

Bijlage 2: Variant 4



Gebiedsvisie Julianabaan

Voorkeursvariant 4

Rijnbouw

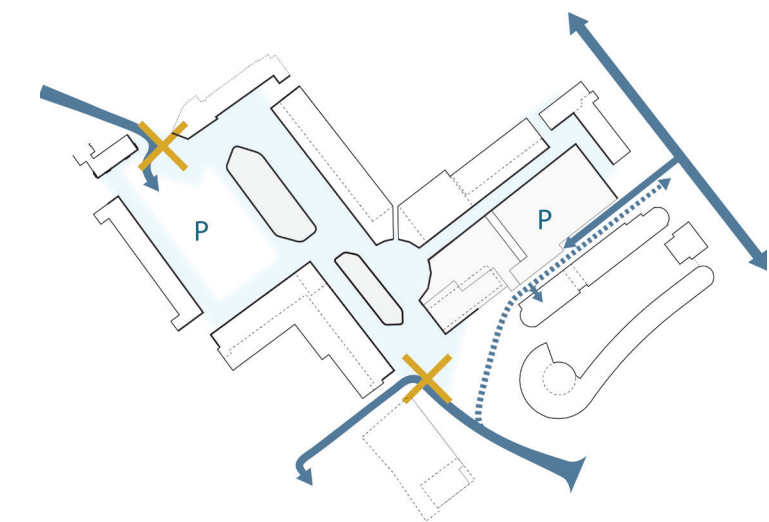
Stedenbouwkundige opzet

Vergroening en openbare ruimte

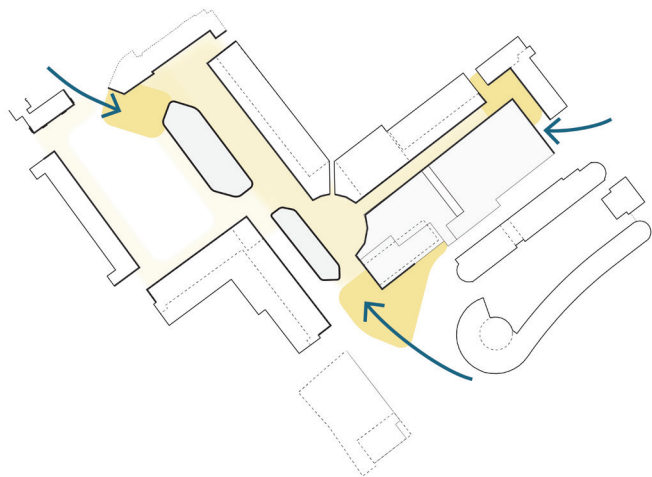
Ontwikkelgebied K.J.-plein

Ontwikkelgebied bibliotheek/AH - Variant 4

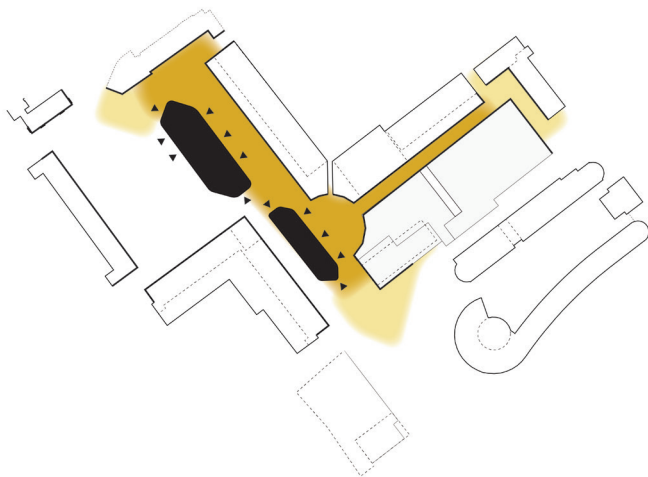
Basisprincipes stedenbouwkundige opzet



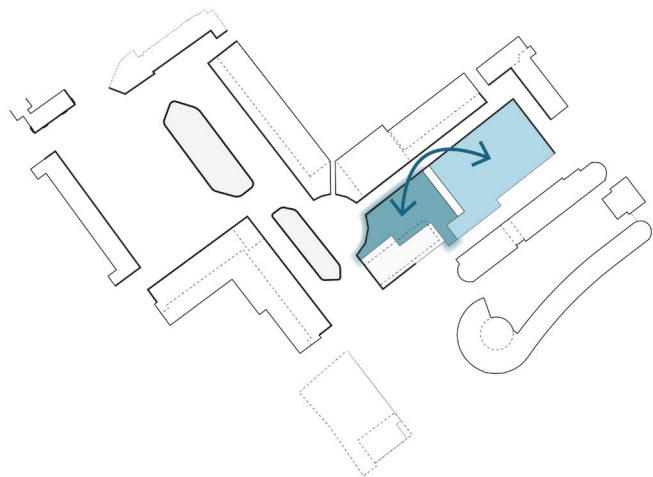
Het autoverkeer wordt geknipt en de Julianabaan wordt een voetgangersgebied met een fietspad. Aan alle zijden komen parkeermogelijkheden.



Het gebied krijgt entreegebieden richting een herkenbare centrale winkelstructuur met een prettige en vergroende openbare ruimte. Een L-vormige 'winkelhaak' met het ronde plein als centrum wordt het kerngebied.



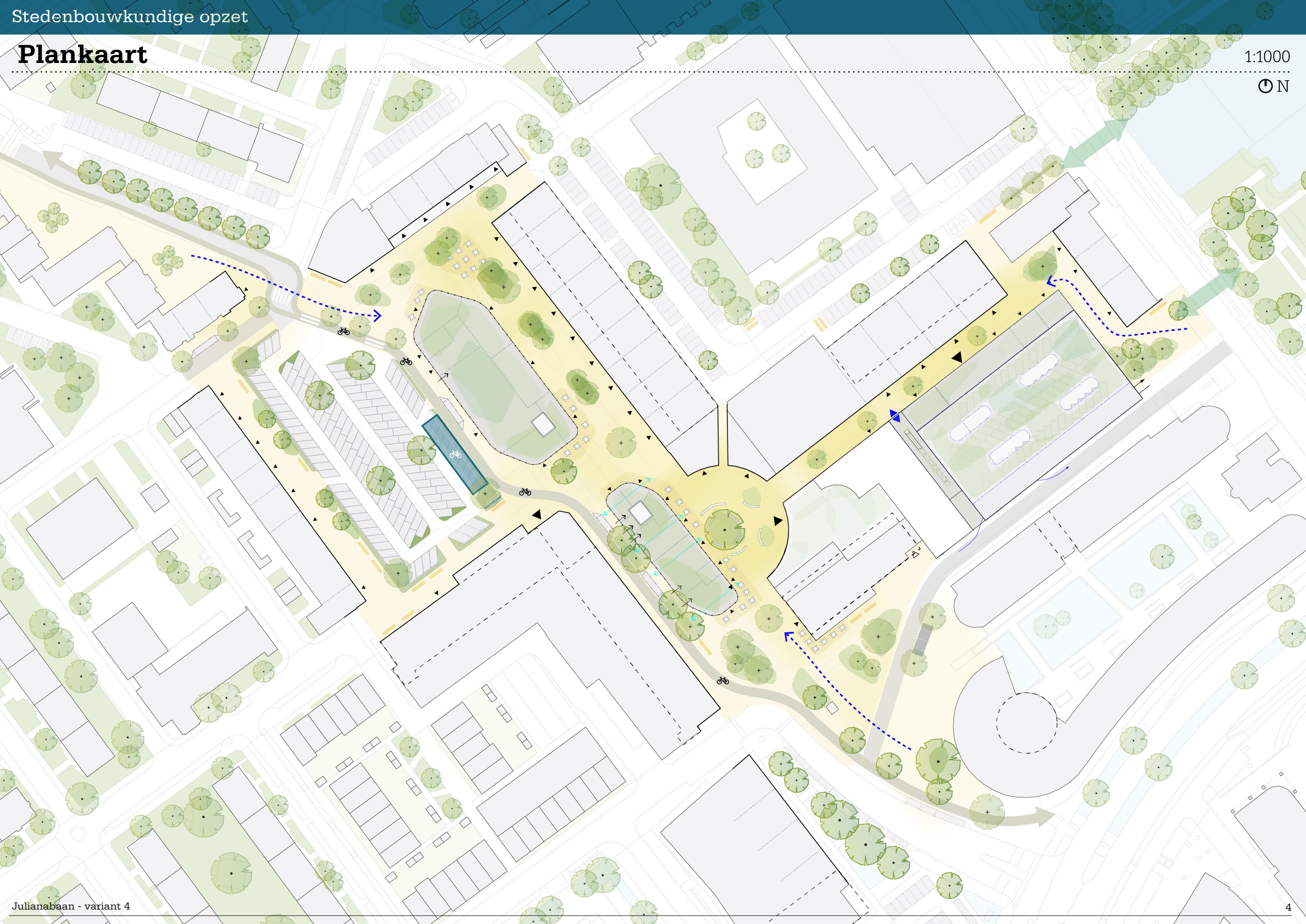
Twee nieuwe kioskgebouwen, waarvan één met verszaken, maken de hoofwinkelstraat tweezijdig en het rondje pleintje 'af'. De kiosken markeren het hart van het centrum.



Een nieuwe bibliotheek Plus komt te liggen aan het ronde plein; een huiskamer van Voorburg. De AH verhuist naar achteren, kan uitbreiden en trekt voetgangers deze tweede winkelstraat in.

Plankaart

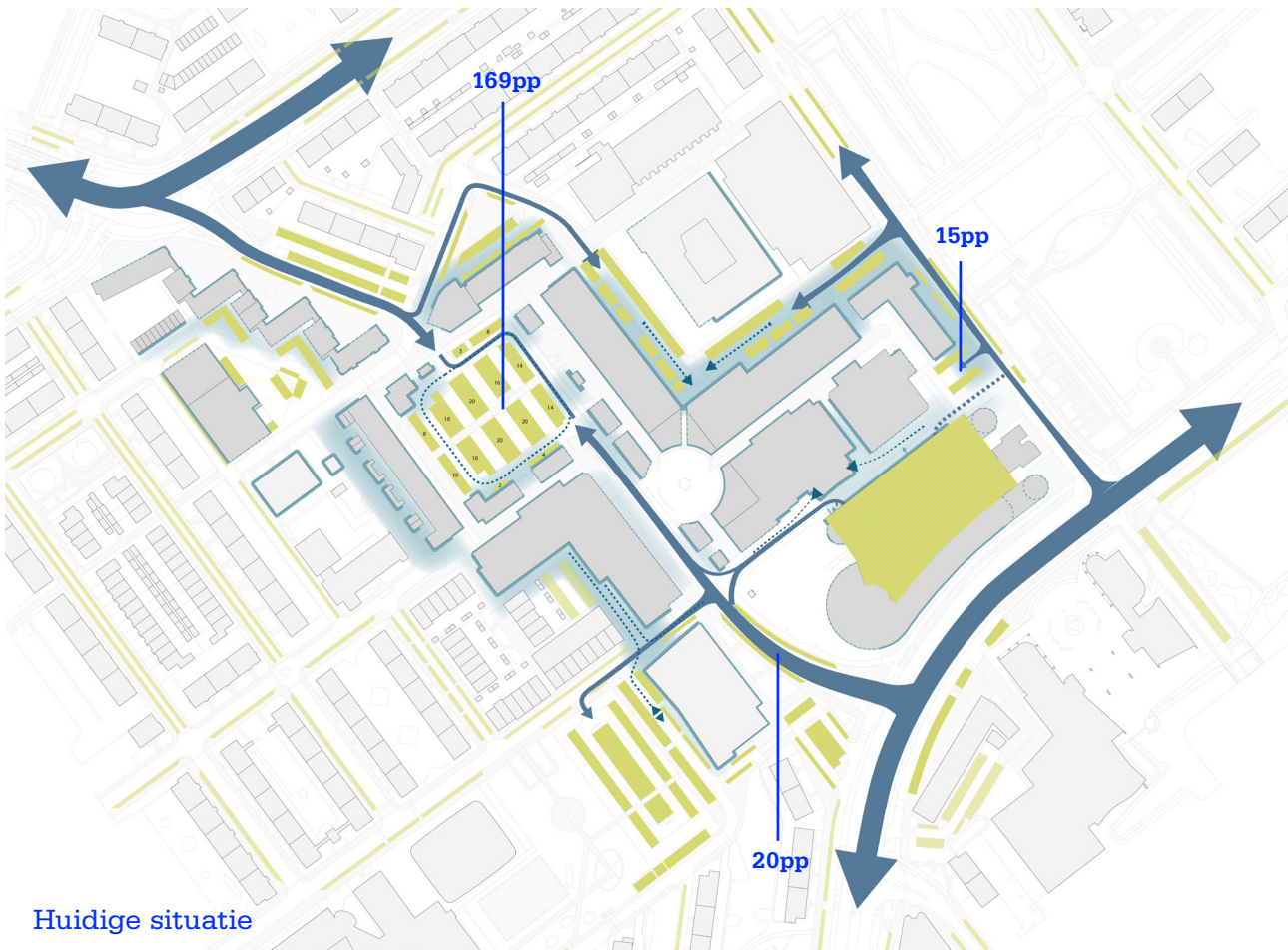
1:1000



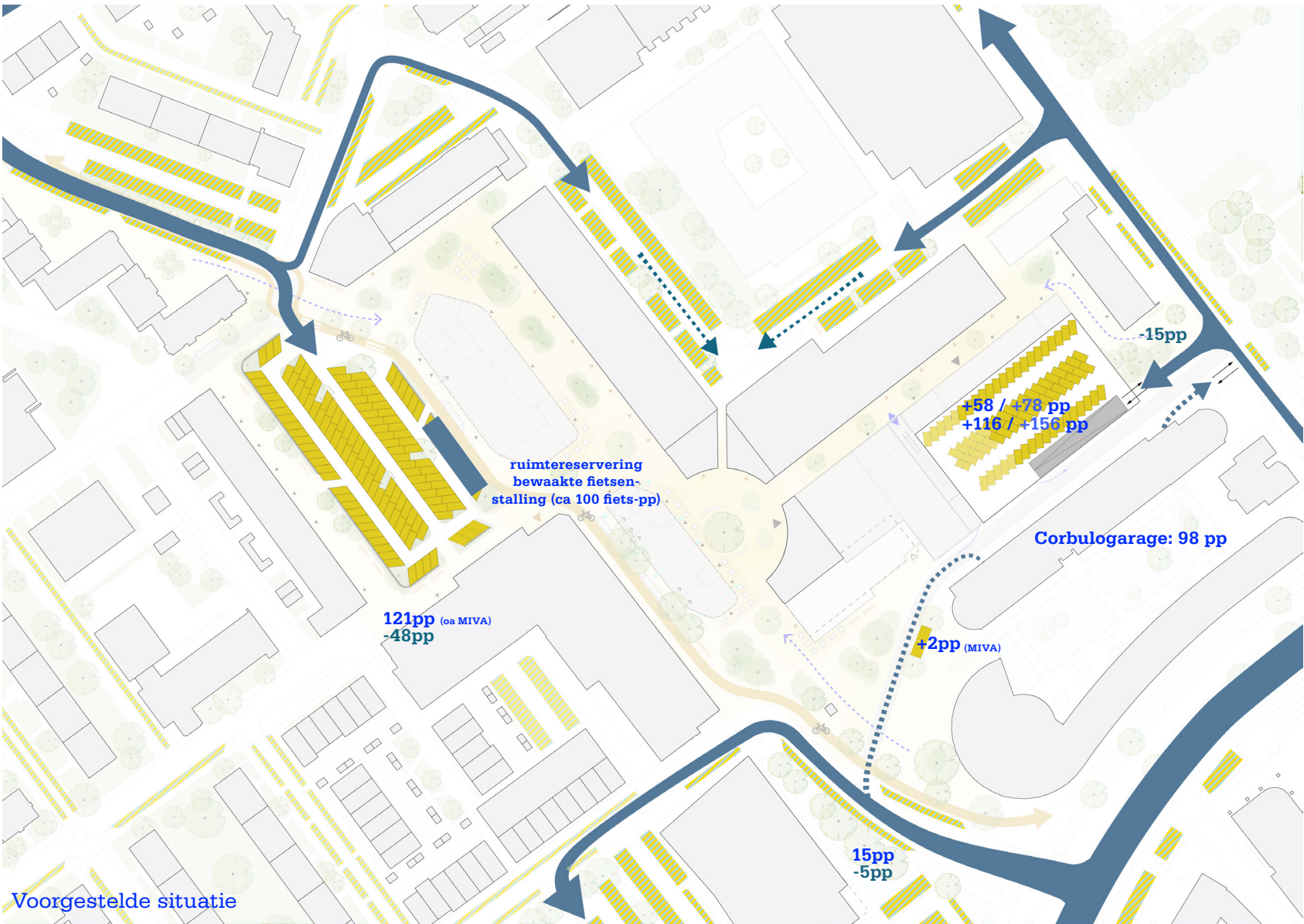
Facetkaarten - verkeer en parkeren

Uitgangspunt: een knip in het autoverkeer en een herverdeling van de parkeerplekken aan de oost- en westzijde van het gebied. Het totaal aantal parkeerplekken is in deze studie in basis gelijk gebleven. Met het toevoegen van gebouwd parkeren is er de mogelijkheid het totaal aantal parkeerplekken te vergroten.

De parkeervoorziening op het K.J.-plein wordt behouden, maar kleiner en compacter gemaakt. Aan de noord-oostzijde komt een nieuwe gebouwde parkeervoorziening op de Albert Heijn, te bereiken vanaf de Spinozalaan.



Ten opzichte van de huidige situatie verdwijnen op maaiveld minimaal 56 parkeerplekken. Dit aantal zal minimaal gecompenseerd moeten worden (saldo 0) in de nieuwe parkeervoorziening. Bij het ontwikkelen van een grote parkeervoorziening is er de mogelijkheid om in het ontwerp te kiezen voor het terugbrengen van parkeerplaatsen, ten gunste van meer groen in de openbare ruimte.



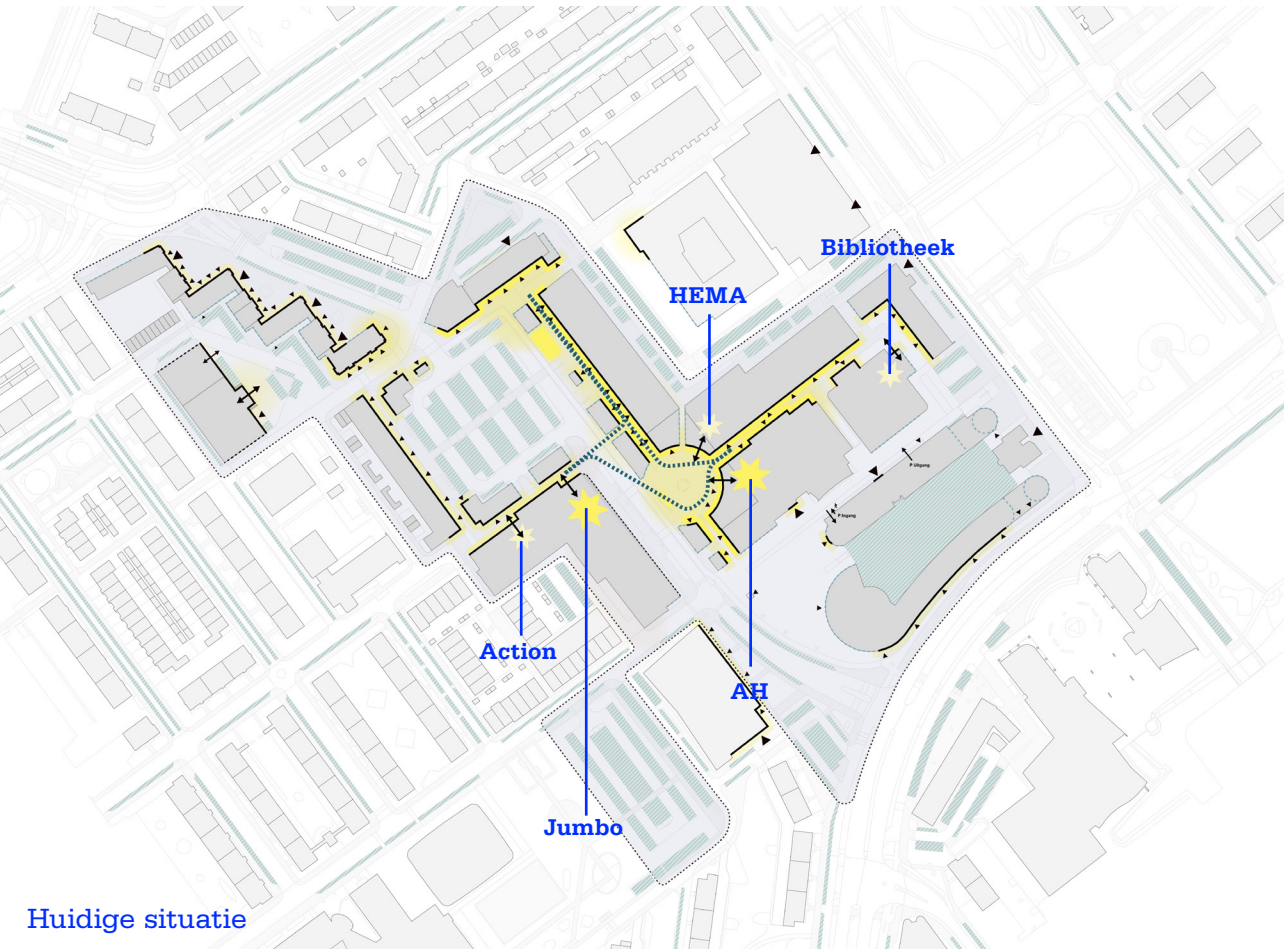
Indien er op de plot van de AH en de bibliotheek wordt gekozen voor minimaal aantal parkeerplekken 58 pp (1 laag, en zonder uitbreiding), is dit net geen voldoende compensatie van de parkeerplekken die wegvallen op het maaiveld (66pp) bij het maken van een bewaakte fietsenstalling op het K.J.-plein voor 100 fietsparkeerplekken. Er zijn opties om de parkeercapaciteit op de plot AH/Bibliotheek uit te breiden door het uitbreiden van het parkeerdek (+20) of het toevoegen van een extra parkeerlaag (+58) of beide.

		zonder uitbreiding	met uitbreiding
2 lagen	1 laag	58 pp	78 pp
	2 lagen	116 pp	156 pp

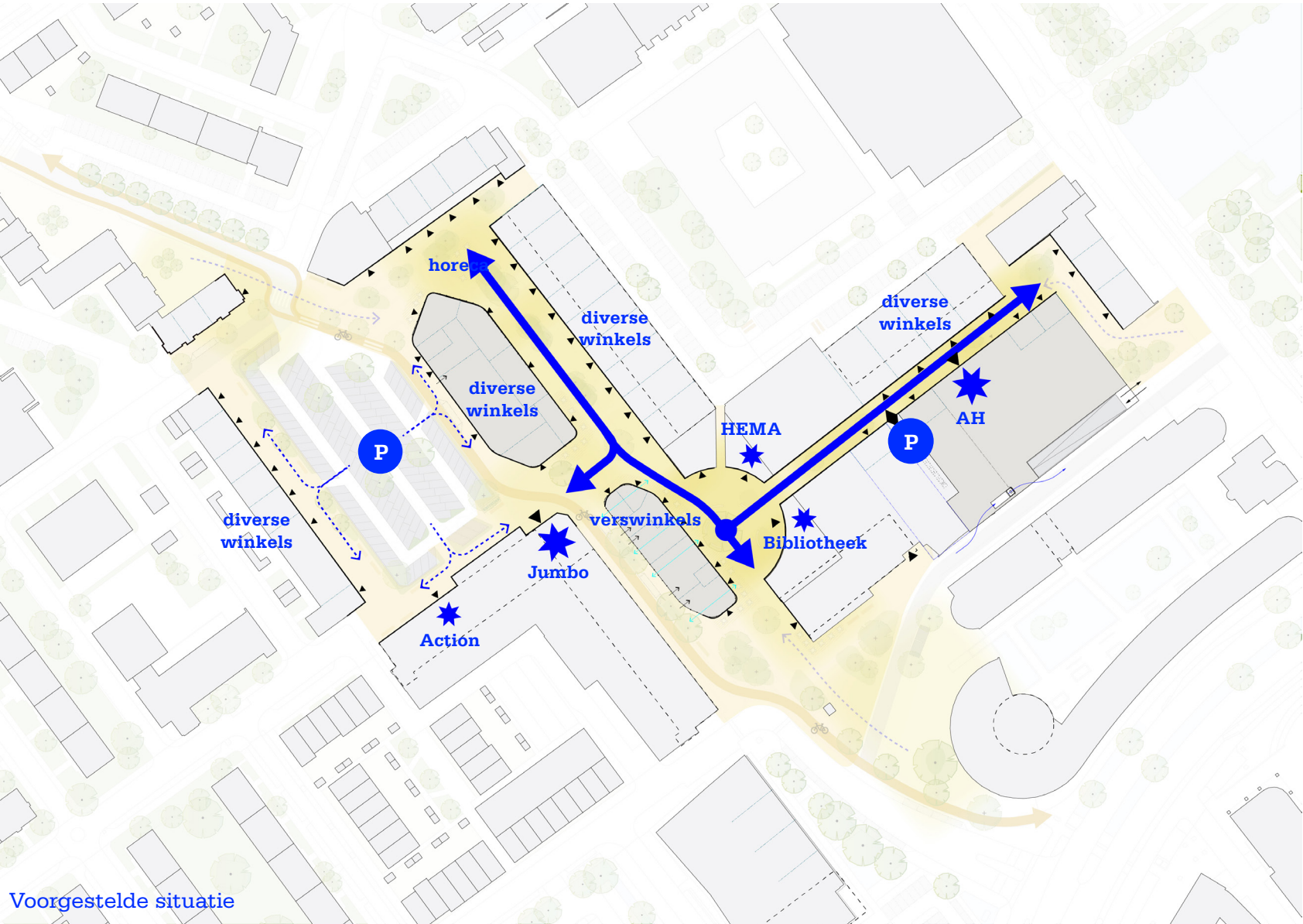
Facetkaarten - winkelstructuur

Uitgangspunt: Met nieuwe verswinkels en een bibliotheek als huiskamer van de wijk wordt het ronde plein ‘afgemaakt’ en geactiveerd als levendig hart van de Julianabaan. Vanuit hier ontspringen twee winkelstraten als ‘winkelhaak’. De nieuwe plek van de Albert Heijn genereert trekkracht richting het noordoosten. Hier bevindt zich ook een tweede bronpunt - een parkeervoorziening - die uitkomt op de straat en rondom de entree van de Albert Heijn aanloop genereert.

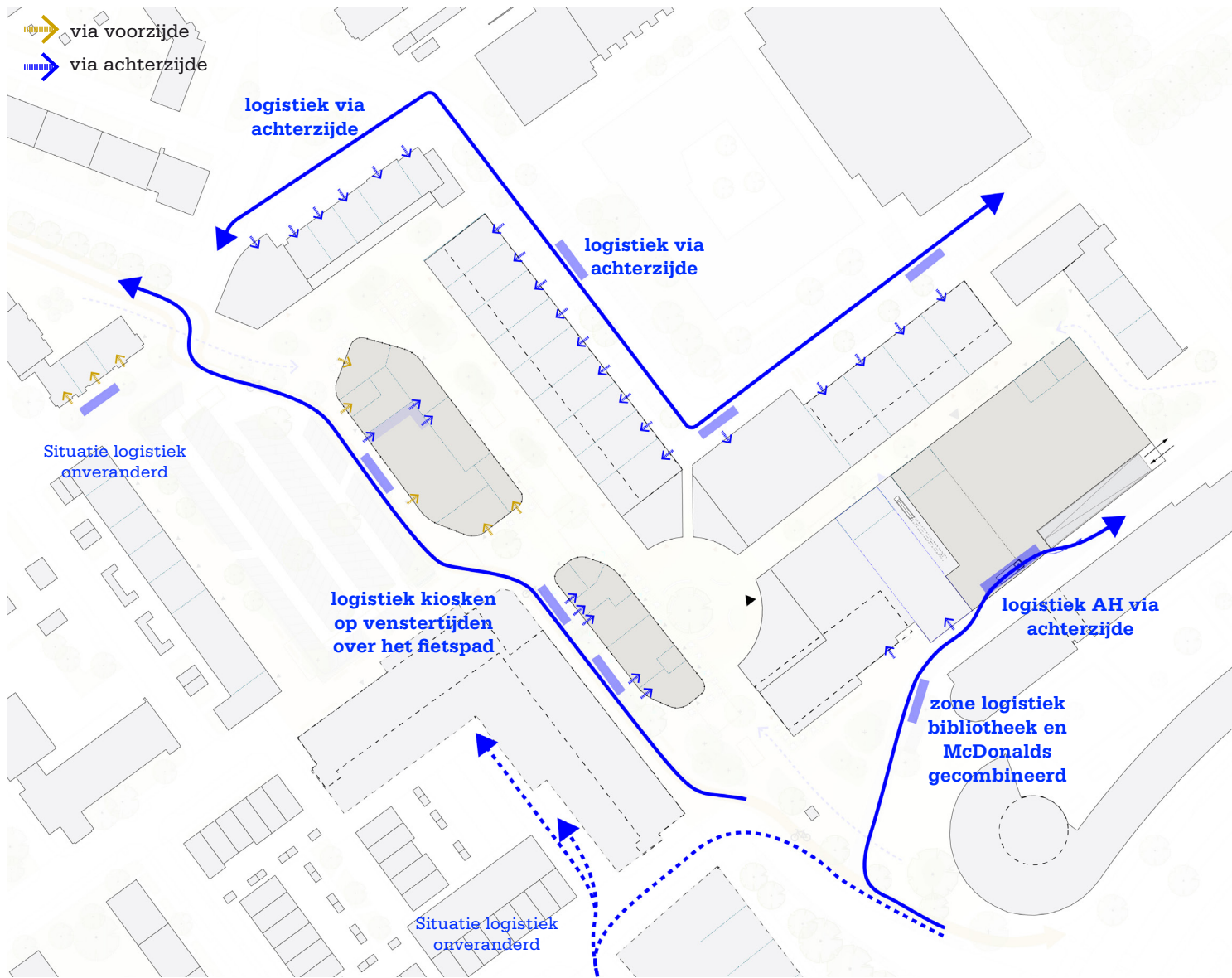
Door de verkeersknip komt de winkelhaak in sterke connectie met de zijde Jumbo-Action. De bestaande winkels rond het K.J.-plein kunnen blijven en zijn gemakkelijk bereikbaar vanaf de parkeerplaats.



In de huidige situatie concentreren de trekkers zich rondom het ronde plein. Een rommelige openbare ruimte en het autoverkeer direct hierlangs zit hier een heldere structuur in de weg. Wie naar de Jumbo wil moet oversteken. Delen van het winkelgebied verder van het ronde plein vallen buiten veel van de gelopen winkelroutes.

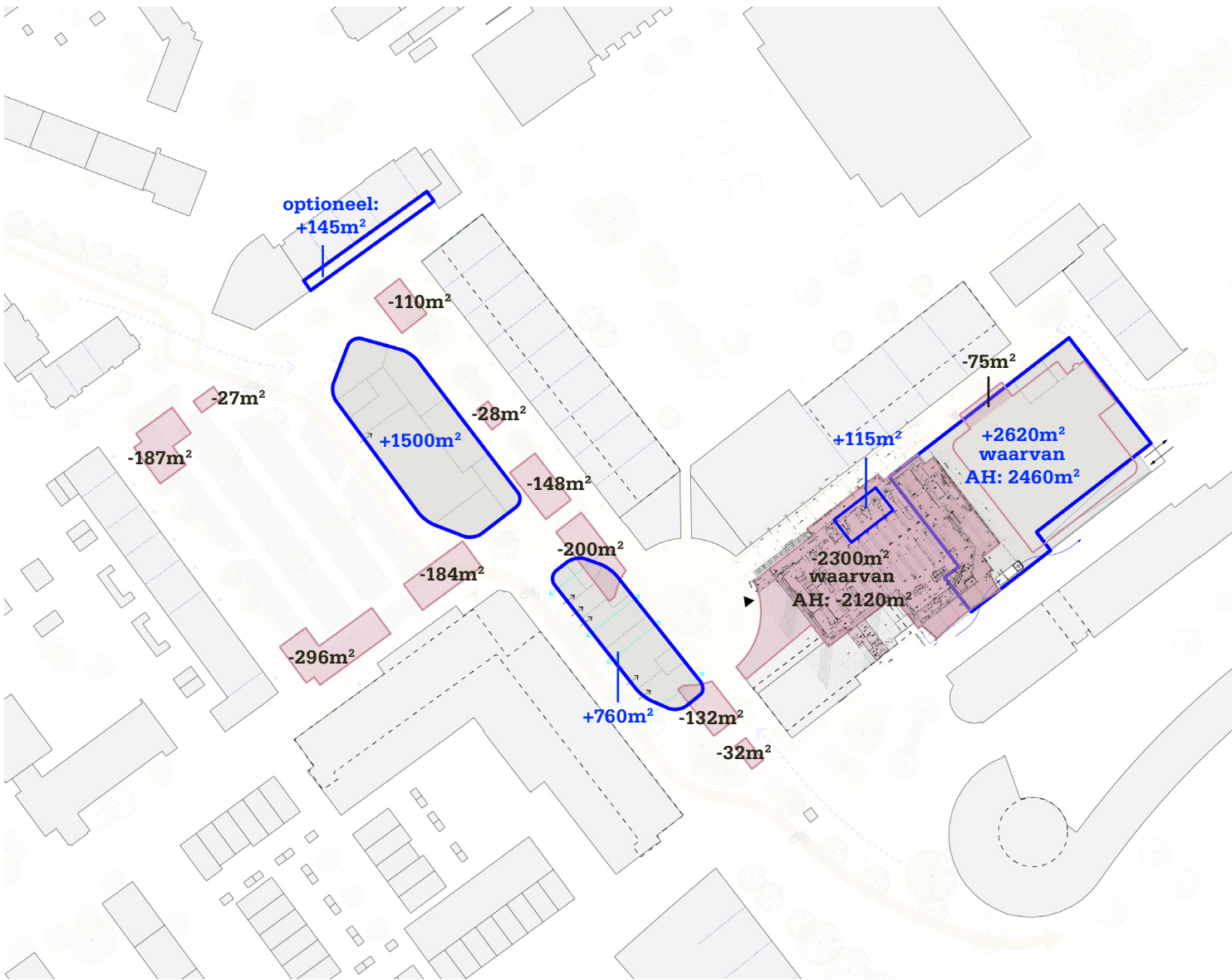


Logistiek



Uitgangspunt: minimaal logistieke bewegingen in het kernwinkelgebied, zoveel mogelijk via de achterzijde. Laden en lossen gaat voor de kiosken in venstertijden over het fietspad. Voor de ondernemers waarvoor het onmogelijk is logistiek via de achterzijde te regelen, geldt hetzelfde.

Vierkante meters retail



Sloop retailmeters:
Kiosken: - 1344 m2
Retail in blok bieb/Baetland: -2375 m2
Subtotaal retail sloop: -3719 m2

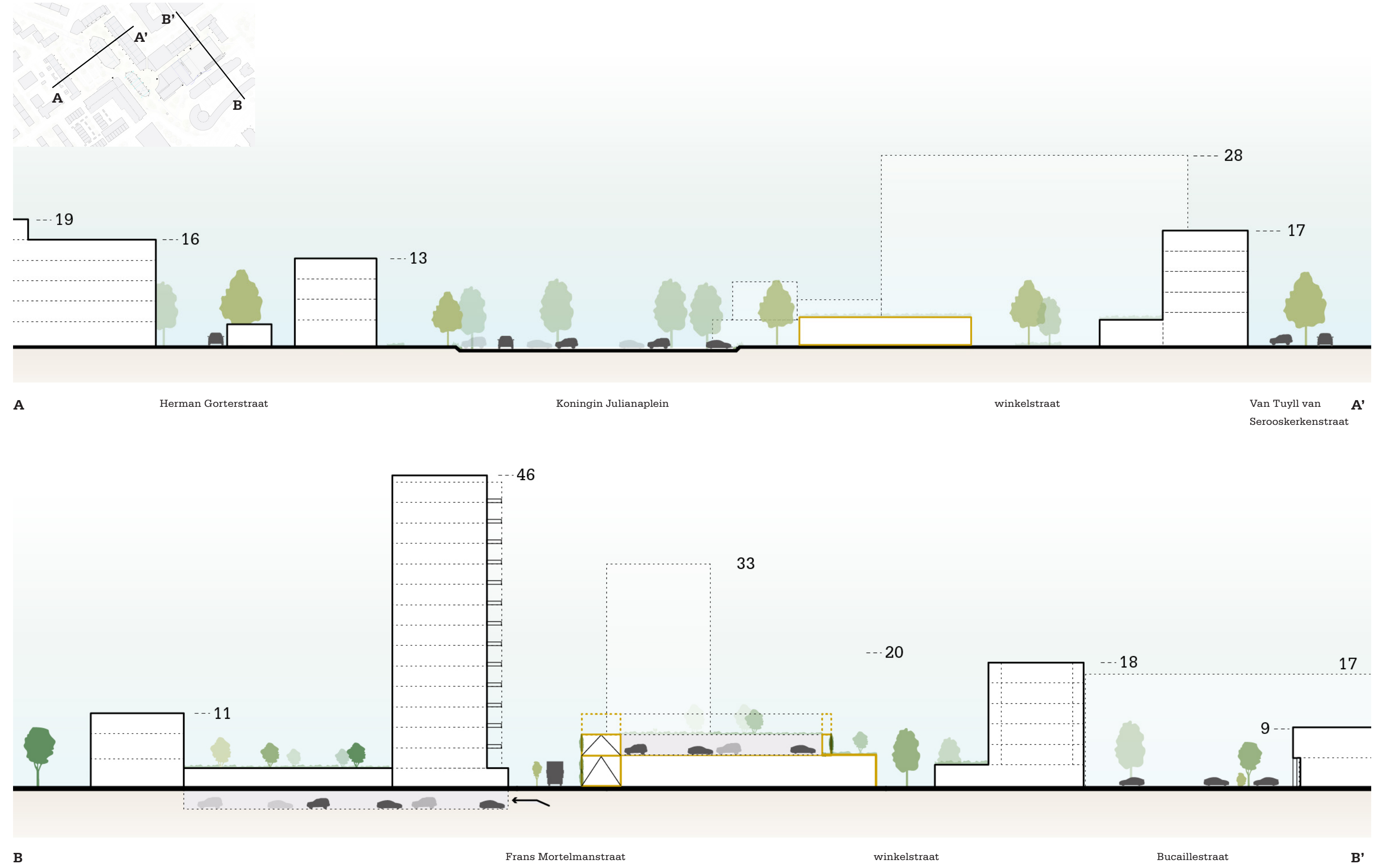
Bouw nieuwe retailmeters:
Nieuwe kiosken: +2260 m2
Nieuwe retailmeters in blok bieb/Baetland: +2735 m2
Eventuele uitbreiding blok Marma: +145 m2
Subtotaal retail bouw: -5140 m2

Totaal: Uitbreiding retail in kerngebied met +1421 m2

Uitbreiding AH met 340 m2 en betere winkelindeling

Gebiedsdoorsneden

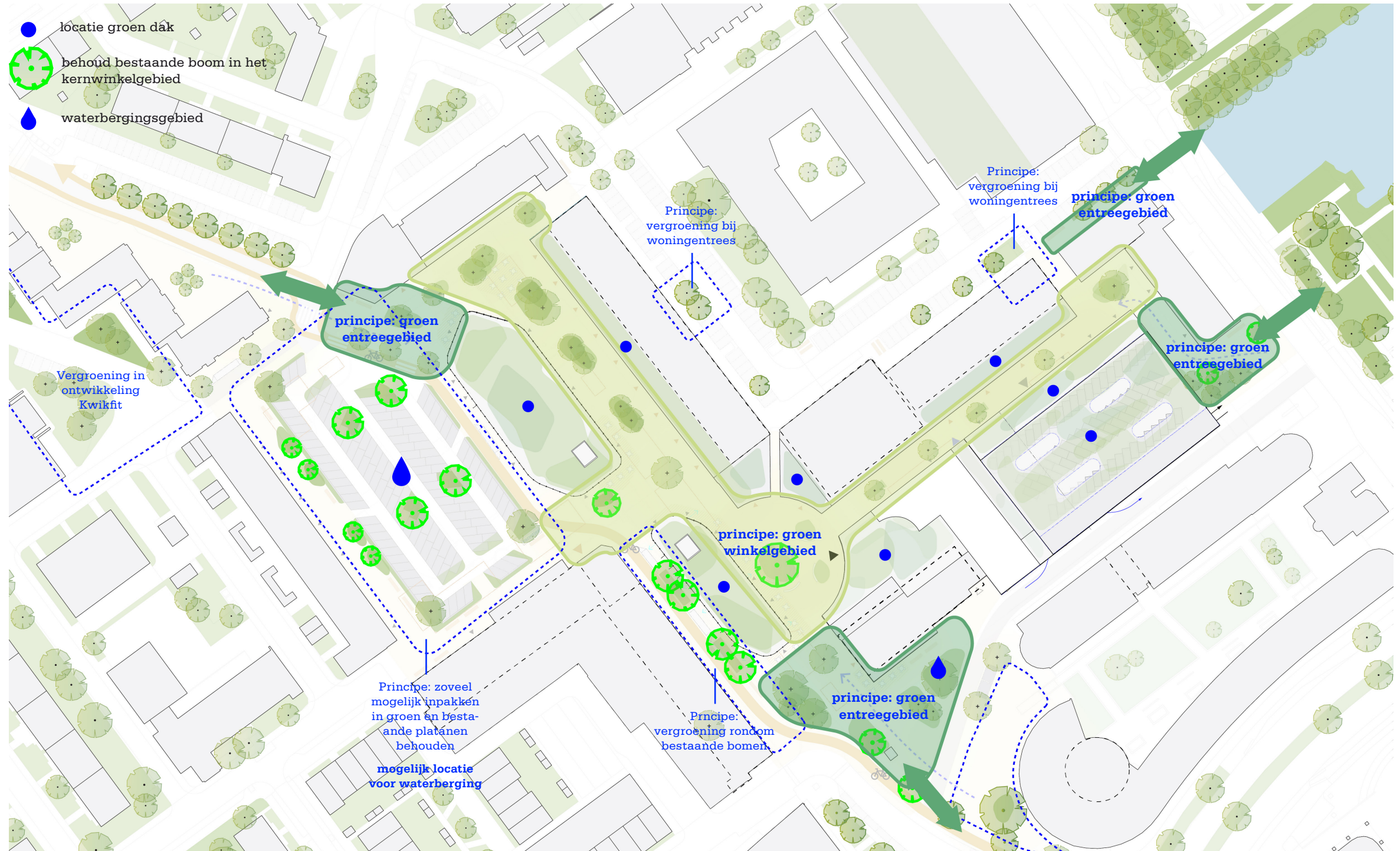
1:500



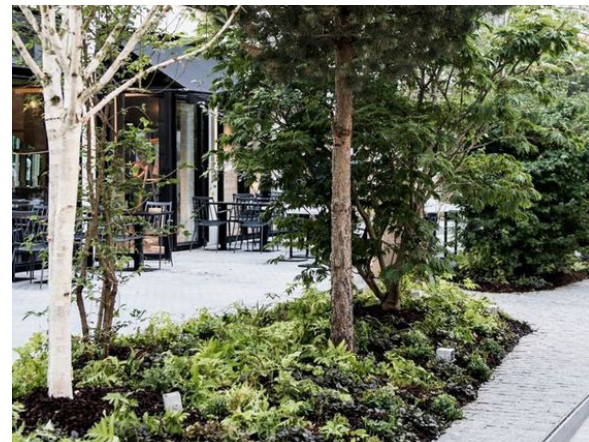
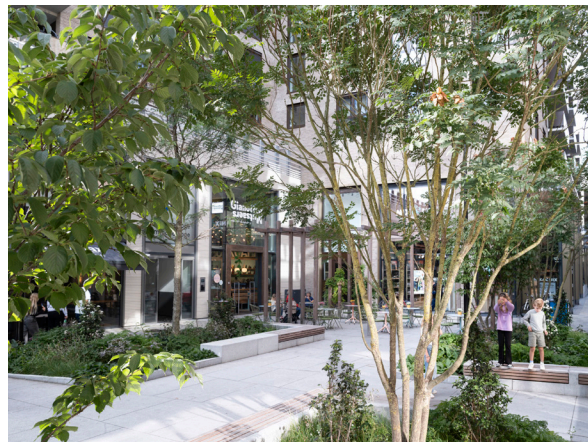
Ooghoogteschets



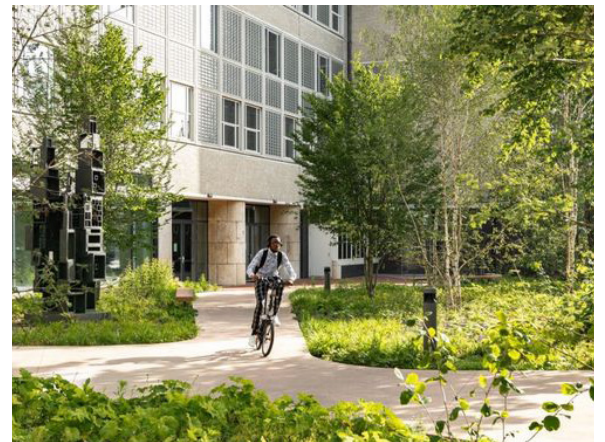
Alle nieuwe ontwikkelingen hebben groene daken. Ook streven we ernaar bij zoveel mogelijk bestaande winkelpanden de daken te vergroenen.



Principe groen winkelgebied:

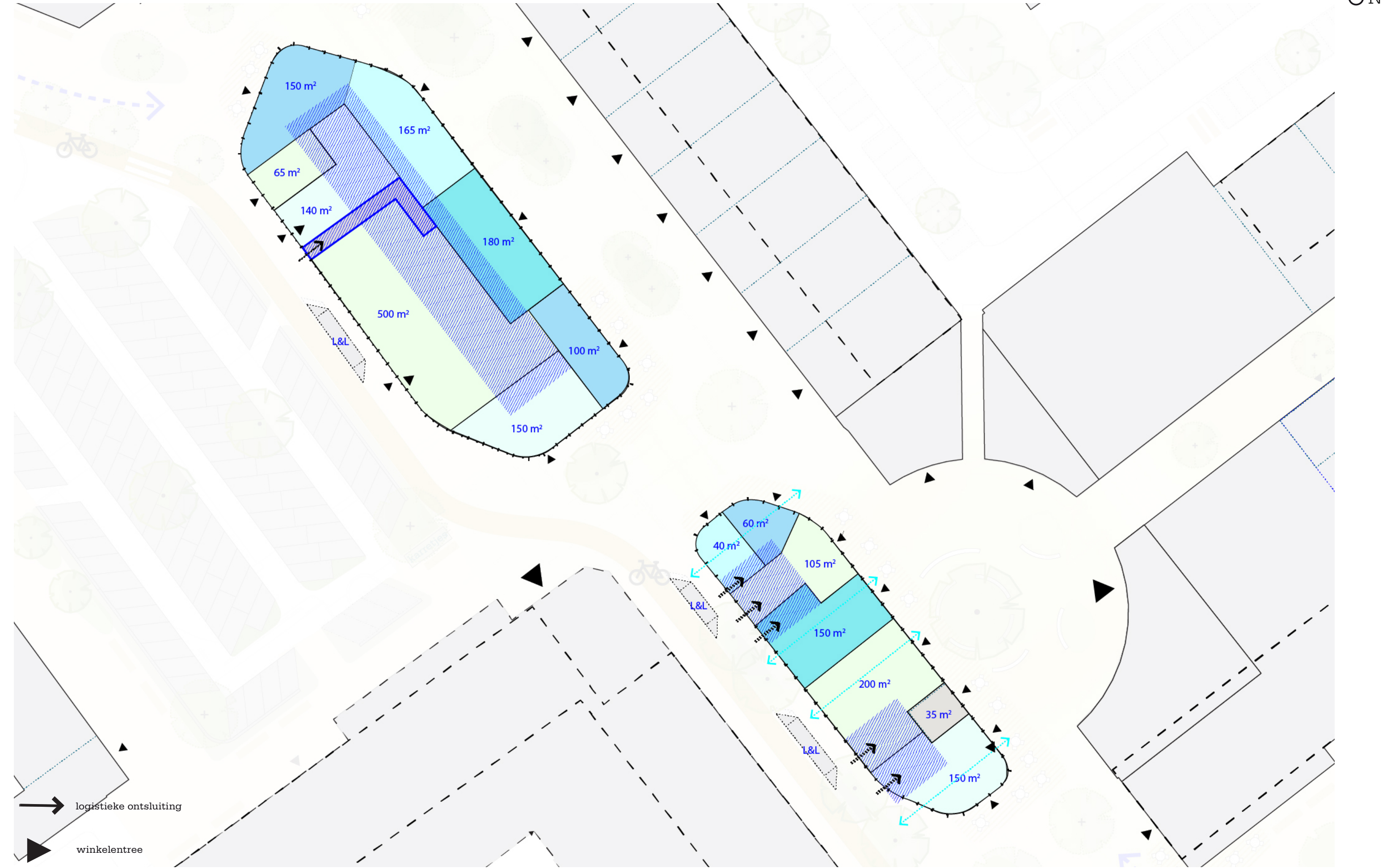


Principe groen entreegebied:

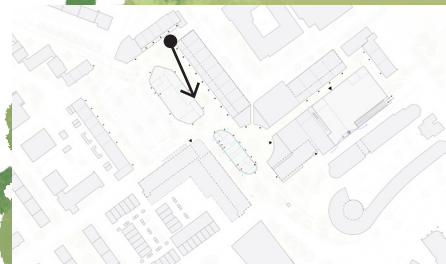


Ontwikkелgebied kiosken - Plattegronden

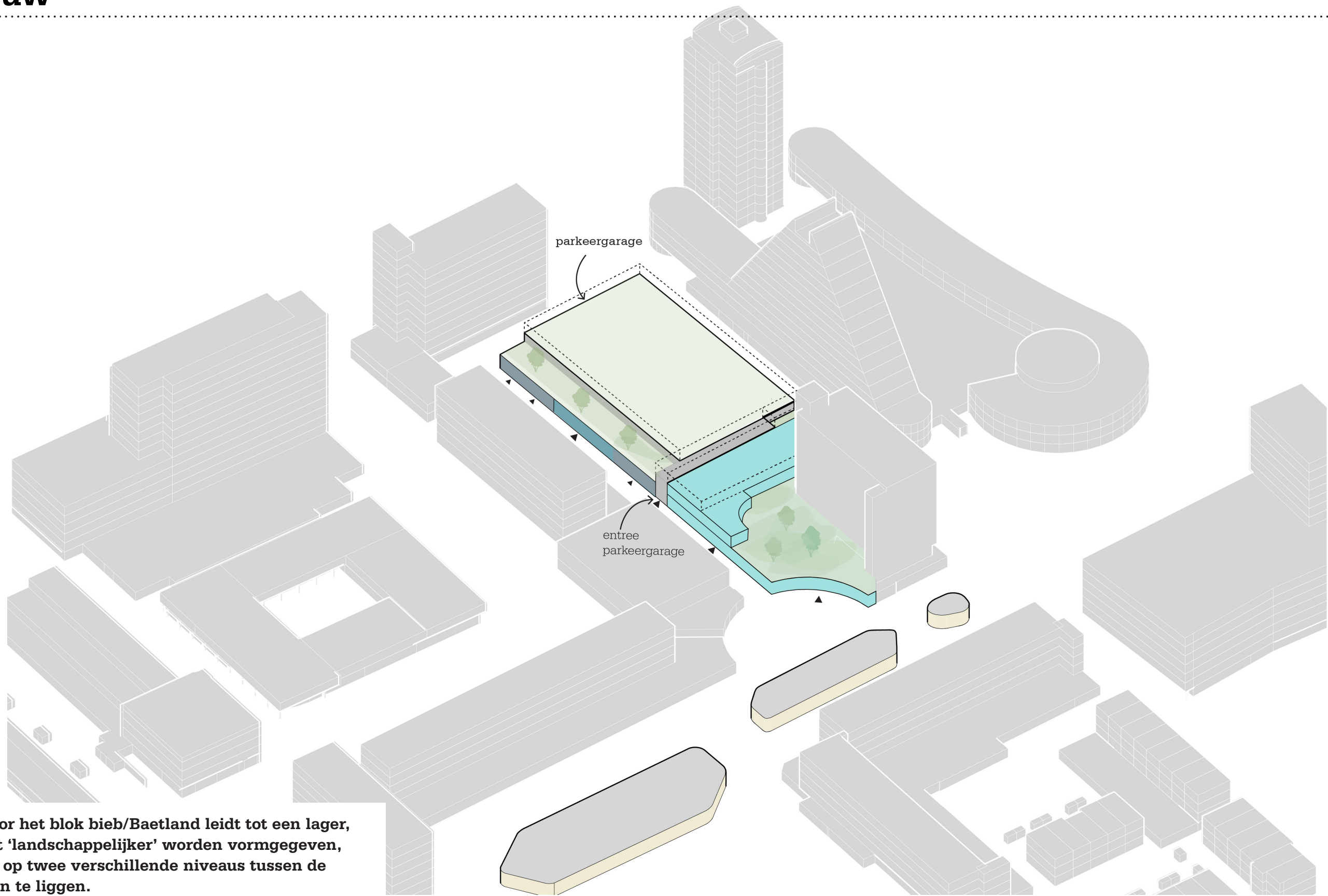
1:500



Ooghoogteschets



Structuuropbouw

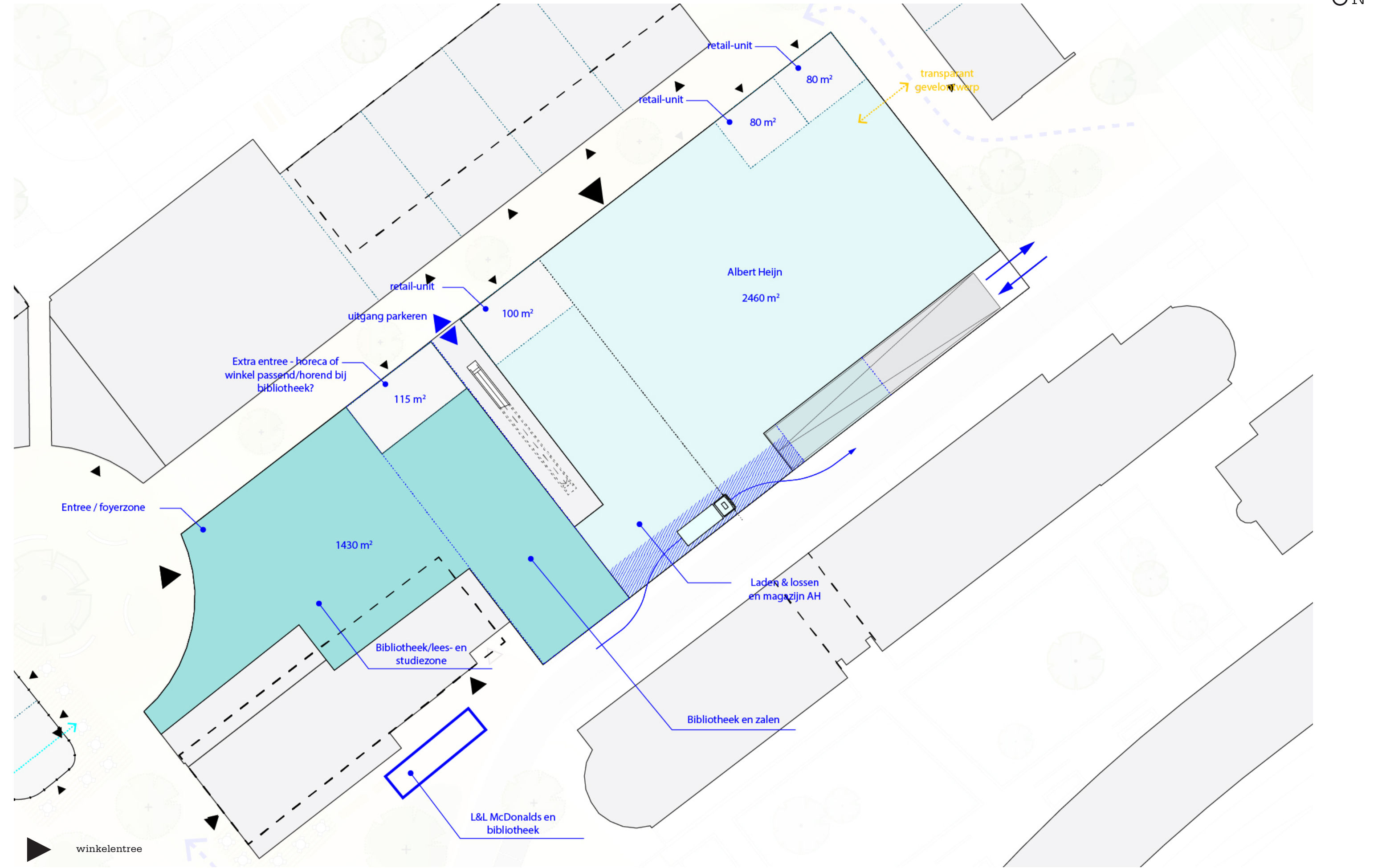


Het gegeven programma voor het blok bieb/Baetland leidt tot een lager, uniformer blok. Het kan wat 'landschappelijker' worden vormgegeven, waarbij grotere groendaken op twee verschillende niveaus tussen de bestaande bebouwing komen te liggen.

Het blok voegt zich in het plangebied als laag, landschappelijk element. Dat betekent dat als een extra parkeerverdieping wordt toegevoegd, dit gevolgen heeft voor in het geheel en opnieuw naar het ontwerp moet worden gekeken. Het is dan wenselijke dat ook de bibliotheek wordt verhoogd, zodat het parkeergebouw niet visueel los komt te staan van het geheel en uitsteekt boven de rest.

Ontwikkelgebied Bieb-Baetland - Plattegronden

1:500

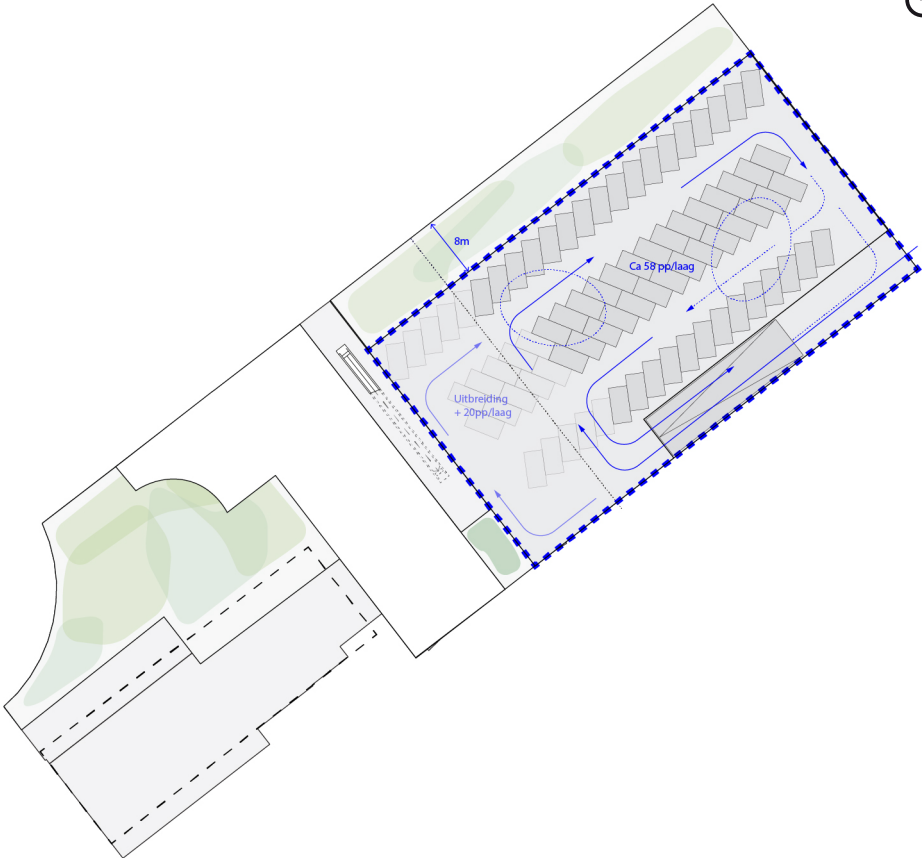


Plattegronden

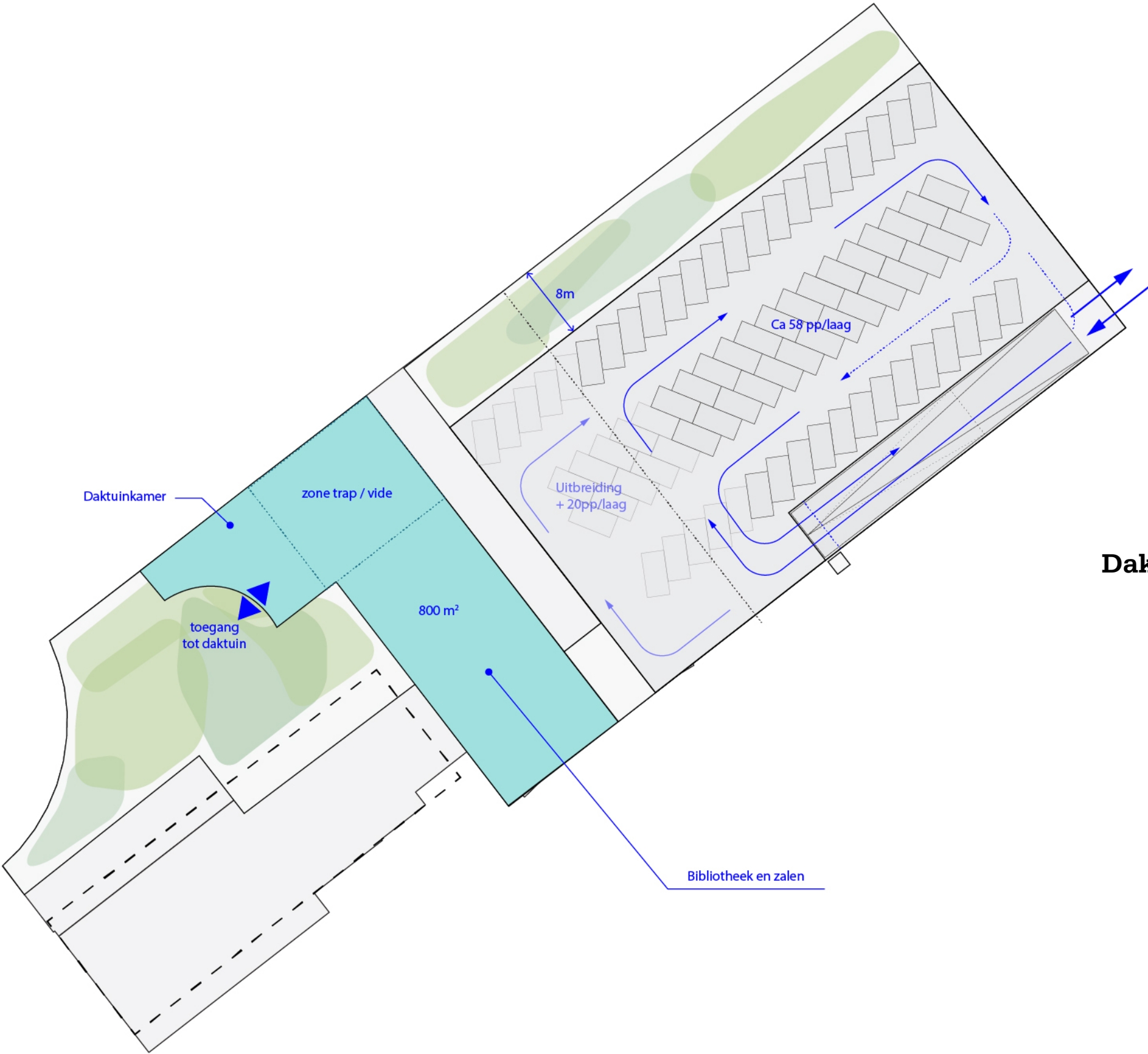
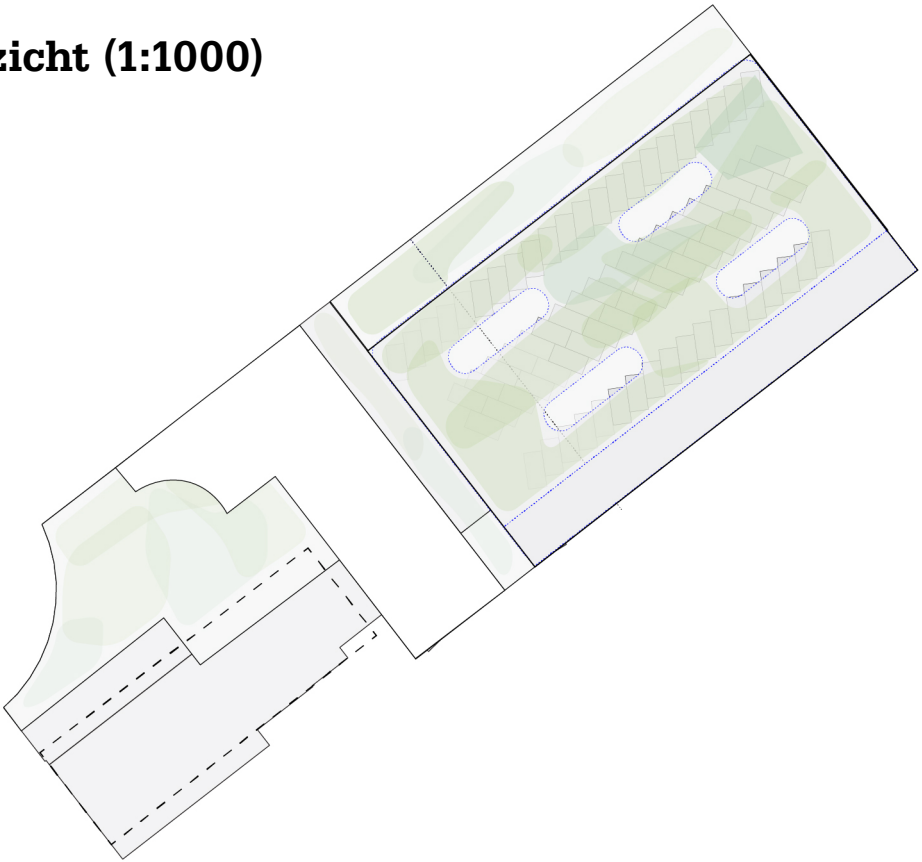
1:500

ⓘ N

Mogelijke tweede parkeerlaag (1:1000)



Dakaanzicht (1:1000)



Eerste verdieping

Doorsnedes

1:500

