



# Transformatie Princenhof

van bedrijven/kantoren naar woningbouw in Leusden

6-10-2020

Marlies Chang

Dave Ruter

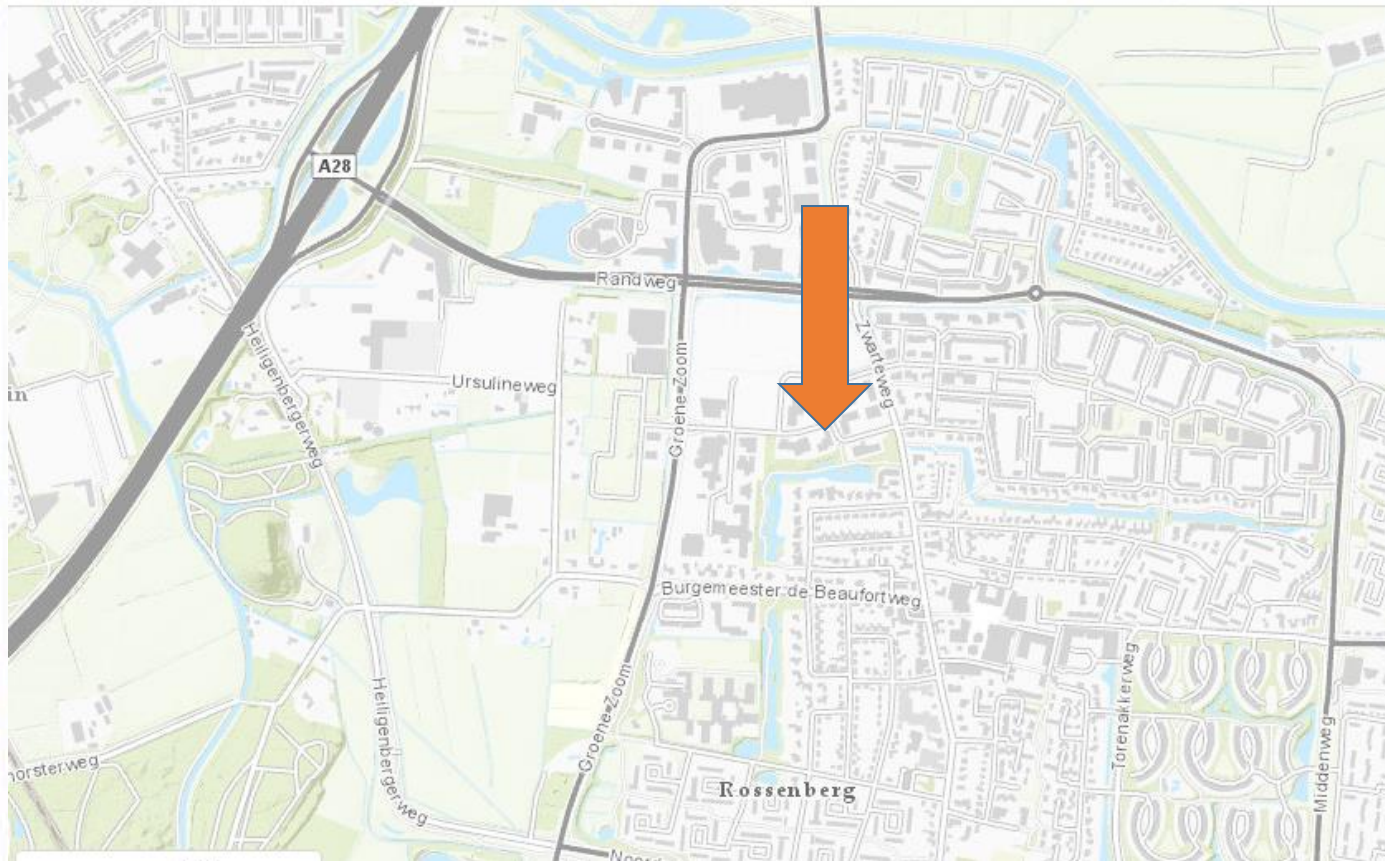
# Inhoud

The background is a light-colored illustration of a park or campus area. It features several green trees of varying sizes, a multi-story building with windows on the right, and people engaged in various activities: some are sitting at a picnic table in the foreground, others are walking or standing in the middle ground. The overall style is clean and modern, with a focus on green spaces and human interaction.

- Transformatievisie op hoofdlijnen
- Ontwikkelstrategie
- Masterplan openbare ruimte Princenhof (streefbeeld)
- Stand van zaken ontwikkelingen
- Centrale vraag sessie



# Ligging Princenhof





# Transformatievisie Princenhof

- In december 2017 vastgesteld door college van B&W
- Ter informatie naar de raad
- Aanleiding visie:
  - Leegstand kantorenmarkt hoog >> leefbaarheid en kwaliteit
  - Verwachting gezien incurante panden leegstand structureel
  - Woningbouw kansen leefbaarheid en kwaliteit
  - Potentie in het gebied: verborgen park
  - Goed functionerende kantoorpanden kunnen gewoon blijven staan
  - Gemeente faciliteert initiatieven en toetst principes
  - Gemeente biedt met visie kaders op hoofdlijnen, vooruitlopend op contracteren en bestemmingswijziging





**Leegstaande panden**



**Sleetse uitstraling**



**Maaiveld parkeren beeldbepalend**



**Individueel karakter, weinig samenhang**





Park als landschappelijke drager



Incidenteel verzorgd kavelgroen



Dorpse schaal Zwarteweg



Wonen aan het park



# PRINCIPE | GROEN & OPENBARE RUIMTE



- **Directe verbinding met openbaar groen**
- **Uitbreiding van het park als gebiedskwaliteit**
- **Verbetering parkentrees en parkverbindingen**
- **Groen als buffer tussen werk en wonen**



# PRINCIPE | ORIENTATIE & ENTREEES



**RIPPERDA HAARLEM**



**NIEUW TERBREGGE ROTTERDAM**

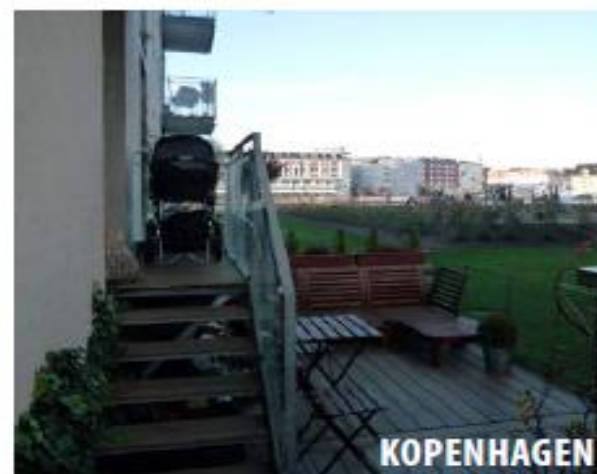


**VONDELPARC UTRECHT**

- Adressen aan het park
- Prive-buiten georiënteerd op parkzone



# PRINCIPE | OVERGANG OPENBAAR-PRIVE



KOPENHAGEN



DEO NEO HAARLEM



CORDIA CAMBRIDGE

- Overgang prive-openbaar is ontwerpogave
- Samenhang in erfafscheidingen
- Prive-buitenruimte kan verschillende vormen hebben; tuin, terras, dakterras, etc.



# PRINCIPE | ONTSLUITING



- Collectief parkeren in hofjes
- Parkeerhofjes loodrecht op hoofdinfrastructuur
- Geen parkeerplaatsen aan de weg



# PRINCIPE | BEBOUWING



- Grondgebonden woningen
- Bijzondere typologie
- Collectieve buitenruimte
- Relatief kleine kavels, omringd door veel openbaar groen uitgaande van een verdeling met fsi 0,67

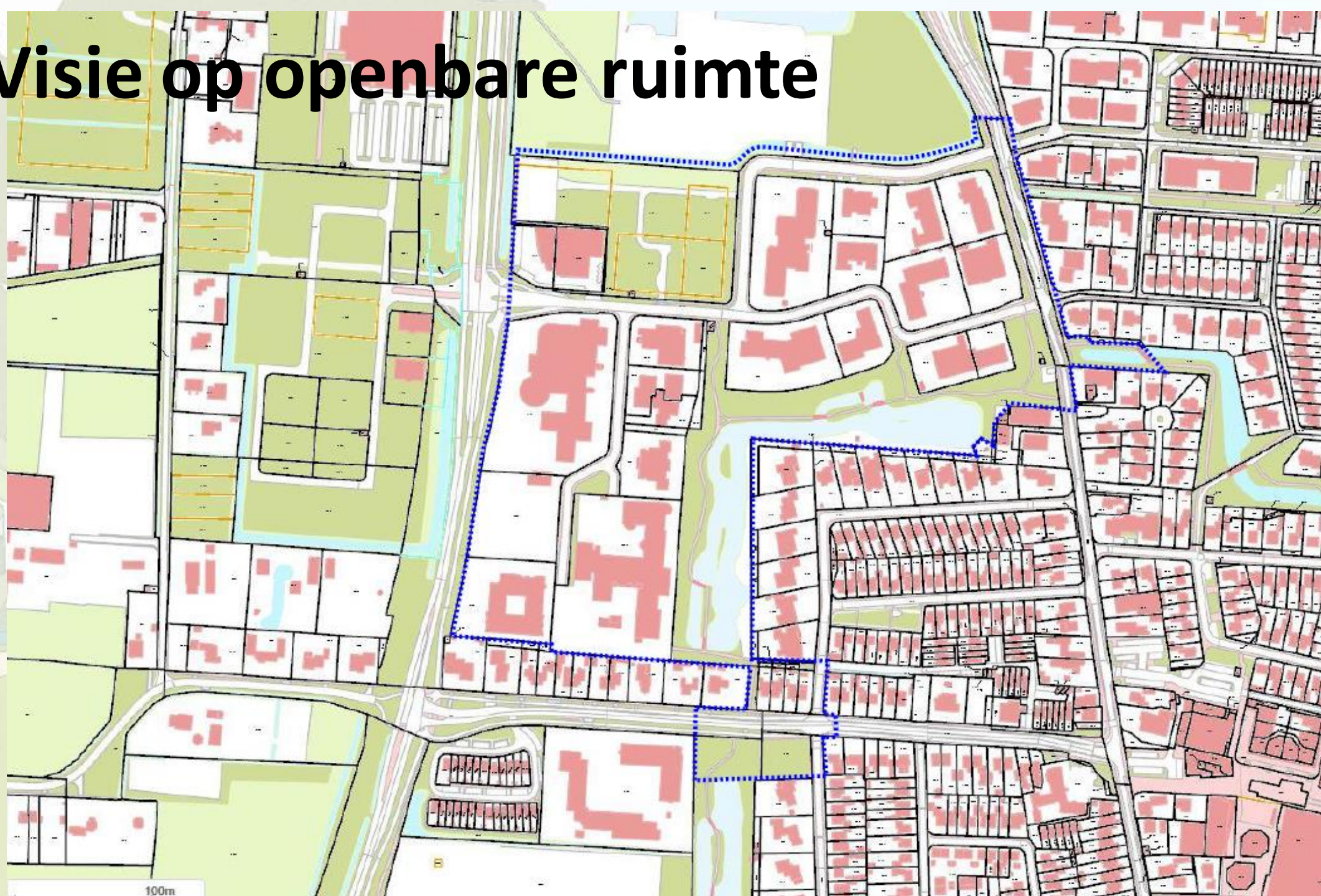


# Ontwikkelstrategie Princenhof

- Uitnodigingsplanologie (eindbeeld-planning niet vast)
- Ontwikkelen mag, moet niet
- Per initiatief bp-wijziging en anterieure overeenkomst
- Gemeente toetst, stuurt bij >> discussies
- Initiatiefnemers richten openbaar gebied in op perceel
- Exploitatiebijdrage 3% von-waarde tbv pk en inrichting bestaande openbare ruimte op Princenhof
- Gemeente bepaalt welke ingrepen openbare ruimte (minimale en maximale variant, afhankelijk tempo ontwikkelingen)



# Visie op openbare ruimte



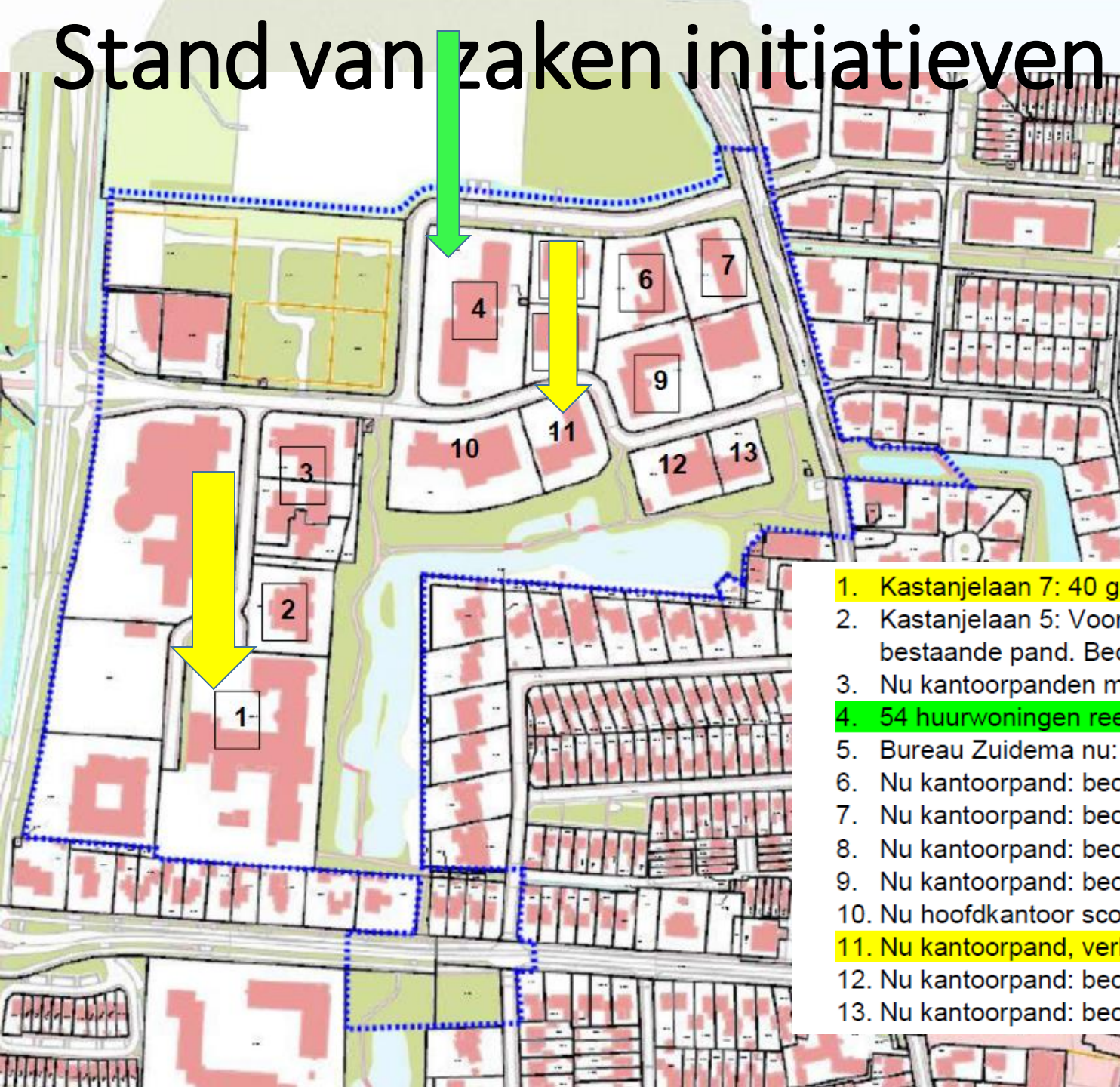


# Noodzaak Masterplan openbare ruimte

- In samenhang bekijken diverse ontwikkelingen op Princenhof
- Wat willen we met openbare ruimte-past nu niet bij wonen!
- Wat kost het wat we willen afgezet tegen wat hebben we in het fonds (3%)?
- Kaders meegeven waar openbare ruimte aan moet voldoen/op aansluiten
- Park wordt groter, visie op park welke functies/inrichting/etc.
- Gelijk meenemen waar we nu tegen aanlopen qua beheer en onderhoud
- Geresulteerd in collegebesluit 25 mei 2020



# Stand van zaken initiatieven okt. 2020



1. Kastanjelaan 7: 40 grondgebonden woningen
2. Kastanjelaan 5: Vooralsnog vergunning tijdelijk voor 10 jaar kinderdagverblijf binnen bestaande pand. Beoogd uiteindelijk circa 9 grondgebonden woningen.
3. Nu kantoorpanden met tijdelijk restaurant. Beoogd geen aantallen bekend.
4. 54 huurwoningen reeds gerealiseerd in bestaand kantoorpand. Is nu van de WSL.
5. Bureau Zuidema nu: beoogd circa 6 grondgebonden woningen.
6. Nu kantoorpand: beoogd circa 7 grondgebonden woningen
7. Nu kantoorpand: beoogd circa 6 grondgebonden woningen
8. Nu kantoorpand: beoogd circa 5 grondgebonden woningen
9. Nu kantoorpand: beoogd circa 8 grondgebonden woningen
10. Nu hoofdkantoor scouting: beoogd circa 16 grondgebonden woningen
11. Nu kantoorpand, verhuist binnen nu en circa een jaar: beoogd 17 XS woningen
12. Nu kantoorpand: beoogd circa 5 grondgebonden woningen
13. Nu kantoorpand: beoogd circa 4 grondgebonden woningen



# Kastanjelaan 7



**START zomer 2019, nu bezig VO stedenbouw, AO. Iets langer geduurd door discussies over parkeren, fietsroute en openbaarheid middenterrein**







# Larikslaan 3



Start februari 2020, nu bezig concept bestemmingsplan, AO en kleine tegenslag verborgen Duiker waterschap.





# Stroomversnelling na zomer 2020



1. Kastanjelaan 7: 40 grondgebonden woningen
2. Kastanjelaan 5: Vooralsnog vergunning tijdelijk voor 10 jaar kinderdagverblijf binnen bestaande pand. Beoogd uiteindelijk circa 9 grondgebonden woningen.
3. Nu kantoorpanden met tijdelijk restaurant. Beoogd geen aantallen bekend.
4. 54 huurwoningen reeds gerealiseerd in bestaand kantoorpand. Is nu van de WSL.
5. Bureau Zuidema nu: beoogd circa 6 grondgebonden woningen.
6. Nu kantoorpand: beoogd circa 7 grondgebonden woningen
7. Nu kantoorpand: beoogd circa 6 grondgebonden woningen
8. Nu kantoorpand: beoogd circa 5 grondgebonden woningen
9. Nu kantoorpand: beoogd circa 8 grondgebonden woningen
10. Nu hoofdkantoor scouting: beoogd circa 16 grondgebonden woningen
11. Nu kantoorpand, verhuist binnen nu en circa een jaar: beoogd 17 XS woningen
12. Nu kantoorpand: beoogd circa 5 grondgebonden woningen
13. Nu kantoorpand: beoogd circa 4 grondgebonden woningen



# Centrale vraag

- Hoe zorgen we voor samenhang en afstemming tussen alle ontwikkelingen?





# Overige dilemma's subsessie

- Bestemmingswijziging per perceel/initiatief
- Aantallen woningen altijd meer meer meer meer.
- Eerst geen ontwikkelingen, daarna lijkt het snel te gaan: capaciteit gemeentelijke projectleiders inclusief collega's
- Anterieure overeenkomst:
  - 3% wat krijgen ze ervoor
  - Zoeken hoe zekerheid bijdragen via AO