zijde** georiënteerd naar **dichte gevel**



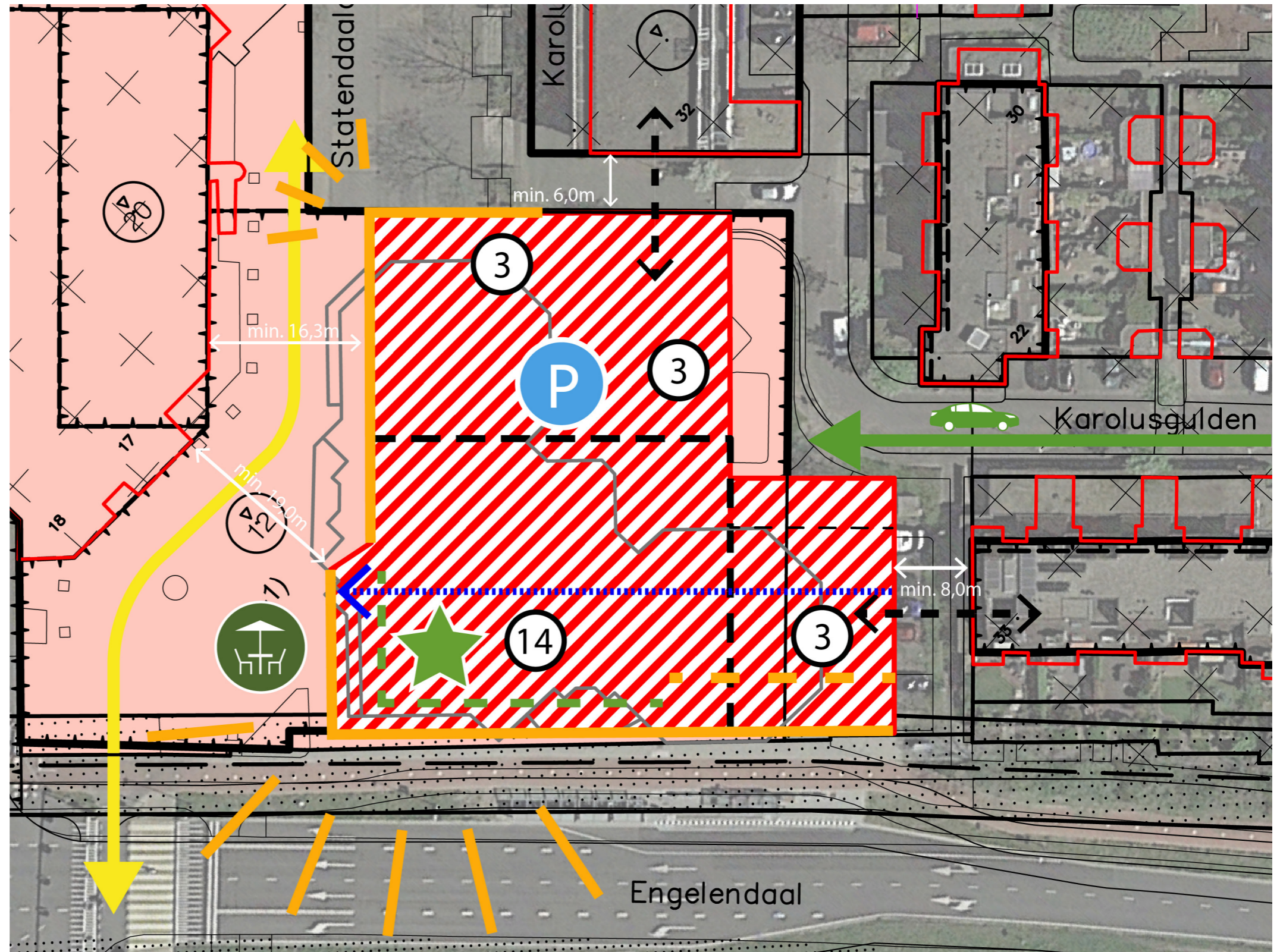
- Hoogteaccent (36m) markeert entree
- bebouwde parkeervoorziening **aan Engelendaal minder wenselijk**



- Hoogteaccent (43m) markeert entree
- Twee lagen parkeren **onwenselijk** vanwege hoogteverschil en zicht vanuit wijk op bebouwde parkeervoorziening

Samenvatting ruimtelijke uitgangspunten

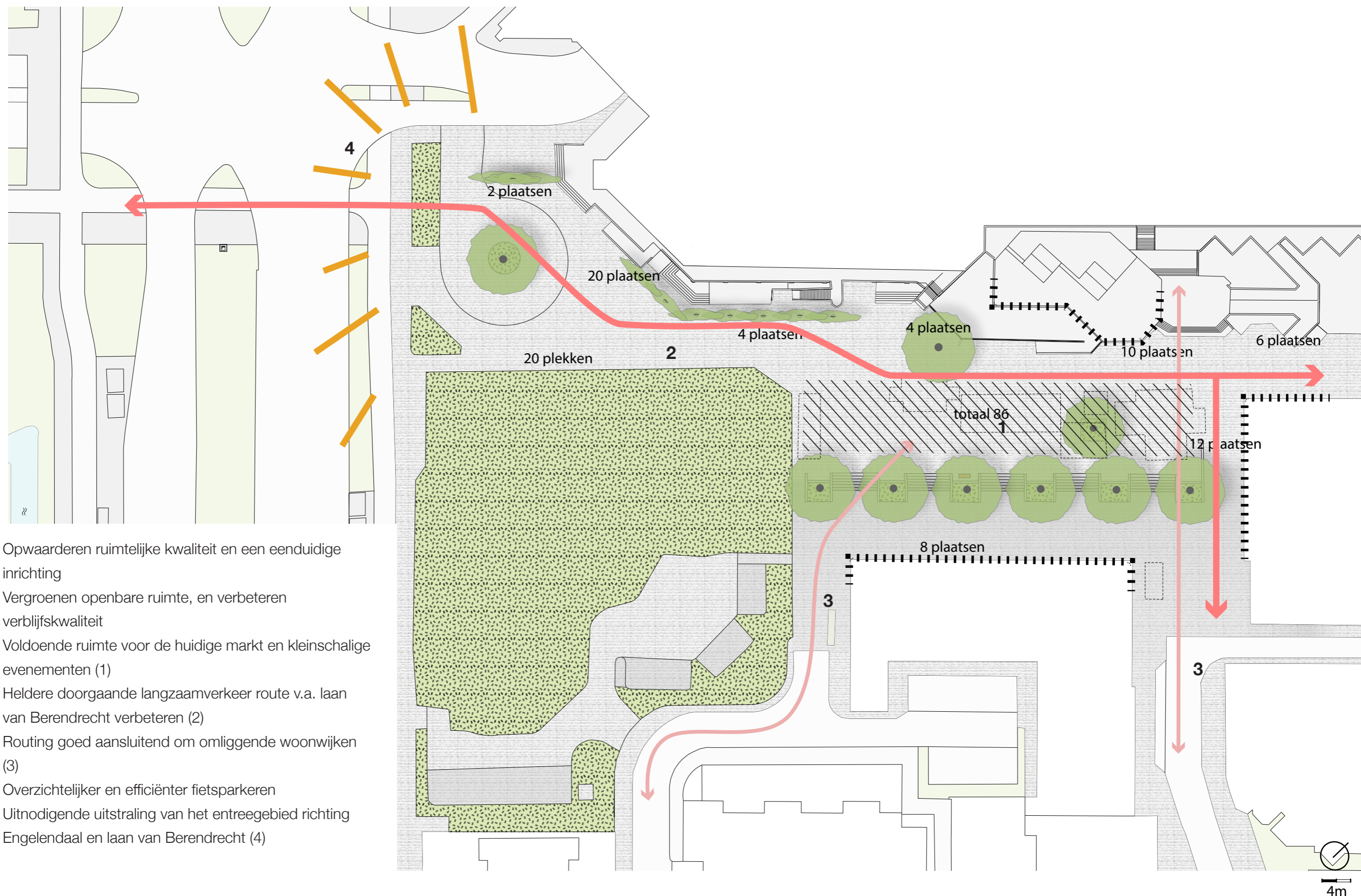
- ④ Max aantal bouwlagen
- ★ Hoogteaccent max. 43m (alzijdig, ranke toren d.m.v setbacks in gevel, verschillende materialen en kleurgebruik en inpandige balkons op de hoeken van het gebouw)
- - - Zone voor hoogbouw tot maximaal 14 bouwlagen
- ← Ontsluiting parkeren
- · - · - Setback wenselijk hoogteaccent
- └┐ Representatieve gevel gericht op de openbare ruimte
- · - · - Verspringing in rooilijn
- ▨ Gebouwd programma
- ↔ Fietsen & wandelen
- ← - - - Aansluiting op bestaande bebouwing
- P Parkeren
- ⌒ Terras aan het plein
- ⌒ Contour voormalig gemeentehuis
- Bestemming Centrum-1
- ← - - - Geleidelijk opbouw toren, van 3 lagen naar 14 lagen



Herinrichting Statendaalderplein Leiderdop

Voorlopig ontwerp

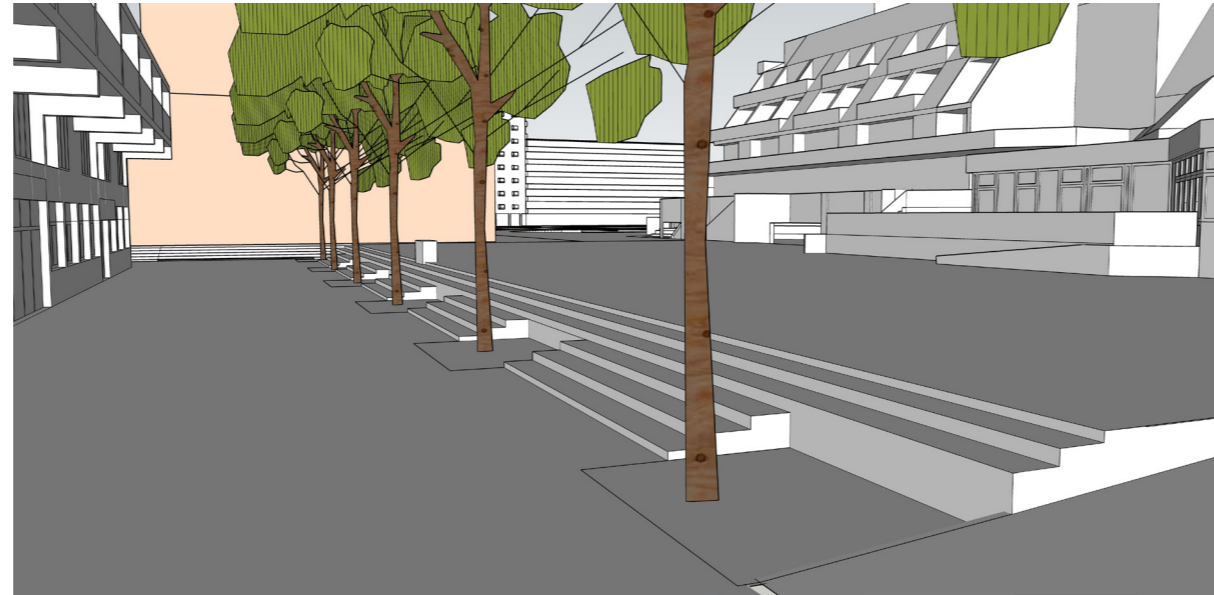
Uitgangspunten



- Opwaarderen ruimtelijke kwaliteit en een eenduidige inrichting
- Vergroenen openbare ruimte, en verbeteren verblijfskwaliteit
- Voldoende ruimte voor de huidige markt en kleinschalige evenementen (1)
- Heldere doorgaande langzaamverkeer route v.a. laan van Berendrecht verbeteren (2)
- Routing goed aansluitend om omliggende woonwijken (3)
- Overzichtelijker en efficiënter fietsparkeren
- Uitnodigende uitstraling van het entreegebied richting Engelendaal en laan van Berendrecht (4)

Proces: Schetsontwerpen juni en augustus 2019

Onderstaand: impressies van de eerste schetsontwerpen juni 2019



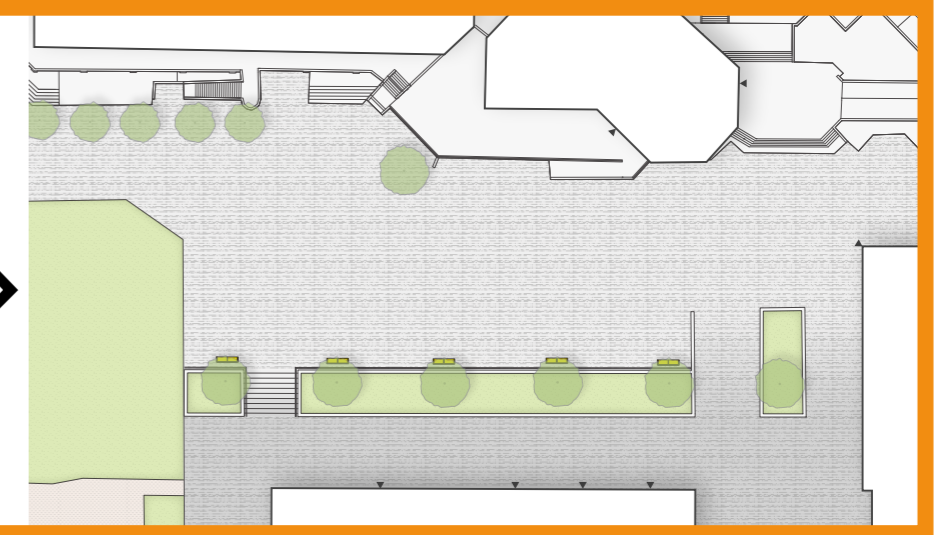
Scenario Brede trappenpartij
Juni 2019

Onderstaand: doorontwikkelde plattegronden schetsontwerpen augustus 2019



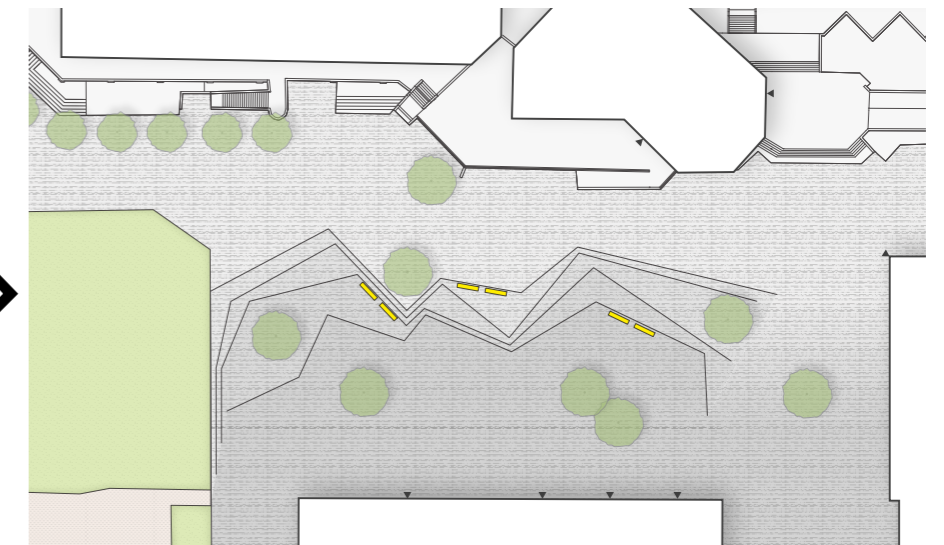
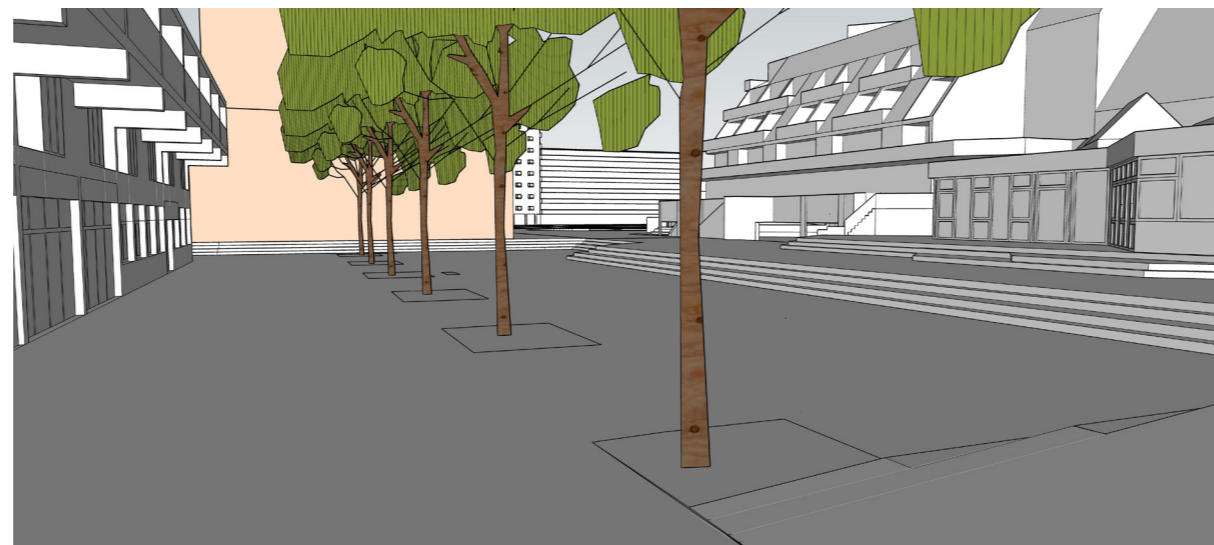
Scenario Brede trappenpartij - augustus 2019

Voorkeursscenario Grote plantvakken
Juni 2019



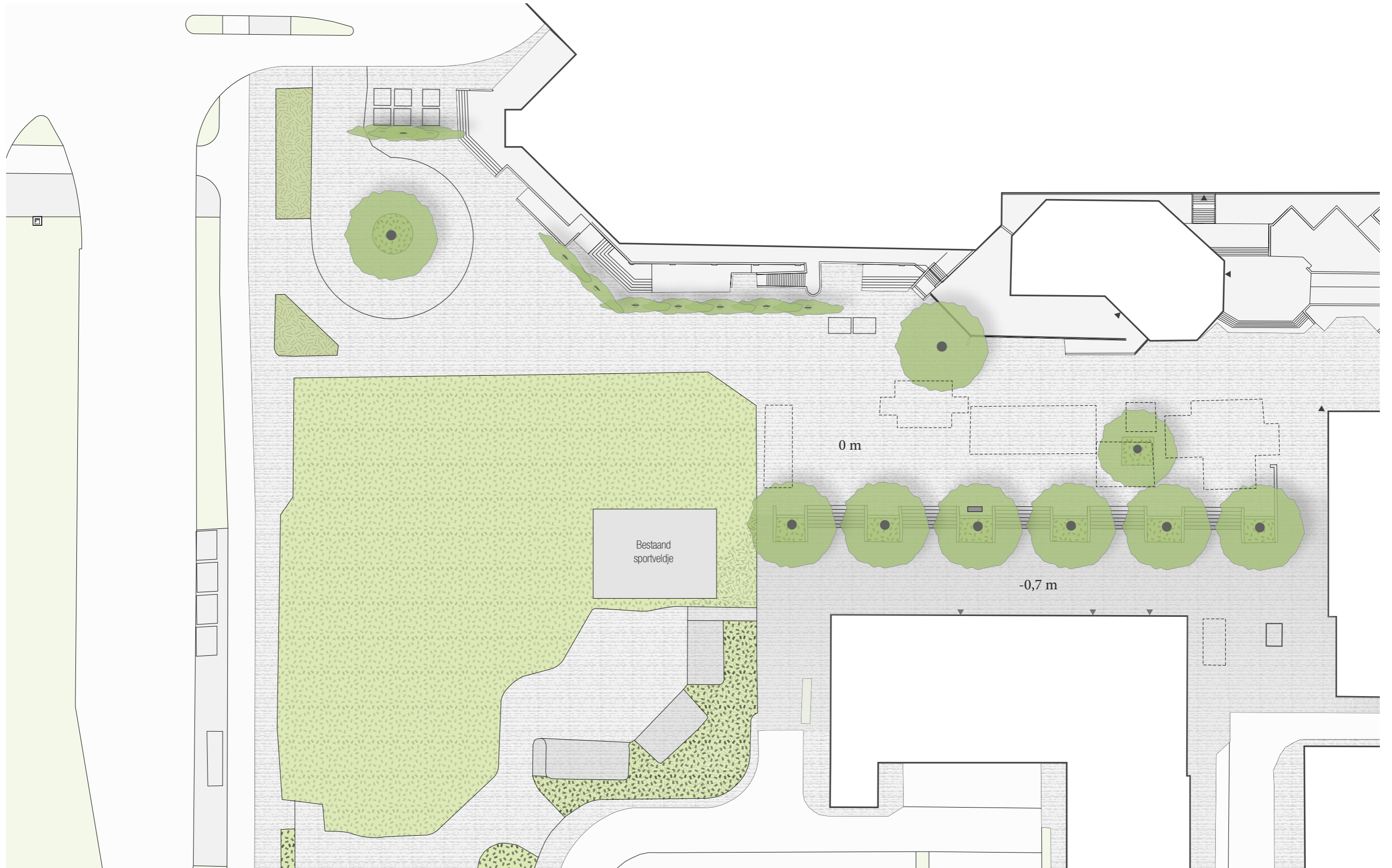
Scenario Grote plantvakken - augustus 2019

Scenario Plein verlagen
Juni 2019

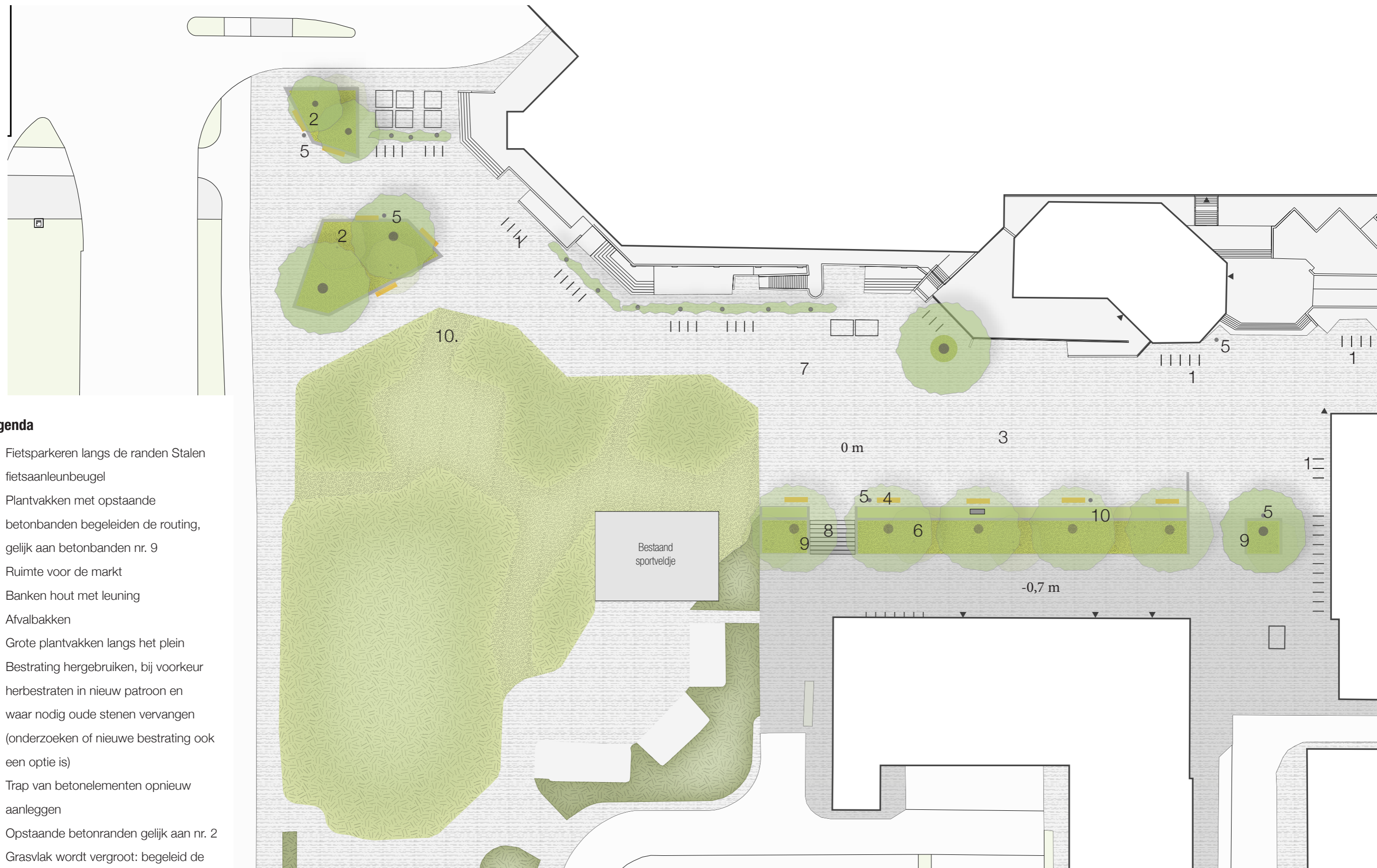


Scenario Plein verlagen - augustus 2019

Huidige situatie



Plankaart



Legenda

1. Fietsparkeren langs de randen Stalen fietsaanleunbeugel
2. Plantvakken met opstaande betonbanden begeleiden de routing, gelijk aan betonbanden nr. 9
3. Ruimte voor de markt
4. Banken hout met leuning
5. Afvalbakken
6. Grote plantvakken langs het plein
7. Bestrating hergebruiken, bij voorkeur herbestraten in nieuw patroon en waar nodig oude stenen vervangen (onderzoeken of nieuwe bestrating ook een optie is)
8. Trap van betonelementen opnieuw aanleggen
9. Opstaande betonranden gelijk aan nr. 2
10. Grasvlak wordt vergroot: begeleid de routing en vergroent

4 m



Impressie Statendaalderplein



Impressie Statendaalderplein



Impressie Statendaalderplein



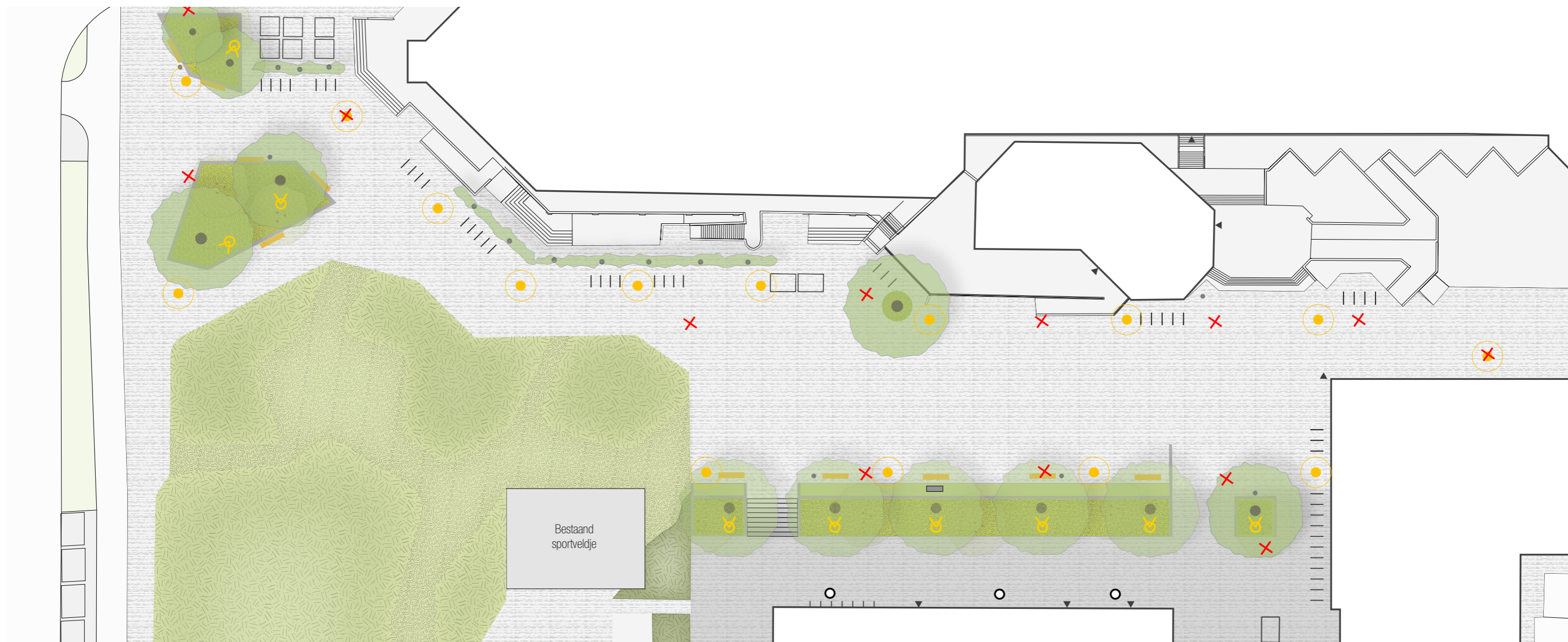
Impressie Statendaalderplein



Impressie Statendaalderplein



Inrichting - verlichting



Legenda

- Bestaande lichtmast behouden
- Nieuwe lichtmast gelijk aan type lichtmasten rondom het plein
- ☺ Grondspot voor aanlichten bomen
- ✗ Verlichtingsmasten verwijderen

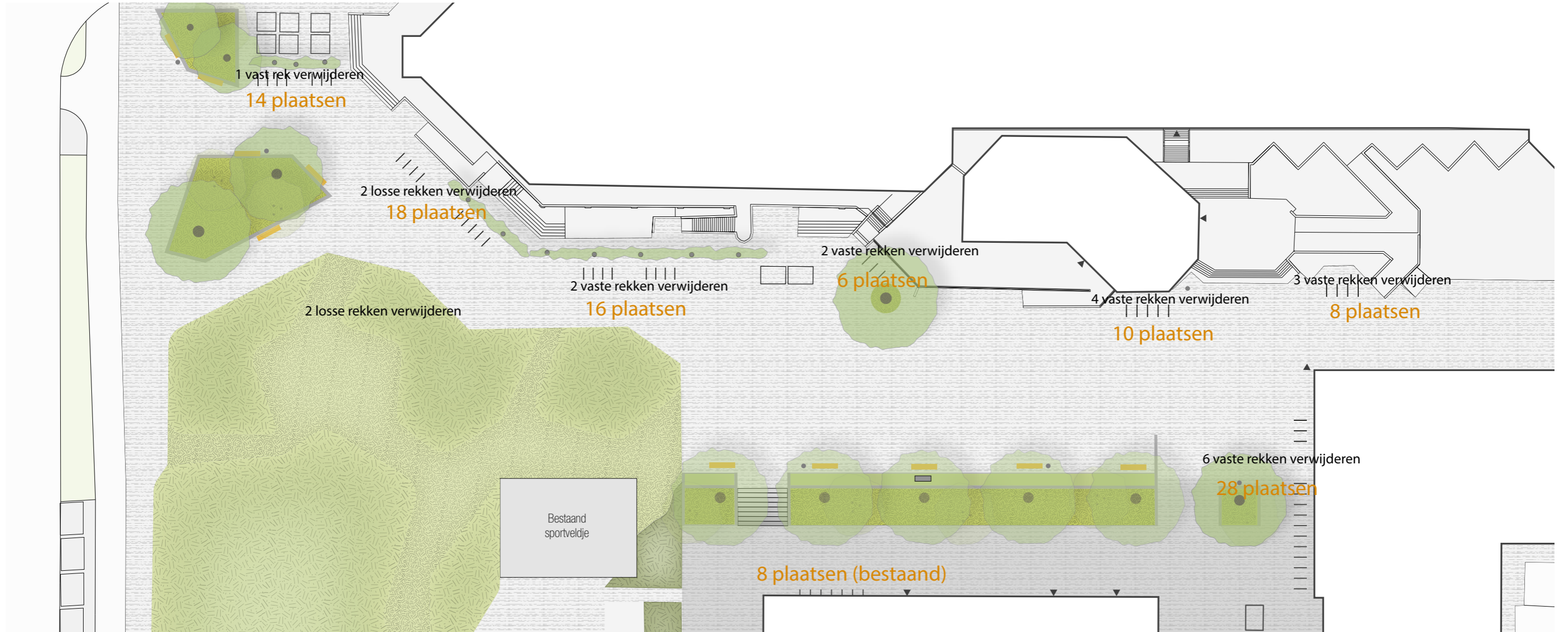


Grondspot om bomen aan te lichten



Lichtmasten gelijk aan masten in omgeving plein toepassen

Inrichting - fietsparkeren



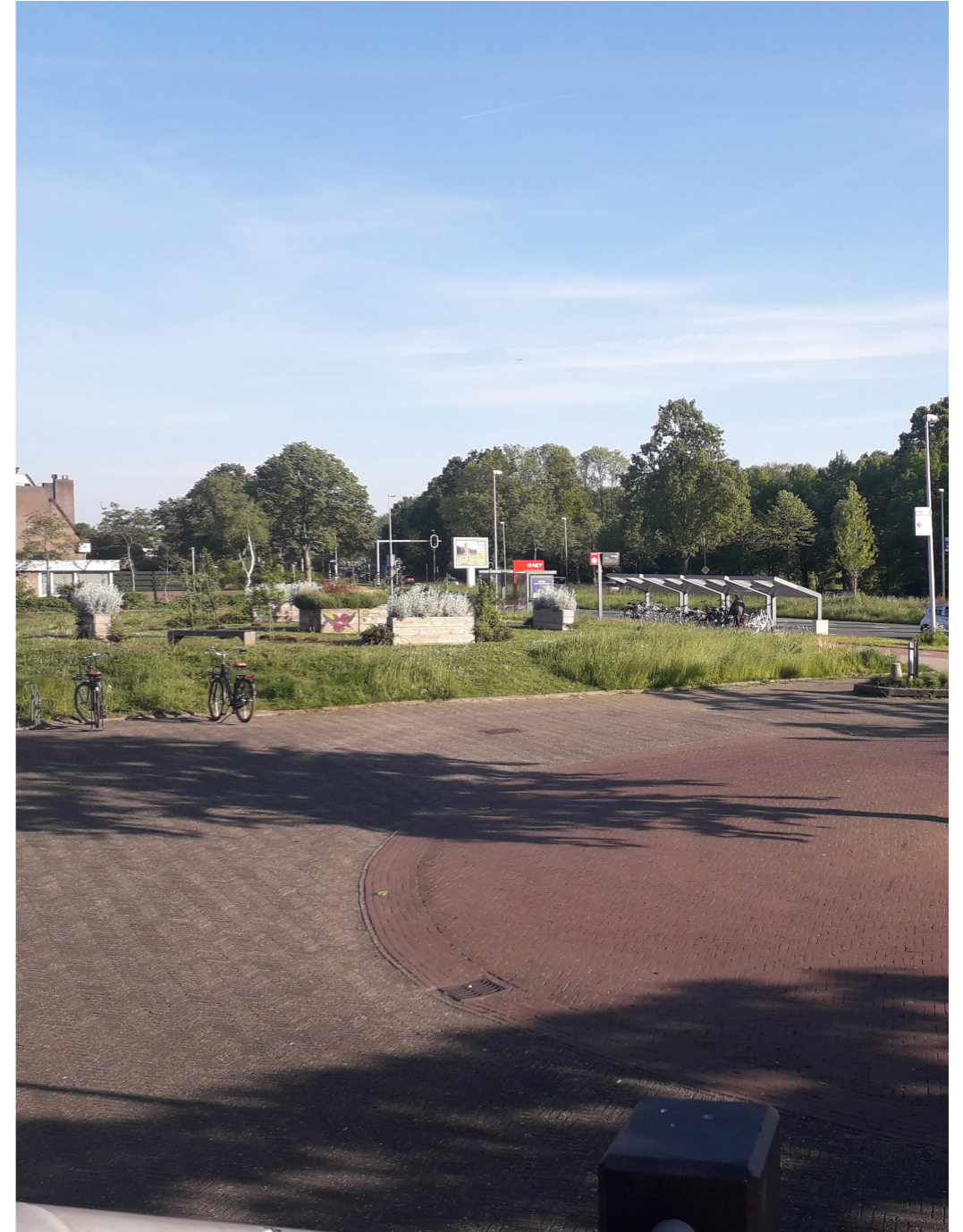
Huidig: totaal 84 plekken
Nieuw: totaal 108 plekken



Fietsbeugels Falco of vergelijkbaar
Stalen beugel van buis rond 60 mm, lengte 120 cm, totale hoogte 125 cm

Artikelnummer
02.561.000

Inrichting - Lappendeken aan bestrating



Nieuwe bestrating is niet mogelijk binnen het gestelde budget
+/- 2.500m² a 40 euro/m² = 100.000 euro

Herbestraten met bestaande stenen indien mogelijk
+/- 2.500m² a 7,5 euro/m² = 18.750

Wat is de kwaliteit van de huidige bestrating, en is eventueel herbestraten met bestaande stenen mogelijk om zo eenheid te krijgen?

Inrichting - Voorstel voor herbestraten



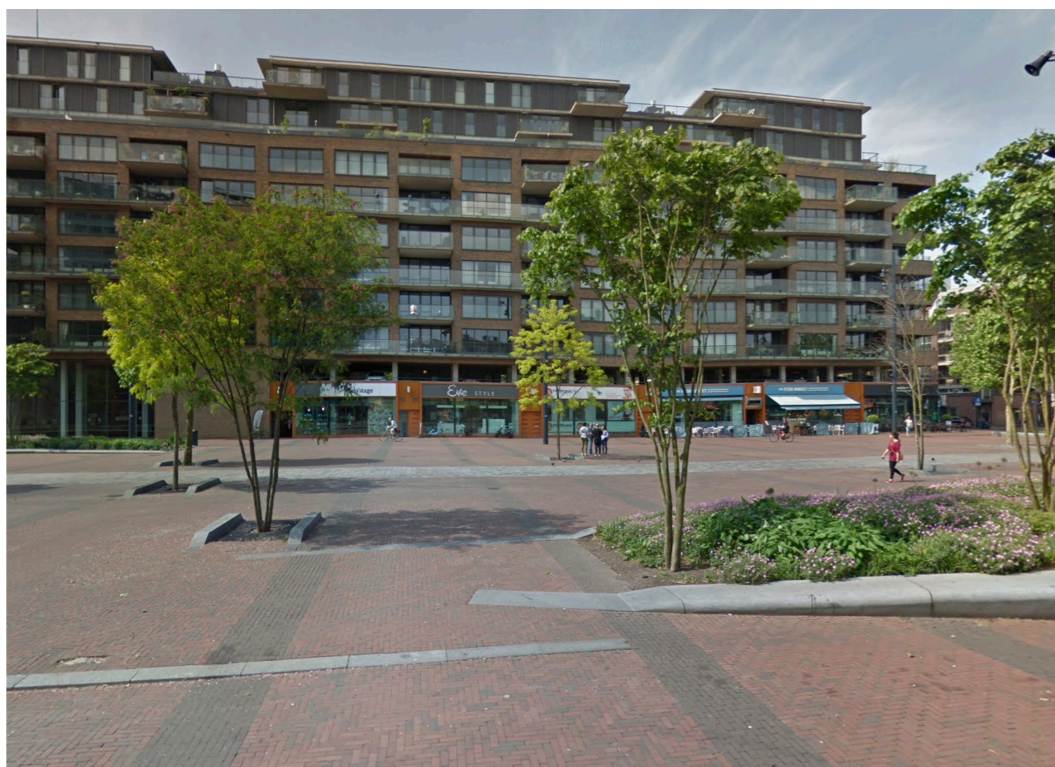
Bestaande rode klinkers



Bestaande 30 x 30 tegels

Stroken benadrukken diepte van het plein, en zorgen tussen eenheid tussen het voorplein en centrale plein

30x30 tegels en rode klinkers hergebruiken en waar nodig aanvullen

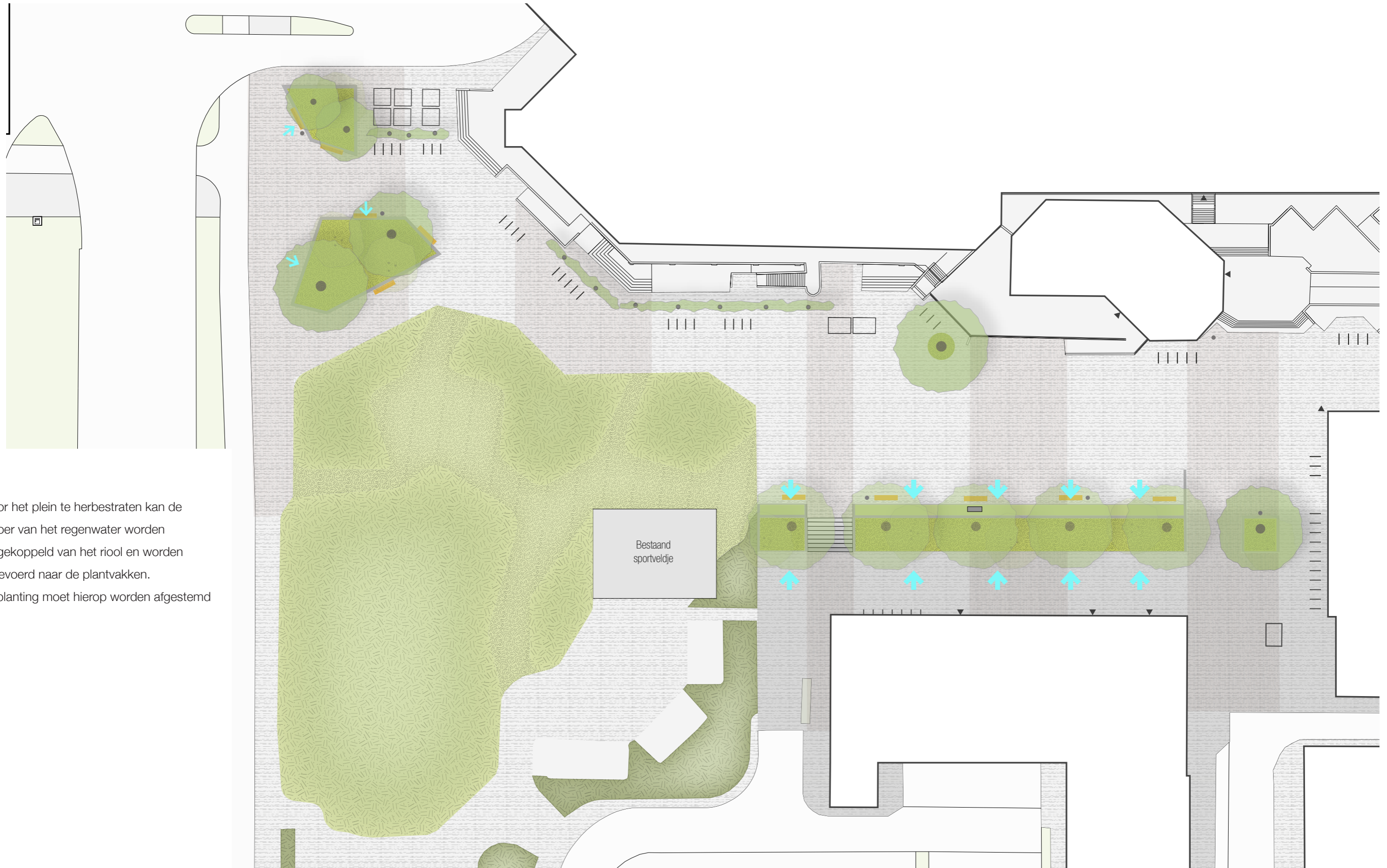


Referentiebeeld Markt Rotterdam

4 m



Inrichting - herbestraten en afkoppelen regenwater



Door het plein te herbestraten kan de afvoer van het regenwater worden losgekoppeld van het riool en worden afgevoerd naar de plantvakken. Beplanting moet hierop worden afgestemd