

Deze Nota van Uitgangspunten geeft op hoofdlijnen de kaders weer voor de herontwikkeling van Te Werve-Oost. Wat blijft behouden? Waar liggen kansen? Wat zijn de belangrijkste ambities en waar moet het plan op hoofdlijnen aan voldoen? De gemeente Rijswijk heeft in samenwerking met Rijswijk Wonen en Synchroon ambities benoemd en geprioriteerd voor de beoogde vernieuwing van Te Werve-Oost. De Nota van Uitgangspunten is voor de gemeente een toetsingskader en leidraad voor de verdere uitwerking met corporatie en ontwikkelaar. Zo weten Rijswijk Wonen en Synchroon wat de ambities en uitgangspunten zijn voor de ontwikkeling.

Te Werve | Rijswijk

Nota van Uitgangspunten

07-09-2022

De ambitie voor Te Werve-Oost is hoog. Het plan kan bijdragen aan de doelen zoals omschreven in het coalitieakkoord Rijswijk, Gezonde groei! (2022-2026): 'We zorgen dat Rijswijk verder kan groeien. Wel leggen we een aantal duidelijke accenten, die koers geven aan de ontwikkeling van de stad:

- **Sociale kwaliteit van de stad**
- **Stadsontwikkeling**
- **Openbare ruimte en leefbaarheid**
- **Veiligheid en handhaving**
- **(...) Identiteit en participatie'**

Het doel van de vernieuwing van Te Werve-Oost is te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in de wijk door het realiseren van een vitale wijk waar mensen graag wonen, elkaar ontmoeten en genieten van het groen. Focus in de vernieuwing van Te Werve-Oost is de herstructurerings- en verduurzamingsopgave van RijswijkWonen. En het verbeteren van de leefbaarheid en de sociale cohesie. De ontwikkeling moeten we op een zodanige manier inbedden in Te Werve, dat het een onlosmakelijk deel uitmaakt van de gehele wijk, zodat bestaande en nieuwe bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

In de wijk is de afgelopen jaren al veel vernieuwd. Te Werve-Oost is een van de laatste delen die aan de beurt is, maar tegelijkertijd de meest omvangrijke van alle locaties. Tot nu toe was de trend het toevoegen van meer eengezinswoningen. Met deze laatste locatie ligt de lat hoger: verdichten en mixen is de opgave.

In oktober 2021 hielden Rijswijk Wonen en gemeente Rijswijk een partnerselectie waar Synchroon in combinatie met Mecanoo geselecteerd werden om een visie op te stellen voor Te Werve-Oost. De Nota van Uitgangspunten heeft als doel om de ambities die richtinggevend zijn voor de herontwikkeling vast te leggen. RijswijkWonen, Synchroon en Mecanoo werken binnen deze kaders een visie uit. De gemeente borgt hiermee de ambities gedurende de looptijd van de ontwikkeling.

Rijswijk Wonen en Synchroon hebben in de afgelopen maanden de behoeftes van de bewoners geïnventariseerd. Dit participatieproces zal voortgezet worden.

In Te Werve wonen bijna 4.000 inwoners. De leeftijdsgroep van 25 tot en met 45 jaar omvat ongeveer een derde van de bevolking. Een zesde van de inwoners is 65 jaar of ouder. Een groot deel van de inwoners is alleenstaand, heeft geen vast inkomen of staat nog aan het begin van zijn/haar carrière. Het gemiddelde inkomen van de inwoners is laag. Qua bevolkingssamenstelling is er sprake van een gemengde samenstelling als het gaat om migratie-achtergrond. De slechte kwaliteit van de woningen en het gebrek aan mogelijkheden om in de wijk door te stromen naar bijvoorbeeld een middeldure huurwoning of koopwoning, maakt dat mensen verhuizen. Wat de wijk aantrekkelijker zou maken is: een meer gemixte woningvoorraad met kwalitatief goede levensloopbestendige woningen en meer ruimte om te ontmoeten. De transformatieopgave biedt een uitgelezen kans om daar wat aan te doen.

Zes ambities

Voor Te Werve zijn zes ambities benoemd:



1. Een sterke identiteit



2. Verbinden oud en nieuw



3. Gezond, groen en natuurinclusief



4. Samen leven, ontmoeten en prettig wonen: een optimale sociale cohesie



5. Klimaatadaptief en toekomstbestendig



6. Gedifferentieerd, betaalbaar, 'inclusief' wonen en meer buurtbinding

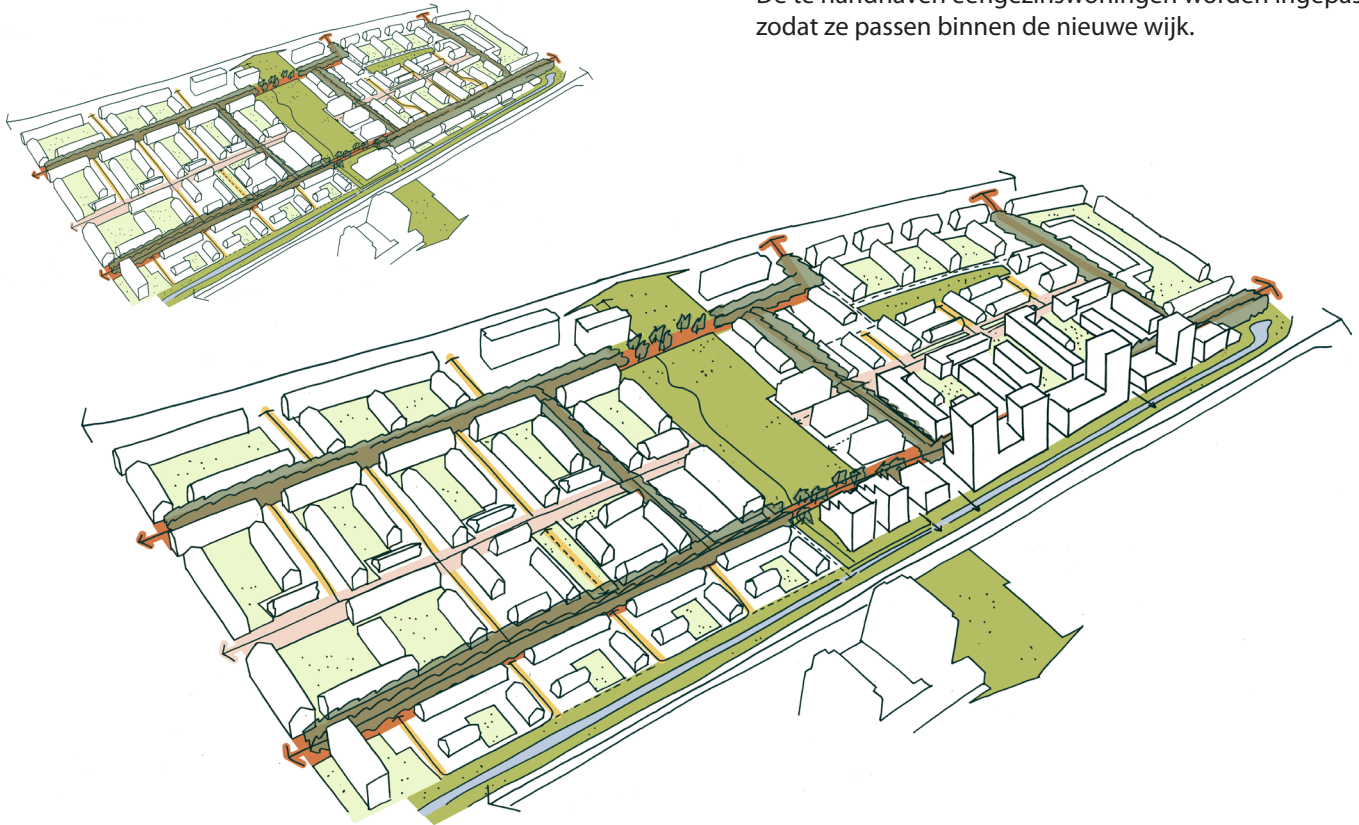
De huidige buurt bestaat volledig uit sociale huur; 51 eengezinswoningen en 304 portieketageflats zonder lift.



Een sterke identiteit

Te Werve is een naoorlogse woonwijk met een heldere opbouw; een raamwerk van robuuste lanen, straten en besloten hoven. De beleving van het groen is op verschillende niveaus ontworpen in Te Werve. Dit is een reeks van groene plekken: rondom de voordeur in de gemeenschappelijke binnentuin, het straatgroen, tot het buurt- en wijkpark. De bebouwing is op een vanzelfsprekende manier rondom deze groene structuren ingepast, in een strak ritme van orthogonale blokken. De hiërarchische opbouw is ook zichtbaar in de ontsluitingsstructuur. De nieuwe invulling ondersteunt deze ruimtelijke kenmerken. De Karel Doormanlaan, met grote rijen volgroeide bomen, vormt de ruggengraat van de wijk. De zijstraten daarvan vormen de verbindingen met de Idenburglaan, die onlangs opnieuw is ingericht met groenstroken en parkeren. De nieuwe ruimtelijke invulling biedt kansen om Te Werve aan de Sir Winston Churchilllaan een 'gezicht' naar buiten te geven.

huidige wijk



impressie toekomstige wijk

Ambitie: de nieuwe buurt wordt een integraal onderdeel van Te Werve door aan te sluiten op de bestaande bebouwings-, groen- en verkeersstructuur en de sociale structuur te versterken.

Ambitie: herkenbare hiërarchie behouden en versterken.

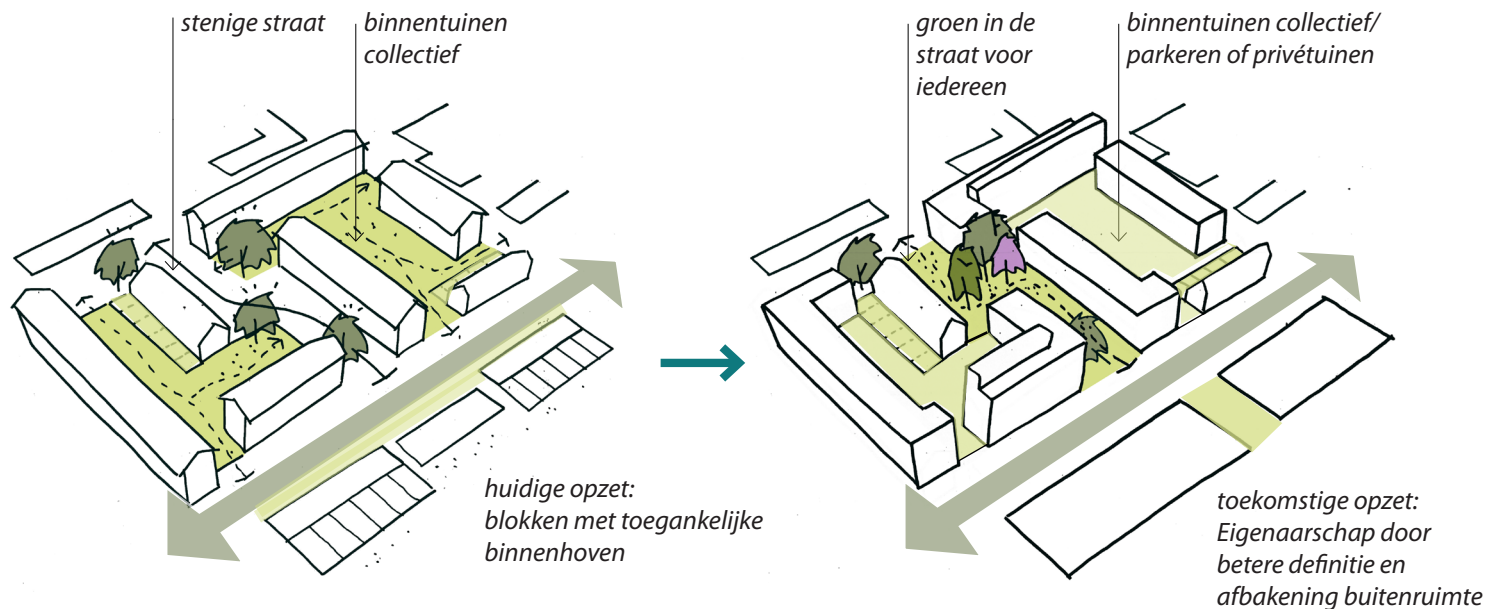
- De wijk wordt gekenmerkt door afwisselende blokken in een stempelstructuur met een orthogonale opzet. De nieuwe blokken voegen zich in deze structuur.
- Architectuur, refererend aan wederopbouw, die past in het geheel van de wijk. In kleur- en vormtaal aansluiten op de architectuur van de bestaande wijk, maar met een frisse interpretatie van de naoorlogse thema's.
- De buurt vormt het gezicht van de wijk aan de Churchilllaan. Dit is een stedelijke boulevard die een nieuw gezicht krijgt. Hier kunnen hoogteaccenten toegevoegd worden.
- Bebouwing langs de Churchilllaan is alzijdig en heeft een representatieve uitstraling naar zowel de Churchilllaan als de Karel Doormanlaan.
- De te handhaven eengezinswoningen worden ingepast, zodat ze passen binnen de nieuwe wijk.

huidige wijk

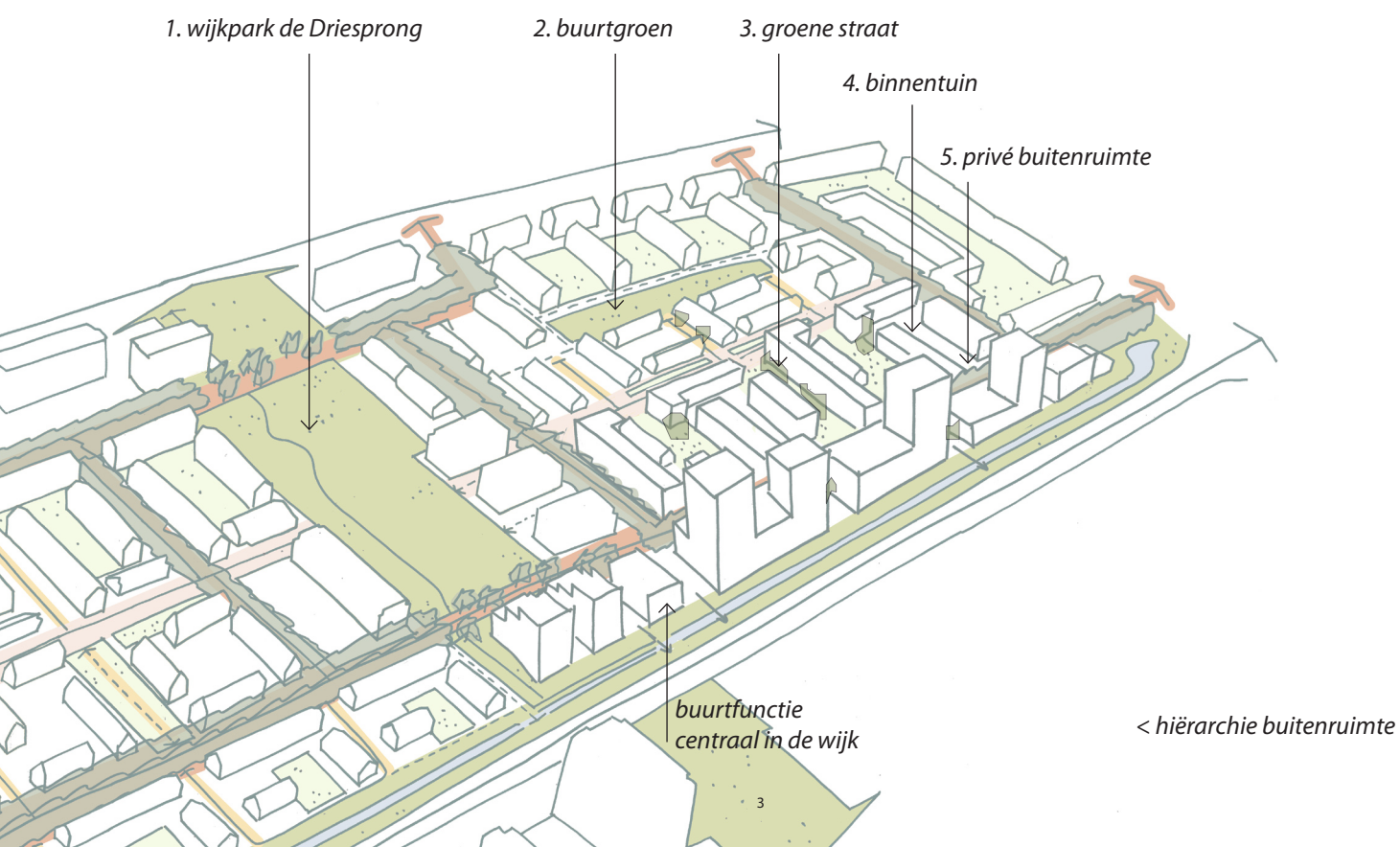
toekomstige wijk: architectuur met nieuw elan passend bij de bestaande bouw van Te Werve

kenmerken naoorlogse wijk





De ontmoetingsplekken in het groen kennen een hiërarchie. Zo is er een ontmoetingsplek per blok op de binnenhof, een openbare ontmoetingsplek 'per straatje' en goede routes naar het buurt- en wijkgroen.





Verbinden oud en nieuw

Deze ambitie gaat om het fysiek, ruimtelijk verbinden van de oude en nieuwe wijk. Op het gebied van mobiliteit is een sterke verandering zichtbaar in de samenleving. In plaats van de auto, wordt steeds meer gebruik gemaakt van de fiets en het OV als milieuvriendelijk en goedkoop alternatief. Met het terugdringen van de auto ontstaat er ook meer ruimte voor de voetganger. Toch is de auto nog steeds een belangrijk vervoermiddel voor veel bewoners van Te Werve. Mensen die minder goed ter been zijn of mensen met afwijkende werktijden zijn vaak aangewezen op vervoer per auto. Ook neemt verkeer door pakketbezorgers sterk toe. Hiervoor moet het plan een goede oplossing bieden. De ambitie is om de nieuwe invulling minder ruimte te geven aan de auto en het pakken van de fiets te vergemakkelijken, zonder dat omliggende straten daardoor zwaarder belast worden.

Ambitie: een kwalitatief goede openbare ruimte realiseren, die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen (basis op orde/ minder achterstallig onderhoud/ kwaliteitsslag).

Ambitie: de wijk ontwikkelen volgens het STOMP principe: 1) stappen, 2) trappen, 3) OV, 4) Mobility as a Service, 5) privéauto. We zetten dus nadrukkelijk in op het aantrekkelijk maken van de mobiliteitsinfrastructuur voor voetgangers en voor het gebruik van de fiets, het OV en deelmobiliteit.

Stappen

- Rondje langs de Churchillaan kunnen lopen waar de breedte dat toelaat.
- Veilige wandelroutes naar het buurtgroen zonder veel auto's tegen te komen.
- Veilige wandelroute naar het wijkpark.
- Veilige, comfortabele routes naar OV-haltes.

Trappen (fietsparkeren)

- Goede fietsroutes realiseren naar OV-haltes, bovenwijkse voorzieningen en aansluiten op recreatieve routes.
- Karel Doormanlaan is onderdeel van een fietsroute door de wijk.
- Fietsroute Churchillaan is makkelijk bereikbaar door een extra fietsbrug in het midden van Te Werve Oost.
- Fietsen wordt gestimuleerd. Het plan is zo ontworpen dat je sneller de fiets pakt dan de auto. De inpandige gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond bij appartementen is makkelijk bereikbaar. Aantal fietsparkeerplekken is te berekenen volgens de (nog vast te stellen) Rijswijkse 'beleidsregel bergingen bij nieuwe woongebouwen'

OV

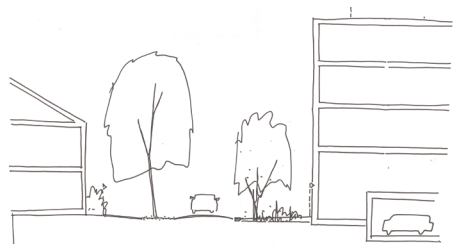
- Het plan faciliteert prettige fiets- en wandelroutes naar tramhaltes Burgemeester Elsenlaan en bushaltes aan de Generaal Spoorlaan.

MaaS

- Er wordt ruimte gemaakt voor een deel(auto)systeem dat aansluit op de behoeftes van de bewoners.
- De realisatie van een HUB aan de entree van de wijk wordt onderzocht. Deze HUB biedt ruimte aan (deel) auto's, deelfietsen en is een servicepunt voor pakketjes om verkeer door pakketbezorgers te beperken.
- Deelsystemen dienen in ieder geval op goed toegankelijke, uitnodigende plekken binnen de wijk gesitueerd te worden.



bestaande Karel Doormanlaan



toekomstige Karel Doormanlaan

Gebiedsnorm Te Werve woningcategorieën	type/GBO	kentallen bewoners inclusief bezoek (0,2 pp)
grondgebonden, koop, groot	vrijstaand	2,1
grondgebonden, koop, middelgroot	2-onder-1-kap	1,8
grondgebonden, koop, klein	tussen/hoek	1,6
etage, koop, groot	> 120 m2	1,5
etage, koop, middelgroot	80-120 m2	1,3
etage, koop, klein	50-80 m2	1,2
etage, koop, micro	< 50 m2	0,8
grondgebonden, huur, groot	> 120 m2	1,4
grondgebonden, huur, middelgroot	80-120 m2	1,3
grondgebonden, huur, klein	50-80 m2	1,1
etage, huur, groot	> 120 m2	1,3
etage, huur, middelgroot	80-120 m2	1,0
etage, huur, klein	50-80 m2	0,8
etage, huur, micro	< 50 m2	0,6
kamerverhuur, zelfstandig ¹		0,5
kamerverhuur, niet-zelfstandig		0,2
serviceflat		0,4

parkeernorm autoparkeren



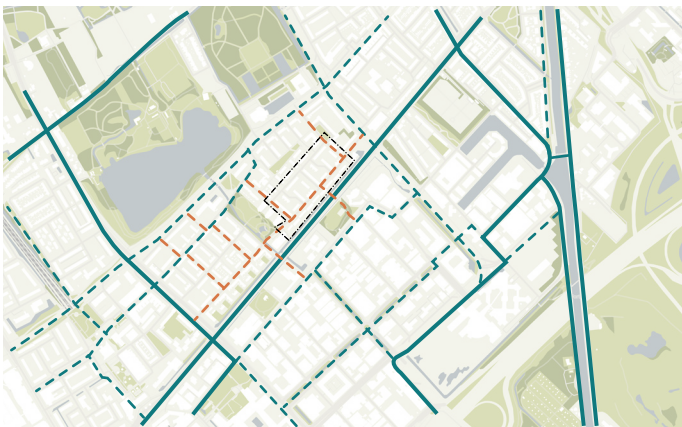
Groenbeleving tot bij voordeur. Door van de bebouwde en onbebouwde ruimte een aantrekkelijk biotoop te maken, kunnen bewoners, gebruikers en passanten tot in de privésfeer groene kwaliteiten ervaren.

Privéauto (parkeren)

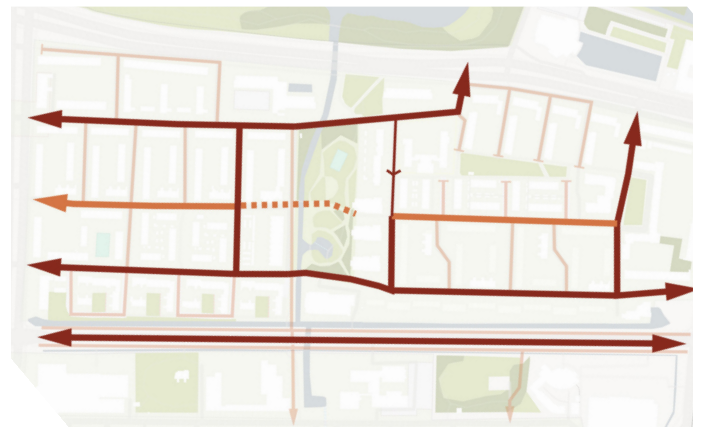
- Parkeren voor bezoekers mag langs de openbare weg plaatsvinden. Parkeren voor de bewoners wordt op eigen terrein opgelost, uit het zicht van de openbare weg.
- Bewoners van de nieuwbouw in Te Werve-Oost krijgen geen parkeervergunning op straat.
- Het verkeer wordt aan de randen van het gebied afgevangen, o.a. in een parkeergarage om onnodig verkeer door de wijk te vermijden.
- De Karel Doormanlaan wordt getransformeerd tot autoluwe route.
- De noordzuid lopende straten worden autovrij vormgegeven (Prof. Snouck Hurgronjestraat, Dr. Kruytstraat, Pater van Lithstraat).
- Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd.
- Het plan moet voldoen aan parkeernorm op pagina 4.
- Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,2 pp/wo, waarbij 0,1 pp/wo daadwerkelijk wordt aangelegd en 0,1 pp/wo ruimtelijk beschikbaar is voor een mogelijke uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

Verkeersstructuur

De ambitie is om de wijk niet te belasten met extra autoverkeer door nieuwbouw. Het extra te realiseren programma na ontwikkeling wordt direct ontsloten (en afgevangen in een parkeergarage) vanaf een nieuwe ontsluiting aan de Churchilllaan. Hiervoor zijn twee varianten denkbaar. In de voorkeursvariant komt de nieuwe aansluiting halverwege de Churchilllaan, waardoor deze 'centraal in de wijk' uitkomt en meerdere bouwblokken vanaf de nieuwe inrikker kunnen worden ontsloten. Combinatie van de nieuwe aansluiting met de bestaande fietsoversteek over de Churchilllaan vergroot de verkeersveiligheid. Deze is nog verkeersveiliger dan de huidige solitaire fietsoversteek over Churchilllaan. Terugvaloptie is een nieuwe aansluiting in het verlengde van de Van Vollenhovenlaan. Aandachtspunt hierbij is behoud van de verkeersveiligheid ter hoogte van de school en bestaande woningen in de Van Vollenhovenlaan. Doorgaand autoverkeer via de Karel Doormanlaan van/naar Te Werve-West tegengaan door middel van een knip ter hoogte van het wijkpark.



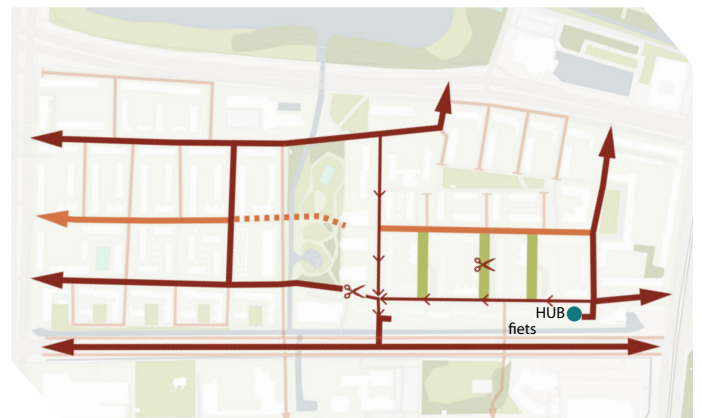
— hoofdroute fiets — stedelijke route fiets — interne fietsroutes



bestaande verkeersstructuur



voorkeursvariant aansluiting Churchilllaan*



terugvaloptie aansluiting Churchilllaan*

* afhankelijk van nadere uitwerking



Gezond, groen en natuurinclusief

Een gezonde wijk daagt uit om te spelen, te sporten, te wandelen en te fietsen. Het stimuleren van ontmoetingen en sociale contacten draagt bij aan het welbevinden evenals een groene omgeving. Soms moet er een afweging gemaakt worden: behoud van bomen of de bomen kappen om de onderliggende asbestcementleidingen te kunnen verwijderen. De gemeente kiest dan voor de meest toekomstgerichte oplossing, namelijk asbestcementleidingen opruimen en nieuwe bomen aanplanten. Ook is het bomenbestand eenzijdig, waardoor het kwetsbaar is voor ziektes. Meer variatie aanbrengen is gewenst. Zo wordt bij elk onderdeel een zorgvuldige afweging gemaakt met betrekking tot de meest duurzame oplossing. De ontwikkeling van Te Werve-Oost heeft als ambitie bij te dragen aan die gezonde wijk voor mens en dier.

Ambitie: het realiseren van een gezonde buurt met ruimte voor bewegen en toekomstbestendig groen.

Bewegen en leefbaarheid

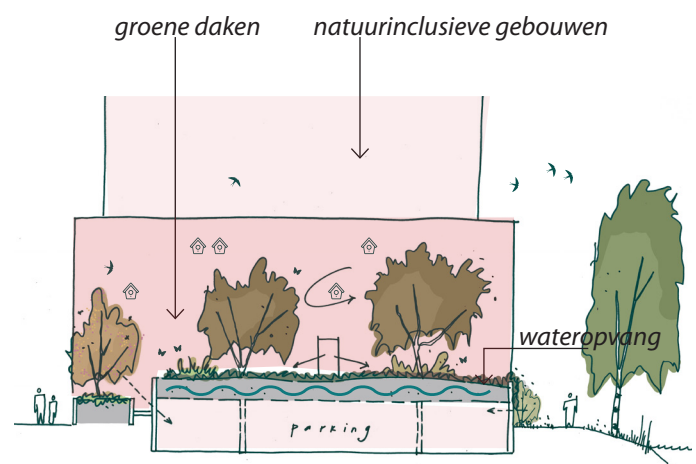
- Het STOMP-principe stimuleert bewegen door in te zetten op prettige fiets- en wandelroutes.
- Voldoende speel- en sportplekken toevoegen passend bij de doelgroep.
- Het aantal geluidsbelaste woningen zoveel mogelijk beperken en de woningen langs de Churchillaan voorzien van maatregelen om overlast tegen te gaan.

Groen en bomen

- De wijk behoudt haar groene karakter, waarbij de kwalitatieve bomen waar mogelijk worden ingepast, al dan niet herplant of gecompenseerd door een ruimer assortiment.
- Voor nieuwe soorten in de Karel Doormanlaan-Oost wordt aangesloten op de soorten van de Karel Doormanlaan-West. Deze hebben een grote soortenvariatie, zodat ze minder kwetsbaar zijn voor ziektes en er een grotere biodiversiteit ontstaat.
- Vruchtdragende beplanting toepassen ten behoeve van vogels en beplanting die insecten aantrekken.

Ecologie

- De zone tussen de Karel Doormanlaan wordt een grote ecologische structuur, waarbij er tussen zuidelijke gevelopbouw en het fietspad een minimale vrije zone van 15-20m ontstaat om de structuur te versterken. Deze zone is verbonden met de groenzone langs de Karel Doormanlaan via de openingen tussen de appartementengebouwen.
- Doelsoorten uit het groen beleidsplan meenemen. Voor de doelsoorten (blauwtje, bunzing, watersalamander, dwergvleermuis, voorn, spitsmuis) wordt ingezet op: veiligheid, verscheidenheid, voedsel, voortplanting en verbinden.
- Het is de ambitie dat daken worden ingericht zodat ze bijdragen aan de ecologische waarde en klimaatadaptieve doelen.
- In de buurt zelf wordt onderzocht wat belangrijke doelsoorten zijn. Natuurinclusieve maatregelen worden getroffen, ook aan de bebouwing d.m.v. nestgelegenheid.



voorbeelduitwerking van een groen dak op parkeergarage
klimaatadaptieve en ecologische maatregelen langs de Churchillaan





Samen leven, ontmoeten en prettig wonen

Deze ambitie gaat over het sociaal verbinden van de bestaande en nieuwe bewoners: een optimale sociale cohesie. Daarnaast is het maken van een inclusieve wijk waarin alle groepen op een gelijkwaardige manier kunnen meedoen een belangrijk uitgangspunt. In Te Werve kun je prettig wonen: minder overlast en eenzaamheid.

Ambitie: ontmoeting in de buitenruimte en een buurtfunctie stimuleren, voor bestaande en nieuwe bewoners.

Ambitie: inclusieve wijk waarin alle groepen op een gelijkwaardige manier kunnen meedoen.

- Sociale samenhang stimuleren door het toevoegen van een buurtfunctie/wijkhuiskamer centraal in de wijk TeWerve (nabij het wijkpark).
- Betrokkenheid van de bewoners bij de buitenruimte vergroten. Buitenruimte wordt zo vormgegeven dat helder is of het om openbare, collectieve of privé-buitenruimte gaat. Dit versterkt het eigenaarschap.
- Alle bebouwing en openbare ruimte wordt zo ontworpen dat het sociaal veilig is. Ogen op straat, een goede verlichting en overzichtelijke ruimtes zijn hierbij van belang. Blinde gevels moeten worden voorkomen. Entrees van garages liggen niet op prominente zichtlocaties en eventuele hellingbanen worden in pandig opgelost.
- De openbare ruimte en speelplekken zijn toegankelijk voor iedereen, zonder obstakels of grote hoogteverschillen.
- Er zijn voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen op goed bereikbare plekken.
- Ook de gebouwen worden inclusief ontworpen met ruimte voor scootmobiel.
- Rijswijk wil voldoende woonaanbod voor kwetsbare inwoners (Woonzorgvisie 2021). We streven hierbij naar inclusie, waarbij ook de kwetsbare inwoners zoveel mogelijk mee kunnen doen en hun plek in de wijk kunnen krijgen. Vandaar de wens om hier geclusterde woonvormen voor kwetsbare ouderen of andere kwetsbare groepen te realiseren.

We willen in de plannen rekening houden met de wensen van de bewoners. Synchroon/Rijswijk Wonen hebben een bewonersenquête gehouden. Hieruit kwamen de volgende punten:

- Meer groen in de straten en minder tegels.
- Behoeft aan een ontmoetingsplek/buurtfunctie
- Minder (hard rijdend) autoverkeer in de Karel Doormanlaan.
- Woningen voor ouderen, gezinnen en alleenstaanden.
- Fietsen en scooters van de stoep in een centrale stalling.
- Meer logica in de ontsluiting en autorichting. Meer eenrichtingsverkeer.
- Groen imago houden.
- Geen gehorige woningen meer en geen vocht- en schimmeloverlast.



Klimaatadaptief en toekomstbestendig

Hittestress komt steeds vaker voor in de toekomst, evenals piekbuien. De wijk moet zich zodanig aanpassen dat met deze klimatologische omstandigheden omgegaan kan worden en er geen schade ontstaat. Te Werve is een boomrijke wijk. Bomen en beplanting dragen bij aan de vermindering van CO₂ in de atmosfeer, nemen fijnstof op en bieden verkoeling in hete zomers. Daarom is groen erg belangrijk voor klimaatadaptiviteit. Het is de ambitie om energieneutraal en levensloopbestendig te bouwen, met aandacht voor circulariteit.

In het 'concept Transitievisie Warmte' is Te Werve aangewezen als een buurt die zal worden aangesloten op een collectief warmtenet dat gevoed wordt door WarmtelinQ of Aardwarmte. De aanleg ervan in Te Werve is vooralsnog na 2040 gepland. Als zich concreet kansen voordoen kan deze planning mogelijk worden heroverwogen. Lokale initiatieven vanuit de bewoners/bedrijven zullen worden ondersteund, daarnaast wordt ingezet op besparen van energie. Voor de toepassing van WKO worden beleidsregels opgesteld.

Ambitie: het realiseren van een toekomstbestendige klimaatadaptieve buurt.

Tegengaan hittestress

- Evenveel bomen terugbrengen als er gekapt worden uitgaande van het beleid van de gemeente Rijswijk: 'Boom op de juiste plek'.
- Meer groen realiseren en minder verharding om hittestress tegen te gaan. Door het toepassen van gebouwd parkeren en het minimaliseren van bestrating tot het hoogst noodzakelijke.
- De daken van parkeergarages die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden zodanig ingericht dat ze bijdragen aan ecologische doelen en het tegengaan van hittestress.

Wateropvang

- Minimaal 50 mm moeten kunnen worden opgevangen op privaat terrein. Bij piekbuien van 70 mm/uur geldt de verplichting dat er geen schade optreedt. Ook moeten vitale voorzieningen blijven functioneren bij 90 mm/uur.

Energie

- De nieuwbouw en zo mogelijk de te handhaven eengezinswoningen worden aardgasvrij.
- Nieuwbouw wordt BENG (bijna energie neutraal) opgeleverd. ENG zou wenselijk zijn. Dit vraagt om een integraal ontwerpproces waarbij installaties niet achteraf worden gerealiseerd.
- Deelauto's worden liefst duurzaam opgeladen, door middel van zonne-energie.
- Warmteplan wordt aangesloten op: of 1) warmtepomp centrale WKO of 2) gesloten bodem warmtewisselaars of 3) afhankelijk van de planning aansluiten op WarmtelinQ.

Circulair

- Nieuwbouw maakt gebruik van circulaire materialen.
- Gebouwen krijgen een materiaalpaspoort.



Ambitie: toewerken naar een sociaal krachtige wijk , die meer gemengd is, om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken en daardoor betrokkenheid bij de plek te versterken.

- Ongeveer 50% sociale woningen terugbrengen. Sociale woningen die verdwijnen in Te Werve-Oost worden per saldo elders binnen Rijswijk gecompenseerd

- Minimaal 30% grondgebonden woningen in deelgebied A. Een verkenning wordt gedaan naar de mogelijkheden voor toevoeging meer eengezinswoningen.
- Maximaal aantal woningen in deelgebied B: is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage in relatie tot de parkeernorm van de te bouwen woningen.
- Het maximaal aantal woningen totaal is ongeveer 550, mits het parkeren op een goede ruimtelijke manier inpasbaar is.

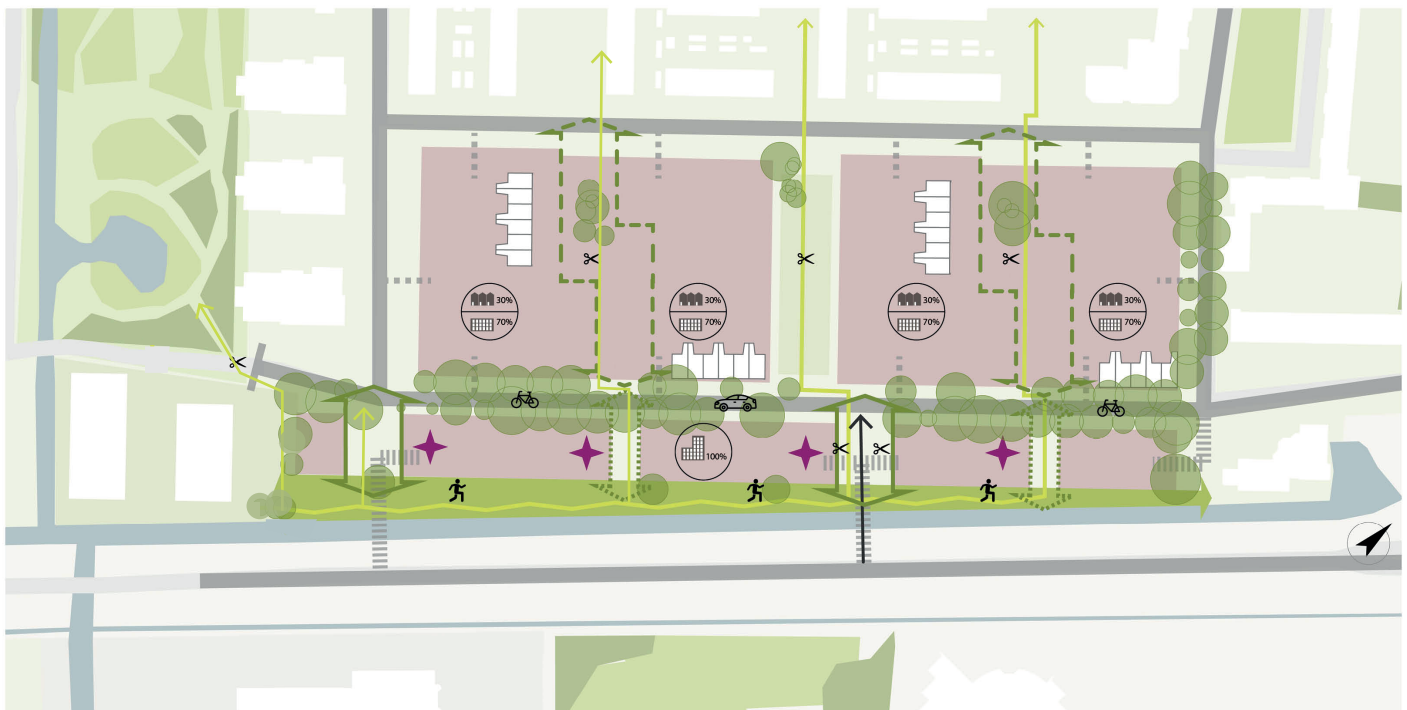
- Er wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan (kleine<50 m2 gbo) gedeelde appartementen. Maximaal 10% van de woningen is kleiner dan 50m2 GBO.
- Maximaal 60% van de woningen is tussen de 50-70m2 GBO.
- Minimaal 20% van de woningen is groter dan 70m2 GBO.

- Er wordt onderzocht of een geclusterde woonvorm voor een bijzondere doelgroep kan worden ingepast (bijvoorbeeld kwetsbare ouderen).
- Levensloopbestendige woningen realiseren.
- Menging van koop en huur in het middeldure en dure segment.



- De bouwhoogte loopt af van de Churchillaan richting de Idenburglaan, om zo goed aan te sluiten op de bestaande wijk.
- Volgens de Hoogbouwvisie van Rijswijk mag langs de Churchillaan hoogbouw gerealiseerd worden. Maar om aan te sluiten op de rest van de wijk en een goede bezonning en windklimaat te realiseren, is een maximale hoogte van 12-14 lagen verdeeld over vier accenten toegestaan.
- De vier torens hebben een setback aan de Karel Doormanlaan. Dit is nodig voor het ruimtelijk onderscheiden van de stedelijke laag. Ook heeft het positief effect op de bezonning. Het plan moet voldoen aan de lichte TNO-norm. En een positief effect op het windklimaat. Hierop is de NEN 8100 van toepassing; niveau van slenteren.
- De bebouwing aan de Karel Doormanlaan en de Idenburglaan heeft een basishoogte van maximaal 4 lagen met eventueel een kap of een extra verdieping met setback.
- Dit wordt afgewisseld met bebouwing (met name in de tussengelegen noordzuid straten) van 2 lagen met kap tot 4 lagen hoog.

-
- max. 4 lagen + kap of setback
- max. 4 lagen + kap of setback
- max. 12-14 lagen
- max. 3 tot 4 lagen
- max. 4 lagen basis
- Idenburglaan
- Karel Doormanlaan
- Churchilllaan



	bouvvelden		ecologische zone met wandelpad		doorgangen / doorzichten		fietsverbinding
	accenten - perspectief sluiten alzijds georiënteerd		behoudenswaardige bomen / boomstructuren in openbaar gebied		stedenbouwkundige onderbreking		knip in doorgaande structuur
	te ontwikkelen in samenhang met aanpalende stedenbouwkundige accenten cq. buitenruimte		te rooien bomen worden gecompenseerd		wandelroute		autoweg
					indicatieve plek voor een autovrije straat		max. twee inritten vanaf de Idenburglaan
							mogelijke positionering inritten/ ontsluiting parkeergarage