

GEMEENTE RIJSWIJK

Karel Doormanlaan 155-157 Rijswijk

Beeldkwaliteitplan

4 januari 2021



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: Lammers Real Estate

Projectnummer: 172260

Datum: 4 januari 2021

Referentie: 172260bkg14

Karel Doormanlaan 155-157 Rijswijk

“De groene verbinding”



Luchtfoto plangebied en omgeving

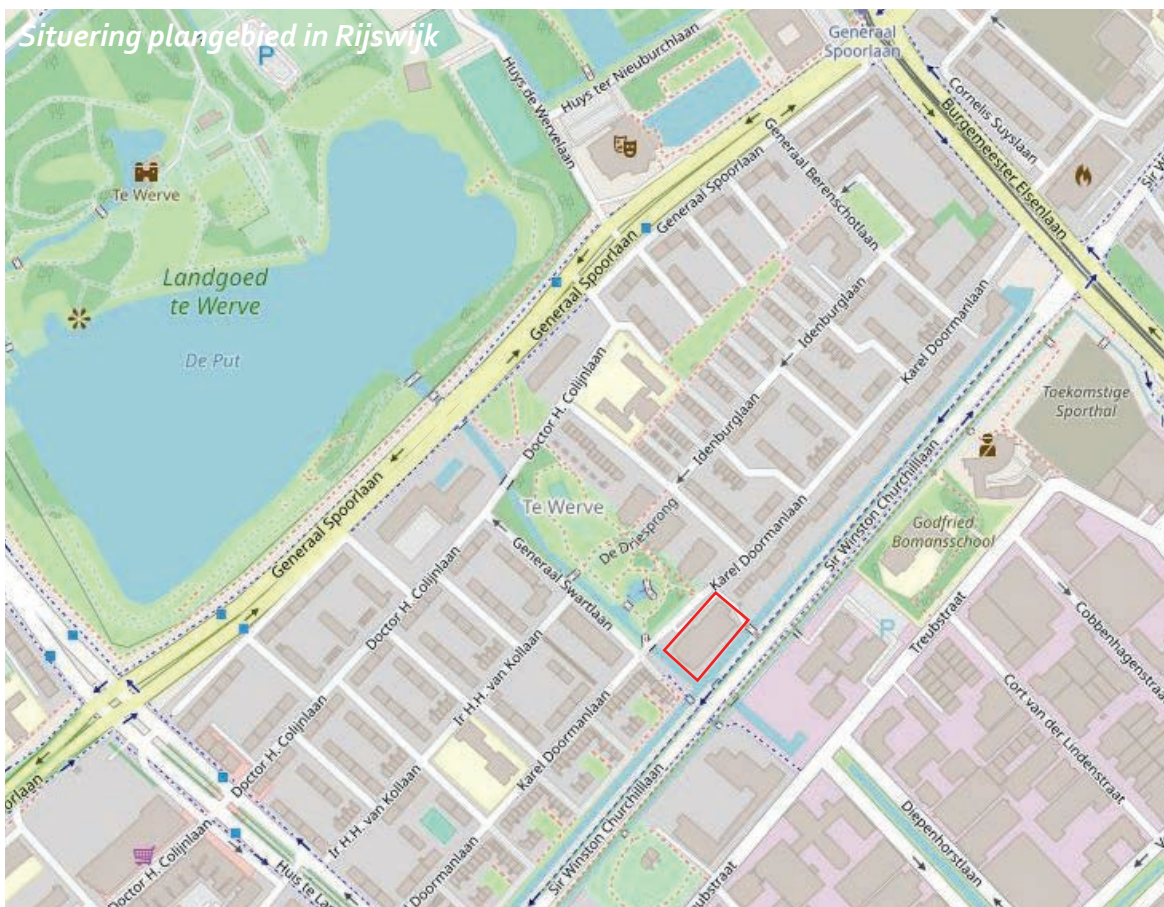
Inhoudsopgave

Karel Doormanlaan 155-157

01	INLEIDING	7
	1.1 Inleiding	9
	1.2 Plangebied en begrenzing	9
	1.3 Leeswijzer	9
	1.4 Relatie met welstandsnota	9
02	RUIMTELIJK KADER	13
	2.1 Ruimtelijke hoofdpzet	15
	2.2 Ontsluiting en parkeren	16
	2.3 Bebouwingsstructuur	17
	2.4 Groen- en waterstructuur	18
	2.5 Sfeer en identiteit	19
	2.6 Duurzaamheid	19
03	BEELDKWALITEIT	19
	3.1 Situering	22
	3.2 Bebouwingsclusters	22
	3.3 Gevelkarakteristiek	23
	3.4 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering	23
	3.5 Inrichting openbare ruimte	24

INLEIDING

01



Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Karel Doormanlaan 155-157, gelegen in Rijswijk, is een locatie gelegen met daarop een bestaand gebouw bestemd voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Voorheen was hier een bloedafnamepost van Lab West gevestigd. Thans maakt enkel een kinderopvang nog gebruik van het gebouw. Voor het overige is het pand incourant en nagenoeg leegstaand. Daarom wordt voorgesteld de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt, na het afbreken van het gebouw, ter plaatse gestapelde woningbouw te realiseren ten behoeve van maximaal 64 huurwoningen.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Ligging en karakteristiek

Het plangebied is gelegen in de woonwijk 'Te Werve'. Deze wijk ligt centraal in Rijswijk, tussen de winkelgebieden 'In de Bogaard' en 'Oud Rijswijk'. De wijk Te Werve is één van de eerste uitbreidingswijken van Rijswijk. Naar een ontwerp van het stedenbouwkundige bureau 'Kuiper, Gouwetor, De Ranitz en Bleeker' werd het gebied tussen de Burgemeester Elsenlaan en de Huis te Landelaan in de periode 1954 – 1960 volgebouwd met de typerende strokenbouw van de CIAM-gedachte: haaks op en parallel aan elkaar geplaatste woonblokken met veel groen ertussen. Het plangebied ligt op een sleutelpositie in de stad tussen de groene wijk De Werve en het (met name) industriële gebied de Plaspoelpolder.

De bebouwing in de Wijk kent een grote mate van variatie in bouwhoogtes. Zowel grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap als gestapelde woningbouw tot 5 bouwlagen hoog komen afwisselend voor. Recent gerealiseerde gestapelde nieuwbouw bestaat zelfs uit 6 bouwlagen. Ten zuiden van de Sir Winston Churchillaan is, schuin tegenover het plangebied, bebouwing aanwezig tot 13 bouwlagen hoog. Het algehele patroon aan de Karel Doormanlaan is dat van hogere blokken afgewisseld door stroken met laagbouw.

Te Werve toont nog de gave, ruime en groene CIAM-filosofie, met hier en daar sociaalmaatschappelijke functies (onder andere scholen). Door de ontwikkeling van Te Werve volgens de CIAM-gedachte (scheiding van functies en 'licht-lucht-groen-ruimte') is een relatief groene wijk ontstaan.

Belangrijke erftoegangswegen, zoals de Karel Doormanlaan en de Dr. H. Colijnlaan, zijn voorzien van bomenrijen en dragen daardoor bij aan de groene uitstraling van de wijk. Dit wordt versterkt doordat er in het plangebied diverse kleinere groenstroken en plantsoenen voorkomen, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen. Ook het park 'De Driesprong', dat in het midden van de wijk en ten noorden van het plangebied ligt, draagt bij aan de groene structuur van Te Werve.

Begrenzingen

De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.930 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie D, nummer 7570. Noordwestelijk is de plangrens feitelijk waarneembaar door de ligging van de Karel Doormanlaan, noordoostelijk door bestaande woningen aan de Karel Doormanlaan en oostelijk tot en met zuidwestelijk door de ligging van water aan de Sir Winston Churchillaan respectievelijk de Generaal Swartlaan. Te Werve is hoofdzakelijk een woonwijk. Binnen Te Werve zijn bijna geen (detailhandels)voorzieningen aanwezig. Wel zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere een basisschool (de Rehobothschool) in combinatie met een aantal andere maatschappelijke functies aan de Dr. H. Colijnlaan en de tijdelijke huisvesting van basisschool 't Prisma aan de Generaal Vetterstraat.

Te Werve is een herstructureringswijk. Dat wil zeggen dat de eenzijdigheid van de wijk, veel gestapelde goedkope verouderde huurwoningen, voor problemen zorgt en aangepakt moet worden. Dit wordt gedaan door waar mogelijk andere woningtypologieën en/of woningen van andere prijsklassen toe te voegen.

Te Werve is wat doelgroepen betreft, vooral een wijk voor gezinnen en ouderen. In een wijk wordt er gestreefd om wooncarrière te maken, vandaar dat het belangrijk is om eengezinswoningen en woningen voor senioren en ouderen toe te voegen aan de wijk.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de ontwikkeling en de vertaling daarvan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld door middel van een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, architectonische uitstraling, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebouw met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de woningbouw faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.



Bebouwing in de wijk Te Werve





RUIMTELIJK KADER

02

“De groene verbinding”

Ruimtelijk kader

2.1 Ruimtelijke hoofdropzet

Context

Het plangebied ligt aan de Sir Winston Churchilllaan, op de kop van park De Driesprong. Daarmee vormt de locatie een wezenlijk schakelpunt en accent in het stedelijke weefsel van enerzijds de wijk Te Werve aan de noordwestzijde van de Sir Winston Churchilllaan en anderzijds de stadsdelen ten zuidoosten van deze weg.

In het beeldkwaliteitplan dat in 2014 ten behoeve van de (gedeeltelijke) herontwikkeling van de wijk Te Werve is opgesteld, is deze eigenschap van het plangebied erkend. Het stedenbouwkundige raamwerk, zoals opgenomen in het "Beeldkwaliteitplan Te Werve", geeft de locatie weer als onderdeel van de centrale groenstructuur, bestaande uit park De Driesprong en de voortzetting daarvan via de groenblauwe zone in zuidoostelijke richting.

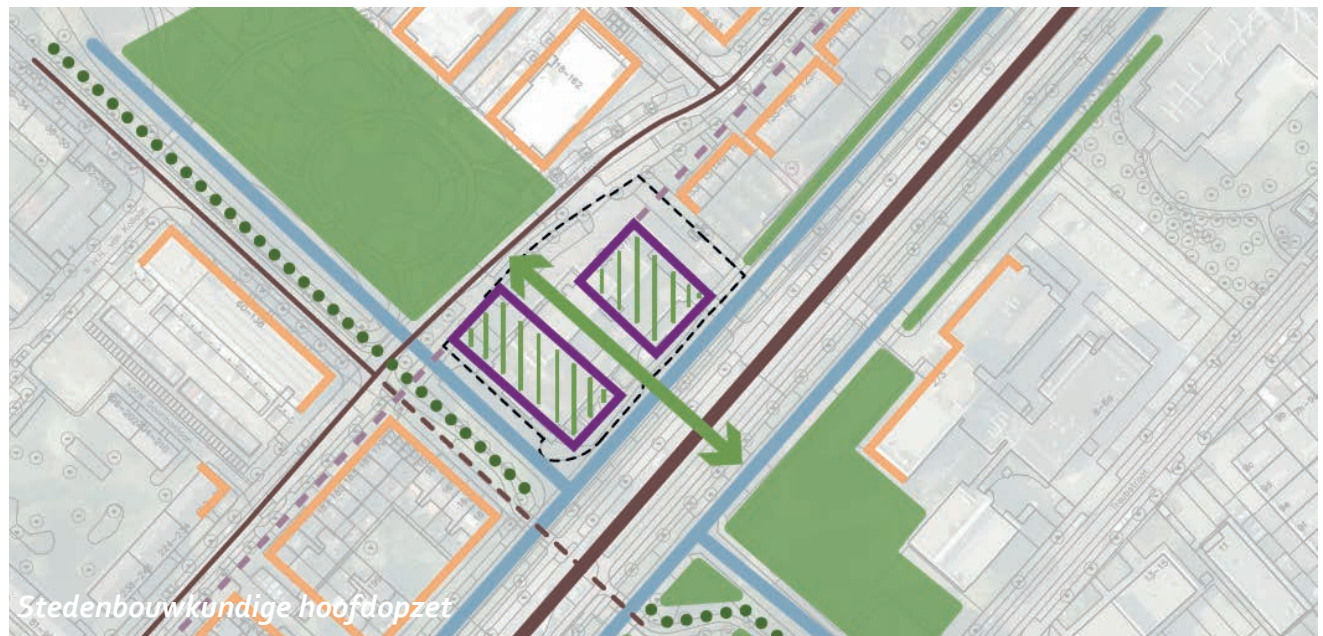
Deze kenmerken van de locatie op het snijvlak van de centrale groenstructuur en de haaks daarop staande infrastructuur (Sir Winston Churchilllaan) dienen als basis voor de stedenbouwkundige hoofdropzet die ten grondslag ligt aan woningbouw in het plangebied. Dit betekent concreet een hoofdstructuur bestaande uit een centrale open en groene ruimte die aan weerszijden wordt begeleid door bebouwing (binnentuin), gelegen in de rooijlijn van de Karel Doormanlaan en wat betreft bouwhoogte passend in het patroon van hoogbouw tussen stroken laagbouw.

Ambitie

Vanuit de beschreven gebiedskenmerken en de beeldkwaliteitsaspecten zoals die voor de gehele wijk Te Werve van toepassing zijn, wordt geambieerd een woningbouwplan te realiseren dat het groene karakter van de locatie behoudt en versterkt en dat tegelijkertijd een visuele verbinding weet te leggen met het gebied aan de overzijde van de Sir Winston Churchilllaan, met inbegrip van de daar aanwezige hoogbouw. Navolgend wordt aan de hand van een aantal specifieke thema's nader uiteengezet met welke uitgangspunten rekening dient te worden gehouden om invulling te kunnen geven aan die ambitie. De groene, doorlopende as vormt deze visuele verbinding (géén fysieke verbinding). Het hiernaast weergegeven integrale kaartbeeld geeft de algehele nagestreefde stedenbouwkundige hoofdropzet weer.



Stedenbouwkundig raamwerk wijk Te Werve met het plangebied (rood omkaderd) op het snijvlak van het park (groene ovaal) en de Sir Winston Churchilllaan (oranje lijn)



2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluitingsstructuur

In de huidige situatie wordt het plangebied voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten op de Karel Doormanlaan. Voor langzaam verkeer zijn ontsluitingen op zowel de Karel Doormanlaan als de Sir Winston Churchilllaan aanwezig. Aangezien deze wijze van ontsluiting goed functioneert wordt voorgesteld om deze te handhaven in de nieuwe situatie.

Voor wat betreft het langzaam verkeer kan de bestaande verbindingroute aan de noordoostzijde, met brug naar de Sir Winston Churchilllaan, behouden blijven. In het kader van het waarborgen van een doorzicht tussen de Karel Doormanlaan en de Sir Winston Churchilllaan wordt voorgesteld om de ontsluiting voor langzaam verkeer richting de Karel Doormanlaan en het park centraal in het plangebied te situeren.

Teneinde te voorkomen dat de centrale langzaam verkeerroute wordt doorsneden, dient de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer aan de randen van het plangebied plaats te vinden.

Parkeren

Gelet op het streven naar een zo groen mogelijke inrichting van het plangebied dient het parkeren bij voorkeur verdiept plaats te vinden. Het maaiveld blijft op die manier gevrijwaard van zicht op geparkeerde voertuigen.

Verdiept parkeren is mogelijk door middel van verdiept aan te leggen parkeerkoffers met afschermende (groen)voorzieningen, dan wel in de vorm van een parkeergarage. Een parkeergarage kan zowel onder de te realiseren bebouwing als onder de buitenruimte worden aangelegd, zodat in geval van meerdere gebouwen deze ondergronds met elkaar in verbinding kunnen staan. Rekening dient te worden gehouden met ondergrondse uitsparingen dan wel (voldoende grote) bakken op het parkeerdak voor bomen, zodat op het binnenterrein ook volwaardige bomen kunnen groeien.



Uitgangspunten ontsluiting en parkeren

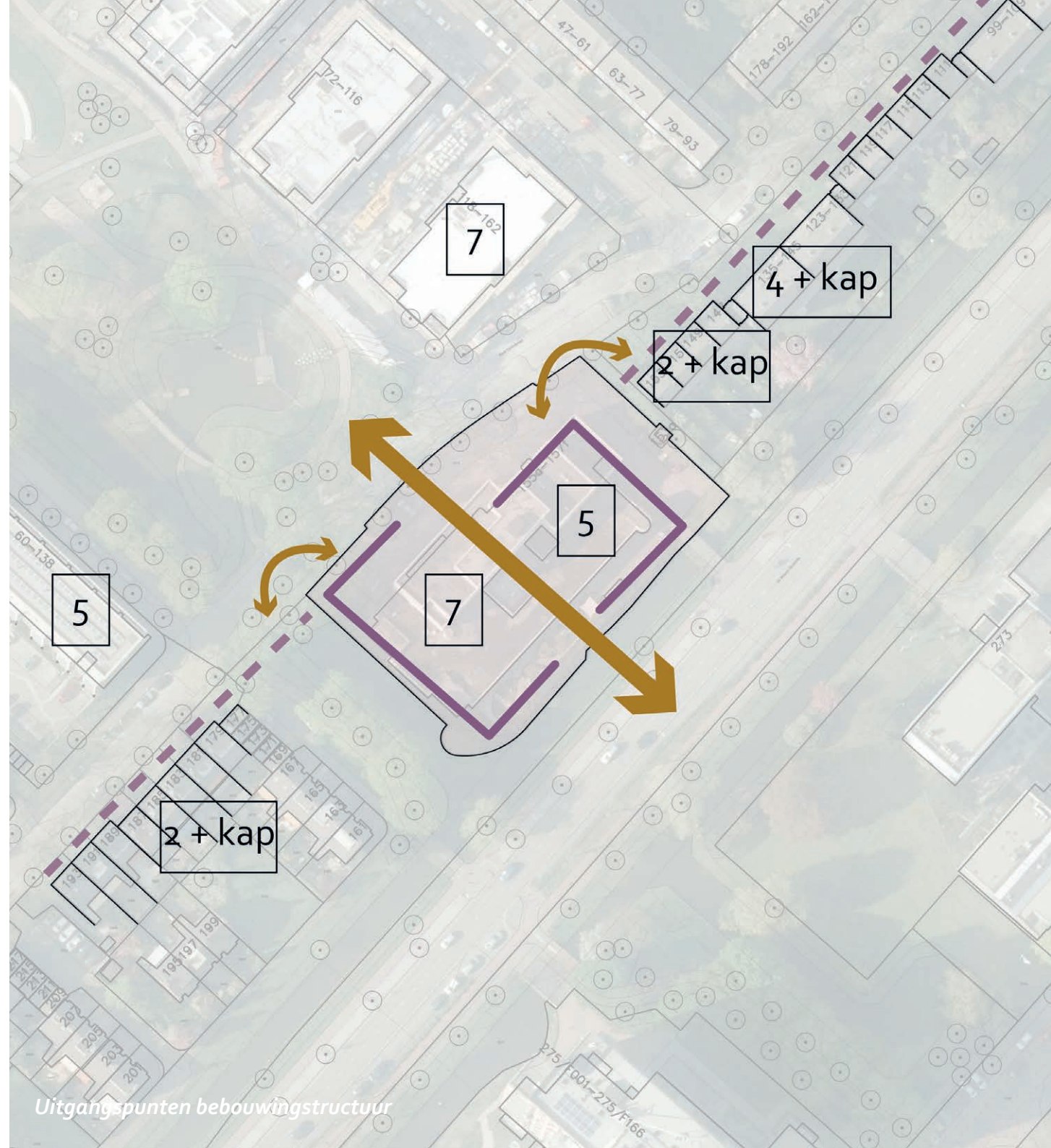
2.3 Bebouwingsstructuur

Inherent aan de ambitie om het groene karakter van de locatie te versterken en een verbinding te leggen tussen het park en het gebied ten zuidoosten van de Sir Winston Churchilllaan, zal de nieuwe bebouwing niet kunnen bestaan uit één plangebied-bedekkende bouwmassa. Er dient sprake te zijn van ruim voldoende onbebouwde ruimte. Dit impliceert een bebouwingsstructuur bestaande uit ten minste twee afzonderlijke bouwvolumes bovengronds, waarbij de rooilijnen van de aangrenzende bebouwing maatgevend zijn voor de footprint. Ondergronds kan (in de vorm van een parkeerkelder) wel sprake zijn van één verbonden bebouwingsstructuur.

De massaopbouw van beide bouwmassa's verschilt onderling van elkaar: het meest noordoostelijk gelegen bouwdeel kent een wisselende massaopbouw van maximaal 5 bouwlagen zonder kap, terwijl het meest zuidwestelijk gelegen bouwdeel is opgebouwd uit 7 wisselende bouwlagen zonder kap. Daarmee past het plan in het bestaande stedelijk patroon, waarbij de Sir Winston Churchilllaan benoemd is in de hoogbouwvisie en het plan aan park staat. Echter, voor deze locatie is er door de maat en schaal geen aanleiding voor een hoogbouwoplossing, maar voor een hoogte accent aan het park.

Door het toepassen van setback op de bovenste bouwlaag oogt het gebouw op maaiveld minder groot. Het blok wordt daardoor minder massief ervaren. Gezien de variatie van bebouwing met en zonder kap in de omgeving, behoren zowel een plat dak als een flauwe kap tot de mogelijkheden.

Het totaalbeeld van bebouwing dient een compositie van objecten in het groen te vertegenwoordigen, waarbij de individuele gebouwen het beeld van een doorlopend park benadrukken.



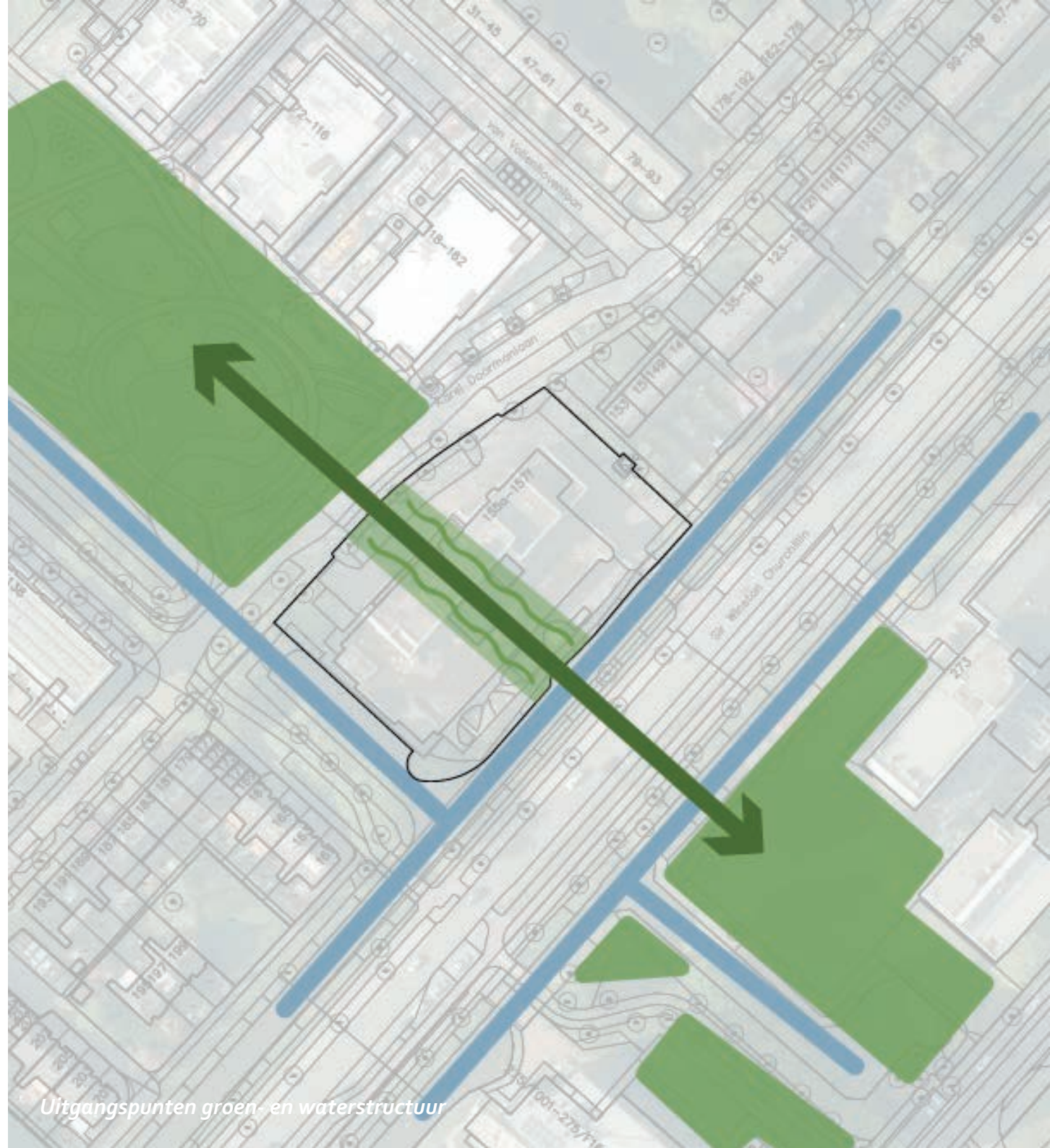
2.4 Groen- en waterstructuur

De groenstructuur dient de leidende structuur te zijn voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Zowel de openbare ruimte als de bebouwing zal de groenstructuur moeten begeleiden, zodanig dat deze visueel wordt ervaren als een doorlopend park vanaf De Driesprong tot aan de overzijde van de Sir Winston Churchilllaan (Plaspolder).

De aangewezen manier om deze verbinding te bewerkstelligen is door middel van een brede groenstrook centraal in het plangebied. Deze strook, waaraan de langzaam verkeersverbinding kan worden gekoppeld, waarborgt een zichtrelatie en een fysieke verbinding tussen de delen ten zuidoosten en noordwesten van het plangebied. Teneinde de groenstructuur daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient ofwel ruimte te worden gereserveerd in de parkeergarage voor uitsparingen ofwel voor bakken op het dak van de garage, zodat volwaardige bomen kunnen groeien op het binnenterrein. Dit kan in de vorm van 2 tot 3 bakken / uitsparingen voor deze bomen. De uitsparingen en/of bakken dienen voldoende groot te zijn om de bomen de ruimte te kunnen geven voor groei in omvang en hoogte.

Het toepassen van groene gevels en groene daken kan aanvullend worden gebruikt om het gewenste groene beeld verder vorm te geven en te versterken.

De watergangen gelegen ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied blijven bij voorkeur behouden in de huidige vorm. Het betreffen lineaire elementen die voortkomen uit de voormalige strokenverkaveling. Dit geldt tevens voor de waardevolle bomen aan de randen van het plangebied.



2.5 Sfeer en identiteit

In de wijk Te Werve is de naoorlogse wederopbouwgedachte duidelijk herkenbaar in de ruimtelijk-functionele structuur van de ruimte en de architectuur van de bebouwing. De nieuwbouw mag grotendeels een daarvan afwijkende uitstraling hebben, gelet op de rol als schakelpunt en accent. Wel dient gebruik te worden gemaakt van accenten die refereren aan de wederopbouwarchitectuur.

Een nieuw woningbouwplan heeft derhalve een eigen identiteit, maar dient tegelijkertijd wel de sfeer uit te ademen van de wijk waarin het plan ligt. Rekening dient te worden gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.



Sfeer Te Werve

2.6 Duurzaamheid

Naast het uitgangspunt van gasloos bouwen komt het toepassen van natuurlijke materialen, zoals gebakken materialen en hout (met FSC keurmerk), de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de bebouwing, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.

Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van het plangebied en de wijk.

De zonnepanelen/-collectoren dienen zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst te worden en in regelmatige patronen, afgestemd op de architectonische uitwerking.



Zonnepanelen op sedumdaken

BEELDKWALITEIT

03

Beeldkwaliteit

3.1 Situering

Bij de situering van de nieuwbouw gaat het om de situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en in relatie tot de belendende gebouwen en de publieke ruimte.

- Oriëntatie van de kopgevels op park De Driesprong, lange gevels georiënteerd op de binnentuin.
- Rooilijn van de aangrenzende bebouwing aan de Karel Doormanlaan dient gerespecteerd te worden, met inachtneming van een sprong in de rooilijn ter hoogte van de binnentuin.
- Plaatsing van de gevels aan de Sir Winston Churchilllaan wel op één rooilijn. Aan deze weg is veelal sprake van achterkantsituaties, de nieuwe bebouwing kan bijdragen aan het creëren van een nieuwe heldere rooilijn.
- Aanhouden van ten minste 15 meter afstand tussen afzonderlijke bouwblokken teneinde een voldoende brede en open groene ruimte centraal in het plangebied te kunnen realiseren.
- Aanhouden van gepaste afstand van de nieuwbouw tot de bestaande aangrenzende bebouwing.

3.2 Massa en vorm

De relatie van een gebouw tot de omgeving staat centraal bij de keuze voor de hoofdvorm- en massa van dat gebouw. In de ruimtelijke verschijningsvorm zijn de massa en de vorm van het gebouw de intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken.

- Bebouwing tot 7 lagen in een getrapte opbouw, als accent en verbindend element in een groene ruimte (ensemblewerking).
- Laagste gedeelte ter hoogte van de Karel Doormanlaan, beginnend met 3 bouwlagen voor nieuwbouw aan de noordoostzijde van het plangebied en 4 bouwlagen voor nieuwbouw aan de zuidwestzijde.
- Hoogste gedeelte ter hoogte van de Sir Winston Churchilllaan, tot ten hoogste 5 bouwlagen voor nieuwbouw aan de noordoostzijde van het plangebied en maximaal 7 bouwlagen voor nieuwbouw aan de zuidwestzijde, inclusief setback op de bovenste laag.

- Getrapte opbouw draagt bij aan het ervaren van de bebouwing als object in een doorlopend park (dakenlandschap) en zorgt voor een gepaste aansluiting bij het bebouwingspatroon in de omgeving.
- Bebouwing beëindigd door plat dak of kap
- Geleding in de massa door middel van inkassingen, dakterrassen, balkons en inspringende geveldelen.
- Kleinschalige toevoegingen, zoals overkappingen bij entrees of luifels, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw.
- Gebruik van orthogonale vormen, geen organisch vormgegeven elementen.
- Kleine bouwmassa's niet gewenst. Bergingen opnemen in hoofdmassa



3.3 Gevelkarakteristiek

De verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw bepalen de gevelkarakteristiek. Het daarbij om zowel de relatie van de gevels met de omgeving als om de karakteristiek van een gebouw als object zelf.

- De architectonische uitwerking omvat een eigentijdse uitstraling met referenties naar de overige bebouwing in de wijk Te Werve.
- De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling met representatieve gevels richting de openbare ruimte.
- Een evenwichtige en laagsgewijze gevelindeling.
- Balkons en vanaf het maaiveld zichtbare dakterrassen vormen een architectonisch onderdeel van de hoofdmassa.
- Gevelopeningen zijn proportioneel aan de maat van de bebouwing en kennen een eenduidige ritmiek.



3.4 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

Het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering van de gebouwen geven invulling aan de wijze waarop een gebouw wordt ervaren. Het betreft beeldbepalende aspecten voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied.

- Overwegend baksteenarchitectuur in (licht)bruine aardetinten, passend bij de groene omgeving, sedumdaken en overige bebouwing.
- Toepassing van natuurlijke materialen en kleuren.
- Eén hoofdkleur per bouwvolume, geen kleurcontrasten tussen verschillende gevelmaterialen, uitgezonderd detailleringen.
- Balkons, lambriserings en dakplinten in afwijkende, lichtere kleurstelling en ondersteunende materialen als schoonwerkbeton ter accentuering.
- Daken dienen afgedekt te worden met sedumbedekking.
- Plasticiteit door toepassing van bijzondere metselverbanden, voegen, negges, rollagen, sierstenen en sluitstenen.
- Eenvoudige maar zorgvuldige detaillering.



Gewenst kleur- en materiaalgebruik



Kleur- en materiaalgebruik gevels



3.5 Inrichting openbare ruimte

Overgang privé/openbaar

De bebouwing dient als object in een park te worden ervaren. Privé buitenruimtes in de vorm van tuinen zijn daarmee uitgesloten. Terrassen grenzend aan het maaiveld zijn wel toegestaan, evenals dakterrassen en balkons. Terrassen op maaiveldniveau dienen duidelijk van de openbare ruimte te kunnen worden onderscheiden (heldere overgang privé/openbaar). Hagen als terrasafscherming zijn daarmee uitgesloten.

Hoofdentrees tot de gebouwen dienen aan de zijde van de Karel Doormanlaan te worden gesitueerd, ondergeschikte entrees zijn tevens mogelijk via de centrale open en groene binnentuin. Toegangen tot verdiepte of ondergrondse parkeervoorzieningen dienen vanuit het park en de binnentuin niet zichtbaar te zijn.

Materialisering

In de binnentuin dient gebruik te worden gemaakt van natuurlijke materialen en kleuren voor de paden en inrichtingselementen, afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing. De materialisering draagt er aan bij dat de groene ruimte wordt ervaren als een voortzetting van park De Driesprong. Paden dienen als halfverharding te worden uitgevoerd, ontsluitingen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer in gebakken klinkers.

Inrichtingselementen

Toe te passen inrichtingselementen sluiten aan bij de elementen zoals toegepast in park De Driesprong en bestaan uit duurzame straatverlichting, zitgelegenheden, (natuurlijke) speelvoorzieningen en plantenbakken. De inrichtingselementen dienen uitnodigend te zijn voor ontmoetingen en het onderhouden van sociale contacten. Paden meanderen en elementen staan speels in de ruimte.

Groenelementen

De centrale groene binnentuin vormt een voortzetting van het park en daarmee de schakel tussen het park en de groenblauwe zone aan de overzijde van de Sir Winston Churchilllaan.

Toe te passen groenelementen in de binnentuin bestaan uit heesters, struiken en laagstam bomen (minstens tweede orde). Deze worden speels op strategische plekken in de met gras aangeklede ruimte geplaatst. Hagen worden toegepast ter begeleiding van de paden voor langzaam verkeer.

De bestaande waterlopen die de locatie begeleiden blijven behouden in de huidige vorm. Er worden in het plangebied geen nieuwe wateroppervlaktes aangelegd.

