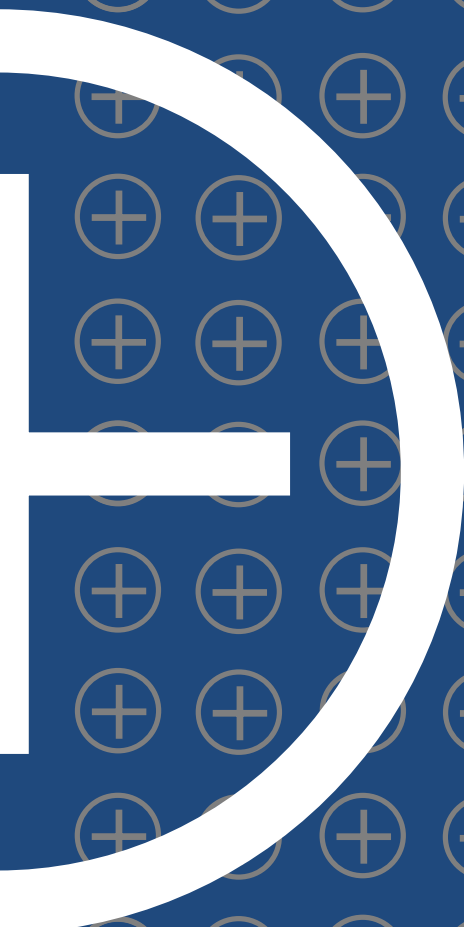




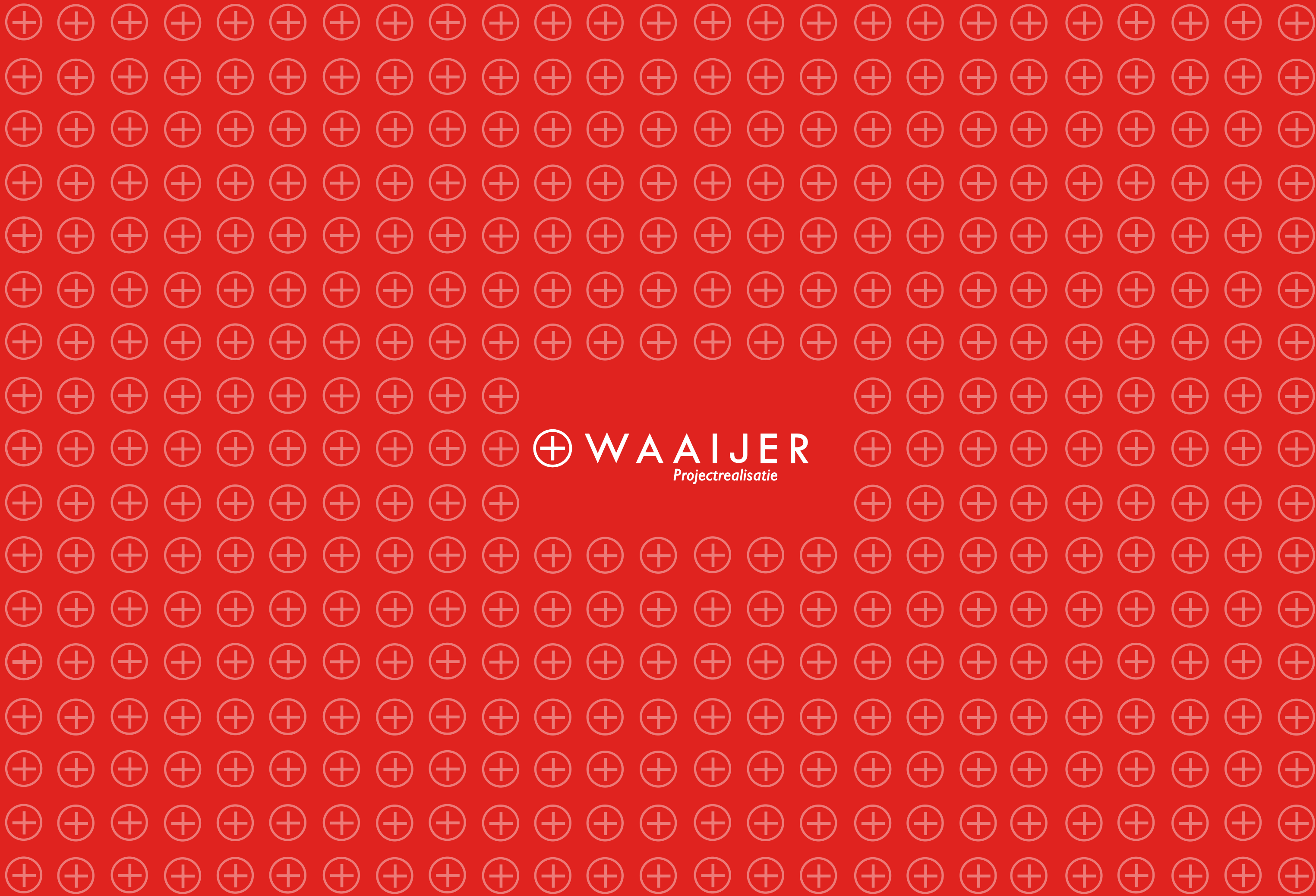
# Huygenskwartier Voorburg

Herenstraat 42

15 juli 2016











# Colofon

## PROJECTONTWIKKELAAR

Waijer Projectrealisatie

[www.waijerprojectrealisatie.nl](http://www.waijerprojectrealisatie.nl)



## ARCHITECT

rphs strategie + ontwikkeling

[www.rphs.nl](http://www.rphs.nl)



## BELEGGER COMMERCIEEL

Hoogvliet Beheer BV

[www.hoogvlietbeheer.nl](http://www.hoogvlietbeheer.nl)







# Inhoud

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| 1. INLEIDING                 | BLZ. 6  |
| 2. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE | BLZ. 9  |
| 3. VERKAVELINGSMODELLEN      | BLZ. 15 |
| 4. MARKTVISIE                | BLZ. 16 |
| 5. ONTWIKKELINGSVISIE        | BLZ. 17 |
| 6. PLANOPZET                 | BLZ. 18 |
| 7. PLATTEGRONDEN             | BLZ. 19 |
| 8. REFERENTIEBEELDEN         | BLZ. 23 |



# Inleiding

## Inleiding

In samenwerking met Hoogvliet Beheer en RPHS strategie + ontwikkeling heeft Waaijer Projectrealisatie een verkennend stedenbouwkundig onderzoek verricht naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het gemeentehuis en de Hoogvliet supermarktlocatie in het oude centrum, het Huygenskwartier, van Voorburg.

Met het vertrek van de gemeentelijke diensten uit het monumentale raadhuis aan de Herenstraat 42 en de naast- en achtergelegen jaren '80 kantoorgebouwen tot aan de Raadhuisstraat is deze locatie leeg komen te staan. Om de negatieve gevolgen van leegstand te voorkomen is een spoedige, nieuwe en duurzame invulling van deze plek noodzakelijk.

Daarnaast heeft de huidige Hoogvliet supermarkt, op de naastgelegen locatie aan de overzijde van de Vlietstraat, behoefte aan een grotere, gelijkvloerse supermarktwinkel, wat op haar huidige locatie niet realiseerbaar is.

## Stedenbouwkundige verkenning

In de voorliggende stedenbouwkundige verkenning worden beide vraagstukken als één integrale herontwikkelingsopgave benaderd. Vanuit een stedenbouwkundige analyse op verschillende schaalniveaus worden de kansen en mogelijkheden in kaart gebracht om deze prachtige plek in het hart van Voorburg een nieuwe betekenis te geven.



Het resultaat is een stedenbouwkundige visie die de aanwezige hoogteverschillen benut, de huidige winkel-structuur versterkt, een publieksfunctie terug brengt en historische waarden respecteert en opnieuw interpreteert. Door intensief, duurzaam ruimtegebruik ontstaan tevens mogelijkheden om extra parkeervoorzieningen te integreren en de woonfunctie in het centrum te versterken met nieuwe kleinschalige woonmilieus op verschillende maaiveldniveaus.

Geheel passend in de Voorburgse traditie van aantrekkelijke intieme, kleinschalige en de soms verborgen stegen en routes van de Herenstraat naar de Vliet.





# Locatie Herenstraat 42 en context in beeld





# Locatie Hoogvliet en context in beeld

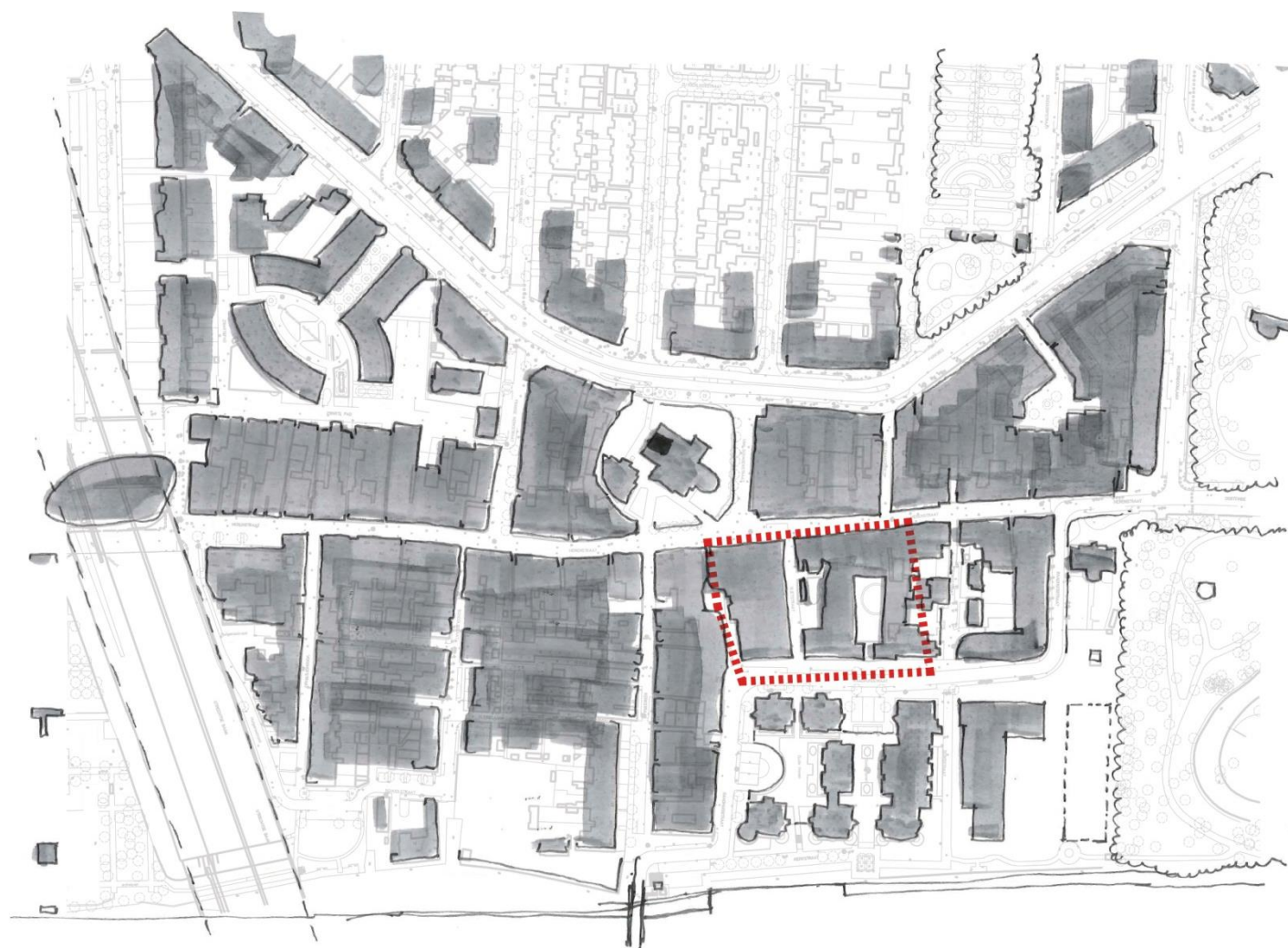






# Stedenbouwkundige analyse

9



morfologie



groen en water



# Stedenbouwkundige analyse



functies

winkels

maatschappelijk

functies



bereikbaarheid

hoofonsluiting auto

toegankelijk auto

toegankelijk voetganger

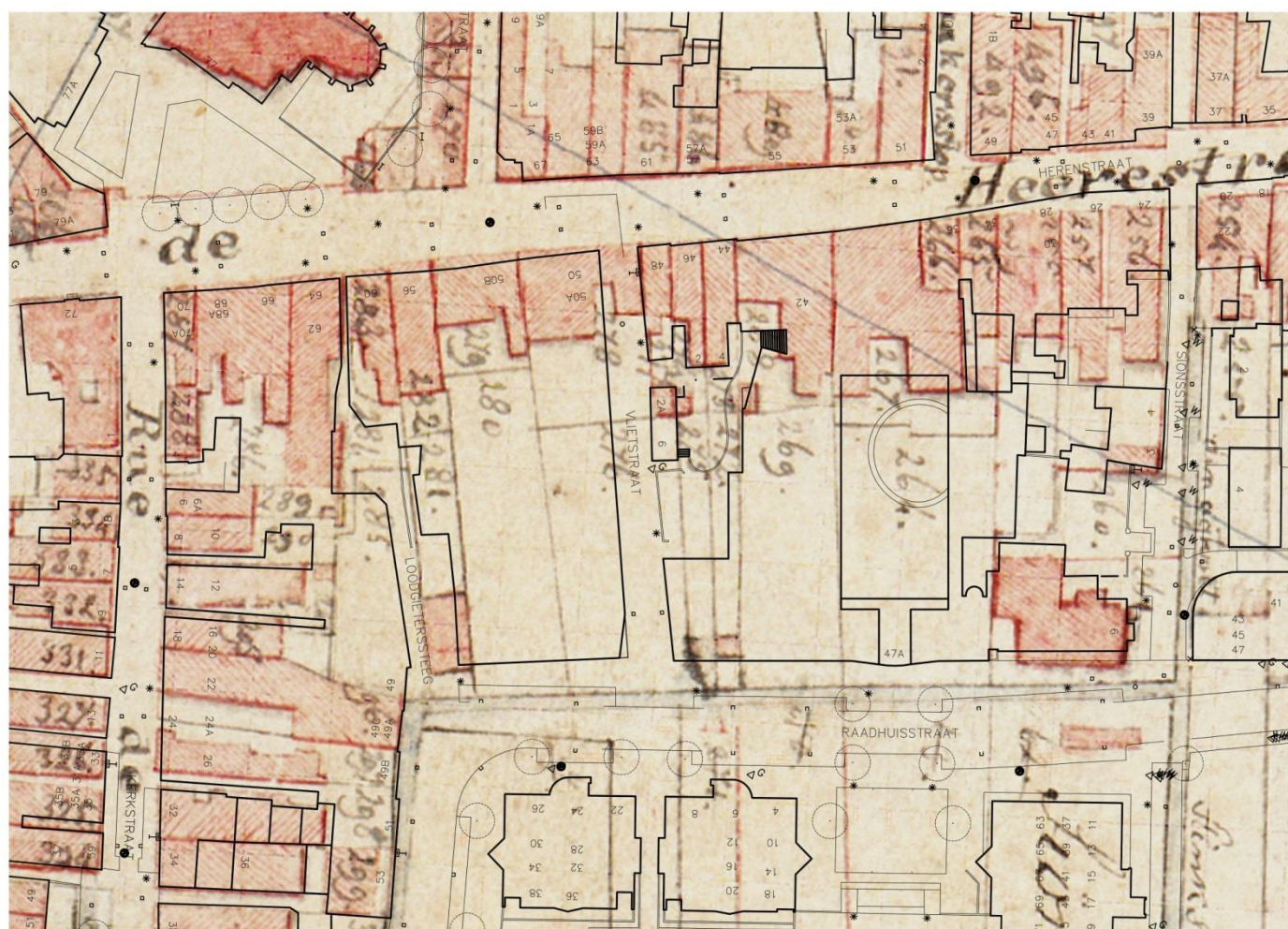
expeditie





# Stedenbouwkundige analyse

11



historische ontwikkeling 1802



groen



# Stedenbouwkundige analyse



functies begane grond



functies verdieping





# Stedenbouwkundige analyse

13

## Conclusie en kansenkaart

In de conclusie en kansen kaart is gedefinieerd welke beperkingen, waardevolle kwaliteiten en potenties er, op basis van de analyse, op de locatie aanwezig zijn. Dit betreft diverse contextuele aspecten zoals: hoogte verschillen tussen de Herenstraat en de Raadhuisstraat, zichtlijnen vanaf diverse niveaus op de Oude Kerk, relatieve betekenis informele verbindingroute van de Vlietstraat naar de Vlietoever, schaalverschillen bebouwing Herenstraat/binnen terreinen en Raadhuisstraat. Tezamen vormen zij de kaders voor de integrale stedenbouwkundige visie op de herontwikkeling van de Gemeentehuis/Hoogvlietlocatie.

De centrumlocatie is zeer populair. Het oude centrum van Voorburg beschikt over een ruim aanbod van horeca gelegenheden, sportfaciliteiten zijn op loopafstand aanwezig (o.a. Westvliet), winkels letterlijk naast en direct “om de hoek” in de Herenstraat en de wekelijkse markt op het Oosteinde. Openbaar vervoer is het dichtstbijzijnd op de Parkweg en Station Voorburg (beide loopafstand). De bereikbaarheid per auto is goed en de uitvalswegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.



Afmetingen locatie



# Stedenbouwkundige visie



Uitgangspunten en kansen

## Uitgangspunten

Op basis van de analyse zijn de uitgangspunten geformuleerd als ingrediënten voor de stedenbouwkundige visie. De hoofddoelstelling daarbij is het creëren van een aantrekkelijk kleinschalig woon- en winkelmilieu.

Deze uitgangspunten zijn:

- integraal en contextueel (schaal en maat, routes en zichtlijnen);
- versterken winkelstructuur met publieksfuncties en winkelentree's aan Herenstraat zijde;
- benutten en versterken woonkwaliteiten;
- versterken bereikbaarheid Huygenskwartier;
- verbeteren inrichting en attractiviteit bebouwing Raadhuisstraat.

Op basis van genoemde uitgangspunten is een visie ontwikkeld. Het beoogde resultaat is een integrale, contextuele, inspirerende en een in vele opzichten haalbare ontwikkelingsvisie voor de gehele locatie.

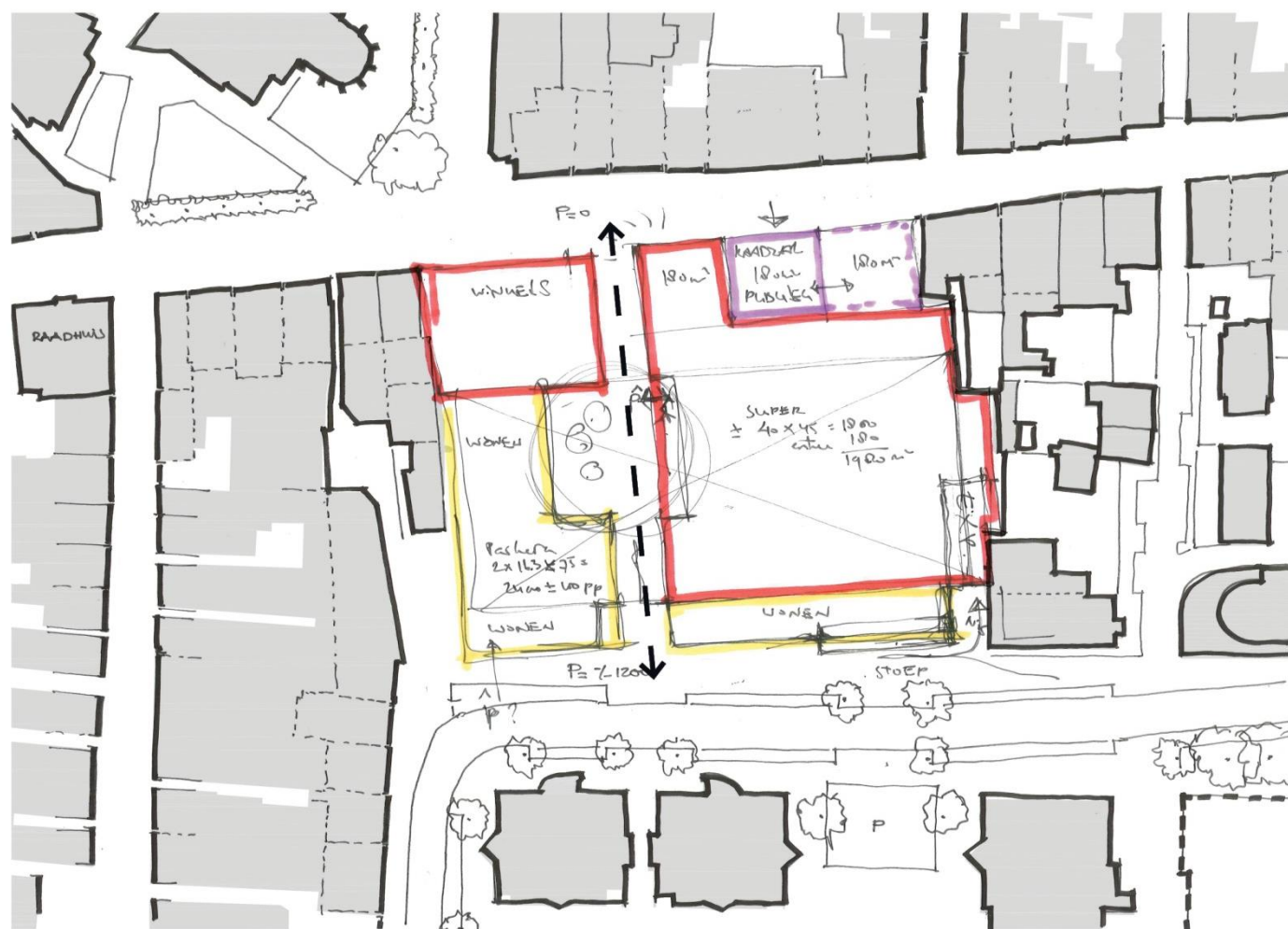
Het geschetste verkavelingsmodel en de bijbehorende referentiebeelden dienen als voorbeeld en inspiratie.





# Verkavelingsmodellen

15



model 1 | verkenning beschikbare oppervlakten | steeg oorspronkelijke situatie



model 2 | verkenning beschikbare oppervlakten | steeg verplaatst



# Marktvisie

## OMSCHRIJVING

Vooruitlopend op de eventuele planontwikkeling hebben wij een marktvisie opgesteld. Aan de hand hiervan is een passende invulling gevonden voor de woningen voor de beoogde locatie. Kijkend naar de kwaliteit, haalbaarheid en afzetbaarheid is de doelgroep voor dit plangebied : senioren, jonge huishoudens en starters .

Om in te spelen op de aanstaande vergrijzing richten wij een deel van de locatie in voor senioren. Senioren hebben over het algemeen veel vrije tijd en besteden deze tijd veelal in en rondom het huis. Door de korte afstand naar de winkelveorzieningen in de directe omgeving is deze locatie geschikt voor senioren. Deze doelgroep stelt hoge eisen ten aanzien van hun woning en de directe omgeving. Belangrijke aspecten hierbij zijn de kwaliteit van de woning, sociale veiligheid en een goede bereikbaarheid.

Ook richten wij ons op jongeren met als doel de aanwezigheid van deze bewonersgroep te versterken en de jongeren voor de toekomst aan Voorburg te binden. Het faciliteren van een wooncarrière die begint bij een starterswoning en door een gezinswoning kan worden gevolgd is in het kader van een duurzame binding van deze groep van essentieel belang.

In het programma wordt daarom uitgegaan van zowel startersappartementen voor alleenstaande en jonge gezinnen.

Centrumlocaties bieden bij uitstek de mogelijkheid om een gemeenschap te verbinden. Bij de beoogde ontwikkeling ontstaat een fysieke koppeling tussen versterkte centrumvoorzieningen en woningen voor zowel jongeren als jonge gezinnen.

De synergie die ontstaat door dit geheel samen te brengen zal een impuls geven aan de levendigheid van het centrum en de kwaliteit van de gewenste woonmilieus.







# Ontwikkelingsvisie

17

## Eigendom gemeente

### Herenstraat 42.

De locatie Herenstraat 42 bestaat uit een monumentale Raadhuis en de naast- en achtergelegen jaren '80 wit gepleisterde kantoorgebouw (servicecentrum) tot aan de Raadhuisstraat .

Onze visie gaat uit van behoud van het Rijksmonument en sloop van de naast- en achtergelegen kantoorgebouw.

Het Rijksmonument wordt gerestaureerd en verbouwd tot vergadercentrum voor de gemeente fracties en de griffie ( 470 m2 BVO). Tussen het Rijksmonument en het pand Herenstraat 36 komt een nieuwe Raadszaal inclusief een separate tribune met 30 zitplaatsen (185 m2 BVO). Boven de Raadzaal komen nieuwe twee appartementen (optioneel) met een vliering voor starters en/of jonge huishoudens.

Vanwege het ontbreken van een ruimtelijk programma voor het vergadercentrum en de nieuwe Raadzaal (PVE) is het bovengenoemde programma indicatief en dient in samenspraak met de gemeente (financieel) nader te worden uitgewerkt.

Het achtergelegen kantoorpand wordt tot aan de Raadhuisstraat gesloopt. De deze plek komt een nieuwbouwcomplex (fase 1) bestaande uit een verdiepte parkeergarage en bergingen, op de begane grond een Hoogvliet supermarkt met op het dak 11 stadswoningen (3 bouwlagen) voor jonge gezinnen en 11 appartementen (4 bouwlagen) voor starters en alleenstaande.

Op het dak van de supermarkt wordt een daktuin aangelegd welke gemeenschappelijk is, het idee is om hier buitenruimte te maken op entree niveau voor de woningen.

### Herenstraat 44-46

De nieuwe supermarkt krijgt aan de Herenstraat een toegang via de panden Herenstraat 44-46 (begane grond) waar nu Artibrak is gehuisvest en een toegang aan de Vlietstraat of Raadhuisstraat. Vanuit de parkeergarage is de supermarkt bereikbaar via een lift of een tapis roulant.

## Eigendom Hoogvliet Beheer

### Herenstraat 52 en 54

De begane grond van de panden Herenstraat 52 en 54 en de achtergelegen laagbouw tot aan de Raadhuisstraat worden gebruikt als supermarkt en zijn eigendom van Hoogvliet Beheer. De appartementen op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn onlangs verkocht aan particulieren.

In onze visie gaan wij uit van behoud van de panden Herenstraat 52 en 54 en sloop van de laagbouw.

De begane grond van de panden Herenstraat 52 en 54 worden verbouwd en vergroot tot winkelruimte en/of horecaruimte. Achter deze panden komt een nieuwbouwcomplex (fase 2) bestaande uit een verdiepte parkeergarage en bergingen, op de begane grond 5 stadswoningen (3 bouwlagen) aan de Vlietstraat en 4 stadswoningen (4 bouwlagen) aan de Raadhuisstraat. De stadswoningen zijn geschikt voor jonge gezinnen.

### Fasering

Na gereedkomen van de nieuwe supermarkt (fase 1) en nadat Hoogvliet supermarkt is verplaatst wordt het plan verder afgebouwd (fase 2).



# Planopzet

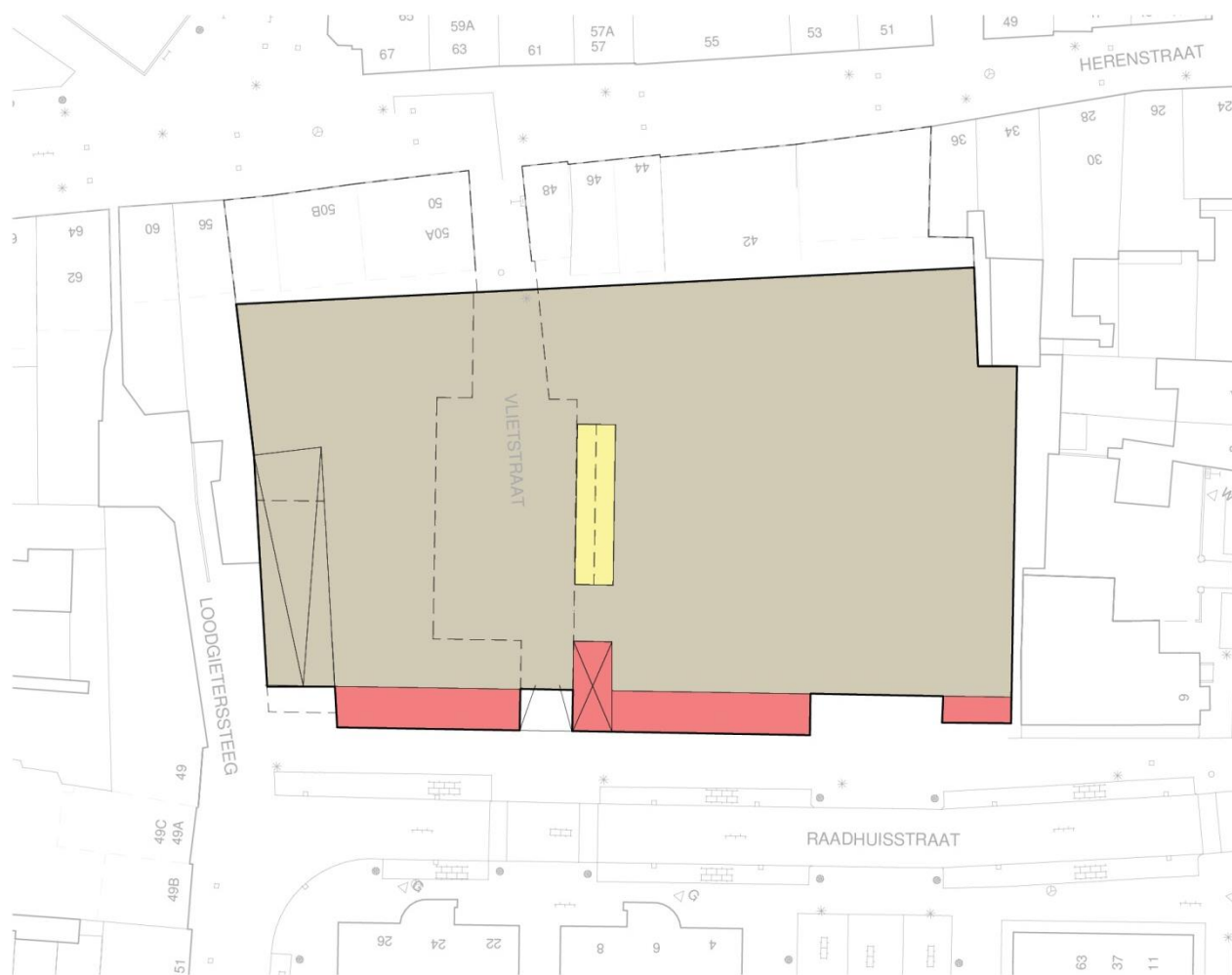






# Plattegronden

19



model 1 niveau -1



model 1 niveau 0



# Plattegronden



model 1 niveau 1



model 1 niveau 2





# Plattegronden

21



model 1 niveau 3

## Programma

### Retail:

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Supermarkt    | ca. 1.800 m2 BVO |
| Horeca/winkel | ca. 400 m2 BVO   |

### Gemeente:

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Raadzaal (incl. tribine 30 p) | ca. 185 m2 BVO                  |
| Vergadercentrum (fracties)    | ca. <u>470 m2</u> Rijksmonument |
| Totaal                        | ca. 655 m2 BVO                  |

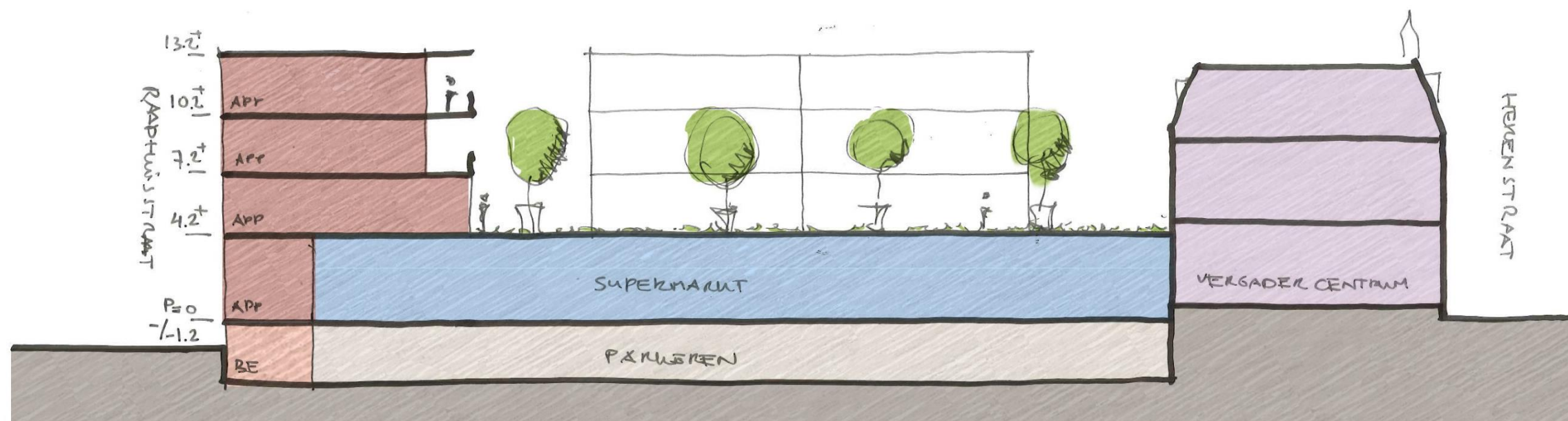
### Wonen:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| appartementen | 11 + 2 stuks (optie) |
| stadswoningen | 20 stuks             |

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| parkeren (gebouwd) | ca. 120 pp ca. 3.100 m2 |
|--------------------|-------------------------|

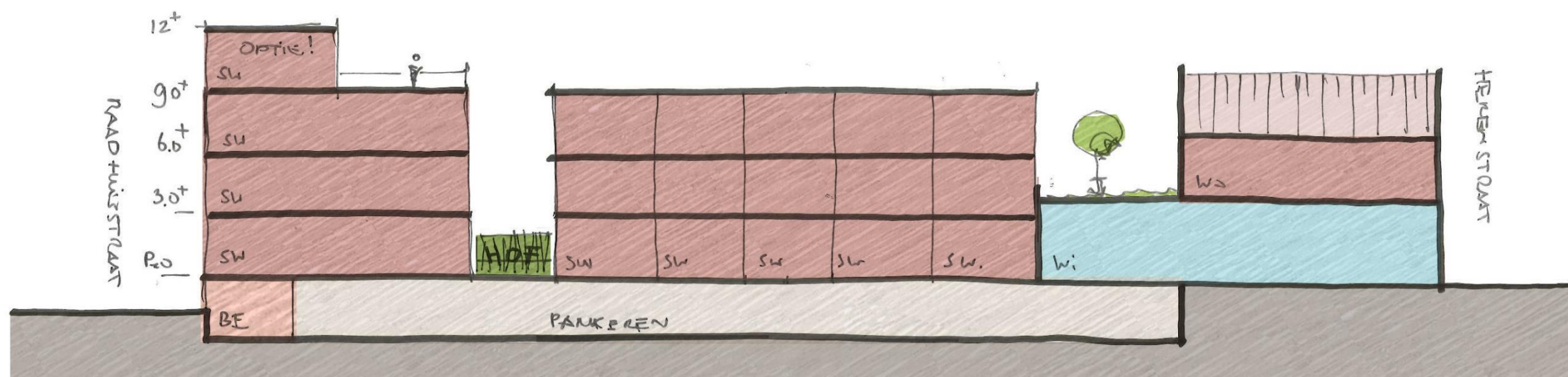


# Principe doorsnede



Drs. A

BESTAAND



Drs. B

BESTAAND





# Referentiebeelden















Sionsstraat 9

Postbus 170

2270 AD Voorburg

+31(0)70 – 300 1000

[www.waaijerprojectrealisatie.nl](http://www.waaijerprojectrealisatie.nl)

