

Beeldkwaliteits- plan

Het
Havenkwartier
Rijswijk

Versie 4.2

3 maart 2022

Beeldkwaliteit- plan

Het
Havenkwartier
Rijswijk



PLANKAART UIT HET RUIMTELIJK KADER
HAVENKWARTIER, D.D. JANUARI 2021

Inhoud

1 INLEIDING	7
1.1 DUURZAME BUITENRUIMTE	8
1.2 HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR	12
2 GEBIEDEN MET SPECIFIEKE CONTEXT	19
2.1 ETALAGEZONE	20
2.2 STADSENTREE	21
2.3 VLIETZONE	22
2.4 DE HAVENBEKKENS	23
2.5 DE DOORSTEEK	24
2.6 POCKET PLAATSEN	25
3 FACILITAIRE STRUCTUREN	27
3.1 MOBILITEIT	28
3.2 PARKEREN	28
3.3 KABELS EN LEIDINGEN	29
3.4 HUISVUILZAMELING	29
4 VERTICALE STAPELING VAN DE GEBOUWEN	31
4.1 DE PLINT	32
4.2 RIJSWIJKSE HOOGTE	33
4.3 SETBACKS EN HET DAKLANDSCHAP	34
4.4 HOGERE ACCENTEN	35
5 OVERGANG GEBOUW EN MAAVELD	37
5.1 AANSLUITING GEBOUWEN AAN OPENBARE RUIMTE	38
DIRECTE AANSLUITINGEN	
INTERMEDIAIRE ZONE	
HOOGTEVERSCHILLEN	
OVERKLUIZINGEN	
COLONNADES	
5.2 RITMIEK VAN DE GEVELS	41
5.3 GEBOUWEN GAAN DE HOEK OM	42
5.4 LOGISTIEK	43
6 DE DUURZAME OPENBARE RUIMTE	45
6.1 INRICHTING OPENBAAR GEBIED	46
6.2 GROEN	50
6.3 DE WEG VAN HET WATER	53
OVERZICHT RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	56

Dit Beeldkwaliteitplan bouwt voort op het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' uit het Ontwikkelkader voor het Havenkwartier, wat te vinden is op <https://www.rijswijk.nl/projecten/havenkwartier>.

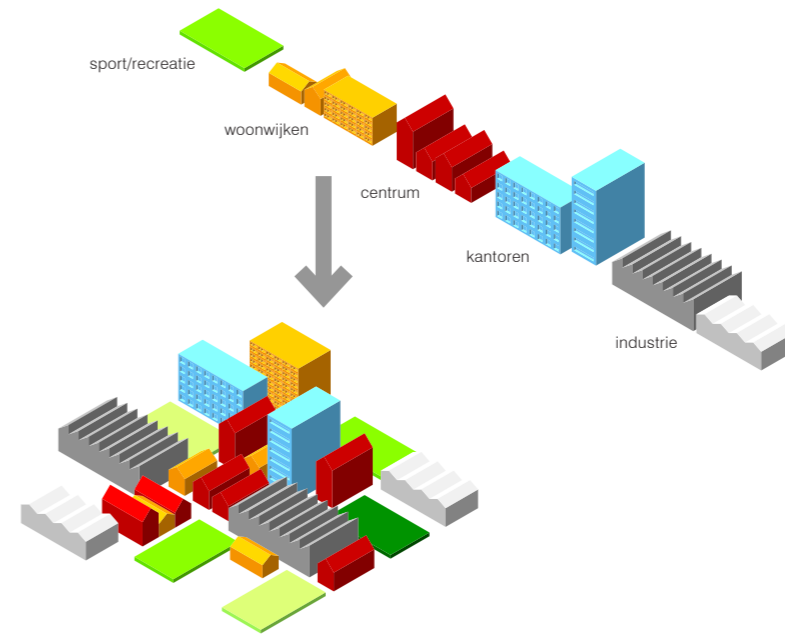
In dit Beeldkwaliteitplan Havenkwartier zijn ten aanzien van de bebouwing en openbare ruimte de essentiële randvoorwaarden en beoogde uitgangspunten opgenomen. In specifieke situaties biedt dit document ruimte voor maatwerk.

Voor de bebouwing geldt dat de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn uitgewerkt in concrete eigenschappen van volumes, geleding en architectuur en met name ook de wijze waarop gebouwen grenzen aan de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt globaler behandeld zodat deze later kan worden uitgewerkt in de vorm van inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt de leidraad voor deze inrichtingsplannen.

Aspecten zoals technische uitwerking, beheer en kosten van aanleg en onderhoud worden in de vorm van een aparte notitie aan de besluitvorming toegevoegd.



IMPRESSIE KORTE HAVEN



Inleiding

Rijswijk is in trek. Niet alleen om te wonen, maar ook om te werken. De ambitie van de gemeente Rijswijk is om met de transformatie van het Havenkwartier een nieuwe ruimtelijke typologie toe te voegen aan de stad; een gemengd stedelijk gebied met substantiële ruimte voor bedrijvigheid. Een aantrekkelijk verblijfsgebied met een combinatie van auto- en fietsbereikbaarheid en de tram om de hoek.

In het Ontwikkeldkader dat voor het Havenkwartier is opgesteld zijn vier overkoepelende doelen beschreven:

1. Het Havenkwartier ontwikkelt zich tot een ankerpunt in de regio
2. Blauw accent in een groene stad
3. Verblijfskwaliteit in de Plaspoelpolder
4. Een diverse stadswijk

Het gemengde karakter van het toekomstige gebied met wonen naast werken, oud aangevuld met nieuw, vraagt om een weldoordachte uitwerking van de buitenruimte en de architectuur. De buitenruimte is duurzaam aantrekkelijk: open, overzichtelijk, multifunctioneel, waarbij verplaatsen en verblijven met elkaar in balans zijn. Anderzijds hoogwaardige architectuur die verschillende functies kan accommoderen en de kwaliteit van de buitenruimte ondersteunt.

Duurzame buitenruimte

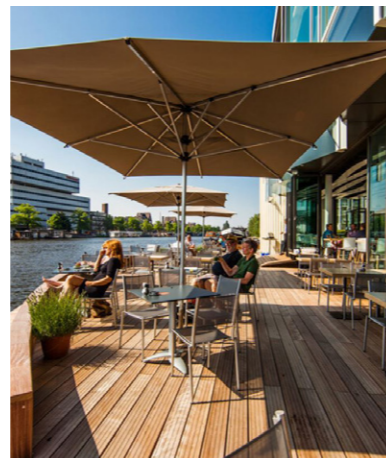
De openbare ruimte van het Havenkwartier maakt een met water verbonden stuk Rijswijk met een herkenbare identiteit. Er moet een prettige stedelijke omgeving ontstaan, waar het aangenaam wonen, werken en verblijven is. Bovendien wordt het gebruik van de openbare ruimte meer divers door het vervlechten van werken, wonen en vrije tijd en het wisselende activiteitenpatroon van de stedeling. De openbare ruimte moet op dit nieuwe gebruik worden ingericht. De openbare ruimte is van ons allemaal. Daarom is het zo belangrijk dat deze op een zorgvuldige manier wordt aangelegd en goed wordt onderhouden. De openbare ruimte een ware multi tasker.

In contact met het water

Water is cruciaal voor de identiteit en beleving van het Havenkwartier. Water vormt straks het hart van de openbare ruimte en er wordt volop ingezet om het water beter bruikbaar en beleefbaar te maken. In alles moet men voelen dat men zich in het Havenkwartier bevindt.

De kwaliteit en aantrekkingskracht van het water (uitzicht, ruimte, geur, emotie) bieden een recreatieve waarde aan de woonomgeving. Openbare kades zorgen voor meer wandelroutes en meer waterbeleving. Stoere kades ondersteunen de 'industriële identiteit' van het Havenkwartier.

Op bijzondere locaties (bijvoorbeeld de kop van de bekkens) worden uitnodigende verblijfsplekken aan en op het water gerealiseerd (drijvend of staand). Dit zijn de plekken waar de relatie met het water wordt versterkt door een verlaging te maken of het toevoegen van een drijvende tuin of zwemvlonder.



REFERENTIES OPENBAAR TOEGANKELIJKE KADES



REFERENTIES ZITPLEKKEN IN HET GROEN



Voetgangsvriendelijk

De toekomstige ruimte-structuur is grotendeels gebaseerd op de bestaande structuur van de havenbekkens, de Vliet en de lange lijnen. Om het Havenkwartier uit te bouwen tot een samenhangend stedelijk woon- en werkgebied is het nodig dat de openbare ruimte van een nieuwe inrichting wordt voorzien. De voetgangsvriendelijkheid wordt in het Havenkwartier ondersteund door vier belangrijke aspecten:

- Aanleggen en verbreden van de trottoirs langs alle wegen
- Verkleinen van de korrelgrootte door het toevoegen van verbindingen
- Verbeteren verbindingen naar de omgeving
- Toevoegen van verblijfsplekken

Aanleggen en verbreden van de trottoirs langs alle wegen

In de basis krijgen alle straten brede trottoirs van 5-6m. Hier door ontstaat ruimte voor de voetgangers, voor groen, water en voorzieningen. Royale domeinen voor de voetgangers zorgt er bovendien voor dat contrasterend gebruik tussen bewoners en bedrijven, tussen weekdays en weekenddagen, overdag en avond eenvoudig kunnen worden opgevangen.

Verkleinen van de korrelgrootte door het toevoegen van verbindingen

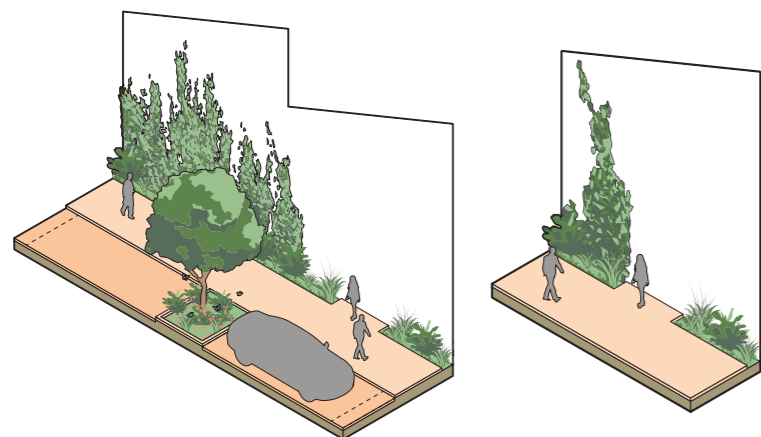
De hoofdrichting in het gebied is ZW-NO, met lange straten die parallel lopen met de beide insteekhavens. Een doorsteek in de dwarsrichting van de Handelskade naar de Vliet zorgt ervoor dat het lijnenspel meer een netwerk wordt dat bijdraagt aan de samenhang in het gebied. Een nieuwe fiets- en voetgangersbrug nabij Harbour Village en pleintjes op het tracé maken de maritieme identiteit van het

RANDVOORWAARDEN

- Openbare kades
- Brede trottoirs van 5-6m
- Doorsteek als nieuwe verbinding
- Opvang van regenwater op de bouwvelden

UITGANGSPUNTEN

- Herkenbare identiteit Havenkwartier
- Meer ruimte voor de voetganger
- Sunspots benadrukken als verblijfsplekken
- Werken, wonen en vrije tijd vervlechten
- Ruimtelijke kwaliteit van het water benutten
- Ontwerpen met groen en water voor meer biodiversiteit



EEN STRAAT WAAR BIODIVERSITEIT DE RUIMTE KRIJGT

Havenkwartier beleefbaar. Naast deze majeure ingreep wordt op projectniveau bekeken hoe (openingen in) bouwplannen het netwerk voor de voetganger kan verbeteren.

Verbeteren verbindingen naar de omgeving

Een kleinere korrel van de bouwblokken zoals hierboven beschreven levert naast de interne voordelen in het Havenkwartier ook op dat het gebied beter verbonden kan worden met de omgeving. Door de aanleg van de doorsteek wordt het gebied opgenomen in de route Oud Rijnswijk-Vliet. Met het openen van de bouwstructuur aan de Burgemeester Elsenlaan wordt vanaf die kan het Havenkwartier beter benaderbaar. En met het verkleinen van de blokmaten elders in het gebied kunnen aanvullende routes ontstaan.

Toevoegen van verblijfsplekken

Aanvullend aan de lineaire structuren worden verblijfsplekken aan het Havenkwartier toegevoegd. Kwalitatieve plekken voor ontmoeting, voorzieningen, levendigheid met extra aandacht voor groen en water. Hierbij moet gedacht worden aan de koppen van de havens, 'balkons' aan de Vliet en pocketplaatsen tussen de gebouwen. Elk van deze plekken biedt ruimte voor het prettig verblijven aansluitende bij de functies in de plint, de mogelijkheid voor terrassen, zit- en speelplekken. De inrichting van deze plekken is afhankelijk van de functie en de eigenschap van elke plek.

Duurzaam

Een groot deel van het Havenkwartier is momenteel verhard en utilitair. De nieuwe functies in het gebied vragen om een andere aanpak, maar ook van 'buitenaf' zijn er aanleidingen om het Havenkwartier te verbeteren en te verduurzamen. Het

Principes voor de inrichting van de openbare ruimte

1. Continuïteit van de lange lijnen.
2. Elke ontwerpingreep moet bijdragen aan het versterken van de heldere opzet van de twee havenbekkens, de centrale as en haaks of parallel lopende straten - openbare kades met een 'tijkje ruige havensfeer'.
3. Gebouwen dragen bij aan levendige openbare ruimten door middel van actieve en levendige plinten, pocket plaatsen en/of margestroken.
4. Het standaardprofiel voor de wegen versterkt eenheid, rust en beeldkwaliteit. Verblijfsfunctie krijgt prioriteit boven de auto.
5. Hemelwater wordt oppervlakkig afgevoerd. Ontwerpkeuzes over andere aspecten dragen bij aan dit principe.
6. Ontwerp-ingrepen die bijdragen aan het vergroten van de klimaatadaptatie en/of biodiversiteit hebben prioriteit boven standaardoplossingen.
7. Keuzes over materialen in de openbare ruimte worden aangestuurd door de beoogde sfeer en het gewenste karakter.
8. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte is gelimiteerd. Deze plaatsen worden door de gemeente aangelegd en waar mogelijk voorzien van elektrische laadpalen.
9. Langzaam verkeer verkrijgt prioriteit en is dominant ten opzichte van gemotoriseerd verkeer.
10. De verblijfsfunctie wordt niet verstoort door (utilitaire) objecten.



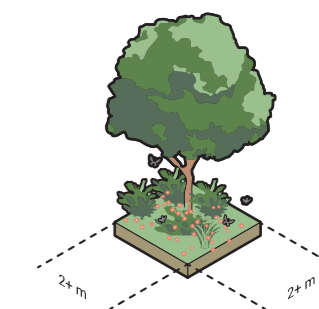
REFERENTIES DUURZAME BUITENRUIMTE



ontwerp van de buitenruimte richt zich daarom op het vergroenen, het ontwerpen met water en het streven naar meer biodiversiteit.

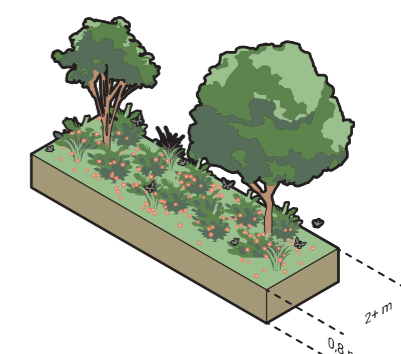
Vergroenen

De totale hoeveelheid verharding in het Havenkwartier zal afnemen, door groen in de straten en vergroening van de daken. Dit zorgt voor een meer aangename leefomgeving maar ook kan het bijdragen aan het voorkomen van hittestress. Een nauwgezette inrichting en inpassing van het groen dient ervoor te zorgen dat deze positieve effecten het best tot hun recht komen.



De weg van het water

Door klimaatverandering zijn er steeds vaker hevige regenbuien. Het ontwerp van de waterafvoer moet hierop worden aangepast. Hemelwater wordt ten eerste opgevangen in de gebouwen, bijvoorbeeld door de aanleg van groene daken of door het opvangen van water in speciaal daarvoor aangelegde kelders. Wanneer deze hun capaciteit hebben bereikt kan het water door middel van een systeem van ingrepen in de openbare ruimte worden opgevangen en afgevoerd. Pleinen, binnenplaatsen, plantenvakken, wegen en parkeerplaatsen spelen hierbij een rol. Tenslotte kan ook het bestaande grote areaal oppervlaktewater worden ingezet voor berging.



RUIME PLANTVAKKEN IN DE STRAAT

Stedelijke biodiversiteit

Het Havenkwartier wordt niet alleen een nieuwe leefomgeving voor mensen. Ook planten en dieren zullen hier een comfortabel onderkomen krijgen. De structuur van het Havenkwartier wordt ingevuld met een rijkdom aan ecologie. De openbare ruimte en de gebouwen dragen bij aan de biodiversiteit van het stedelijk gebied.

RANDVOORWAARDEN

- Alzijdige gebouwen

UITGANGSPUNTEN

- Wandvorming
- Diversiteit
- Onafhankelijke ontwikkelingen
- Huidige eigenschap van bebouwing in de Plaspoelpolder

Hoogwaardige architectuur*

* Paragraaf overgenomen uit Ruimtelijk kader Havengebied Plaspoelpolder - Beeldkwaliteit dd. 13 januari 2021

Ondanks de grote verscheidenheid is wel degelijk kwaliteit in de architectuur in de Plaspoelpolder. Het gebied kent vele bijzondere gebouwen uit de begintijd, waarvan het Sijthoff-gebouw misschien wel de meest aansprekende is. Ook meer recent is hoogwaardige architectuur gerealiseerd in de vorm van het gebouw van het European Patent Office.

Door de oogharen heen bekijft het beeld van kloeke rasterarchitectuur met dragende (beton)gevels en regelmatige raamverdelingen¹. Deze plasticiteit vormt het uitgangspunt voor de nieuwbouw in Het Havenkwartier. Enerzijds wordt hiermee een aansluiting gevonden met de bestaande bebouwing, anderzijds leent deze karaktervolle en stevige architectuur zich uitstekend voor meerdere functies. Hierdoor wordt een beeldsamenhang bereikt ook tussen gebouwen met verschillende functies. De keuze voor materialen en kleuren is in principe vrij².

In het algemeen geldt dat gebouwen alzijdig zijn. Aan- en opbouwen worden voorkomen doordat alle (technische) voorzieningen inpandig worden opgelost. De enkelvoudige volumes die zo ontstaan, met materialisatie die de hoek om gaat, zorgen voor samenhang binnen het plangebied en een aantrekkelijke aanblik ook van buitenaf. Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dakbeëindiging. Een sterk onderscheid bestaat tussen de beneden-, en bovenwereld.³ Het streven is naar gebouwen die sterk bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad op ooghoogte. Voor de dakbeëindiging geldt dat de bovenste verdieping⁴ zich verbijzonderd. Architectonisch maar ook in gebruik. Extra hoogte en terugspringende topverdiepingen activeren de kroon. Zowel vanaf de straat als van bovenaf levert dit een extra aantrekkelijk beeld op.



ARCHITECTUUR IN DE PLASPOELPOLDER

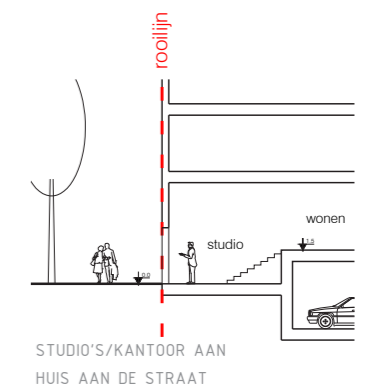
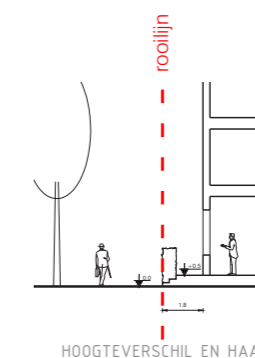
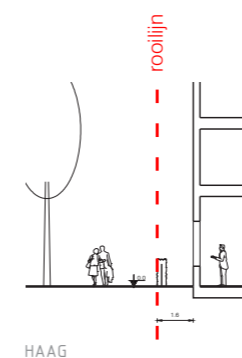


REFERENTIES WONEN AAN DE STRAAT MET GROENE OVERGANG TUSSEN OPENBAAR EN PRIVE

Bouwen aan de straat

Voor een aantrekkelijke omgeving is het wenselijk dat er een goede overgang gemaakt wordt tussen gebouwen en openbare ruimte. Wanneer gebouwen betrokken zijn op de straat wordt de omgeving meer aantrekkelijk, veilig en samenhangend. Zeker in watersteden is er een nauw verband tussen bebouwing en ruimte. Gebouwen maken de ruimte.

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. Daar waar woningen direct aan de straat staan (zoals bij laagbouw) wordt de overgang tussen openbaar en privé mee ontworpen. Beproepte oplossingen zijn opgetilde begane grond (bel-etage), voortuinen met een muurtje, hekwerk of haag, en een 'Delftse stoep'. Daar waar bedrijfsruimtes aan de straat staan is een transparante en geactiveerde plint gewenst. Hierdoor wordt de identiteit naar buiten gedragen en wordt anonimiteit voorkomen. Rijen met gesloten roldeuren dragen niet bij aan de kwaliteit van dit gebied. In alle gevallen spreekt hieruit een zorg vanuit de bebouwing naar de openbare ruimte. Een betrokkenheid die de kwaliteit van het gebied ten goede komt.



RANDVOORWAARDEN

- Opgetilde begane grond vloer

UITGANGSPUNTEN

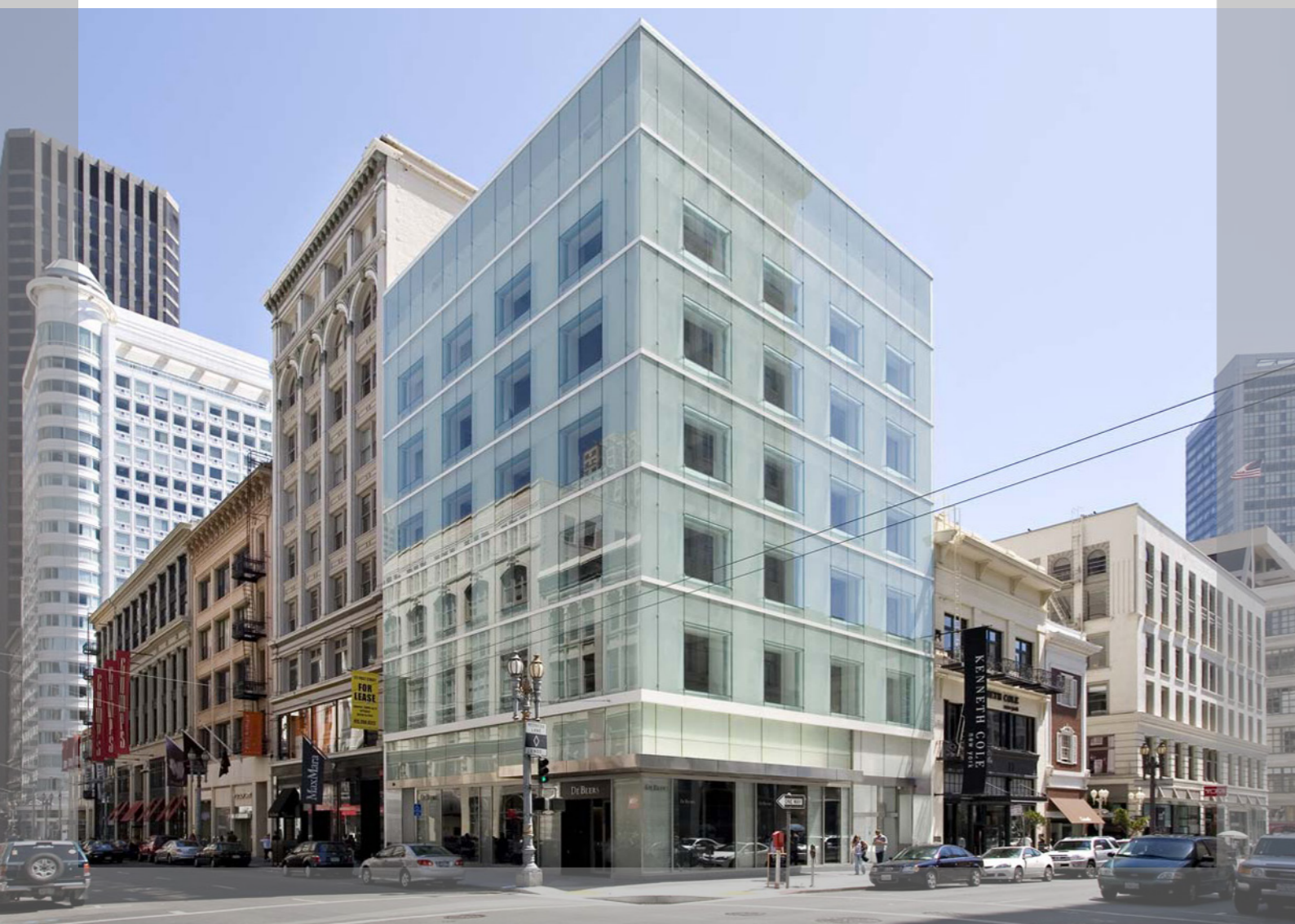
- Voortuin: hagen in combinatie met tuinhokjes

Aanvullingen

- 1 met name in de onderbouw. De hoogte accenten hebben een lichter gevelbeeld ten opzichte van deze Rijswijkse hoogte.
- 2 en afhankelijk van de argumentatie van de architect, waarbij wordt beoordeeld op het gebruik van blijvend hoogwaardige en duurzame materialen.
- 3 Er zijn verschillende architectonische middelen beschikbaar om dit onderscheid te maken, zoals gevelritme, kleur, materiaalgebruik en schaal.
- 4 (of verdiepingen)



ROBUUSTE ARCHITECTUUR KAN MENGING VAN WONEN EN BEDRIJFVIGHEID OPNEMEN



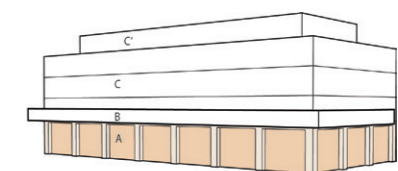
REFERENTIE PLINT, BOVEN- EN BENEDENWERELD

Werken en wonen combineren

Het combineren van werken en wonen in hetzelfde gebouw levert een meerwaarde op voor de stedelijkheid van het Havenkwartier. Het brengt identiteit, karakter en dynamiek met zich mee. Maar de verschillende functies brengen een verschillend gebruik met zich mee en leggen een duidelijk andere claim op de openbare ruimte. Wanneer de plint enkel uit bedrijven bestaat zal na sluitingstijd een desolaat straatbeeld het gevolg zijn. Ook is het mogelijk dat verschillende functies tegenstelling creëren in uitstraling en ruimtelijke inpassing. Door gebruik te maken van robuuste architectuur kan de menging van werken en wonen in een complementaire uitstraling worden opgenomen. Stevige penanten en geaccentueerde neggen op straatniveau gaat de mogelijke verrommeling tegen en brengt eenheid en kwaliteit in het Havenkwartier.

Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dak beëindiging. 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 balkons⁵ vormen een duidelijke scheiding tussen beneden-, en bovenwereld. De plinten zijn hoog, zijn relatief open en gaan goed de hoek om. Ook de materialisatie van de onderste laag sluit aan bij het (stedelijk) gebruik. Op die manier dragen de gebouwen bij aan de aantrekkelijkheid van de stad op ooghoogte.

5 Doorlopende en sterk uitkragende, horizontale gevelelementen zoals doorlopende balkons of luifel.



STERK ONDSCHIED ONTWERPEN IN DE GEVEL TUSSEN BENEDEN-, EN BOVENWERELD



REFERENTIES HOOGBOUW: SET BACK MET GROEN DAKLANDSCHAP EN ALZIJDIGHEID

RANDVOORWAARDEN

- Alzijdig
- In de tweede lijn

UITGANGSPUNTEN

- Teruggetrokken positie t.o.v. de plint/straat
- Microklimaat
- Oriëntatie
- Zichtbaarheid

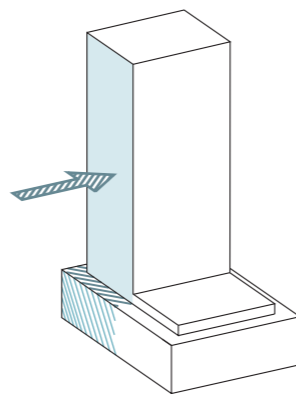
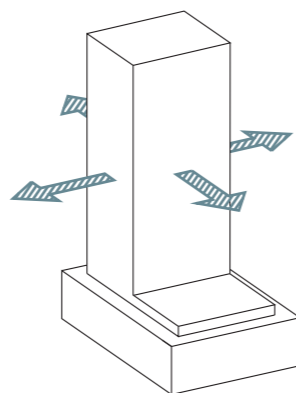
Inpassing hoogbouw

De hogere gebouwen zijn een toevoeging aan de basislaag met Rijswijkse hoogte. 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. Van openbare ruimte naar plint, van plint naar basisvolume, van basisvolume naar toren en tenslotte de verticale beëindiging van de gebouwen. Hoe ingetogener de gebouwen hoe meer nadruk komt te liggen op deze overgangen. Hier verandert de ruimtelijkheid van het gebouw en ontstaan functionele en dus architectonische mogelijkheden. 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. Gevoelsmatig kan hier menselijke maat worden neergezet en het 'gewicht' van de bovenliggende massa minder voelbaar worden gemaakt.

De overgang tussen basisvolume en toren kan op meerdere manieren worden vormgegeven waarbij in principe de hoogbouw in de tweede lijn ligt. Het daklandschap is integraal deel van de bouwopgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Het daklandschap dient aanvullend op de primaire dakfunctie (beschutting) benut te worden als: buitenruimte, groen of regenwaterbuffer.

De verticale beëindiging van hoogbouw is het gezicht van het gebied op afstand. Het vormt letterlijk de bekroning en dient ook zo behandeld te worden. In het algemeen geldt de vraag hoe hoogbouw integreert met de directe en bredere context. 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.



RUIMTELIJKE INPASSING HOGERE ACCENTEN

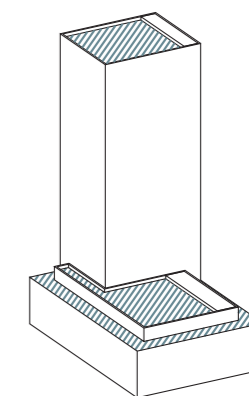


REFERENTIE TERUGTREKKING GEBOUW MAAKT RUIMTE VOOR EENTREEPLEIN EN PLANTSOEN

Vergroening van openbare ruimte

In het Havenkwartier wisselen gebouwen, groen en water elkaar af. Daar waar gebouwen even terugspringen, bijvoorbeeld bij entreepleinen of plantsoenen en ook in de straatprofielen en openbare kades zal er gestreefd worden naar een hoogwaardige en groene inrichting in de vorm van sidewalk plazas.

- groen daklandschap
- vertraagde waterafvoer van straten door toepassing van groene zone
- toepassing van divers groen (bomen, hagen, bloemenborders, heesters en gras)
- beleving van de seizoenen
- aangenaam microklimaat
- biodiversiteit
- ecologie



DAK BENUTTEN ALS VIJFDE GEVEL



RANDVOORWAARDEN

- Heldere volumes zonder op- en aanbouwen

UITGANGSPUNTEN

- Eenduidige volumes
- Bijzondere aandacht voor de vijfde gevel en het daklandschap



Gebieden met een bijzondere context

Met de herontwikkeling van het Havenkwartier wordt gestreefd naar een herkenbaar en samenhangend stedenbouwkundig geheel. Daarbinnen zijn er gebieden die door hun aard of ligging onderscheidend (kunnen) zijn. Deze gebieden hebben een bijzondere identiteit, die specifieke kansen biedt en voorwaarden stelt. De eigenschappen van deze locaties komen bovenop de eerder gestelde uitgangspunten. Op die manier kunnen de ruimtelijke aspecten een verrijking betekenen voor de gebiedsontwikkeling, en op een eigen manier een bijdrage leveren aan samenhang binnen het Havenkwartier.



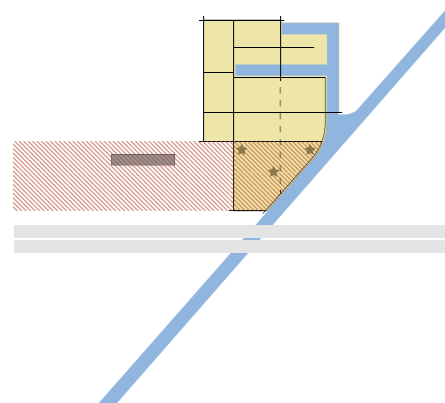
2.1 Etalagezone

RANDVOORWAARDEN

- Dynamische compositie, samenhangend met Sijthoff-gebouw
- Hoogte-accents met groen omzoomd

UITGANGSPUNTEN

- Gezicht naar de buitenwereld
- Krachtig architectonisch ontwerp
- Verticaliteit in ontwerp toren



De hogere accenten van Sijthoff dragen bij aan de zichtbaarheid van Rijswijk aan de A4. In het stedenbouwkundig kader is in het Havenkwartier ter plaatse van de Etalagezone het hoogste gebouw in deze gebiedsontwikkeling voorzien. Naast het EPO als de liggende glazen reus vormen de hoogte-accents de verticale representanten van Rijswijk als groene woonstad. Rijswijk als een plek waar wonen en werken samenkomen. Volumetrisch kunnen ze niet wedijveren met het EPO, in hoogte komt het hoogste punt er wel net bovenuit. Ten opzichte van de monoliet is veelheid de sprankeling die beide projecten in evenwicht houdt. Daar waar EPO relatief abstract is met een onbegrensdeheid op de koppen, zo zullen de hoogte-accents van Sijthoff ook relatief abstract zijn, waarbij een onbegrensdeheid in verticale zin ontstaat. De gebouwen zijn niet bedoeld meetbaar te zijn in hoogte, maar juist onschalbaar. De verticale beëindiging doet de ranke gebouwen oplossen in de hoogte, waarmee ze verwant zijn aan het EPO. Sprankelende, slanke en alzijdige torens met allure doet recht aan de unieke positie die dit ensemble van torens inneemt in Rijswijk en de regio.

Net zoals alle hogere gebouwen in het Havenkwartier wordt het ontwerp van de toren beschouwd vanaf verschillende nabijheden. Van de grote afstand is de toren van verre zichtbaar komend over de A4, en bovendien precies gepositioneerd in de as van de A13, komend vanaf Rotterdam. Het hoogteaccent wordt omzoomd door een groene context. Dichterbij maakt de toren deel uit van het ensemble van volumes waaruit de Sijthoff-ontwikkeling is opgebouwd, waarin ook het bestaande karaktervolle Sijthoff-gebouw is opgenomen; een nieuwe samenhangende compositie ontstaat. Met de doorsteek vormt een nieuwe openbare ruimte het hart van het Sijthoff. De gebouwen eromheen vormen een ensemble, en worden hiermee verankerd aan de omgeving. Door de toepassing van de Rijswijkse Hoogte zal de schaal van de bebouwing van het Sijthoff passen binnen het Havenkwartier.



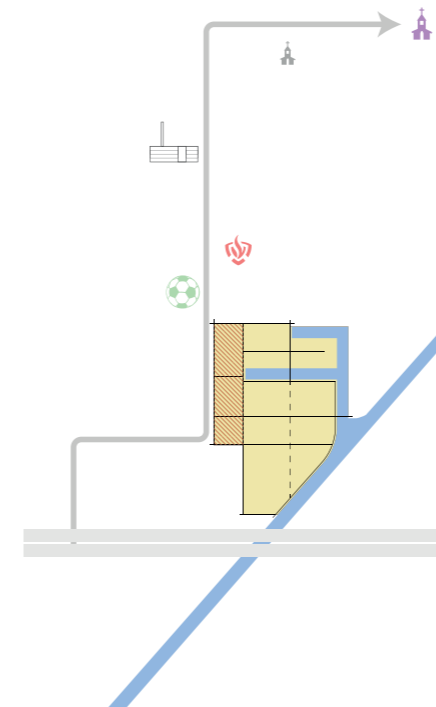
2.2 Stadsentree

RANDVOORWAARDEN

- Stevige, gemiddeld hogere gebouwen
- Zicht op achterliggende bebouwing

UITGANGSPUNTEN

- Groene allure
- Elsenlaan boulevard voor auto's én mensen



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. 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.

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. Momenteel is de stoep langs de Burgemeester Elsenlaan relatief smal. De bebouwing zou hier ruimte kunnen toevoegen, verblijfsplekken laten ontstaan langs de stoep en door architectonische geste uitnodigend en beschuttend kunnen zijn. Een overstek, uitkragende balkons, hangende tuinen, etc. zijn elk middelen om te duiden dat het Havenkwartier een plek is voor mensen. Een plek waar het goed werken, wonen en verblijven is.



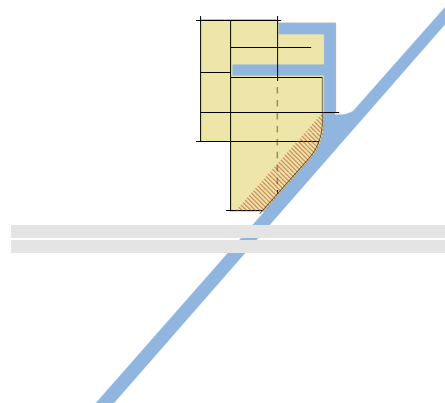
2.3 Vlietzone

RANDVOORWAARDEN

- Lineariteit en intimiteit
- Rijswijkse hoogte met ensemble van hoogte-accenten

UITGANGSPUNTEN

- Verblijven en verplaatsen
- Bebouwing ondersteunt landschappelijke kwaliteit
- Soepele overgang tussen openbaar en privé



De Vlietzone neemt een uitzonderingspositie in. Het stedelijke interieur van het Havenkwartier wordt hier ingewisseld voor een groene omgeving die meer gericht is op de buitenwereld. De Vliet is van iedereen en is dat al heel erg lang. Lineariteit en intimiteit komen hier samen. Verblijven en verplaatsen gaan hand in hand. Water en groen bepalen het beeld. De bebouwing hier dient de landschappelijke kwaliteit te versterken. Om de openbaarheid te ondersteunen, maar tegelijkertijd het eigenaarschap van het gebied op zich te nemen. Tegelijkertijd is de Vlietzone het gezicht van het Havenkwartier naar de omgeving.

Speciale aandacht gaat daarom uit naar de overgangen tussen openbaar en privé. Een transparante, gelaagde en chique verschijning aan de waterkant. Mogelijk met een opgetilde begane grond waardoor het gebouw aanraakbaar wordt en het groen over de maximale breedte kan worden benut. In het ensemble van bebouwing aan de Vliet speelt de combinatie van de Rijswijkse hoogte, aangevuld met hogere accenten. Het gehele ensemble toont zich waardoor een nauwkeurige balans tussen de verschillende bouwdelen gevraagd wordt.

De buitenruimte langs de Vliet is overheersend groen, aansluitend op de oever elders. Het structurele en doorgaande karakter overheerst, maar tegelijk zijn er verblijfruimtes die deel uitmaken van de groene zone langs de Vliet, maar door hun ontwerp en materialisatie duidelijk maken dat ze behoren tot de identiteit van het Havenkwartier.

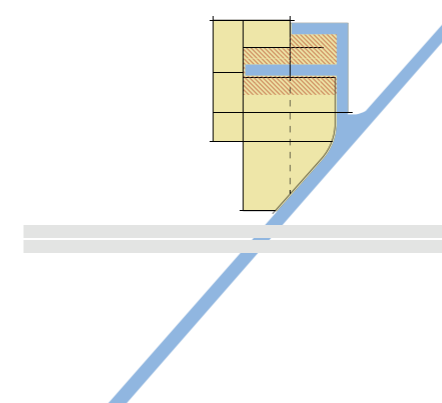
2.4 Havenbekkens

RANDVOORWAARDEN

- Netwerk voor voetgangers
- Sunspots waar verblijfskarakter centraal staat

UITGANGSPUNTEN

- Plinten gericht op openbaar toegankelijk water
- Microklimaat als bindmiddel tussen gebouw en buitenruimte



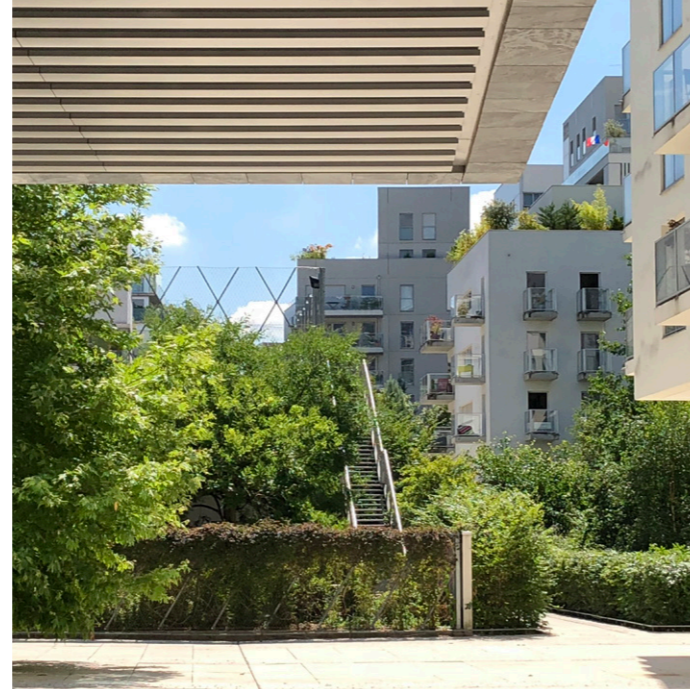
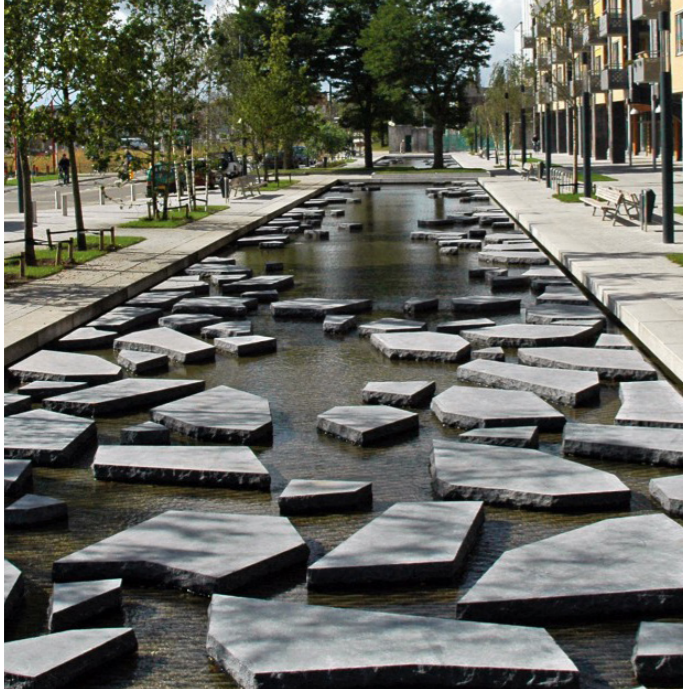
De haven is het goud van het Havenkwartier. In de toekomst zal op veel meer plekken dan nu het water voelbaar en erfahrbaar zijn. De kades zullen openbaar worden ingericht en de bebouwing richt zich met plint en functies op het water en dient in alles de (verblijfs)waarde van de kades te ondersteunen. Microklimaat, waaronder bezonning, is een belangrijk aspect bij het gezamenlijk ontwerp van gebouw en buitenruimte. Ook dienen de ontwikkelingen bij te dragen aan de vorming van een aantrekkelijk netwerk van routes voor voetgangers.

Aanvullend op het neutrale en doorgaande karakter van de kades worden er specifiek plekken aangewezen waar het verblijfskarakter centraal staat; de koppen van de Korte Haven en van de Lange Haven.

Bij de Korte Haven wordt het gedeelte van de Klipperstraat ingericht als een uitnodigend verblijfsgebied, uitgevoerd in stelconplaten of beton, met verbijzonderingen in de bestrating en groene plekken met bomen. De historische bolder(s) blijven gehandhaafd.

De kop van de Lange Haven wordt ingericht als een uitnodigend verblijfsgebied. De kade wordt verbreed middels een boven het water 'zwevend' terras. Het deel boven het water ligt op een iets lager niveau als de kade.

- Inrichting als plein aan het water
- Straatgedeelte: auto te gast of op termijn afsluiten voor autoverkeer (alleen toegankelijk voor calamiteitenverkeer)
- Inrichting als plein
- Stoere zitobjecten langs het water / op de vlinder
- Ruimte voor terras(-sen)
- De vloer is gemaakt van beton of stelconplaten met accenten in keien of straatbaksteen
- Ruimte voor boomvakken en zitobjecten
- Natuurstenen randen



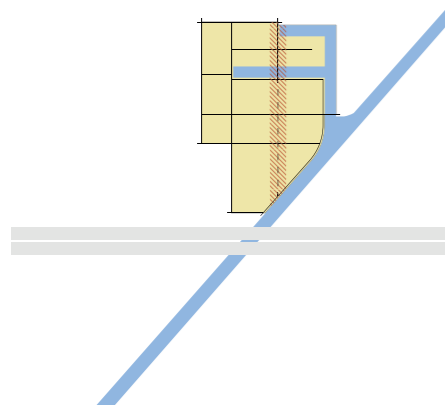
2.5 De doorsteek

RANDVOORWAARDEN

- Verspringingen in diepte en lijnvoering als kwaliteit

UITGANGSPUNTEN

- Gevarieerde bebouwing
- Aanhechting gebouwen aan doorsteek
- Doorsteek als nieuwe lange lijn



De doorsteek tussen Handelskade en de Vliet is een geplande dwarsverbinding haaks op de bestaande straten en havens. Aangezien deze verbinding door verschillende particuliere percelen loopt kan op voorhand niet vastgelegd worden waar deze exact komt te liggen. Indicatief is aangegeven dat de gemiddelde breedte ongeveer 30 meter is. Tegelijk is duidelijk dat deze breedte over de volle lengte kan variëren en dat ook de lijnvoering discontinu zal zijn. Een dergelijke 'schokkerig' verloop wordt in het stedenbouwkundig kader omarmd als een kwaliteit. Het biedt mogelijkheden om meer verblijfsruimte aan de lijn toe te voegen. Ook geeft het kansen om diverse relaties tussen ruimte en bebouwing vorm te geven.

Met de gebouwen aan de Doorsteek worden zichtlijnen beëindigd, worden verblijfsplekken gedefinieerd en de blik gestuurd. De bebouwing zal gevarieerd zijn, afhankelijk van de plek aan de Doorsteek. Tegenover deze afwisseling en dynamiek gaat een hoge mate van accuratesse voor wat betreft de wijze waarop de gebouwen bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De manier waarop de gebouwen op de grond staan, de wijze waarop volumes zijn geschakeld en de manier waarop de bebouwing de hoek om gaat vraagt om een hoge mate van nauwkeurigheid. Op die manier ontstaat terloops en verfijnd een geheel nieuwe lange lijn in het Havenkwartier.

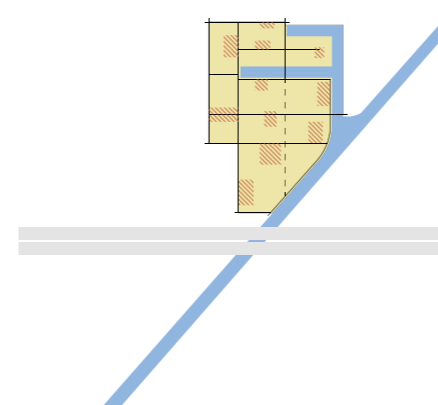
2.6 Pocket plaatsen

RANDVOORWAARDEN

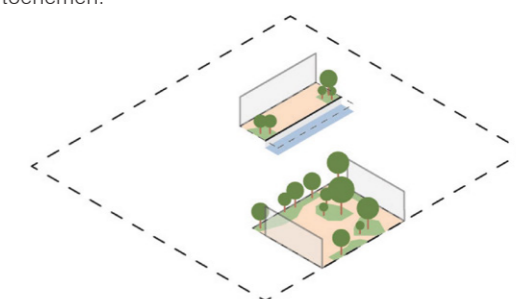
- Openbare ruimte toevoegen aan het gebied

UITGANGSPUNTEN

- Nieuwe structuurlaag met ruimtelijke differentiatie
- Plekken met eigen identiteit, deel uitmakend van het weefsel
- Verbinding tussen bebouwing en openbare ruimte



In het Havenkwartier worden ontwikkelende partijen uitgedaagd niet alleen aantrekkelijke gebouwen te realiseren, maar ook om ruimte, openbare ruimte toe te voegen aan het gebied. Hierdoor wordt de relatief eenvoudige structuur van straten en stoepen verrijkt met een secundaire laag waardoor ruimtelijke differentiatie en keuzemogelijkheden voor de gebruiker toenemen.



Een extra doorgang, een brede stoep met verblijfsmogelijkheden, een voorplein voor een hoger gebouw, etc. De extra laag in het plan biedt mogelijkheden voor verbinding en ontmoeting. Waardes die in een voller wordende stedelijke omgeving alleen maar belangrijker worden. Van belang is daarom dat de keuze en inpassing van de bonusruimte optimale condities kent, zowel voor wat betreft bereikbaarheid en beschikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en microklimaat (bezonning, slenterklimaat, etc.).

De pocket plaatsen, voor zover gelegen op eigen terrein, kunnen ingericht worden met eigen materialen en details, maar maken onlosmakelijk deel uit van het weefsel van de openbare ruimte. Het creëren van ruimte binnen een bouwplan betekent ook een verrijking van het plan zelf. De wijze waarop de bebouwing reageert en profiteert van de pocket plaats is een belangrijke kwaliteit van het architectonische ontwerp.



3

Facilitaire structuren

De inrichting van de openbare ruimte wordt mooier en beter afgestemd op de meer gemengde functionaliteit. Maar de openbare ruimte is tegelijk ook een 'utilitaire machine'. Denk aan het rijden en parkeren van auto's en fietsen en de daarbij behorende bewegwijzering, de logistiek van bedrijven en bezorgdiensten, huisvuilinzameling, verlichting, afwatering en bewatering, kabels en leidingen. Straten krijgen nieuwe profielen met brede stoepen, bomen en stroken voor groen en waterberging. Daarvoor zijn principeprofielen opgesteld.

De grond onder de openbare ruimte ligt vol met kabels en leidingen, waaronder een groot transportriool en een waterkering. Daar is in de principeprofielen rekening mee gehouden. Het kan daardoor voorkomen dat er moet worden afgeweken van de principeprofielen. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt altijd de actuele versie van het PvE gemeente Rijswijk toegepast.

3.1

Mobiliteit

Openbaar vervoer

Het Havenkwartier heeft een uniek bereikbaarheidsprofiel. Tramhalte lijn 17 (Burgemeester Elsenlaan) grenst aan het gebied, aan de overzijde van de Vliet ligt tramhalte lijn 1 (Delftweg) terwijl de A4 zorgt voor perfecte bereikbaarheid met de auto. Op ongeveer een kilometer afstand ligt station Rijswijk.

Autoverkeer

In het Ruimtelijk kader blijft de bestaande wegenstructuur in hoofdlijnen intact. Vanwege de functie als een gebiedsontsluitingsweg blijft de Koopmansstraat de belangrijkste autoverbinding. Deze is op twee punten aangesloten op de Burgemeester Elsenlaan en zorgt daarmee voor de bovenwijkse verbindingen. Van belang voor lokale verbindingen zijn de Klipperstraat en de Handelskade.

De maximumsnelheid in het Havenkwartier is 30 km/u. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied door afname van trillingen, geluid en CO2 uitstoot. Daarbij ontstaat met een lagere maximumsnelheid een comfortabele en verkeersveilige situatie voor fietsers.

Fietsverkeer

Het gebied is met de fiets goed bereikbaar, zowel vanuit het omliggende steden als vanuit de regio. Een aantal jaren geleden is de nieuwe fiets-/voetgangersbrug 'De Oversteek' over het Rijn-Schiekanaal gerealiseerd. Deze brug maakt deel uit van de regionale fietsstructuur. Het is zo'n 5 minuten fietsen naar het centrum, station ligt per fiets op 10 minuten, stations HS, Voorburg en Delft op 15-20 minuten. Het Jaagpad biedt een recreatieve fietsroute naar Rijswijk/Voorburg en Delft.

Het fietsgebruik in Rijswijk groeide in de afgelopen 20 jaar naar meer dan 500.000 dagelijkse fietsritten. Deze groei zet door. Ook het fietsgebruik in het Havenkwartier zal sterk groeien met de transformatie naar een gemengd woon/werkgebied. Het Havenkwartier wordt dan ook ingericht op langzaam verkeer. Op dit moment is hier echter nog geen fijnmazig fietsnetwerk, maar het is de ambitie om meer en veilige fietsroutes te maken. Op die manier kunnen bewoners en bezoekers uit alle windrichtingen gemakkelijk het Havenkwartier doorkruisen.

3.2

Parkeren

Inpassing (bezoekers)parkeren

Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein of in een mogelijke parkeerhub. Dit gebeurt binnen de bouwvelden, ondergronds, geïntegreerd in de bebouwing of doormiddel van zelfstandige (gebouwde) parkeervoorzieningen.

In de straten zijn parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers aan bedrijven en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Dit is praktisch, effectief vanwege dubbelgebruik van bedrijvigheid en voorzieningen en draagt bij aan de gastvrijheid van het gebied. Omgekeerd geldt dat een teveel aan geparkeerde auto's juist afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte en dus aan de aantrekkelijkheid van het gebied als geheel. In een werkomgeving speelt bovendien het gegeven mee dat het overdag te vol aan voelt en 's avonds en in het weekend juist als te leeg. Voor een gemengd stedelijk gebied is een juist balans noodzakelijk, waarbij de algehele kwaliteit van de openbare ruimte voorop staat, maar tegelijk veel parkeren wordt mogelijk gemaakt. Parallel aan de weg worden langspaarkeerplaatsen ingepast, afgewisseld met bomen.

Fietsparkeren

- Het fietsparkeren voor bewoners en ondernemers wordt in pandig opgelost. Voor bezoekers zijn er verspreid over het gebied voorzieningen. Deze bevinden zich grotendeels op het eigen terrein en voor een klein deel in de openbare ruimte. In de bouwveloppen zijn dus voldoende en goed bereikbare fietsenbergingen.
- De gezamenlijke fietsenberging heeft de voorkeur boven individuele fietsenbergingen. Een gezamenlijke fietsenberging kan voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden gestald. Hierbij worden de gemeentelijke beleidsregels fietsparkeren aangehouden.
- Loopafstanden beperkt houden.

3.3

Kabels en leidingen

Verspreid onder de huidige wegen liggen diverse kabels en leidingen waaronder een transportriool, gas-, elektra- en telecommunicatiekabels, alsmede de waterkering van de Vliet. Ook staan er in het gebied (een aantal) transformatorhuisjes.

In het plangebied moeten bestaande kabels en leidingen deels worden verlegd of verwijderd en nieuwe worden aangelegd. Dat is soms best een puzzel, omdat veel van die infrastructuur in de afgelopen decennia is aangelegd en gewijzigd. Het streven is om bij de gefaseerde aanpak een zoveel mogelijk uniforme ondergrondse infrastructuur tot stand te brengen.

De openbare ruimte moet dus voldoende plek bieden aan de ondergrondse infrastructuur. Hiervoor dient de ruimte op maaiveld voldoende breed te zijn, maar er zal ook rekening gehouden moeten worden met obstakels, zoals bomen en containers. Op dit moment is onvoldoende duidelijk welke ondergrondse infrastructuur in het gebied aanwezig is en in welke conditie deze zich bevindt. Wel ligt de weg-as van toekomstige profielen zoveel mogelijk richting de originele weg-as en wordt met de inpassing van bomen rekening gehouden met de beoogde ligging van ondergrondse infrastructuur.

Overlast voor de omgeving moet zoveel mogelijk worden beperkt. Voor werkzaamheden wordt in Rijswijk gewerkt volgens de meest actuele versie van het PvE. Het werken aan bestaande en nieuwe kabels en leidingen wordt tegelijkertijd met het bouwrijp maken van het terrein uitgevoerd. De profieltekeningen geven een indicatie voor de plek van de nieuwe kabels en leidingen.

Realiseren van een zoveel mogelijk uniforme ondergrondse infrastructuur.

- Bij de bovengrondse inrichting rekening houden met ondergrondse situatie (bestaand en gewenst).
- Indien als gevolg van een private ontwikkeling transformatorhuisjes of kabels en leidingen moeten worden verlegd, dan zijn de daarvoor te maken kosten voor rekening initiatiefnemer.
- In verband met de toepassing van duurzame energie is het waarschijnlijk dat er meer ruimte moet komen voor electrakabels en voor trafo's.

3.4

Huisvuilinzameling

In Rijswijk zijn de "Beleidscriteria voor het plaatsen van ondergrondse containers" van toepassing. In overleg met afdeling stadsbeheer Beleid Afval en Avalex wordt de inzamelcapaciteit voor elk van de afvalstromen bepaald. Er mag worden aangenomen dat in het Havenkwartier overwegend meergezinswoningen zullen worden gebouwd. De beleidscriteria geven aantallen containers per huishouden. De ondergrondse containers worden geleverd en geplaatst door Avalex. Het plaatsen van afvalvoorzieningen in pandig bij hoogbouw gaat te allen tijde in overleg met de afdeling Stadsbeheer.

Ontwerp richtlijnen en criteria:

- De richtlijn voor de maximale loopafstand voor een ondergrondse container restafval ligt op circa 250 meter.
- De richtlijn voor de maximale afstand naar de opstelplaatsen voor de mini-containers ten behoeve van de recyclebare stromen bedraagt circa 75 meter bij laagbouwoningen.

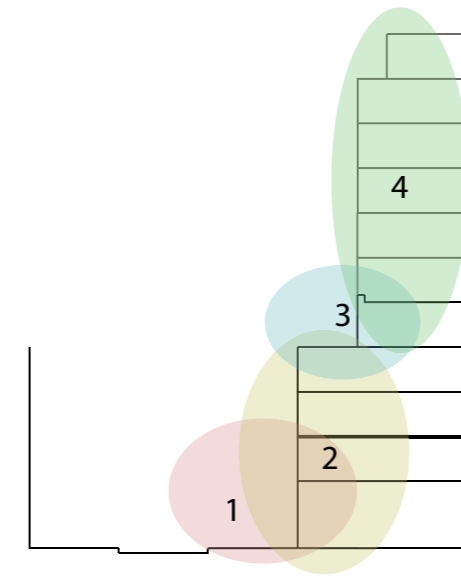
Voor de overige criteria, bijvoorbeeld ten aanzien van ondergrondse obstakels en de ruimtelijke ligging, wordt verwezen naar de Ontwerprichtlijnen: Programma van Eisen, hoofdstuk 8.

RANDVOORWAARDEN

- [Maximumsnelheid in het hele gebied 30km/h](#)
- [Bestaande wegenstructuur inrichten voor langzaam verkeer](#)
- [Parkeren integreren in bouwvelden of mogelijke parkeerhub](#)
- [Bomen inpassen tussen kabels en leidingen](#)
- [Inzamelcapaciteit afval bepalen in overleg met Avalex](#)

UITGANGSPUNTEN

- [Balans tussen parkeren op straat en verblijfskwaliteit](#)
- [Parkeren dicht bij functies positioneren](#)
- [Uniforme ondergrondse infrastructuur totstandbrengen](#)



Verticale stapeling van de gebouwen

Gebouwen doen op iedere hoogte iets anders. Op straatniveau zijn gebouwen aantrekkelijk en begrenzen letterlijk de ruimte waarin we leven. Hoger in het gebouw krijgen de gevels een andere betekenis en vormen meer een palet aan materialen, aan uitdrukkingen, aan verschillen tussen de verschillende gebouwen. Hier wordt uitgedrukt hoe een gebouw zich verhoudt tot zijn omgeving. Nog hoger in het gebouw, boven de Rijswijkse hoogte communiceren gebouwen over grotere afstand. Van veraf is een hoger accent zichtbaar en draagt het bij aan de oriëntatie en de herkenbaarheid van het Havenkwartier vanaf buiten de wijk.

Overgangen in de gevel hebben veel invloed op het totale aangezicht van de bebouwing. Van plint naar Rijswijkse hoogte, naar hogere accenten en naar de verticale beëindiging ervan. Hoe ingetogener de gebouwen, hoe meer nadruk komt te liggen op deze overgangen. Het is precies op de overgangen waar de ruimtelijkheid van het gebouw verandert en waardoor vaak ook functionele mogelijkheden ontstaan. Op de overgangen kunnen accenten gemaakt worden in uitstraling en volume.

Deze stapeling stelt voorwaarden aan de richtinggevende kwaliteiten voor de gebouwen. De opbouw van plint, Rijswijkse hoogte en hoogte accenten is duidelijk afleesbaar zonder dat dit afbreuk doet aan de eenheid en integrale kwaliteit in de architectuur.

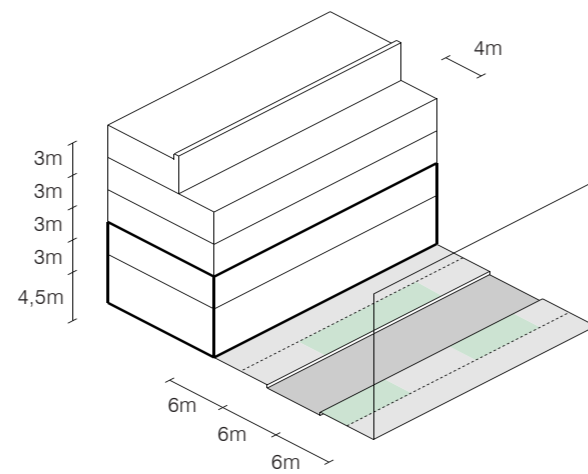
4.1

Dubbelhoge plint

In het Havenkwartier staan de gebouwen op de grond en leveren met een dubbelhoge plint een actieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Van belang voor het ontwerp van de plint is om aansluiting te zoeken bij de straat middels functionaliteit, detaillering en tactiliteit. De royale plinthoogte maakt de begane grond (hoogte 4,5m) en de eerste verdieping (hoogte 3m) inzetbaar voor uiteenlopend gebruik. Binnen één bouwblok dient deze plint een duidelijke eenheid te vormen die in goede verhouding staat tot de rest van het gebouw.

De invulling van de plint is levendig en uitnodigend, multifunctioneel en open waar het kan en gesloten waar het moet. Hij kan een veelheid aan functies in zich opnemen zoals entrees, horeca, winkelruimtes en andere commerciële functies. Daarmee draagt het bij aan de uitwisseling tussen gebouw en openbare ruimte en aan de aantrekkelijkheid van de omgeving in het algemeen.

De balans tussen afwisseling en continuïteit van de gevel is essentieel. Om een dergelijk beeld tot stand te brengen zullen de plinten van de bouwvolumes een afwijkende architectonische uitstraling krijgen ten opzichte van de hoger gelegen etages van het gebouw. De plinten kennen een verscheidenheid aan functies, waarbij er een combinatie zal ontstaan van bedrijven en wonen. De (plaatsing en zichtbaarheid van deze) functies dienen de interactie tussen de openbare ruimte en het gebouw, de levendigheid en de sociale controle te bevorderen.



MAATVOERING GEVELS RIJSWIJKSE HOOGTE

Verschillende plintfuncties vragen om andere verhoudingen tussen open en gesloten delen. Winkels en bedrijven hebben baat bij zoveel mogelijk zichtbaarheid, terwijl daar waar gewoond wordt ook een behoefte aan privacy is. De woonfunctie vraagt een bijzondere omgang met de architectuur, welke recht doet aan de plintuitstraling. Te open gevels worden met gordijnen gesloten, waardoor het is beter als de architectuur hiervoor oplossingen aanreikt. Naamaanduidingen van gebouwen en daarin gevestigde bedrijven worden aangebracht in of op de onderste verdieping. Deze worden zorgvuldig geïntegreerd in de gevel. Te opvallende teksten die de gelaagdheid van de gevels onderbreken zijn niet gewenst. Liever worden namen weergegeven in neutrale kleuren en lettertypes.

RANDVOORWAARDEN

- Dubbelhoge plint

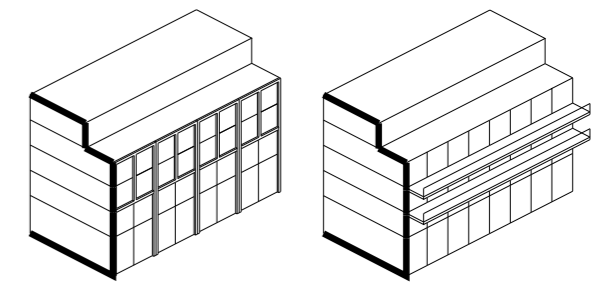
UITGANGSPUNTEN

- Met de plint staat een gebouw op de grond
- Actief en afwisselend
- Structuur gaat boven invulling



4.2

Rijswijkse hoogte



RIJSWIJKSE HOOGTE EN MOGELIJKE GEVELINDELING

Het stedelijk weefsel Havenkwartier wordt gemaakt met gebouwen in de rooilijn met Rijswijkse hoogte (4+1 verdiepingen). De gebouwen leveren een bijdrage aan de kwaliteit van de buitenruimte, zijn benaderbaar en vormen samen meer dan de som der delen. Met architectonische middelen contact wordt gezocht met de directe omgeving. De expressie, de juiste materialen en verfijnde details, zorgvuldig aangebrachte balkons, een overgroeid dakterras, betekenisvolle daklijsten, etc. het zijn alle middelen om uitdrukking te geven aan de gerichtheid op de omgeving. 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. Fysiek speelt op de overgang tussen plint en de rest van de hoofdmassa een rol in de functionaliteit van de plint en met de effecten van wind en schaduw op de grond. Gevoelsmatig kan hier de menselijke maat worden

neergezet en het 'gewicht' van de bovenliggende massa minder voelbaar worden gemaakt.

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 verschillende gebouwen vormen tezamen een kleurrijk ensemble richting de straat. Belangrijk is dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen niet uit het oog wordt verloren.

RANDVOORWAARDEN

- Rijswijkse hoogte (4+1 laag)

UITGANGSPUNTEN

- Dubbele bouwlaag plint als één bouwelement
- Eenduidige volumes zonder op- en aanbouwen (technische voorzieningen inpandig)

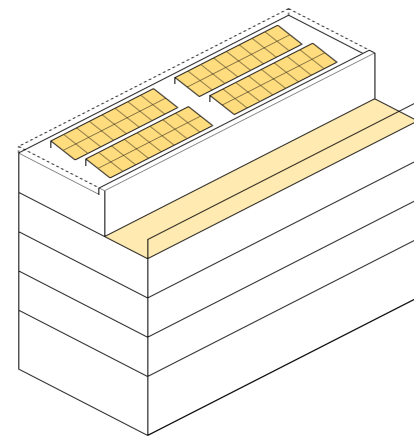


4.3

Setback en het daklandschap

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. Deze opbouw ligt terug ten opzichte van de gevellijn. In uitstraling kan de opbouw andersoortig zijn, maar er dient wel altijd een duidelijke relatie te bestaan met de hoofdmassa.

Het daklandschap bovenop en rondom de setback is integraal onderdeel van de bouwopgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Het daklandschap dient altijd aanvullend op de primaire dakfunctie (bescherming tegen de weerselementen) benut te worden, bijvoorbeeld als buitenruimte, groen of regenwaterbuffer. Alle elementen op het dak worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp. Het uitgangspunt is om op de hoofdmassa's van alle bebouwing een groen daklandschap te creëren. Groene daken zijn gewenst: ze houden water vast en verkoelen. Sedumdaken kunnen gecombineerd worden met zonnepanelen. Groene daken kunnen worden gecombineerd



BENUTTING VAN HET DAKLANDSCHAP

met dakterrassen. Het groen op de daken zorgt bovendien voor een goed uitzicht vanaf eventuele hogere accenten. Daktuinen vormen een uitnodigende verblijfsplek voor de bewoners. Het is de bedoeling dat daktuinen door het jaar heen een groen karakter hebben. Hier moet in het bijzonder aandacht aan worden besteed bij het kiezen van de verschillende bomen- en plantensoorten.

RANDVOORWAARDEN

- Setback ligt 4m terug van rooilijn

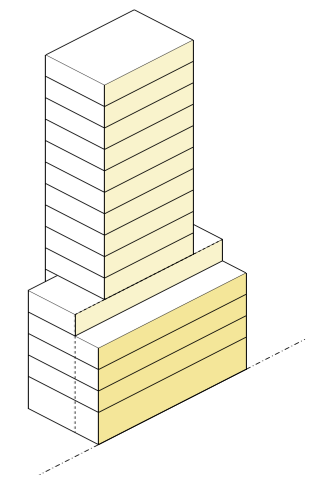
UITGANGSPUNTEN

- (On)zichtbaarheid bovenste laag & dakvlak
- Doorkijk naar optopping
- Daklandschap als vijfde gevel

4.4

Hogere accenten

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 zo minder zichtbaar vanaf de straat, waardoor de menselijke maat in de bebouwing gehandhaafd blijft, de straat zijn openheid behoudt en een positieve bijdrage aan het microklimaat wordt geleverd. De hogere accenten zijn alzijdig en slank, hebben een abstracte en ingetogen architectonische uitstraling, zijn eenduidig van vorm, en vormen elegante optoppingen van het Havenkwartier. Enkel de bovenste paar



HOGERE ACCENTEN OP TERUGVALLENDE ROOILIJN

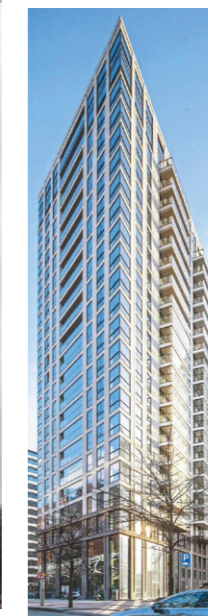
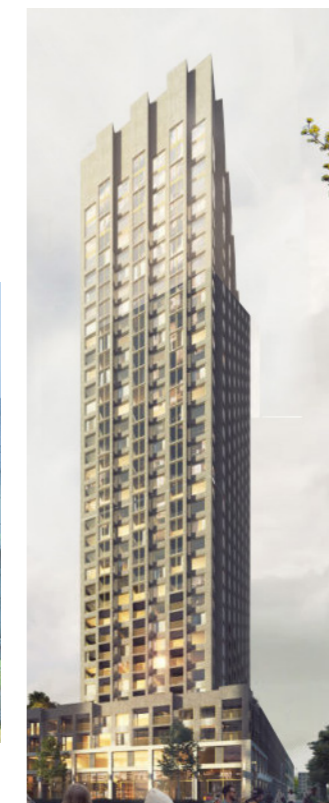
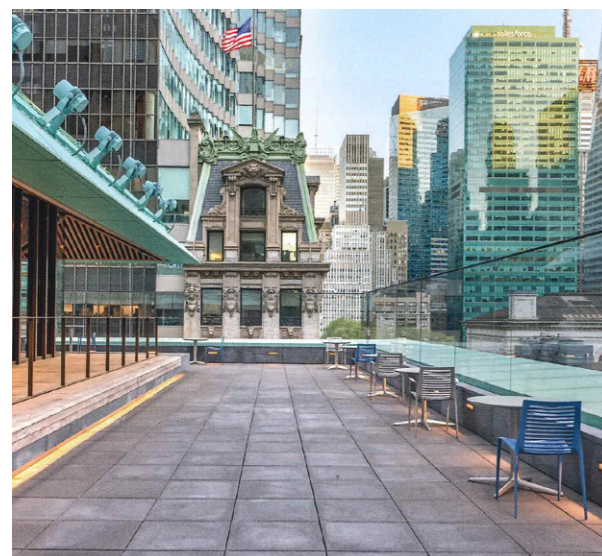
verdiepingen wijken af van de totale bovenbouw qua volume en architectonische uitstraling. Deze optoppingen verbijzonderen zich ten opzichte van de rest van de toren. Zo'n verticale beëindiging van de gebouwen geeft een gezicht aan het gebied op afstand. Ze vormen letterlijk de bekroning van het Havenkwartier en dienen ook zo behandeld te worden. Ook daken van hogere accenten dienen als vijfde gevel beschouwd te worden.

RANDVOORWAARDEN

- Positie: 4m teruggetrokken t.o.v. de plint/straat

UITGANGSPUNTEN

- Alzijdig en slank, abstract en ingetogen, elegant
- Dakbeëindiging
- Topverdiepingen verbijzonderen zich





Overgang gebouw en maaiveld

Stedelijk bouwen betekent in de eerste plaats het maken van een omgeving waarin tegenstellingen in gebruik worden opgelost, zodat iedereen er zich thuis kan voelen. Scherpe overgangen dragen bij aan een heldere afbakening van de ruimte, zachtere overgangen laten ruimte voor een bepaalde toe-eigening waardoor functies die daarom vragen om een indirecte manier aansluiten op de omgeving. Vandaar dat er in het Havenkwartier strakke rooilijnen worden gehanteerd en op bepaalde plekken intermediaire zones.

Daarnaast leveren gebouwiniciatieven niet alleen massa, maar ook ruimte op. Iedere ontwikkeling voegt openbare ruimte toe aan het plan en wordt hiervoor gecompenseerd. Deze pocket plaatsen verschillende vormen aannemen; een publieke doorgang, een verbrede stoep, een voorplein, etc. Het Havenkwartier wordt voller en dichter bebouwd. Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een woon-werkgebied met een menselijke maat een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Daarom wordt gestuurd op variatie in gebouvvolumes en uitstraling, waarbij de aansluiting op de maatvoering en het gebruik van de omgeving centraal staat.

5.1

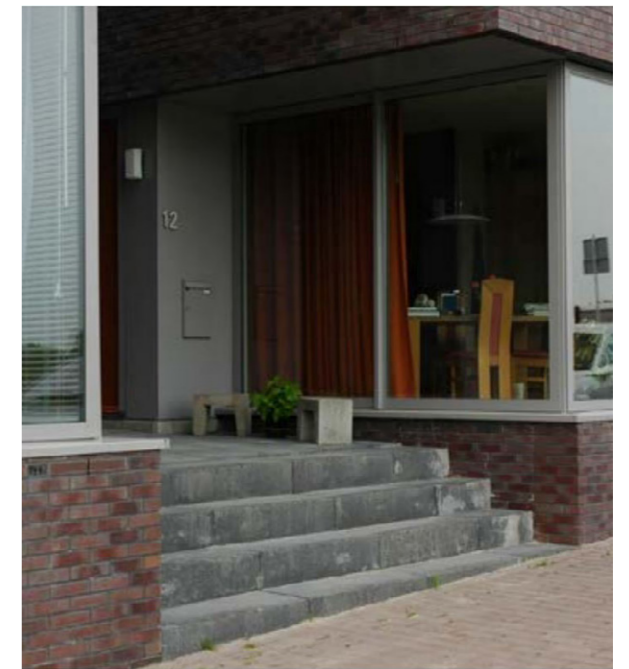
Aansluiting gebouwen aan openbare ruimte

RANDVOORWAARDEN

- Diepe neggen, sterk uitkragende & doorlopende balkons
- Intermediaire zone (voortuin, hagen, tuinhekjes, 'Delftse stoep')

UITGANGSPUNTEN

- Entrees van bedrijven en bovengelegen woningen
- Uitingen gebouwen en bedrijven
- Sidewalk plazas



In stedelijke omgevingen zoals het Havenkwartier vormen ruimte en bebouwing een eenheid. De wisselwerking tussen beide zorgt ervoor dat de openbare ruimte levendig wordt en de gebouwen goed functioneren. De begrenzing van de openbare ruimte middels de gebouwen kan op verschillende manieren worden vormgegeven, variërend van een directe aansluiting waarbij de gevel 'op de stoep' staat tot zachtere overgangen waarbij de lijn van de bebouwing meer is verzacht. De keuze voor de manier waarop de gebouwen op de openbare ruimte aansluiten is afhankelijk van locatie en van het gebruik van gebouw en openbare ruimte.

Directe aansluitingen

De overgang van buitenruimte naar gebouw optimaliseert de uitwisseling tussen binnen en buiten. In een groot deel van het Havenkwartier staan de gebouwen op de stoep en sluiten dus koud aan op de openbare ruimte. In de paragraaf over de plinten wordt hierover meer toegelicht. De bebouwing is hier het middel om de buitenruimte te begrenzen, te voeden en te verlevendigen. Het is belangrijk voor stedelijke gebouwen dat alles wat voor het functioneren van het gebouw nodig is ook daadwerkelijk binnen de bouwvelop past. Entrees voor (fietsen)stallingen, vuilcontainers, vluchttrappen, etc. dienen in de envelop te worden opgenomen. Op die manier staan de gebouwen letterlijk op de stoep en is er niets wat de benadering van de gebouwen en de functies binnen de gebouwen fysiek in de weg staat.

Intermediaire zone

In bepaalde gevallen sluiten gebouwen op de openbare ruimte aan middels een intermediaire zone tussen gebouw en straat. Deze zone krijgt betekenis als 'mediator' door er verblijfskwaliteit aan toe te kennen, en de ruimte hier ook op in te richten.

Een specifieke inrichting van de zone tussen de voorgevel en de straat, bijvoorbeeld in de vorm van een arcade, smalle tuinen of 'Delftse stoepen' is in bepaalde gevallen gewenst omdat deze het collectieve domein versterken, zonder de samenhang van het bouwblok te verzwakken. Aan de ene kant wordt de intermediaire ruimte tussen straat en gebouw als een prettige en graduele overgang tussen publiek en privé ervaren, maar aan de andere kant is het niet de bedoeling dat deze zone de visuele en fysieke belemmering vormt tussen binnen en buiten.

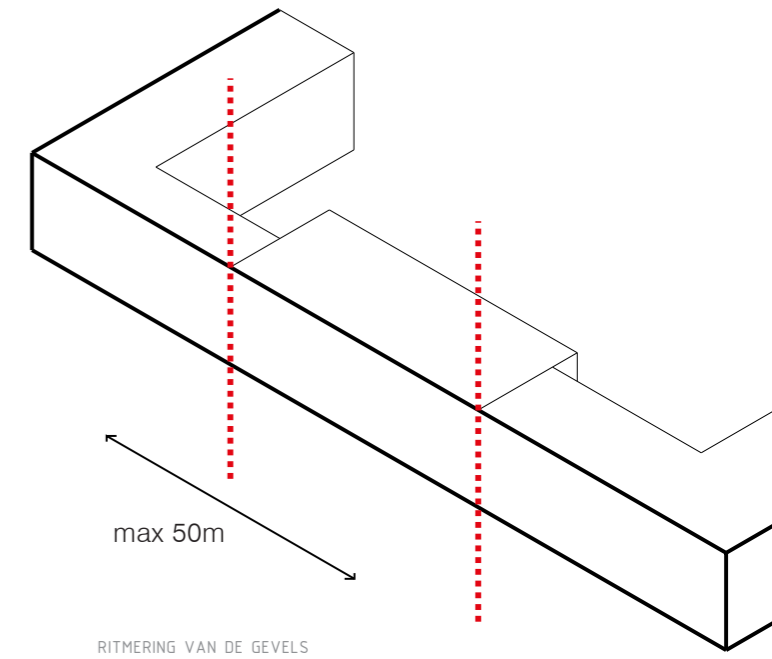
Hoogteverschillen

Hoogteverschillen tussen straatniveau en vloerpeil kunnen dienstbaar zijn aan een goede overgang tussen binnen en buiten. Een opgetilde begane grond biedt enige distantie en daardoor privacy. Zeker in het geval van woningen op de begane grond is dit een pre. De maat een uitstraling van het hoogte verschil dient zodanig te zijn dat zowel de functie binnen als de kwaliteit van de straat er beter van worden. Het hoogteverschil kan in de gevel zelf worden opgelost, of kan resulteren in een platform die buiten het volume steekt. In dit laatste geval dienen separate afspraken te worden gemaakt over het beheer van deze tussenruimte zodat de architectuur overeind blijft en de individuele inrichting secundair.

5.2

Ritmiek van de gevels

Het is wenselijk dat de architectonische uitwerking gekenmerkt wordt door een bepaalde geleiding, zowel binnen een gebouw als in de wijze waarop meerdere gebouwen samen een wand vormen. Op beide schaalniveaus kan op die manier gebouwd worden aan de variatie die past bij het woon-werk-karakter van het Havenkwartier. Ritmering van de gevel geeft een bepaalde neutraliteit die een verscheidenheid aan functies toestaat en/of suggereert. Meerdere gebouwen samen ondersteunen een gevarieerd straatbeeld dat ontstaat door een kleinere korrelgrootte van de wijk. Langere gevels worden terug gebracht tot architectonische eenheden van maximaal 50 meter die samenhangen met functies en gebruik. De diversiteit waarnaar gezocht wordt maakt het Havenkwartier afwisselend, wat in lijn is met de verschillende gebruikers, bewoners en functies die in het gebied voorzien zijn. De gevraagde toevoeging aan de openbare ruimte door ieder bouwproject zou kunnen worden ingezet om de gewenste geleiding in een bouwvolume aan te brengen. Een doorgang, een pleintje, of een setback op de juiste plek draagt bij aan een aantrekkelijke ritmering passend bij de gewenste schaalverkleining.



RANDVOORWAARDEN

- Architectonische eenheden maximaal 50m lang

UITGANGSPUNTEN

- Doorlopende architectonische geleiding
- Neutrale ritmiek
- Kleinere korrelgrootte
- Pocket plaatsen versterken gevelopbouw



Overkluizingen

Het kan aantrekkelijk zijn een onderscheid aan te brengen in de rooilijn van de bebouwing, waarbij de onderste laag of lagen terug ligt ten opzichte van de bovengelegen verdiepingen. Voordeel van deze oplossing is dat op maaiveld extra ruimte wordt gecreëerd, bijvoorbeeld voor een verbreding van de stoep. Ook zorgt de overkluise ruimte voor een bepaalde intimiteit die ten gunste kan komen voor het gebruik van de plintfuncties. Zeker in het geval van een zuidoriëntatie van de gevel wordt ook het microklimaat rond de gevel verbeterd.

Colonnade

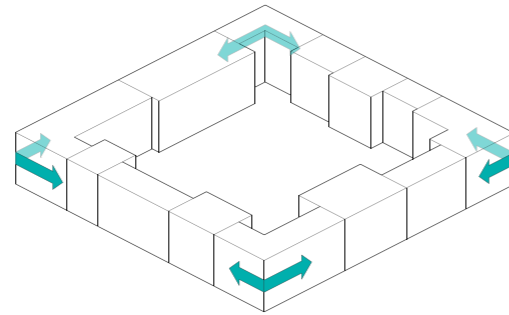
Een colonnade is een klassieke figuur die enige afstand maakt tussen gebouw en de straat. Hierdoor kan een gebouw aan status winnen. Bovendien kan de ruimte onder de colonnade een functionele meerwaarde krijgen. Anders dan bij een overkluizing sluit de ruimte aan de plint niet direct aan op het omliggende maaiveld. Extra aandacht dient daarom uit te gaan naar de vormgeving, de materialisering en de alzijdigheid van de kolommen. Het loopvlak binnen de colonnade zou afzonderlijk kunnen worden ingericht, passend bij het uitzonderlijk microklimaat ter plaatse en het specifieke gebruik.



5.3

Gebouwen gaan de hoek om

Ter afsluiting van de bouwvelden gaan de bouwblokken aan de straatzijdes met een zekere diepte "de hoek om". Door deze ingreep worden de bouwvelden afleesbaar vanaf alle straten en wordt het binnenhof van elk bouwveld ingekaderd als één geheel. De aandacht voor de hoeken zorgt ervoor dat het patroon van straten en het geheel van de openbare ruimte als samenhangend kan worden ervaren. Juist omdat in het Havenkwartier sprake is van een stedelijk continuüm van gelijkwaardige straten, is het prettig als de beweging door de buurt op alle plekken goed is. De vormgeving van de hoeken speelt hierin een belangrijke rol. Hier toont zich een gebouw alzijdig en draagt zijn steentje bij aan de beleving van het Havenkwartier. De hoek telt voor twee. Daarom is in het stedenbouwkundig kader vastgelegd dat de plint in de eerste 15 meter uit de hoek alleen aantrekkelijke functies herbergt. Daarna is pas plaats voor 'achterkant' functies zoals entrees tot parkeergarages, trafo's, afvalhokken, e.d.



GEVELS GAAN DE HOEK OM

RANDVOORWAARDEN

- Logistieke toegangen minimaal 15 meter uit de hoek

UITGANGSPUNTEN

- Afleesbare bouwvelden
- Gelijkwaardige gevels
- Alzijdige bouwblokken



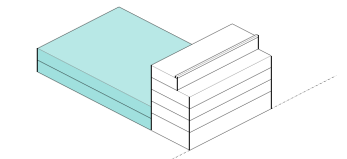
5.4

Logistiek rond gebouwen

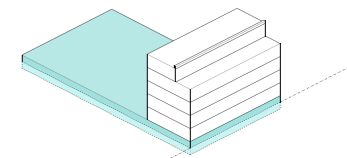
Door het volgen van een strakke rooijlijn aan de straatkanten van de bouwblokken, zal elders ruimte gevonden moeten worden voor achterkantfuncties. Parkeren, logistiek, afval en nutsvoorzieningen dienen op een logische en goede manier ingepast dienen te worden.

In bepaalde gevallen zal er sprake zijn van een achterkant waar deze functies een plek kunnen krijgen, of wellicht een secundaire zijgevel. Andere percelen en gebouwen kenmerken zich door alzijdigheid waardoor een gebrek aan achterkant zou kunnen ontstaan.

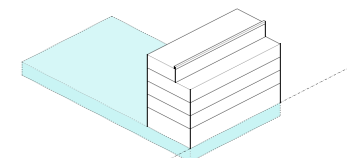
In alle gevallen geldt dat deze logistieke functies niet visueel mogen overheersend mogen zijn. Bij voorkeur dus niet in de straatgevel, maar om de hoek of aan de achterzijde. Wanneer dit niet mogelijk is de hoeken zoveel mogelijk vrijhouden en de continuïteit van de gevel in tact laten. Ook parkeergelegenheden zullen binnen de bouwveloppen een plek moeten vinden. Als het parkeren (half-verdiept) onder een gebouw plaatsvindt, is de inpassing nagenoeg onzichtbaar. Architectonisch komt het er op neer dat het parkeren zich in het gebouw bevindt; de gevel en het volume van de parkeerlaag maakt compositorisch deel uit van het gebouw en net als bij een zelfstandig parkeergebouw wordt de logistiek van het parkeren binnen het volume opgelost.



Parkeren op achterterrein



Half verdiept parkeren



Ondergronds parkeren

INPASSING PARKEERGARAGE

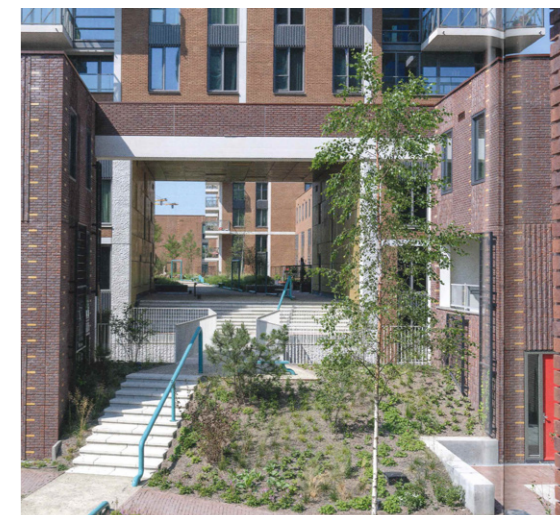
Parkeerruimte voor bewoners en andere gebruikers mag in de bouwplint worden ondergebracht, mits deze niet zichtbaar vanaf de straat. Hiermee is het dan weer niet de bedoeling dat de plint enkel wordt gebruikt voor parkeren, wat vaak blinde gevels tot gevolg heeft. De plint vormt juist de verbinding tussen de straat en het gebouw in plaats van een fysieke barrière.

RANDVOORWAARDEN

- Hoeken van gevels vrijhouden van achterkantfuncties
- Parkeren inpassen in het gebouw

UITGANGSPUNTEN

- Voorzieningen inpassen binnen het bouwblok
- Plint als verbinding tussen straat en gebouw





6

De duurzame openbare ruimte

Bedrijven, bewoners en andere gebruikers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de omgeving. De openbare ruimte in het Havenkwartier moet daarom mooier, beter en vriendelijker. Dit betekent toegankelijke en aantrekkelijke straten en pleinen, groene ontmoetingsplekken, toegankelijk en 'gezond' water, doorgaande routes voor lopen en fietsen.

Het Havenkwartier is nu nog een grotendeels verhard gebied. Deze verharding draagt bij aan het zogenaamde stedelijk hitte-eiland effect. Dit is het gemiddelde verschil in luchttemperatuur tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden. Het stedelijk hitte-eiland effect is het sterkst 's nachts. Het zorgt ervoor dat de luchttemperatuur 's nachts minder daalt waardoor bijvoorbeeld gevoelige bevolkingsgroepen gezondheidseffecten ondervinden.

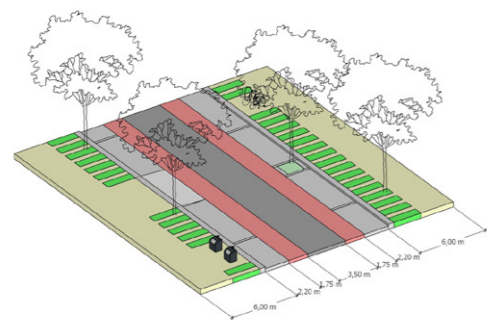
De aanwezigheid van open water draagt bij aan het verlagen van de luchttemperatuur van het gebied. Daarbij kunnen via open structuren koele luchtstromen het gebied verder verkoelen. Ook het vergroenen van de stedelijke ruimte helpt tegen hittestress.

6.1

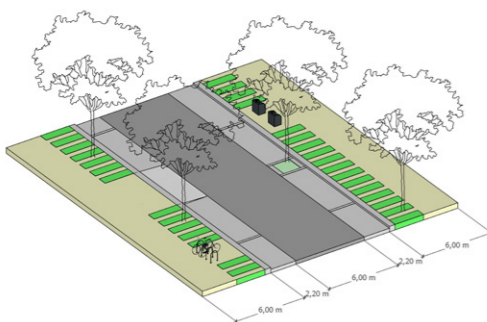
Voor de succesvolle transformatie van het Havenkwartier vormt de openbare domein daarom de basis. Een hoogwaardige inrichting zorgt ervoor dat de ambities voor het Havenkwartier waargemaakt kunnen worden. De openbare ruimte moet derhalve echt openbaar zijn, met een uitnodigend karakter, geschikt voor een multifunctioneel gebruik en goed verbonden met zowel de omgeving als met de gebouwen. Eerder in dit document zijn de ambities voor de openbare ruimte reeds benoemd. In deze paragraaf worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden verder uitgewerkt.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat de realisatie van het Havenkwartier lange tijd in beslag zal nemen. Daarom wordt nu niet een gedetailleerd inrichtingsplan gemaakt maar worden middels beeldkwaliteit het kade neergezet. Dit kader:

- garandeert de samenhang bij de toekomstige inrichting;
- definieert de gewenste sfeer en de benodigde technische randvoorwaarden voor de openbare ruimte;
- wordt toegepast bij de ontwerpen voor de inrichting van de openbare ruimte, die gefaseerd worden opgesteld;
- biedt richting wanneer bepaalde delen van het Havenkwartier daadwerkelijk worden herontwikkeld een gedetailleerd ontwerp voor de openbare ruimte kan worden gemaakt.



PRINCIPEPROFIEL 1: STRAAT MET FIETSSTROKEN



PRINCIPEPROFIEL 2: STRAAT ZONDER FIETSSTROKEN

Inrichting openbaar gebied

De transformatie van bedrijventerrein naar een hoogwaardig en gemengd woon-werkgebied vraagt om een hoger niveau van inrichting. Het Havenkwartier mag echter zeker iets van het oorspronkelijke utilitaire karakter behouden. Dat is wat ook het toekomstige Havenkwartier karakter geeft. Dit utilitaire en ietwat 'ruige' karakter komt ook tot uitdrukking in de keuze van de materialen.

Uitgangspunten voor de materialisatie van de 'vloer' van het Havenkwartier:

- Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het palet van gemeentelijke inrichtingselementen;
- De vloer is zoveel mogelijk een doorlopende vloer
- Door middel van materialen worden verschillen in gebruik van de openbare ruimte aangeduid
- Toepassing van overwegend stoere materialen
- Bijzondere plekken en binnenterreinen in afwijkende materialen
- Maximaal hergebruik van bestaand materiaal

Voetgangers krijgen de ruimte in het Havenkwartier.

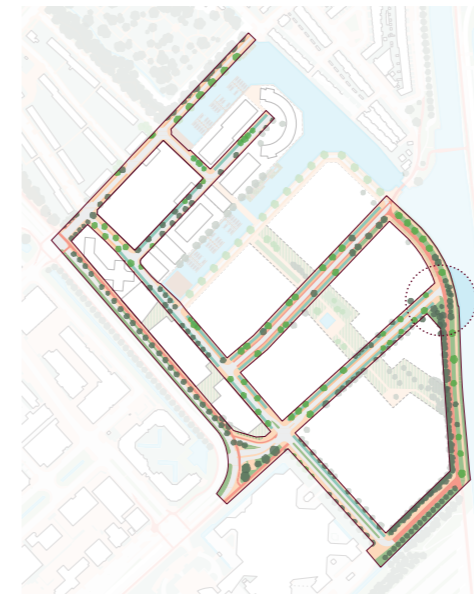
Bestaande straten zullen daarom worden geprofileerd en heringericht, en tegelijkertijd vergroenen. Straten krijgen brede trottoirs die geschikt zijn voor uitstallingen van bedrijven, ateliers of horeca, maar ook voor bewoners om aan te wonen.

Vanwege het nieuwe gebruik als woon-, werk- en verblijfsgebied wordt de openbare ruimte van hoger kwaliteit, leefbaarder en groener. De stoepen en plaatsen spelen hierbij een cruciale rol.

- Op basis van het uitgangspunt om aan te sluiten bij het pallet van gemeentelijke inrichtingselementen, worden in de stoepen grijze 30x30 en 30x15 betontegels met basaltine toeslag toegepast
- Verblijfsruimtes zoals pleintjes of plaatsen en verbijzonderingen in de ruimte verkrijgen een afwijkende vloer (baksteen, beton, stelconplaat)
- Overrijdbare tegels iets zwaarder uitvoeren of toepassing zeskanttegels

Straten

Vanwege de inrichting ten behoeve van zwaar verkeer voor de bedrijven is het terrein van oudsher ingericht met asfaltwegen. De parkeervakken bestaan nu nog uit keiformaat straatbakstenen en de stoepen zijn bestraat met standaard 30x30 betontegels. Dit biedt te weinig kwaliteit en sfeer in het vernieuwde Havenkwartier en daarom wordt een nieuwe materialisatie voorgesteld.



In het nieuwe Havenkwartier verkleurt het monofunctionele bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met (naast werken) meer op wonen en verblijven ingerichte straten. Het straatbeeld verandert fundamenteel van een versteende ruimte naar groen ingerichte straten met een duidelijk voetgangersdomein. De aantrekkelijkheid ontstaat door brede stoepen en zogenaamde 'lineaire regentuinen' tussen trottoir en rijbaan te realiseren.

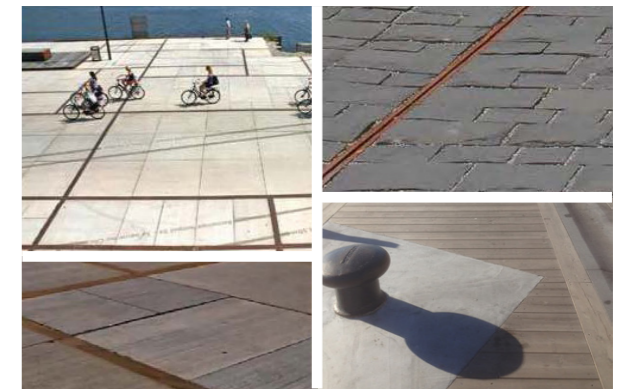
- 30-km straten in asfalt of op termijn rode gebakken klinkers in dikformaat (halfsteens, elleboogverband of keperverband) met molgoten in klinkers (8 strekken, keiformaat halfsteens) of keien
- Parkeervakken in afwijkend materiaal dan rijloper (gebakken of hergebruikte klinkers, stelconplaten of graniet)
- Realisatie van lineaire regentuinen
- Ter plaatse van de verkeersremmer Kop Lange Haven (Koopmansstraat) ligt de straat op één hoogte met de vloer van het plein
- Hoofdtracé voor hemelwater en vuilwater ligt onder de rijloper

Inrichting rond de havens

De kades vormen een belangrijke kwaliteit in het Havenkwartier. Het utilitaire karakter komt onder meer tot uiting door de aanwezigheid van damwanden met een brede deksloof van beton en een bestrating van stelconplaten en/of keien op de kades. De kades worden echter niet alleen maar hard, maar verkrijgen groene plekken met ruimte voor bomen en plekken van rust en ontmoeting.

In de volgende planfase kan worden onderzocht hoe de damwanden meer ecologische betekenis kunnen krijgen. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van beplanting op, aan of voor de damwanden, al dan niet drijvend.

Door de herinrichting van de kades krijgen de havenbekkens een hogere verblijfskwaliteit. Plaatselijk kan de kwaliteit



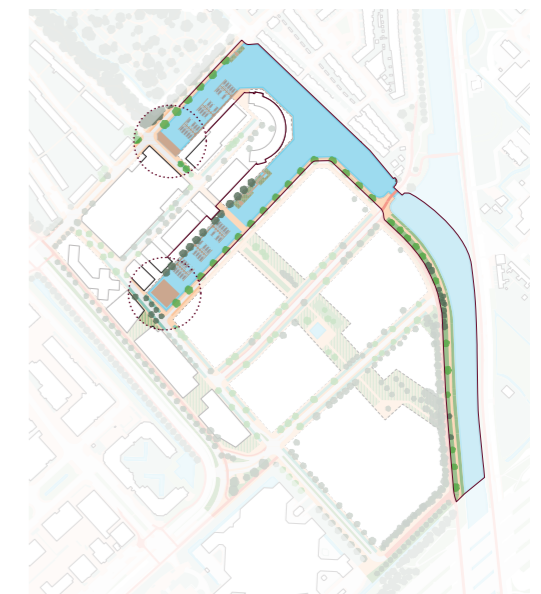
van de kades flink worden vergroot, met name bij de Klipperstraat-Handelskade en de Steenplaatsbrug. Aan de kop van de Korte en de Lange Haven en nabij de Steenplaatsbrug worden publieke ruimtes toegevoegd, met terrassen en groen. Aan de overige kades kunnen de ruimtes aan het water meer besloten zijn, als kleine plekken voor bewoners en omwonenden.

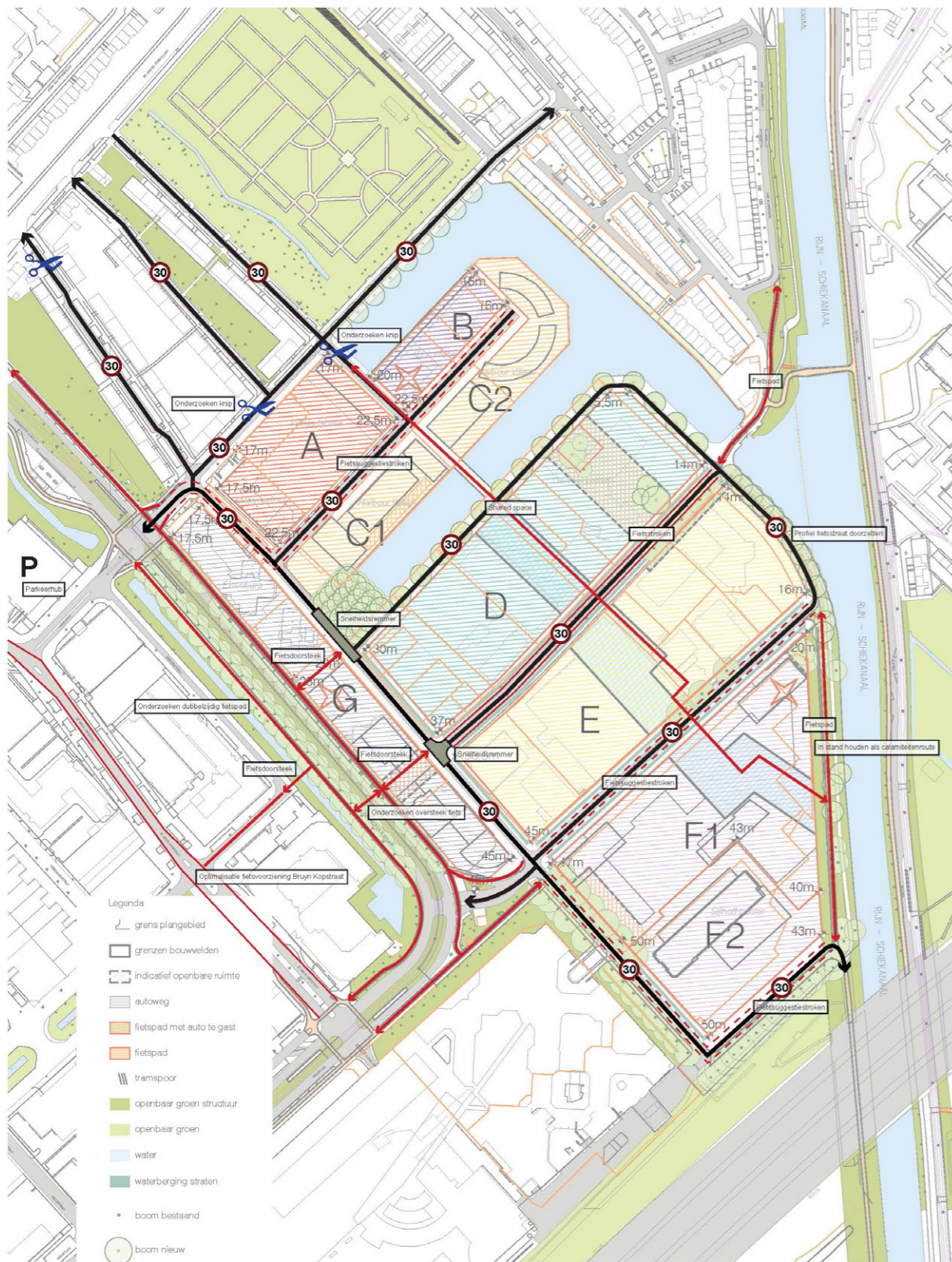
Waar dit nog mogelijk is, verkrijgen de havenbekkens openbaar toegankelijke kades.

- Gebouwen zijn met hun voorkanten naar het water georiënteerd.
- Waar al open ruimten aanwezig is blijven deze open en openbaar.
- Ruimten langs de kades worden niet geprivatiseerd of door hekwerken ontoegankelijk gemaakt.
- Waar mogelijk ontstaat meer ruimte langs de kades voor mensen en natuur.
- Het water zelf kan een grotere gebruikswaarde krijgen met bijvoorbeeld ligplaatsen voor pleziervaart of drijvende paviljoens.

Vliet en het Jaagpad - versterken groen en recreatie

De Vliet is nu een verborgen kwaliteit in het Havenkwartier. Bij de transformatie naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied gaat de Vliet een onmiskenbare kwaliteit





VERKEERSSTRUCTUURKAART

RANDVOORWAARDEN

- Overkoepelend materiaalgebruik met verbijzonderingen
- Gebouwen staan aan de kades
- Meubilair in kleur RAL9005

UITGANGSPUNTEN

- Hoogwaardige inrichting met utilair en stoer karakter
- Meer ruimte voor groen en voetgangers
- Vlietoever als recreatieve groene waterkant
- Pocket plaatsen als verbinders tussen binnen en buiten



REFERENTIES MATERIAALGEBRUIK VLOER

vormen. De oever is weliswaar al groen, maar met weinig ruimtelijke-, gebruiks- en ecologische kwaliteit. Tevens is het Havengebied van de Vliet gescheiden door wegen en groenwanden, en meer dan een smal fiets- of voetpad is niet aanwezig. Door herinrichting van de Vlietoever ontstaan een aantrekkelijke en recreatieve groene waterkant. Voor bewoners van het Havenkwartier een mooie groene verblijfsplek. Ook wordt hier een sterkere relatie met de omgeving gelegd. Via het water en de lange-afstand fietspaden heeft het Havenkwartier een (recreatieve) relatie met de regio.

Het gedeeltelijk behouden van bomen en het herinrichten van de Tinbergenstraat en Jaagpad vergroot de kansen voor een aantrekkelijke en recreatieve groene waterkant langs de Vliet. Daarnaast speelt de Vliet een rol als ecologische verbinding (Groenplan Rijswijk).

Pocket plaatsen

De pocket plaatsen zijn de bijzondere toevoeging aan de openbare ruimte van het Havenkwartier. Hier is ruimte voor ontmoeting, hier is de overgang tussen binnen en buiten, bebouwd en onbebouwd. Bij de plaatsen raken de buiten- en binnenwereld elkaar. In de vormgeving is het verschil met de inrichting van de openbare ruimte wel zichtbaar. Utilitair gebruik van deze pocket plaatsen is mogelijk, maar altijd ondergeschikt aan de ruimtelijke en groene kwaliteit en de waarde van de plek als ruimte voor voetgangers en verblijven.

Staatmeubilair en verlichting

Het meubilair krijgt een stoer industrieel karakter. Bijzondere verblijfsplekken krijgen stoer nog nader uit te werken zitmeubilair.

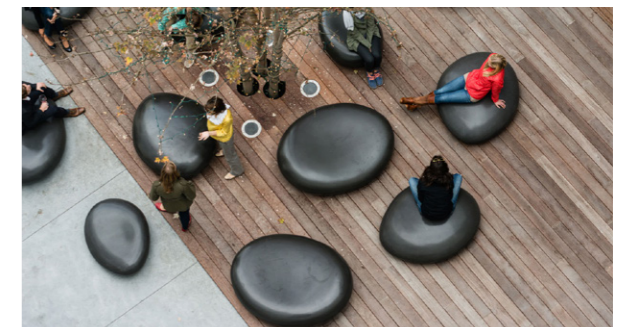
- Stoer en bijzonder vormgegeven zitobjecten langs de kades, de Doorsteek en langs de Vliet
- Overige bank-prullenbakcombinaties standaard nog te bepalen
- Ondergrondse afvalcontainers

- Meubilair conform de meest actuele versie van het PvE openbare ruimte Rijswijk. Op bijzondere plekken kan hiervan worden afgeweken.
- Eenheid door alle meubilair in dezelfde kleur te coaten (cortenstaal kleurig). Donkergrijs meubilair oogt stoer
- Anti-parkeerpalen worden zoveel mogelijk voorkomen. Wanneer nodig worden hiervoor bolders gebruikt. Dit past bij de gewenste havensfeer.
- Meubilair in RAL 9005
- Nieuwe transformatorstations worden opgenomen in de bebouwing.

Voor de verlichting wordt in een later stadium gekozen voor een hoogwaardige standaardarmatuur. Bijzondere verblijfsplekken krijgen een afwijkende accentverlichting, bijvoorbeeld in de vorm van schijnwerpers op hoge masten.



REFERENTIES STRAATVERLICHTING



REFERENTIES ZITELEMENTEN

Groen

Rijswijk wordt gekenmerkt door de historische landgoederenzone, de stadsparkzone en de groene lanen en parken in het stedelijk gebied. Vooral de 'Na-oorlogse stad' kent markante lanen met royale boombeplantingen. Het beeld is dat van een open en doorgaande groene wereld waarin gebouwen vrij en veelzijdig kunnen zijn. Het Havenkwartier heeft geen expliciete groene uitstraling. In sommige straten is een sporadische boom of bomenrij gepland, vaak zonder samenhang met andere delen van de straat. Aan de randen is wel veel groen aanwezig. Aan de noordwestzijde wordt de Korte Haven afgezoomd door de bomen van Begraafplaats Oud-Rijswijk en aan de zuidoostzijde siert een bosschage het Jaagpad en loopt langs de overzijde van de Vliet een doorlopende rij iepen. De enige hoofd-boomstructuur die het gebied aanraakt wordt gevormd door de drie rijen zilverlindes die aan de Burgemeester Elsenlaan staan. Er zijn verschillende mogelijkheden om het Havenkwartier te vergroenen. Deze hebben betrekking op de diverse openbare ruimte, van de gevels en straten tot de kades en zelfs op het water.

Sfeer

Door de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied, wordt de groenkwaliteit in de leefomgeving belangrijker. Om in een stad te willen werken en wonen zijn straten en plekken niet alleen utilitair, maar ook de basis voor ontmoeting,

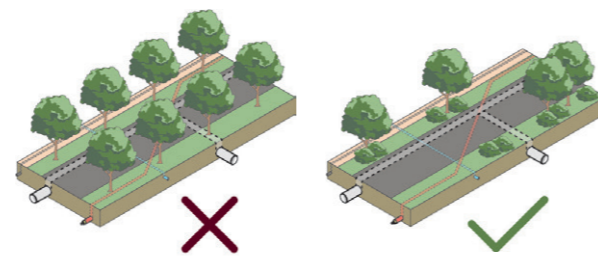


REFERENTIE PLANTVAKKEN IN HET TROTTOIR

voor voorzieningen, voor levendigheid. Ontmoeten in een kwalitatieve omgeving is hoofdzakelijk in de openbare ruimten van het Havenkwartier. De openbare ruimte wordt dus groener en van hogere kwaliteit. Juist omdat de ontwikkeling geleidelijk gaat is het prettig als de openbare ruimte kwaliteit uitstraalt. Bovendien wordt het gebruik van de openbare ruimte meer divers door het mengen van werken, wonen en vrije tijd en bijbehorende wisselende activiteitenpatroon.

Uitgangspunten:

- Groen in de openbare ruimte en in en op gebouwen draagt bij aan de eigen identiteit van het Havenkwartier.
- Beplanting versterkt de beoogde sfeer. Door een bijzondere beplantingskeuze wijkt dit gebied af van de reguliere woonwijken. Dit betekent veel variatie met een havenuitstraling. Grijsbladigen, droogtebestendigen, grassen, zuidelijke uitstraling etc. Gevarieerd, insectentrekend, bloeiend. Olijfwilg, Olijfpeer, Duindoorn, grassen, kruiden, pioniersvegetatie. Biodiverse soortkeus, bij voorkeur inheems.
- Straten worden zoveel mogelijk voorzien van lineaire regentuinen en boombeplanting. Soms zal dat niet mogelijk zijn door ondergrondse infrastructuur. In dat geval wordt groen aangebracht in plantvakken.
- Margestroken: om een groene uitstraling te verkrijgen wordt ingezet op de aanleg van (brede) geveltuinten in het gehele plangebied.
- Waar mogelijk worden drijvende tuinen aangebracht in de havenbekkens.



BOMEN AANPLANTEN IN GROEPEN OF SOLITAIR

Bijdrage aan een goed klimaat

Schaduw door groen is effectief, omdat bomen niet alleen schaduw geven, maar door verdamping de luchttemperatuur ook actief koelt. Boomgroepen hebben het meest effect. Door ze in gevarieerde soorten aan te planten, creëert zo'n groep verschillende gradiënten van schaduw, zodat mensen iets te kiezen hebben. Dit is goed toe te passen op de verschillende pleinen en in collectieve binnentuinen. Planten zorgen voor verdamping wat op haar beurt weer zorgt voor verkoeling. Zo kunnen bijvoorbeeld plantensoorten die veel water kunnen verdampen langs de kades worden toegevoegd. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de drijvende tuinen. Ook het laten begroeien van constructies, zoals pergola's, met groene klimplanten zorgen voor de verdamping van water.



BOMEN GEVEN VERKOELING DOOR SCHADUW

Natuurinclusief

De openbare ruimte wordt waar mogelijk natuur inclusief uitgevoerd. Gemeente Rijswijk streeft naar een maximum aan duurzaam aangelegde voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van ecodaken, vleermuisvoorzieningen, neststenen, insectenmuren, bruine daken, rommellekken etc. De toe te passen elementen zijn afhankelijk van de doelsoorten: Dwergvleermuis, Zwarte Roodstaart, wilde bijen, IJsvogel, duikeenden, etc.

Uitgangspunten:

- ontwikkelingen zo natuurvriendelijk als de functie toelaat
- aansluiting op de doelsoorten-en doelbiotopen. Openbare ruimte biedt leefruimte aan wilde flora- en fauna (stadsbiotoop, watergebonden soorten, hoofdgroenstructuur struweel en parkachtige)
- daar waar kades worden vervangen, worden ze hol uitgevoerd. Hierdoor ontstaan er rust- en foerageerplekken voor vogels en paaiplekken voor vissen
- drijvende tuinen of een natuur inclusief terraseiland

Bomen

Langs de bestaande wegen staan her en der bomen, soms robuuste en volgroeid, soms nog klein en nieuw. Hoewel door de functionele inrichting het groen in het middengebied mager is, bevinden zich langs de randen stevige groenelementen in de vorm van bomenrijen, singels en houtwallen. Dit is met name het geval nabij de Vliet en de begraafplaats. Gezocht wordt om in het raamwerk van de openbare ruimte waar mogelijk bestaande bomen in te passen en de structuur verder uit te breiden.

- Door in de profielopbouw de rijbaan te versmallen en stoepen te verbreden, ontstaat tussen de rijbaan en het trottoir ruimte voor een groenstrook. Niet alleen komt deze ten gunste van het wateropvang-vraagstuk, het scheidt ook de mogelijkheid om een solide bomenstructuur te realiseren
- De groenere invulling van straten met stroken en specifieke bomen komt de verblijfskwaliteit ten gunste en draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteitswaarde van het Havenkwartier
- boombeplanting (soms lineair, clusteren, groepsgewijs)
- Waar mogelijk bestaande bomen handhaven
- Verschillende soorten toepassen

Boomvakken kunnen ook ingericht worden met bodembedekkers, struiken en bloemenmengsels. Hiermee

dragen zelfs de kleine groene oppervlaktes bij aan de biodiversiteit. Om deze bijdrage te optimaliseren zijn deze boomvakken minimaal 2 x 2 meter.

Ecologische kades

Er worden gestructureerde voorzieningen gemaakt voor stadsbiotoopsoorten en watergebonden soorten inclusief de daarbij horende biotopen. Zo ontstaat er eenheid in het natuurverhaal. Tenslotte wordt er een icoonsoort in het Havenkwartier gedefinieerd, namelijk de Zwarte roodstaart. De Zwarte roodstaart heeft een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor het natuurlijke habitat. In de ogen van een Zwarte roodstaart is een gebouw precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden.

De meest voorkomende ecologische kade bestaat uit een poreuze materialen zoals gemetselde stenen, keien en mortel (zie referentiebeeld onder). In de holle ruimtes van de kades kunnen vele diersoorten zich daardoor vestigen. De bestaande kades in het Havenkwartier bestaan echter uit stalen damwanden met een betonnen deksloof. Vanwege het te gladde oppervlak van de metalen damwanden in het Havenkwartier zijn deze ongeschikt voor beplanting. Vanuit kostenoverwegingen blijven de bestaande damwanden en betonnen deksloven gehandhaafd.



REFERENTIE ECOLOGISCHE DAMWANDEN

Damwanden zijn niet poreus en lijken op het eerste gezicht niet direct geschikt voor ecologische aspecten. De uitdaging ligt er dus in om op de bestaande damwanden omstandigheden te organiseren waarbij de doelsoorten zich spontaan kunnen vestigen. Een mogelijkheid is om aan de bovenzijde uitsparingen in de deksloof te maken en die uitsparingen te laten begroeien. Een andere mogelijkheid is een monteersysteem aan de damwand. Welke beplanting op damwanden wordt toegepast moet in een later stadium worden bepaald. Dit zal in overleg met een ecoloog plaatsvinden. Het is hierbij van belang om rekening te houden met elementen als windrichting, zon en schaduw, de variërende waterpeil en opstuwend water.

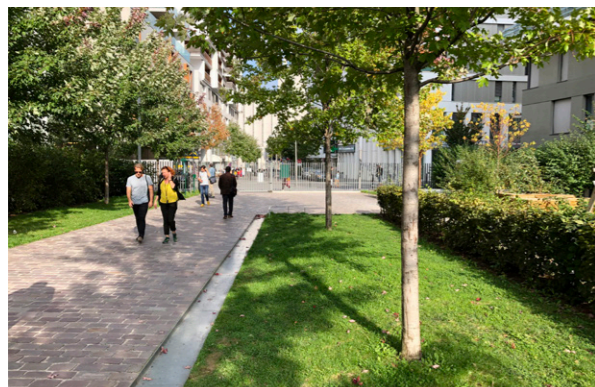
Groen rond gebouwen; erfafscheidingen, geveltuinen

Groen in de privé-ruimte draagt evenzeer bij aan het karakter als groen in de openbare ruimte. Door het toepassen van groene gevels, geveltuinen en stedelijke idyllen wordt het nu relatief soorten-arme gebied getransformeerd tot een groen leefgebied met een grote biodiversiteit.

Erfafscheidingen tussen openbaar en privé worden subtiel vormgegeven met een combinatie van gebouwde en groene elementen. Hiervoor zal een eigen beeldtaal ontwikkeld worden.

Geveltuinen zijn een eenvoudige manier om het straatbeeld te vergroenen en een bijdrage te leveren aan het vergroten van de stedelijke biodiversiteit en een betere waterhuishouding. Door het verwijderen van een rij tegels langs de gevel kan gemakkelijk een geveltuin worden gemaakt. Dit zorgt ervoor dat het regenwater van de gevel in de grond kan infiltreren.

Voor het aantrekken van insecten wordt de bodem ingezaaid met een bloemenmengsel met inheemse nectarrijke bloemen. Er is een groot aanbod aan vooraf samengestelde en gepaste zaadmengsels op de markt. In sommige gevallen kan er ook een mengsel op maat gemaakt worden. Op de site van www.wildebijen.nl worden de volgende plantensoorten speciaal aanbevolen voor solitaire bijen: Wilgen, Ranonkel, Reseda, Vlinderbloemen, Lindes, Kaasjeskruid, Sleutelbloemen, Bosliepjes, Ruwbladigen, Lipbloemen en Kaardebol. Belangrijk is om bij het selecteren van de gewenste mix rekening te houden met de ondergrond waar gezaaid wordt. Het Havenkwartier is gebouwd op een op veengrond aangebrachte zandlaag.



REFERENTIES INDELING TROTTOIRS

RANDVOORWAARDEN

- Bestaande bomenstructuur verder uitbreiden
- Damwanden en kades vergroenen
- Havenkwartier beplanten met inheemse soorten

UITGANGSPUNTEN

- Straten en plekken als basis voor ontmoeting
- Vegetatie versterkt de sfeer in het Havenkwartier
- Schaduw van bomen geeft verkoeling
- Biodiversiteit bevorderen
- Groene elementen als erfafscheiding



REFERENTIES INHEEMSE VEGETATIE

Pioniersgroen

Groen versterkt de informele, ruige sfeer. Een drijvende tuin is zo'n voorbeeld van de combinatie groen en ruig. Waar nog geen groen in de straten aanwezig is zorgen pioniersplekken met losse bomen of plantvakken voor een ruig groen beeld. Natuurlijke vegetatie met bloeiende kruiden en inheemse struiken geeft kleur aan de gebiedsdelen die als eerste worden getransformeerd.

Groenbeheer

De uitgangspunten vragen om een specifiek maatwerk wijkbeheerplan en wellicht zelfs een eigen constructie. Over de dekking van de onderhoudskosten wordt nader overleg gevoerd. Pas wanneer het beheer is geregeld worden beslissingen omtrent de inrichting genomen.

De weg van het water

Op dit moment ligt er een gemengd rioolstelsel. De komende jaren wordt het gemengde stelsel omgebouwd naar een gescheiden rioolstelsel met twee buizen: één buis voor het regenwater en één buis voor het vuile water. Het regenwater wordt hiermee meer in het eigen gebied gehouden en wateroverlast in de toekomst voorkomen. Met het nieuwe regenwaterriool kan tevens regenwater worden opgeslagen en worden gebruikt in tijden van droogte. Om de druk op het riool te verminderen wordt het regenwater vanaf de gebouwen naar het trottoir, de rijbaan en lineaire regentuinen geleid. Hierdoor wordt de kans op wateroverlast aan de bebouwing aanzienlijk verminderd.

- Opvangen en vasthouden hemelwater dakvlakken op/ onder de gebouwen.
- Vertraagd afvoeren richting de openbare ruimte.
- Hemelwater via straten oppervlakkig afvoeren naar het oppervlaktewater, en als dan niet mogelijk is via een ondergrondse buis afvoeren naar het oppervlaktewater.



REFERENTIES HEMELWATERAFVOER IN TROTTOIR

Zichtbare wateropvang

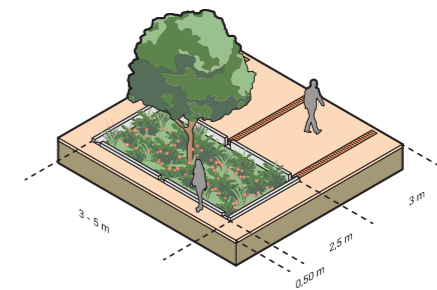
De zichtbare afkoppeling van het regenwater voegt kwaliteit toe aan de openbare ruimte en zorgt voor een grotere klimaatbestendigheid van het Havenkwartier. Het voornemen is om via een gescheiden stelsel de straten direct op de havenbekkens af te voeren.

- Het water wordt hoofdzakelijk via molgoten, verholten lijngoten en kolken afgevoerd.
- Passend bij de materialisatie van het straattype
- Straten: aan weerszijden goten en lineaire regentuinen. Hierin wordt het hemelwater van de gebouwen en de straten opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater
- Molgoten in graniet of baksteen aan de zijkanten van de rijloper met daaronder gescheiden stelsel
- Bijzondere plekken en pleinen: afwatering zichtbaar
- Goten kunnen worden gebruikt om de grens tussen openbaar gebied en margestrook te markeren
- Uitlaten naar het oppervlaktewater zichtbaar maken en verbijzonderen

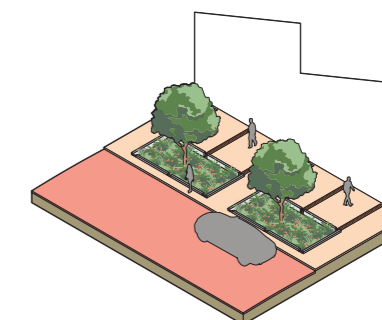
Lineaire regentuinen/biofilter

De eerste laag die het water in de openbare ruimte tegenkomt, zijn de lijngoot of molgoot dat het water afleidt naar de lineaire regentuin/biofilter. Lineaire regentuinen liggen aan weerszijden van de straten, zijn voorzien van beplanting en verzamelen hemelwater van dakvlakken en stoepen.

De keuze van beplanting in deze zones is belangrijk voor de beleving en een kleurige beplanting gedurende het hele jaar wordt door veel bewoners als een verrijking van het straatbeeld gezien. Een robuuste beplanting kan bijvoorbeeld bestaan uit: Aster x frikartii 'Mönch', Calamagrostis, Carex, Darmera peltata, Geranium rozanne, Hemerocallis, Iris siberica, Persicaria bistorta, Phlomis russelliana en Waldsteinia ternata.



LINEAIRE REGENTUIN



LIJNGOTEN VOEREN HEMELWATER AF RICHTING INFILTRATIESTROKEN.

Drijvende tuinen

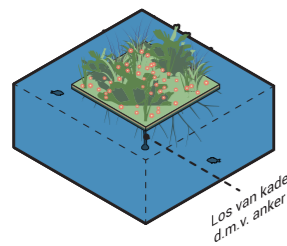
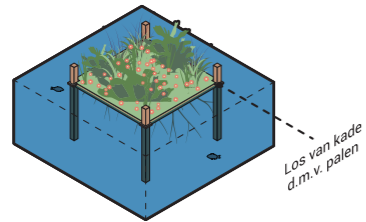
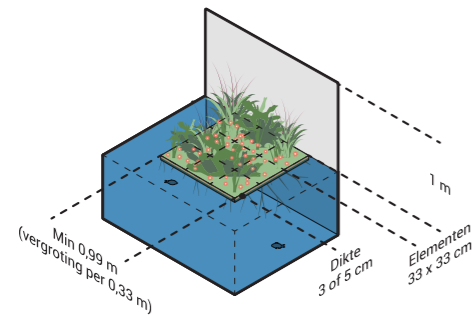
Naast groen in de straten is er in het Havenkwartier ruimte om groen aan te brengen in de havenbekkens in de vorm van drijvende tuinen. Drijvende tuinen dragen bij aan de verbetering van de waterkwaliteit, een toename in macro- en microfauna en de aanwezigheid van vissen. Daarnaast zorgt het voor een positieve beleving van de omgeving voor omwonenden en daaruit voort vloeiend stijgt het onroerend goed in waarde.

RANDVOORWAARDEN

- Regenwater apart opvangen en vertragen
- Kades inrichten als natuurvriendelijke oevers

UITGANGSPUNTEN

- Wateropvang in straten als verrijking van straatbeeld
- Drijvende tuinen vergroten biodiversiteit
- Wateropvang bufferen onder verharding



DRIJVENDE TUINEN

Drijvende tuinen bieden een geleidelijk overgangsmilieu tussen land en water. Ze zijn geschikt voor toepassing langs de verticale damwanden in het Havenkwartier. Binnen no-time wordt een natuurvriendelijke oever gecreëerd. Naast het esthetische aspect zijn er nog een aantal voordelen:

- drijvende tuinen bevorderen de biodiversiteit, op micro- en macrofauna niveau
- ze bieden voor watervogels een geliefde broedplaats, waar ze tevens bouw materiaal voor hun nesten kunnen vinden
- Voor insecten biedt het geschikte fourageer- en voortplantingsgebieden
- de beplanting levert een bijdrage aan de reiniging van het water

Het is voorstelbaar om de drijvende tuinen te combineren met drijvende paden, steigers en zitgelegenheden. Hierdoor wordt de flora en fauna op en de drijvende tuinen meer waarneembaar.

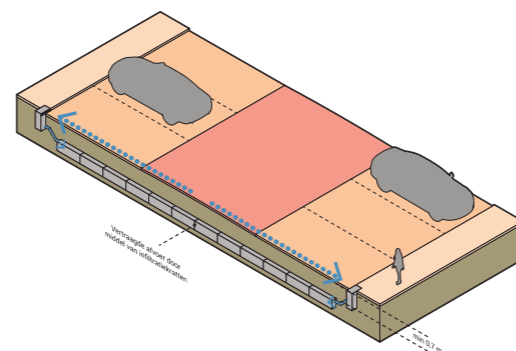
Voor de beplanting zijn verschillende schema's voorstelbaar. Voor fleurig bloeiende planten kan gedacht worden aan bijvoorbeeld en combinatie van: *Acorus calamus*, *Butomus umbellatus*, *Caltha palustris*, *Carex acutiformis*, *Carex gracilis*, *Iris pseudacorus*, *Lythrum salicaria*, *Lysimachia tyrsiflora* en *Scirpus lacustris*. Op plekken met meer schaduw is de volgende combinatie mogelijk: *Carex acutiformis*, *Carex gracilis*, *Carex riparia*, *Filipendula ulmaria*, *Iris pseudacorus*, *Lythrum salicaria*, *Lysimachia vulgaris* en *Scirpus sylvaticus*.

Infiltratiekragen

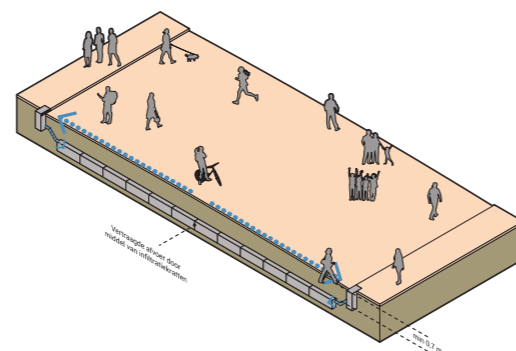
Wanneer bij hevige regenval het regenwater onvoldoende kan worden afgevoerd of gebufferd moet er tijdelijk extra water kunnen worden gebufferd. Daarnaast is het wenselijk dat verdroging wordt tegengegaan. Een manier om een grotere buffercapaciteit te introduceren is het plaatsen van infiltratiekragen onder bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Deze kunnen regenwater tijdelijk opvangen en terugvoeren aan het grondwater. Het is ook mogelijk om het regenwater door middel van infiltratiekragen vertraagd af te voeren naar het riool.

Waterberging onder pleinen

Waterberging onder een plein heeft een diepte van circa 35 centimeter en bestaat uit lavagesteente. Per m² plein kan een dergelijke waterberging 140 liter regenwater bergen. Per 7 m² verharding kan op deze manier 1 kuub (1000 liter) water worden geborgen. Het regenwater stroomt weg via lange, smalle goten die zijn aangesloten op het oppervlaktewater (havenbekkens).



INFILTRATIEKRAGTEN ONDER PARKEERPLAATSEN



WATERBERGING ONDER PLEINEN

Overzicht randvoorwaarden & uitgangspunten

1 Inleiding

1.1 Duurzame buitenruimte

Randvoorwaarden

- Openbare kades
- Brede trottoirs van 5-6m
- Doorsteek als nieuwe verbinding
- Opvang van regenwater op de bouwvelden

Uitgangspunten

- Herkenbare identiteit Havenkwartier
- Meer ruimte voor de voetganger
- Sunspots benadrukken als verblijfsplekken
- Werken, wonen en vrije tijd vervlechten
- Ruimtelijke kwaliteit van het water benutten
- Ontwerpen met groen en water voor meer biodiversiteit

1.2 Hoogwaardige architectuur

Randvoorwaarden

- Alzijdige gebouwen
- Opgetilde begane grond vloer
- In de tweede lijn
- Heldere volumes zonder op- en aanbouwen

Uitgangspunten

- Wandvorming
- Diversiteit
- Onafhankelijke ontwikkelingen
- Huidige eigenschap van bebouwing in de Plaspoelpolder
- Voortuin: hagen in combinatie met tuinhokjes
- Teruggetrokken positie t.o.v. de plint/straat
- Microklimaat
- Oriëntatie
- Zichtbaarheid
- Eenduidige volumes
- Bijzondere aandacht voor de vijfde gevel en het daklandschap

2 Gebieden met een bijzondere context

2.1 Etalagezone

Randvoorwaarden

- Dynamische compositie, samenhangend met Sijthoffgebouw
- Hoogte-accent met groen omzoomd

Uitgangspunten

- Gezicht naar de buitenwereld
- Krachtig architectonisch ontwerp
- Verticaliteit in ontwerp toren

2.2 Stadsentree

Randvoorwaarden

- Stevige, gemiddeld hogere gebouwen
- Zicht op achterliggende bebouwing

Uitgangspunten

- Groene allure
- Elsenlaan boulevard voor auto's én mensen

2.3 Vlietzone

Randvoorwaarden

- Lineariteit en intimiteit
- Rijswijkse hoogte met ensemble van hoogte-accenten

Uitgangspunten

- Verblijven en verplaatsen
- Bebouwing ondersteunt landschappelijke kwaliteit
- Soepele overgang tussen openbaar en privé

2.4 Havenbekkens

Randvoorwaarden

- Netwerk voor voetgangers
- Sunspots waar verblijfskarakter centraal staat

Uitgangspunten

- Plinten gericht op openbaar toegankelijk water
- Microklimaat als bindmiddel tussen gebouw en buitenruimte

2.5 De doorsteek

Randvoorwaarden

- Verspringingen in diepte en lijnvoering als kwaliteit

Uitgangspunten

- Gevarieerde bebouwing
- Aanhechting gebouwen aan doorsteek
- Doorsteek als nieuwe lange lijn

2.6 Pocket plaatsen

Randvoorwaarden

- Openbare ruimte toevoegen aan het gebied

Uitgangspunten

- Nieuwe structuurlaag met ruimtelijke differentiatie
- Plekken met eigen identiteit, deel uitmakend van het weefsel
- Verbinding tussen bebouwing en openbare ruimte

3 Facilitaire structuren

Randvoorwaarden

- Maximumsnelheid in het hele gebied 30km/h
- Bestaande wegenstructuur inrichten voor langzaam verkeer
- Parkeren integreren in bouwvelden of mogelijke parkeerhub
- Bomen inpassen tussen kabels en leidingen
- Inzamelcapaciteit afval bepalen in overleg met Avalex

Uitgangspunten

- Balans tussen parkeren op straat en verblijfskwaliteit
- Parkeren dicht bij functies positioneren
- Uniforme ondergrondse infrastructuur totstandbrengen

4 Verticale stapeling van de gebouwen

4.1 Dubbelhoge plint

Randvoorwaarden

- Dubbelhoge plint

Uitgangspunten

- Met de plint staat een gebouw op de grond
- Actief en afwisselend
- Structuur gaat boven invulling

4.2 Rijswijkse hoogte

Randvoorwaarden

- Rijswijkse hoogte (4+1 laag)

Uitgangspunten

- Dubbele bouwlaag plint als één gebouwelement
- Eenduidige volumes zonder op- en aanbouwen (technische voorzieningen inpandig)

4.3 Setback en het daklandschap

Randvoorwaarden

- Setback ligt 4m terug van rooilijn

Uitgangspunten

- (On)zichtbaarheid bovenste laag & dakvlak
- Doorkijk naar optopping
- Daklandschap als vijfde gevel

4.4 Hogere accenten

Randvoorwaarden

- Positie: 4m teruggetrokken t.o.v. de plint/straat

Uitgangspunten

- Alzijdig en slank, abstract en ingetogen, elegant
- Dakbeëindiging
- Topverdiepingen verbijzonderen zich

5 Overgang gebouw en maaiveld

5.1 Aansluiting gebouwen aan openbare ruimte

Randvoorwaarden

- Diepe neggen, sterk uitkragende & doorlopende balkons
- Intermediaire zone (voortuin, hagen, tuinhokjes, 'Delftse stoep')

Uitgangspunten

- Entrees van bedrijven en bovengelegen woningen
- Uitingen gebouwen en bedrijven
- Sidewalk plazas

5.2 Ritmiek van de gevels

Randvoorwaarden

- Architectonische eenheden maximaal 50m lang

Uitgangspunten

- Doorlopende architectonische geleding
- Neutrale ritmiek
- Kleinere korrelgrootte
- Pocket plaatsen versterken gevelopbouw

5.3 Gebouwen gaan de hoek om

Randvoorwaarden

- Logistieke toegangen minimaal 15 meter uit de hoek

Uitgangspunten

- Afleesbare bouwvelden
- Gelijkwaardige gevels
- Alzijdige bouwblokken

5.4 Logistiek rond gebouwen

Randvoorwaarden

- Hoeken van gevels vrijhouden van achterkantfuncties
- Parkeren inpassen in het gebouw

Uitgangspunten

- Voorzieningen inpassen binnen het bouwblok
- Plint als verbinding tussen straat en gebouw

6 De duurzame openbare ruimte

6.1 Inrichting openbaar gebied

Randvoorwaarden

- Overkoepelend materiaalgebruik met verbijzonderingen
- Gebouwen staan aan de kades
- Meubilair in kleur RAL9005

Uitgangspunten

- Hoogwaardige inrichting met utilitair en stoer karakter
- Meer ruimte voor groen en voetgangers
- Vlietoever als recreatieve groene waterkant
- Pocket plaatsen als verbinders tussen binnen en buiten

6.2 Groen

Randvoorwaarden

- Bestaande bomenstructuur verder uitbreiden
- Damwanden en kades vergroenen
- Havenkwartier beplanten met inheemse soorten

Uitgangspunten

- Straten en plekken als basis voor ontmoeting
- Vegetatie versterkt de sfeer in het Havenkwartier
- Schaduw van bomen geeft verkoeling
- Biodiversiteit bevorderen
- Groene elementen als erfafscheiding

6.3 De weg van het water

Randvoorwaarden

- Regenwater apart opvangen en vertragen
- Kades inrichten als natuurvriendelijke oevers

Uitgangspunten

- Wateropvang in straten als verrijking van straatbeeld
- Drijvende tuinen vergroten biodiversiteit
- Wateropvang bufferen onder verharding

COLOFON

HET HAVENKWARTIER
Beeldkwaliteitplan Havenkwartier Rijswijk

Versie 4.2
3 maart 2022

Opdrachtgever

Gemeente Rijswijk

Opstellers

Studio Hartzema BV
Wissing ruimtelijke denkers



ruimtelijke
denkers

wissing

**S
TU
DIO.
HART
ZEMA.**