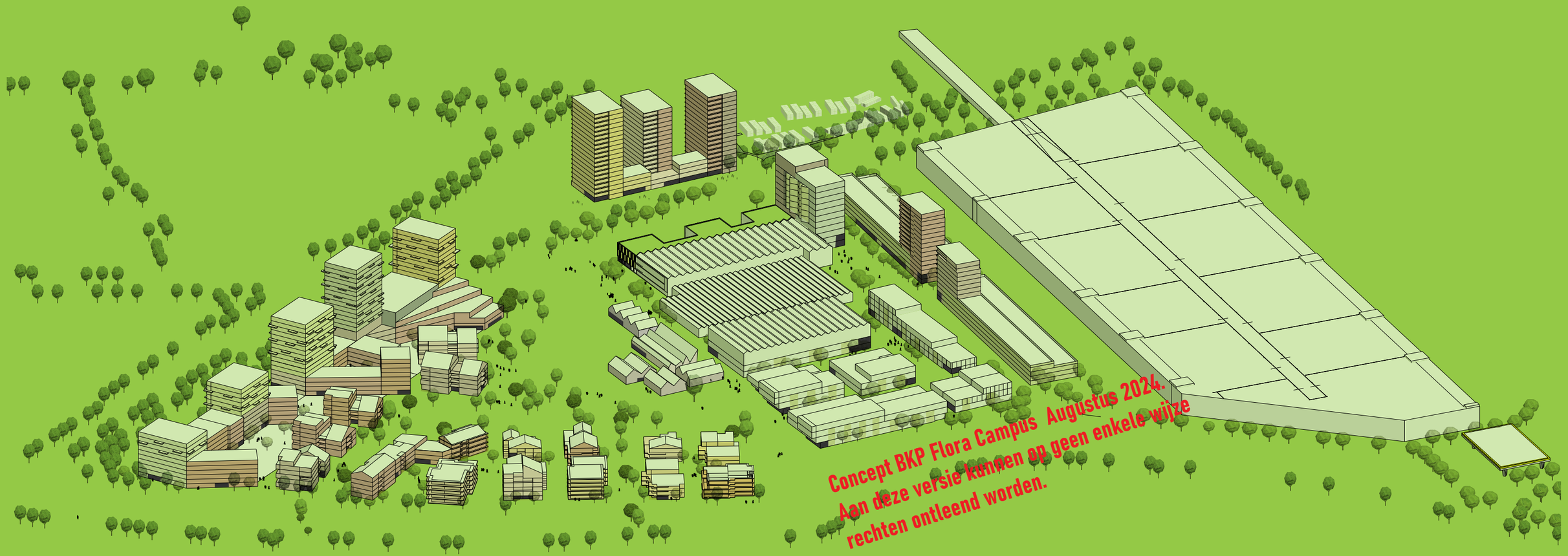
PRESENTATIE BEELDKWALITEIT
FLORA CAMPUS WESTLAND

Raadscommissie 02 oktober 2024



Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

Gemeente Westland Augustus 2024

Voorwoord
Beeldkwaliteitplan Flora Campus

Met groot genoegen presenteren wij u het beeldkwaliteitplan voor de Flora Campus in het Westland. Deze regio, internationaal geroemd om haar succesvolle glastuinbouw en bloeiende tuinbouwsector, speelt een cruciale rol in de wereldwijde horticultuur. Het Westland, bekend als 'de Glazen Stad', is de thuisbasis van innovatieve technologieën, duurzame productiemethoden en een ongeëvenaarde expertise in de teelt van bloemen, planten en groenten.

De Flora Campus belichaamt het streven naar voortdurende verbetering en innovatie binnen deze industrie. Het is een knooppunt van kennis, onderzoek en ontwikkeling dat de toekomst van de glastuinbouw zal vormgeven. In deze context is het van essentieel belang om een duidelijk en inspirerend beeldkwaliteitplan te hebben dat niet alleen de esthetische en functionele aspecten van de campus definieert, maar ook de identiteit en het imago van het Westland in de 21e eeuw versterkt.

Dit plan biedt een samenhangende visie voor de ontwikkeling van de Flora Campus, met aandacht voor de unieke landschappelijke en architectonische kwaliteiten die bijdragen aan een herkenbare en aantrekkelijke omgeving. Het benadrukt het belang van duurzaamheid, innovatie en verbondenheid met de omgeving, waarden die diep geworteld zijn in de cultuur van het Westland.

Daarnaast is het van groot belang dat de ontwikkeling van de Flora Campus ook bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de inwoners van het Westland. Dit beeldkwaliteitplan streeft ernaar om een harmonieuze balans te vinden tussen economische groei en het creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Door middel van groenvoorzieningen, recreatieve ruimtes en integratie met de omliggende woonwijken, willen we een campus realiseren die niet alleen een centrum van horticultuur is, maar ook een plek waar inwoners trots op kunnen zijn en waar zij graag verblijven.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit beeldkwaliteitplan een belangrijke rol zal spelen in het behouden en versterken van de identiteit van het Westland, en een voorbeeld zal zijn voor andere regio's die streven naar een harmonieuze en vooruitstrevende ontwikkeling. Samen bouwen we aan een toekomst waarin de Flora Campus niet alleen een centrum van horticultuur is, maar ook een symbool van trots, inspiratie en leefbaarheid voor de gehele gemeenschap.

Met trots en vertrouwen presenteren wij dit beeldkwaliteitplan, in de wetenschap dat het een solide basis biedt voor de verdere ontwikkeling van de Flora Campus, de glastuinbouwsector en de leefomgeving van het Westland.

Met vriendelijke groet,

[Naam]
[Functie]
[Organisatie]

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Inhoudsopgave
Beeldkwaliteitplan Flora Campus

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

Voorwoord
Inhoudsopgave
Inleiding

Hoofdstuk 2 **Ruimtelijke identiteit van het Westland**

Ruimtelijke identiteit van het Westland
Samengesteld landschap
Landschap van contrasten

Hoofdstuk 3 **Masterplan Flora Campus**

Masterplan Flora campus
Planconcept
Planopbouw
Clusters
Programma

Hoofstuk 4 **Landschap en Duurzaamheid**

Flora Park en openbare ruimte
Groen blauw raamwerk
Programma en activiteit
Duurzaamheid en klimaatmitigatie
Levend groen in gevels

Hoofdstuk 5 **Bouwenveloppen**

Basis principes beeldkwaliteit
Samenhang op gebiedsniveau
Verfijning bouwvolumes
Beschrijving bouwenveloppen per cluster

Hoofdstuk 6 **Architectuur, kleur- en materiaal gebruik**

Architectuur
Materiaal en kleurgebruik
Compositie en gevelprincipes

Hoofdstuk 7 **Sfeer referenties**

Sfeer referenties

Hoofdstuk 8 **Toetsings criteria**

Toetsingscriteria
1-2
3-8
9-14

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van de Flora Campus.

Hoofdstuk 2 schetst een beeld van de ruimtelijke identiteit van het Westland als context voor de opgave.

Hoofdstuk 3 bevat een beknopte samenvatting van het Masterplan Flora Campus Westland dat ten grondslag ligt aan het beeldkwaliteitplan, met daarin onder andere een uitleg van het groenconcept en het stedenbouwkundig raamwerk.

Hoofdstuk 4 schetst het kader waarbinnen de openbare ruimte op de Flora Campus wordt ontwikkeld.

In hoofdstuk 5 worden de bouwenveloppen en ontwerpcriteria voor bebouwing op de Flora Campus geïntroduceerd, waarna in hoofdstuk 6 en 7 architectuur, kleur, materiaal en sfeerreferenties worden voorgesteld.

In hoofdstuk 8 worden de toetsingscriteria voor onder andere de bouwvolumes, daklijnen, entrees, plinten kleur- en materiaalgebruik opgenomen.

Tot slot is in hoofdstuk 9 omschreven hoe de beeldkwaliteit wordt bewaakt en welke rol het Q-team hierin speelt.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

1. Inleiding
Stand van zaken

De Flora Campus is een ambitieuze gebiedsontwikkeling voor het Westland in de 21e eeuw. Dit gebied combineert leren, ondernemen, wonen en recreëren in een dynamische en inspirerende omgeving. Het nieuwe hart van dit gebied wordt gevormd door het Flora Park, gelegen aan de Middel Broekweg. Dit project, met een omvang van circa 23 hectare en een gemengd bouwprogramma van ongeveer 260.000 vierkante meter, heeft in 2023 de goedkeuring van de gemeenteraad gekregen met de vaststelling van een masterplan. Inmiddels zijn er diverse concrete initiatieven die binnenkort gerealiseerd zullen worden.

Voor het beoordelen van bouwplannen, en met name de ruimtelijk-esthetische component daarvan, is het gebruikelijk om een zogenaamd beeldkwaliteitplan op te stellen. Dit plan omvat een geheel van regels waaraan de op te richten bouwwerken binnen een plangebied moeten voldoen. Het beeldkwaliteitplan waarborgt de ruimtelijk-esthetische samenhang binnen een gebied en schept tijdens de ontwikkeling duidelijkheid over de mogelijke vormen, materialen en kleuren voor nog niet ontwikkelde kavels.

Het masterplan voor de Flora Campus uit 2023 vormt de basis voor dit beeldkwaliteitplan. De beschreven en verbeelde ambities over de verschijning en sfeer op de Flora Campus zijn in dit plan vertaald naar criteria, voorschriften en referenties voor de op de uit te geven kavels te realiseren bouwwerken in de verschillende onderdelen van het gebied. Deze voorschriften en criteria hebben betrekking op de volume-opbouw, de zogenaamde “enveloppe” waarbinnen gebouwen en clusters kunnen verrijzen. Binnen deze enveloppe is het belangrijk om een duidelijke beschrijving te geven van de “plint”, het “podium”, de hoogte-accenten en de beëindiging van deze hoogte-accenten. Daarnaast wordt aangegeven waar de entrees zich moeten bevinden, hoe laden en lossen plaatsvinden en wat de criteria zijn voor de inrichting en het ontwerp van de parkeervoorzieningen.

Verder worden criteria vastgesteld voor de architectuur van de op te richten bouwwerken, op een wijze die past bij de beoogde identiteit van het gebied. Het doel is niet om een specifieke stijl of repertoire te benoemen, maar om spelregels te formuleren die samenhang in het gebied bevorderen. Hierbij denken we aan de verschijningsvorm van de bouwwerken en de verschillende korrelgroottes die in het gebied zijn voorzien. Dit wordt aangevuld met een materialen- en kleurenpalet dat de gebiedssignatuur versterkt en bevestigt.

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om de ruimtelijk-esthetische samenhang in het gebied te waarborgen, de oriëntatie en beleving te verbeteren en de toegankelijkheid van het gebied te optimaliseren. Uiteindelijk moet het beeldkwaliteitplan ruimte bieden aan goede ontwerpers en ontwerpen, terwijl het voldoende duidelijk moet zijn om een basiskwaliteit af te dwingen. De toetsingscriteria spelen hierbij een doorslaggevende rol.

De toetsing van de beeldkwaliteit van op te richten bouwwerken wordt uitgevoerd door een Q-team, waarin leden met verschillende achtergronden gezamenlijk tot een integrale beoordeling van de plannen komen. Het beoordelen van plannen kent verschillende fasen. Aan het begin van het traject kan het Q-team een rol spelen bij het positioneren en formuleren van planconcepten. In de uitwerking van planconcepten kan het Q-team meekijken richting Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Uiteindelijk toetst het Q-team de bouwplannen in de context van het beeldkwaliteitplan.

Een uiteindelijke goedkeuring van een bouwplan betekent dat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en een bouwwerk richting realisatie kan gaan. Met dit beeldkwaliteitplan hopen wij een solide basis te bieden voor de verdere ontwikkeling van de Flora Campus, waarbij een hoge leefkwaliteit voor de inwoners en een inspirerende omgeving voor alle gebruikers wordt nagestreefd.

Wat is een beeldkwaliteitplan?

Een beeldkwaliteitplan is een ruimtelijk kader dat in beeld en tekst duidelijk maakt hoe een ontwikkeling er uit moet komen zien gevolgd door een set heldere en afdwingbare regels die architecten helpt om gebouwen te ontwerpen die in dit beeld passen.

Een beeldkwaliteitplan is een juridisch document. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en gaat daarmee deel uitmaken van geldend welstandsbeleid.

Naast deze juridische status vinden wij dat een beeldkwaliteitplan ook een document moet zijn dat inspireert en enthousiasmeert.

Een goed beeldkwaliteitplan daagt ontwerpers uit om mooie en samenhangende gebouwen te ontwerpen.

Een beeldkwaliteitplan gaat in op thema’s als sfeer en uitstraling, kleur, materiaal, gevelcompositie, dakvorm, gebruik en ontsluiting van de gebouwen, oriëntatie van ruimtes, functies in de gebouwen en erfafscheidingen.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op uitgeefbaar gebied, inclusief de overgangen daarvan naar openbaar gebied. De inrichtingsprincipes openbare ruimte komen voort uit profielen en een hierop gebaseerd nog op te stellen inrichtingsplan door een landschapsarchitect.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Onderwerpen Presentatie
Beeldkwaliteitplan Flora Campus

1	**Tijdelijk wonen** Planvoorstel Moos
2	**Ruimtelijke identiteit van het Westland** Ruimtelijke identiteit van het Westland Samengesteld landschap Landschap van contrasten
3	**Masterplan Flora Campus** Masterplan Flora campus Planconcept Planopbouw Clusters Programma
4	**Landschap en Duurzaamheid** Flora Park en openbare ruimte Groen blauw raamwerk Programma en activiteit Duurzaamheid en klimaatmitigatie Levend groen in gevels
5	**Bouwenveloppen** Basis principes beeldkwaliteit Samenhang op gebiedsniveau Verfijning bouwvolumes Beschrijving bouwenveloppen per cluster
6	**Architectuur, kleur- en materiaal gebruik** Architectuur Materiaal en kleurgebruik Compositie en gevelprincipes
7	**Sfeer referenties** Sfeer referenties
8	**Toetsings criteria** Toetsingscriteria 1-2 3-8 9-14

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

HOOFDSTUK 2

2. RUIMTELIJKE IDENTITEIT WESTLAND

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

2.1 Gegroeid Landschap
Historisch perspectief Westland


Huize Honselaersdijk ca. 1700



Plangebied ca. 1850



Plangebied ca. 1900



Plangebied ca. 1960



Plangebied ca. 1990



Plangebied ca. 2020

Het Westlandse landschap heeft door de eeuwen heen een opmerkelijke transformatie ondergaan. Oorspronkelijk bestond het gebied uit uitgestrekte moerassen en veenlanden. Met de komst van de mens werden deze gebieden ontgonnen en omgevormd tot vruchtbare landbouwgrond. In de 19e en 20e eeuw vond een revolutionaire verandering plaats met de introductie van de glastuinbouw. Deze innovatieve teeltmethode, waarbij gewassen worden verbouwd in kassen, bracht een ongekende boost voor de agrarische sector in het Westland.

De glastuinbouw maakte intensieve en gecontroleerde productie mogelijk, wat leidde tot een enorme economische groei en internationale bekendheid van de regio als ‘de Glazen Stad’. Deze ontwikkeling had niet alleen een impact op het landschap, maar ook op de sociale structuur van het gebied. Dorpskernen zoals Naaldwijk, Monster en Honselersdijk speelden een cruciale rol als centra van handel en gemeenschap voor de omliggende tuindersbedrijven.

Door de jaren heen zijn de dorpskernen geëvolueerd, maar hun fundamentele rol als verbinding tussen de agrarische sector en de gemeenschap is gebleven. Ze fungeren als plekken waar traditie en innovatie hand in hand gaan, en waar de identiteit van het Westland als voorloper in de glastuinbouwsector duidelijk tot uiting komt.

De voortdurende ontwikkeling van de glastuinbouw heeft geleid tot een landschap dat een unieke combinatie vormt van moderne landbouwtechnologie en historische dorpsstructuren, waardoor het Westland een levendig en dynamisch gebied blijft met een rijke culturele en economische geschiedenis.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

2.2 (ruimtelijke) Identiteit
Ingredienten van het Westland


Tuinderswoning


Verlichte kassencomplexen


Gemeenschapsgebouwen


Klassieke woongebouwen


Traditionele commerciele architectuur


Moderne grootschalige complexen

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Het Westland is een regio in Nederland met een uitgesproken ruimtelijke identiteit. Om te kunnen beoordelen of een omvangrijke gebiedsontwikkeling, die bestaat uit individueel op te richten bouwwerken past in een gebied is een heldere beschrijving van de ruimtelijke identiteit van dit gebied gewenst.

De ruimtelijke identiteit van het Westland wordt gekenmerkt door een unieke combinatie van agrarische productie, met name glastuinbouw, en een dichtbevolkt stedelijk landschap. Hier zijn enkele kernpunten die de ruimtelijke identiteit van het Westland beschrijven:

Samenvattend is de ruimtelijke identiteit van het Westland een dynamische mix van intensieve landbouw, stedelijke bebouwing, sterke infrastructuur en natuurlijke elementen, ondersteund door een cultuur van innovatie en gemeenschapszin

Kassenlandschap:
Het Westland staat wereldwijd bekend om zijn uitgebreide en moderne glastuinbouw. Het gebied is bezaaid met grote kassen die variëren in grootte en type, waar een breed scala aan groenten, bloemen en planten wordt gekweekt.

Innovatie en Technologie:
De kassen in het Westland zijn vaak voorzien van de nieuwste technologie.

Dorpskernen:
Het gebied omvat verschillende dorpen en kleine steden, zoals Naaldwijk, 's-Gravenzande en Monster, elk met hun eigen historische centra en lokale voorzieningen.

Hoge Bevolkingsdichtheid:
Ondanks de sterke agrarische aanwezigheid, is het Westland een van de dichtstbevolkte gebieden van Nederland, met veel woonwijken die vaak direct grenzen aan

Wegen en Verkeer:
Het Westland heeft een goed ontwikkeld netwerk van wegen dat de dorpen en steden met elkaar en met omliggende regio's verbindt. De A20 en A4 zijn belangrijke snelwegen die de regio ontsluiten.

Logistiek:
De nabijheid van de haven van Rotterdam maakt het Westland een logistieke hub voor de export van tuinbouwproducten.

Groene Bufferzones:
Tussen de kassen en de bebouwde gebieden zijn vaak groene bufferzones en parken te vinden die voor recreatie en natuurbehoud zorgen.

Kuststrook:
Het Westland grenst aan de Noordzee en heeft een aantal stranden en duingebieden, wat bijdraagt aan de recreatieve waarde van het gebied.

Ondernemerschap: De regio heeft een sterke traditie van familiebedrijven en een ondernemende geest, wat zichtbaar is in de dynamische tuinbouwsector.

Gemeenschapszin: De lokale bevolking heeft een sterke verbondenheid met het gebied, met veel gemeenschapsactiviteiten en een bloeiend verenigingsleven.

Uitdagingen en Ontwikkeling:

Ruimtelijke Druk: De balans tussen stedelijke ontwikkeling, agrarische productie en natuurbehoud is een voortdurende uitdaging. De regio moet zorgvuldig plannen om de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

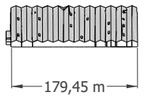
Duurzaamheid: Er is een groeiende focus op duurzaamheid, zowel in de glastuinbouw met energiebesparende maatregelen en circulaire economie, als in stedelijke planning met aandacht voor groene bouw en klimaatadaptatie.

2.3 landschap van contrasten

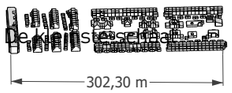
Schaal, schaalvergroting en verfijning



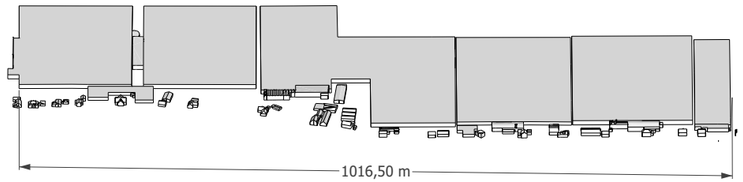
4 tuinderswoningen 100 meter



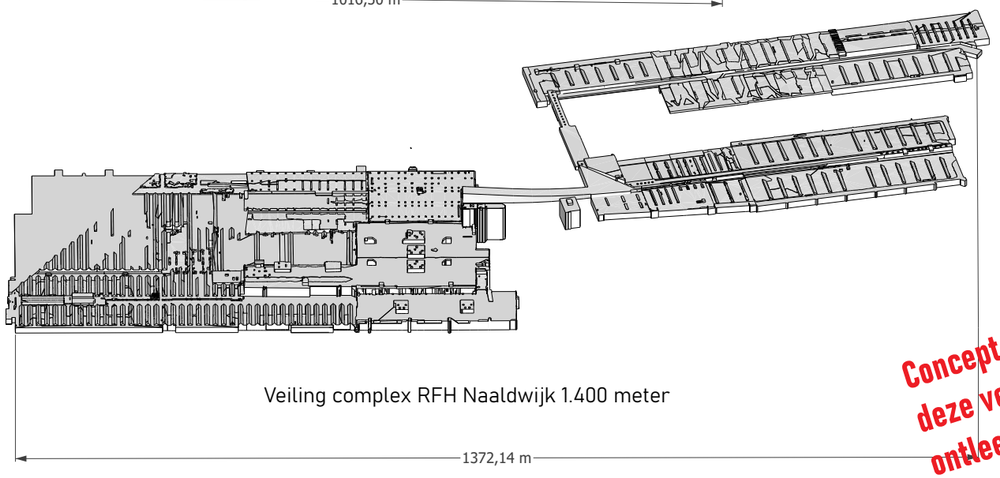
Traditionele kas 180 meter



Woonbuurtje 300 meter



Kassenlint 1.000 meter



Veiling complex RFH Naaldwijk 1.400 meter

Het Westland, gelegen in Zuid-Holland, staat wereldwijd bekend als de bakermat van de glastuinbouw. De opkomst van deze sector begon eind 19e eeuw, toen tuinders innovatieve technieken ontwikkelden om gewassen te beschermen tegen de onvoorspelbare Nederlandse weersomstandigheden. Door het gebruik van kassen konden zij het groeiseizoen verlengen en de productie verhogen. Al snel werd het Westland een centrum voor de tuinbouwsector, waar innovatie en technologische vooruitgang centraal stonden.

In de loop van de 20e en 21e eeuw leidde deze technologische vooruitgang tot een significante schaalvergroting. Kleine familiebedrijven groeiden uit tot grote, geautomatiseerde glastuinbouwbedrijven. Deze schaalvergroting ging gepaard met een herziening van de ruimtelijke ordening in het Westland. De behoefte aan grote aaneengesloten kassencomplexen, infrastructuur voor logistiek, en ondersteunende faciliteiten zoals verpakkingscentrales en energiecentrales vereiste een ingrijpende herindeling van het landschap.

De schaalvergroting in de glastuinbouw heeft geleid tot duidelijke schaalcontrasten in het Westland. Enerzijds zijn er de uitgestrekte, hypermoderne kassencomplexen die zich over vele hectares uitstrekken. Deze zijn vaak eigendom van grote ondernemingen die wereldwijd exporteren. Anderzijds bestaan er nog altijd kleine dorpen en historische tuinderijen die aan het oorspronkelijke, kleinschalige karakter van de regio herinneren.

Deze schaalcontrasten hebben invloed op zowel de ruimtelijke beleving als de sociale structuur van het Westland. Terwijl de grote glastuinbouwbedrijven bijdragen aan de economische voorspoed van de regio, zorgen zij ook voor uitdagingen op het gebied van infrastructuur, milieu en leefbaarheid. Verkeersdrukte, waterbeheer en lichtvervuiling zijn enkele van de knelpunten die samenhangen met de intensieve glastuinbouw.

De opkomst van de glastuinbouw in het Westland en de daarmee gepaard gaande schaalvergroting hebben de regio getransformeerd tot een wereldspeler in de agrarische sector. Deze ontwikkeling heeft echter ook geleid tot opvallende schaalcontrasten, die zowel de fysieke omgeving als de maatschappelijke dynamiek in het Westland beïnvloeden. Het is een voortdurend proces van balans zoeken tussen economische groei en duurzame leefbaarheid.

De Flora Campus beoogd op basis van het masterplan en het beeldkwaliteitplan een nieuwe evenwicht tussen schaalgrootte en leefbaarheid te bewerkstelligen. Ondanks de forse maat van het programma is het beeld kwaliteitplan er op gericht om leefbaarheid en duurzaamheid te combineren met productiviteit, kennisontwikkeling, zaken doen geralateerd aan de menselijke maat.

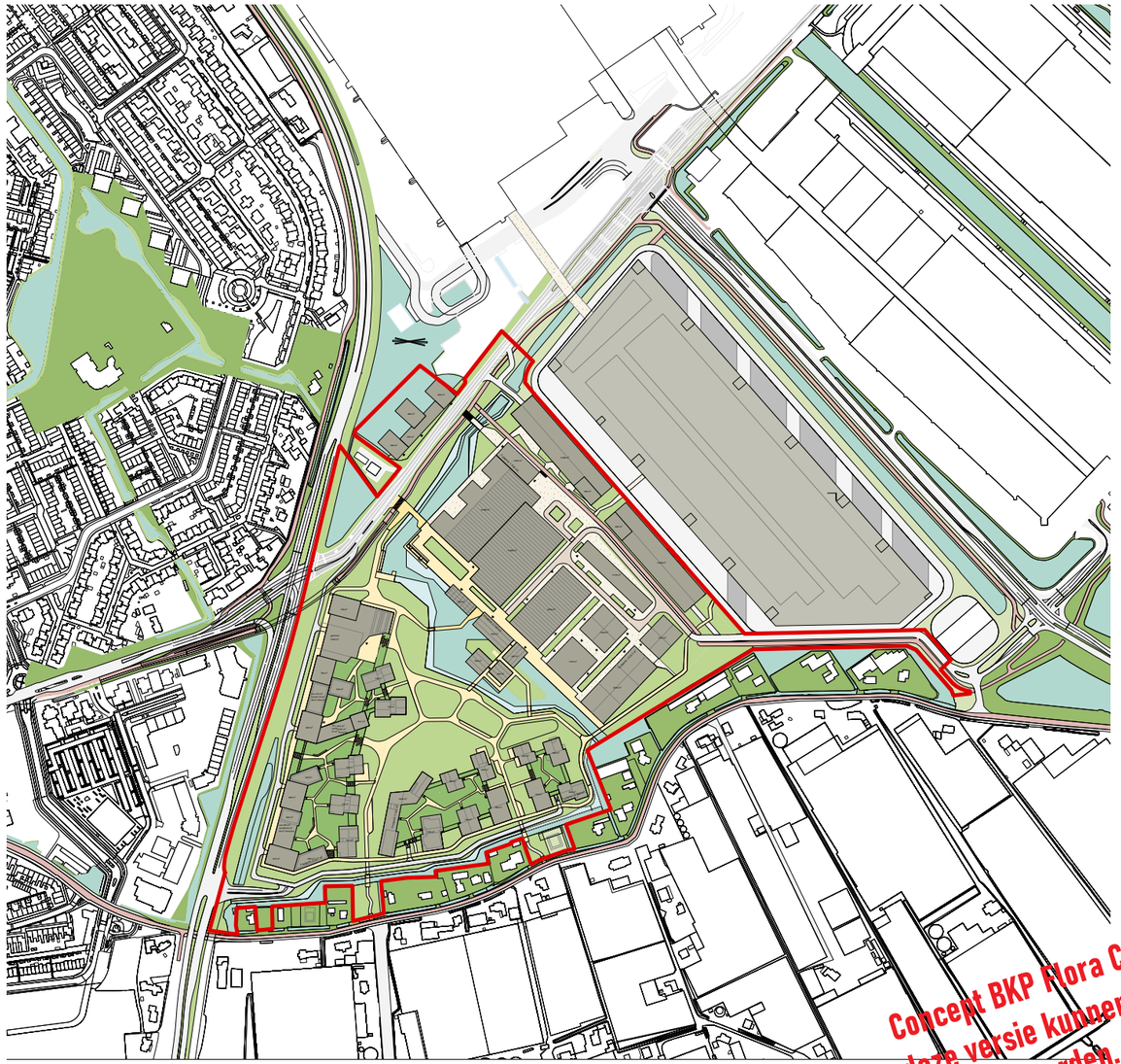
Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

3. MASTERPLAN

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

3.1 Masterplan Flora Campus

Een groene schakel in het Westland



De Flora Campus Westland is ontworpen als een overgangsgebied van het bestaande Royal FloraHolland (RFH)-veilingcomplex, het Mars-gebouw als toekomstige uitbreiding van het veilingcomplex op TradeParc Westland (TPW) en het World Horti Center (WHC) naar de kern Naaldwijk. Het projectgebied omvat circa 23 ha en wordt begrensd door de Burgemeester Elsenweg (N213), de Veilingroute (N465), de Lange Broekweg en de Middel Broekweg (N466).

Flora Campus Westland is te beschrijven als een gemengd leer-, werk- en woongebied gericht op de economische thema's horti-tech en horti-health aangevuld met ondersteunende voorzieningen voor het direct omliggende verzorgingsgebied en 1.250 woningen. Het gebied wordt ontworpen en ontwikkeld rondom de combinatie van een mobiliteitshub verbonden met een omvangrijk nieuw centraal gelegen park als identiteitsbepalend element.

Het nieuwe Florapark heeft de entree aan de Middel Broekweg, een historisch lint dat van oudsher een belangrijke fysieke, maar ook sociaal-culturele verbinding is tussen de gemeentelijke kernen in Westland. Het park ligt centraal in het plangebied en maakt met een aantal groene vingers verbinding met de omgeving. Tussen de groene vingers van het park ontstaan diverse bouwvlakken die met clusters zijn bebouwing in stappen worden gerealiseerd.

Het Florapark heeft als functie verblijven en ontmoeten te faciliteren, en is aantrekkelijk voor zowel wonen als werken en recreëren. Dat wordt bereikt met een mix van wandelpaden, kleine sportvoorzieningen, ruimte voor evenementen, en landschapselementen van water- en groenpartijen.

Het Florapark heeft niet alleen een functie voor direct omwonenden, werknemers en studenten, maar levert ook een belangrijk aandeel in de groenvoorziening voor Westland. Het park legt ook nieuwe ecologische recreatieve groenverbindingen op de grotere schaal. Door het Florapark ontstaat er een nieuwe verbinding tussen het recreatiegebied de Wollebrand aan de zuidoostelijke kant van het plangebied, en het groengebied rond de Naaldwijkse Vaart aan de noordwestelijke kant. De gemeente Westland stelt hoge eisen aan de gebiedsinrichting voor wat betreft oppervlak en inrichting van groen en water.

Het Florapark omvat alleen al 62.500 m2 aan groenvoorziening (exclusief de gemeenschappelijke binnentuinen tussen de woningen). Verlaagde oevers van in totaal 6.000 m2 langs de watergangen in het projectgebied dragen bij aan verbetering van de biodiversiteit. De Horti Business-clusters beschikken over groen op maaiveld (13.000 m2) en de toepassing van verticale begroeiing.

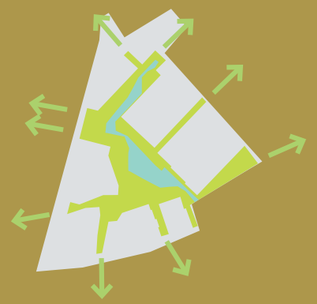
Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

3.2 Planconcept
Compositie in lagen

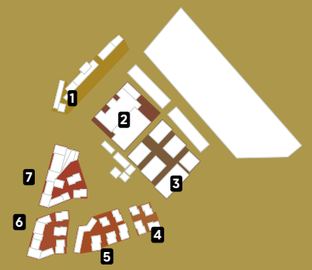
Plangebied



Parkstructuur



Verkavelings clusters



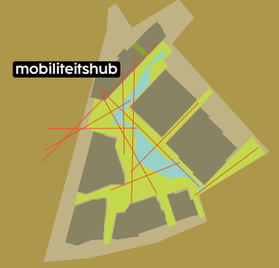
Horti Boulevard



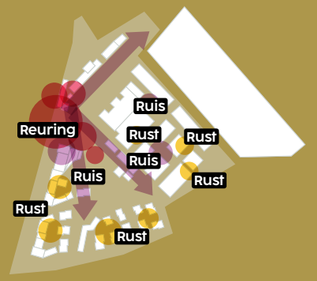
Laagbouw/hoogbouw



Visuele relaties



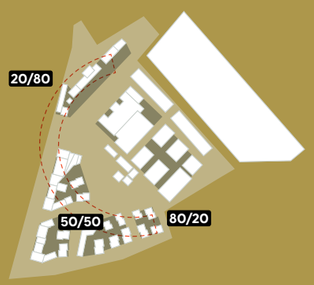
Reuring ruis rust



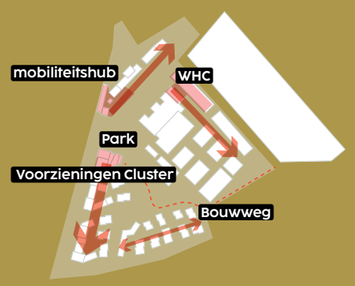
Adres en expressie parkrand



Woonverdeling



Fasering



Parkeren



Flex wonen



Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Het masterplan is opgebouwd uit verschillende lagen:

- Het plangebied wordt gedefineerd in samenspraak met grondeigenaren en stakeholders als RFH, WHC en de Provincie Zuid Holland;
- In het hart van het plangebied wordt een nieuw Florapark gerealiseerd met uitlopers als groenblauwe verbindingen naar de omgeving;
- Rondom het park liggen zeven compacte clusters voor de realisatie van verschillende onderdelen van de Flora Campus Westland. Deze clusters zijn in feite deelprojecten op zichzelf met ieder een flexibel kader en specifieke project-actoren;
- Het park is ontworpen als autovrij gebied met sterke visuele relaties tussen de planonderdelen onderling en de mobiliteithub als centraal planelement;
- De Horti Boulevard vormt de belangrijkste langaamverkeer route vanaf de mobiliteitshub naar de verschillende clusters, de Kas van de Toekomst en publiekstrekker Hortuslab;
- In de verschillende clusters wordt uitgegaan van een gemiddelde bouwhoogte van 4 of 5 lagen, met hogere bebouwing tot 60 meter aan de N213 en Middelbroekweg;
- De bebouwingsplint van de clusters krijgen een gemengd programma, ten behoeve van de levendigheid en sociale veiligheid van het park;
- Het woonprogramma bestaat uit 1.250 appartementen, waarvan betaalbaar en sociaal (50%) nabij de mobiliteitshub;
- In de fasering worden het Voorzieningen Cluster, het Mobiliteits Cluster en de flexwoningen aan de Europaweg geprioritiseerd; en
- Aan twee zijden van het gebied worden grote openbare parkeergarages (P+R) gerealiseerd voor bewoners, bezoekers en eigenaren.

3.3 Ruimtelijke opbouw

Clusters rondom het Flora park



Flora Campus Westland is te beschrijven als een gemengd leer-werk-woongebied gericht op economische thema's als horti- tech en -health, aangevuld met voorzieningen voor Naaldwijk en Westland en de realisatie van 1.250 woningen, 200 units voor studenten en 400 units voor arbeidsmigranten. Deze units zijn geen zelfstandige woningen maar logiesfuncties voor internationale werknemers.

Het park is omringd door 7 bebouwingsclusters die ieder een specifieke combinatie van functies bevatten. Rondom het Florapark voorziet het project aan westelijke zijde van de N213 overwegend in woningbouw en voorzieningen. Aan de oostelijke zijde, naast de logistieke complexen van de veiling, ontstaat in samenhang met het bestaande WHC-complex, een bedrijvig en levendig cluster voor onderzoek, horti-tech, horti-health en onderwijs.

De clusters variëren in omvang van 4.500 m2 (tijdelijk wonen) tot 74.000 m2 (Voorzieningen Cluster). Per cluster is voorzien in een variatie aan functies en gebouwen met een adres aan de parkzijde en een auto-ontsluiting aan de gebiedsrand.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

3.4 Ruimtelijke opbouw

Clusters rondom het Flora park

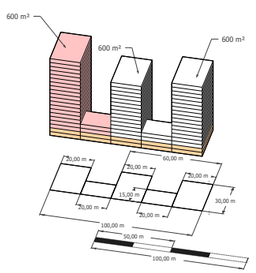


Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

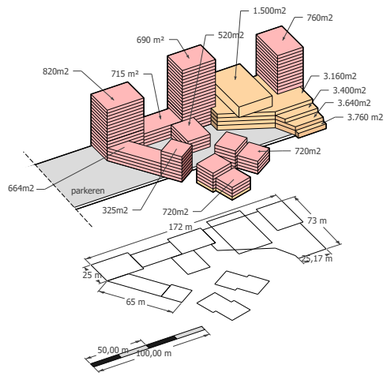
3.5 Clusters

Bouwenveloppen : maatvoering en capaciteit

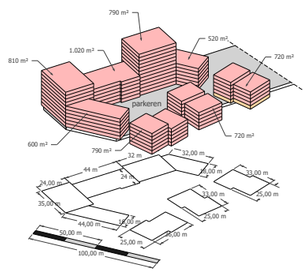
Mobiliteits Cluster
Ca. 35.000 m2



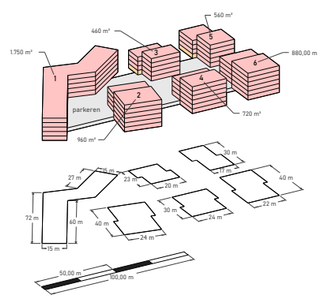
Voorzieningen Cluster
Ca. 74.000 m2



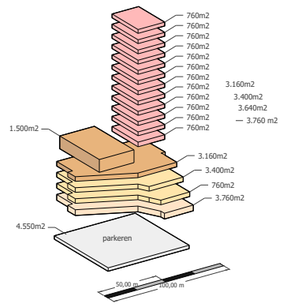
Woon Cluster 1
Ca. 40.000 m2



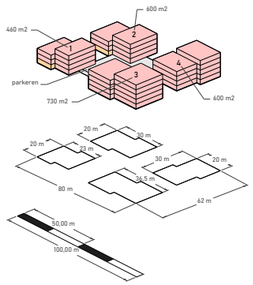
Woon Cluster 2
Ca. 22.000 m2



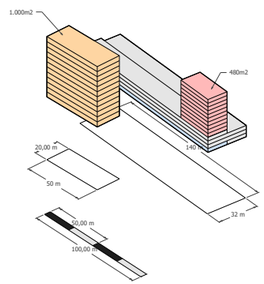
Voorzieningen Cluster Fase 1
Ca. 24.500 m2



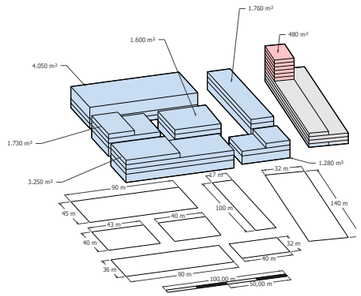
Woon Cluster 3
Ca. 9.000 m2



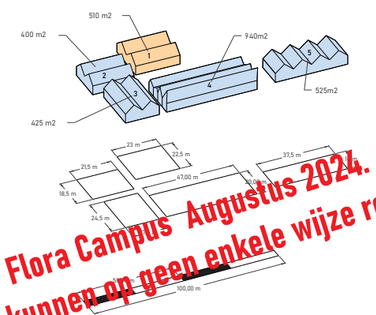
Horti Business Cluster 1
Ca. 13.000 m2



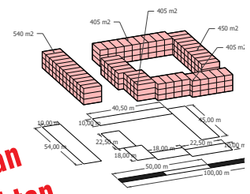
Horti Business Cluster 2
Ca. 46.500 m2



Hortuslab Florapark
Ca. 9.000 m2



Tijdelijk wonen
Ca. 4.500 m2 (ntb)



Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Noordelijke van de Middelbroekweg is het Mobiliteits Cluster voorzien, inclusief HOV-station, betaalbare woningbouw, arbeidsmigrantenhuisvesting en voorzieningen in de plint.

Het Voorzieningen Cluster ligt aan de zuidzijde van de Middel Broekweg nabij de mobiliteitshub en krijgt een stevige rand met hoogteaccenten naar de N213. Het cluster voorziet in ISW Westland Vakcollege+, een sporthal met faciliteiten, betaalbare woningbouw en commerciele dienstverlening in de plint.

Woon Cluster 1 opgezet als gemengd woongebied en is qua hoogtes vergelijkbaar met het Voorzieningen Cluster. Het gaat om woningen van verschillende prijscategorieën en een relatief bescheiden aandeel van werken en voorzieningen in de plint. Woon-werkwoningen zijn hier ook mogelijk.

Woon cluster 2 en 3 aan de rustige zuidzijde van het Florapark nabij de Lange Broekweg omvatten een variëteit aan gestapelde woonvormen, overwegend in de vrije sector.

Onder Voorzieningen Cluster en Woon Cluster 1, 2 en 3 zijn parkeerdeks op maaiveld opgenomen.

De Horti Business clusters omvatten het merendeel van de op innovatie en horti-tech en Horti-Health gerelateerde (bedrijfs)ruimte voor onderzoek, onderwijs en ondernemingen, zoals de Kas van de Toekomst. Parkeren is voorzien in twee langerekte modulaire parkeergebouwen, waarin studentenhuisvesting is geintegreerd.

3.6 Programma
1e fase en verder

		Fase 1		Fase 2	
	omschrijving	*won/units (#)*	*bvo (m2)*	*won/units (#)*	*bvo (m2)*
hybride bedrijfsruimte		-	4.000	-	46.000
Start-ups	flexibele units 150-500 m2 max cat 2	-	2.000	-	8.000
Scale-ups	flexibele units 500 -1000 m2 max cat 2	-	2.000	-	13.000
Grown-ups	flexibele units 2500-5000 m2 max cat 2 (evt. maatbestemming voor enkele grotere gebruik	-	-	-	25.000
kas		2	8.000	-	-
Kas van de toekomst	onderzoeks kas voor business to business in hortitech max cat 2	1	4.000	-	-
Hortus lab	publiekskas voor expo en bezoek met ondergeschikte (lichte dag-)horeca	1	4.000	-	-
Bedrijven			**12.000**		**46.000**
commerciele voorzieningen		150	16.500	-	3.500
Hotel met business center	zakelijk hotel voor bezoekers Westland incl short stay	150	8.000	-	-
Plintmix	mix aan kleinschalige commerciele en maatschappelijke voorzieningen incl lichte dag-horec	-	3.250	-	2.250
Kantoren	zelfstandige kantoorruimte max cat 2	-	5.250	-	1.250
maatschappelijke voorzieningen		3	9.000	-	-
Mobiliteits hub	fietsenstalling voor 1.000 - 1.500 fietsen	1	3.000	-	-
Leisure	n.t.b.	1	2.000	-	-
C.2 sporthal	28m x 48m x 7m	1	4.000	-	-
onderwijk en onderzoeksruimten		1	11.000	-	-
ISW Westland Vakcollege +	vmbo school 12-16 jarigen met 950 leerlingen	1	11.000	-	-
huisvesting		838	24.520	-	-
Arbeidsmigranten hotel (logies)	kamers voor arbeidsmigranten (25 m2)	400	10.000	-	-
Studentenhuisvesting (logies)	studentenkamers (25 m2)	200	5.000	-	-
Tijdelijk wonen	tijdelijke woonunites en chalets (40m2)	238	9.520	-	-
Voorzieningen			**61.020**		**3.500**
apartementen		450	43.865	800	96.898
sociaal huur (30%)	79m2	209	16.511	166	13.114
sociaal koop (5%)	79m2	37	2.884	27	2.094
betaalbaar koop/huur (15%)	100 m2	104	10.400	84	8.400
vrije sctor (50%)	140 m2	101	14.070	524	73.290
Wonen			**43.865**		**96.898**
Totaal	bedrijfsunits	-	12.000	-	46.000
	commerciele voorzieningen	-	16.500	-	3.500
	maatschappelijke voorzieningen	-	20.000	-	0
	arbeidsmigranten (logies)	400	10.000	-	0
	studenten (logies)	200	5.000	-	0
	tijdelijke voorzieningen	238	9.520	-	0
	apartementen	450	43.865	800	96.898
			116.885		**146.398**
parkeren	1.000 (parkeergarage langs N213) en 1.400 (modulair parkeergebouw Europaweg)	950		1.450	

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

De Flora Campus Westland Westland is een vooruitstrevend project met een intensief ruimtegebruik. Dit is deels het gevolg van een ambitieus programma voor wonen, werken en voorzieningen. Tegelijk is een minimale dichtheid van activiteit noodzakelijk om het gewenste innovatiemilieu voor een horti-tech- en health-innovatiemilieu te bewerkstelligen. Meer dichtheid betekent meer activiteit en meer activiteit betekent meer kans om elkaar te ontmoeten, contacten te leggen en ideeën uit te wisselen. Dat is de essentie van een op innovatie en ondernemerschap gerichte omgeving.

Het kerngebied van de Flora Campus Westland heeft een omvang van circa 23 hectare. Het door de gemeente aangeleverde gemengde programma voor het gebied bedraagt 250.000 m2 verdeeld over wonen, werken en voorzieningen. De bruto-dichtheid van de campus bedraagt hiermee ongeveer FSI 1.1 (Floor Space Index, aanduiding voor de verhouding plangebied en bebouwing). Dit is significant veel hoger dan andere buurten, wijken en gebieden in Westland. In Nederland ligt het gemiddelde van de bruto FSI rond de 0.4/0.5. De hoge dichtheid betekent dat parkeren op maaiveld voor wonen en werken niet aan de orde is; gebouwd parkeren is daarom noodzakelijk.

In bijgaande programmatabel is het totaal programma verdeeld over twee fasen. Het Mobiliteits Cluster, de toren naast het WHC, de kop van het park en het Voorzieningen Cluster met het ISW Westland Vakcollege+ aan de Middel Broekweg zijn als beeldbepalend clusters opgenomen in de 1e fase. Vanuit hier kan het project in stappen en fasen verder naar de zuidzijde ontwikkeld worden.

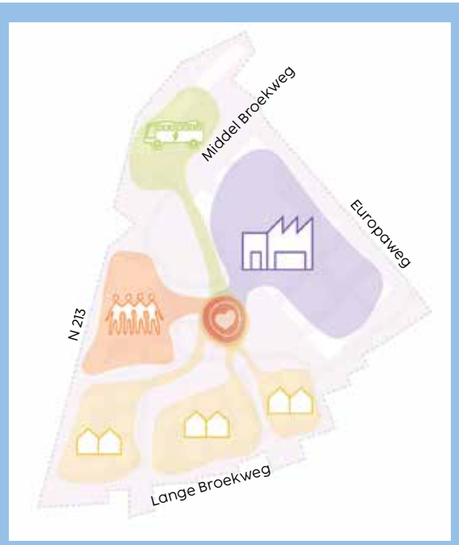
4. FLORA PARK EN OPENBARE RUIMTE

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

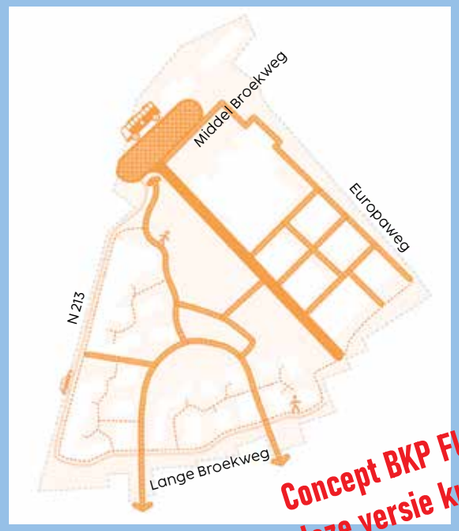
4.1 Florapark

Een nieuw park voor het Westland









Het Florapark is centraal gelegen in het plangebied en maakt met een aantal groene parkvingers verbinding met de omgeving. Het groen draagt bij aan diverse agenda's die samen zorgen voor een gezonde leefomgeving. Het groen is naast een ruimtelijke bouwsteen ook een middel om inhoud te geven aan de waterbeheersing, beperking van de bodemdaling en verzilting, koeling bij hoge temperaturen, het luchten van waterzuivering en het verhogen bodemkwaliteit en biodiversiteit. Het Florapark vormt een belangrijke grootschalige groenvoorziening voor Westland en legt nieuwe ecologische en recreatieve groenverbindingen op grotere schaal.

Centraal in het park ligt een waterpartij die bijdraagt aan de waterberging, waterretentie en biodiversiteit op grotere schaal. Aan de oostzijde wordt de waterpartij begrensd door een lange lineaire wandelpromenade langs de Horti Business-clusters. Door toepassing van natuurvriendelijke oevers aan de zijde van de woon-werkclusters worden verschillende sferen in het park geaccentueerd.

Het park faciliteert sociale interactie en ontmoeting. De invulling van het park is gericht op verblijfskwaliteit, ruimte voor kleinschalige evenementen, maar ook op ontmoetingsplekken van verschillende omvang en plekken voor rust. Het Horti Lab ligt centraal in het park, als verbindende factor tussen de Horti Business-clusters, de woon-werkclusters en het Voorzieningen Cluster.

Er zullen veel verschillende mensen gebruikmaken van de Flora Campus Westland, die op verschillende tijdstippen van de dag verschillende activiteiten in het park zullen ontplooien. Het park biedt door zijn diversiteit aan groensferen en verblijfplekken de ruimte voor mensen die in het gebied wonen, werken, studeren of op bezoek zijn. Er zijn plekken voor zowel rust als reuring en plekken voor contemplatie en ontmoeting.

In het park ligt de nadruk op wandelen en verblijven. Goede voetgangers- en fietsverbindingen met de omgeving zorgen dat het voor langzaam verkeer een aantrekkelijk gebied is. Zeker in combinatie met de naastgelegen mobiliteitshub. De auto is bescheiden aanwezig aan de randen van het gebied. De auto wordt geparkeerd binnen één van de clusters nabij het Mobiliteits Cluster.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

4.2 Park en Programma

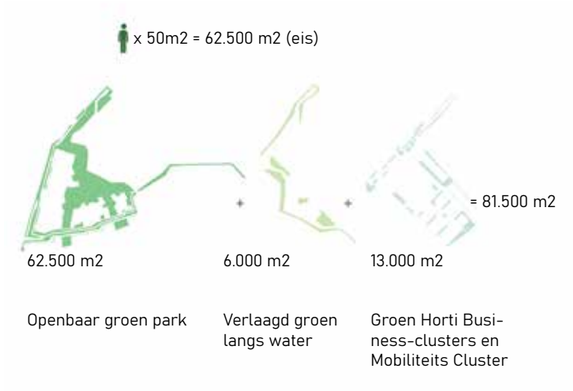
Maatvoering water en groen



De gemeente Westland stelt hoge eisen aan de gebiedsinrichting voor wat betreft oppervlak en inrichting van groen en water. Ook het Hoogheemraadschap van Delfland stelt eisen aan de nieuwe inrichting van het water. De Flora Campus Westland heeft een omvang van circa 23 hectare. De benodigde oppervlakte van het groen en water komt neer op 45% van het totale plangebied.

In de Omgevingsvisie van Westland (juli 2020) zijn ambities benoemd voor een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente. Dat betekent concreet voor de groeninrichting van de Flora Campus Westland dat er een norm van 50 m2 verblijfsgroen per woning gerealiseerd moet worden. De Flora Campus Westland biedt ruimte voor 1.250 woningen. Dat betekent een ruimtebeslag van 62.500 m2 groen.

De Flora Campus Westland spreidt zich uit over drie verschillende peilvakken van de Vlietpolder: peilvak 2, 4 en 6. De totale wateropgave Flora Campus Westland is 29.540 m2, verdeeld over deze peilvakken.





Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in het Flora gebied opgevangen en vastgehouden totdat er ruimte is in het watersysteem om overtollige water af te voeren. Het regenwater wordt eerst geïnfiltreerd in de bodem, en stroomt vervolgens af naar oppervlaktewater. De centrale waterpartij vormt met een oppervlakte van 12.000 m2 een belangrijke drager van de waterstructuur van het Florapark. De natuurvriendelijke oevers langs deze waterpartij zorgen voor waterzuivering en een verbetering van de waterkwaliteit in dit gebied en in de stroming richting de Wollebrand. Het verlaagde groen in de oevers (5.400 m2) zorgt dat een tijdelijke stijging van het peil opgevangen kan worden en zorgt ook voor voldoende waterberging in het gebied. Het water in de randen (15.000 m2) bestaat uit een nieuwe bypass aan de zuidzijde van de Flora Campus Westland en de bestaande watergangen aan de Lange Broekweg die waar mogelijk op de nieuwe inrichting gecontinueerd worden.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

4.3 Duurzaam en toekomstbestendig

Klimaatadaptatie en biodiversiteit





Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Een goed en robuust watersysteem en het opvangen en vasthouden van regenwater bij incidentele piekbuien is een belangrijk ontwerpuitgangspunt. Wadi's of het plaatselijk verlagen van het maaiveld zal het water bufferen, waardoor infiltratiekansen ontstaan. Door de hoge grondwaterstand en het bodempakket functioneert het wadisysteem voornamelijk als drainagesysteem om het regenwater vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Het langer vasthouden van het water zal ook verzilting en daling van de bodem verminderden. Brede watergangen met flauwe oevers, deels voorzien van rietkragen en andere zuiverende beplanting, zullen zorgen voor een betere waterkwaliteit en goede doorstroming.
Naast een robuust watersysteem is een juiste groeninrichting en diversiteit in bomen van groot belang om ook in warme en droge periodes een aangenaam leefklimaat te creëren. Het groen neemt CO2 op, zuivert de lucht en zorgt voor schaduw en verkoeling.

Het toekomstige Florapark biedt biodiversiteit door de aanplant van een grote variatie bomen en planten en het creëren van verschillende habitatten en microklimaten. Door wadi's en verlagingen in het maaiveld en door de oevers langs de watergangen met een meer aangepaste vegetatie te beplanten, kunnen ook deze een grotere rol spelen bij het bevorderen van de biodiversiteit. Niet alleen trekken ze specifieke fauna aan, ze krijgen ook een meer diverse en aantrekkelijke verschijningsvorm. Het stimuleren van de dynamiek tussen mens en natuur zorgt voor meer bewustzijn bij mensen van het nut van flora en fauna.

4.4 Gevelgroen

Duurzaamheid en klimaatmitigatie

REFERENTIES MODULAIRE PARKEERGEBOUWEN


gebruiksfuncties in gebouwplint


met klimplanten begroeide gevel


half-open gevel


combinatie houten delen en gevelgroensysteem


deels open plint

DETAILERING GEVEL EN NATUURINCLUSIVITEIT

referenties groene en natuurinclusieve gevels















UITGANGSPUNTEN GROENZONE TBV KLIMPLANTEN GROENE GEVEL

minimale breedte groenzone = 2m, gevel voorzien van klimconstructie / begeleiding voor klimplanten in volle grond

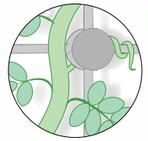






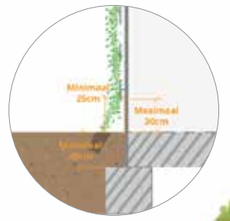


Singeraar of winders
bijvoorbeeld kamperfoelie of blauwe regen



Ranker
Bijvoorbeeld clematis, passiebloem of druif





ECOLOGISCHE WAARDE GROENE GEVEL AAN DE HAND VAN ENKELE DOELSOORTEN

Voor de nadere natuurinclusieve uitwerking van de gevels zijn er een aantal doelsoorten bepaald. Deze doelsoorten zijn afgestemd op de icoon-/doelsoorten van de provincie Zuid Holland. De gekozen soorten zijn bepaald in afstemming met Leo Noordam van de gemeente Westland.
Naast genoemde icoon-/doelsoorten zijn ook soorten als Scholekster, Buizerd en Sperwer kansrijke soorten vanwege de directe nabijheid van recreatiegebied Wollebrand.
Bij nadere uitwerking is een quikscan Flora en fauna noodzakelijk.

Argusvlinder



Gierzwaluw



Huismus



Weidehommel



Spreeuw



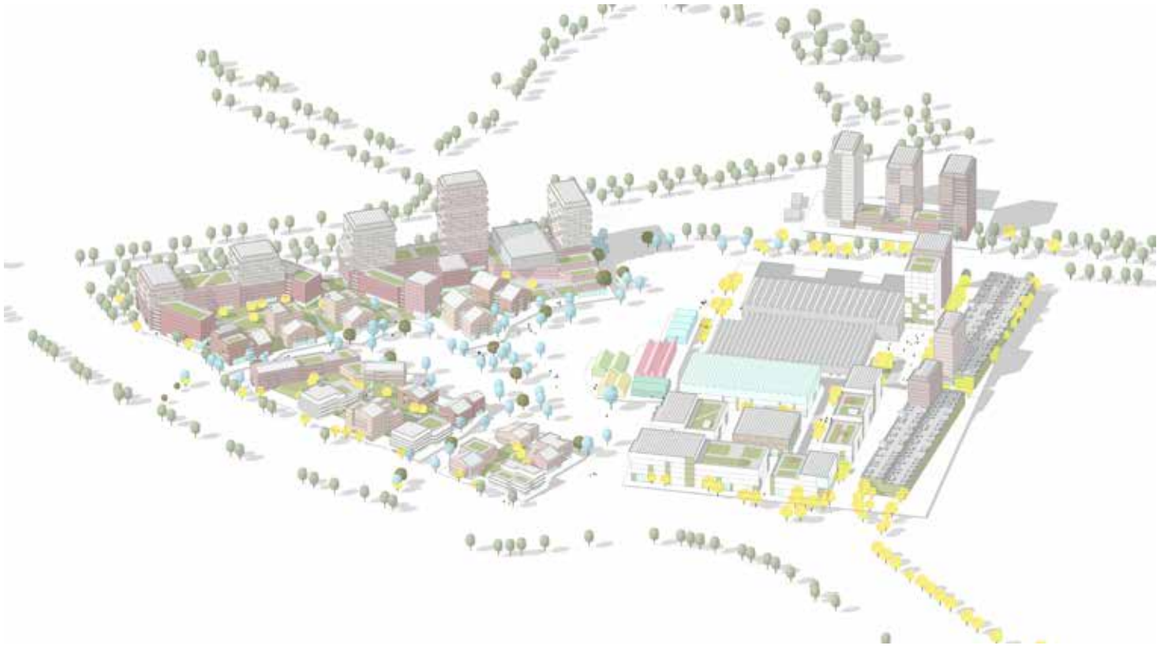
Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5. BEELDKWALITEIT PRINCIPES CLUSTERS EN BOUWENVELOPPEN

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

5.1 Definitie van bouwenveloppen

Basis voor beeldkwaliteit



Een elementair onderdeel in de definitie van beeldkwaliteit is een duidelijke beschrijving van de bouwenveloppen behorende bij de verschillende kavels en clusters in het gebied. In de bouwenveloppe is het volume en de oriëntatie van de bebouwing en gebouwen aangegeven. Daarnaast schrijft de bouwenveloppe een aantal zaken voor waar de te ontwerpen gebouwen aan dienen te voldoen.

Dit betreft onder meer suggesties en regels voor de geleding en expressie van de bebouwing waar de entrees zich dienen te bevinden, hoe er wordt omgegaan met de plint, wat gebeurt er op het dak, wat voor buitenruimte past op welke plekken en hoe de dak beëindiging er uit ziet.

Al deze zaken zijn in een omvangrijke ontwikkeling als de Flora Campus niet overal op dezelfde voor te schrijven. Daarom worden de bouwenveloppen voor de verschillende clusters individueel beschreven.

Voor de samenhang in het gebied is het van belang dat er op hoofdlijnen principes beschreven worden die het gebied helder organiseren en structuur aanbrengen. Hierbij kan gedacht worden aan het verloop van hoog naar laag en van groot naar klein van de Middelbroek weg via de N213 naar de lange broek weg of bijvoorbeeld het “aftrappen van de bebouwing naar het Florapark.

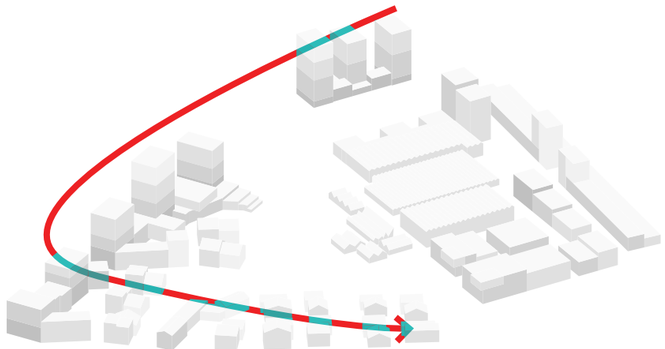
In algemene zin is een van de essenties van de Beeldkwaliteit op de Flora Campus dat de grote bouwvolumes op een plezierige wijze worden onderverdeeld in kleinere korrels die plezierig overkomen en die beter aansluiten bij de ruimtelijke identiteit van het Westland. Hiervoor zijn een aantal eenvoudige “bewezen trucs” die de ontwerpers kunnen inzetten om hun gebouwen te verfijnen.

De basisprincipes voor de bouwenveloppen worden aangevuld in het volgende hoofdstuk met beschrijving van architectuur, materiaal en kleurgebruik. Op basis van deze uitgangspunten kan per opgave een “kavelpaspoort” worden opgesteld dat de basis vormt voor het gesprek met marktpartijen en hun ontwerpers.

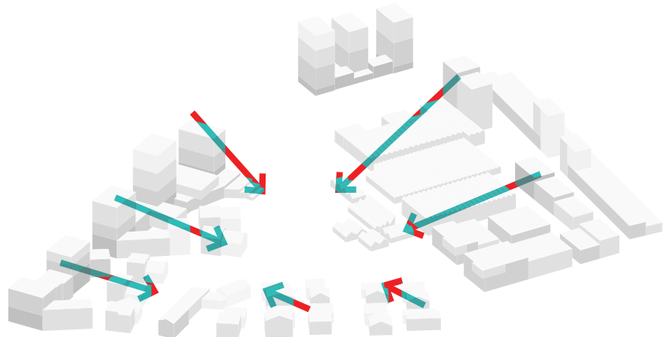
Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5.2 Samenhang op gebiedsniveau

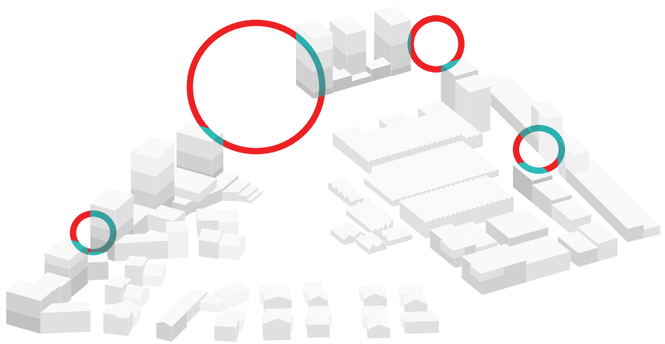
Van groot naar klein van grof naar fijn en van warm naar zakelijk



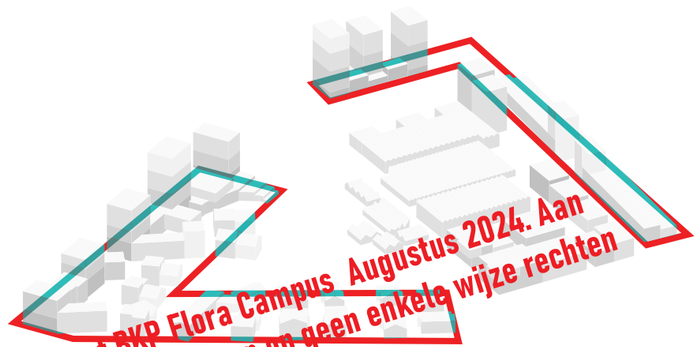
1. Van hoog aan de Middel Broekweg naar laag aan de Lange Broekweg



2. Aftrappen naar het Flora Park



3. Entrees en poorten



4. Omarmingsvan de ontwikkeling

In het masterplan voor de Flora Campus zijn een aantal principes geformuleerd die doorwerken in de beeldkwaliteit.

De belangrijkste hiervan is het verloop van groot en hoog aan de Middelbroekweg naar klein en fijn aan de Langebroek weg. Op deze wijze sluit de gebiedsontwikkeling en de bebouwing aan op de lokale context en wordt gewerkt van groot waar het groot is naar kleineren en fijnen waar het al klein en fijn is.

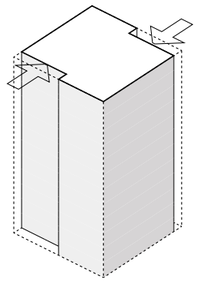
Een tweede principe is het aftrappen van de bebouwing naar het park. Dit zorgt ervoor dat het park een relatief vriendelijke bebouwingsrand kent. Hiermee kan ook licht goed in het park vallen en word voorkomen dat de slagschaduw van hogere gebouwen in het park valt.

Een derde principe is de definitie van “poorten en entrees die samen zorgen voor een heldere oriëntatie en leesbaarheid van het gebied ronde de Middelbroek weg en in relatie tot het centrum van Naaldwijk. Daarnaast ontstaan aan de N213 en rondom de modulaire parkeergarage duidelijke plekken in aansluiting naar de omgeving.

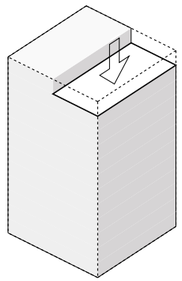
Een vierde belangrijk uitgangspunt is dat de werkbebouwing rondom het WHC in stijl en uitstraling aansluit op het reeds aanwezige en gewaardeerde karakter van het WHC. Daarom heen wordt het “Hart van de Horti Business” omarmd met woon en voorzieningen bebouwing in warmere tinten en materialen die aansluiten op de traditionele dorpskernen in het Westland

5.3 Verfijning bouwvolume

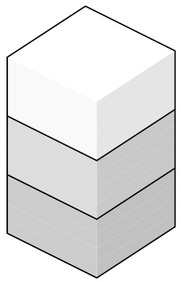
Verschaling, Korrelgrootte en de menselijke maat



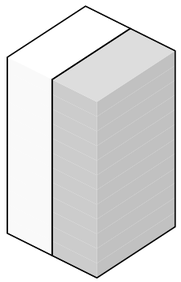
Inspringing in gevellijn



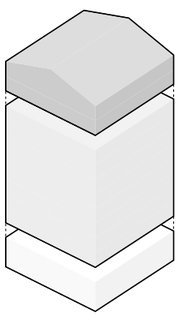
Inspringing in daklijn



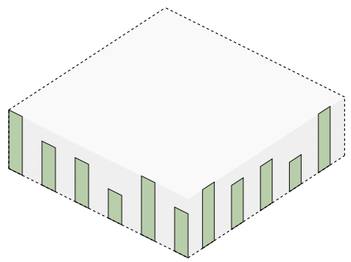
Verticaal materiaalverschil



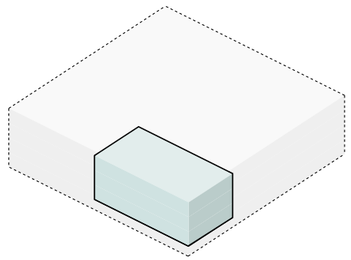
Horizontaal materiaalverschil



3 deling in plint - body - dak



afwisseling in gevel



afwisseling in gevel

De forse omvang en de relatief hoge dichtheid en hoge bebouwing van de Flora Campus is typisch voor de stedenbouw van de 21e eeuw die op veel plekken zijn intrede doet. Dit maakt potentieel een sterk contrast met veelal kleinschaliger dorpskernen in het Westland.

Als we kijken naar de industriële complexe voor de glastuinbouw in het Westland dan zien we vaak dat in de Architectuur de “grote maat” benadrukt wordt. Dat zien we bijvoorbeeld ook bij het naastgelegen complex van de RFH dat een lengte heeft van bijna 1400 meter (!).

Om de bebouwing toch te laten aansluit en op de context van de plezierige kleinschalige dorpskernen is het van groot belang dat de grote maat van de te realiseren programma’s niet massaal oogt en van een kleinkorrelige geleding voorzien wordt.

Er zijn veel goede voorbeelden op basis van de middels diagrammen beschreven “trucs” die helpen om grote bouwvolumes toch aantrekkelijk te laten verschijnen. Met de trucs wordt middels aanbrengen van geleding en expressie de “korrelgrootte” van de bebouwing verkleind en verschaald.

De geleding kan horizontaal en verticaal worden aangebracht door verspringen en of verschuivingen en variaties in ritme, tektoniek en/of materiaal gebruik in de architectonische benadering. Dit kan plaats vinden in plasticiteit van het volume, maar ook door bijvoorbeeld te werken met kleurverschillen de geleding van een bouwwerk kunnen benadrukken.

Een klassiek truc is met name om de hogere bouwdelen enigszins te laten terugspringen en van een lichtere kleuren te voorzien. Hierdoor komt een bouwwerk veel minder massaal over en “lossen hogere bouwdelen op” in het licht van de hemelkoepel.

Het uiteindelijke doel is om een prettig vormgegeven gebied te maken waarin de grote maat niet expliciet benadrukt wordt.



Gelede bebouwing met dedifferentieerd materiaalgebruik. Een solide warme basis in roodachtige tinten die naar boven toe lichter wordt en verlevendigds met levend groen in horizontaal en vertikale richtingen.

(Referentie project: Lovely Rita INBO)

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5.4 Gebiedsoverzicht Bouwenveloppen

Illustraties geven beeldkwaliteit-ingredienten weer

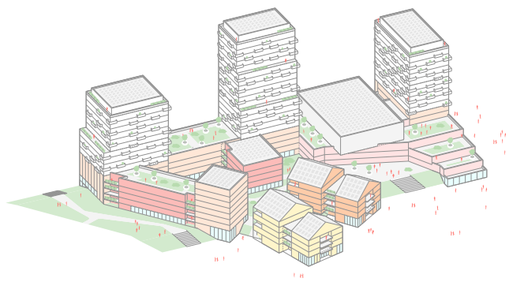


Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

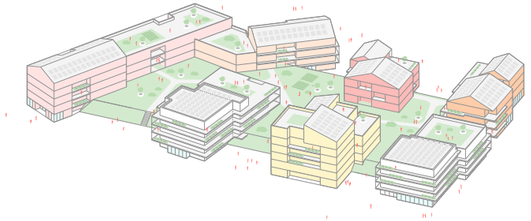
5.5 Beschrijving bouwenveloppen

Wat zeggen de illustraties?

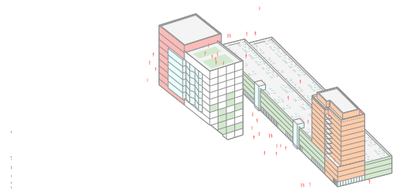
Voorzieningen Cluster



Woon Werk Cluster 2

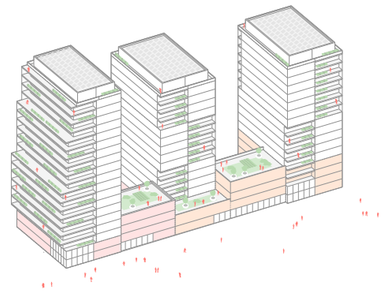


Horti Business Cluster 1

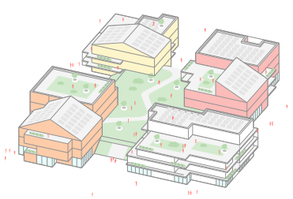


Door een bouwvolume vorm te geven als een samenspel van kleinere volumes onstaat een prettiger verschijning die beter aan sluit bij de menselijke maat.Bijgaande diagrammen geven middels kleuren weer hoe de korrelgrootten in de verschillende Bouwenveloppen en Clusters zou kunnen worden onderverdeeld.

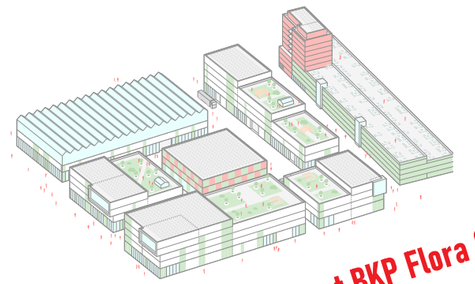
Mobiliteits Cluster



Woon Werk Cluster 3



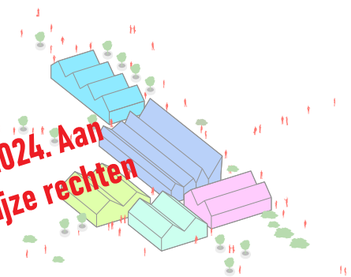
Horti Business Cluster 2



Voor alle bouwclusters is een illustratie voorzien die de essentiële ingrediënten van beeldkwaliteit voor de bouwenveloppen in beeld brengt. Deze illustraties moeten niet gezien worden als verbeelding van het eindresultaat maar meer als een “receptuur” volgens welke het gerecht bereid kan worden.

De axonometrische illustraties geven het bouwvolume met potentiële vloeromvang verdiepingsaantal en bouwhoogten weer.
Dit is van belang om de programmatische ambities van de gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Tegelijkertijd kunnen de enveloppen ook gezien worden als een openingszet die in samenspraak met de ontwikkelaren ontwerpers en eindgebruikers uitgewerkt kan worden tot een werkbare propositie.

Hortus Lab

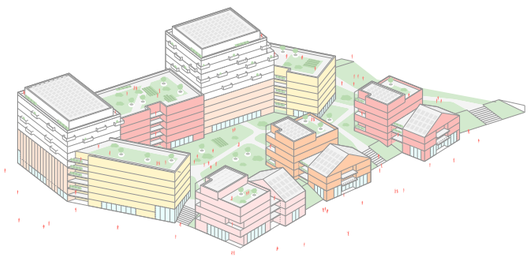


Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

De kleuren in de diagrammen symboliseren verschillende geledingen middels architectonische variatie in gevels en materiaal. Deze geleding helpt individuele eindgebruikers, bezoekers maar zeker ook bewoners om aanwijsbaar te maken waar ze wonen werken of op bezoek gaan. Deze benadering draagt bij aan een fijne omgeving waarin de “menselijk maat” niet uit het oog verloren raakt.

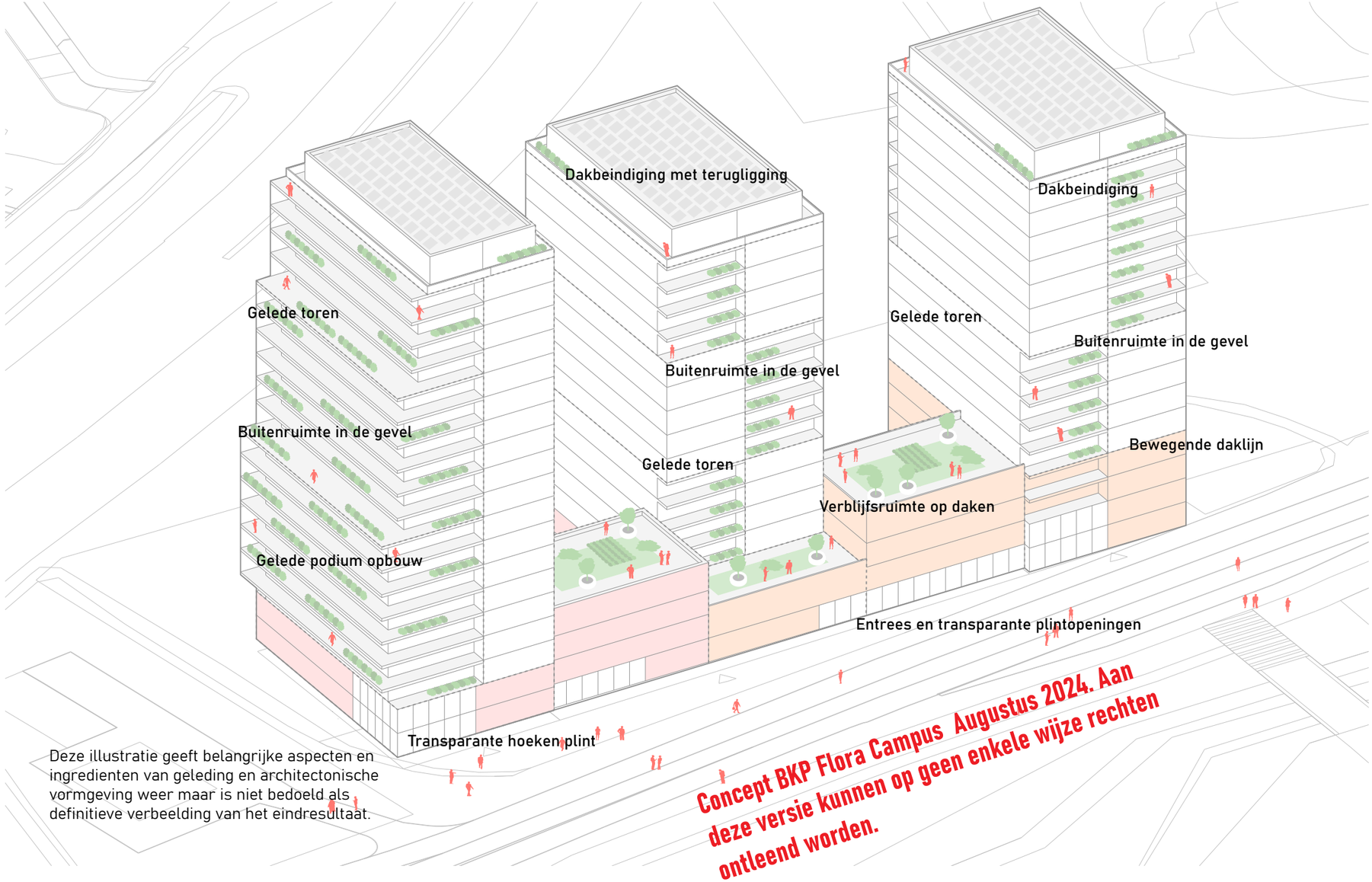
In de illustraties is duidelijk afleesbaar hoe binnen cluster wordt omgegaan met plint massa en dak beëindiging. Op speelse wijze worden dakvormen met elkaar gecombineerd zonder te willen aan sturen op historiserende architectuur. Een kap kan ook op een moderne manier worden gematerialiseerd en vormgegeven. Het gaat erom dat individuele gebouwen afleesbaar zijn en verschillen in dakopbouw dragen daar sterk aan bij. Op aangename afwisseling en variatie zal in de beoordeling van bouwplannen door het aan te stellen Q-team sterk gestuurd worden.

Woon Werk Cluster 1



5.6 Mobiliteits Cluster

Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Het Mobiliteits Cluster wordt straks een van de grotere gebouwensembles van het Westland.

Van groot belang is een harmonieuze aansluiting tussen de plint van het gebouwcomplex en het maaiveld met de Middel Broekweg en het busstation op de plint van het gebouw complex.

De plint van het complex maakt een warm welkom voor bezoekers en bewoners. Frisse rood en oranje achtige kleurtinen spel hier een belangrijke rol in de materialisering. Heldere entrees en glasvlakken maken duidelijk waar je naar toe moet en wat er in het gebouw gebeurd.

Naar boven toe onstaan setbacks en verschillen in korrelgrootte (horizontaal en vertikaal) die tot uitdrukking komen in verschillen van kleur, tint, materiaal en tectoniek.

De grote maat van het gebouwcomplex wordt klein gemaakt door een plezierige onderverdeling en geleding.

De lagere daken voorzien in prettige buitenruimten voor de bewoners en gebruikers van het complex. Alle woon en -leef verdiepingen zijn voorzien van collectieve en of individuele buitenruimten met een goede orientatie richting de Campus en/of de Middel Broek weg.

De architectonische signatuur van het complex laat een optimistische en vrolijke toekomstgericht uitdrukking zien.

Levend groen is in overdaad aanwezig uit de volle grond op de eerste lagen en in potten en bakken op de hoger gelegen balkons en buitenruimten.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5.7 Voorzieningen Cluster

Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Het voorzieningen Cluster wordt straks een van naast het mobiliteits Cluster een van de grootste gebouw ensembles van het Westland. Het complex wordt in fasen gerealiseerd tussen de N213 en het Flora Park op een eenlaagse parkeergarage.

Van groot belang is een harmonieuze aansluiting tussen de plint van het gebouwcomplex en het maaiveld. an de N213 zijde wordt de incidentele doorkijk in de parkeer garage tussen de uitstekende hoogbouwposities afgeschermd met levend groen. Aan de parkzijde word de garage afgeschermd middels een groen talud dat tevens door enkele trappen de opgang vormt naar het dek.

De plint en het podium van het complex maken een warm welkom voor bezoekers en bewoners. Frisse rood- en oranjeachtige kleurtinten (keramisch materiaal) spelen hier een belangrijke rol in de materialisering. Heldere entrees en glasvlakken maken duidelijk waar je naar toe moet en wat er in het gebouw gebeurd.

In het podium van de bebouwing (laag 1-6) onstaan vanzelfsprekende pands-gewijze afwisselingen in korrelgrootte die tot uitdrukking komen in gevelvlakken met verschillen in kleur, tint, materiaal, ritme en tectoniek. Dit geldt eveneens in vertikale zinvoor de hoogbouwposities die naar boven toe inspringen en lichter worden van kleur.

De grote maat van het gebouwcomplex wordt klein gemaakt door een plezierige onderverdeling en geleding.

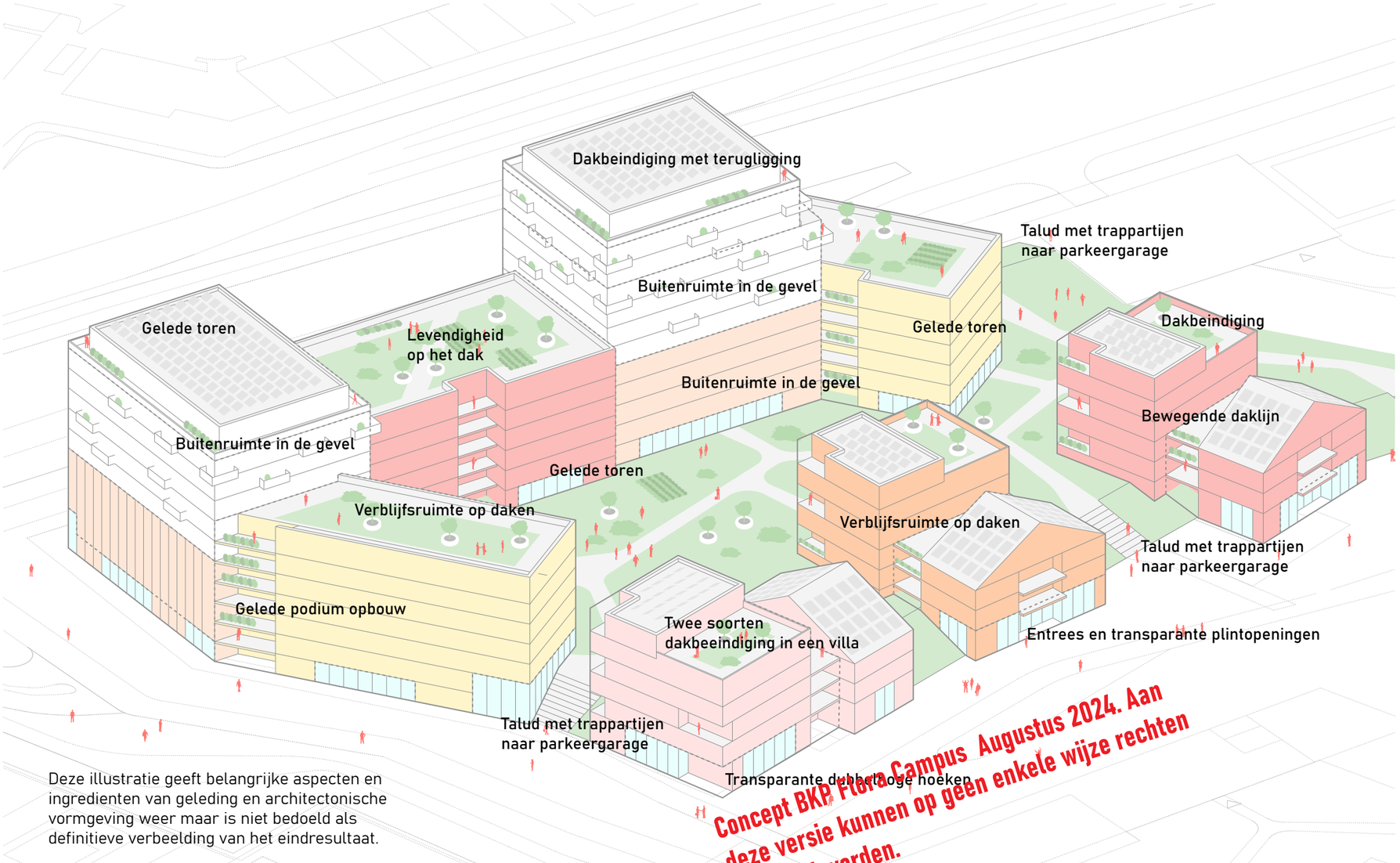
De lagere daken voorzien in prettige buitenruimten voor bewoners en gebruikers. Alle verdiepingen zijn voorzien van collectieve en of individuele buitenruimten met een goede orientatie.

De architectonische signatuur van het complex laat een optimistische en vrolijke toekomstgericht architectuur uitdrukking zien.

Levend groen is in overdaad aanwezig uit de volle grond op de eerste lagen en verpot op de hoger gelegen balkons en buitenruimten.

5.8 Woonwerk Cluster 1

Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Het 1e Woon werk cluster wordt volgend op het voorzieningen Cluster gebouwd in een latere fase. Het cluster is eveneens gelegen tussen de N213 en het Flora Park op een eenlaagse parkeergarage.

Ook hier is een harmonieuze aansluiting tussen de plint van het gebouwcomplex en het maaiveld van groot belang. Aan de N213 zijde wordt de incidentele in de parkeergarage doorkijk tussen de uitstekende hoogbouwposities afgeschermd met levend groen. Aan de parkzijde word de garage afgeschermd middels een groen talud dat tevens door enkele trappen de opgang vormt naar het dek.

De plint en het podium van het complex maken een warm welkom voor bezoekers en bewoners. Frisse rood- en oranjeachtige kleurtinten (keramisch materiaal) spelen hier een belangrijke rol in de materialisering. Heldere entrees en glasvlakken maken duidelijk waar je naar toe moet en wat er in het gebouw gebeurd.

In het podium van de bebouwing (laag 1-6) onstaan vanzelfsprekende pands-gewijze afwisselingen in korrelgrootte die tot uitdrukking komen in gevelvlakken met verschillen in kleur, tint, materiaal, ritme en tectoniek. Dit geldt eveneens in vertikale zinvoor de hoogbouwposities die naar boven toe inspringen en lichter worden van kleur.

De grote maat van het gebouwcomplex wordt klein gemaakt door een plezierige onderverdeling en geleding.

De lagere daken voorzien in prettige buitenruimten voor bewoners en gebruikers. Alle verdiepingen zijn voorzien van collectieve en of individuele buitenruimten met een goede orientatie.

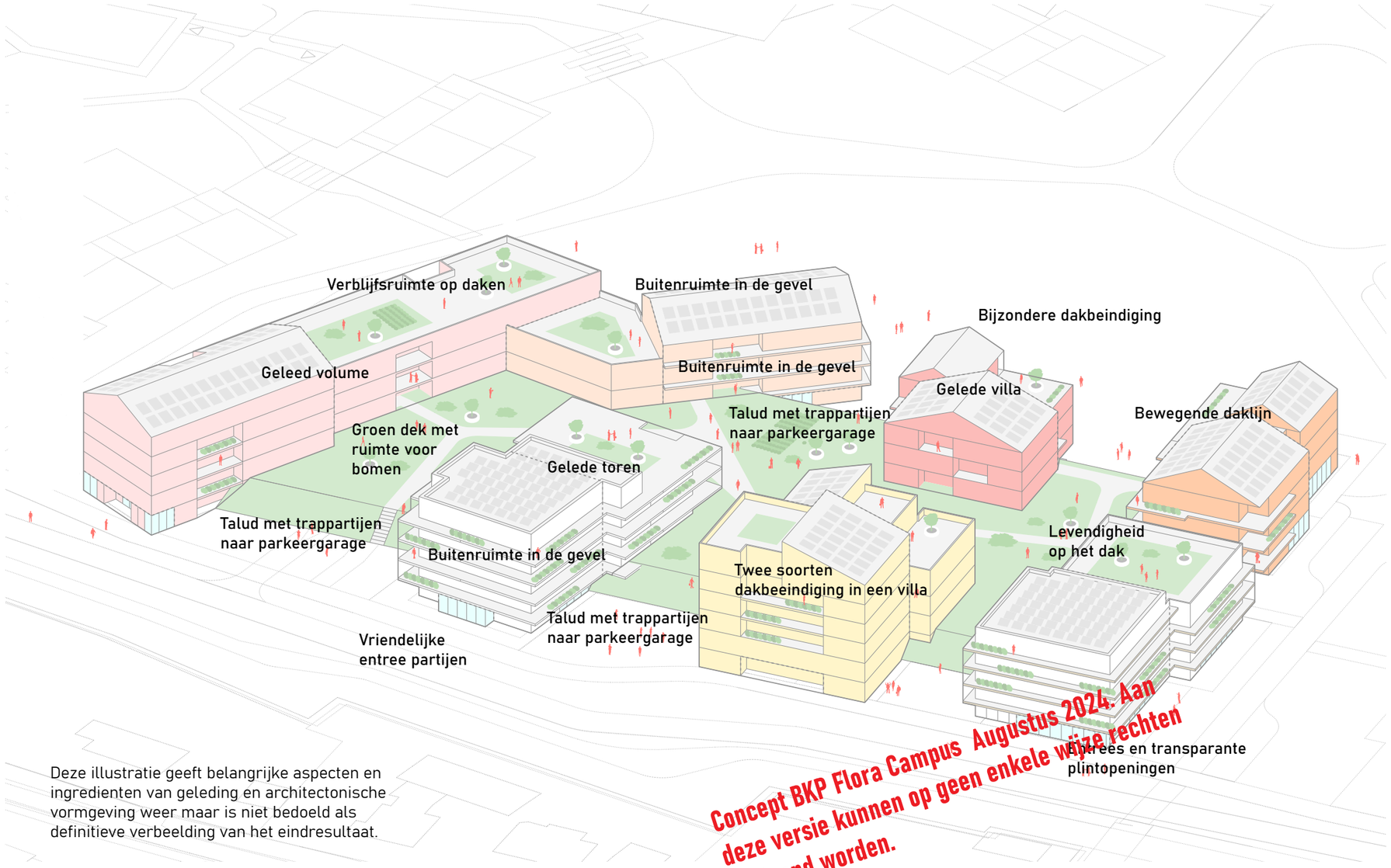
De architectonische signatuur van het complex laat een optimistische en vrolijke toekomstgericht architectuur uitdrukking zien.

Levend groen is in overdaad aanwezig uit de volle grond op de eerste lagen en verpot op de hoger gelegen balkons en buitenruimten.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5.9 Woonwerk Cluster 2

Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Het 2e Woon werk cluster wordt volgend op het 1e woonwerk Cluster gebouwd in een latere fase. Het cluster is gelegen tussen de het Flora Park en de Lange Broekweg rondom een eenlaagse parkeergarage.

Ook hier is een harmonieuze aansluiting tussen de plint van het gebouwcomplex en het maaiveld van groot belang. Aan de alle zijden is de garage omgeven door een groen talud dat tevens door enkele trappen de opgang vormt naar het dek.

Tussen de villas gelegen rondom het parkeerdek onstaat plezierige architectonische afwisseling . Frisse rood- en oranjeachtige kleurtinten (keramisch materiaal) worden hier afgewisseld met lichte appartementen gebouwen met omlopende balkons. Geen twwe dezelfde architecturen staan naast elkaar. Heldere entrees en glasvlakken maken duidelijk waar je naar toe moet en wat er in het gebouw gebeurd.

De maat van het villas wordt steeds kleiner gemaakt door een plezierige onderverdeling en geleding.
Door verspringingen in de basisplattegrond van de villabebouwing onstaan vanzelfsprekende pands-gewijze afwisselingen in verfijnde korrelgrootten. Deze verfijning wordt ondersteund in gevelvlakken die van elkaar verschillen in kleur, tint, materiaal, ritme en tectoniek. De relatie met de tuinders woningen aan de Langebroek weg wordt goed zichtbaar.

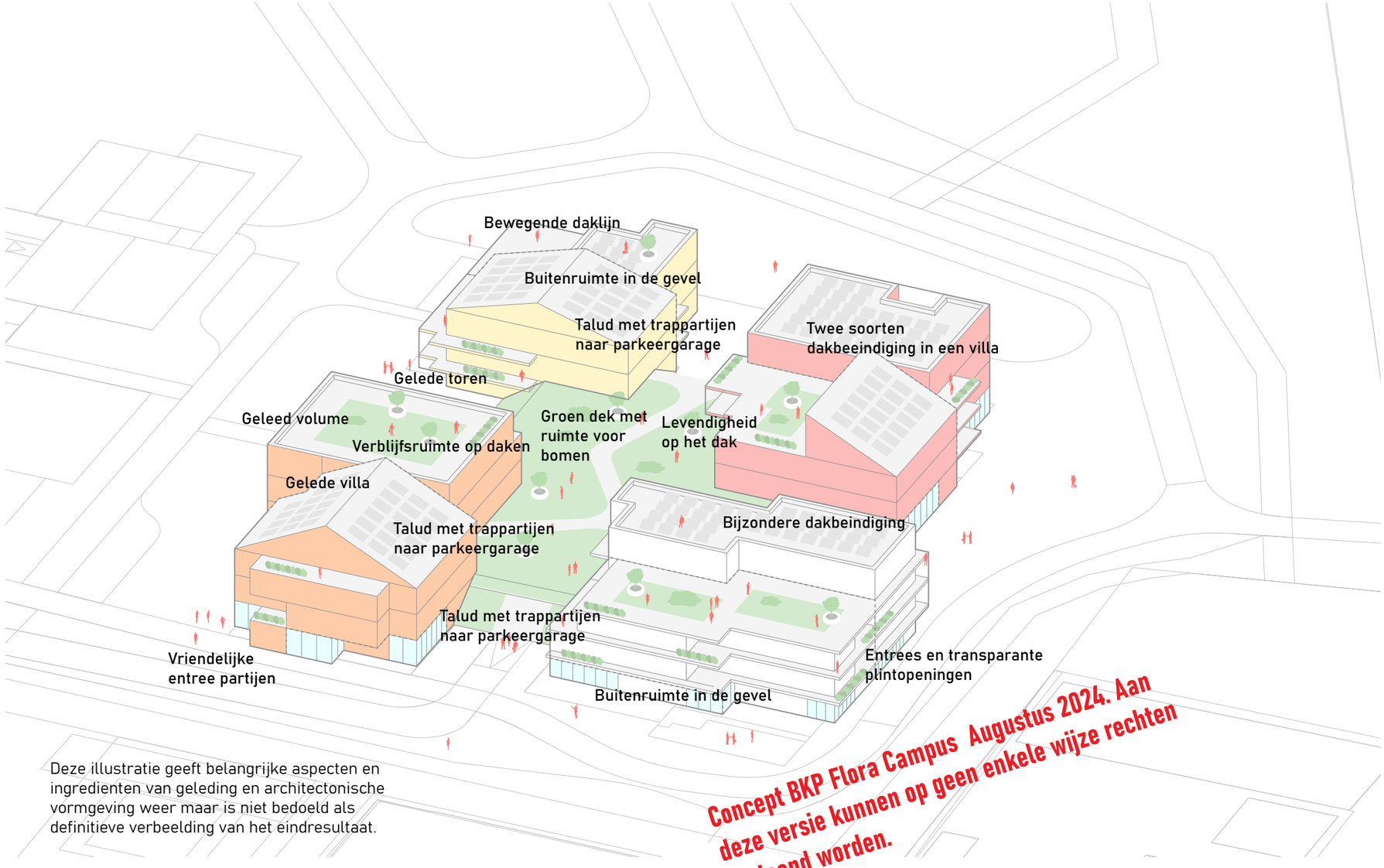
Per villa onstaat een daklandschap waarin verschillende dakbe-eindingen gecombineerd worden. De daken voorzien in prettige buitenruimten voor bewoners en gebruikers van hoogwaardige appartementen. Alle verdiepingen zijn voorzien van collectieve en of individuele buitenruimten met een goede orientatie.

De architectonische signatuur van het complex laat een optimistische en vrolijke toekomstgericht architectuur uitdrukking zien.

Levend groen is in overdaad aanwezig uit de volle grond op de eerste lagen en verpot op de hoger gelegen balkons en buitenruimten.

5.10 Woonwerk Cluster 3

Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Het 3e Woon werk cluster wordt is het meest bescheiden qua afmetingen en volume en sluit aan op het hoogste segmetn wonen. Het cluster is evenals woonwerk cluster 2 gelegen tussen de het Flora Park en de Lange Broekweg rondom een eenlaagse parkeergarage.

Ook hier is een harmonieuze aansluiting tussen de plint van het gebouwcomplex en het maaiveld van groot belang. Aan de alle zijden is de garage omgeven door een groen talud dat tevens door enkele trappen de opgang vormt naar het dek.

Tussen de villas gelegen rondom het parkeerdek onstaat plezierige architectonische afwisseling . Frisse rood- en oranjeachtige kleurtinten (keramisch materiaal) worden hier afgewisseld met lichte appartementen gebouwen met omlopende balkons. Geen twe dezelfde architecturen staan naast elkaar. Heldere entrees en glasvlakken maken duidelijk waar je naar toe moet en wat er in het gebouw gebeurd.

De maat van het villas wordt steeds kleiner gemaakt door een plezierige onderverdeling en geleding.
Door verspringingen in de basisplattegrond van de villabebouwing onstaan vanzelfsprekende pands-gewijze afwisselingen in verfijnde korrelgrootten. Deze verfijning wordt ondersteund in gevelvlakken die van elkaar verschillen in kleur, tint, materiaal, ritme en tectoniek.

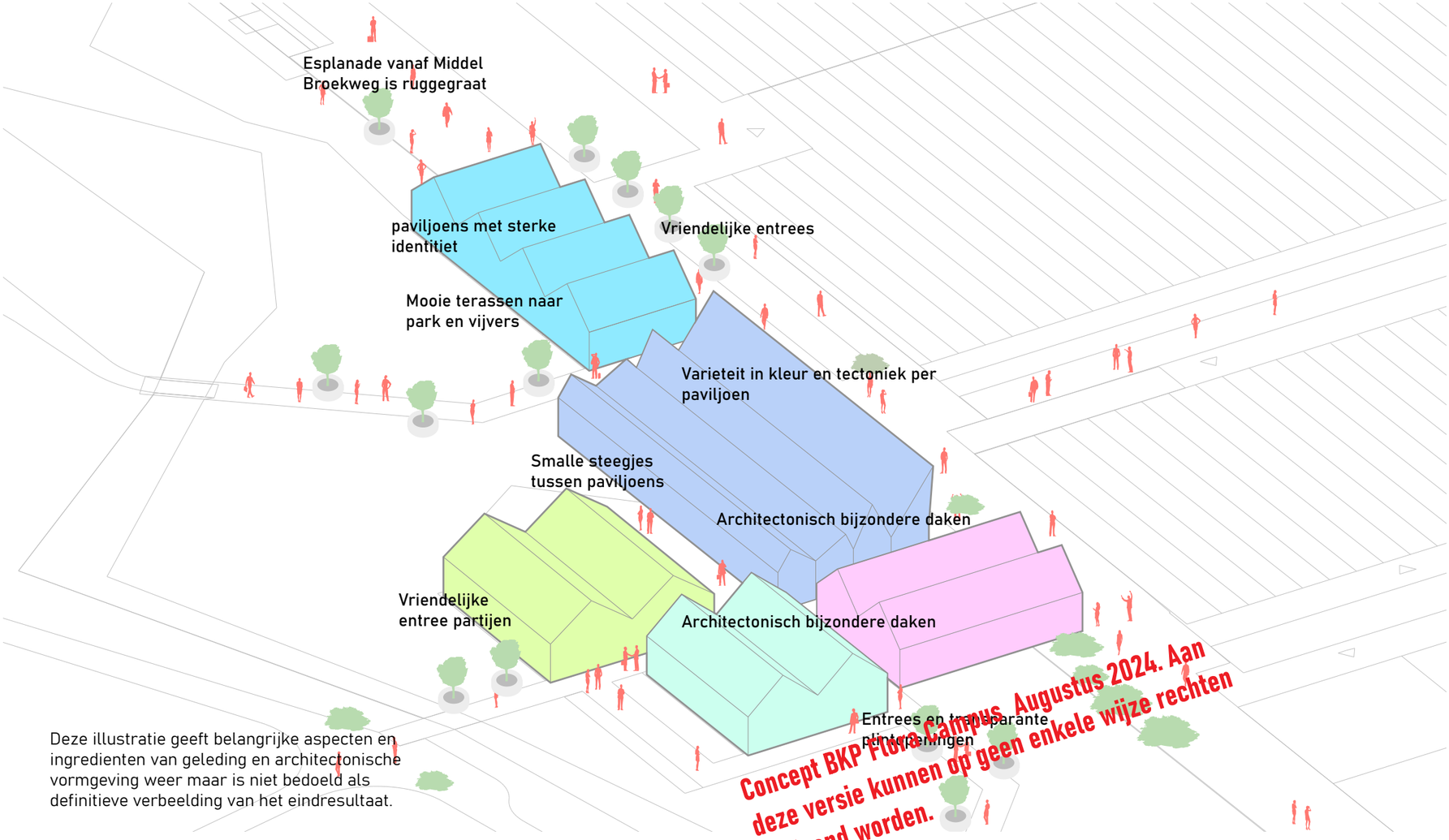
Per villa onstaat een daklandschap waarin verschillende dakbe-eindigingen gecombineerd worden. De daken voorzien in prettige buitenruimten voor bewoners en gebruikers van hoogwaardige appartementen. Alle verdiepingen zijn voorzien van collectieve en of individuele buitenruimten met een goede orientatie.

De architectonische signatuur van het complex laat een optimistische en vrolijke toekomstgericht architectuur uitdrukking zien. De relatie met de tuinders woningen aan de Langebroek weg wordt goed zichtbaar.

Levend groen is in overdaad aanwezig uit de volle grond op de eerste lagen en verpot op de hoger gelegen balkons en buitenruimten.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5.11 Hortus Lab
Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Het Hortus lab is het stralende middelpunt van het Florapark en de Flora Campus. Dit wordt ontworpen door de beste Nederlandse Architecten. Het Hortus Lab bestaat ut een aantal opvallend vormgegeven paviljoens die in architectonische intentie refereren aan archetypische themas van de Westlandse horticultuur en glastuinbouw.

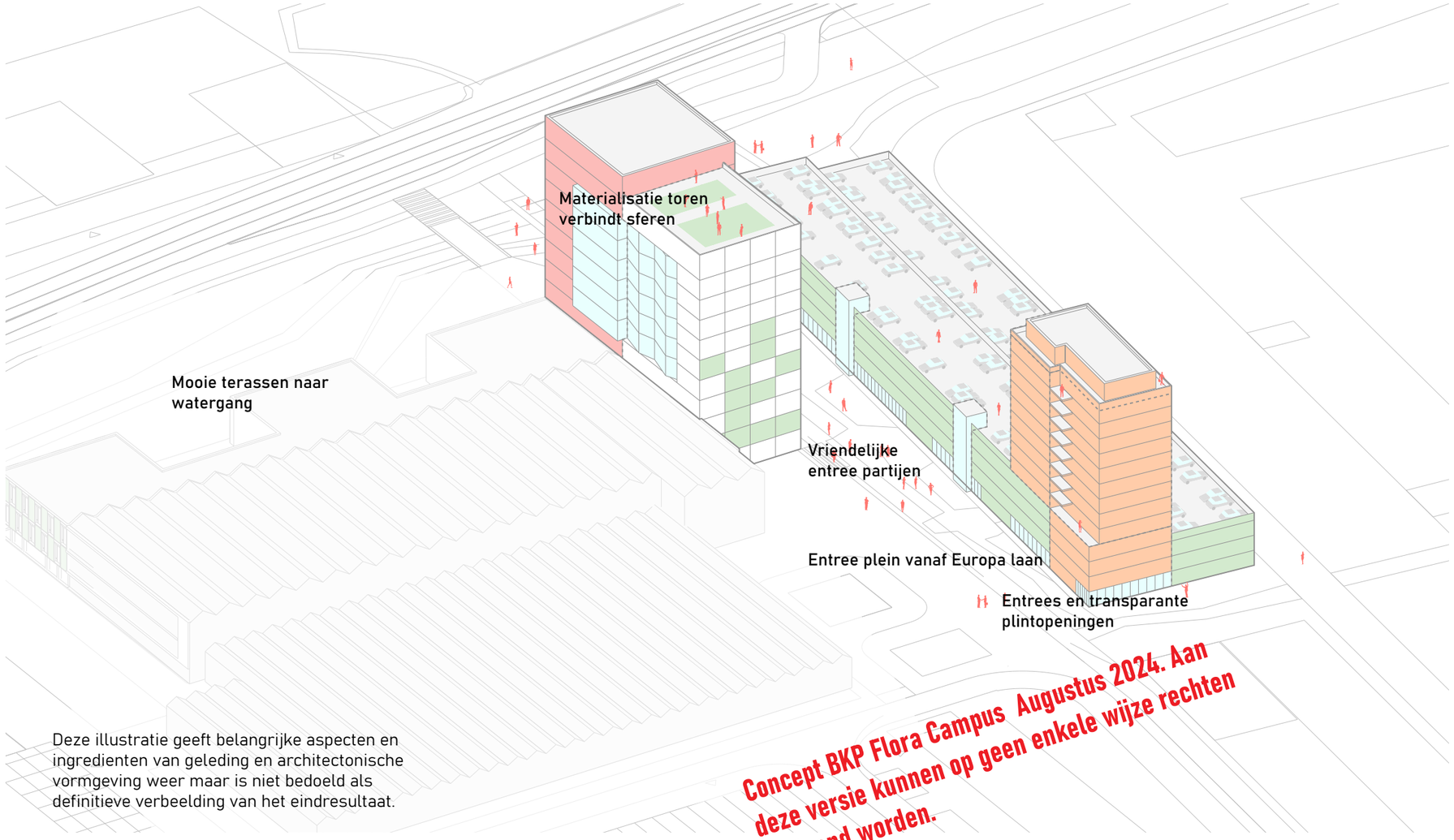
Het Hortus Lab is straks de parel in de oester, het glanzede middelpunt van de ontwikkeling. Hier onstaat de nieuwe identiteit van het westland, als backdrop en instagram moment voor bezoekende staatshoofden, hoogwaardigheids beklederes en lokale machthebbers.

Op gebied van beeldkwaliteit gelden hier volgend op de bouwenveloppe geen dwingende voorschriften, anders dan dat het “voorbeeldig en geweldig” moet zijn.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5.12 Horti Business Cluster 1

Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Horti business cluster 1 bestaat uit interventies in de naaste omgeving van het WHC.

Dit betreft naast de Hortibusiness “tower” die direct tegen het WHC is aangeplaatst fase 1 van de modulaire parkeergarage alsmede het zuidelijk entree plein voor het gebied aan het einde van de Europalaan. Op de Zuidwestelijk hoek van de modulaire parkeergarage wordt een studenaccomodatie voorzien.

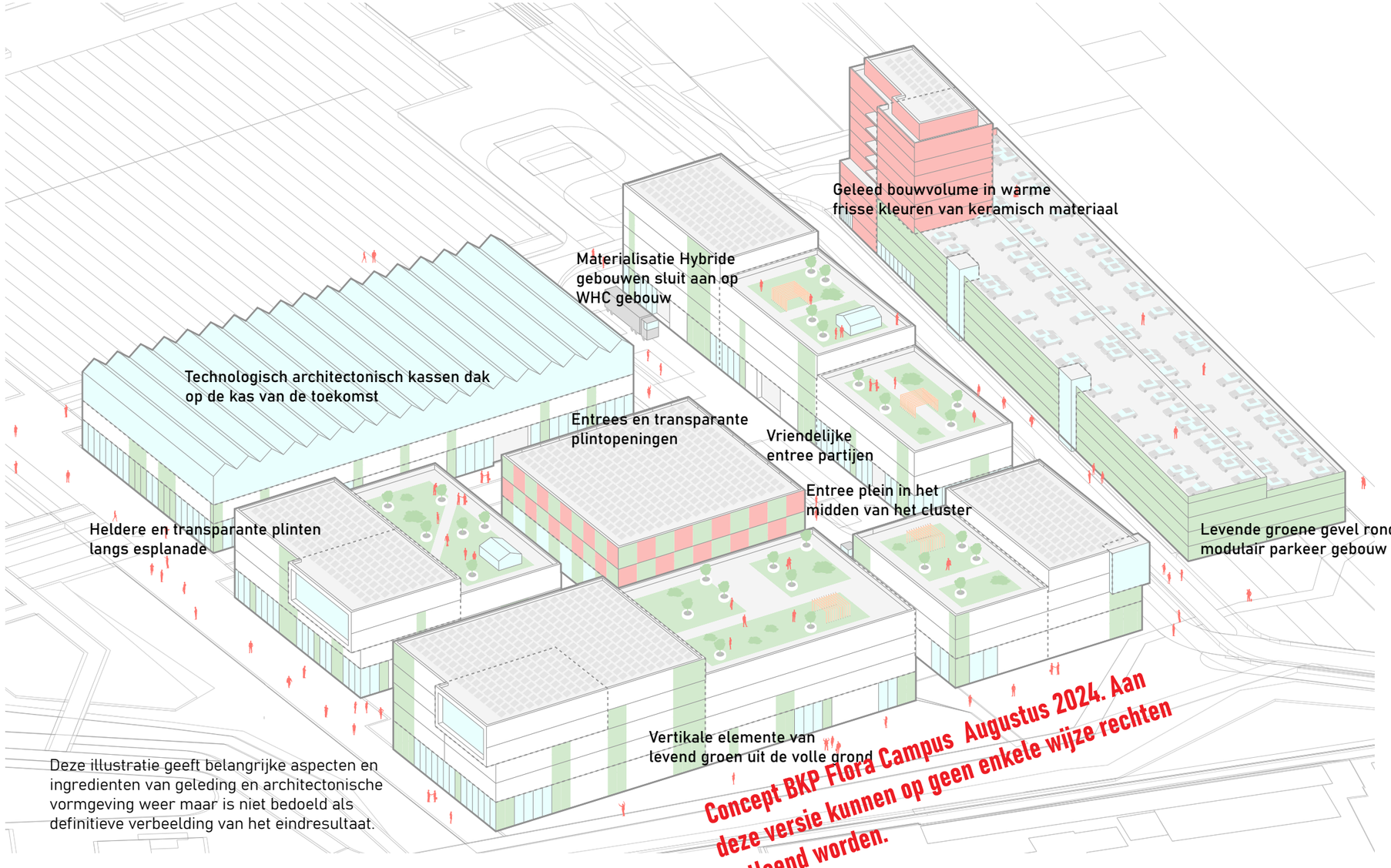
De Hortibusiness toren sluit in stijl en elegantie aan op het WHC complex maar laat ook een architectonische relatie zien naar de omliggende hoogbouw van wonen van het mobiliteitscluster en de studenten huisvesting. Deze dubbeling van identiteiten helpt om de forse verschijning van de WHC hoogbouwuitbreding te verkleinen en om op het gebouw op subtiele wijze visueel onderdeel te laten worden van de architectonische variatie op de Floracampus.

De modulaire parkeergarage heeft een levende groene gevel en laat op de begane grond aan de westelijke zijde op transparante wijze zien hoe hier startup businesses een plek verwerven.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

5.13 Horti Business Cluster 1

Beeldkwaliteitsaspecten



Deze illustratie geeft belangrijke aspecten en ingredienten van geleding en architectonische vormgeving weer maar is niet bedoeld als definitieve verbeelding van het eindresultaat.

Horti business cluster 2 is het meest omvangrijke zakelijke deel van de de Flora Campus. Hier zal zich een range van hybride werkgebouwen ontwikkelen die aansluiten op de verschijningsvorm van het WHC als verfijnde zakelijke omgeving met veel glas, levende groenvlakken en witte gevel panelen.

Kas van de toekomst aan de Zuidzijde van het WHC betreft een 2-laags hybride werkgebouw met daaropgepositioneerd technologisch hoogwaardig proefkassen complex.

De hybride werkgebouwen geven op daarvoor geschikte westelijk hoeken een “knipoog naar het Flora Park. Dit helpt om identiteiten te versterken en adressen aan het Park helder te positioneren.

De modulaire parkeergarage heeft een levende groene gevel en laat op de begane grond aan de westelijke zijde op transparante wijze zien hoe hier startup businesses een plek verwerven.

6. ARCHITECTUUR KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

6.1 Architectuur

Ontwerpcriteria voor samenhang en verfijning op gebiedsniveau

De ontwikkeling van de bouwenveloppes en clusters in een stapsgewijze gebiedsrealisatie zal een aantal jaren in beslag nemen. De definitie van de beeldkwaliteit vergt een zekere mate van flexibiliteit mede ook omdat de programmatische invulling en eindgebruikers per bouwenveloppe nog niet bekend zijn. Vandaar dat in het beeldkwaliteitplan ten aanzien van de bouwenveloppen geen zeer specifieke locatie en plek gerelateerde criteria zijn opgenomen.

Omdat het van belang is dat elke bouwenveloppe een samenhangende invulling krijgt, maar zeker ook dat de bouwenveloppen tezamen op termijn een samenhangend en aantrekkelijk beeld opleveren zijn er een aantal “spelregels” voor de ontwerpmatige uitwerking van de bouwenveloppen opgesteld. Hiermee gelden voor de Health Campus relatief hoge beeldkwaliteiteisen. De spelregels die zorgen voor architectonische en gebiedsmatige samenhang worden bewaakt en besproken in regelmatig overleg tussen de ontwikkelaar en architect enerzijds en de gemeente en de commissie omgevingskwaliteit anderzijds.

Door middel van de architectuur wordt per bouwenveloppe gereageerd op de ligging aan het park, de omringende ontsluiting en het omliggende landschap. De individuele bouwenveloppen krijgen een eigen architectonische uitwerking, waarmee de specifieke functies binnen het gebied herkenbaar worden. De bouwenveloppen zijn alzijdig georiënteerd en hebben een hof aan de binnenzijde. De gebouwen hebben alzijdige, representatieve gevels. De gevels worden gemaakt van moderne materialen met een hoogwaardig afwerkingsniveau.

Voor de architectuur van de Flora Campus gelden de volgende trefwoorden:

- Hedendaags, maar niet modieus
- Tijdloos, maar niet retro
- Terughoudend, maar niet saai

Vanuit het gegeven van levendigheid en verblijfskwaliteit op de Campus wordt een “toegankelijk en vertrouwd” beeld nagestreefd. De gekozen materialen en kleuren dragen bij aan het ontstaan van een moderne “Hortitech Health Identity” en gevoel van gezondheid en welbevinden.

Uitgangspunt is dat er zekere continuïteit onstaat met het reeds aanwezige ingredienten in het Westland. Voor de verdere ontwikkeling van de Flora Campus is baksteen nog altijd een basis voor woon en voorzieningen gerelateerd programma, maar dan in lichtere warmrode en roodoranje tinten. In plaats van baksteen kan ook (keramisch) gevelmateriaal in dezelfde kleurstelling worden voorgesteld.

Deze basis wordt verder aangevuld met architectuur die goed aansluit op het WKC en de glastuinbouw complexen voor meer werk en zakelijk georienteeerde bebouwing. Hier geven witte of zeer lichte gebouwdelen en gevelstukken de toon aan, die kunnen bestaan uit hoogwaardig plaatmateriaal, keramisch materiaal, metalen delen en/of hout of zelfs natuursteen is denkbaar.

Door middel van afwijkend materiaalgebruik (bijvoorbeeld door middel van een glazen pui) worden specifieke functies in het gebouw herkenbaar gemaakt. Daarnaast is het toepassen van levend gevelgroen onderdeel van de totaal beleving.

Mooie combinaties van licht oranjerode kleuren levend groen aangevuld met witte gebouw onderdelen en gebouwdelen vormen de basis voor mooie kleurenschakeringen en een sterke samenhangende herkenbare gebiedsidentiteit.



Gedifferentieerd materiaalgebruik met wittegrijze basis en roodachtige accenten binnen samenhangende architectuur van de bouwenveloppe.



Samenhangende variatie aan korrelgrootte(n) en consistent materiaalgebruik met wit als basis binnen de bouwenveloppe.



Een levende groene huid voor de parkeerhuizen en in mideder mate voor werk en woonbebouwing.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

6.2 Architectuur
Kleur en materiaalgebruik

Samenhang in architectuur, kleur- en materiaalgebruik

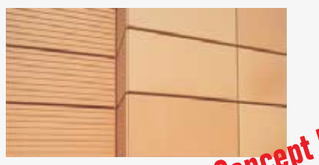
- Ruimtelijke coherentie zit in volume van bouwvelden/bouwenveloppes.
- De architectonische uitwerking van elk bouwveld bevat een combinatie van onderstaande materialen waarbij baksteen en metselwerk de basis is.
- Samenhangend gevelconcept van de onderstaande 3 materiaalcategorieën omspant de bouwenveloppe.
- Secundair gevelmateriaal benadrukt verbijzonderingen in de gevel voor entree partijen, speciale functies en/of variatie in korrelgrootte.
- Binnengevels aan de hofzijde kunnen een ander karakter hebben.
- In elk bouwwerk komen alle drie de kleur- en materiaal categorieën voor.
- De parkeerhuizen hebben een overwegend volledig groene gevel.
- Inzet van nieuwe circulaire biobased of composiet materialen moet zich esthetisch voegen in het voorgeschreven kleur- en materiaal pallet.

Basis gevelmateriaal en kleur

Licht rood-oranje





Baksteen en metselwerk in licht warm-rode oranje-achtige accentuering

Keramische elementen in licht warm-rode oranje achtige accenturering

Accent gevelmateriaal

Levend groen

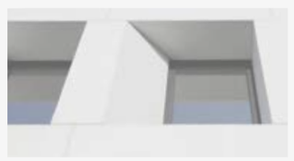
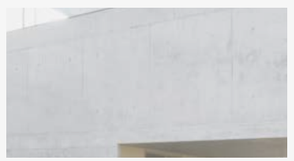


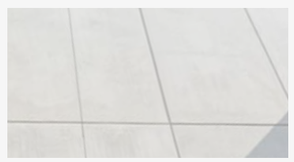
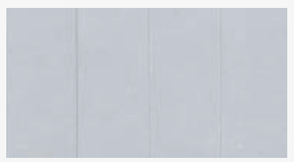





Secundair gevelmateriaal en kleur

Wit en lichte tinten

Wit of licht (geribbelde) metalen plaatmateriaal

Prefab betonelementen in wit en lichte (grijs)tinten

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

6.3 Goede voorbeelden

Bouwkwaliteit en verfijning in het Westland



VB Groep Naaldwijk (2022)



De Dirigent Verdi laan Naaldwijk (wordt binnenkort opgeleverd)

Het is van belang om aan te geven dat het beeldkwaliteit document geen onrealistische kwaliteitseisen eisen stelt aan de te realiseren opstallen.

Bijgaande voorbeelden uit het westland geven een referentie naar het gewenste niveau van bouwkwaliteit en verfijning.

De gebouwen op de Flora Campus zullen wel in kleurstelling en signatuur iets anders tonen op basis van dit voorliggende beeldkwaliteitplan.



Paulina Honderdland Maasdijk (2023)



Hongonex Pooeldijk (2022)

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

7. SFEERREFERENTIES

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

In plaats van een overmaat aan referentiebeelden voorziet dit beeldkwaliteitplan in sfeerreferenties.

- Deze sfeerreferenties geven in termen van ruimte, architectuur, kleur en beleving weer hoe de sfeer in het gebied ervaren zou kunnen worden.
- De sfeerreferenties zijn geen renderings en geven derhalve geen precieze detaillering en maatvoering weer van gebouwen en/of de openbare ruimte.
- Deze sfeerreferenties zijn samengesteld met Midjourney AI software op basis van zorgvuldig geselecteerde referentiebeelden en gebiedsperspectieven.

7.5 Sfeer referenties
Verbeelding

De sfeerreferenties zijn geen renderings en geven derhalve geen precieze materialisatie, detaillering en maatvoering weer van gebouwen en/of de openbare ruimte.

Basisgevels Hortibusiness:
Koele zakelijke gevels in wit en lichtgrijs passend bij het WHC aangevuld met levend groene accenten

Levendige dakprogrammering

Wit lichtgrijze gevel- en gebouwdelen maken verrijzondering van blokken entrees en/of bijzondere functies

Verticale accentuering, fijne gevel tektoniek

Aantrekkelijke plinten op de juiste plaats

Geen autoos in beeld. Parkeren vindt plaats in parkeergebouwen

Vriendelijke groene wandel beweeg en verblijfzone

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

7.1 Sfeer referenties
Verbeelding

De sfeerreferenties zijn geen renderings en geven derhalve geen precieze materialisatie, detaillering en maatvoering weer van gebouwen en/of de openbare ruimte.

Levendige dakprogrammering

Wisselende gevels en gebouwdelen maken verblijzondering van plekken en rees en/of bijzondere functies

Aantrekkelijke plinten op de juiste plaats

Geen autoos in beeld. Parkeren vindt plaats in parkeergebouwen

Vriendelijke groene wandel beweeg en verblijfsruimte

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

7.2 Sfeer referenties
Verbeelding

De sfeerreferenties zijn geen renderings en geven derhalve geen precieze materialisatie, detaillering en maatvoering weer van gebouwen en/of de openbare ruimte.

Levendige dakprogrammering

Basisgevels Hortibusiness:
Koele zakelijke gevels in wit en lichtgrijs passend bij het WHC aangevuld met levend groene accenten

Wit lichtgrijze gevel- en gebouwdelen maken verbijzondering van plekken entrees en/of bijzondere functies

Aantrekkelijke plinten op de juiste plaats

Geen autoos in beeld.
Parkeren vindt plaats in parkeergebouwen

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

Vriendelijke groene wandel beweeg en verblijfsruimte

7.3 Sfeer referenties

Verbeelding

De sfeerreferenties zijn geen renderings en geven derhalve geen precieze materialisatie, detaillering en maatvoering weer van gebouwen en/of de openbare ruimte.

Wit lichtgrijze gevel- en gebouwdelen maken verbijzondering van plekken entrees en/of bijzondere functies

Levendige dakprogrammering

Aantrekkelijke plinten op de juiste plaats

Vriendelijke groene wandel beweeg en verblijfsruimte

Geen autoos in beeld. Parkeren vindt plaats in parkeergebouwen

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

7.4 Sfeer referenties

Verbeelding

De sfeerreferenties zijn geen renderings en geven derhalve geen precieze materialisatie, detaillering en maatvoering weer van gebouwen en/of de openbare ruimte.

Levendige dakprogrammering

Wit lichtgrijze gevel- en gebouwdelen maken verbijzondering van plekken entrees en/of bijzondere functies

Warme plint in rood-oranje achtige tinten

Geen autoos in beeld. Parkeren vindt plaats in parkeergebouwen

Vriendelijke groene wandel beleving en verblijfsruimte

Aantrekkelijke plinten op de juiste plaats

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

8. TOETSINGSCRITERIA

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.

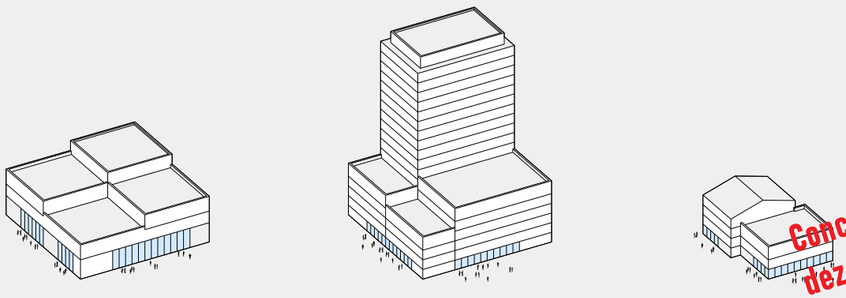
8.1 Toetsingscriteria
1 en 2

1. Bouwvolume en uitwerking bouwenveloppen (hoofdstuk 5)

- Schaal, korrelgrootte en architectonische signatuur zijn stevig richting de randen van de Flora Campus.
- Schaal, korrelgrootte en architectonische signatuur zijn verfijnder richting het Flora park in het midden van de Flora Campus.
- Bouwhoogte trapt af van de gebiedsrand naar de open groene ruimte.
- Duidelijk vormgegeven plint met afwisseling van transparante en dichte delen begeleidt langzaam verkeer in de openbare ruimte.
- Heldere entreepartijen maken oriëntatie in het gebied duidelijk en vriendelijk.
- Bouwenveloppen hebben 2 of 3 openingen naar de groene openbare ruimte.
- De groene inrichting is natuurlijk met zo min mogelijk verharding en deels opkomend vanuit de volle grond.
- Rondom de bouwenveloppen loopt een groen ingerichte margestrook die zorgvuldeige overgang van openbaar naar prive mogelijk maakt.
- Levend groen speelt een rol in de gevelcompositie.
- Het Hortus Lab heeft een rol als centrale landmark van de Flora Campus

De drie voorkomende gebouwtypen

In het gebied komen 3 gebouwtypen voor die door de toetsingscriteria beschreven worden. Dit zijn de de hybride werkgebouwen rondom het WHC. Aanvullend zijn er samengestelde bouwblokken van het voorzieningen Cluster het Mobiliteits Cluster en Woonwerk Cluster. Rondom het Flora Park zijn vervolgens een aantal “Villa” typen te vinden. Het Hortus Lab als Hotspot is een uitzondering en kan zich onttrekken aan de geniereke criteria.



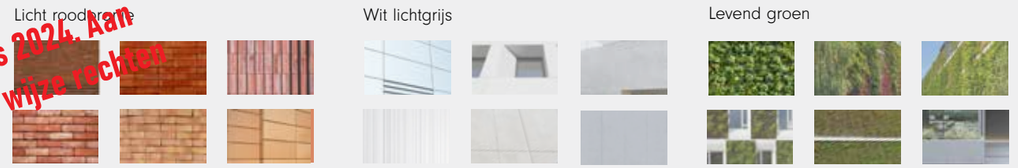
2. Architectuur, kleur- en materiaal gebruik (hoofdstuk 6)

- De de identiteit van de Flora Campus komt primair tot uitdrukking door veel (omgevings) groen, een gebouwbasis van licht oranjerode baksteen aangevuld met witte en lichtgrijze gebouwdelen voor de clusters met een woon orientatie.
- De combinatie van lichtroodoranje, groen en licht gekleurde gebouw(onder)delen markeert bijzondere plekken, heldere entrees en creëert een vertrouwd beeldmerk voor clusters met overwegende woningbouw programmering
- Alle drie de kleur- en materiaal categorieën zijn onderdeel van een architectonische uitwerking van een bouwenveloppe met baksteen als basis.
- De hortibusiness clusters sluiten aan op de signatuur van het WHC comples met kenmerken de gevel van lichte beplating veel glas en gevelgroen.
- De architectonische signatuur is consistent per bouwenveloppe.
- Expressie en korrelgrootte ontstaan door gevelritme, gevelopeningen en kleur.
- Samenhang tussen bouwenveloppen met eigen signatuur ontstaat in de loop der tijd door consistent materiaal- en kleurgebruik.
- “Happen” uit het volume, plastische elementen of de inzet van bijzonder materiaal markeren bijzondere gebouw(onder)delen, benadrukken bijzondere functies en/ ofbrengen bijzondere plekken in het plangebied tot uitdrukking.
- Bij de parkeerhuizen zijn de gevels uitgevoerd in levend groen.
- Inzet van nieuwe circulaire biobased of composiet materialen moet zich esthetisch voegen in het voorgeschreven kleur- en materiaal pallet.

Kleurgebruik

In het gebied komen 3 materiaal en kleur paletten voor voor die door de toetsingscriteria beschreven worden. Deze zijn onderstaand weergegeven.

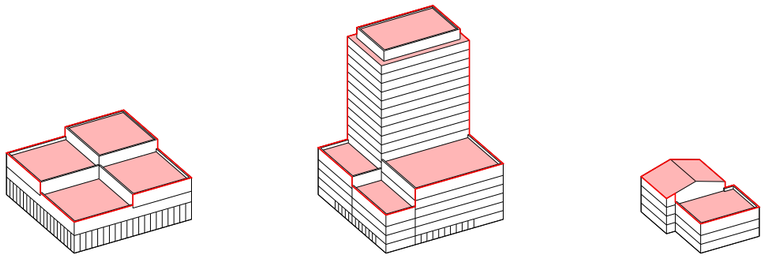
Het is op geen enkele wijze toegestaan om andere kleuren en paletten in het gebied te introduceren. in overleg met het Q-team zijn accentkleuren in aanvulling op het basispalet een bouwwerk of ontwerp nader te bespreken.



Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

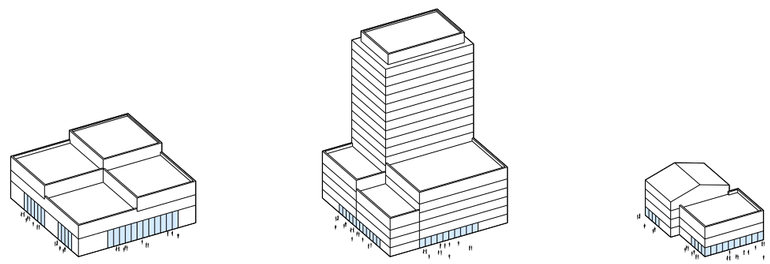
8.2 Toetsingscriteria
3 tot 5

3. Bewegende daklijn



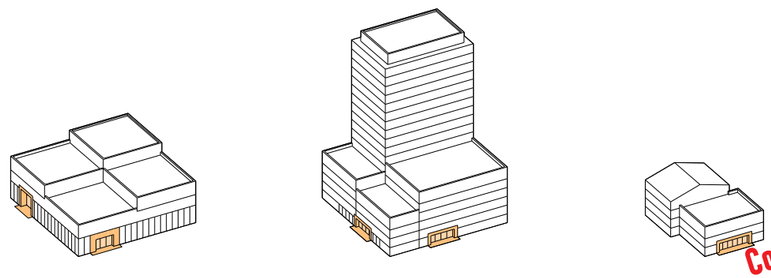
- De daken zijn overwegend vlak en dragen bij aan de opbouw van het gebied in orthogonale volumes.
- Daken van de verschillende volumes in het blok verspringen ten opzichte van elkaar en creëren hierdoor een bewegende daklijn in de gevel.
- Schuine daken en puntdaken komen voor in de Villabebouwing rondom het Florapark.

4. Uitnodigende plinten



- De blokken voorzien op een aantal plekken in uitnodigende plinten met een kenmerkende bovenbouw die in architectonische relatie staat met de context.
- De plinten zijn een bouwlaag hoog en transparant voor minimaal 50% van de buitengevel bouwenvelop t.p.v. de begane grond.
- De plint kan deels terugliggend zijn, bijvoorbeeld rondom entrees of bijzondere plekken waardoor plaatselijk de overgang binnen/buiten tussen gebouw en omgeving versterkt kan worden.

5. Vriendelijke entrees

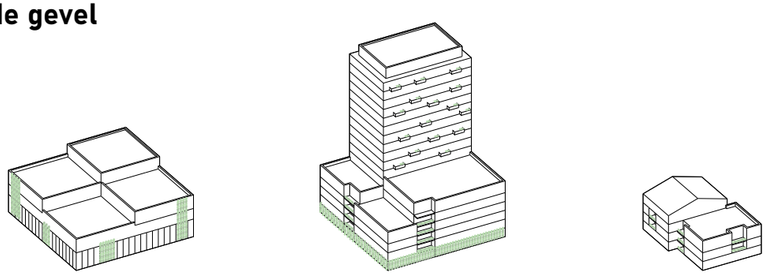


- De blokken hebben tenminste twee grote heldere en herkenbare entreepartijen met deuren en openingen geïntegreerd in een glazen bouwdeel of een groter terugliggend vlak. De entrees zijn uitnodigend voor werknemers en bezoekers.
- De entrees t.p.v. de begane grond zijn minimaal 1 bouwlaag hoog en bij voorkeur 2 bouwlagen hoog.
- Wanneer er meerdere functies op de begane grond zijn gesitueerd, hebben deze in beginsel hun eigen entree in de plint van het gebouw.
- Entree's voor ondersteunende functies van contanerbergingen en fietsenberging kunnen niet op een prominent gebouw geopsitioneerd worden.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

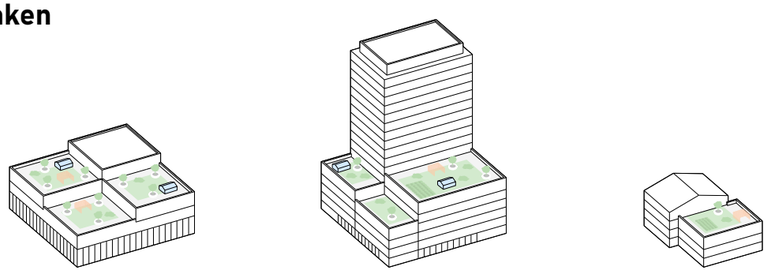
8.3 Toetsingscriteria
6 tot 8

6. Groen in de gevel



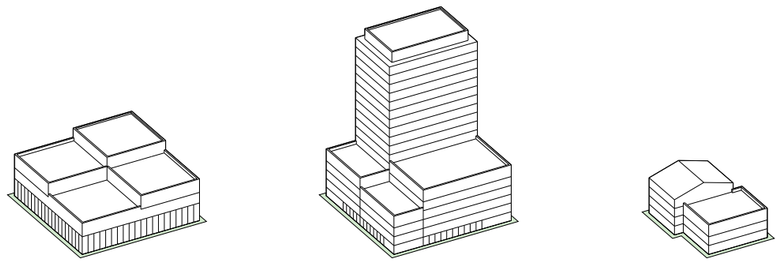
- Zichtbare duurzaamheid komt tot uitdrukking in de gevel middels verticale groenvlakken of groen-voorzieningen.
- De gevel dient gedeeltelijk te zijn voorzien van een groen voorziening die op een hoogwaardige manier wordt geïntegreerd in de architectuur.
- De groene gevels groeien (duurzaam) vanuit de volle aarde.
- De balcons van woontorens dienen geschikt te zijn voor groen invulling met beplanting en irrigatie.
- Voor parkeerhuizen geldt criterium 13

7. Groene daken



- Daken en gevels dragen bij aan het groene ecosysteem door middel van geïntegreerde nestkasten (vleermuizen, vogels, bijen etc.), die zorgvuldig zijn verwerkt in de architectuur.
- Daken, voor zover niet benut voor plaatsing van zonnepanelen worden groen, dan wel “blauw of bruin” ingericht.

8. Margestrook

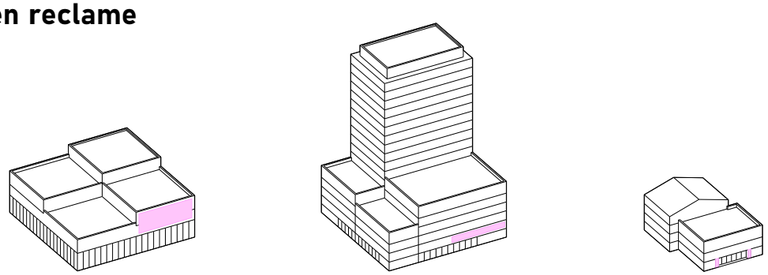


- De margestrook is een overgangszone tussen de gebouwen en de openbare ruimte waarbinnen naast groen onder andere ook verharding ligt ten behoeve van onderhoud aan de gebouwen, entreezones van de verschillende bedrijven en plaatsing van reclame-uitingen.
- De duidelijke relatie tussen plint, een eventuele setback en groen manifesteert zich uit in het ontwerp van de gebouwen en in samenhang met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
- De breedte van de margestrook langs de parkzone is ten minste 1.5 m. Overige margestroken zijn 1.0 m breed. Toepassen van een uniforme breedte en inrichting van de margestroken met beplanting, bestrating, verlichting enz.
- Wanneer een bouwplan daarom vraagt kan in overleg met de gemeente plaatselijk worden afgeweken van genoemde breedtes.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

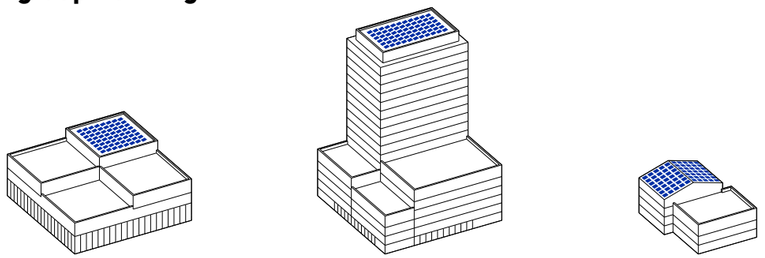
8.4 Toetsingscriteria
9 tot 11

9. Signage en reclame



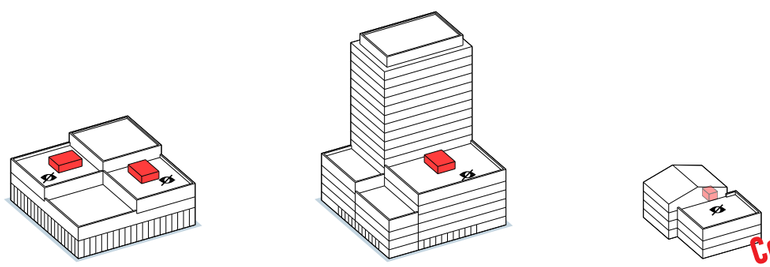
- De logo's en reclame op gebouwen is geïntegreerd ontworpen als onderdeel van gevelvlakken.
- De reclame op de gevels die is gericht op voetgangers en fietsers en komt niet boven de tweede bouwlaag uit.
- Naam en adres in gevelvlak rondom de entree, bij voorkeur uitgevoerd in combinatie met levend groen, ter bevordering van het thema zichtbare duurzaamheid.
- Signage en reclame voldoet aan lokale regelgeving.
- Reclame uitingen komen niet boven de daklijn uit.

10. PV & energieopwekking



- De hoger gelegen daken van de gebouwen kunnen worden ingericht met PV panelen ten behoeve van de energie voorziening.
- Bepaling van het exacte aantal pv-panelen in lijn met opgave duurzaamheidsambitie
- De PV panelen op het dak zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld.
- Integratie van de zonnepanelen in de gevel is mogelijk, onder voorwaarde dat de zonnepanelen mee ontworpen zijn én goed geïntegreerd zijn in het totale gevelbeeld.

11. Installaties, technische ruimten, fietsenstallingen, containerruimten

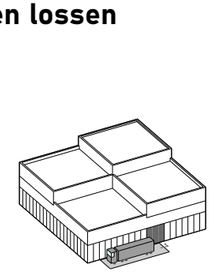


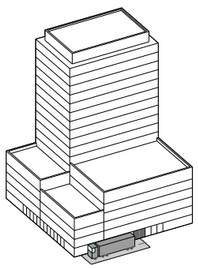
- Installaties worden zodanig opgesteld zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld.
- Luchtbehandelingstechniek en installaties op het dak worden op subtiele wijze weggewerkt, passend in de architectuur, zodat ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.
- Technische ruimten, fietsenstallingen, containerruimten compact, geïntegreerd in het bouwvolume.

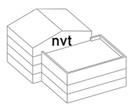
Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

8.5 Toetsingscriteria
12 tot 14

12. Laden en lossen

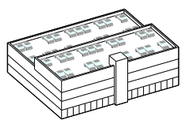


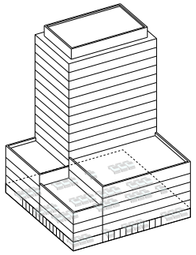


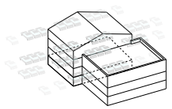


- Laden en lossen is alleen toegestaan op de aangegeven laad- en los parkeerplaatsen en zones aan buitenzijde of binnenzijde van de bouwblokken zoals bepaald in het inrichtingsplan.
- Bevoorradingsdeuren worden in de nabijheid van de laad- en los parkeerplaatsen gepositioneerd. Deze dienen zorgvuldig in de gevelvlakken opgenomen te worden uit het zicht van park en belangrijke openbare ruimten.
- Een laad- en loszone aan de binnenzijde van een bouwblok houdt rekening met de groene kwaliteit van een binnenhof.
- Laad- en losdeuren in de gevels georiënteerd op het Flora Park zijn niet toegestaan.

13. Parkeren uit het zicht

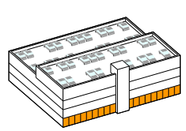


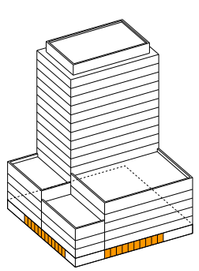


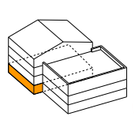


- De eenlaagse parkeervoorzieningen op maaiveld onder de woonbebouwing zijn daar waar mogelijk voorzien van groene taluds
- De overwegend groene gevels van overbouwde parkeervoorzieningen en parkeergebouwen onttrekken de geparkeerde auto's aan een directe zichtbaarheid.
- De groene gevels van de parkeergebouwen zijn "levende" groene gevels, geplant in de volle grond. Zij verhogen de zichtbare duurzaamheid op de campus.
- De parkeervoorzieningen zijn functioneel, gebruiksvriendelijk en natuurlijk geventileerd.
- Verlichting parkeergarages is naar binnen gericht en geeft geen of beperkte lichtoverlast aan de buitenzijde.
- Met PV-panelen een overkapping maken van de bovenste parkeerlaag is mogelijk wanneer de gehele constructie mee ontworpen is en goed geïntegreerd is in het totale

14. Ruimte voor aanvullend programma







- Parkeerhuizen voorzien in heldere entrees en ontsluiting in aansluiting op de openbare ruimte.
- Kleinschalige functionaliteit en services kunnen onderdeel zijn van plint en dak van de parkeergebouwen. Kiosk, sport, fietsenberging, uitzichtpunt etc.

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024. Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.

9. COLOFON

COLOFON

2024

Beeldkwaliteitplan Flora Campus Westland

Gemeente Westland, in samenwerking met:

VandenHoek Masterplanners

Felixx Landscape Architects & Planners

Visualisaties Hism (Architectural visualization studio)

Grafische vormgeving en fotografie BeeldinZicht

Redactie Tanis Tonk

Concept BKP Flora Campus Augustus 2024.
Aan deze versie kunnen op geen enkele wijze
rechten ontleend worden.