



BEELDKWALITEITPLAN HBG-LOCATIE, RIJSWIJK

April 2019

BEELDKWALITEITPLAN HBG-LOCATIE, RIJSWIJK

Opgesteld door KuiperCompagnons in opdracht van gemeente Rijswijk

Projectnummer: 619.110.30

Datum: april 2019

Rijswijk



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Herzieningen en tegemoetkomingen	9
3.	Stedenbouwkundig plan	15
4.	Richtlijnen beeldkwaliteit: stedenbouwkundig perspectief	29
5.	Richtlijnen beeldkwaliteit: landschappelijk perspectief	43
6.	Proces	53





1 INLEIDING

Voorgeschiedenis en aanleiding

De herontwikkeling van de HBG-locatie in Rijswijk loopt al jaren. Vóór de crisis is de gemeente met de toenmalige vastgoedeigenaar op zoek gegaan naar een goede invulling van het plangebied, passend in de geest van die tijd. De toenmalige eigenaar is echter failliet gegaan en er is een nieuwe werkelijkheid ontstaan in de vastgoedmarkt. Inmiddels zijn de gronden in handen van een nieuwe partij - Syntrus Achmea - die in 2016 een nieuw plan hebben gepresenteerd voor de herontwikkeling van de HBG-locatie. Na jaren van leegstand, verrommeld het gebied snel en maakt een verwaarloosde indruk. Nu de betreffende locatie in handen is van één partij, ontstaan er kansen om de locatie aan te pakken en deze prominente plek in de stad een aantrekkelijke invulling te geven.

Zodoende heeft de gemeente in samenwerking met Syntrus Achmea en KuiperCompagnons een stedenbouwkundige visie voor de locatie uitgewerkt. Parallel aan deze stedenbouwkundige verkenningen is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarin de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten zijn vastgelegd, de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling is op diverse aspecten beoordeeld en de risico's zijn inzichtelijk gemaakt. De haalbaarheidsstudie is op 14 juni 2016 door het college vastgesteld.

Vervolgens is men begonnen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken. In het verlengde daarvan heeft ook inspraak plaatsgevonden. Naar aanleiding van nieuwe inzichten uit de onderzoeken, zienswijzen en inspraakreacties, die in het volgende hoofdstuk zullen worden toegelicht, is er in 2018 besloten om de stedenbouwkundige visie en het stedenbouwkundig plan te herzien. KuiperCompagnons heeft hierbij in samenwerking met de gemeente Rijswijk en Syntrus Achmea de visie voor de locatie aangepast en opnieuw uitgewerkt, aansluitend op de geleverde input van bewoners en onderzoeksresultaten. Daarnaast is er een extra slag gemaakt door het vernieuwde stedenbouwkundig plan verder uit te werken. Dit in de vorm van een ontwerp voor de buitenruimte door de Stijlgroep, en een eerste, globale verbeelding van de

gevels en gebouwopzet, door KuiperCompagnons. De stedenbouwkundige visie voor de locatie maakt hier integraal onderdeel van uit.

In het verlengde van de presentatie van het vernieuwde stedenbouwkundig plan, heeft er opnieuw inspraak plaatsgevonden. Ten gevolge hiervan, zijn er kleinschalige wijzigingen doorgevoerd en tegemoetkomingen opgesteld.

Waarom een beeldkwaliteitplan?

In het verlengde van de stedenbouwkundige visie en de haalbaarheidsstudie is er in 2016 een bestemmingsplan opgesteld, waarmee een juridisch-planologische grondslag ontstaat voor de herontwikkeling van de HBG-locatie. Parallel daaraan is er een beeldkwaliteitplan opgesteld om richting te bepalen en houvast te bieden voor de uitwerking van de buitenruimte en de architectuur en daarnaast kwaliteiten te waarborgen. In het verlengde van het vernieuwde stedenbouwkundig plan, is dit vernieuwde beeldkwaliteitplan opgesteld. Parallel hieraan wordt tevens het bestemmingsplan herzien.

Het gewenste eindbeeld van het nieuwe woongebied vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers een woongebied met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Het beeldkwaliteitplan voorziet in deze spelregels. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de toekomstige bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Dit beeldkwaliteitplan gaat uit van de maximale bouwveloppe, waarbinnen ruimte is voor maximaal 550 woningen.

Het doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de beoogde woongebouwen en publieke buitenruimte op de HBG-locatie. Het is in die zin een uitwerking c.q. verfijning van de stedenbouwkundige visie en -plan, die uiteindelijk vertaald moet worden naar een concrete bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de mogelijk gefaseerde ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is ook een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

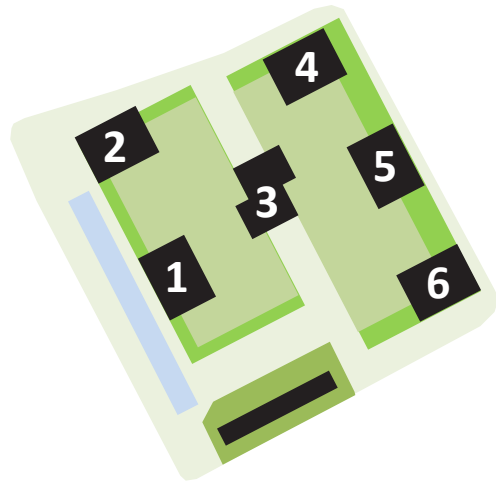




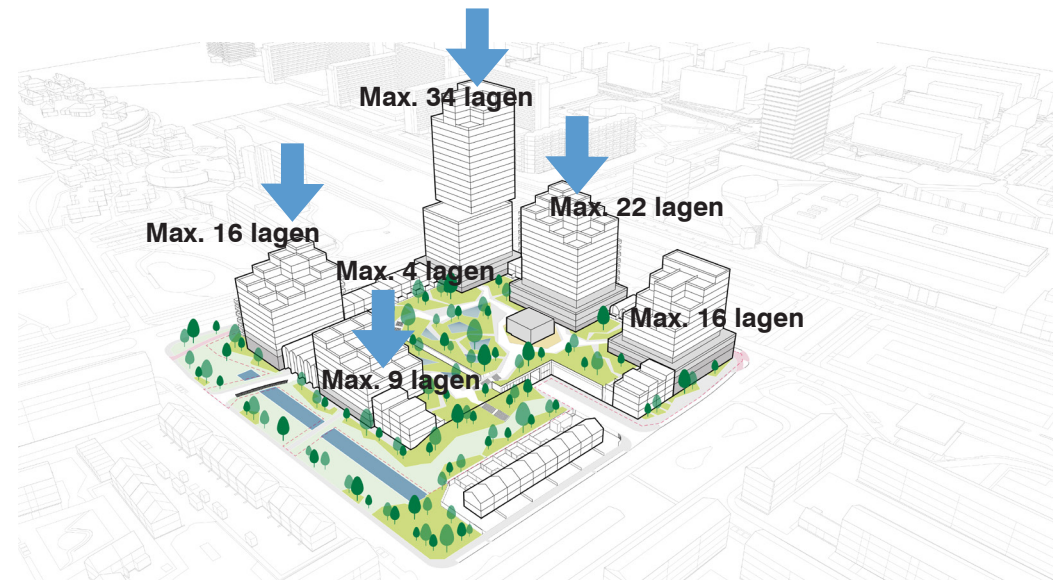
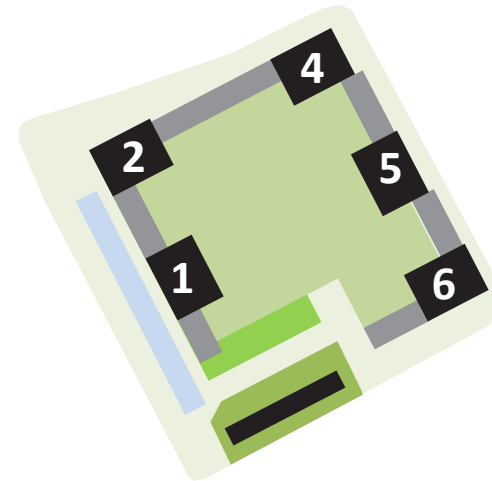
2

HERZIENINGEN EN TEGEMOETKOMINGEN

▼ *Uitgangssituatie 2016*



▼ *Uitgangssituatie voor het vernieuwde stedenbouwkundig plan*



Onderzoeken en reacties

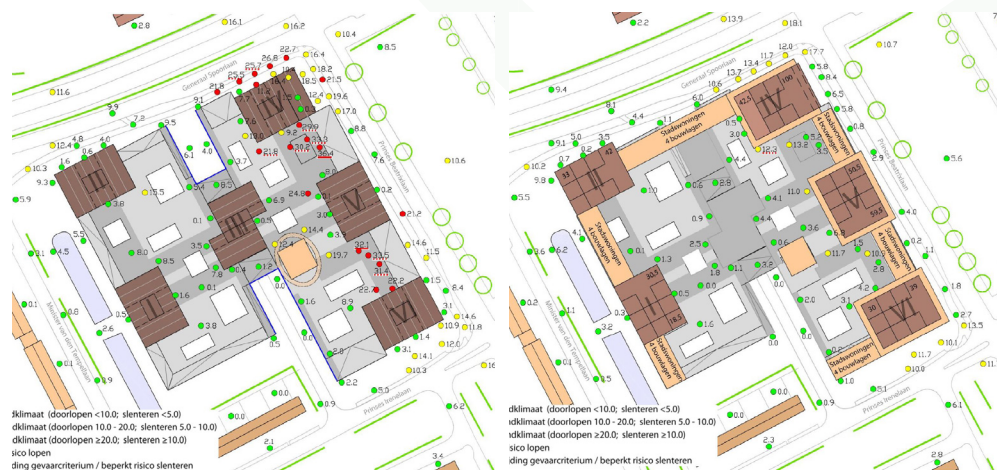
De volgende onderzoeken zijn gedaan door de gemeente Rijswijk en Syntrus Achmea:

- wind;
- geluid;
- ecologie/groen;
- bezonning/schaduw.

Uit de resultaten van het windonderzoek, uitgevoerd door Peutz, is gebleken dat het ontwerp uit 2016 niet voldoet aan het gewenste windklimaat. Het onderzoek, dat is uitgevoerd met behulp van een windtunnel en een schaalmodel, heeft uitgewezen dat met name de meetpunten rondom de woonblokken vier, vijf en zes te windgevoelig zijn en tevens hinder en gevaar met zich mee kunnen brengen. Dit geldt met name voor de achterliggende voet- en fietspaden.

Ten gevolge hiervan heeft KuiperCompagnons, in samenwerking met de gemeente Rijswijk en Syntrus Achmea, de stedenbouwkundige visie aangepast en geoptimaliseerd naar een vernieuwde stedenbouwkundige opzet, die wel voldoet aan de windnormen. Diverse wijzigingen hebben ervoor gezorgd dat de situatie met betrekking tot de windgevoeligheid aanzienlijk verbeterd is.

▼ Windonderzoek. Bron: Peutz



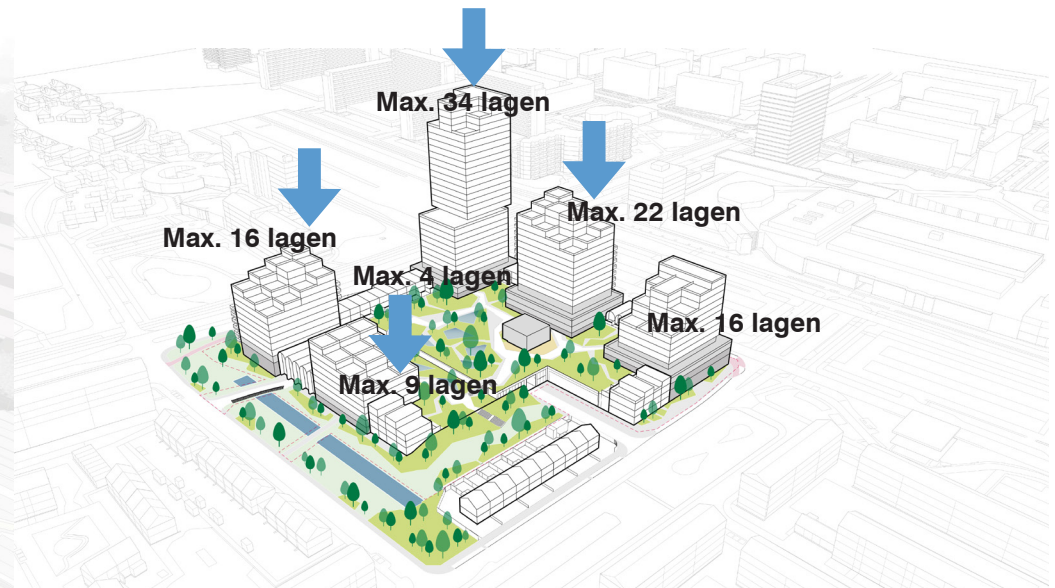
De wijzigingen met betrekking tot het vernieuwde stedenbouwkundig plan zijn als volgt:

- Naar aanleiding van het windonderzoek en reacties met betrekking tot de sociale controle en leefbaarheid is ervoor gekozen om een stedelijke rand, bestaande uit stadswoningen, rondom het gehele stadsblok te positioneren. Daarnaast is er een breder basement gegeven aan de woonblokken langs de Prinses Beatrixlaan. Hierbij is het concept van de terp met het talud komen te vervallen.
- Mede door ongunstigheid met betrekking tot de bezonning en ontsluiting, is woonblok drie komen te vervallen. De woningen uit dit blok worden gecompenseerd in de vorm van stadswoningen en een aantal compactere appartementen in de andere woonblokken. Hierbij is het volume en de hoogte niet verder toegenomen. Het woningaantal van 550 blijft onveranderd.
- Om de robuuste groenstructuur van de Generaal Spoorlaan te borgen, is blok twee iets naar het zuiden verschoven.
- De maximale hoogte ten opzichte van het bestemmingsplan is verder begrensd. Dit met name naar aanleiding van een aantal zienswijzen en inspraakreacties van omwonenden.
- Er is ingezet op twee ontsluitingen van de parkeergarage, aan de Prinses Irenelaan en aan de Minister van Den Tempellaan, om de verkeersdrukte op piekmomenten te spreiden.
- Verder zijn er nog een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het verkleinen van de bouwvlakken en het volume van de woontorens. Er is in dit geval in het bijzonder rekening gehouden met de dakafronding van de woontorens, waarbij het volume op een trapsgewijze manier afneemt richting de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan.

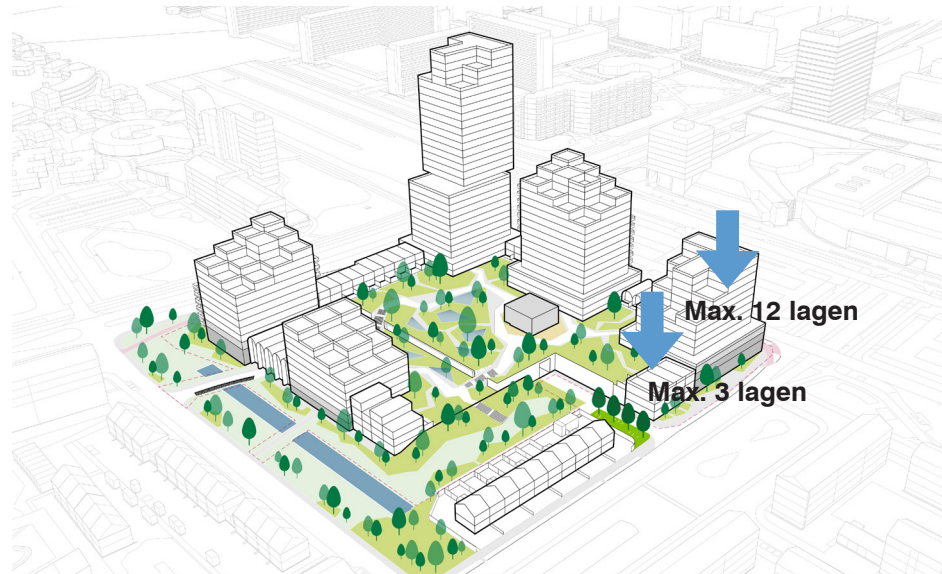
▼ *Uitgangssituatie 2016*



▼ *Uitgangssituatie voor het vernieuwde stedenbouwkundig plan*



▼ *Uitgangssituatie voor het vernieuwde stedenbouwkundig plan na de presentatie in januari 2019*

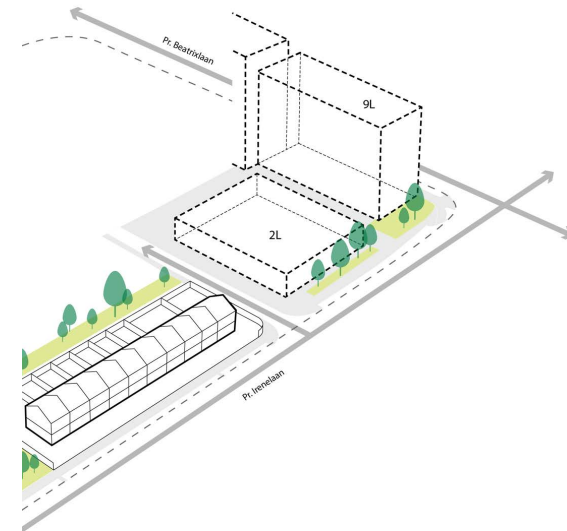


Na de presentatie van het vernieuwde stedenbouwkundig plan in januari 2019, zijn omwonenden opnieuw in de gelegenheid geweest om inspraakreacties te geven en zienswijzen in te dienen. Hieruit is met name naar voren gekomen dat de situatie omtrent woonblok zes verfijnd dient te worden. Ten gevolge hiervan zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.

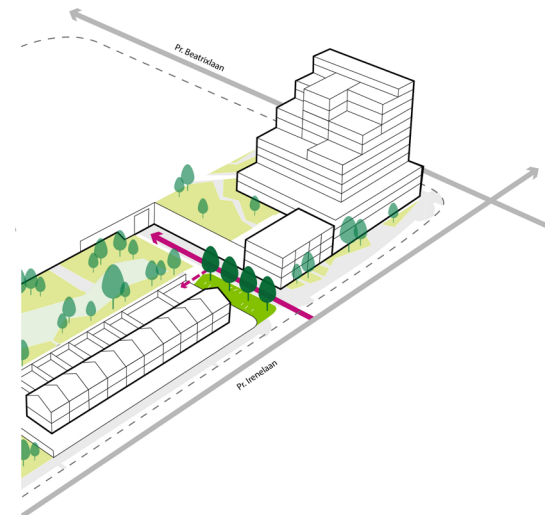
De wijzigingen van het vernieuwde stedenbouwkundig plan zijn als volgt:

- De maximale bouwhoogte van woonblok zes is verder begrensd ten opzichte van het bestemmingsplan, naar maximaal twaalf lagen. Dit met name om beter aan te sluiten op de aflopende bouwhoogte naar de Ministerbuurt.
- De maximale bouwhoogte van de nieuwe stadswoningen aan de Prinses Irenelaan is verder begrensd ten opzichte van het bestemmingsplan, naar maximaal drie lagen. Dit met name om beter aan te sluiten op bestaande, naastliggende rijwoningen aan de Prinses Irenelaan.
- Aan de Minister van Houtenlaan, die deels in stand gehouden wordt ten behoeve van de inrit van de parkeergarage, wordt aan de zijde van de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan een kleinschalige, groene geluidswal met bomen toegevoegd. Dit om de privacy te borgen en het geluid te beperken.

Na de presentatie in januari 2019, is er ook een verzoek gedaan om de bouwhoogte van het volume van blok zes te beperken tot negen lagen ten opzichte van het bestemmingsplan. Na een ruimtelijke verkenning is de conclusie getrokken dat dit een onevenwichtig en ongewenst beeld oplevert. De bouwhoogtes en massa's aan de Generaal Spoorlaan en de Minister van Den Tempellaan worden in dit geval te groot.



▲ *Huidige situatie*

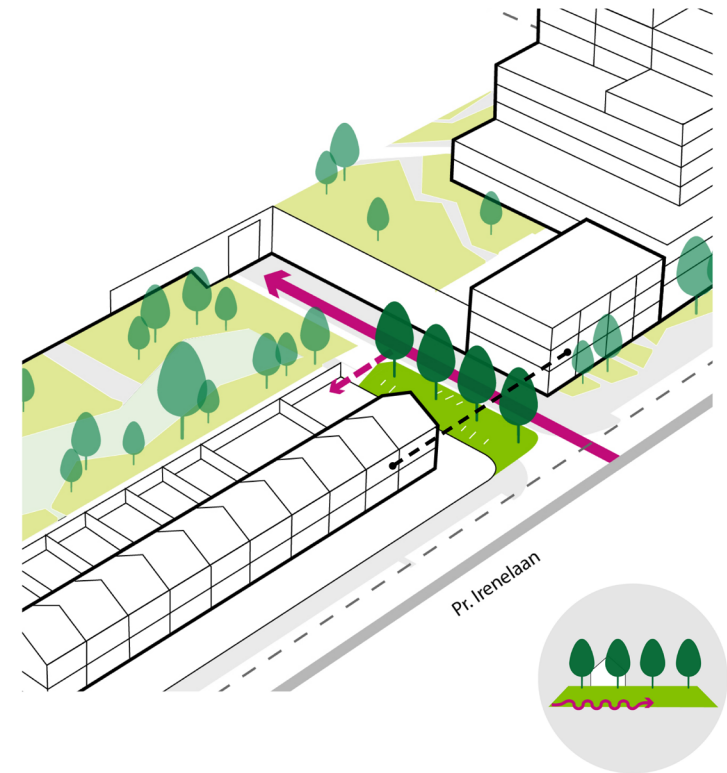


▲ *Voorlopig eindbeeld situatie na tegemoetkomingen*

Huidig profiel inrit parkeergarage



Aangepast profiel inrit parkeergarage



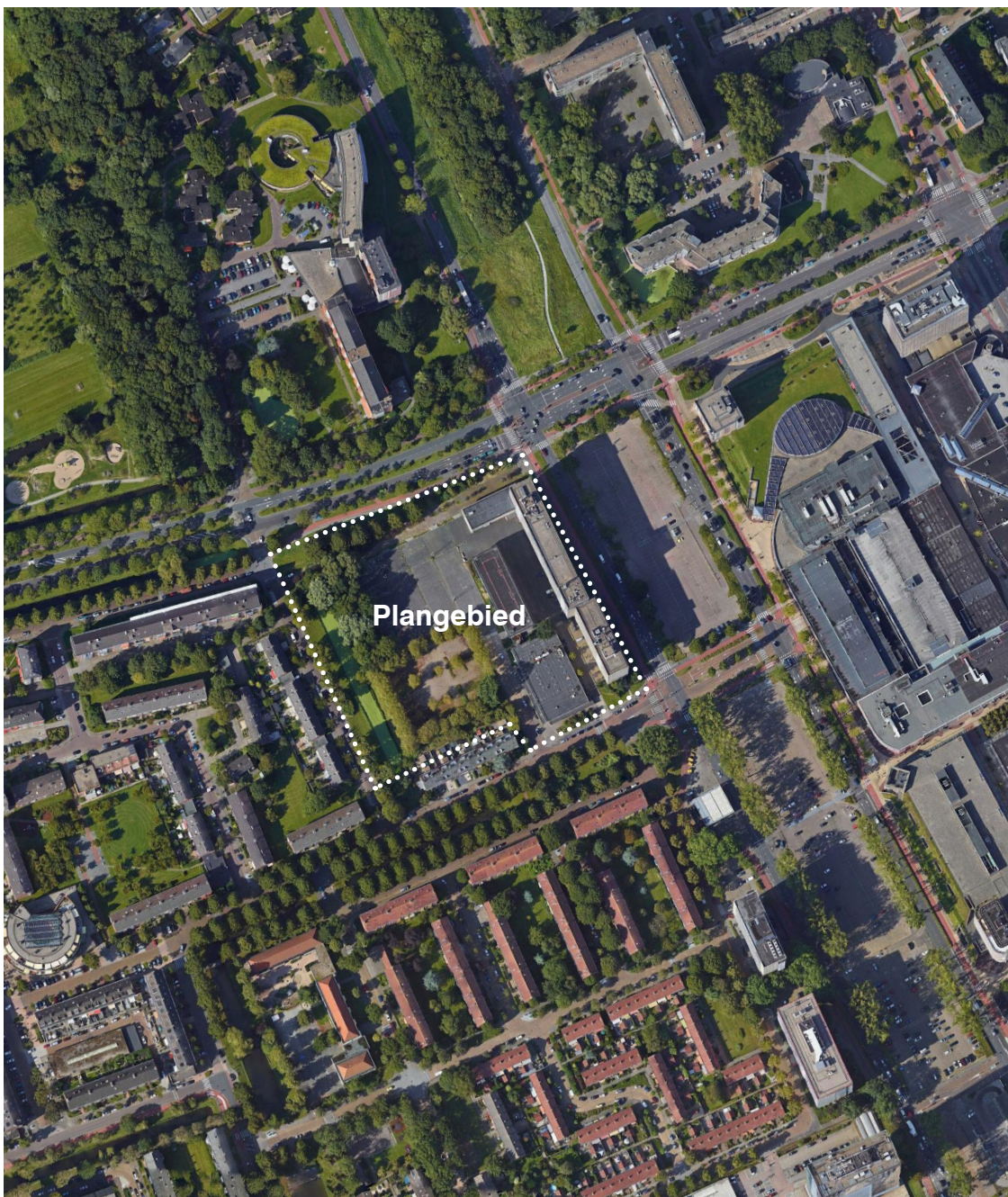
Uitgangspunten nieuw profiel:

- Versmallen rijbaan van 5.5m naar 5m (minimaal benodigde ruimte)
- Versmallen van het huidige voetpad langs de nieuwe stadswoningen van 5m naar 2m (minimaal benodigde ruimte)
- Verwijderen huidige file parkeren.
- Restruimte gebruiken voor de invulling van een groene wal tot aan de inrit van de garage van de hoekwoning, om het geluid en zicht op de bestaande rijwoningen aan de Pr. Irenelaan te beperken. De privacy wordt hiermee geborgd.
- Toevoegen van een bomenlaantje op de groene wal om het geluid en zicht op de bestaande rijwoningen aan de Pr. Irenelaan te beperken. De privacy wordt hiermee geborgd
- Maximale bouwhoogte van de nieuwe stadswoningen beperken tot 3 lagen
- Aandacht gaat in het bijzonder uit naar de ondergrondse vuilopslag



3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Inleiding

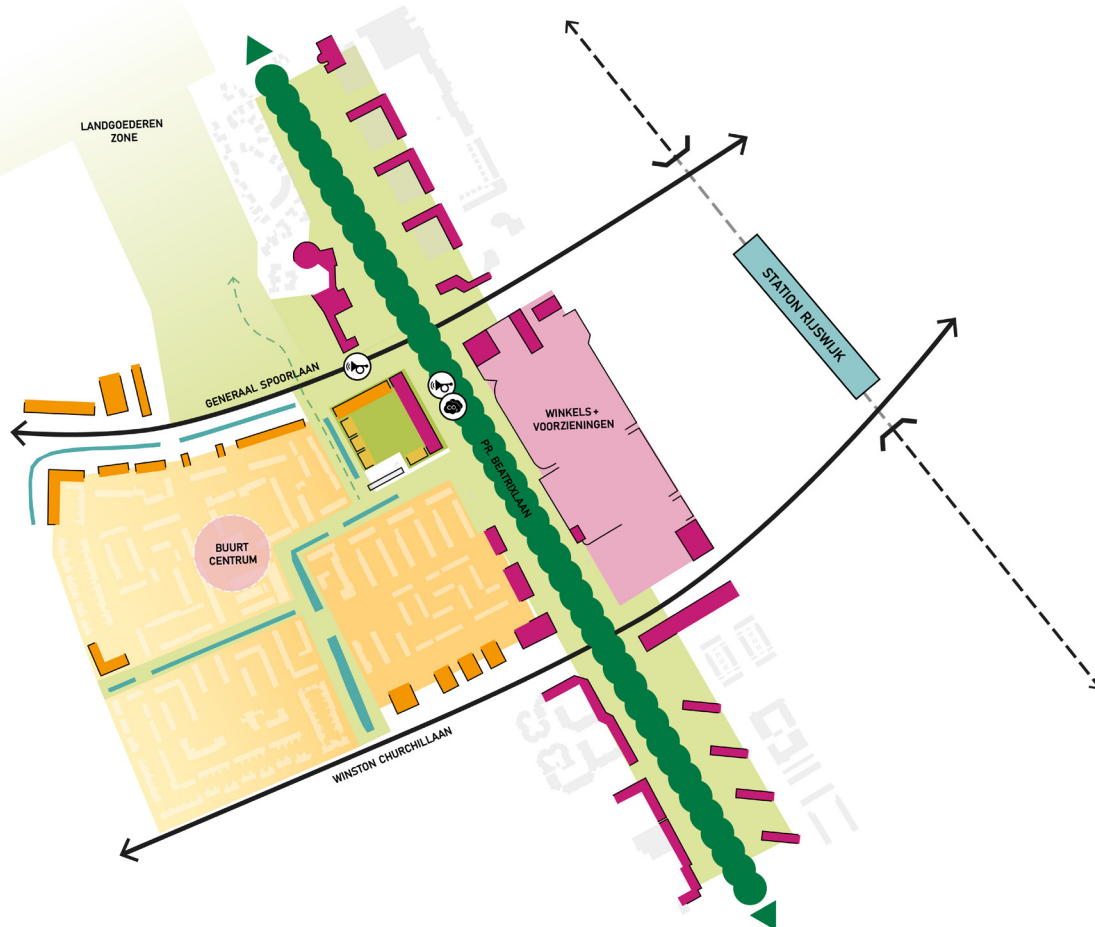
De herontwikkeling van de HBG-locatie vormt niet alleen het startpunt, maar ook het vliegwiel voor een grotere opgave; het maken van een kwaliteitsslag rondom winkelcentrum In de Bogaard. Het winkelcentrum en de directe omgeving hebben te maken met (toenemende) leegstand en verrommeling. Zowel het winkelcentrum, als de directe omgeving kunnen dan ook een flinke kwaliteitsimpuls gebruiken. Het streven is daarom om het monofunctionele karakter te doorbreken, door woningen, horeca en andere voorzieningen/funcities toe te voegen en aantrekkelijke verblijfsruimten te creëren. Bovendien biedt de beoogde herontwikkeling kansen om Rijswijk met hoogwaardige architectuur op de kaart te zetten.

Met de voorgenoemde uitgangspunten in het achterhoofd is gezocht naar een passende invulling voor het voorliggende plangebied. Deze zoektocht heeft geleid tot een vernieuwd stedenbouwkundig plan. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de belangrijkste randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan, dat als uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan zal dienen.

HBG-locatie als vliegwiel

Zoals reeds aangegeven is de HBG-locatie onderdeel van een grotere opgave. Eén van deze opgaven is het versterken van bestaande routes en relaties. De barrièrewerking van de Prinses Beatrixlaan wordt bij voorkeur omgezet in een verbindende werking, in samenhang met het versterken van de routes tussen de Ministerbuurt, winkelcentrum In de Bogaard en station Rijswijk. In aanvulling daarop dient ook de relatie tussen het centrumgebied en de Landgoederenzone verder versterkt te worden. Om de leegstand in winkelcentrum In de Bogaard terug te dringen, dient een flinke kwaliteitsslag gemaakt te worden. Het toevoegen van woningen in de directe omgeving van het winkelcentrum kan een kwalitatieve impuls geven aan het gebied.

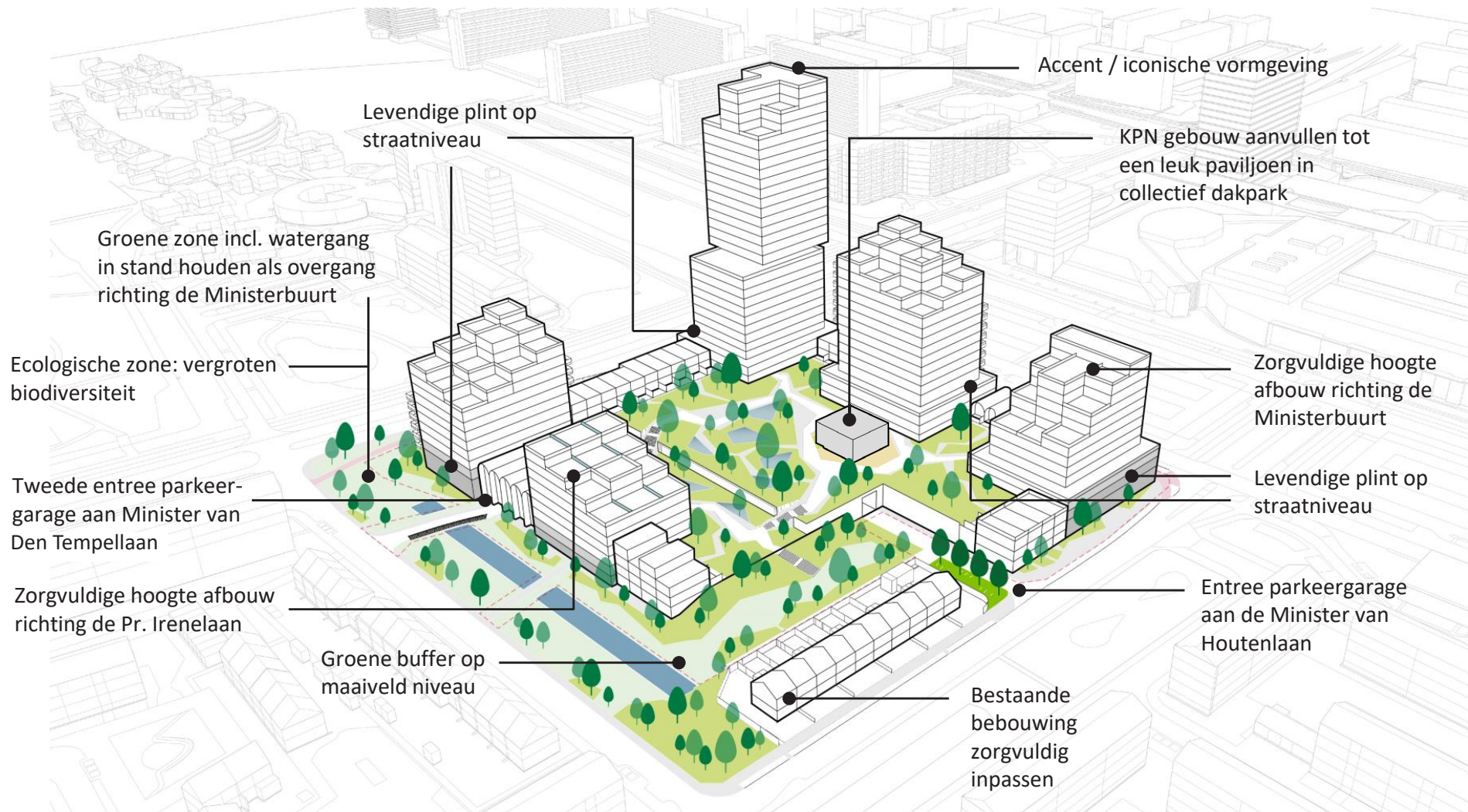
De herontwikkeling van de HBG-locatie kan dan ook een belangrijke stimulans vormen voor het centrum van Rijswijk. Gelet op de centrale ligging, in de nabijheid van diverse voorzieningen (winkelcentrum In de Bogaard, station Rijswijk) en ontsluitingswegen (Prinses Beatrixlaan, A4, Generaal Spoorlaan), leent de HBG-locatie zich uitstekend voor een intensief (woon)programma.



▲ HBG-locatie als onderdeel van een grotere opgave

“Het opgetilde, groene maaiveld met een omringende, stedelijke rand vormt de basis voor de compositie van verschillende bouwblokken, die met hun voet in de stedelijke rand gepositioneerd staan.”

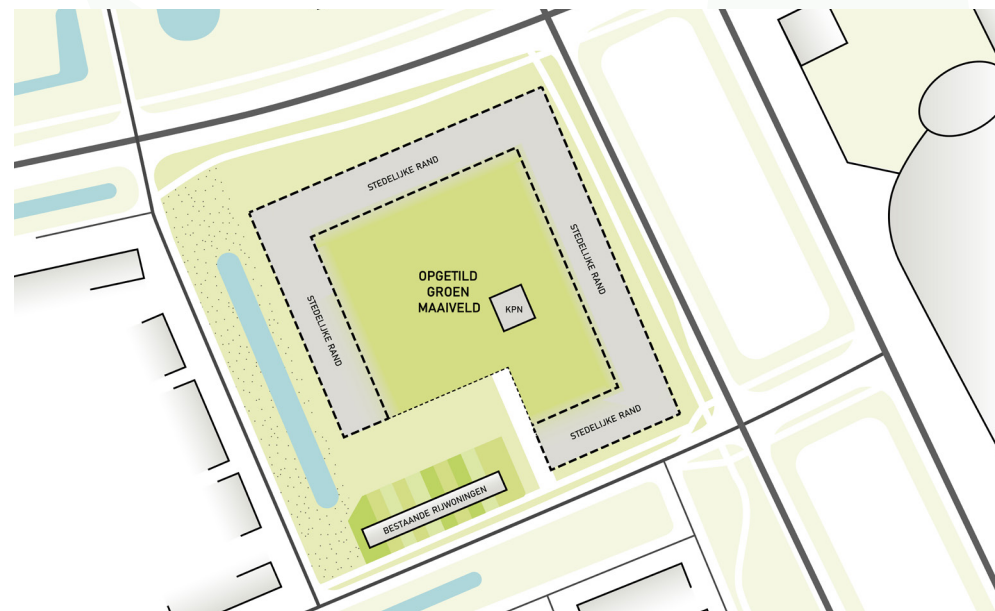
“De omringende stedelijke rand van stadswoningen, wordt verbijzonderd met een aantal compacte, variërende woonblokken in een afwisselend ensemble.”





▲ Groene terp met talud

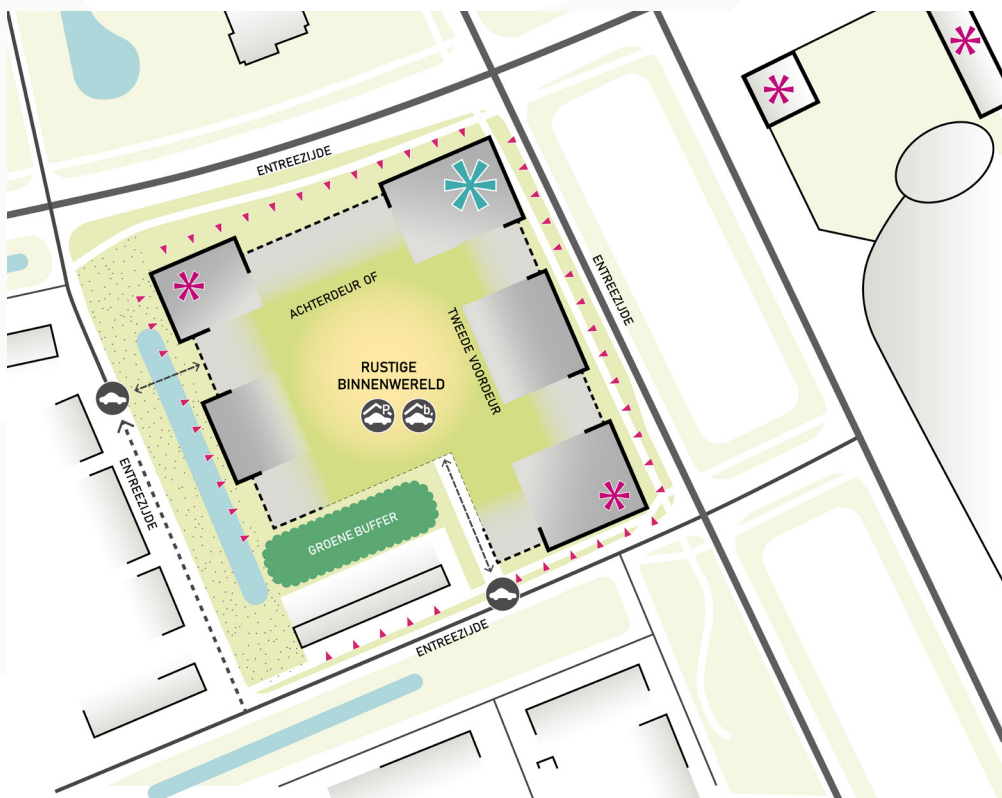
Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er aanleiding om een intensief programma na te streven. Het centrum van Rijswijk wordt immers gemarkeerd door hoogbouwaccenten op een drietal hoeken (gemeentehuis, belastingkantoor en de Winston Churchilltower). Hoogbouw op de HBG-locatie (de vierde hoek) vormt daarmee een logische 'afronding' van het centrumgebied. De prominente locatie en het intensieve programma vragen om een hoogwaardige architectuur en openbare ruimte, waardoor de HBG-locatie niet alleen een eyecatcher vormt, maar ook als vliegwiel kan dienen voor toekomstige ontwikkelingen in Rijswijk. Een zorgvuldige inpassing is van groot belang, waarbij aansluiting gezocht moet worden op de kleinstedelijke maat, schaal en korrel van de aangrenzende Ministerbuurt. Ook moet er gezocht worden naar diversiteit, niet alleen in het woonprogramma, maar ook in de ruimtelijke uitstraling van de gebouwen en de (openbare) ruimte tussen de appartementen.



▲ Opgetild, groen maaiveld met een samehangende, stedelijke rand

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het voorgaande stedenbouwkundig plan, werd in de basis gevormd door een ensemble van alzijdige, losse objecten op een groene terp van maximaal twee bouwlagen. Mede door het windonderzoek, zijn deze uitgangspunten noodzakelijk aangepast. In de nieuwe situatie is een opgetild, groen maaiveld met een samenhangende, begeleidende stedelijke rand van stadswoningen het uitgangspunt voor het verdere ontwerp. Hierbij vormt het opgetilde, groene maaiveld met de omringende, stedelijke rand, de basis voor de compositie van verschillende woonblokken, die met hun voet in de stedelijke rand gepositioneerd staan. Opvallend hierbij is dat de woonblokken in de nieuwe situatie minder willekeurig gepositioneerd staan en op een logische wijze een afronding van het stadsblok vormen. Onder het opgetilde maaiveld van maximaal twee bouwlagen, ligt nog steeds een parkeergarage verscholen met parkeervoorzieningen voor bewoners en (een deel van de) bezoekers. Daarnaast biedt de parkeergarage



▲ Stedenbouwkundige randvoorwaarden

ruimte aan bergingen, fietsenstallingen en vuilnis, zodat deze voorzieningen aan het zicht worden onttrokken vanuit de openbare ruimte.

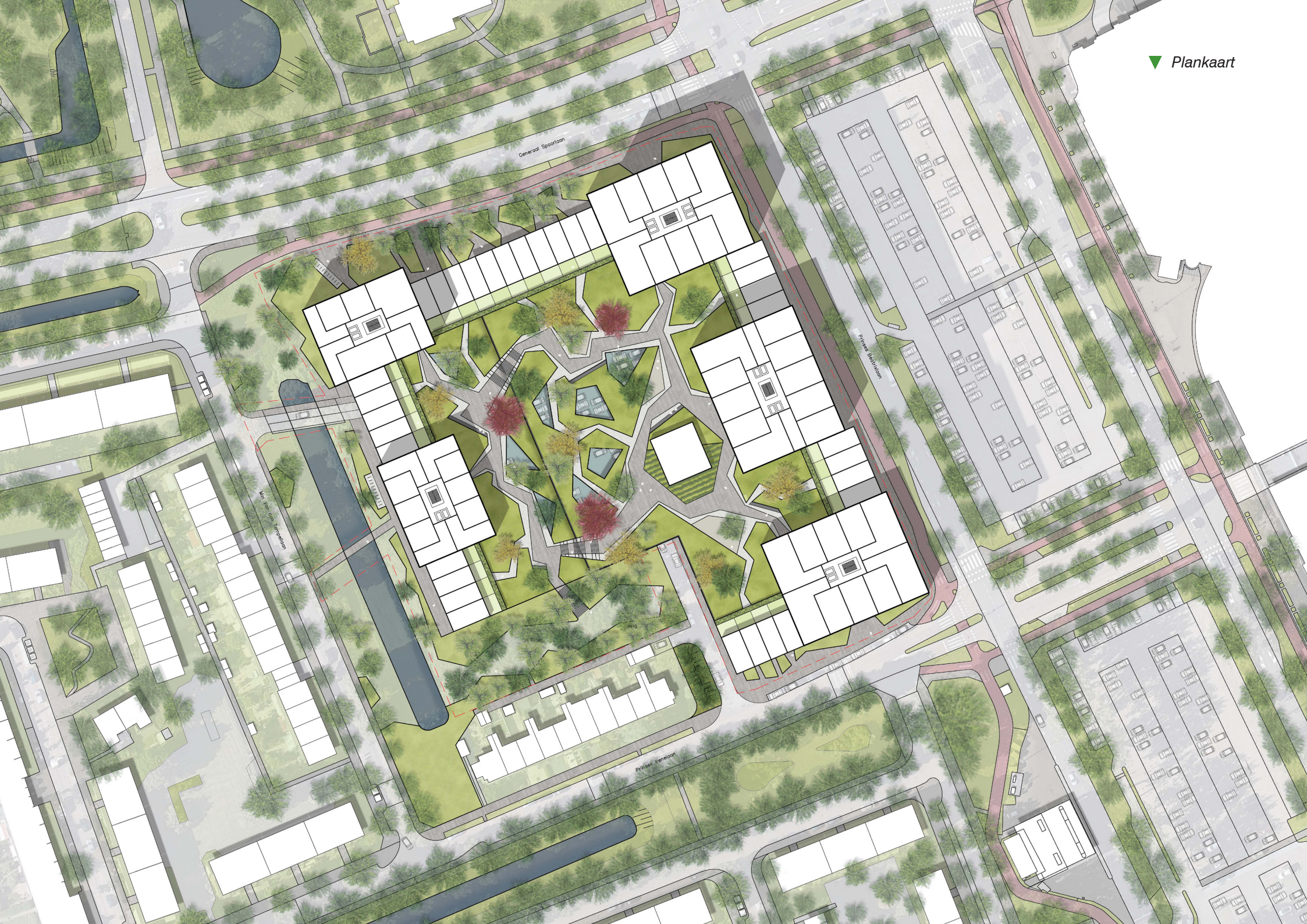
De hoek van de Generaal Spoorlaan en de Beatrixlaan vormt de aanleiding om een hoogteaccent toe te voegen als ankerpunt, om het centrum in de Bogaard te positioneren in de omgeving. Naast het stedelijke karakter langs de Prinses Beatrixlaan dienen de massa en hoogte binnen het plangebied ook zorgvuldig op de omgeving aan te sluiten aan de zijde van de Ministerbuurt. Er wordt gestreefd naar een afwisseling in hoogte en volume, waarbij het hoogste gebouw op de hoek

Prinses Beatrixlaan - Generaal Spoorlaan wordt gepositioneerd. De hoogte neemt af richting de bestaande bebouwing van de Ministerbuurt. Het rijtje woningen langs de Prinses Irenelaan - die binnen het plangebied zijn gelegen - worden behouden en op zorgvuldige wijze ingepast. Er wordt een bufferzone aangehouden tussen de nieuwbouw en de achterste perceelgrens van deze woningen. Deze wordt ingericht met robuust en winterhard groen, deels bestaande uit bestaande (grote) bomen. Daarnaast wordt er een kleinschalige, groene wal met bomen aangelegd ten oosten van de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan om de privacy te borgen.

Er is gekozen voor een opzet met compacte, alzijdige, soms wat hogere gebouwen, omdat hierdoor meer ruimte voor groen op maaiveldniveau ontstaat. Daarnaast geeft deze opzet weinig schaduwverlast naar de woningen onderling en richting de omgeving. Bovendien leeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt de wens om een levendige begane grond-verdieping met aantrekkelijke functies te realiseren, tegelijkertijd is concurrentie met de functies in het winkelcentrum in de Bogaard onwenselijk. Op de gekozen manier ontstaan compacte begane grondverdiepingen, die gevuld worden met levendige functies, die niet concurreren met de voorzieningen aan de overzijde van de Beatrixlaan. Het doel is om een levendige begane grond te creëren. De entrees van de verschillende gebouwen liggen dan ook ten alle tijden aan de openbare ruimte aan de straatzijde.

De omringende stedelijke rand van stadswoningen, wordt verbijzonderd met een aantal compacte, variërende woonblokken in een afwisselend ensemble. De volumes staan niet in één lijn, maar in een wisselende positie in de richting van de straatzijde. Het totaalplaatje is lichtvoetig en niet (te) zwaar. Aan de buitenzijde van het stadsblok, bevinden zich de hoofdentrees van de woongebouwen, met adressen aan (onder andere) de Prinses Beatrixlaan, Minister van Den Tempellaan, Prinses Irenelaan en Generaal Spoorlaan. Alle gebouwen hebben een tweede entree die toegang biedt tot het groene dek. Hier is een collectieve daktuin, die een rustige binnenwereld vormt voor de omwonenden.

De woonblokken zijn alzijdig georiënteerd, waarbij de plinten aan de straatzijde een open en transparant karakter hebben. De stadswoningen oriënteren zich naar de straatzijde en hebben een achtertuin aan de binnenzijde. De entrees van de appartementenblokken worden zodanig vormgegeven dat er doorzichten door het gebouw ontstaan (open en transparant). Hiermee wordt niet alleen een relatie gelegd tussen de daktuin en de straat, maar wordt tevens de sociale veiligheid en levendigheid vergroot. Bovendien draagt het bij aan het oriëntatievermogen van bezoekers. De voornaamste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding.

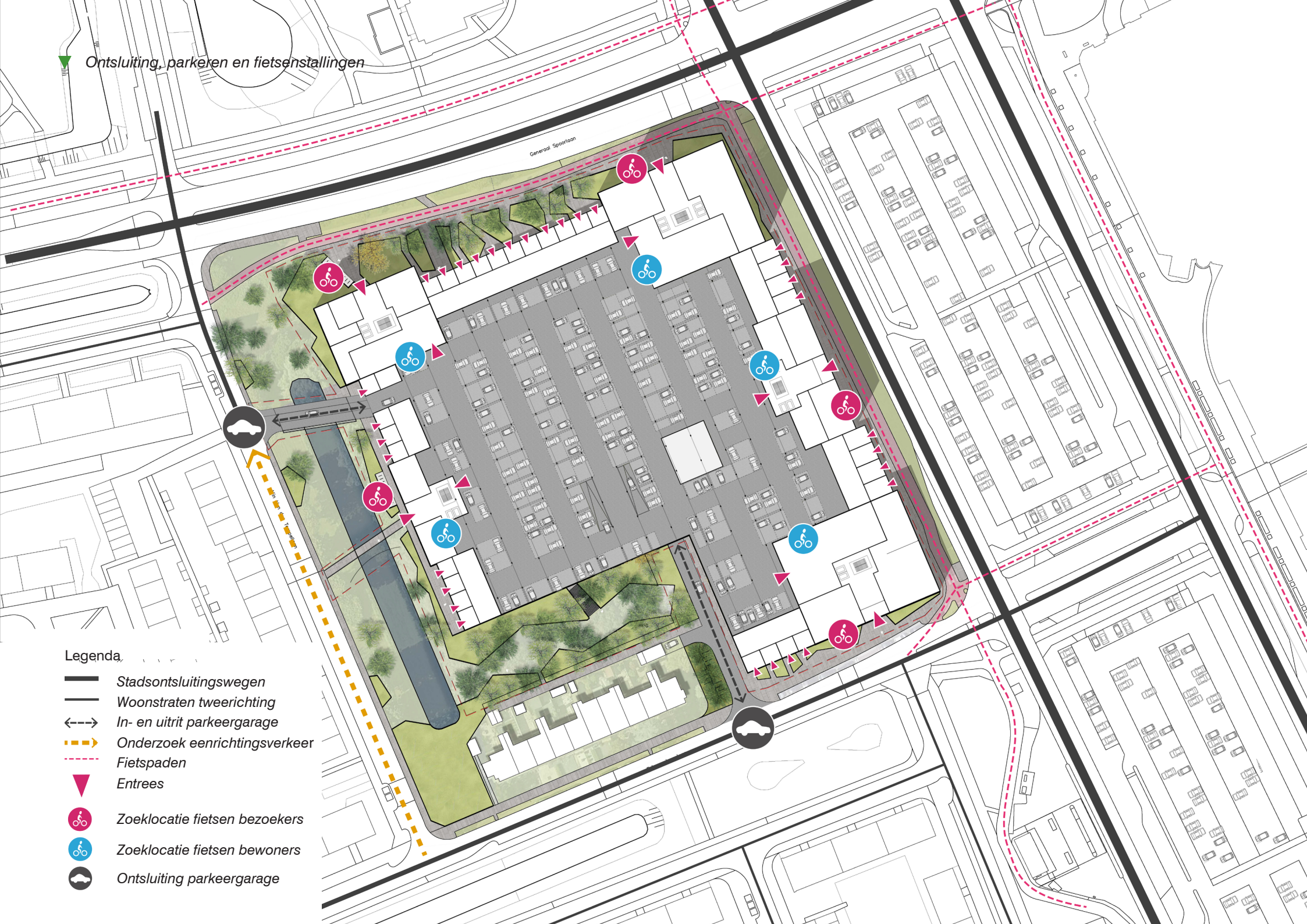


Ontsluiting, parkeren en fietsenstallingen

Generaal Spoorlaan

Legenda

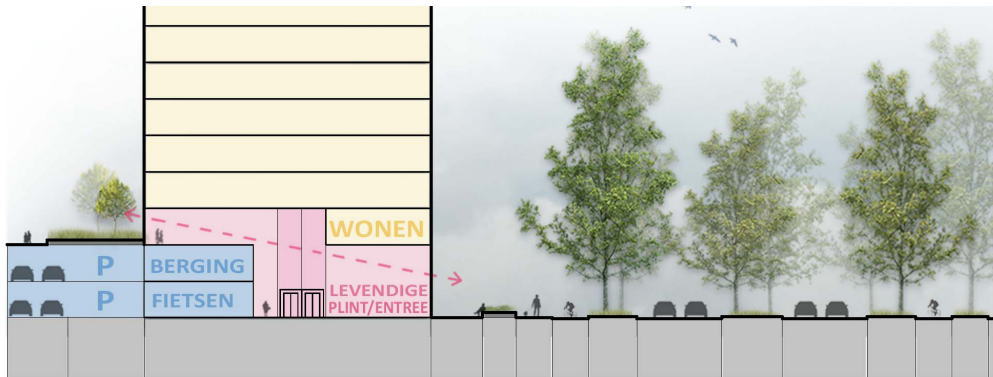
- Stadsontsluitingswegen
- Woonstraten tweerichting
- In- en uitrit parkeergarage
- Onderzoek eenrichtingsverkeer
- Fietspaden
- Entrees
- Zoeklocatie fietsen bezoekers
- Zoeklocatie fietsen bewoners
- Ontsluiting parkeergarage



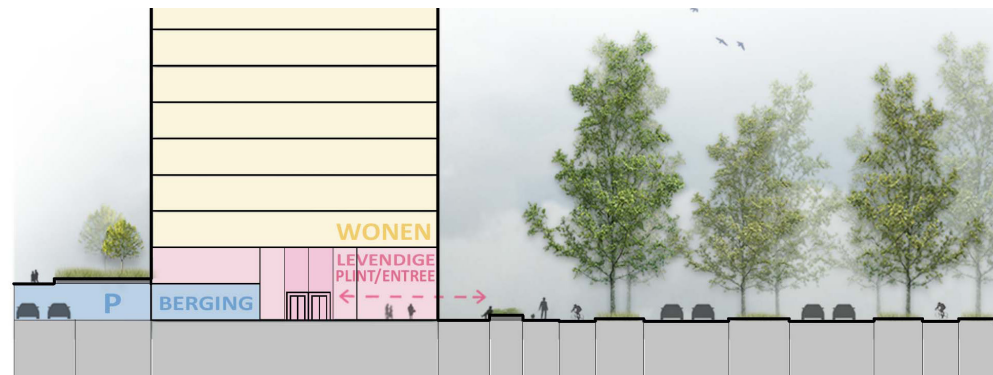
▼ Wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte ter hoogte van de appartementenblokken



Doorsnede ter plaatse van de entree: doorzicht naar de daktuin (parkeren 1 laag)



Doorsnede ter plaatse van de entree: doorzicht naar de daktuin (parkeren 2 lagen)



Doorsnede ter plaatse van de rest van de begane grond (parkeren 1 of 2 lagen)

▼ Wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte ter hoogte van de stadswoningen



Parkeren 1 laag



Parkeren 2 lagen





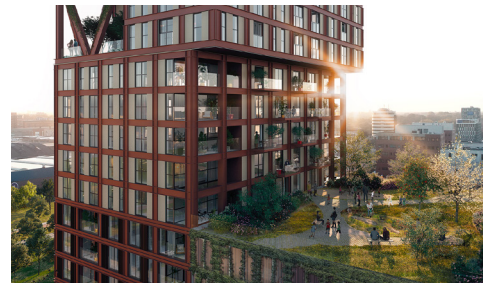
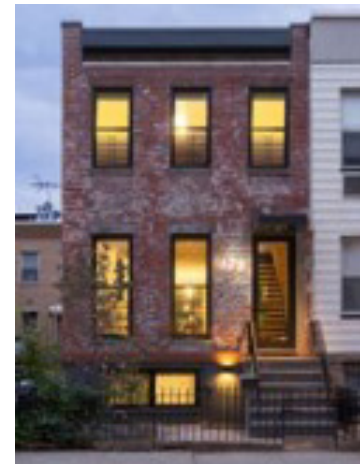
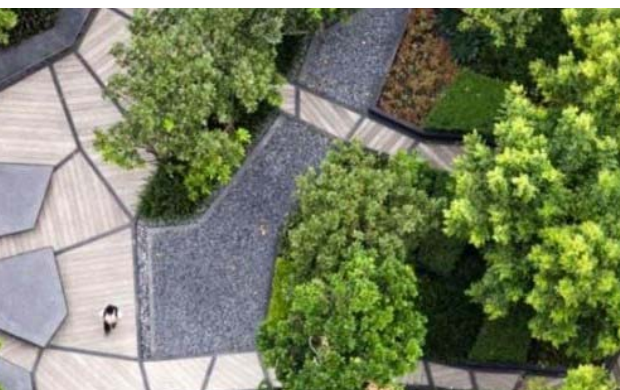
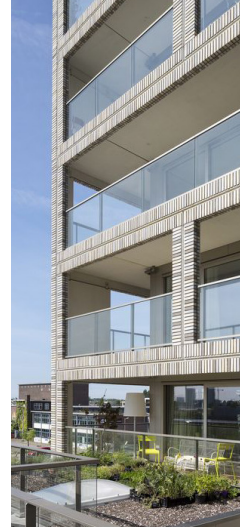






4

RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT:
STEDENBOUWKUNDIG PERSPECTIEF



Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van het toekomstige woongebied vanuit het stedenbouwkundige perspectief. In het vervolg van deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit van de HBG-locatie op hoofdlijnen beschreven aan de hand van diverse thema's. Achtereenvolgens komen de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- situering;
- bouwmassa;
- gevelopbouw;
- kleurgebruik en materialisering.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Aan de beoogde beeldkwaliteit liggen enkele principes ten grondslag, die leidinggevend zijn bij de uiteindelijke uitwerking. Zo dient het toekomstige woongebied, zowel vanuit het stedenbouwkundig - als landschappelijk perspectief, een **groen-stedelijk karakter** te krijgen, waarbinnen rust en levendigheid in elkaar moeten overvloeien en elkaar moeten afwisselen. Deze afwisseling moet met name tot uiting komen in de rustige sfeer aan de binnenzijde- en de levendige, bruisende sfeer aan de buitenzijde van het stadsblok. De aanwezigheid van beide zal het totaalbeeld versterken.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is de totstandkoming van een **lichte en luchtige opzet**, door het vermijden van plumpe bouwblokken. Er moet gezocht worden naar een fijnmazige verhouding tussen verschillende volumes, waarbij er gebruik wordt gemaakt van differentiatie in vorm. Volumes moeten variëren, maar tegelijkertijd in balans zijn.

De verschillende woongebouwen vormen tezamen een kleurrijk ensemble, gekenmerkt door **hoogwaardige en tijdloze architectuur**. Zodoende kan het gebied als vliegwiel fungeren voor de omgeving. Belangrijk is dat de samenhang

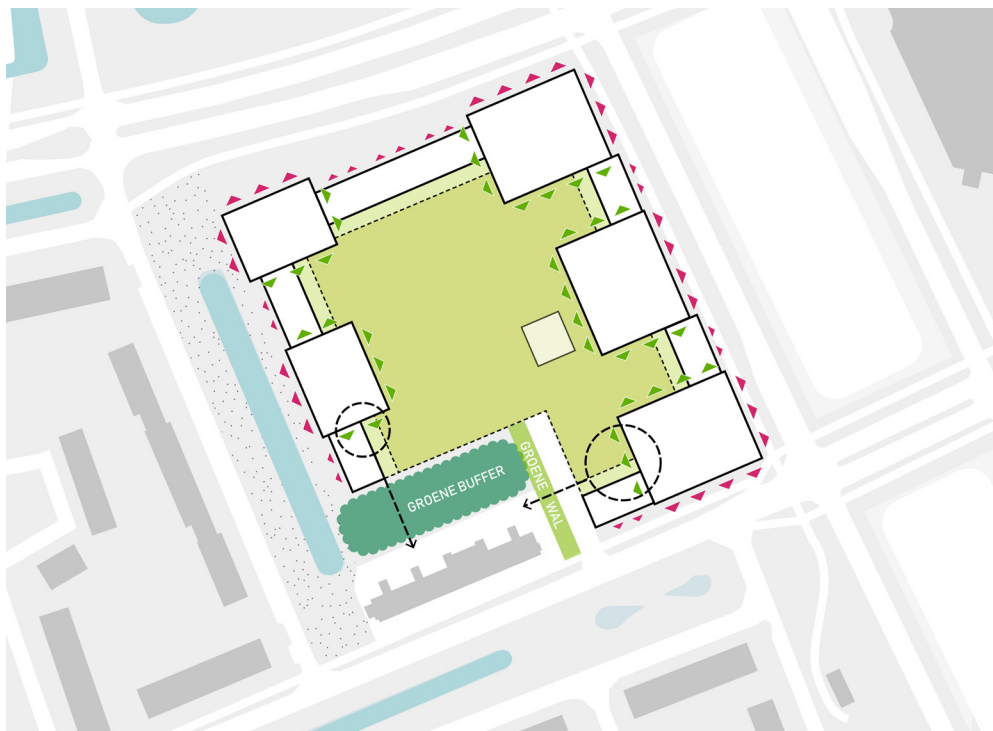
tussen de verschillende woongebouwen niet uit het oog wordt verloren (zie ook 'eenheid in verscheidenheid'). Het geheel mag niet schreeuwerig zijn, maar mag wel op zijn eigen manier 'opvallen'. Daarbij is het van belang dat de **menselijke maat** in ieder geval niet uit het oog wordt verloren. De vormgeving van de plint vervult daarbij een belangrijke rol.

Eenheid in verscheidenheid

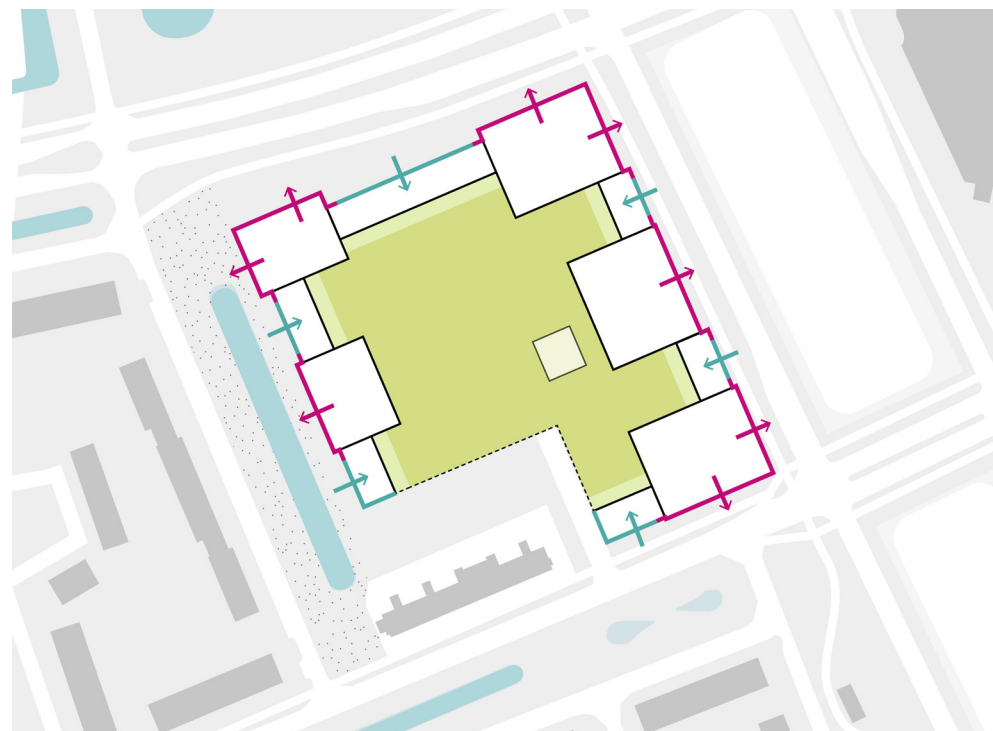
Voor de uitwerking van de beeldkwaliteit is het van belang dat er een goede balans tussen eenheid en verscheidenheid gevonden wordt. Rijswijk wordt over het algemeen gekenmerkt door eenzijdige woonbebouwing, bestaande uit rijwoningen en (portiek)flats. De herontwikkeling van de HBG-locatie biedt kansen om te breken met de bestaande 'eenheidsworst'. Er wordt dan ook gestreefd naar een variatie, hetgeen tot uiting komt in de eigenheid per gebouw (verscheidenheid). Om te voorkomen dat een schreeuwend geheel ontstaat, dienen de verschillende gebouwen als ensemble herkenbaar te zijn (eenheid).

Een zekere mate van samenhang kan gevonden worden door het toepassen van een gedeelde (doch eigentijdse) architectuurstijl, waarbij ieder gebouw een herkenbare plint, middeldeel en dakafronding krijgt. De toepassing van dezelfde basismaterialen en -kleuren versterkt de samenhang tussen de afzonderlijke gebouwen. Tot slot vervult de collectieve groene daktuin een belangrijke rol in de totstandkoming van de gewenste eenheid.

Variatie (verscheidenheid) wordt gezocht in de vorm en hoogte van de afzonderlijke gebouwen en wordt versterkt door de dakbeëindiging (accentuering van de top). Door de toepassing van geleiding in de gevel en door gebruik te maken van vlakverdelingen, krijgen de afzonderlijke gebouwen een eigen identiteit. Het kleur- en materiaalgebruik (op details) kan dit versterken. Door een goede balans te vinden tussen eenheid enerzijds en verscheidenheid anderzijds, ontstaat een samenhangend, afwisselend en levendig totaalbeeld.



▲ Alzijdige oriëntatie



▲ Lichte verspringing van de rooilijn

Situering

Orientatie

De stedenbouwkundige uitgangssituatie wordt gevormd door een verhoogd maaiveld met daar omheen een stedelijke rand bestaande uit stadswoningen. Deze rand wordt op een aantal plekken geaccentueerd door de toevoeging van diverse woonblokken bestaande uit appartementen.

Het geheel is afwisselend en variërend.

De woonblokken kenmerken zich door een afwisselend gevelbeeld, met entrees naar de openbare ruimte en eenzijdige oriëntatie. De afzonderlijke woonblokken worden daarbij zodanig gepositioneerd, dat ze niet alleen rekening houden met elkaars uitzicht en bezonning, maar ook met de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast wordt er gezocht naar een positionering waarbij windhinder zoveel mogelijk voorkomen wordt.

De stadswoningen kennen tevens een afwisselend gevelbeeld, met entrees naar de openbare ruimte. Zij oriënteren zich naar de straatzijde en hebben een privaat terras aan de binnentuin.

Ten slotte is het van belang dat er in het bijzonder aandacht uitgaat naar de privacy van de omwonenden. Door middel van de positionering van een groene buffer en kleinschalige groene wal met bomen, als overgang naar de bestaande rijwoningen aan de Prinses Irenelaan, wordt de privacy geborgd en wordt geluidsoverlast tegen gegaan.

Lichte verspringing van de rooilijn

Daar waar de woongebouwen zich naar de openbare ruimte presenteren aan de straatzijde, is er sprake van een licht verspringende rooilijn. Op deze manier wordt de menselijke maat, schaal en korrel van de gevel benadrukt, maar wordt de samenhang van de gevel tergelijkertijd in stand gehouden.

Door de rooilijn voorzichtig te laten verspringen wordt tevens het speelse karakter van het gebied versterkt, en wordt de aanwezigheid van kleinschalige functies in de plint op een subtiele manier geaccentueerd.

“De herontwikkeling biedt kansen om te breken met de bestaande ‘eenheidsworst’.”



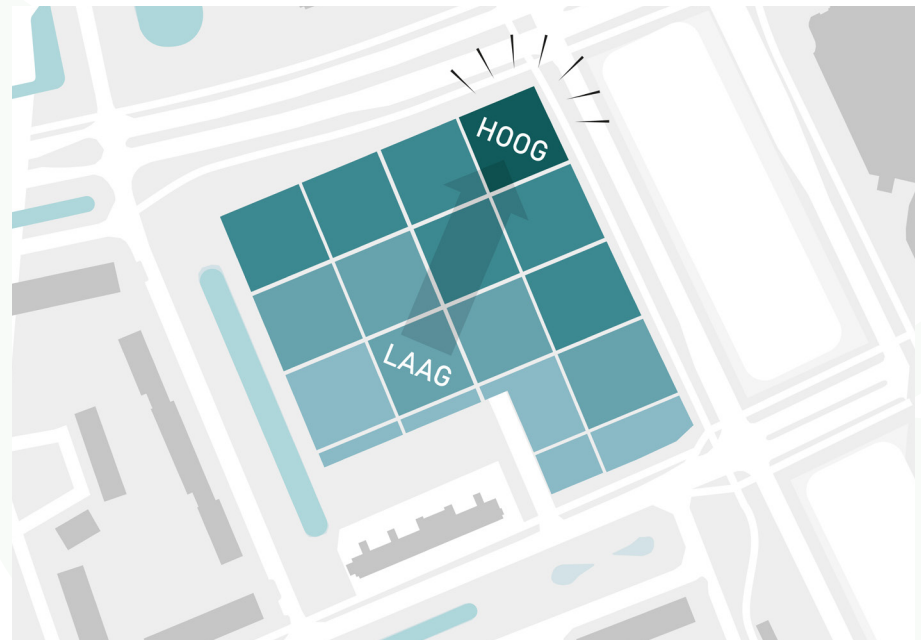
Bouwmassa

Oplopende hoogte, met afwisseling in volume

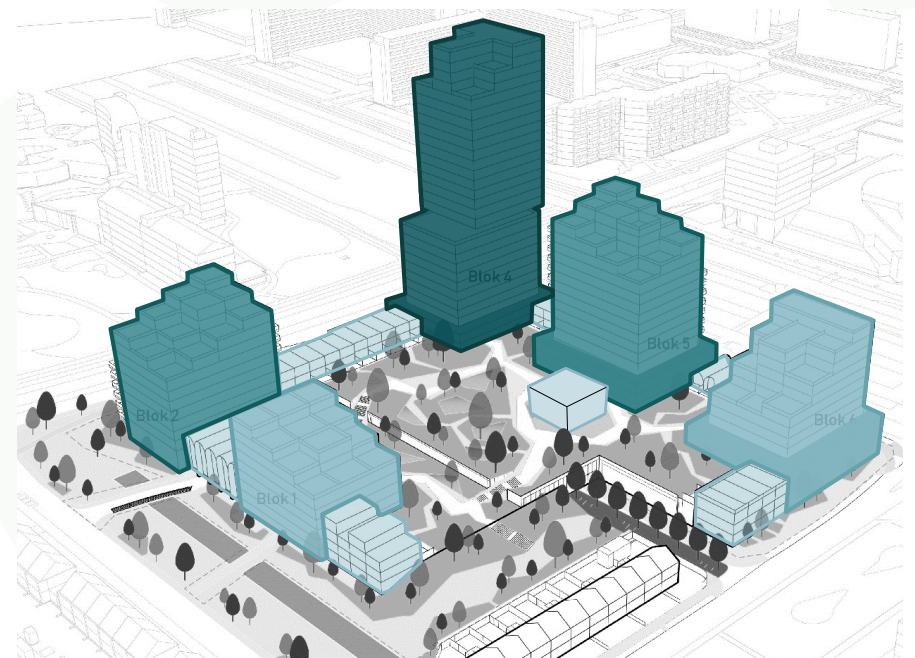
Een belangrijk uitgangspunt voor de uiteindelijke beeldkwaliteit is de afwisseling in hoogte en volume, waarbij het hoogste gebouw op de hoek Prinses Beatrixlaan - Generaal Spoorlaan wordt gesitueerd. De hoogte neemt af richting de bestaande (tweelaagse) bebouwing van de Ministerbuurt. Op de hoek Prinses Beatrixlaan - Generaal Spoorlaan wordt een slanke woontoren gepositioneerd, die fungeert als blikvanger voor de rest van het gebied.

Door variatie in hoogte en volume aan te brengen, onderscheiden de afzonderlijke woonblokken zich van elkaar en ontstaat er een grote variatie in het silhouet. De woonblokken aan de Prinses Beatrixlaan hebben hierbij ten alle tijden een breder basement, om valwinden tegen te gaan. De begeleidende rand van stadswoningen tussen de woonblokken in, zoekt aansluiting bij de kleinschaligere maat, schaal en korrel in de omgeving (grondgebonden woningen bestaande uit maximaal drie lagen en portiekflats bestaande uit vier lagen).

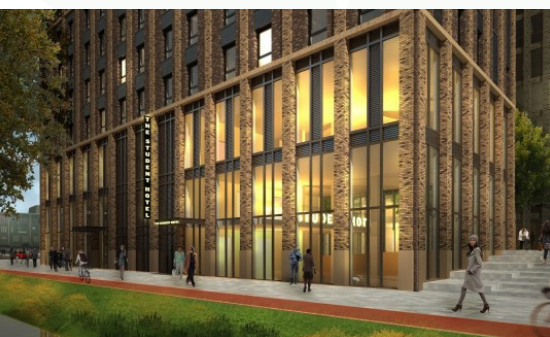
De afwisseling wordt verder geaccentueerd door het toepassen van een trapsgewijze dakafronding van de woonblokken en architectonische vormgevingselementen. Hier wordt in het volgende hoofdstuk verder op in gegaan.



▲ *Oplopende hoogte*

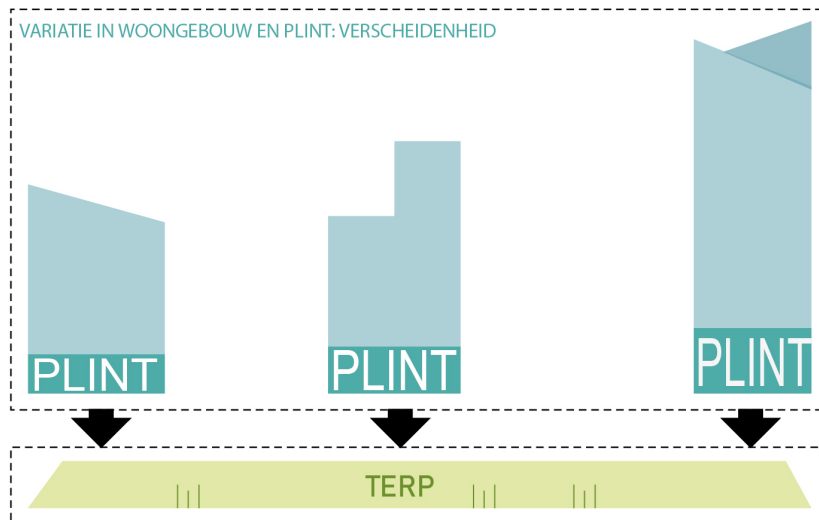


▲ *Afwisseling in hoogte en volume*



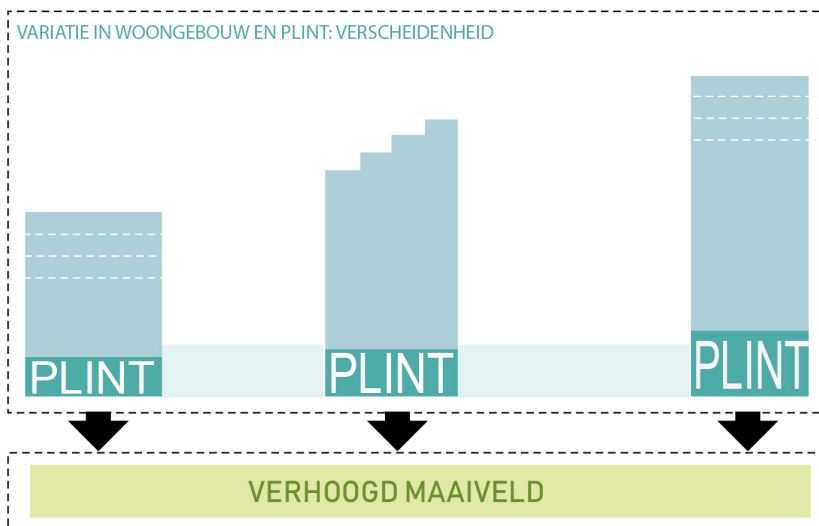
▼ Veranderingen in de uitgangspunten met betrekking tot de plint

VARIATIE IN WOONBOUW EN PLINT: VERScheidenheid



Voorheen: terp als onderdeel van het gebouw

VARIATIE IN WOONBOUW EN PLINT: VERScheidenheid



Nieuwe situatie: plint als onderdeel van de stedelijke rand rondom het verhoogde maaiveld

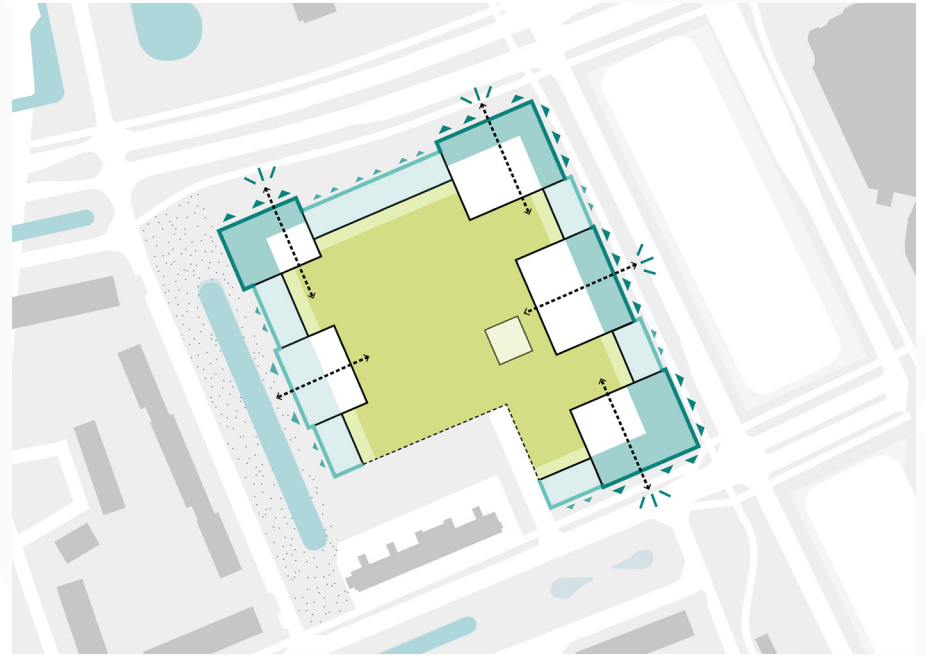
◀ Inspiratiebeelden; levendige, afwisselende plint

Gevelopbouw [1]

Een levendige, afwisselende plint aan de straatzijde

De gevels van de afzonderlijke woonblokken worden gekenmerkt door een herkenbare driedeling, bestaande uit een plint, middelstuk en accentueerde dakafronding. Ieder woonblok krijgt een duidelijk herkenbare plint, die het gebouw een gedegen basis geeft en die in goede verhouding staat tot de rest van het gebouw. De entree van de woonblokken bevindt zich ten alle tijden aan de straatzijde, waarbij het streven is om - via de entree van de gebouwen aan de straatzijde - een doorzicht te creëren naar de achtergelegen daktuin. Ook op de locaties waar de parkeergarage twee verdiepingen hoog is. De plint beweegt in dit geval mee omhoog.

De plint van de gebouwen heeft een transparant karakter met een hoge allure, en biedt zowel op zowel de begane grond van de woonblokken als de stadswoningen ruimte aan kleinschalige, afwisselende, woongerelateerde functies. Deze dienen de interactie tussen de openbare ruimte en het gebouw, de levendigheid en sociale controle te bevorderen. De voet van de woonblokken biedt ruimte aan kleinschalige, woonservice gerelateerde buurtfuncties (bijvoorbeeld een zorginlooppunt, wasserette, buurthuis, flexibel inzetbare (activiteiten)ruimte). Bij de stadswoningen wordt dit beperkt tot kleinschalige, woongerelateerde diensverlening aan huis (bijvoorbeeld een atelier of kantoortje).



▲ *Levendige, afwisselende plint aan de straatzijde*

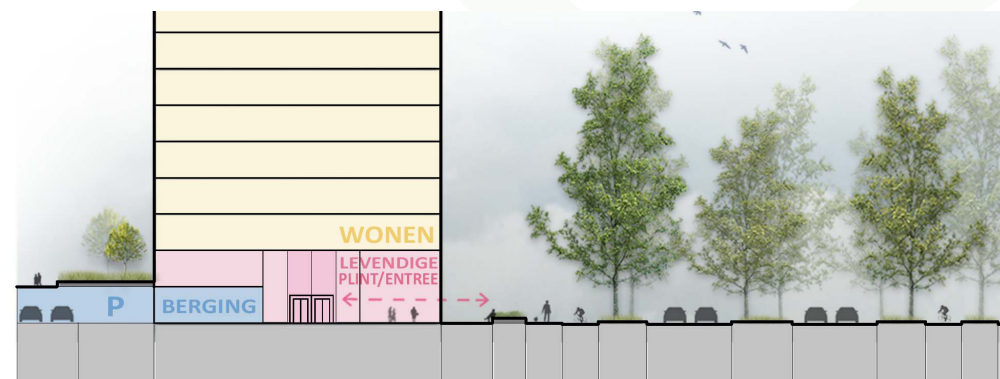
▼ Wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte ter hoogte van de appartementenblokken



Doorsnede ter plaatse van de entree: doorzicht naar de daktuin (parkeren 1 laag)



Doorsnede ter plaatse van de entree: doorzicht naar de daktuin (parkeren 2 lagen)



Doorsnede ter plaatse van de rest van de begane grond (parkeren 1 of 2 lagen)

▼ Wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte ter hoogte van de stadswoningen



Parkeren 1 laag



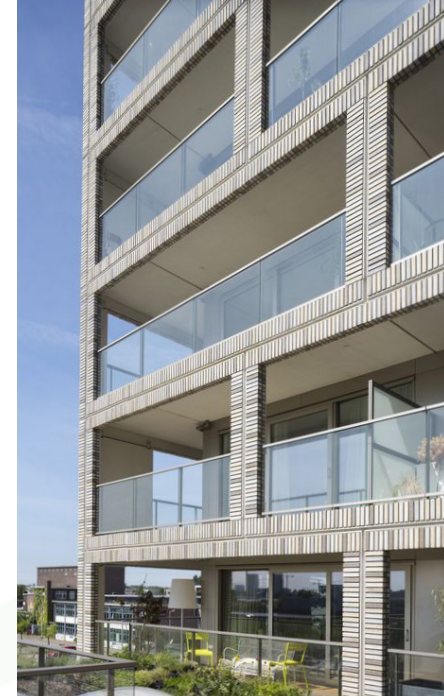
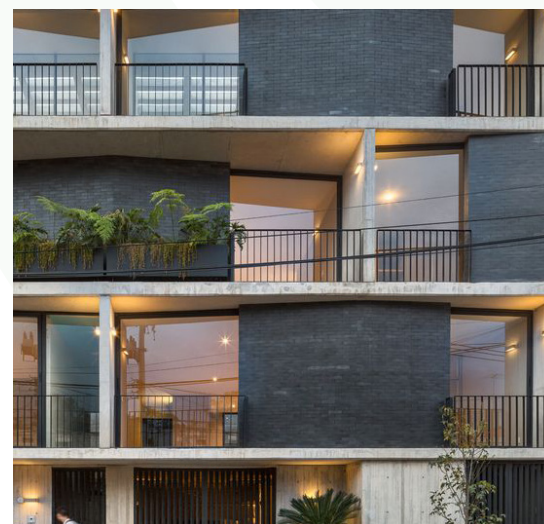
Parkeren 2 lagen

Gevelopbouw [2]

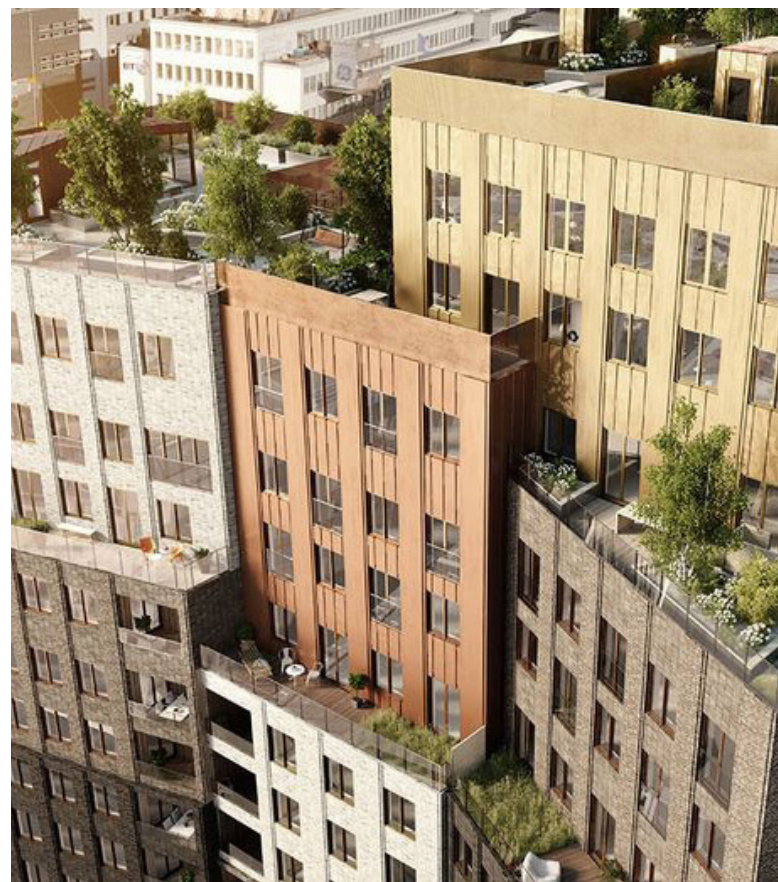
Plasticiteit in de gevel

Bij de uitwerking van het gevelbeeld is tenslotte aandacht voor een subtiële balans tussen eenheid en verscheidenheid. De variatie in het gevelbeeld wordt hierbij verder geaccentueerd door het toepassen van een trapsgewijze dakafronding van de woonblokken en architectonische vormgevingselementen in de vorm van balkons, loggia's en dakterrassen. Deze vormgevingselementen dienen een transparant karakter te hebben en op deelplanniveau optimaal uitgewerkt te worden. Door de toevoeging van dergelijk elementen ontstaan 'sculpturale gebouwen' met veel plasticiteit, dieptewerking en dynamiek in de gevel.

Technische ruimten en liftschachten dienen zoveel mogelijk intern opgelost en meeontworpen te worden, waardoor deze in principe niet (direct) zichtbaar zijn. Voorkomen moet worden dat er 'grijze dozen' op de gebouwen staan.



Inspiratiebeelden; plasticiteit in de gevel ►



Kleurgebruik en materialisering

Eenheid in verscheidenheid

De eenheid in het nieuwe woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door een samenhangend en eigentijds kleur- en materiaalgebruik. Er moet gezocht worden naar een harmonisch gevelbeeld, waarbij ieder gebouw een onderscheidend, helder architectonisch concept en sculpturale kwaliteit heeft. Op deze manier krijgen de afzonderlijke gebouwen een geheel eigen karakter, en wordt getracht de 'eenheidsworst' te ontstijgen, waardoor het gebied een eigentijds en onderscheidend karakter krijgt in Rijswijk.

Een varierend, maar niet al te druk totaalbeeld

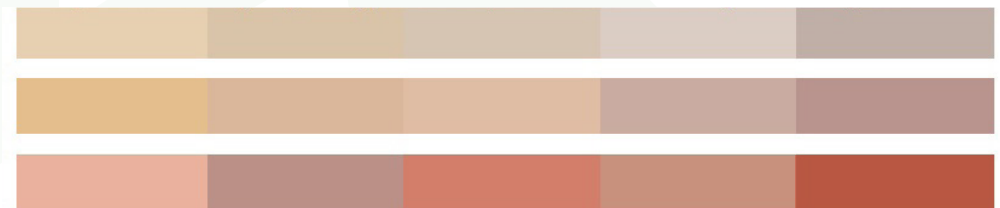
Een belangrijk aspect is het niveau van differentiatie in kleur- en materiaalgebruik. De balans tussen afwisseling en continuïteit van de gevel is essentieel. Om een dergelijk beeld tot stand te laten komen, is allereerst gekozen om de plint van de woonblokken een afwijkende kleur te geven ten opzichte van de rest van het gebouw. Hiermee wordt de verticale differentiatie gestimuleerd en wordt de menselijke maat voelbaar vanaf het maaiveld. In het geval van de woonblokken aan de Prinses Beatrixlaan krijgt het gehele basement een eigen kleur. De aanwezigheid van de plint wordt verder versterkt door verbijzondering in materialisering. Om het juiste evenwicht te borgen, is er tevens voor gekozen om de stedelijke rand horizontaal te laten variëren in kleur. De differentiatie vindt plaats op niveau van het woonblok. Dit wil zeggen dat het kleurgebruik moet veranderen wanneer de rooilijn verspringt. De stadswoningen tussen de appartementenblokken in, dienen daarmee dezelfde kleur te krijgen. De appartementenblokken boven de stedelijke rand kennen geen horizontaal verschil in kleur. Op deze wijze creëren we de juiste korrel en het juiste evenwicht ten opzichte van het maaiveld.

De continuïteit en rust in het gevelbeeld zit met name verwerkt in de fijnmazige afstand in afwisseling en herhaling van kleur- en materiaalgebruik. De kleur van de plint van het ene gebouw keert terug in het bovenliggende gedeelte van een ander gebouw. Afwisseling in materialisatie vindt plaats per gebouw. Dit brengt tevens een bepaalde rust met zich mee.

Een pallet van samenhangende, eigentijdse kleuren en materialen

Verder dienen de kleuren in het pallet mooi op elkaar aan te sluiten, en binnen dezelfde toon te vallen. Over het algemeen, hebben het kleurgebruik en de materialisering een expressief karakter, met een overwegend warme uitstraling. Eventueel kan er een accentkleur worden toegevoegd. De gebouwen moeten daarnaast een zekere mate van transparantie en een levendig karakter uit te stralen. De diverse materialen dienen duurzaam te verouderen, ook onder invloed van weersomstandigheden en luchtvervuiling. In de kleurkeuze dient hier rekening mee te worden gehouden.

Standaard pallet



Accentkleuren







5

RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT:
LANDSCHAPPELIJK PERSPECTIEF



Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van het toekomstige woongebied vanuit het landschappelijke perspectief. In het vervolg van deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit van de HBG-locatie op hoofdlijnen beschreven aan de hand van diverse thema's. Achtereenvolgens komen de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

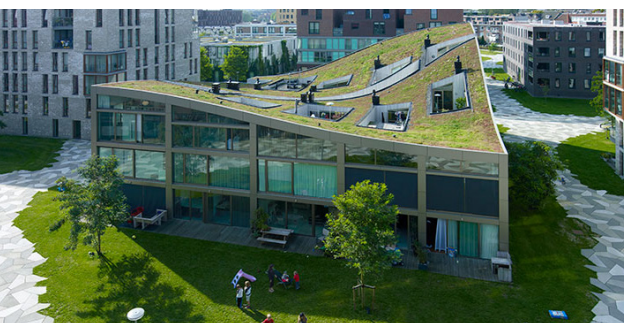
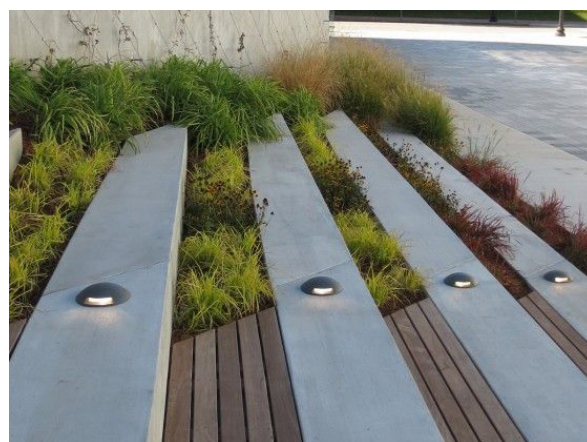
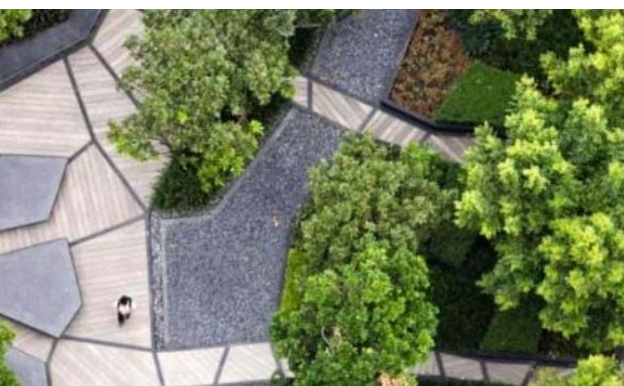
- buitenruimte;
- duurzaamheid.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Aan de beoogde beeldkwaliteit liggen enkele principes ten grondslag, die leidendgevend zijn bij de uiteindelijke uitwerking. Zoals eerder omschreven, dient het toekomstige woongebied zowel vanuit het stedenbouwkundig - als landschappelijk perspectief, een **groen-stedelijk karakter** te krijgen, waarbinnen rust en levendigheid in elkaar moeten overvloeien en elkaar moeten afwisselen. Deze afwisseling moet met name tot uiting komen in de rustige sfeer aan de binnenzijde en de levendige, bruisende sfeer aan de buitenzijde van het stadsblok. De aanwezigheid van beide zal het totaalbeeld versterken. Vanuit het landschappelijke perspectief is het hierbij belangrijk dat het woongebied - met daarbij de binnentuin in het bijzonder - gedurende het hele jaar functioneert als uitnodigende, groene verblijfsplek voor (nieuwe) bewoners en directe omwonenden, met een **hoogwaardige kwaliteit**.

Daarnaast is het belangrijk dat er ingezet wordt op duurzaamheid. Bij de herontwikkeling van de HBG-locatie wordt ingezet op een **brede definitie van duurzaamheid**. Dat betekent dat niet alleen wordt ingezet op een energetische vorm van duurzaamheid (zoals zonne- en windenergie), maar ook op ecologische, sociale, materialistische en economische duurzaamheid. In dit geval, zijn het stedenbouwkundige en landschappelijke aspect dermate aan elkaar gekoppeld, dat dit niet los van elkaar gezien kan worden.

“Het woongebied moet gedurende het hele jaar functioneren als uitnodigende, groene verblijfsplek voor omwonenden.”



Buitenruimte [1]

De daktuin als collectieve, groene, verblijfsplek gedurende het hele jaar

De buitenruimte wordt primair gevormd door de samenhangend ontworpen groene daktuin, die een uitnodigende speel- en verblijfsplek vormt voor omwonenden. Om de privacy en sociale controle te borgen, is deze daktuin uitsluitend bedoeld voor directe (nieuwe) bewoners en omwonenden van de aangelegen rijwoningen aan de Prinses Irenelaan. Waar in het voorgaande ontwerp het talud zorgde voor een semi-openbaar karakter, heeft de daktuin nu een privater, collectief karakter gekregen door de toevoeging van een stedelijke rand bestaande uit stadswoningen.

De inrichting van de daktuin bestaat uit een afwisseling van gras, vier-seizoenen beplanting, bomen (in potten of bakken), trappen en muurtjes. Er wordt op verschillende, speelse manieren omgegaan met het hoogteverschil. Het groene karakter voert nadrukkelijk de boventoon, waarbij de verharding in de binnentuin ondergeschikt is aan het groen. Op verschillende plaatsen wordt er een opening gecreëerd door het dak. Dit bevordert de natuurlijke lichtinval in de parkeergarage en geeft mogelijkheid tot het plaatsen van grotere bomen. Het is de bedoeling dat de daktuin door het jaar heen een groen karakter heeft. Hier moet in het bijzonder aandacht aan besteed worden bij het kiezen van de verschillende bomen- en plantensoorten.

De verschillende materialen die worden toegepast dienen een robuuste uitstraling te hebben en onderling familie van elkaar te zijn. Bijzondere aandacht gaat uit naar het KPN-gebouw, dat als bijzonder paviljoen in het ontwerp van de daktuin dient te worden geïntegreerd.

Tot slot vraagt de overgang tussen collectief en privé (aangrenzende terrassen van de stadswoningen) om de nodige aandacht. Daar waar de woningen direct aan de daktuin grenzen wordt de buitenruimte integraal mee-ontworpen, zodat er een samenhangend geheel ontstaat. De toevoeging van een pergola op deze grens, moet zorgen voor een natuurlijke overgang tussen collectief en privaat.

◀ *Inspiratiebeelden; collectieve daktuin*



▲ *Te behouden-, te verwijderen- en nieuwe bomen*
Bron: Stijlgroep



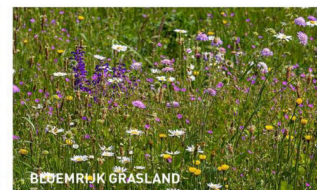
BLOEIENDE PLANTEN



BLOEIENDE PLANTEN



VRUCHTDRAGENDE PLANTEN



BLOEIENDIG GRASLAND



NATUURVRIENDELIJKE OEVER



OEVERBEPLANTING



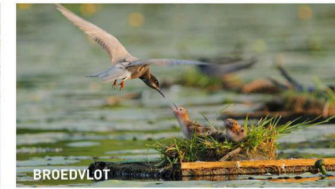
BLOEIENDE OEVERBEPLANTING



OEVERBEPLANTING



BROEDPAAL



BROEDVLOT



EENDENKORF



EENDENKORF



NESTKAST



VLEERMUIZENKAST



INSECTENHOTEL



GROENE BRUG



GROENE BRUG | DIEREN KUNNEN OVER EN ONDER DE BRUG



Buitenruimte [2]

Groen waar het kan; tuinen, gevels en overige openbare ruimte

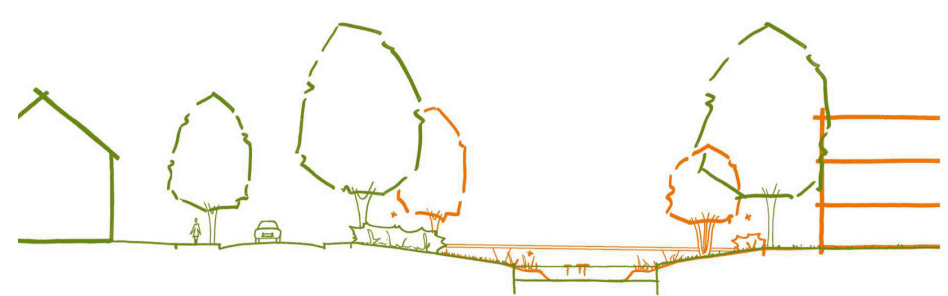
In de aansluiting van de nieuwe groene woonbuurt op de omliggende straten, dient het ontwerp zorgvuldig aan te sluiten op de openbare ruimte aan de straatzijde. Deze ruimtes dienen klimaatadaptief ingericht te worden. Het groene karakter mag overheersen; grote oppervlaktes met verharding moeten vermeden worden.

Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook in private ruimtes zoals achtertuinen, (dak)terrassen, balkons, loggia's en voorstoepen, moet het toepassen van groen zoveel mogelijk gestimuleerd worden. Op deze wijze wordt het groen-stedelijke karakter van het woongebied steeds verder bevorderd. Hetzelfde geldt voor het toepassen van gevelgroen en groene daken. Hierbij hebben de eerste drie tot vier lagen van vanaf het maaiveld prioriteit. Dit omdat de belevenis van deze gevels belangrijker is voor het straatbeeld.

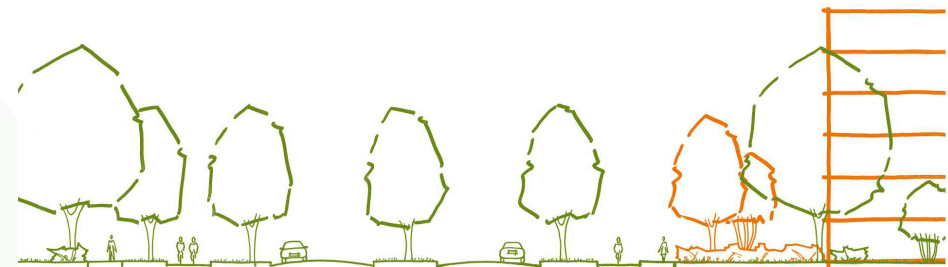
Verder dient er aandacht uit te gaan naar het fraai inpassen van fietsenstallingen voor bezoekers bij de entrees van de gebouwen. Uitritten van de parkeergarage worden zorgvuldig vormgegeven en zijn van hoge kwaliteit als het om de uitstraling naar de straat gaat.

Minister van Den Tempellaan als ecologische structuur

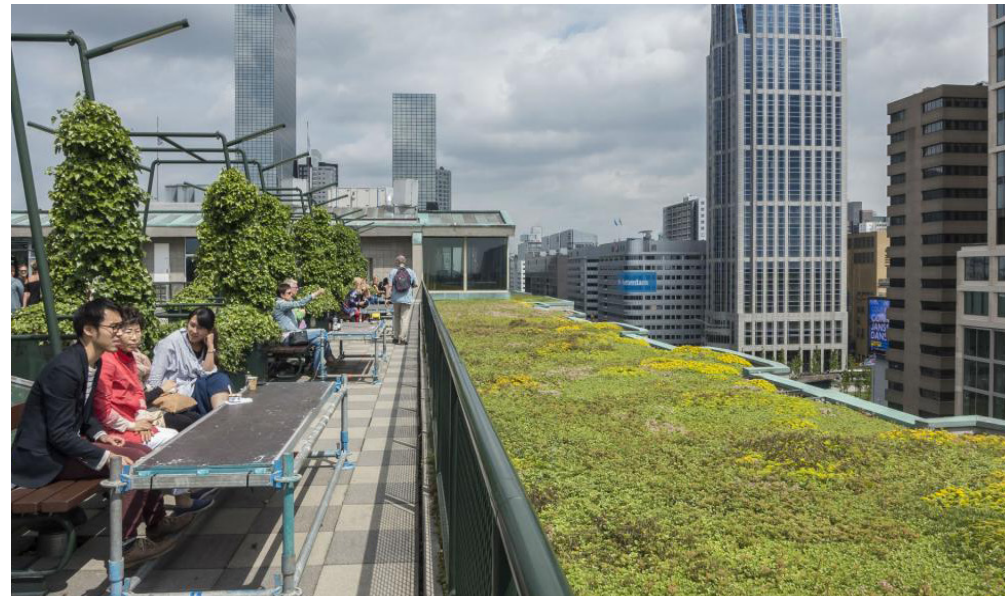
Het ecologische karakter van de bestaande water- en groenstructuur van de Minister van Den Tempellaan wordt versterkt ten opzichte van de huidige situatie. Deze structuur zal voldoende ruimte bieden aan flora en fauna in het gebied. De oeverzone, tussen het gebouw en de straat, vormt een natuurlijke overgang van privaat naar openbaar. Groene bruggen vormen de toegang tot gebouw of parkeergarage. Deze maken onderdeel uit van de ecologische structuur.



▲ *Minister van Den Tempellaan als ecologische structuur*
Bron: Stijlgroep



▲ *Zorgvuldig aansluiten op de openbare ruimte aan de straatzijde*
(voorbeeld Generaal Spoorlaan) Bron: Stijlgroep



Duurzaamheid

Zorgvuldig mee-ontwerpen in het totaal

Bij de herontwikkeling van de HBG-locatie wordt ingezet op een brede definitie van duurzaamheid. Dat betekent dat niet alleen wordt ingezet op een energetische vorm van duurzaamheid (zoals zonne- en windenergie), maar ook op ecologische, sociale, materialistische en economische duurzaamheid.

Het inzetten op energie is erg belangrijk, maar mag op geen enkele wijze ten koste gaan van de woonkwaliteit. Zonne- en windenergie, mag daarom uitsluitend op daken opgewekt worden. Een uitzondering hierbij zijn de eventueel toe te passen fotovoltaïsche cellen op de gevels. De installaties dienen op een vriendelijke wijze geïntegreerd te worden met de woonblokken en mogen nooit de boventoon voeren.

Bij ecologische duurzaamheid kan gedacht worden aan de vergroening van gevels en daken, de toepassing van natuurvriendelijke oevers en het ontwerpen van een klimaatadaptieve openbare ruimte. Er moet in het bijzonder aandacht gegeven worden aan de verdraagzaamheid bij extreme weersomstandigheden (met name regen, wind en hitte).

Materialistische duurzaamheid komt tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen, die mooi verouderen, waardoor ook de beeldkwaliteit op langere termijn is gewaarborgd.

Sociale duurzaamheid moet tot uiting komen in de gezamenlijke entrees van de woningen en de buitenruimte, die beide moeten uitnodigen tot ontmoeting. Voorgenoemde factoren dragen bij aan een hoogwaardige en leefbare architectuur en buitenruimte. Daarnaast moet de collectieve daktuin ruimte bieden voor buurtinitiatieven. Het voormalige KPN-gebouw speelt daarbij een belangrijke rol: het gebouw kan flexibel worden ingevuld aan de hand van ideeën van omwonenden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een theehuis met een moestuin.

Duurzaamheid is een belangrijk aspect, maar mag niet ten koste gaan van woonkwaliteit en uitstraling. Bovendien is het - los van de EPC-normen en het bepaalde in het Bouwbesluit - geen harde eis, maar eerder een gemeenschappelijk doel om te komen tot een meer duurzame leefomgeving. Het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid vormt daarbij het vertrekpunt. Bij de uitwerking van de bouwplannen dient geanticipeerd te worden op toekomstige mogelijkheden om de gebouwen (nog) duurzamer te maken. Daarnaast dient er bijzondere aandacht uit te gaan naar het aspect geluid. Het streven is om een gezond en duurzaam leefklimaat tot stand te brengen, geluid speelt daarbij een belangrijke rol.

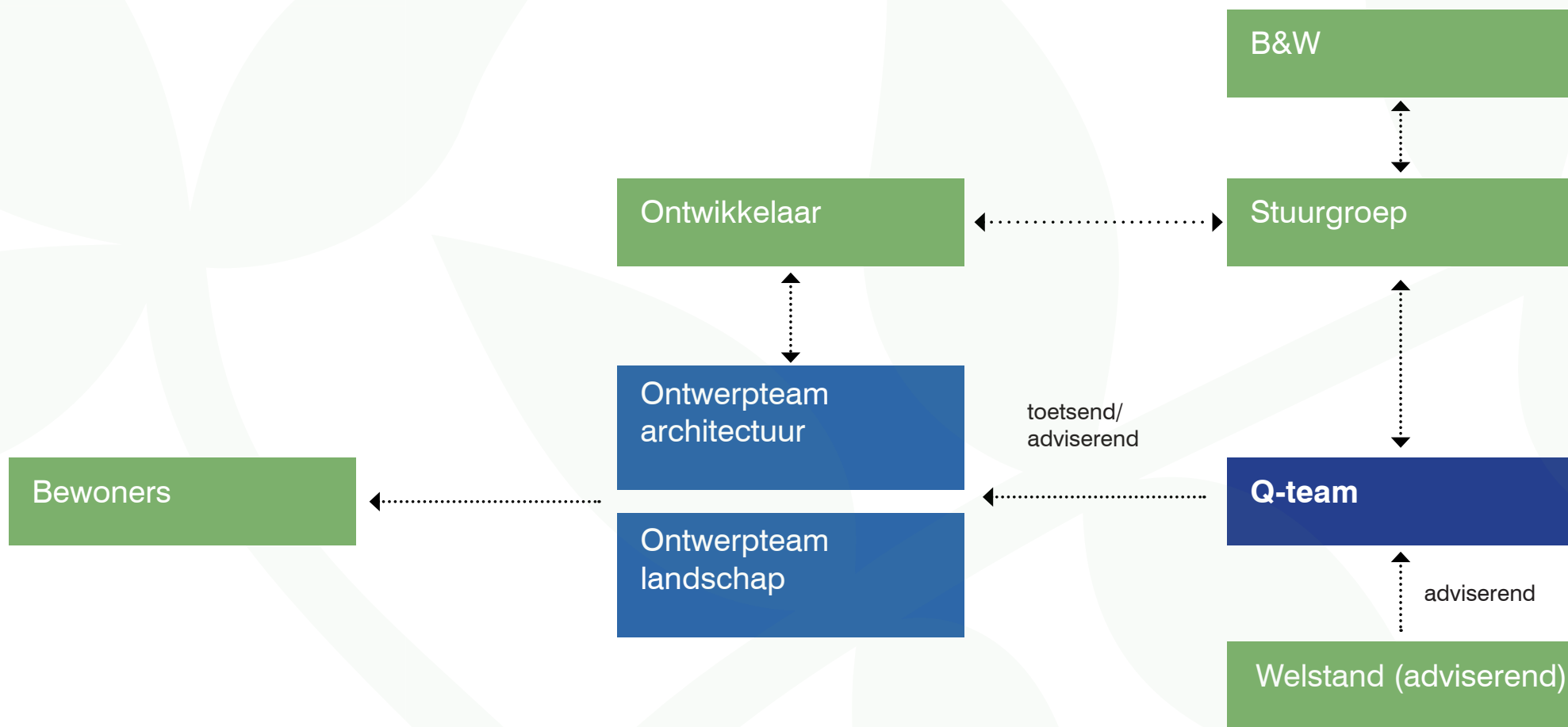


▲ *Duurzaamheid zorgvuldig meeontwerpen in het totaal*





6 PROCES



Kwaliteitsbewaking

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete spelregels (randvoorwaarden) waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitsplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de toekomstige bebouwing. De uiteindelijke kwaliteit wordt bewaakt door een zogenaamd Quality-team, kortweg Q-team. Dit Q-team bestaat onder meer uit de verantwoordelijke wethouder, een stedenbouwkundige, een vertegenwoordiger van de welstandscommissie en de ambtelijke projectleider. Tezamen waarborgen zij de kwaliteit en onderlinge samenhang van de verschillende gebouwen, bespreken ze de conceptplannen en inspireren ze de architecten. Daarbij biedt het voorliggende beeldkwaliteitsplan een inspirerend en richtinggevend kader.

Zoals blijkt uit de samenstelling van het Q-team, wordt welstand actief betrokken bij het ontwerpproces door een vertegenwoordiger integraal onderdeel te maken van het Q-team. Dit betekent dat de rest van de welstandscommissie een adviserende rol kan krijgen en actief betrokken wordt in het ontwerpproces van de toekomstige woongebouwen en de openbare ruimte. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de onderstaande overlegstructuur.

Participatie/communicatie

Bewoners worden gedurende het proces op bepaalde momenten ingelicht over de stand van zaken. Het periodieke proces en de plannen zullen worden toegelicht tijdens inloopavonden.

