

Ruimtelijke Kader
Winkelcentrum Leidsenhage 2013

Datum: 3 mei 2013
Status: Definitief, na besluit College op 14 mei 2013

Inhoud

1.	Inleiding.....	2
2.	Leeswijzer	3
3.	Bebouwingscontour, bouwhoogtes en oppervlaktes	3
4.	Toegankelijkheid	5
5.	Randen	5
5.1	Zijde Burgemeester Banninglaan.....	5
5.2	Zijde Heuvelweg.....	6
5.3	Zijde Groot Zijdepark, Sijtwende, N14	7
5.4	Zijde Noordsingel	9
6.	Beeldkwaliteit.....	10

1. Inleiding

Dit Ruimtelijk kader winkelcentrum Leidsenhage 2013 is aanvullend op de Uitwerking integrale uitgangspunten herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage 2011 (*Integrale uitgangspunten*) en de Haalbaarheidstudie herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage (*Gebiedsvisie*). Dit ruimtelijk kader is op 14 mei 2013 vastgesteld door het college en wordt op 2 juli 2013 aan de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg voorgelegd. Het vormt hierdoor de basis voor een nieuw bestemmingsplan van het gebied. Het is, samen met de twee genoemde documenten, richtinggevend voor de verdere planvorming. Wanneer de uitwerking van de plannen voor het winkelcentrum leiden tot een aangepaste omschrijving in het bestemmingsplan zal dit gemotiveerd worden in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Dit ruimtelijk kader doet uitspraken op punten waarbij het van belang is dat deze publiekrechtelijk worden vastgelegd in verband met een goede ruimtelijke ordening. In afwijking op de ruimtelijk kaders die de afgelopen jaren in de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn vastgesteld, beschrijft het Ruimtelijk Kader geen aspecten waarvoor het niet noodzakelijk is aparte besluitvorming te hebben. Deze zijn onderdeel van eerder vastgesteld beleid of worden in de *Integrale uitgangspunten* of de *Gebiedsvisie* behandeld. Hierbij kan gedacht worden aan een beschrijving van het bestaande winkelcentrum, de geschiedenis van het gebied, een ruimtelijke en functionele analyse, aspecten die betrekking hebben op de ondergrond (archeologie, bodemvervuiling, kabels en leidingen), milieu- en duurzaamheidseisen, enzovoorts. Ook een beschrijving van de ruimtelijke structuur van het toekomstige winkelcentrum is niet opgenomen.

2. Leeswijzer

Dit ruimtelijk kader is onderverdeeld in de volgende thema's: bebouwingscontour, bouwhoogte en oppervlaktes; toegankelijkheid, randen en beeldkwaliteit. Per thema wordt kort verwezen naar de onderliggende beleidskaders en de achtergrond op lokaal niveau. Vervolgens worden uitwerkingsregels gegeven. De onderliggende beleidskaders zijn:

- Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 - herijking 2012 (*Structuurvisie*)
- Buitengewoon groen, Groenstructuurplan Leidschendam-Voorburg, 2009 (*Groenstructuurplan*)
- Uitvoeringsprogramma Groenstructuurplan, 2011

3. Bebouwingscontour, bouwhoogtes en oppervlaktes

Winkelcentrum Leidsenhage is in de *Structuurvisie* benoemd als integrale opgave binnen de pijler Verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur. Als hoofdpoging geldt het revitaliseren en herpositioneren van het winkelcentrum. Op korte termijn is hiervoor een kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Op lange termijn wordt een doorgroei naar een gemengd programma voorzien tot een gemengd stedelijk gebied. In de *Structuurvisie* wordt voor de middellange en lange termijn als opgave gesteld het nu naar binnen gekeerde Leidsenhage meer op de omringende verkeerswegen te oriënteren. Omdat in de gebiedsvisie al op korte termijn is voorzien in bebouwing tot aan de Burgemeester Banninglaan en de Heuvelweg is deze ambitie ook op deze bebouwing van toepassing.

Voorwaarde is dat de goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer gehandhaafd blijft. Gewenst is meervoudig ruimtegebruik, o.a. ten behoeve van het optimaal oplossen van parkeren.

De nieuwe bebouwingscontour van het winkelcentrum wordt begrensd door de Noordsingel, Burgemeester Banninglaan, Heuvelweg en Weigelia. Langs de Noordsingel steekt één bouwvolume door de rooilijn van de Weigelia heen. De bebouwing aan het Groot Zijdepark bestaat uit paviljoens en aan de zijde van de Heuvelweg het bouwvolume van het hotel. Het winkelcentrum blijft in volume ongeveer gelijk (ca. 90.000 m² bvo). Binnen het programma zal echter een verschuiving plaatsvinden van kantoren (nu een derde van het vloeroppervlak) naar detailhandel, horeca en leisure.

Indicatief programma en maximaal vloeroppervlak Leidsenhage

Programma	Bestaand		Nieuw		Mutatie	
	wvo	bvo	wvo	bvo	wvo	bvo
Detailhandel*	43.500	54.400	63.500	79.400	20.000	25.000
Horeca		3.200		5.600		2.400
Leisure		500		1.500		1.000
- bioscoop		0		6.500		6.500
Kantoren		29.500		0		-29.500
Totaal**		87.600		93.000		5.400

* en gerelateerde functies

** bestaand oppervlak wonen niet opgenomen (geen wijziging); oppervlak binnenstraten en parkeren niet opgenomen; omrekenfactor wvo (winkelvloeroppervlak) naar bvo (brutovloeroppervlak): 1,25

Het winkelcentrum zal binnen de nieuwe bebouwingscontour over het algemeen twee bouwlagen hoog zijn (ca. 10 meter). Glaskappen e.d. steken hier bovenuit. Terugliggend ten opzichte van de randen ('in de tweede lijn') zijn meer bouwlagen mogelijk. Maatgevend hiervoor is het bestaande gebouw van warenhuis V&D aan de Jasmijn (5 bouwlagen, 20 meter). Als afstand van de 'tweede lijn' tot de rooilijn geldt de overschrijding van de hoogte. Alleen aan de zijde van de Burgermeester Banninglaan geldt ook aan de rand plaatselijk de grotere hoogte als maximum (zie 5.1). Het bestaande woongebouw aan de Noordsingel blijft het enige afwijkende hoogteaccent.

Bebouwing buiten de bebouwingscontour is maximaal één laag hoog, met uitzondering van het hotel en de parkeervoorziening ter plaatse van het huidige parkeerterrein aan de Lavendel ('P9/P10'). Deze parkeervoorziening kan plaatselijk vier niveaus worden (drie bouwlagen + dak). Het gemiddelde aantal bouwlagen zal minder zijn dan in de huidige situatie. Dit in verband met de sloop van het kantoorgebouw. Als gevolg hiervan zal het totale bebouwd oppervlak toenemen.

Op de volgende pagina is de kaart uit de Gebiedsvisie opgenomen waarop indicatief de bebouwingsgrenzen en hoogtes zijn opgenomen. Opgemerkt wordt dat daar waar er afwijkingen zijn tussen de tekst in dit Ruimtelijk Kader en de kaart, de tekst van het Ruimtelijk Kader voor gaat. Het openbaar gebied grenst aan de private bebouwing. De overdekte winkelroutes behoren tot het privaat eigendom evenals de parkeervoorziening voormalig P9/P10.



4. Toegankelijkheid

De binnenstraten van het winkelcentrum zijn tijdens openingstijden vanaf alle zijden minimaal via één entree toegankelijk. Van zonsopgang tot zonsondergang zijn binnenstraten toegankelijk voor voetgangers als verbinding tussen de Burgemeester Banninglaan en het Groot Zijdepark.

Het winkelcentrum krijgt bij alle entrees voldoende stallingmogelijkheden voor fietsen. Nabij de vier belangrijkste entrees zijn grotere overdekte stallingen. Deze gebouwde stallingen worden meeontworpen met het winkelcentrum, zodat van een goede ruimtelijke inpassing sprake is. Minimaal één stalling is bij voorkeur bewaakt.

Waar mogelijk kunnen op een kwalitatief goede manier (beperkt) stallingmogelijkheden in het openbare gebied worden ingepast.

5. Randen

5.1 Zijde Burgemeester Banninglaan

De Burgemeester Banninglaan is in de *Structuurvisie* onderdeel van de identiteitsdrager Voorzieningen-as (pijler Verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur). Als opgaven voor deze as gelden het versterken van de kwaliteit, de beleving en betekenis van de as en het realiseren van een goede stad-landverbinding. Middelen hierbij zijn het verbeteren van de openbare ruimte en het gebruik, de oriëntatie en beeldkwaliteit van de aangrenzende bebouwing.

In de *Structuurvisie* is vanaf het winkelcentrum een doorgaande langzaam verkeersverbinding voorzien via de Dobbelaan in de wijk de Heuvel naar het buitengebied (Regiopark Duin, Horst en Weide).

In het *Groenstructuurplan* is de laan onderdeel van de hoofdgroenstructuur en de Groene lijn Rijnlandstraat – Johan Sebastiaan Bachlaan – Burgemeester Banninglaan. Opgave voor de Groene lijnen is deze te vergroenen.

Lokaal wordt met de rand van het winkelcentrum stedenbouwkundig de overgang naar woonwijk De Heuvel gemaakt. De aanwezigheid van woonbebouwing aan de andere (Heuvel-) kant van de laan stelt specifieke voorwaarden aan deze rand.

Uitgangspunten:

- Een ruim en afwisselend profiel.
- Het winkelcentrum wordt stedenbouwkundig aan de Burgermeester Banninglaan en de wijk de Heuvel gekoppeld d.m.v. stedelijke ruimtes, zichtlijnen en routes.
- De bebouwing van het winkelcentrum heeft het karakter van een voorkant.
- De functionele invulling van de gebouwen is detailhandel, wonen (Banningheage), detailhandel ondersteunende functies en parkeren.
- De inrichting van de openbare ruimte is voornamelijk met rijk beeldbepalend groen
- Er is een goede langzaam verkeersverbinding.

Randvoorwaarden bebouwing:

- De bebouwing van het winkelcentrum bevindt zich op minimaal 38 meter van de appartementengebouwen van de Heuvel. Deze afstand

is gelijk aan het profiel van de J.S. Bachlaan ter plaatse van het stadskantoor. De afstand van de bebouwing tot de as van de weg is hierdoor ter plaatse van het winkelcentrum tevens aan beide zijden minimaal gelijk.

- De bouwhoogte is aan de zijde van het winkelcentrum niet hoger dan appartementengebouwen van de Heuvel (vier lagen op een onderbouw, ca. 15 meter).
- Het winkelcentrum wordt gekoppeld aan de Banninglaan door entrees op de hoeken en ter hoogte van de Dobbelaan in de wijk de Heuvel.
- De bebouwing wordt door de entree ter plaatse van de Dobbelaan in twee delen gesplitst. De delen hebben verschillende rooilijnen: de rooilijn van het zuidelijk deel ligt evenwijdig aan de Burgermeester Banninglaan, het noordelijk deel wijkt terug vanaf de entree op de hoek met de Heuvelweg met de grootste afstand ter hoogte van de Dobbelaan. De bebouwing wordt hierdoor overhoeks zichtbaar en krijgt het karakter van bouwvolumes in plaats van wanden.
- De entrees zijn uitnodigend in de vorm van pleintjes vormgegeven. Eraan liggen overwegend (>90%) voorkanten van winkels.
- De gevels van het winkelcentrum langs de Banninglaan hebben overwegend een open en levendige uitstraling. Doorzicht is hiervoor essentieel.
- De gevels hebben een hoge beeldkwaliteit.
- De zichtbare aanwezigheid van parkeergarages en distributiehoven is niet gewenst. Om deze aan het zicht te onttrekken worden eerdergenoemde functies gebruikt en wordt ingezet op een hoge beeldkwaliteit.
- Hierbij moet gezorgd worden voor een bij de functie passende toetreding van zonlicht, daglicht en buitenlucht.
- De gevels van op de begane grond geven voor minimaal 30% doorzicht.

- De plint langs de Burgermeester Banninglaan wordt maximaal twee maal onderbroken door in- en uitritten van parkeergarages en expeditiehoven.
- De toegangen zijn ondergeschikt vormgegeven en overlast voor de omgeving wordt zoveel mogelijk voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het tegengaan van geluid- en lichthinder en aan het beperken van de belemmering van doorgaande verkeersstromen. De expeditiehoven moeten afsluitbaar zijn i.v.m. geluid en beheer.

Randvoorwaarden openbare ruimte:

- Bij de inrichting van de openbare ruimte ligt het accent op de doorgaande functie. Plaatselijke accenten zijn hieraan in hun vormgeving ondergeschikt.
- De toekomstige doorgaande langzaam verkeersroute via de wijk de Heuvel sluit in het winkelcentrum aan op het tegenover de Dobbelaan gelegen entreeplein.
- Er komt aan de zijde van het winkelcentrum een stevige maar verspreide beplanting van bomen van de 1e grootte. Bij de keuze van het boomtype wordt aangesloten op de bodemkundige ondergrond en ontstaansgeschiedenis.
- De karakteristieke groene bermen met bodembedekkers blijft behouden.

5.2 Zijde Heuvelweg

De Heuvelweg is in de *Structuurvisie* onderdeel van de identiteitsdrager Infra-as (pijler Versterken groene woonstad). Als opgave geldt het behoud van het gevarieerde karakter van de bebouwing, het realiseren van een continue profiel en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimtes en ov-haltes.

In het *Groenstructuurplan* is de laan onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

Lokaal wordt met de rand van het winkelcentrum stedenbouwkundig de overgang naar woonwijk Veursehout gemaakt. De aanwezigheid van woonbebouwing aan de andere (Veursehout-) kant van de laan stelt specifieke voorwaarden aan deze rand.

Uitgangspunten:

- Het realiseren van een continue profiel als drager van de doorgaande verkeersfunctie van de Heuvelweg is bepalend voor de inrichting van deze route en de rooilijnen van de gebouwen.
- Door de grotere breedte tussen de bebouwing aan beide zijden van de Heuvelweg gelden voor de bebouwing van het winkelcentrum en parkeervoorziening P9/P10 vooral beeldkwaliteitseisen.
- Hinder van expeditieverkeer moet worden voorkomen.
- De vergroting van de parkeer capaciteit van P9/P10 mag niet ten koste gaan van het groene karakter van de Heuvelweg en de ligging van het park aan de Heuvelweg.

Randvoorwaarden bebouwing en openbare ruimte:

- De bebouwing van het winkelcentrum houdt voldoende afstand tot de Heuvelweg. Langs de rijbaan is ruimte voor een groene berm, stevige laanbomen, een twee richtingen fietspad en een ruim trottoir. Maatgevend hierbij is het nieuwe wegprofiel waarbij rekening is gehouden met de gewenste verplaatsing van de tramhalte en mogelijke andere aanpassingen in verband met de gewijzigde ontsluiting van het winkelcentrum.
- De parkeervoorziening P9/P10 houdt voldoende afstand tot de Heuvelweg. Naast het toekomstig wegprofiel is ruimte voor een twee

richtingen fietspad en een ruim voetpad, ingepast in een groene zone met stevige laanbomen.

- Een gebouwde parkeervoorziening P9/P10 heeft aan de zijde van de Heuvelweg en de wijk Sijtwende een getrapte opbouw. Het maaiveld niveau kan, rekening houdend met het grondwaterniveau, verlaagd worden waardoor het natuurlijk niveauverschil in het terrein wordt versterkt. Maximaal zijn vier parkeerniveaus mogelijk, waarbij het bovenste niveau zich op maximaal 8 meter boven het omringende maaiveld bevindt en de grootste afstand ten opzichte van de twee randen aanhoudt. Voor de precieze maatvoering van de getrapte opbouw is een ruimtelijke studie nodig.
- De toegangen van het expeditiehof zijn ondergeschikt vormgegeven en overlast voor de omgeving wordt zoveel mogelijk voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het tegengaan van geluid- en lichthinder en aan het beperken van de belemmering van doorgaande verkeerstromen. Het expeditiehof moeten afsluitbaar zijn i.v.m. geluid en beheer.
- De gevels van de bebouwing van het winkelcentrum en de parkeervoorziening hebben een goede beeldkwaliteit.
- De rand en gevels van de parkeervoorziening P9/P10 hebben aan de zijde van de Heuvelweg een groen karakter.

5.3 Zijde Groot Zijdepark, Sijtwende, N14

De N14 is in de *Structuurvisie* onderdeel van de identiteitsdrager Sijtwende Entree (pijler Verbeteren en beter benutten regionale bereikbaarheid). De weg is ter plaatse van Leidsenhage grotendeels overdekt (Parktunnel). De entrees Centrale Groenzone en Infra-as worden benoemd als opgaven waarvoor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit geldt.

In het *Groenstructuurplan* zijn deze entrees onderdeel van de hoofdgroenstructuur en de Groene lijn Sijtwende. Opgave voor de entrees van de gemeente en de Groene lijnen is deze te vergroenen. Het Groot Zijdepark wordt in de *Structuurvisie* benoemd als integraal onderdeel van de opgave Leidsenhage. Een sterkere koppeling tussen winkelcentrum en park is hierbij gewenst. In het *Groenstructuurplan* is het Groot Zijdepark onderdeel van de hoofdgroenstructuur, het park functioneert op gemeenteniveau.

Volgens het *Uitvoeringsprogramma Groenstructuurplan* is een kwaliteitsslag in het Groot Zijdepark gewenst, waarbij het boskarakter behouden blijft en de waterstructuur verbeterd wordt. Daarnaast kan een goede verbindingen vanuit het Zijdepark naar de centrale zone gemaakt worden en de relatie tussen het Zijdepark en de bebouwing van Sijtwende verbeteren.

Lokaal wordt met de rand van het winkelcentrum de overgang naar het Groot Zijdepark gemaakt. Met het Groot Zijdepark wordt de overgang naar woonwijk Sijtwende gemaakt.

De Weigelia is vanaf de Heuvelweg en de Noordsingel een belangrijke entree van het winkelcentrum. Daarnaast is het een belangrijke doorgaande route voor het openbaar vervoer (tramlijn 19) en voor langzaam verkeer. De doorgaande fietsroute is door de komst van tram 19 noodgedwongen gecombineerd met het voetpad. Dit is geen goede oplossing.

Uitgangspunten:

- De Weigelia krijgt een continue en goede kwaliteit. Dit geldt voor beide zijden van de weg.

- Het Groot Zijdepark en de grote vijver worden visueel en functioneel gekoppeld aan het winkelcentrum door middel van routes en zichtassen.
- Een betere integratie van park en winkelcentrum versterkt de gebruikswaarde van park en vijver. De huidige gebruiksfuncties en bestaande kwaliteit worden als uitgangspunt genomen. Ingrepen in het park zijn beperkt maar hebben groot effect.
- De vergroting van de parkeercapaciteit van P9/P10 mag niet ten koste gaan van de groene kwaliteit van het park en de relatie ervan met de omgeving.
- Er komt een volwaardig tweerichtingen fietspad gecreëerd te worden op de Weigelia.

Randvoorwaarden bebouwing:

- De Weigelia krijgt een breedte van minimaal 18 meter. De rooilijn aan de zijde van het winkelcentrum is continu.
- Deze rooilijn geldt ook ter plaatse van de onderdoorgang bij de Noordsingel. Hierdoor krijgt de entree van het winkelcentrum vanaf de Noordsingel meer kwaliteit.
- De bebouwing aan de parkkant van de Weigelia bestaat uit vier even grote paviljoenachtige gebouwen en het hotel.
- Het hotel en de bestaande paviljoens behouden hun huidig bouwvolume. Onderzocht kan worden of bij de paviljoens een kwaliteitsverbetering mogelijk is met een zeer beperkte uitbreiding aan de kant van de Weigelia. Als voorwaarde geldt hierbij dat de paviljoens aan deze zijde een voorkantkarakter krijgen.
- De opening tussen het bestaande hotel en een nieuw paviljoen aan de westzijde van de Weigelia heeft minimaal de breedte van de Kamperfoelie.

Randvoorwaarden openbare ruimte:

- Het park is een ecologisch kerngebied van de gemeente. De hoge ecologische waarde blijft minstens gelijk.
- Bestaand monumentaal en beeldbepalend groen blijft gehandhaafd.
- De bestaande paden en waterlopen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd.
- De gebruiksfunctie van het park als evenemententerrein blijft gehandhaafd.
- De recreatieve gebruiksmogelijkheden van park en vijver kunnen versterkt worden door recreatieve functies en plekken toe te voegen, met als speerpunt meer watergerelateerde activiteiten.
- Het Groot Zijdepark en de grote vijver worden visueel gekoppeld aan het centrale plein in het winkelcentrum door middel van een zichtas. Onderzocht kan worden of er een brug in deze as komt of dat deze functionele verbinding meer aan de zijde van het hotel komt te liggen (of als steiger er tegenaan). In het laatste geval houdt de grote vijver meer maat.
- Uitgangspunt is dat er geen nieuwe bebouwing in de vijver komt. Onderzocht kan worden of en in welke vorm een horecafunctie op deze brug of steiger mogelijk is zonder de maat van de vijver te veel te beperken. Mogelijk is een klein bouwvolume, eventueel met een terras onder een licht (tent-) dak, passend.
- In het park kan een klein paviljoen met een bij het park behorende gebruiksfunctie komen.
- Het oppervlak open water in het gebied neemt niet af. Het creëren van nieuw open water is gewenst. Water kan een rol spelen in het ontwerp van het plein voor het hotel.
- Langs de Weigelia wordt een tweerichtingen fietspad aangelegd, gescheiden van het voetpad. Deze dient de fietspaden langs de Noordsingel en de Heuvelweg met elkaar te verbinden.

- Voor de parkeervoorziening P9/P10 zijn de bestaande verhardingsgrenzen aan de zuid- en westzijde bepalend. Buiten deze grenzen wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd.
- Een gebouwde parkeervoorziening P9/P10 heeft aan de zijde van de Heuvelweg en de wijk Sijtwende een getrapte opbouw. Het maaiveld niveau kan, rekening houdend met het grondwaterniveau, verlaagd worden waardoor het natuurlijk niveauverschil in het terrein wordt versterkt. Maximaal zijn vier parkeerniveaus mogelijk, waarbij het bovenste niveau zich op maximaal 8 meter boven het omringende maaiveld bevindt en de grootste afstand ten opzichte van de twee randen aanhoudt. Voor de precieze maatvoering van de getrapte opbouw is een ruimtelijke studie nodig.
- De rand en gevels van de parkeervoorziening P9/P10 hebben aan de zijden die aan het park grenzen een groen karakter.
- De parkeervoorziening is in verband met sociale veiligheid alleen toegankelijk bij de auto- en voetgangersentrees. Er is voldoende daglicht en goede kunstverlichting. De gevels bieden voor minimaal 50% doorzicht.
- Er komt een voetgangersentree in de directe omgeving van het park.

5.4 Zijde Noordsingel

De Noordsingel is in de *Structuurvisie* onderdeel van de identiteitsdrager Centrale Groenzone (pijler Versterken groene woonstad). Als opgaven gelden het ontwikkelen van een groene allee, het goed aansluiten op het regionale netwerk en het integraal verbeteren van de kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen is het realiseren van voorkanten gewenst.

In het *Groenstructuurplan* heet deze zone de Centrale zone.

Uitgangspunt

Bij het verbeteren van de kwaliteit van het gehele winkelcentrum is verbetering van de gevel aan de Noordsingel gewenst. Dit betekent dat deze geheel vernieuwd wordt of dat het al aanwezige groene karakter versterkt wordt.

De aanwezige losse boomstructuur kan versterkt worden door het toevoegen van nieuwe bomen van de eerste grootte. De karakteristieke groene grasbermen behouden en zoveel mogelijk uitbreiden.

6. Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit geldt dat toetsing plaatsvindt op basis van de welstandsnota Leidschendam-Voorburg van 13 september 2011. Het winkelcentrum valt onder het gebiedstype Voorzieningen.

De welstandsnota beperkt zich tot het thema individuele expressie versus verwantschap. Voor individuele expressie zijn volumeopbouw en geveltextuur de geëigende middelen, in materiaal en kleur dient bij voorkeur verwantschap gezocht te worden met de omgeving. Voor een ensemble geldt dat verwantschap met het groepsbeeld van het ensemble wordt gezocht. Bepalend bij de beoordeling zijn volumeopbouw en de relatie van het perceel tot de omgeving.

Aanvullend op de welstandsnota wordt een overtuigende en evenwichtige totaalcompositie gevraagd voor het gehele winkelcentrum. Uitgangspunt zijn respect voor de omgeving en een bij het winkelcentrum en zijn omgeving behorende kwaliteit. Dit geldt zowel voor de architectuur van de gebouwen als voor de inrichting van de openbare ruimte.

Afgeronde hoeken kunnen een terugkerend thema zijn waar het winkelcentrum samenhang door krijgt. Als gevelmaterialen zijn natuursteen, keramische materialen waaronder metselwerk, hout, staal en glas voorstelbaar. Groen kan een integraal onderdeel van de architectuur zijn.