

NIEUW

RHIJNGEEST
zuid

BEELDKWALITEITPLAN juli 2008

NIEUW

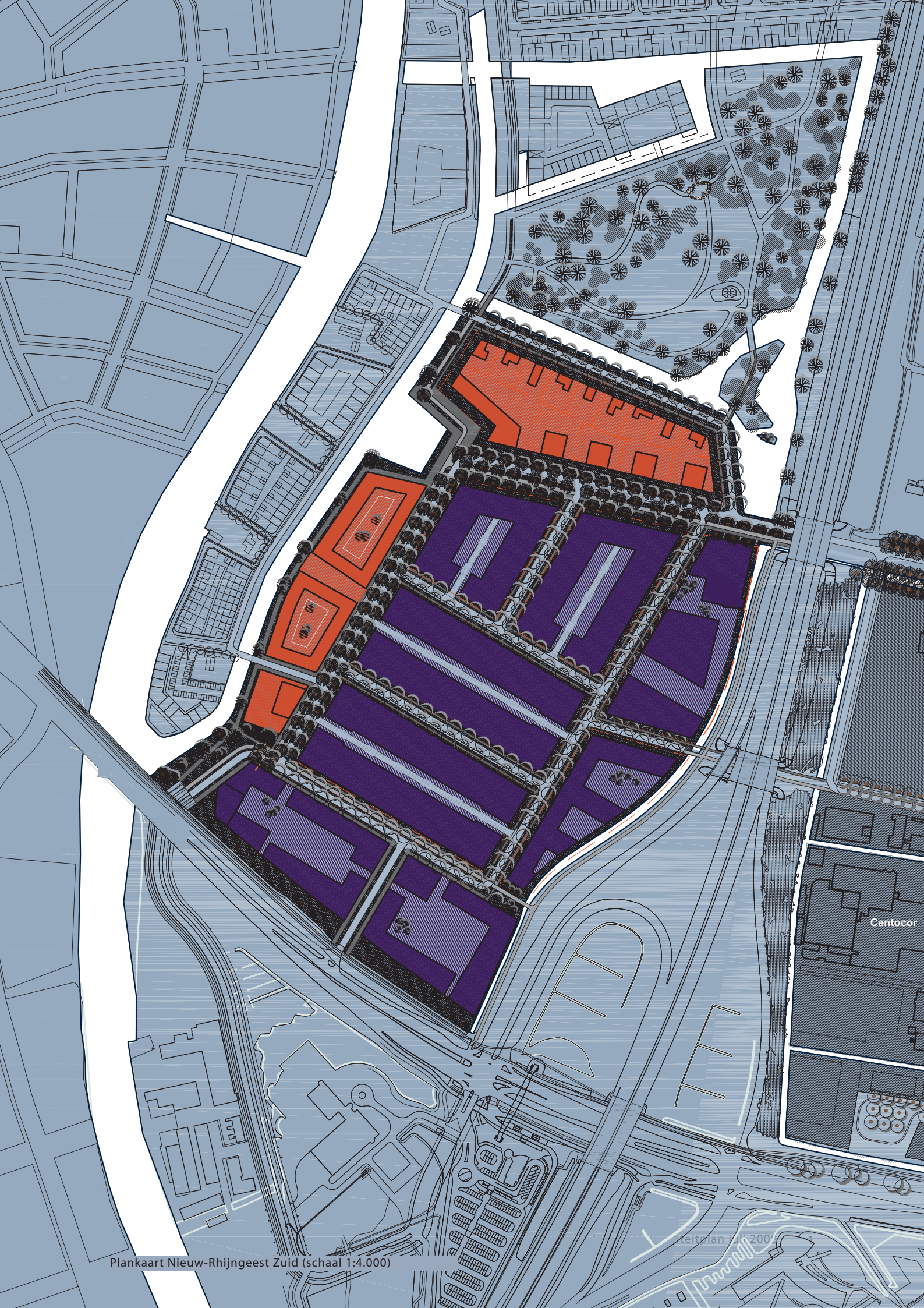
RHIJNGEEST
zuid

BEELDKWALITEITPLAN juli 2008

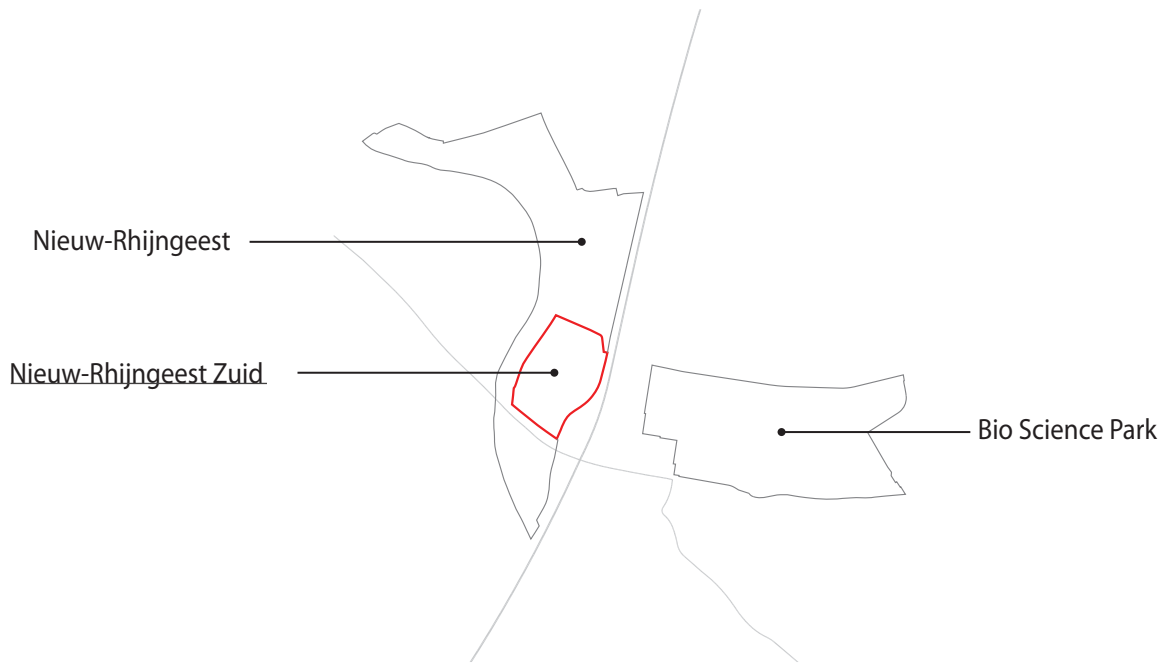
S
TU
DIO.
HART
ZEMA.

INHOUD

INLEIDING	2
SAMENVATTING	5
BUITENRUIMTE EN DE BEBOUWDE OMGEVING	6
BUITENRUIMTE	8
BEBOUWDE OMGEVING	16



Centocor



INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan geeft, binnen de kaders van het stedenbouwkundig masterplan Nieuw-Rhijngeest zuid het ambitieniveau van ruimtelijke kwaliteit weer van de bebouwing op de uitgeefbare gronden en de inrichting van de openbare ruimte.

Het uitgangspunt daarbij is dat Nieuw-Rhijngeest Zuid een aantrekkelijk en stedelijk gebied wordt waarin het landschap duidelijk voelbaar is. Gebouwen begrenzen als vrijstaande volumes de openbare ruimtes. Het eindbeeld is een, ook van buitenaf gezien, samenhangend gebied dat de schakel vormt tussen een woongebied (Nieuw-Rhijngeest) en een campus-bedrijvenpark (Bio Science Park de Leeuwenhoek in Leiden).

Nieuw-Rhijngeest Zuid

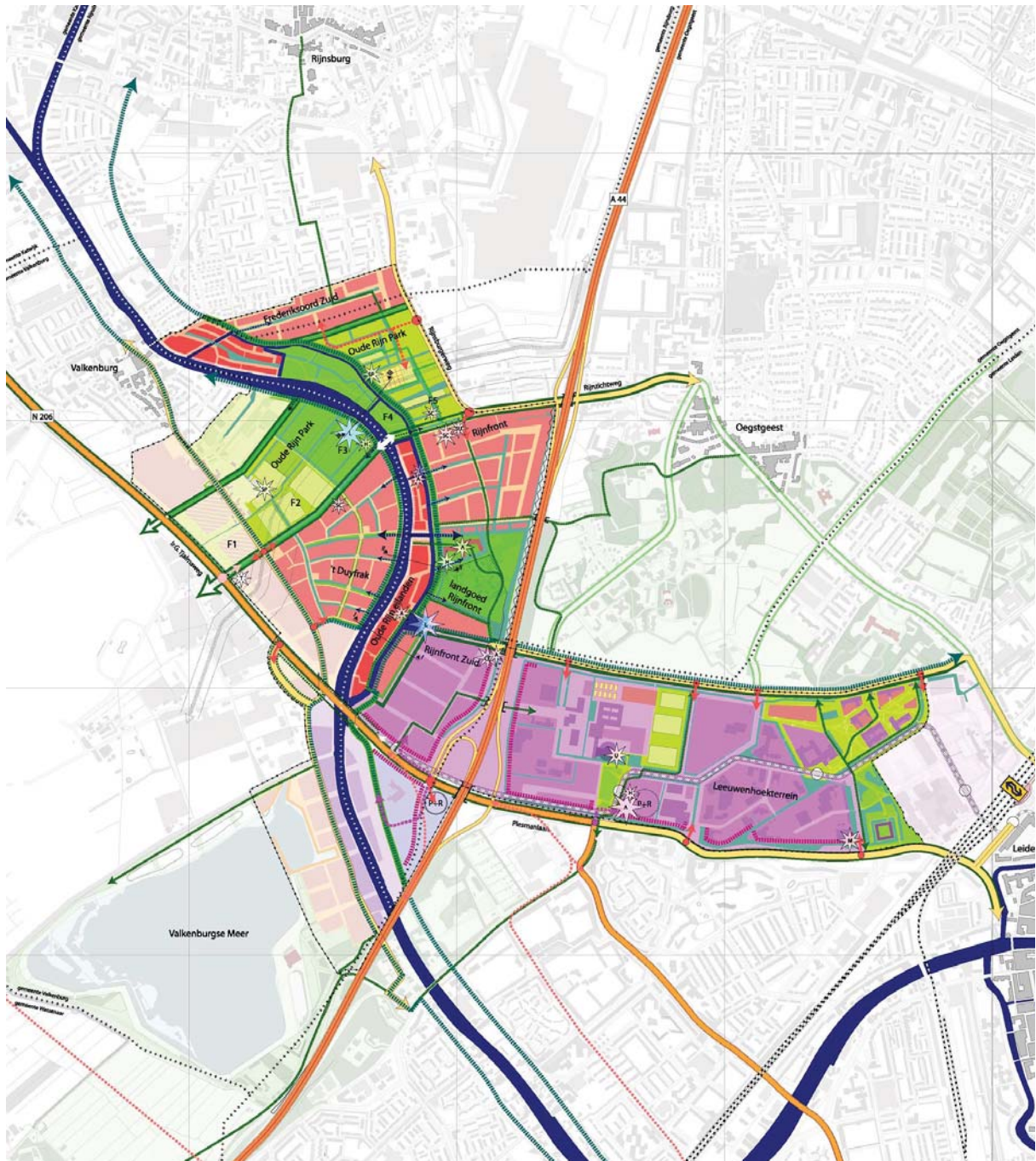
Het plangebied Nieuw-Rhijngeest Zuid in Oegstgeest is strategisch gelegen in een regio die aan grote veranderingen onderhevig is. In het gebied wordt de realisatie voorzien van 200.000m² bedrijfs-/kantoorruimte, 50.000m² woningen en 2.000 parkeerplaatsen.

Voor de grotere omgeving is het Strategische Masterplan Knoop Leiden West opgesteld. Hierin zijn de Gemeenten Oegstgeest, Leiden, Valkenburg, Rijnsburg en Voorhout samen met de Provincie Zuid Holland overeengekomen welke kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden gelden voor het gebied langs de Oude Rijn.

Zowel voor wat betreft verdere verstedelijking als voor het zorgvuldig vormgeven aan ecologie en bereikbaarheid is in dit gebied inmiddels een groot aantal deelplannen in ontwikkeling.

In de praktijk betekent dit dat zowel de ruimtelijke als programmatische opzet van Nieuw-Rhijngeest Zuid raakt aan andere deelplannen. Zo wordt onder andere de Wassenaarseweg en landgoederenzone vanaf de oostzijde van de A44 doorgetrokken tot aan de Oude Rijn en krijgt de RijnGouweLijn een halte in Nieuw-Rhijngeest Zuid.

Ook geldt dat de profilering van de bedrijvigheid in Nieuw-Rhijngeest Zuid nauw aansluit op die in Bio Science park de Leeuwenhoek.



Strategisch Masterplan 'Knoop Leiden west' (2005)

Beeldkwaliteit

Dit document beeldkwaliteit is een aanvulling op het stedenbouwkundig Masterplan Nieuw-Rhijneest Zuid (februari 2007). Om aansluiting te maken met de omgeving zijn bepaalde uitgangspunten uit de aangrenzende gebieden opgenomen in dit Beeldkwaliteitplan.

Resultaat is een overzichtelijk en gestructureerd document waarin aangegeven wordt op welke wijze ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Enerzijds gebeurt dit door een heldere visie op het onderscheid tussen de openbare ruimte en de bebouwing. Anderzijds door het stimuleren van een zeer uitgesproken kwaliteit van elk afzonderlijk gebouw en de zorgvuldige inrichting van de buitenruimte.

BUITENRUIMTE EN DE BEBOUWDE OMGEVING

De groene uitstraling van Oegstgeest
 Hoge mate van stedelijkheid
 Samenhang en contrast
 Rooilijnen als kader
 Vrijstaande gebouwen met enkelvoudig, compact volume
 Gebouwen expressief richten op openbare ruimte
 Openbare ruimte als contour

BUITENRUIMTE

Heldere lijnen
 Landschap al beelddrager
 Randen
 Binnengebied
 Eenduidige wijze van aanleg
 Minimum aantal parkeerplaatsen in
 buitenruimte
 Logistiek en parkeren in hoven
 Vaste set ingrediënten

BEBOUWDE OMGEVING

Stedelijke allure
 Duidelijke volumes
 Vrijheid
 Materiaalgebruik
 Parkeervoorzieningen
 Nutsvoorzieningen

VERBINDEN

VERBLIJVEN

BEDRIJVGHEID

WONEN

RIJWEGEN

Doorgaande
 wegen
 Hoven
 Verkeers-
 drempels
 Parkeren
 Verlichting

PADEN

Fietspaden
 Voetpaden
 Verlichting
 Meubiliar

GROEN

Openbaar
 Privé

HAVENTJE

HALTE RIJN- GOUWE LIJN

Entree
 Representatie
 Expeditie
 Parkeren
 Aansluiten bij Bio Science Park
 de Leeuwenhoek
 Voortuinen
 Erfafscheiding
 Naamsaanduiding

GESTAPELD

Sculpturale gebouwen
 Entree
 Parkeren

URBAN LAANVILLA'S

Entree
 Parkeren

VRIJSTAANDE PARKVILLA'S

Allure
 Entree
 Parkeren

SAMENVATTING

De beeldkwaliteit van Nieuw-Rhijngeest Zuid gaat in eerste instantie om het vormgeven van de interne structuren. Deze is bepalend voor het samenhangende en hoogwaardige beeld dat de gebruiker en de bezoeker van het gebied van binnenuit krijgt.

In tweede instantie gaat het om de compositie van het gebied in zijn geheel zoals deze van buitenaf beleefd wordt (vanaf de A44 en de N206) en de aansluitingen dit het heeft op zijn omgeving (het geheel van Nieuw Rhijngeest, de Binnenrijn en de Leeuwenhoek).

Om deze kwaliteit te bereiken wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën ingrepen:

- de kwaliteit van de overgang tussen buitenruimte en de bebouwde omgeving (0)
- de kwaliteit van de buitenruimte (1)
- de kwaliteit van de bebouwde omgeving (2)

De kwaliteit van de overgang tussen buitenruimte en de bebouwde omgeving

De grens tussen bebouwd en onbebouwd wordt scherp getrokken. Door hierover geen twijfel te laten bestaan wordt de buitenruimte meer overzichtelijk en openbaar.

De bebouwing volgt daarom in alle gevallen de rooilijn, zowel in verticale als in horizontale zin. De bebouwing maakt de rooilijn aantrekkelijk door gerichtheid op de straat, door hoogwaardige materialen en details en door royale entrees.

De kwaliteit van de buitenruimte

Aan de buitenruimte wordt veel aandacht besteed. De profielen zijn groen en ruim en het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg is tot het minimum beperkt.

Belangrijk uitgangspunt is dat alles wat niet in de buitenruimte hoeft te zijn, achter de rooilijn in de gebouwen wordt opgelost (nutsvoorzieningen, fietsenstalling, vuilcontainers, etc.).

De kwaliteit van de bebouwde omgeving

De bebouwing is veelzijdig en afwisselend. In Nieuw-Rhijngeest Zuid komen veel verschillende typologieën voor. Van villa's tot hoofdkantoor en van laboratorium tot woontoren. Deze verscheidenheid wordt gecultiveerd door te streven naar een herkenbaar gezicht voor ieder afzonderlijk gebouw, door per gebouw te kiezen voor een duidelijke orthogonale hoofdvorm, 1 materiaal en een kenmerkende verticale of horizontale geleding.

BUITENRUIMTE EN DE BEBOUWDE OMGEVING

Oegstgeest is een gemeente met een groene uitstraling. De beplanting van landgoederen, ruime voortuinen en lanen bepalen het beeld van de gemeente. Straten zijn speels bebouwd met een mix van verschillende bebouwingstypen kort op elkaar.

In de stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Rhijnegeest zullen deze principes van variatie in de bebouwing en de groene omgeving worden opgenomen. Nieuw-Rhijnegeest Zuid wordt daardoor een deel van Oegstgeest en krijgt tegelijkertijd een hoge mate van stedelijkheid.

Contrast

De openbare ruimte en de bebouwing worden, zoals gezegd, in samenhang ontwikkeld. Uiteindelijk dragen ze beide bij aan de vorm van Nieuw-Rhijnegeest Zuid.

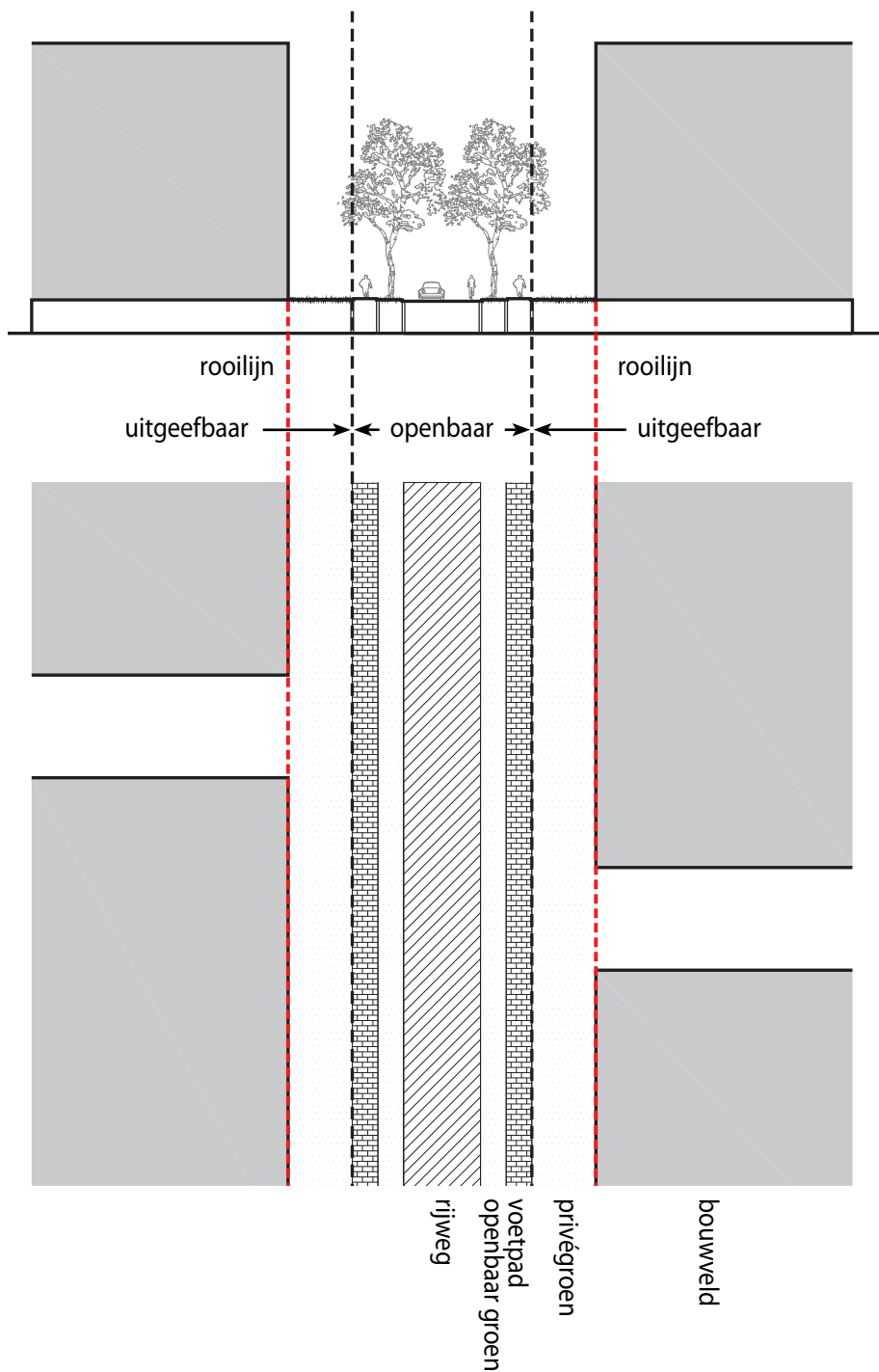
Aangezien het eindbeeld niet vastligt, maar ingekleurd zal worden door veel verschillende partijen is een contrastrijke benadering tussen bebouwing en buitenruimte de ruggengraat voor succes.

Het stevige raamwerk van de openbare ruimte geeft de contouren voor de bebouwingsmogelijkheden. Consequent zal uitvoering moeten worden gegeven aan het landschap als beelddrager van het gebied. De profielen hebben een groen en open karakter. Wegen en paden liggen in het gras en zorgen voor aansluitingen op de omgeving.

De bebouwing daarentegen is compact. De gebouwen zijn in het algemeen aan de rooilijn gebouwd; er komt een duidelijk straatbeeld tot stand met gebouwen gericht naar de straat.

In veel gevallen ligt de rooilijn niet op de kavelgrens maar iets naar achteren. Hierdoor dragen de gebouwen met een voortuin bij aan het groene karakter van het gebied. Op de straathoeken hebben de gebouwen een duidelijke hoekoriëntatie dan wel twee voorkanten. Dit geldt eveneens voor panden die hoger zijn dan naastgelegen panden.





rijweg: betonnen straatklinkers (rood/zwart) (21,1cm*10,5cm*8,0cm)

openbaar groen: grasstrook met bomen en lantaarnpalen afgewisseld om de 7,5m

voetpad: trottoirtegels (anthraciet) (15cm*30cm) omlijnd door standaard grijze tegels (15cm*30cm). Het pad ligt 1,5cm hoger dan de naastgelegen grasstroken.

privégroen: overwegend open met gras en daarin rozenstruiken.

bouwveld:

- Bebouwing staat in de verplichte rooilijn.
- Entrees zijn achter de rooilijn geplaatst.
- In de gebouwen zijn de nutsvoorzieningen en ruimten voor vuilcontainers geïntegreerd.
- Erfafscheidingen zijn alleen toegestaan achter de rooilijn.
- Parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's liggen achter de rooilijn.

BUITENRUIMTE

Voor Nieuw-Rhijngest Zuid is de structuur van de openbare ruimte leidend voor de opzet van de verkaveling. Helderere lijnen zijn uitgezet zowel aan de randen van het gebied als binnen het plangebied waaraan bebouwing gerealiseerd kan worden. Consequent zal uitvoering moeten worden gegeven aan het landschap als beelddrager van het gebied. Wegen en paden liggen in het groen en zorgen voor aansluitingen op de omgeving.

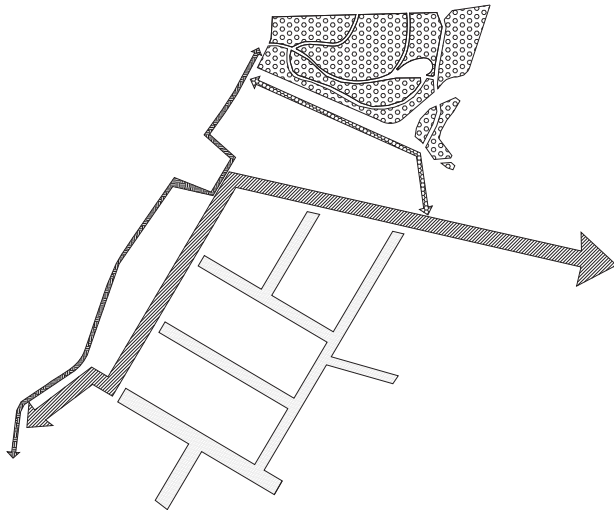
Randen

In de eerste plaats zijn strakke contouren getrokken aan de randen van het gebied, waardoor het in zijn omgeving duidelijk afleesbaar is. Aan de westzijde wordt parallel aan de Oude Rijn een zijarm gegraven. De groene oevers van deze Binnenrijn maken deel uit van een veel langere recreatieve route langs de Oude Rijn. De noordrand van het plangebied wordt gevormd door het nieuw aan te leggen landgoed, dat op zijn beurt weer aansluit op de landgoederenzone aan de andere zijde van de A44. De inrichting van deze rand past bij de hoogwaardige kwaliteiten van dit buiten.

Aan de oost- en zuidzijde grenst het gebied aan infrastructuur, de A44 en de N206. Duidelijke begrenzingen en zichtbaarheid zijn hier de belangrijkste kwaliteiten.



Randen



Structuur van de buitenruimte

Binnengebied

In de tweede plaats is binnen het plangebied gekozen voor een eenvoudig en rationeel intern stratenpatroon, dat op een logische manier gekoppeld is aan het omliggende wegennet. Het sluit aan de zuidzijde direct aan op de nieuwe te maken toerit vanaf de N206 en de Nalco-lus. Aan de noordzijde wordt de Wassenaarseweg vanuit de Leeuwenhoek met een royaal profiel verlengd tot aan de Binnenrijn. Daar waar de Wassenaarseweg eindigt en afbuigt naar het zuiden wordt aan de Binnenrijn een kleine recreatiehaven gegraven, die het einde van de weg, en het middelpunt van Nieuw-Rhijneest markeert.

Twee typen ruimte

De buitenruimte van Nieuw-Rhijneest Zuid kan daarmee gekarakteriseerd worden in twee werkwoorden; verbinden en verblijven.

Verbinden

Het autoverkeer krijgt een minimale hoeveelheid verharding. Waar de verkeersveiligheid dit toelaat zal de fietser op de weg rijden. De verkeersprofielen zijn op deze uitgangspunten toegesneden. De infrastructuur is overzichtelijk, met heldere en compacte kruisingen en daarnaast zoveel mogelijk een integratie van de verschillende verkeersstromen. Consequent zal daarnaast uitvoering moeten worden gegeven aan het landschap als beelddrager van het gebied. Wegen en paden liggen consequent in het groen en zorgen voor aansluitingen op de omgeving.

Verblijven

Naast het doorgaande karakter van de wegen zijn er plekken waar het verblijven centraal staat. Zoals de groene oevers van de recreatieve route langs de Oude Rijn is het haventje van Nieuw-Rhijneest Zuid een belangrijk rustmoment. In de aangrenzende bebouwing is plaats voor horeca met terrassen. Ook voor de inrichting van de halte van de RijnGouwelijn geldt dat beschutting, bezonning en het beperken van windhinder thema's zullen zijn waarop de inrichting en aangrenzende bebouwing wordt getoetst.

Belangrijk in alle gevallen is dat de openbare ruimte gevrijwaard moet blijven verrommeling als geparkeerde auto's, containers en nutsvoorzieningen.

VERBINDEN

WEGEN

Doorgaande wegen

Het verlengde van de Wassenaarse weg krijgt een royaal profiel met bomenrijen en groenstroken om het autoverkeer van fietsers en voetgangers te scheiden. Het hoogteverschil tussen de verschillende stroken wordt tot een minimum beperkt. Dit geeft een meer ruimtelijk effect.

Gestreefd wordt naar een wegbeeld dat snelheidsbeperkend werkt, zoals verwoord in de stedenbouwkundige visie. Bij dit beeld zijn snelheidsremmers niet wenselijk. Indien de verkeerssituatie (i.v.m. verkeersveiligheid) het vraagt zal de gemeente als wegbeheerder maatregelen moeten nemen waarbij snelheidsremmers een mogelijke oplossing kunnen zijn. In dit geval dient er te worden gestreefd naar een minimum aan verschillende materialen.

Parkeren

Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn nooit haaks op de rijrichting van een straat georiënteerd. Parkeervakken worden op de parkeerstrook door simpele tekens aangegeven.

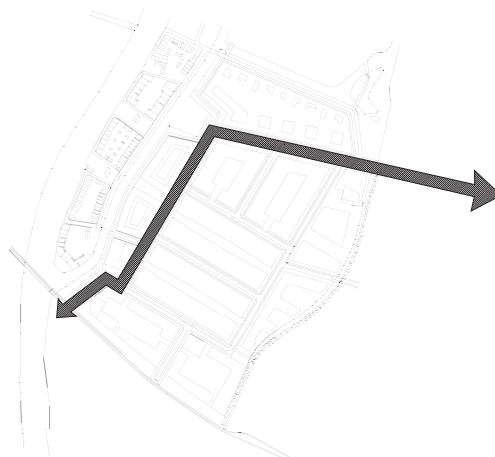
Verlichting

De openbare ruimte moet rust en ruimte uitstralen. Daarom is het van belang dat de verlichting een ondergeschikte rol inneemt. De gekozen armaturen zijn ingetogen van ontwerp en vallen daardoor niet in het oog.

Materiaal

Om een duidelijke koppeling tussen Leeuwenhoek en Nieuw-Rhijnegeest Zuid te krijgen, wordt in de buitenruimte hetzelfde materiaal gebruikt.

Er is gekozen voor betonstraatstenen met een uitgewassen deklaag van natuursteen.



Verlichting

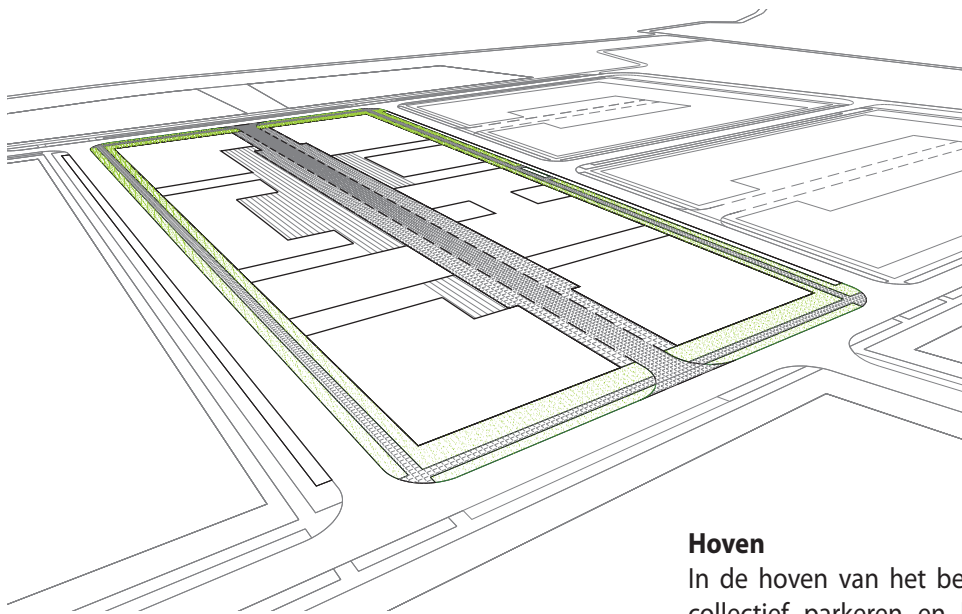
Industria technische verlichting
Postbus 8768
3009 AT Rotterdam
Rietbaan 10
2908 LP Cappelle a/d IJssel
Tel: 0413 349 400
Fax: 0413 349 490

Mast

Vorm: conisch
Diameter: 12,0cm / 6,0cm
Hoogte: 6,0m
Ralkleur: 7016 (Anthraciet grijs)

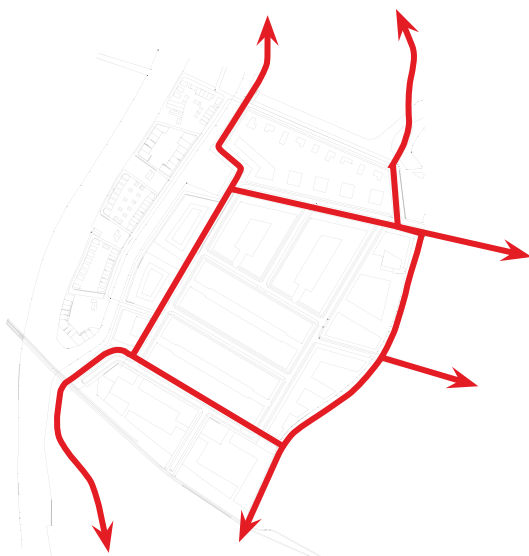
Armatuur

Naam: Industria Libra
Lamp: PL-L 18 W
Lamphoogte: 6,0m
Hart op hart: 15,0m
Ralkleur: RAL 7016 anthracietgrijs



Hoven

In de hoven van het bedrijvengedeelte wordt collectief parkeren en logistiek mogelijk gemaakt. Om éénduidigheid in de openbare ruimte te bereiken wordt in de hoven hetzelfde materiaal gebruikt als in de openbare ruimte.



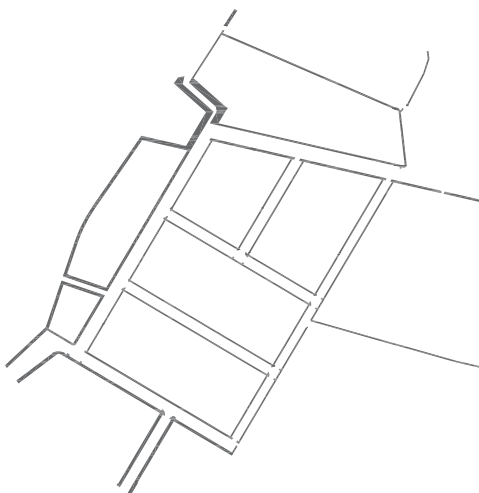
PADEN

Fietspaden

Nieuw-Rhijngeest Zuid heeft een stelsel van fietspaden dat de aansluiting vormt tussen De Wassenaarseweg en de recreatieve route langs de binnenrijn. Het wordt vervaardigd van zwart asfalt. In de rest van Nieuw-Rhijngeest zuid kunnen de fietsers gebruik maken van de wegen.



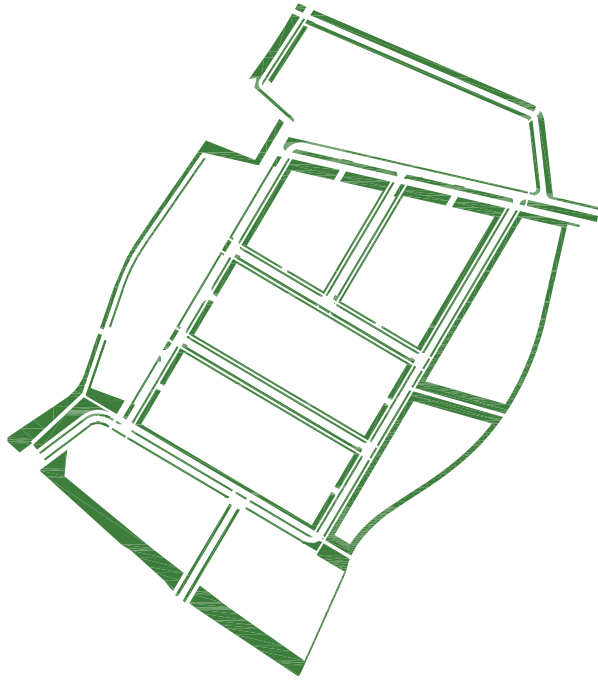
Referentie voetpad in het gras - Vancouver



Voetpaden

Voor de voetganger worden wandelpaden in het groen aangelegd, los van de wegen. Bijkomend voordeel van deze in het landschapsplan geïntegreerde oplossing is dat met relatief weinig verharding een grote capaciteit wordt gehaald. Op deze manier wordt voorkomen dat een teveel aan verharding buiten de spits leidt tot een desolate ervaring van de openbare ruimte.

De paden worden 1,5cm verhoogd aangelegd, waardoor plasvorming tot een minimum wordt beperkt. De standaard grijze tegels aan weerszijde van het voetpad geven het pad een meer robuust karakter.



GROEN

Door de vele groenstroken in Nieuw-Rhijnegeest Zuid, ontstaat een beeld dat aansluit bij het groene karakter van Oegstgeest. Dit wordt versterkt door de samenwerking van openbaar groen en de private voortuinen.

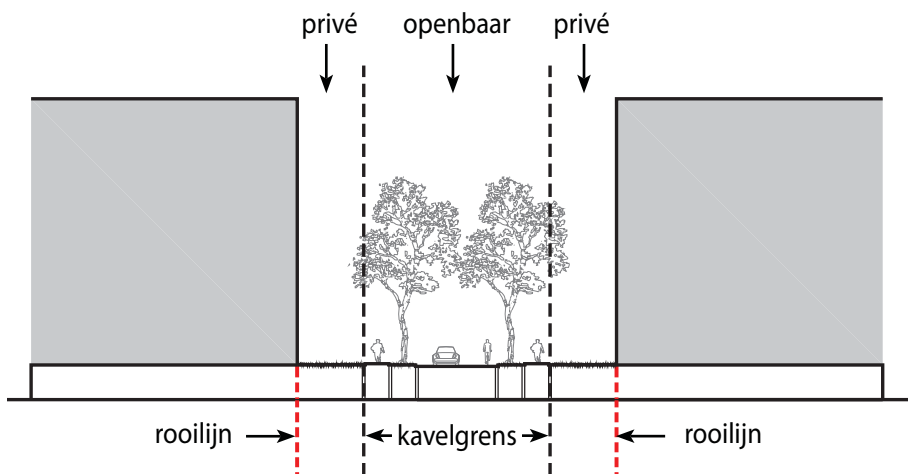
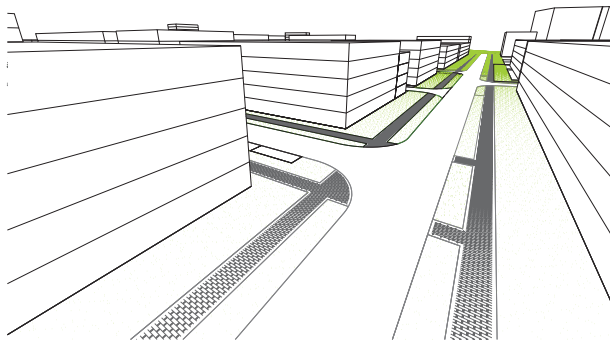
Openbaar groen

De openbare groenstroken zullen voornamelijk uit gras bestaan met elke 15m een boom. Deze groenstroken maken lanen van de straten in Nieuw-Rhijnegeest Zuid.

Privé groen.

De kavelgrenzen en rooilijnen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid liggen niet altijd op dezelfde plek. De 'voortuinen' die hierdoor aan de openbare ruimte grenzen dragen bij aan de ruimtelijkheid van Nieuw-Rhijnegeest Zuid.

Voor een goede samenwerking tussen privé groen en openbaar groen is het belangrijk dat de voortuinen in dezelfde stijl worden ingericht als de groenstroken in de openbare ruimte. Dit houdt in dat ze overwegend uit gras bestaan met daarin ruimte voor bomen en heesters met de voorkeur voor rozen.



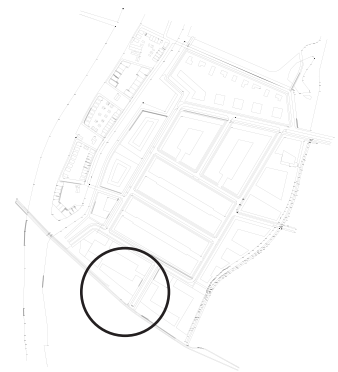
VERBLIJVEN

HALTE RIJN-GOUWELIJN

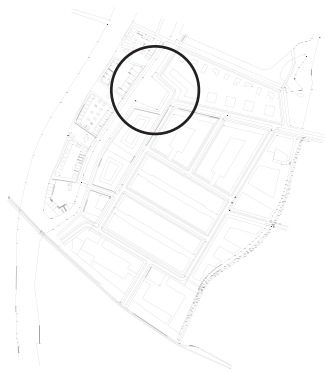
Voor reizigers die met het openbaar vervoer in Nieuw-Rhijnegeest Zuid uistappen, zal de halte het eerste herkenningspunt zijn. De halte is daarmee een onderdeel van de entree van Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Het is daarom van belang dat deze ruimte een duidelijke en kwalitatief hoge uitstraling krijgt.

De openbare ruimte dient op een manier ontworpen worden die het gebruik van veiligheidsmaatregelen, zoals hekken, overbodig maakt.

Voor de inrichting van de halte van de RijnGouwelijn geldt dat beschutting, bezonning en het beperken van windhinder thema's zullen zijn waarop de inrichting en aangrenzende bebouwing wordt getoetst.



HET HAVENTJE



In de recreatieve route langs de Oude Rijn wordt het haventje van Nieuw-Rhijnegeest Zuid een belangrijk rustmoment. In de aangrenzende bebouwing is plaats voor horeca met terrassen. Zoals in de rest van Nieuw-Rhijnegeest geldt hier dat de openbare ruimte gevrijwaard moet blijven verrommeling als geparkeerde auto's, containers en nutsvoorzieningen.



2 BEBOUWDE OMGEVING

Voor de uitgeefbare gebieden geldt dat een verplichte buitencontour is vastgelegd voor de bebouwing (rooilijn). Gecombineerd met de maximale bouwhoogte ontstaat een bouwvelop waarbinnen een relatieve vrijheid bestaat voor de verdere invulling.

De aanpak middels bouwvelden zorgt er enerzijds voor dat de gebouwen een duidelijke grens markeren met het omringende openbare gebied of landschap. Anderzijds bieden de deelgebieden en bebouwingsenveloppen de mogelijkheid flexibel om te gaan met de programmatische invulling en fasering.

Stedelijke Allure

De verschillende condities die bestaan binnen het raamwerk van de openbare ruimte zijn bepalend voor de programmaverdeling. De brede groene profielen in combinatie met heldere rooilijnen maken het mogelijk verschillende functies in elkaars nabijheid te realiseren.

Dit past bij de wens om het gebied een stedelijk karakter te geven; openbaar en afwisselend.

In het plan zijn daarom aanvullende stedelijke ordeningsprincipes voor de bebouwing ingebracht; variatie in hoogte en dichtheid, concentratie van bepaalde functies en het ontwerp van bijzondere plekken.

Daarnaast dienen de gebouwen aan de straat te staan, zichtbaar en communicatief. De gebouwen dienen alzijdig te zijn. Tussen de gebouwen zijn doorzichten en achter de gebouwen bevinden zich in veel gevallen (semi) openbare terreinen.

Tot slot betekent deze aanpak dat toegesneden op de plek in het plan de bebouwing een bijzondere status kan krijgen. Door de uitzonderingen ook als zodanig te ontwerpen wordt het plan rijker en ontstaat er een afwisselend gebruik van plekken in het grotere geheel.



Vacheron Constantin Headquarters & Factory, Genève - Bernard Tschumi Architects

Duidelijke volumes

De gebouwen hebben een enkelvoudig orthogonaal volume. Dit houdt in dat er geen aan- of bijgebouwen en opbouwen aanwezig zijn. Dit is het duidelijkste signaal dat een gebouw aan de straat staat.

De alzijdigheid van de volumes die dit tot gevolg heeft komt daarnaast tot uiting in een consequente materiaaltoepassing rondom het gebouw. Daarmee wordt de massa van het gebouw gemaakt. Op een subtiele manier kan onderscheid gemaakt worden in de verschillende functies die de gevel vervult, zoals entree, representatie en bevoorrading.

Restruimtes en dode hoeken rond de gebouwen komen niet voor door aanhangsels als uitbouwen, portalen, luifels, erkers en hoogteverschillen te vermijden. Ook half ondergrondse parkeergarages, inclusief hun toegang, dienen om die reden in de architectonische compositie van het gebouw zelf opgenomen te zijn.

Indien een gebouw door zijn aard grote hoogteverschillen kent (bijvoorbeeld een laboratoriumfunctie in combinatie met kantoor) moeten ontwerpmiddelen ingezet worden om dit tot een architectonische eenheid te maken.

Vrijheid

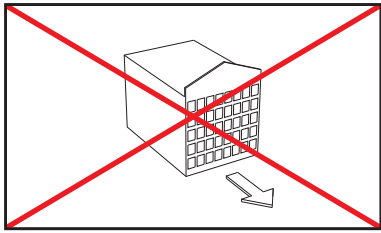
De keuze van het materiaal en de architectuurstijl is vrij. Op die manier zorgen de nieuwe gebouwen voor een grote verscheidenheid en ieder gebouw is individueel herkenbaar.

Een gebouw krijgt kleur door bijzonder materiaalgebruik en detail. Het benadrukken van een bepaald aspect van het gebouw in de gevel, zoals een hoge entree, een groot venster of een balkon, zorgt ook voor de gewenste expressie en diepte.

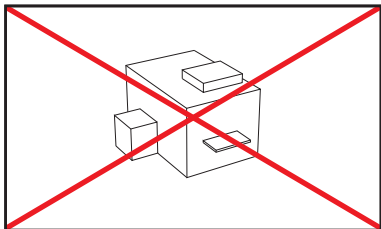
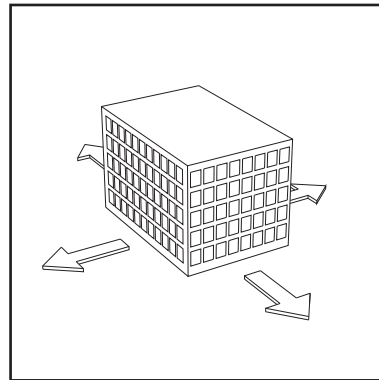
Op een vergelijkbare manier wordt uitdrukking gegeven aan de positionering van een gebouw in zijn context. Ligging in een zichtlijn of aan een bijzondere ruimte of toegang geeft aanleiding tot een bepaalde massaopbouw of expressie van het gebouw.

Materiaalgebruik

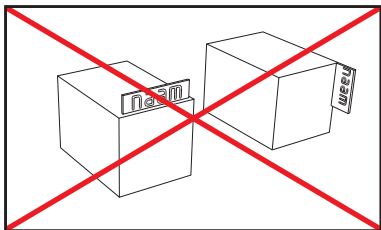
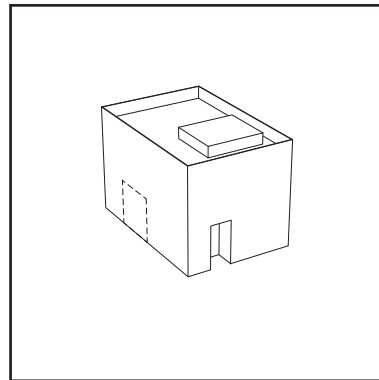
De toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Dat wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas, aluminium, etc. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/pan/plaat, houtwolcementplaat wordt in principe voor esthetisch zichtwerk afgewezen. Composiet c.q. sierbeton is in principe wel toegestaan. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels of overstekken zijn afgewerkt in stucwerk, niet-grijze sierbeton of gladde plaat zonder in het oog springende bevestigingspunten of afwerkdopjes. Vezelplaten of Heraklit in het zicht zijn niet toegestaan. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.



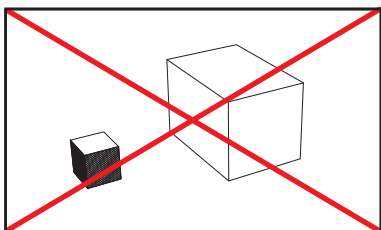
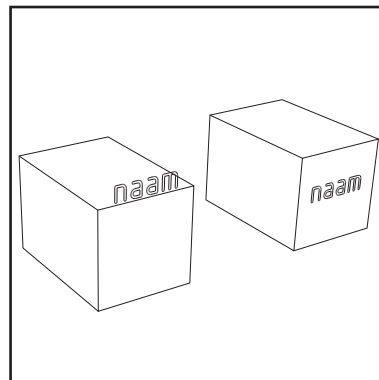
alzijdigheid



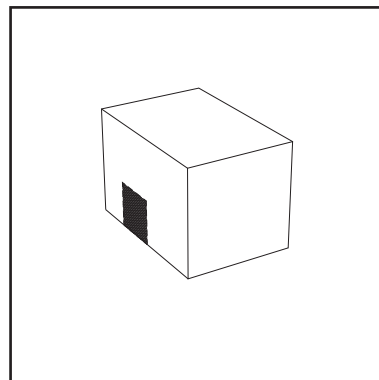
alles in één enkelvoudig volume



integreren naamgeving



voorzieningen inpandig



Duidelijke volumes

Geïntegreerde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen

De parkeervoorzieningen maken integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit. Voorkomen zou moeten worden dat in Nieuw-Rhijnegeest Zuid de geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. Parkeren vindt in principe plaats in gebouwde parkeervoorzieningen. In- en uitritten zijn altijd in het bouwvolume gerealiseerd. Hellingbanen zijn niet op of in het openbaar gebied gemaakt. Garagedeuren zijn onderdeel van de architectonische uitwerking van de gevel.

De eventuele kleine hoeveelheid parkeerplaatsen in de buitenruimte zullen achter de rooilijn worden geplaatst.

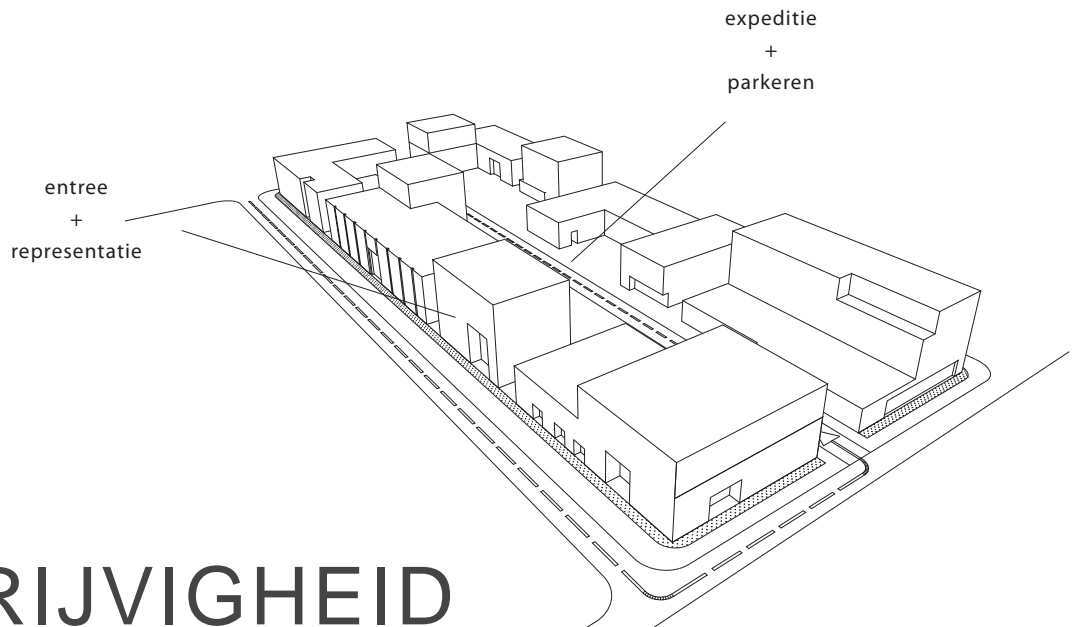
Fietsenstallingen met enige vorm van overkapping of afsluitbaarheid dienen achter de rooilijn te liggen en in het integrale ontwerp zijn meegenomen.

Nutsvoorzieningen, afvalcontainers

Het beeld van de openbare ruimte moet vrij zijn van nutsvoorzieningen en afvalcontainers. Nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bouwvelden. Ruimten hiervoor worden vormgegeven door de architect die het aangrenzende object ontwerpt. Containers voor (huishoudelijk) afval mogen vanuit de openbare ruimte niet te zien zijn.



Kantoorgebouw Acanthus, Amsterdam - de Architekten Cie.



BEDRIJVGHEID

Het karakter van de bedrijfsgebouwen (2/3 van de totale bebouwing) sluit aan op de uitgangspunten van Bio Science Park de Leeuwenhoek.

Hierdoor wordt bijgedragen aan de beeldvorming van 1 groot dedicated bedrijvengebied dat loopt van Station Leiden tot aan de Oude Rijn. Ook in de Leeuwenhoek gelden de algemene uitgangspunten van de architectuur zoals eerder beschreven.

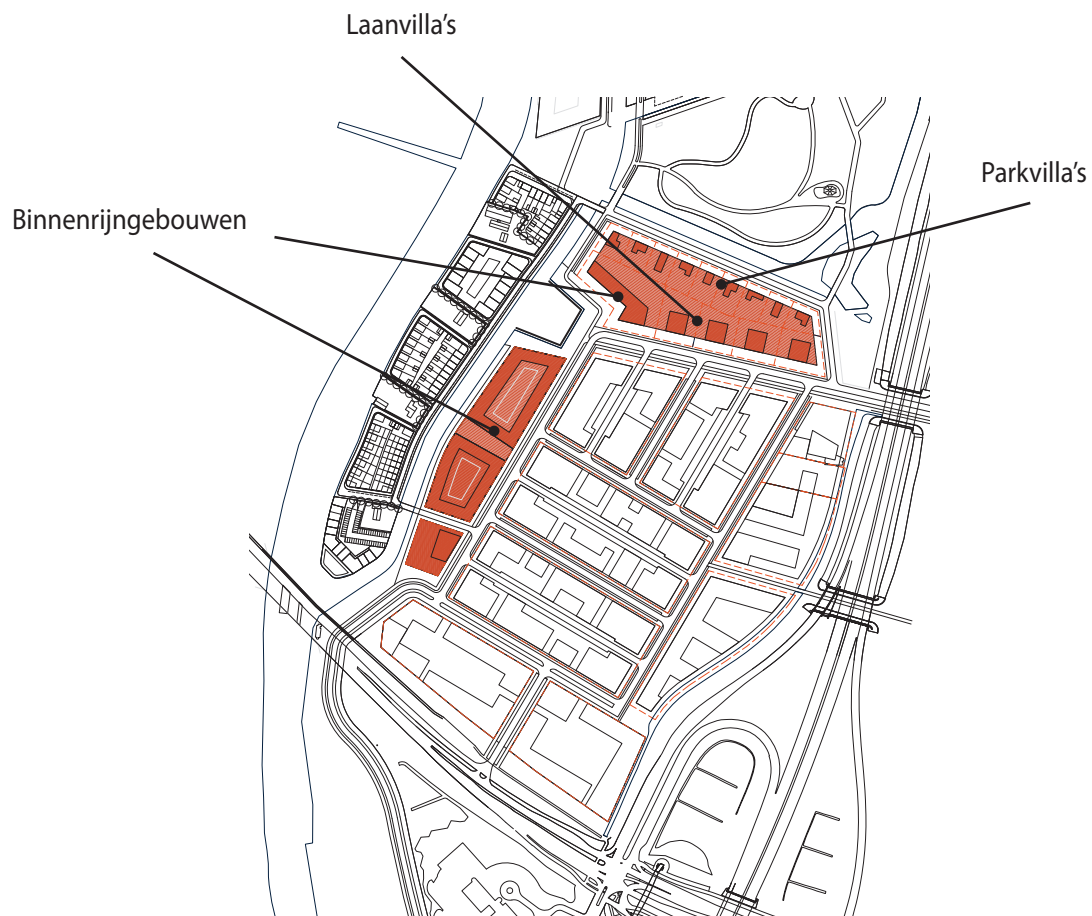
Aanvullend op de algemene voorschriften wordt aan bedrijfsgebouwen een aantal specifieke voorwaarden gesteld die te maken hebben met de aansluiting op de omgeving.

De uit te geven gronden voor de rooilijn (de voortuinen) dienen aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied. De toon zal dus worden gezet door gras. Hierin kunnen bomen, heesters en bij voorkeur rozen worden geplant.

Eventuele erfafscheidingen van bedrijven zijn alleen toegestaan achter de rooilijn.

Het is in principe mogelijk naamsaanduidingen aan te brengen op de gebouwen.

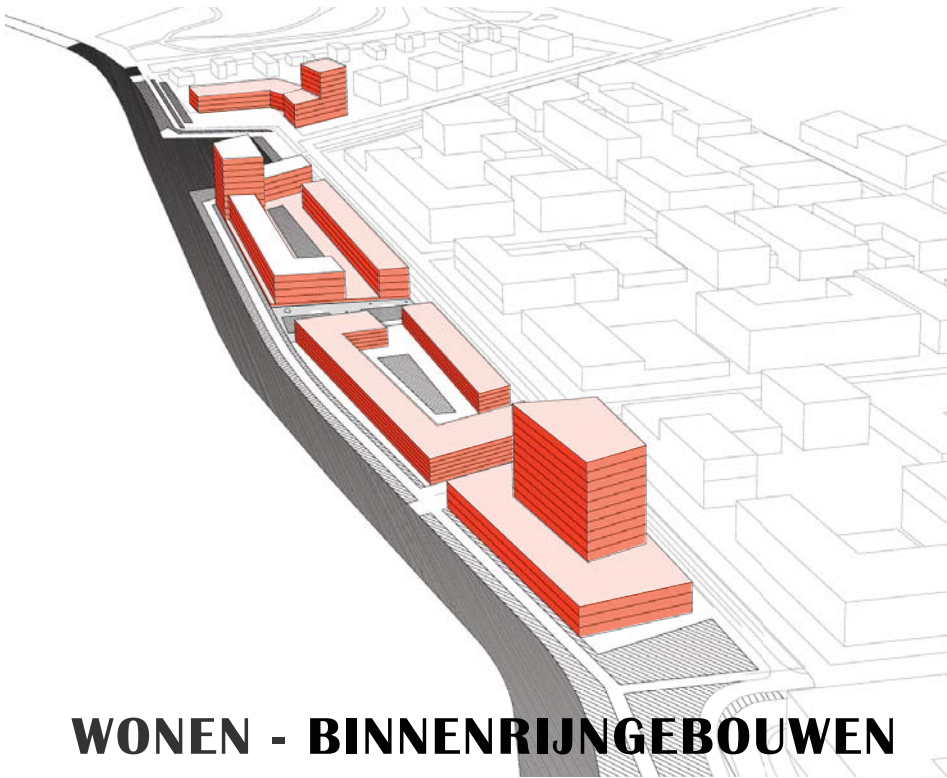
De naamsaanduiding zal in maat en schaal en in de wijze waarop het wordt aangebracht in de architectuur van het gebouw moeten worden geïntegreerd.



WONEN

De woningen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid zoeken aansluiting bij de uitgangspunten van Nieuw-Rhijnegeest Noord.

Ze bestaan uit ingetogen huizen verschillend in kleur, stijl en prijscategorie conform de randvoorwaarden van de architectuur. Grondgebonden woningen zijn tussen de twee en drie bouwlagen hoog. Appartementengebouwen meten tussen de vier en zes bouwlagen.



WONEN - BINNENRIJGEBOUWEN

Sculpturale gebouwen

spraakmakende appartementengebouwen in de schaal van pakhuizen met enkele smalle torens van ruim tien lagen. De architectuur van de sculpturale blokken is beeldbepalend voor Nieuw-Rhijngest. De sculpturale volumes zijn de Binnenrijntorens. De architectuur van de sculpturale gebouwen moet een moderne interpretatie van de vormentaal van landgoederen en pakhuizen zijn.

Entree

Het adres van de appartementen moet duidelijk zijn. Daarom moet het entree van de appartementengebouwen bovengemiddeld groot zijn. Verder dient het entree ontworpen en geplaatst zijn met het oog op de context van het gebouw.

De entrees van de bouwwerken worden integraal ontworpen en vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de wijk. De entrees zijn zo uitnodigend mogelijk en sluiten aan bij de openbare ruimte. Ondermeer door middel van transparantie en verlichting.

Zoveel mogelijk voordeuren hebben - bij voorkeur - een minimale hoogte van 2,40 m met een ontworpen raam. In het entree-ontwerp zijn deur(en), buitenlicht, klink, bel, brievenbus als familie van elkaar gedetailleerd.

De afwerking van de plint is onderdeel van het gebouw.

De appartementsgebouwen hebben een eigen containerruimte waarvan de uitgang niet naast de entree van het woongedeelte ligt.

Parkeren

De parkeercapaciteit voor appartementengebouwen wordt inpandig opgelost. De inritten mogen niet direct vanaf de buitenruimte zichtbaar zijn.



WONEN - URBAN LAANVILLA'S

Entree

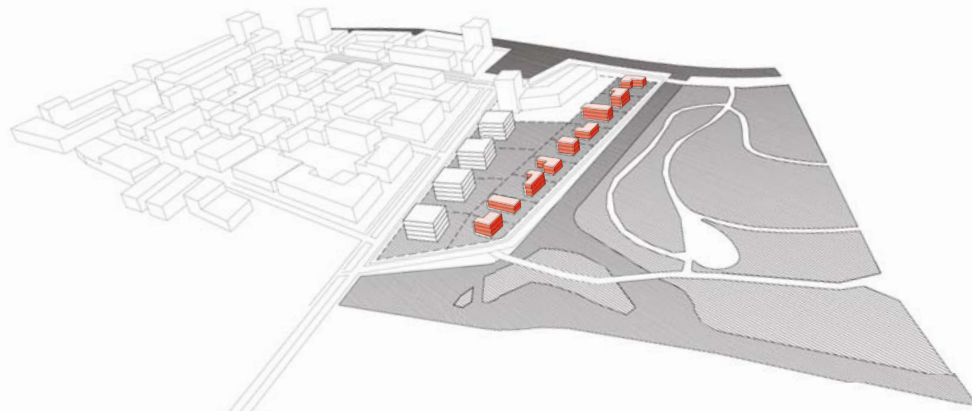
Voor het entree van de urban villa's gelden dezelfde regels als voor de appartementen gebouwen. Het adres van de bewoners van de urban villa's moet duidelijk zijn. Daarom moet het entree van de appartementen gebouwen boven gemiddeld groot zijn. Verder dient het entree ontworpen en geplaatst zijn met het oog op de context van het gebouw.

Parkeren

De parkeercapaciteit voor urban villa's wordt inpandig of achter de rooilijn opgelost. De inritten mogen niet direct vanaf de buitenruimte zichtbaar zijn.

Bezoekers kunnen hun auto's op straat parkeren. Parallel aan de rijrichting worden aan één kant van de weg parkeerplaatsen aangeboden. De parkeervelden worden evenals de rijbaan - bij voorkeur - in klinkers gerealiseerd. Door een ander legpatroon toe te passen worden de parkeervakken aangegeven.





WONEN - VRIJSTAANDE PARKVILLA'S

Architectuur van ruimte en allure

De architectuur van de parkvilla's in Nieuw-Rhijnegeest Zuid sluit aan bij klassieke opvattingen over het landschappelijk wonen, samengevat in ruimte en allure. Enerzijds profiteren de woningen van een prachtige landschappelijke setting, anderzijds geven ze mede vorm aan de mate van openheid en de uitstraling van het gebied als totaal.

Ruimte

In een villawijk komt de landschappelijkheid mede tot uiting in de openheid van de verkaveling. Zowel in de profielen als tussen de woningen, kan een juiste maatvoering en indeling bijdragen aan het gevoel van een groter landschap waarin de woningen zijn gelegen. In het stedenbouwkundig plan is daarom gestreefd naar minder verharding, naar goede parkeeroplossingen en een duidelijke aanwezigheid van tuinen.

Allure

Kenmerkend voor veel oudere villawijken (zoals in Oegstgeest Oranjewijk en Wilhelminapark) is de zorg die uitgegaan is naar de representatie van de woning.

Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de relatie die de woning heeft met de straat, maar ook in de keuze van hoogwaardige materialen en bijzondere details. Gevolg is dat een wijk zich verbijzondert ten opzichte van zijn omgeving en dat het ook op langere termijn haar karakter behoudt.



Dit beeldkwaliteitsplan voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid is opgesteld door Studio Hartzema.
Rotterdam, juli 2008

**S
TU
DIO.
HART
ZEMA.**

studio Hartzema BV
Westblaak 49
NL-3012 KD Rotterdam
tel +31 10 281 07 51
fax +31 10 281 08 31
mail@studiohartzema.com

