

UITSNEDE HAVENMEESTER
Addendum Beeldkwaliteitplan

31 oktober 2023

UITSNEDE HAVENMEESTER

Addendum Beeldkwaliteitplan

RUIMTELIJK MODEL

3

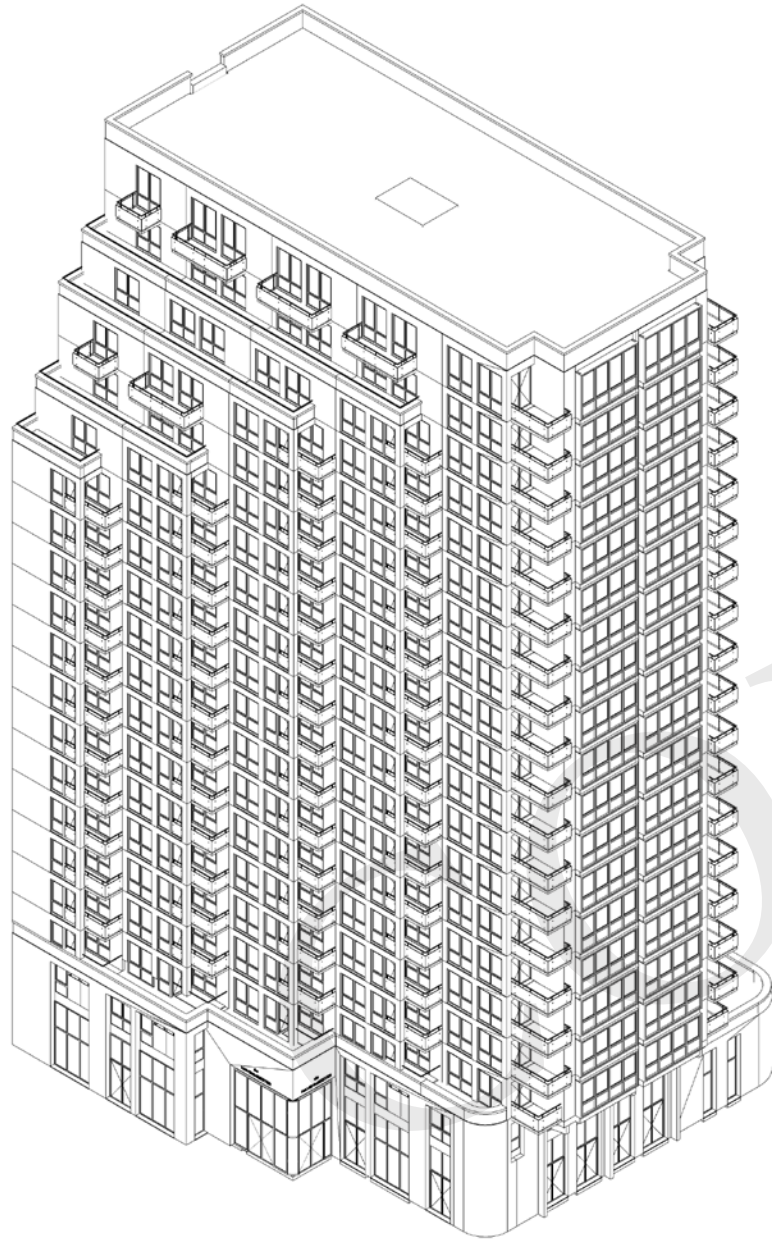
BEELDKWALITEITPLAN

9

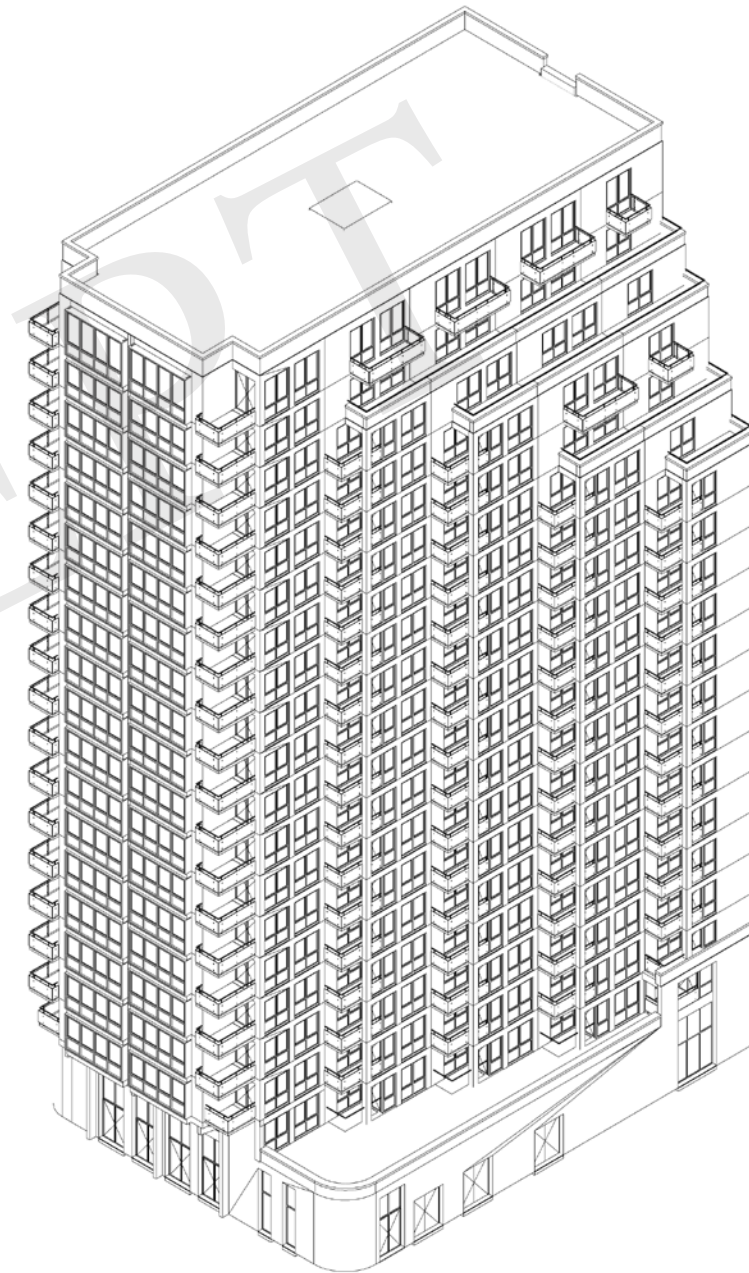
CONCEPT

RUIMTELIJK MODEL

VOORLOPIG ONTWERP BOS HOFMAN ARCHITECTEN

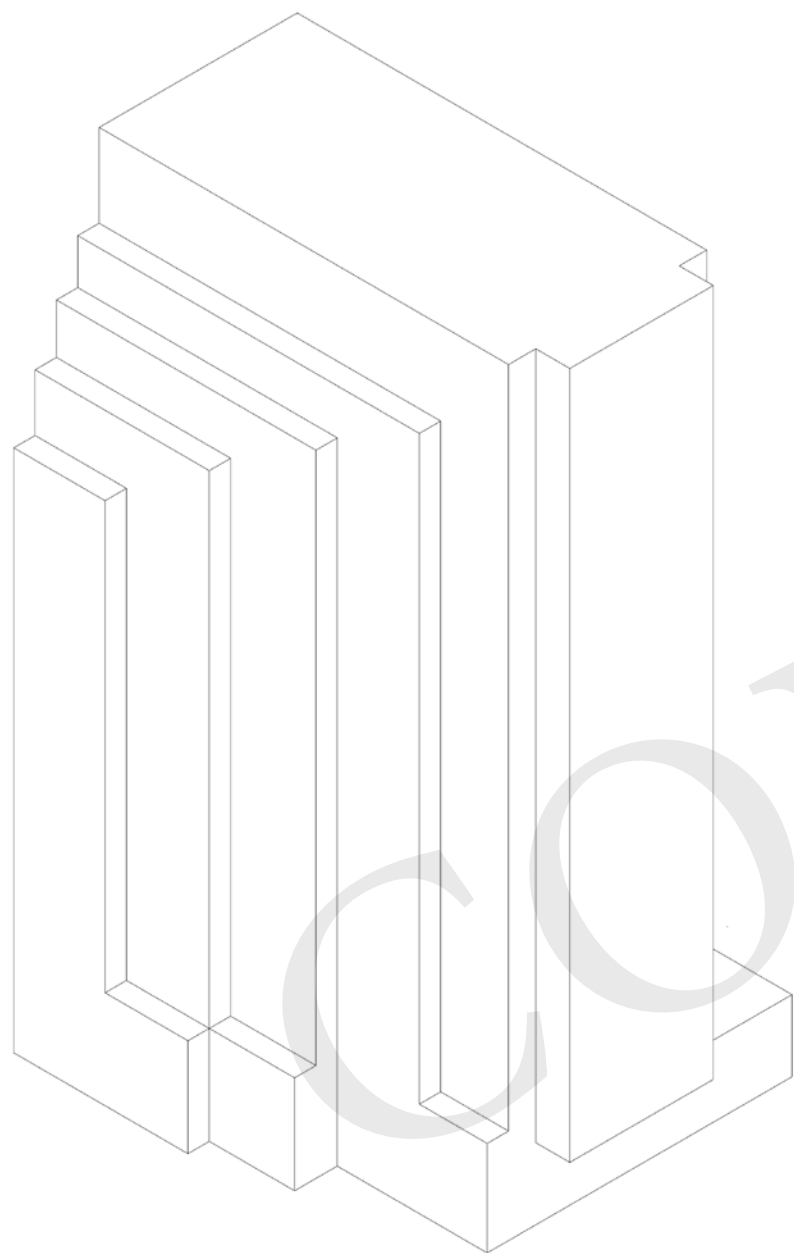


ZICHT VANAF HET OOSTEN

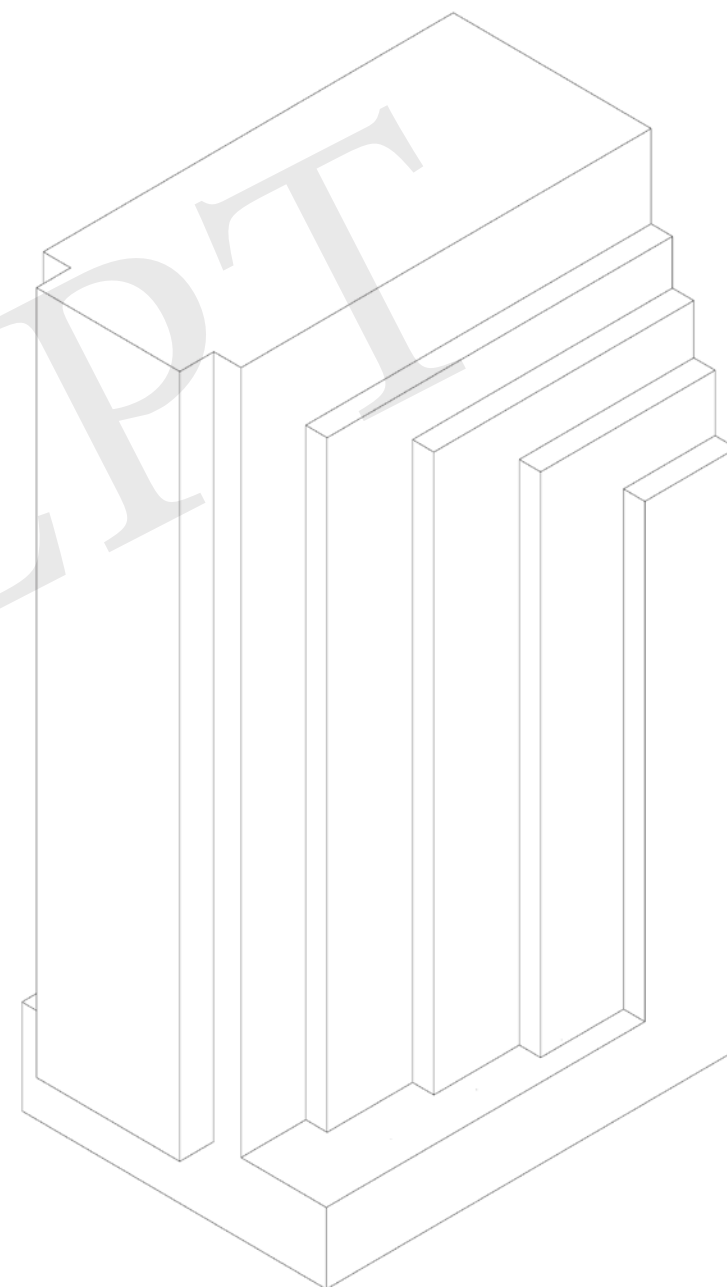


ZICHT VANAF HET NOORDEN

VOLUMETRISCH ONTWERP

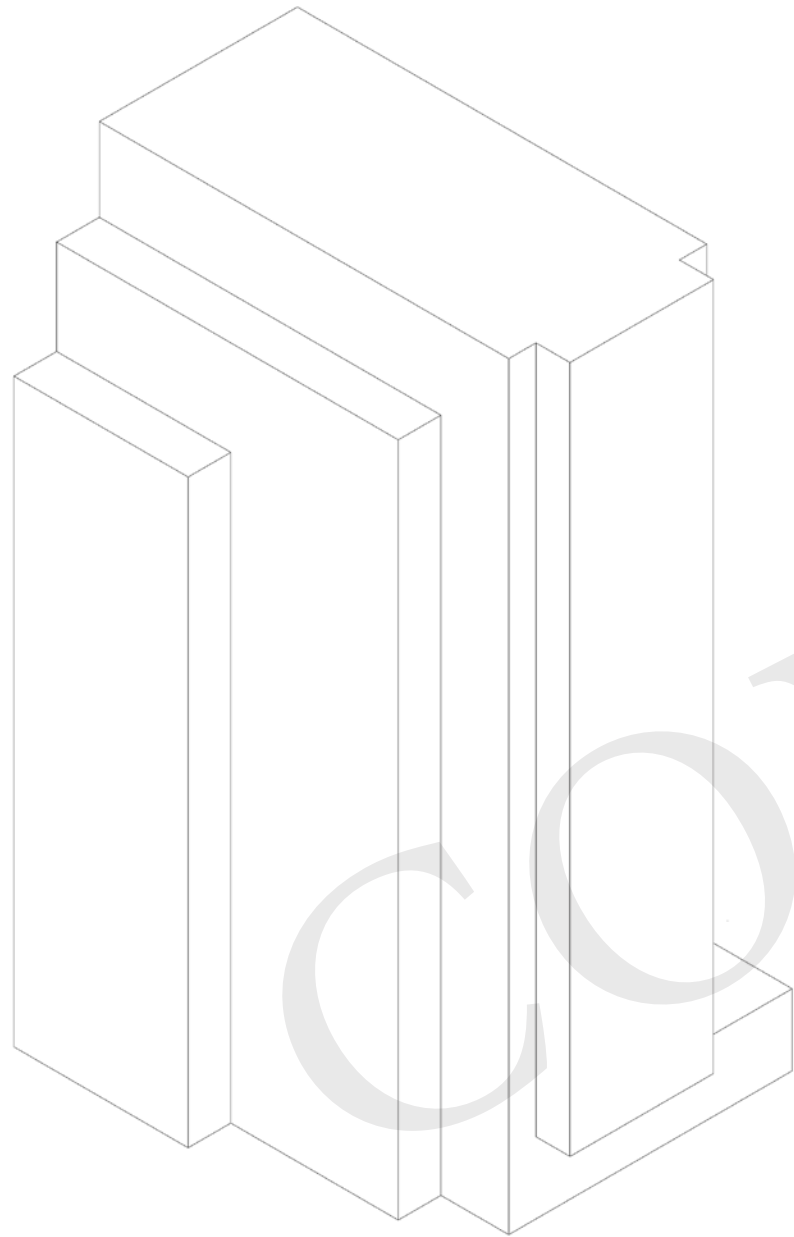


ZICHT VANAF HET OOSTEN

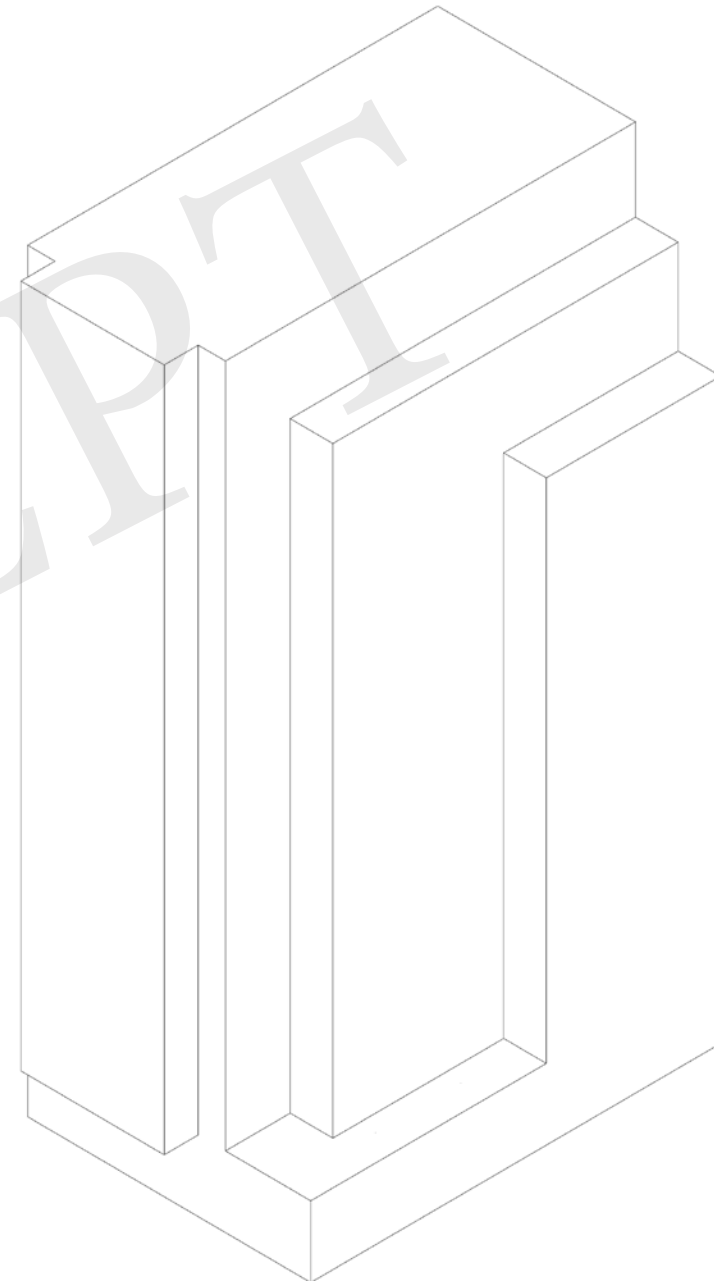


ZICHT VANAF HET NOORDEN

VEREENVOUDIGING VOLUME

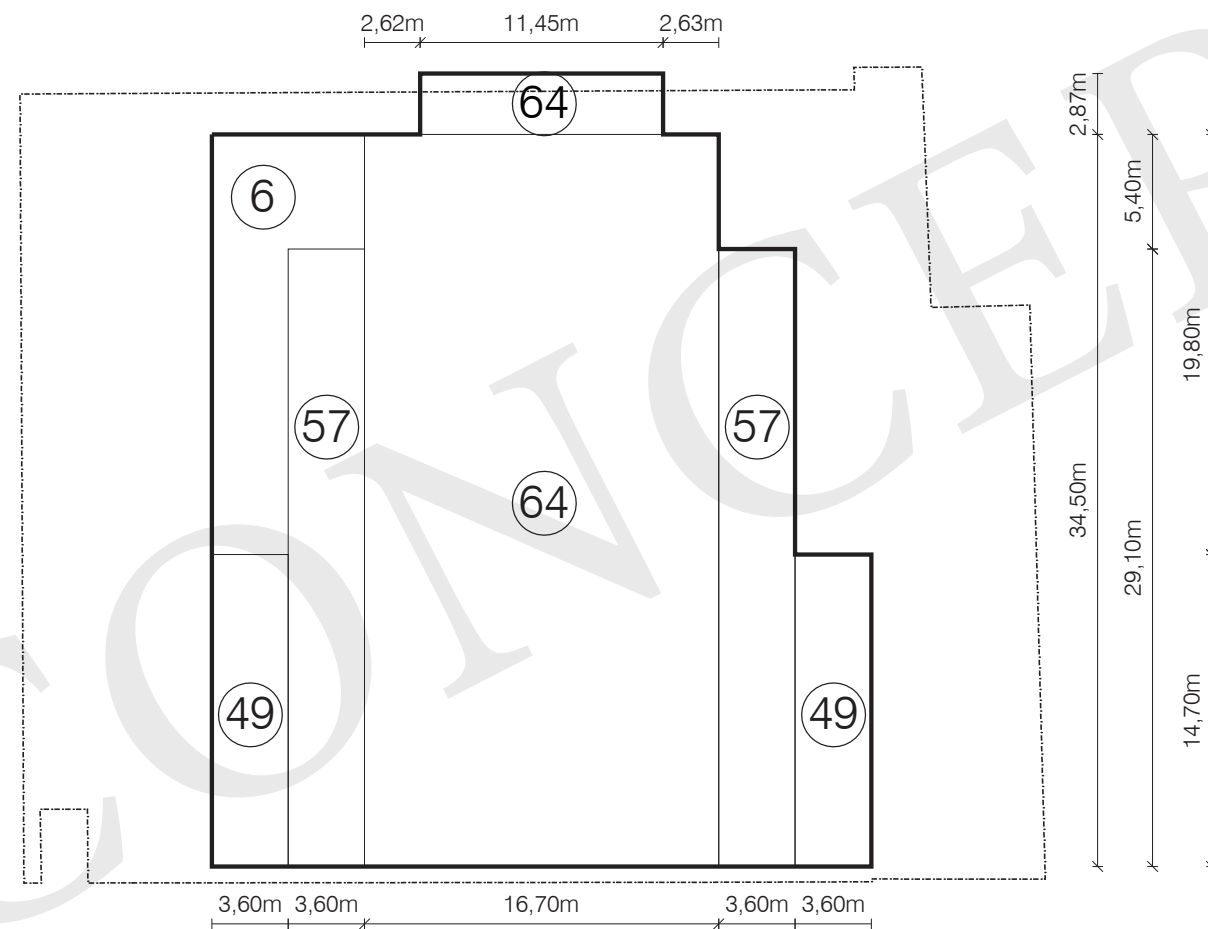


ZICHT VANAF HET OOSTEN

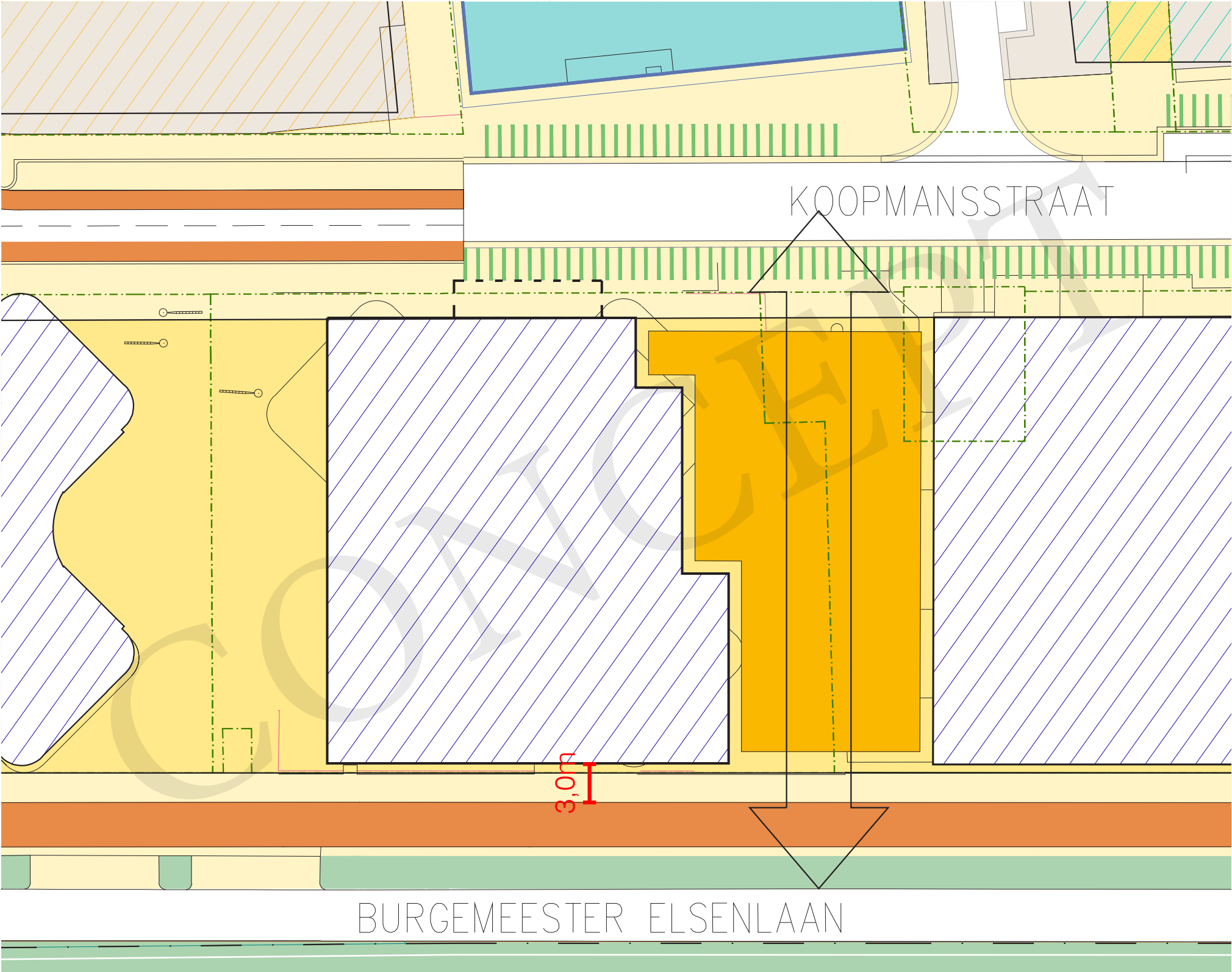


ZICHT VANAF HET NOORDEN

VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN



POSITIE BOUWVLAK



CONCEPT

BEELDKWALITEITPLAN

TEKST IN BEELDKWALITEITPLAN VAN TOEPASSING OP HAVENMEESTER

Op deze bladzijden is opgesomd welke teksten uit het Beeldkwaliteitplan Havenkwartier (dd. 3 maart 2022) betrekking hebben op architectuur. De geel gemarkeerde zinsnedes betreffen, niet uitputtend, bijzonder relevante passages voor het project Havenmeester (Burgemeester Elsenlaan 325).

H1 Hoogwaardige architectuur

- p.12 • Voor de dakbeëindiging geldt dat de bovenste verdieping zich verbijzondert.
- p.13 • Voor het Havenkwartier wordt daarom voorgesteld te bouwen in de rooilijn, woningen en bedrijfsruimtes aan de straat te realiseren en om extra zorg te besteden aan de plinten en de hoeken van gebouwen.
- p.15 • Een sterk onderscheid bestaat tussen de beneden-, en bovenwereld. Beneden vormen, als gezegd, diepe neggen een robuust patroon waar alle verschillende functies zich in nestelen. Sterk uitkragende, doorlopende balkons vormen een duidelijke scheiding tussen beneden-, en bovenwereld.
- p.16 • De hoge gebouwen zijn in principe alzijdig en slank. Van de hoogbouw wordt een bepaalde abstractie en ingetogenheid verwacht die bijdraagt aan lichtheid en schaalloosheid van de gebouwen. Specifiek wordt gekeken naar de overgangen in de gevel. (...) Op de overgangen kunnen accenten gemaakt worden in uitstraling, programma en volume. De overgang tussen basisvolume en hoogbouw speelt een rol voor de functionaliteit van het basisvolume en voor de effecten van wind en schaduw op de grond.
 - De overgang tussen basisvolume en toren kan op meerdere manieren worden vormgegeven waarbij in principe de hoogbouw in de tweede lijn ligt.

H2 p.21

- De verticale beëindiging van hoogbouw is het gezicht van het gebied op afstand. (...) Zichtlijnen en stedenbouwkundige accentuering dienen hierbij onderzocht te worden. Tenslotte is het beperken van windhinder en beschaduwing in relatie tot de beoogde gebruikskwaliteit van de buitenruimte een zeer belangrijk uitgangspunt. Zowel de positionering, het volume als de gevelbehandeling zelf spelen hierbij een rol.

Gebieden met een bijzondere context

- De Burgemeester Elsenlaan is onderdeel van één van de hoofdentrees van Rijswijk. Groene allure en stevige gebouwen bieden een eerste beeld van de stad. Op die manier gesteld zou de bebouwing aan de Burgemeester Elsenlaan gericht moeten zijn op de weg en tegelijk zicht moeten bieden op de achterliggende bebouwing in het Havenkwartier. Stedenbouwkundig is dit vertaald in een grotere openheid in de bebouwing waardoor inkijk en inloop naar het Havenkwartier van de Burgemeester Elsenlaan ontstaat. Daarnaast is in dit gedeelte van het plan gemiddeld genomen hogere bebouwing mogelijk.
- Aanvullend is het vanuit de beeldkwaliteit gewenst de bebouwing zich te laten richten op de Burgemeester Elsenlaan; dit is de voorkant! Dit kan door de expressie van de bebouwing, zowel onderin als bij de hogere delen, door de posities van de entrees, maar met name ook bij de vormgeving van de plint.

TEKST IN BEELDKWALITEITPLAN VAN TOEPASSING OP HAVENMEESTER

H4 Verticale stapeling van de gebouwen

- p.32 • De royale dubbele plint maakt de begane grond (hoogte 4,5m) en de eerste verdieping (hoogte 3m) inzetbaar voor uiteenlopend gebruik.
- Verschillende plintfuncties vragen om andere verhoudingen tussen open en gesloten delen.
- p.33 • Het stedelijk weefsel Havenkwartier wordt gemaakt met gebouwen in de rooilijn met Rijswijkse hoogte (4+1 verdiepingen).
- De hoofdmassa wordt gevormd door bovenbouw en plint. De bovenbouw krijgt een duidelijke relatie met de plint eronder zodat alle bouwblokken “op de grond” staan. De bovenbouw volgt dezelfde rooilijn als de plint, waarbij uitkragende elementen wel zijn toegestaan zolang ze geen afbreuk doen aan de samenhang tussen de plint en de bovenbouw.
 - Technische ruimten dienen geïntegreerd te worden in de architectuur. Gebouwen krijgen een extra hoge dakopstand om eventuele objecten op het dak aan het zicht te onttrekken.
 - De stedelijkheid en levendigheid van het Havenkwartier wordt geborgd door een setback in de gevel ter plaatse van de bovenste verdieping, welke 4 meter terug ligt ten opzichte van de straat. De bovenste etage van de hoofdmassa heeft een alzijdige oriëntatie, als beëindiging van het bouwblok.
- p.35 • In het Havenkwartier zijn op sommige plekken hogere accenten toegestaan, mits de ruimte op lagere daken wordt geactiveerd en waar mogelijk voor publiek gebruik wordt ingericht. Daarnaast zal hogere bebouwing aansluiting moeten hebben

op de menselijke maat en de ervaring van de stad op ooghoogte. Ten slotte moet er voldoende ruimtelijkheid, luchtigheid en leesbaarheid van het stedelijke landschap worden ervaren rondom de hogere accenten.

- Hogere gebouwdelen worden daarom als één volume op de basislaag geplaatst. Volumes die bovenop de basislaag worden geplaatst, staan niet in dezelfde rooilijn als de plint, maar worden in principe 4m naar achteren geplaatst. Uitzonderingen hierop zijn in specifieke gevallen mogelijk.
- De hogere accenten zijn alzijdig en slank, hebben een abstracte en ingetogen architectonische uitstraling, zijn eenduidig van vorm, en vormen elegante optopningen
- Enkel de bovenste paar verdiepingen wijken af van de totale bovenbouw qua volume en architectonische uitstraling. Deze optopningen verbijzonderen zich ten opzichte van de rest van de toren.

H5 Overgang gebouw en maaiveld

- p.41 • Het is wenselijk dat de architectonische uitwerking gekenmerkt wordt door een bepaalde geleding, zowel binnen een gebouw als in de wijze waarop meerdere gebouwen samen een wand vormen. (...) Ritmering van de gevel geeft een bepaalde neutraliteit die een verscheidenheid aan functies toestaat en/of suggereert. (...) De gevraagde toevoeging aan de openbare ruimte door ieder bouwproject zou kunnen worden ingezet om de gewenste geleding in een bouwvolume aan te brengen.

CONCEPT