

Beoordeling bouwhoogte De Havenmeester, Havenkwartier, Rijswijk

DATUM

7 oktober 2024

PROJECT

Havenkwartier

ONDERWERP

Bestemmingsplan

Havenmeester

PAGINA

1/4

C.C.

Inleiding

De locatie Burgemeester Elsenlaan 325 ligt in de voormalige kantorenstrook en op de kleinste plot aan de kop van het Havenkwartier te Rijswijk. De locatie ligt nabij de kop van de grote insteekhaven. Het beoogde gebouw, genaamd 'De Havenmeester', krijgt een grondvlak in de vorm van een symmetrisch trapezium. De brede basis komt aan de zijde van de Burgemeester Elsenlaan. De korte zijde komt aan de Koopmansstraat. Daardoor is bijna ieder appartement gericht op het Havenkwartier en is het water van de lange haven vanaf veel balkons zichtbaar. De Havenmeester kent maximaal 20 verdiepingen. Het voorliggende ontwerp van De Havenmeester heeft een bouwhoogte van 64 meter.

Uitgangspunten ruimtelijk kader

In het Ontwikkelkader Havenkwartier 'Werken, wonen en verblijven aan het water' (hierna: ontwikkelkader Havenkwartier), wordt in bijlage 1 'Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder' in paragraaf 4.3 'Invulling van de bouwvelden' ingegaan op de bouwvelden en de bouwhoogten binnen de bouwvelden. Onder sub 2 van paragraaf 4.3 wordt een nadere toelichting gegeven op hoogteaccenten:

'Op strategische posities in het Havenkwartier zijn hoogteaccenten wenselijk. Hoogteaccenten verhogen de oriënteerbaarheid binnen het gebied en vergroten de diversiteit van gebouwen, bewoners en gebruikers. Daarbij zijn het aanjagers van toekomstige ontwikkelingen, waardoor realisatie van een hoogteaccent op korte termijn wenselijk is. Langs de A4 bevindt zich de bekende etalagezone. Hier stelt Rijswijk zich tentoon en wordt het gezicht van de stad gevormd. Een gezicht dat op dit moment door de EPO wordt gedomineerd en per dag door duizenden mensen wordt bekeken. In het bouwveld naast de Burgemeester Elsenlaan, relaterend aan de lange haven, aan de noordkant van het gebied, relaterend aan de korte haven en aan de zuidkant van het gebied nabij het Sijthof-gebouw, relaterend aan de A4 en de Vliet, zijn locaties voor hoogteaccenten gemarkeerd. De hoogteaccenten op deze locaties aan het water voor een verbijzondering van deze karakteristieke plekken in het Havenkwartier.'

In het Ontwikkelkader wordt vervolgens in bijlage 11 verder uitwerking gegeven aan de zone langs de Burgemeester Elsenlaan, waar de Havenmeester langs komt te staan.

‘Het zuidelijk deel van de Burgemeester Elsenlaan vormt de verbinding tussen de Sir Winston Churchilllaan en de ‘etalagezone’. Daarmee is deze bouwstrook onderdeel van de belangrijke structuurdragers van de stad, en van vergelijkbare orde als de Churchilllaan en de Beatrixlaan. (...) Het ligt voor de hand om voor de bouwhoogte aansluiting te zoeken op genoemde structuurdragers en een hoogte van rond de 60 meter als maximum aan te houden. Daarmee wordt uitdrukking gegeven aan het belang van dit gebied als onderdeel van de stedelijke structuur.’

DATUM

7 oktober 2024

PROJECT

Havenkwartier

ONDERWERP

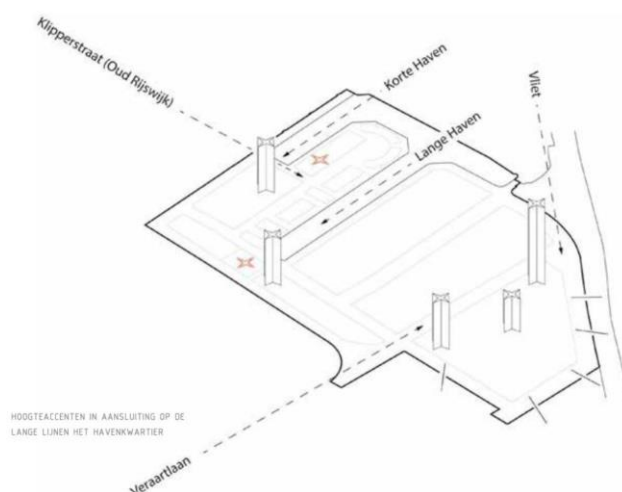
Bestemmingsplan

Havenmeester

PAGINA

2/4

C.C.



Figuur 1: Hoogteaccenten in aansluiting op de lange lijnen in het Havenkwartier (Bron: Ontwikkelkader Havenkwartier)

Toelichting uitwerking van uitgangspunten ruimtelijk kader

Het maximale ontwikkelvolume wordt bepaald door de uitgangspunten die worden vermeld in het ruimtelijk kader. Daarnaast spelen de afmetingen van het perceel waarop ontwikkeld wordt ook een belangrijke rol. In de situatie van De Havenmeester is dit een kleine plot. De Havenmeester is geprojecteerd ter plaats van het hoogteaccent volgens het ontwikkelkader Havenkwartier. In het ontwikkelkader is deze strook aangegeven als een structuurdrager van de stad, waarbij een hoogte van rond de 60 meter als maximum moet worden aangehouden. Het beoogde ontwerp van De Havenmeester kent een bouwhoogte van 64 meter. De Havenmeester is geprojecteerd op de kop van de lange haven met een ontwerp dat trapsgewijs gericht is op de haven. De Havenmeester neemt een belangrijke positie ter plaatse in die de Burgemeester Elsenlaan verbindt met de haven. Dit is daarom benadrukt door het specifieke ontwerp dat zich naar de haven toe richt, de doorzichten geeft vanaf de Burgemeester Elsenlaan naar de haven, en de kop van de haven accentueert door het hoogteaccent.

Onderzoeken naar onder andere wind en zon hebben het ontwerp van openbare ruimte en gebouw zodanig aangepast dat er een goed samenspel komt op deze bijzondere plek. De onderzoeken zijn gericht geweest op de juist omgevingskwaliteit direct rond het gebouw en in de bredere omgeving.

Dit heeft geleid tot aanpassingen in het bouwvolume en studies naar de optimale positionering van het volume. Ook in gezamenlijkheid de planvorming voor BE 325 en 329 beschouwd. Op basis hiervan zijn de omgevingskwaliteiten integraal beschouwd, zijn de plannen aangepast en zijn ook de volumes verder op elkaar afgestemd. Door de positionering en vormgeving is er ruimte gemaakt voor een fysieke verbinding en zichtlijnen.

DATUM

7 oktober 2024

PROJECT

Havenkwartier

ONDERWERP

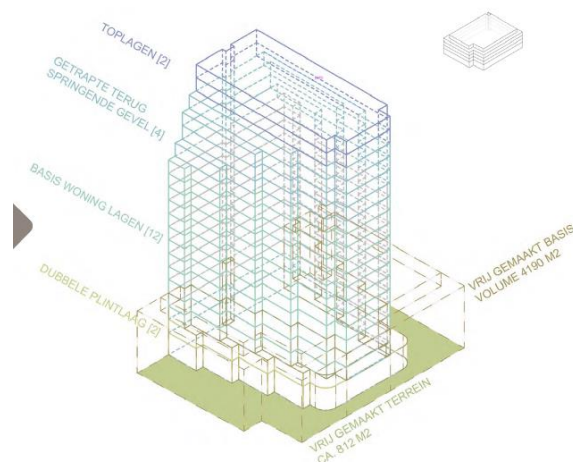
Bestemmingsplan

Havenmeester

PAGINA

3/4

C.C.



Beeldkwaliteitplan

In het Beeldkwaliteitplan is een passage opgenomen over de zone langs de Elsenlaan. Deze onderbouwd de keuze voor hogere bebouwing nogmaals:

‘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 inblik en inloop naar het Havenkwartier van de Burgemeester Elsenlaan ontstaat. Daarnaast is in dit gedeelte van het plan gemiddeld genomen hogere bebouwing mogelijk. Hierdoor ontstaat meer balans met de bebouwing aan de Bordewijkstraat aan de overzijde. De Burgemeester Elsenlaan gaat op die manier meer door een deel van de stad dan langs stukken stad.

Conclusie

De Havenmeester, geprojecteerd op de kop van de lange haven, zorgt door haar ontwerp, meer speciaal door de beoogde bouwhoogte van 64 meter voor een duidelijk oriëntatiepunt in het Havenkwartier. Tevens draagt De Havenmeester door haar bouwhoogte en het trapsgewijze ontwerp richting de haven bij aan diversiteit binnen de bebouwde omgeving. De gezamenlijke ambitie om een ranke alzijdige toren te maken, die trapsgewijs richting het haven versmald en ook ruimte geeft voor kwalitatieve openbare ruimten, in relatie tot de beperkte grootte van het perceel gaan in het ontwerp van De Havenmeester goed samen.

DATUM

7 oktober 2024

PROJECT

Havenkwartier

ONDERWERP

Bestemmingsplan

Havenmeester

PAGINA

4/4

C.C.