

BEELDKWALITEITSPLAN PASGELD-WEST ZUID

EISEN, SPELREGELS EN AMBITIES

OKTOBER 2024



INHOUD

01	INLEIDING	5
	Aanleiding	7
	Doel beeldkwaliteitsplan	7
	Opbouw beeldkwaliteitsplan	9
02	STEDENBOUWKUNDIG KADER	11
	Natuur tot in de haarvaten	13
	Groenblauw raamwerk	15
	Klimaatadaptieve waterstructuur	17
	Recreëren en spelen in het groen	18
	Duurzame mobiliteit	19
	Wonen in Pasgeld-West	21
03	BEELDKWALITEIT LIVING PLOTS	23
	Balans tussen samenhang en verscheidenheid	25
	Samenhang en rust in de architectuur	27
	Bouwmassa en vorm	28
	Materiaal- en kleurgebruik	29
	Ritmiek en plasticiteit in de gevels	30
	Gevelbeeëindiging en kapvorm	31
	Hoeken als blikvangers	32
	Poorten als uitnodigende entrees	37
	Groene voet met een open woonplint	39
	Binnentuinen en parkeren	40
	Bijgebouwen en bergingen	41
	Techniek en installaties	42
	Natuurinclusieve architectuur	43
	Klimaatadaptieve architectuur	44
04	LIVING PLOT PASPOORT	45

01

INLEIDING



Plangebied Pasgeld en Pasgeld-West.

01 INLEIDING

Aanleiding

Pasgeld is een veelzijdig en veelkleurig gebied in Rijswijk-Zuid, waar stad en landschap al eeuwen in elkaar grijpen en elkaar beïnvloeden. Een plek van landbouw, landgoederen, recreatie, natuur en industrie, maar ook van wonen. Het bestaande buurtschap Pasgeld is een hechte gemeenschap van bewoners rond de Drassige Driehoek. Pasgeld ligt ingeklemd tussen Rijswijk en Delft en tussen belangrijke infrastructuur, de Vliet, spoorlijn en A4. Een tot nu toe wat verborgen gebied met kwaliteiten en waarden, maar ook met opgaven en kansen.

Een goed integraal plan is nodig om de transitie van dit veelkleurige gebied zorgvuldig te kunnen sturen, bestaande waarden zo goed mogelijk te behouden, nieuwe waarden te ontwikkelen en de opgaven in het gebied aan te pakken. De inzet is om de ontwikkeling van wonen en werken in Pasgeld te koppelen aan een kwaliteitsimpuls in groen en water. In dit goed ontsloten en centraal gelegen gebied moet niet alleen ruimte ontstaan voor nieuwe bewoners en ondernemers, maar gelijktijdig de groene en recreatieve waarde van Pasgeld een impuls krijgen.

In dat kader is voor Pasgeld-West in 2022 het integraal stedenbouwkundig plan Pasgeld-West Zuid opgesteld. In het verlengde daarvan zijn door diverse partijen nadere uitwerkingen verricht voor de inrichting van de openbare ruimte: het waterhuishoudkundig plan, profielen openbare ruimte, Beoordelingskader 'Klimaatadaptief en natuurinclusief RijswijkBuiten', studies stationslocatie, etc.

Op basis hiervan is het stedenbouwkundig plan voor de zes Living Plots ten zuiden van de Parkloper geoptimaliseerd en verfijnd. In voorliggend beeldkwaliteitsplan Pasgeld-West Zuid zijn de ambities en spelregels voor uitwerking van deze zes Living Plots uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft, voor het zuidelijke deel, met welke middelen de sfeer en samenhang van de Living Plots bewerkstelligd kan worden en met welke middelen gewenste variatie en expressie per ontwikkelaar/architect kan worden bereikt. Het geeft de marges en minimale eisen aan die gerealiseerd dienen te worden om de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen.

Doel beeldkwaliteitsplan

In dit beeldkwaliteitsplan gaan we dieper in op de uitgangspunten en beeldvorming van de bebouwing in de zes Living Plots en twee "Specials" ten zuiden van de Parkloper. De uitgangspunten die in het stedenbouwkundig plan Pasgeld-West d.d. 2022 zijn omschreven, vormen hierbij het vertrekpunt.

Het beeldkwaliteitsplan is in die zin een uitwerking c.q. verfijning van het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven richtlijnen vormen enerzijds een duidelijk kader voor uitwerking van de architectuurdeelprojecten en inspiratie en aansporing van de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen en bieden anderzijds het toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan is ook een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de doelstellingen zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Afwijken van het beeldkwaliteitsplan is mogelijk als partijen tot een gedragen integrale invulling komen die een overtuigende kwaliteit toevoegt aan het gebied en waar we in gezamenlijkheid uitkomen. Het behoort tot de



Zes Living Plots Pasgeld-West Zuid.

mogelijkheden van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit om gemotiveerd af te wijken van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan, indien de afwijking geen afbreuk doet aan de doelstelling van het beeldkwaliteitsplan.

De zes Living Plots en twee “Specials” worden stap voor stap door ontwikkelende partijen en architecten uitgewerkt tot een samenhangend architectonisch geheel, op basis van het stedenbouwkundig plan Pasgeld-West zuid. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de concrete eisen, spelregels en ambities waaraan plannen worden getoetst uitgewerkt.

Opbouw beeldkwaliteitsplan

In het voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt eerst het stedenbouwkundig kader, de gewenste samenhang en verscheidenheid binnen de samenhang van de Living Plots, beschreven. Op basis daarvan wordt de sfeer, uitstraling en gewenste inspiratie aangegeven. Daarna worden de spelregels met betrekking tot de beeldkwaliteit beeldend en in tekst uitgewerkt. De spelregels worden aangevuld met inspirerende referentiebeelden betreffende de beeldkwaliteit van de uitstraling van de bebouwing en de overgang naar de openbare ruimte.

De spelregels worden in de volgende aspecten beschreven:

- Samenhang en rust in de architectuur van de Living Plot
- Bouwmassa en vorm
- Materiaal- en kleurgebruik
- Ritmiek en plasticiteit in de gevels
- Gevelbeeindiging en kapvorm
- Hoeken als blikvangers
- Poorten als uitnodigende entrees
- Groene voet met een open woonplint
- Binnentuinen en parkeren
- Bijgebouwen en bergingen
- Techniek en installaties
- Natuurinclusieve architectuur
- Klimaatinclusieve architectuur

Eén van de Living Plots wordt als voorbeeld gebruikt om de verschillende aspecten aan te duiden.

In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting van alle spelregels per Living Plot integraal weergegeven in de vorm van een Living Plot paspoort.

02

STEDENBOUWKUNDIG KADER



Een eigentijdse buitenplaats

Inspiratie vormt de buitenplaats, waar wonen, recreëren, werken, natuur en landbouw samen één aantrekkelijk en waardevol gebied vormen. In Pasgeld kan een eigentijdse, meer stedelijke buitenplaats ontstaan, waar landschap en stad samenkomen. Niet zoals bij de klassieke buitenplaats alleen voor de happy-few, maar voor iedereen die een plekje zoekt om te recreëren, wonen of werken.

02 STEDENBOUWKUNDIG KADER

Natuur tot in de haarvaten

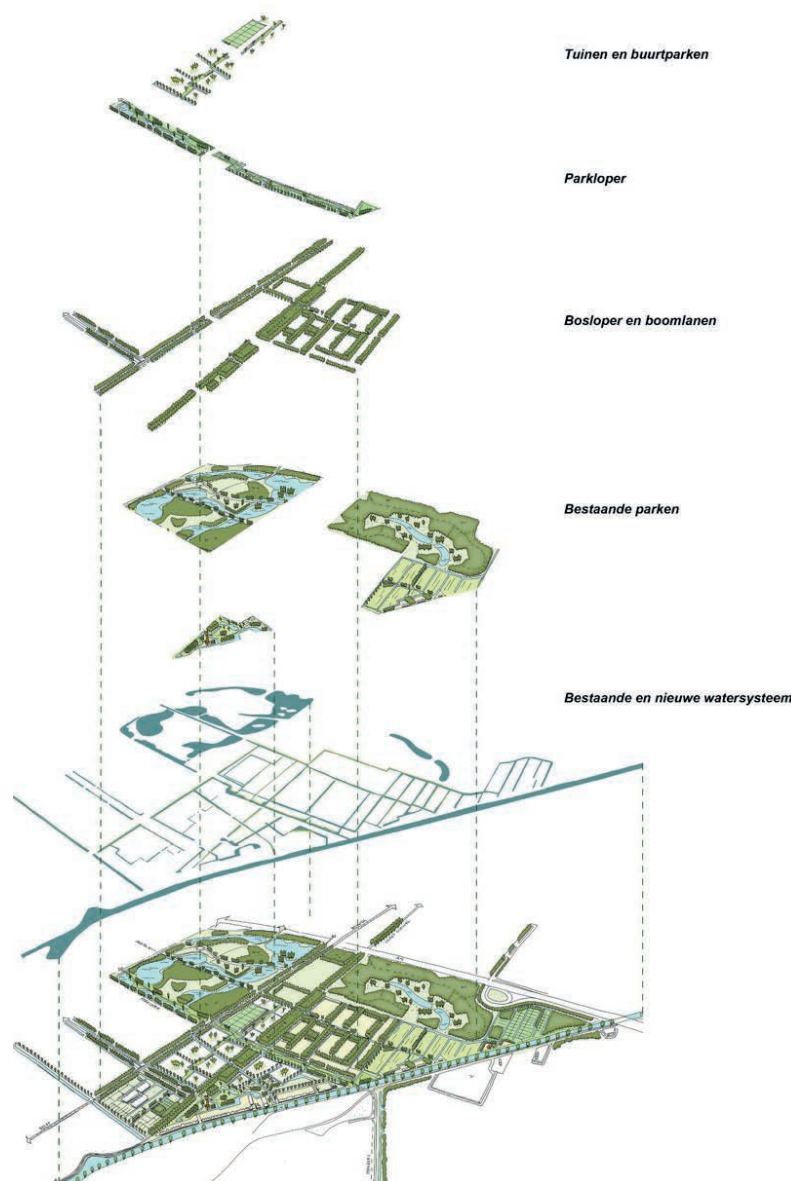
Groen en natuur vormen belangrijke kernkwaliteiten van Pasgeld en natuurinclusief bouwen is in Pasgeld een breed gedragen wens. Daarom vormt het natuurontwikkelplan (opgesteld door ingenieursbureau Tauw) een belangrijke basis voor de groenblauwe hoofdstructuur van Pasgeld-West en omgeving.

De insteek is om, met de inrichting van de openbare groen- en waterstructuur en de directe woonomgeving, de aanwezige natuurwaarden waar dat mogelijk is te verbinden en te versterken, zodat Pasgeld op alle schaalniveaus een zeer natuurinclusief gebied wordt en een belangrijke bijdrage levert aan het totale 'natuurnetwerk Pasgeld'.

Het natuurontwikkelplan is doorvertaald in een stevig groenblauw raamwerk voor Pasgeld en Pasgeld-West. Dit raamwerk legt ecologische verbindingen, verrijkt leefgebieden van de belangrijke soorten, maar vormt ook een aantrekkelijke, gevarieerde openbare ruimte, speelplek en ontmoetingsplek, met ruimte voor nieuwe ommetjes. En het zorgt ervoor dat Pasgeld en Pasgeld-West klimaatadaptief worden.

Op die manier worden er niet alleen losse ingrepen gedaan rond de woning of in de buurt om de natuurwaarden te ondersteunen, maar worden ingrepen onderdeel van een integrale aanpak voor het gehele gebied. Dit begint dus al bij de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur van heel Pasgeld en wordt doorgezet tot aan de voordeur van iedere woning in Pasgeld-West. Natuur komt tot in de haarvaten van de nieuwe buurt.

Om hieraan handen en voeten te kunnen geven is door het bureau Merosch een Beoordelingskader 'Klimaatadaptief en natuurinclusief RijswijkBuiten' opgesteld. Hierin is een gebiedsgerichte methode met specifieke eisen per Living Plot integraal uitgewerkt.



Natuurinclusief Pasgeld; groene structuren.



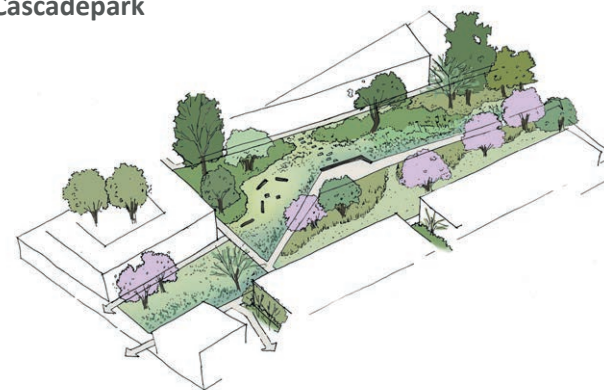
Bosloper



Parkloper



Cascadepark



Groenblauw raamwerk

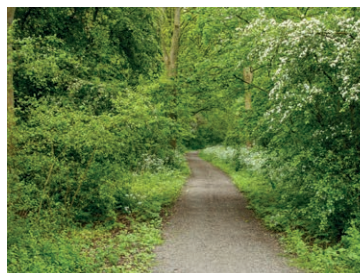
Het bestaande waardevolle groen en water in Pasgeld en omgeving vormt een solide basis voor het groenblauwe raamwerk van de nieuwe wijk. Deze wordt versterkt en aangevuld. Het stevige groenblauwe raamwerk legt niet alleen ecologische verbindingen in de omgeving, maar vormt ook een aantrekkelijke, gevarieerde openbare ruimte voor spelen, ontmoeten en nieuwe ommetjes. En het zorgt ervoor dat Pasgeld en Pasgeld-West klimaatadaptief worden.

In het gebied worden tevens nieuwe structuren toegevoegd die de geïsoleerd gelegen groene gebieden in Pasgeld ecologisch en recreatief met elkaar verbinden. Tussen het Elsenburgerbos en de Drassige Driehoek komt de Bosloper en tussen spoor en de Vliet komt de Parkloper, als verbinding tussen Wilhelminapark en Slagenlandschap. Deze twee 'lopers' verknopen alle bestaande waardevolle groene plekken tot één samenhangend groenblauw raamwerk voor Pasgeld en verbinden Pasgeld bovendien met belangrijke groene en stedelijke plekken in de omgeving.

Bosloper

De Bosloper loopt langs het Elsenburgerbos, de Lange Kleiweg en de Drassige Driehoek. Deze looper is inclusief de Lange Kleiweg circa 70 meter breed en bestaat uit beschutte bosclusters, afgewisseld met open stukken. Door de Bosloper slingert een wandelpad en er liggen natuurlijke speelplekken, strategisch tussen de verschillende buurtschappen.

De Bosloper wordt aan een zijde afgezoomd door de bomenrijen van de Lange Kleiweg en aan de andere zijde door een brede watergang met natuurlijke oevers. De watergang langs de Bosloper verzorgt bovendien de waterafvoer van deze zijde van de Lange Kleiweg richting de Zweth.





Groen tot in alle haarvaten van de Living Plots.

Parkloper

De Parkloper is een waterrijke loper die een verbinding gaat vormen tussen spoor en de Vliet. In de Parkloper ligt de focus meer op de natuurwaarden. Via de Parkloper worden ecologisch waardevolle gebieden, zoals het Slagenlandschap, de Schoffel en het oostelijk deel van het Wilhelminapark, verbonden en kunnen de barrières van het spoor en de Lange Kleiweg worden geslecht. De Parkloper krijgt een waterrijke zijde in het zuidelijke deel en een bosrijke zijde aan de kant van de Schoffel en speelt zo een rol voor zowel de bos- en parkbiotoop, als de water- en moerasbiotoop.

Ter plaatse van de kruising van de Parkloper en het spoor is de toekomstige treinhalte met een verbindende fietstunnel en een ecopassage gepland. De tunnel maakt het mogelijk om de wandel- en fietsroutes vanuit het Wilhelminapark via de Parkloper door te trekken tot aan de Vliet.

Cascadepark

In het hart van Pasgeld-West komt een slingerend buurtpark, het Cascadepark, dat doorloopt tot aan de Zweth. Het vormt een ecologische verbinding, maar ook een recreatieve plek voor de bewoners met een speel- en wandelroute. Het Cascadepark wordt autovrij en de centrale speel- en ontmoetingsplek voor Pasgeld-West, waar tevens plek is voor stevig groen (groene skyline) en het opvangen en vasthouden van water. Een deel van het Cascadepark wordt verlaagd aangelegd en vormt een natuurlijke opvang voor overtollig regenwater uit de buurt.

Pasgeldlaan

De Pasgeldlaan wordt, vanuit het bestaande buurtschap Pasgeld, als singel doorgetrokken en vormt een ecologische dwarsverbinding met de Vliet, Drassige Driehoek en Bosloper. Daarnaast wordt het een belangrijke waternverbinding die uitwisseling tussen west en oost mogelijk maakt en zo het watersysteem van Pasgeld veel robuuster maakt.

Spoorlaan

Langs het spoor wordt de bestaande spoorsloot verbreed en krijgt een ecologische oever. Langs het water komt een stevige bomenlaan langs de ontsluitingsroute van Pasgeld-West, die de groenstructuur langs het spoor versterkt en een bijdrage levert aan de groene skyline van Pasgeld-West. De Spoorlaan vormt een belangrijke water- en ecologische verbinding met de Zweth.

Laan van het Haantje

De Laan van het Haantje is de hoofdontsluiting van RijswijkBuiten en als stevige bomenlaan een belangrijke groenstructuur. Deze wordt doorgezet tot aan de Lange Kleiweg en Bosloper en eindigt met een zicht op de historische watertoren van Pasgeld.

Wandelroute naar de Drassige Driehoek

Vanuit de Drassige Driehoek loopt een met bomen begeleid wandelpad langs het water richting de Lange Kleiweg. Een charmante route die over de Lange Kleiweg heen in Pasgeld-West wordt verlengd als groene wandelstraat en de Spoorlaan en het Cascadepark voor wandelaars verbindt met de Drassige Driehoek. Zo ontstaat een fijnmazig netwerk van aantrekkelijke en groene wandelroutes tussen de bestaande en nieuwe buurtschappen.

Klimaatadaptieve waterstructuur

Het groenblauwe raamwerk maakt het mogelijk in Pasgeld één samenhangend en klimaatrobuust watersysteem te realiseren, dat voorbereid is op stevige piekbuien, die in de toekomst vaker zullen voorkomen. Ook helpt een robuust watersysteem om bij langere periodes van droogte de waterkwaliteit goed te houden. De Zweth blijft voor Pasgeld de hoofdafvoer, vanuit de verschillende delen in Pasgeld wordt water via doorgaande watergangen naar de Zweth gebracht en vanaf daar naar de Vliet. Voor Pasgeld-West is dit de spoorsloot, voor Pasgeld-Oost de deels te herstellen watergang langs de Bosloper.

Watercascade

Het uitgangspunt is om in de toekomst het water zo lang mogelijk in Pasgeld en Pasgeld-West vast te houden, om de druk op de boezem te beperken. Dit vasthouden en vertraagd afvoeren van het water gebeurt door middel van een soort ‘cascade-systeem’, waarbij regenwater wordt opgevangen en vastgehouden, vervolgens vertraagd wordt afgevoerd naar de straatjes en het groen in de buurten. Vandaaruit naar het wijkgroen en pas als laatste naar de grotere watergangen en zo naar de Zweth. Het Cascadepark speelt daarin een rol als ‘klimaattuin’, waar centraal in de buurt regenwater bij piekbuien kan worden opgevangen en vastgehouden in wadi’s.

Recreëren en spelen in het groen

Pasgeld-West is een kindvriendelijke wijk. Een groot deel van de openbare ruimte is autovrij, zeer groen en natuurlijk ingericht en geeft overal speelaanleidingen. Het slingerende klimaatadaptieve buurtpark, 'Cascadepark', vormt een lint van speelplekken en speelaanleidingen, die helemaal naar de Zweth loopt.

In de Bosloper liggen nog meer natuurlijke speelplekken. Deze speelzone loopt vloeiend over in het Elsenburgerbos en de Drassige Driehoek.

Een netwerk van veilige wandelroutes verbindt de speelplekken, die per plek variëren afhankelijk van de landschappelijke en ecologische invulling. Zo ontstaan ook voor de kinderen leuke ommetjes langs allerlei soorten speelplekken en is er altijd iets anders te doen. De speelplekken veranderen met de seizoenen en groeien mee met de natuur.



Bereikbaarheid voor auto's en bezorgdiensten.

Duurzame mobiliteit

In Pasgeld wordt ingezet op het STOMP-ontwerpprincipe. Bij het STOMP-ontwerpprincipe staat de auto niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte, maar gaan we eerst uit van de voetganger (Stappen) en vervolgens de fietser (Trappen), OV en MaaS (Mobility as a Service). Als laatste wordt de Privéauto meegenomen in de inrichting.

Wandelen

De basis wordt gevormd door een zeer fijnmazig netwerk van (recreatieve) wandelroutes die alle voorzieningen, zoals sport, supermarkt, school, groen en speelvoorzieningen, in de directe omgeving te voet bereikbaar maakt, ook voor bestaande bewoners. Met een mogelijke langzaamverkeersverbinding onder het spoor en over de Vliet worden ook het Wilhelminapark en de tramhalte aan de Delftweg wandelend snel bereikbaar.

Fietsen

In Pasgeld is de fiets een heel kansrijk alternatief voor veel autobewegingen. De voorzieningen en stations van Rijswijk en Delft liggen op korte afstand en zijn zeer snel met de fiets te bereiken. Met een langzaamverkeersverbinding over de Vliet komen ook de voorzieningen in Ypenburg onder handbereik van de mensen in Pasgeld en wordt de beoogde locatie voor de toekomstige treinhalt interessant voor bewoners uit Ypenburg. Er wordt daarom ingezet op een hoogwaardig snelfietsnetwerk langs de Lange Kleiweg, de Vliet en Parkloper om goed aan te sluiten op alle voorzieningen in de omgeving en de auto in Pasgeld minder noodzakelijk te maken. De snelfietsroutes maken bestaande treinstations van Rijswijk en Delft en de tramhalte aan de Delftweg snel bereikbaar.

Openbaar vervoer

Op de Lange Kleiweg is een halte voor de bus, die Pasgeld met station Rijswijk en het stadscentrum verbindt. Er worden plannen ontwikkeld om een extra station voor treinverkeer in RijswijkBuiten te realiseren.

Deze is bedacht op de kruising van de Parkloper en het spoor. Deze nieuwe halte kan via de nieuwe onderdoorgang ontsloten worden. Stationsvoorzieningen, zoals Kiss & Ride en een fietsenstalling, worden landschappelijk ingepast aan de Spoorsingel en de Parkloper.

Deelmobiliteit

Bij de uitwerking van de Living Plots wordt, samen met de ontwikkelende partijen, nadrukkelijk ingezet op deelmobiliteit. Daarbij kan gedacht worden aan een aantal deelauto's per plot of mobiliteitsservice op buurtniveau. De exacte invulling wordt afhankelijk van het definitieve woonprogramma en de behoefte van de betreffende doelgroepen. Met het delen van mobiliteit is er minder ruimte nodig voor parkeren en stallen en het komt de leefbaarheid en sociale cohesie ten goede.

Auto

De inzet is om Pasgeld-West voor de auto een bestemming te maken. Dit wordt gedaan door de Lange Kleiweg te transformeren naar een rustige woonstraat en door de auto-ontsluiting tot de randen van het woongebied te beperken (over de Lange Kleiweg, Laan van het Haantje en langs het spoor). Via inritten naar mandelige parkeerterreinen kunnen zo alle Living Plots worden ontsloten, terwijl een groot deel van het gebied gereserveerd kan worden voor wandelaars en spelende kinderen. Parkeren voor bewoners vindt geclusterd plaats binnen de plots, bezoekers parkeren langs de Lange Kleiweg, Laan van het Haantje en het spoor. Hier staan ook de deelauto's.



Pasgeld-West (zuid): hoofdstructuur stedenbouwkundig plan.

Wonen in Pasgeld-West

De Parkloper verdeelt Pasgeld-West in twee deelgebieden, met ieder een eigen woonmilieu:

Living Plots: ten zuiden van de Parkloper komen zes Living Plots en twee "Specials". Living Plots zijn compacte woonclusters met overwegend grondgebonden woningen, met een afwisselende en grotendeels gesloten buitenrand langs het groen en soms een intiem, autovrij hof met meer lossere bebouwing aan de binnenzijde. De woningen delen een gezamenlijke parkeervoorziening, waar ook mogelijkheden liggen voor deelauto's en bijvoorbeeld een buurt-bakfiets. In en rondom de Living Plots is het groen en landschap te gast in het woongebied. De "Specials" zijn twee bijzondere plots aan de Parkloper: de (terras)woningen ten oosten en een cluster met appartementen (en eventueel school) naast de toekomstige treinhalte.

Bosplots: ten noorden van de Parkloper, in aansluiting op de Schoffel, komen zes bosplots. Dit zijn compacte, kloeke, min of meer gesloten woonblokken die gevoelsmatig in de parkenzone liggen. Hier is het wonen te gast in het landschap en woon je tussen de boomkronen. Het groen tussen de blokken is een verlengstuk van het wonen en ontmoetingsruimte voor de buurt.

Collectiviteit

Inspiratie vormt de hechte gemeenschap in het bestaande buurtschap Pasgeld, waar gezamenlijk geleefd wordt rondom de Drassige Driehoek en het buurthuis. Hier ontmoeten mensen hun burens. In het verlengde daarvan liggen de zes Living Plots ook rond een centrale buurttuin (Cascadepark) als hart van de nieuwe gemeenschap. Via aantrekkelijke wandelroutes en ommetjes zijn deze collectieve buurttuinen vervolgens weer met elkaar en grotere groen- en recreatiegebieden in Pasgeld en de omgeving verbonden.

Bij de uitwerking van de plots zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de interactie tussen de woningen en de openbare ruimte. De grotendeels autovrije en groene ruimte tussen de plots nodigt uit tot spelen, wandelen en ontmoeten en wordt een verlengstuk van de woning. Er wordt naar gestreefd ook leefruimtes van de woningen aan de openbare ruimte te positioneren. Woningen krijgen daarom allemaal een groene voet waarmee ze direct in het openbaar groen staan. Het groen tot in alle haarvaten van het gebied.

Woonprogramma

In Pasgeld-West worden maximaal 1000 woningen en een basisschool gerealiseerd. Ten zuiden van de Laan van het Haantje komt, in aanvulling daarop, een bedrijventerrein. Hier is het door de geluidsbelasting van DSM niet mogelijk om te wonen.

In Pasgeld-West wordt ingezet op een intensief en divers woonprogramma met gestapelde en grondgebonden woningen. Het programma zelf varieert van sociaal tot duur, met zowel koop- als huurwoningen.

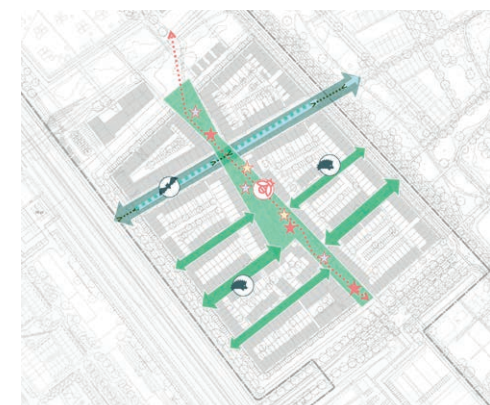
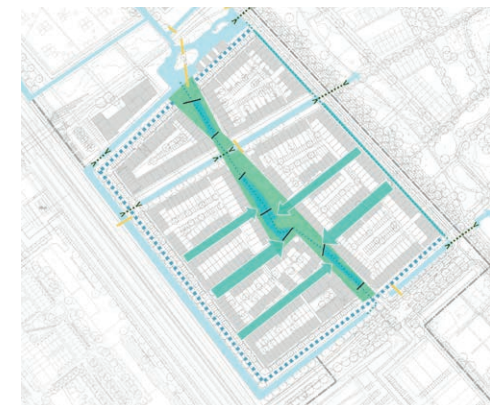
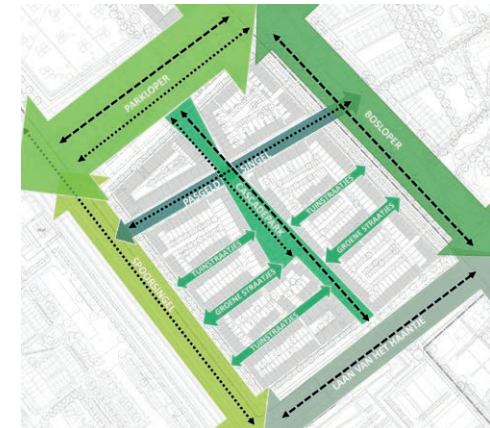
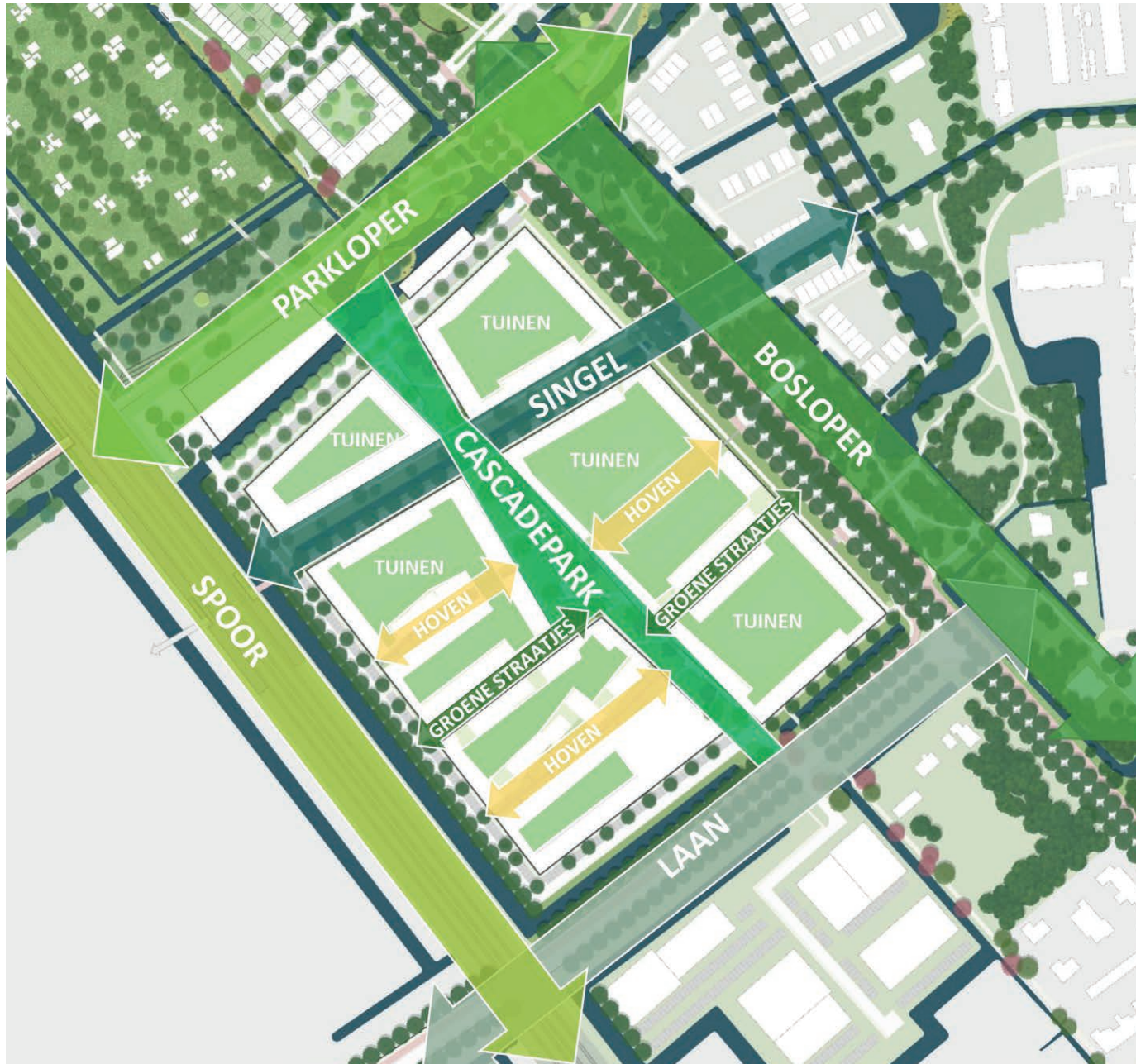
Binnen de Living Plots is er bewust gekozen voor veel variatie, zodat een gemengde gemeenschap kan ontstaan. Een juiste mix van grondgebonden typologieën zijn bij elkaar te vinden. Op deze wijze is er tijdens de realisatie ook in iedere fase een divers woningaanbod aan te bieden. Grondgebonden woningen vormen het overgrote deel van de Living Plots, waarbij op strategische plekken appartementen worden geplaatst als blikvangers en accenten aan het groen.

School

In de nieuwe buurt wordt een basisschool ingepast, voor 16 groepen. De school ligt in Pasgeld-West op een strategische plek, de bereikbaarheid met de fiets en auto is daarmee goed. Het schoolgebouw kan tevens een ontmoetingsfunctie krijgen als voorziening voor de buurt.

03

BEELDKUALITEIT LIVING PLOTS



Pasgeld-West aan verschillende openbare ruimtes.

03 BEELDKWALITEIT LIVING PLOTS

Balans tussen samenhang en verscheidenheid

Beeldkwaliteitsrichtlijnen en spelregels hebben als doel om:

- Samenhang tussen de verschillende Living Plots te brengen;
- Het nieuwe woongebied een eigen identiteit met eigentijdse uitstraling te geven;
- Het woongebied aantrekkelijk, zorgvuldig gedetailleerd en met voldoende variatie en sferen voor de toekomstige bewoners te laten zijn;
- Het woongebied natuurinclusief met duurzame architectuur te laten zijn.

Voor de uitwerking van de beeldkwaliteit is het van belang dat er een goede balans tussen eenheid (samenhang) en verscheidenheid (afwisseling) wordt gevonden. Het doel is een levendig, rijk en afwisselend totaalbeeld.

In het algemeen wordt voor Pasgeld-West een warme groenstedelijke identiteit beoogd. Allereerst door het maken van een sterke, coherente boventoon met metselwerk in aardse kleurtinten. Deze coherentie maakt het mogelijk de wijk te componeren met zes verschillende Living Plots.

Een (eigentijdse) architectuurstijl de 'Nieuwe Rijswijkse School', geïnspireerd op de lommerrijke groene woonbuurten uit de omgeving met baksteenarchitectuur, vormt de basis. De Living Plot wordt als één ensemble met sterke compositie en plasticiteit van de gevels, kappen, hoeken en poorten vormgegeven. Er is dus sterke eenheid binnen de Living Plot. Los van de bouwstijl wordt de wijk levendig en gedifferentieerd met de juiste architectonische en stedenbouwkundige articulatie. De balans tussen afwisseling en continuïteit is hier essentieel.

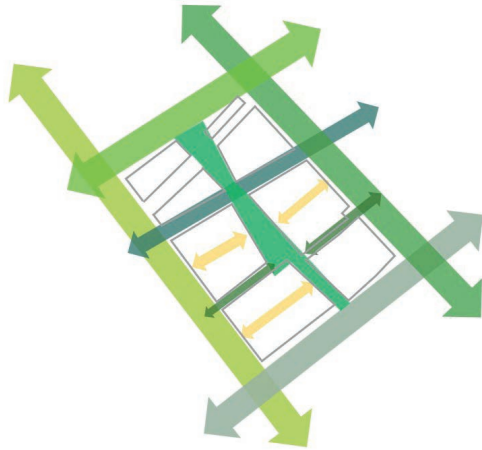
Er wordt gestreefd naar veel variatie, waarbij iedere Living Plot (ontwikkeling) een duidelijke eigenheid (verscheidenheid) kent. Om te voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk geheel ontstaat, dient het geheel van gebouwen in één Living Plot als ensemble herkenbaar te zijn (eenheid), diverse gevelwanden die één samenhangend geheel vormen. Iedere Living Plot verschilt van dat van de burens in de vorm, massa en architectonische uitwerking, maar de gebouwen zijn familie van elkaar door een herkenbare architectuurstijl en materiaalgebruik. Eén architectonisch gebaar die de Living Plot omlijst.

Iedere Living Plot wordt door zijn ligging binnen het plan anders in zijn vorm, architectonische compositie en kleur van de baksteen, maar houdt de samenhang met andere Living Plots door middel van een gezamenlijke architectuurstijl en toepassing van architectonische elementen, zoals de hoeken, poorten, groene voet en materiaalgebruik.

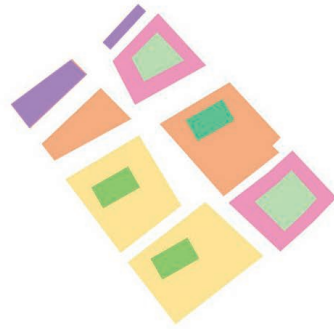
Op deze manier ontstaat er een speelse eenheid in de wijk: compacte baksteenblokken omzoomd met groen, met eigen vorm, compositie en relatie met de omgeving. 'Sculpturale gebouwen' met veel plasticiteit, dieptewerking en dynamiek in de gevel.

Variatie in het gevelbeeld wordt verder geaccentueerd door het toepassen van architectonische vormgevingselementen in de vorm van erkers, loggia's, dakranden en dakterrassen. Deze vormgevingselementen dienen qua kleurstelling te passen bij de kleurtoon van het gebouw (geen grote contrasten) en dragen bij aan de plasticiteit van de gevel.

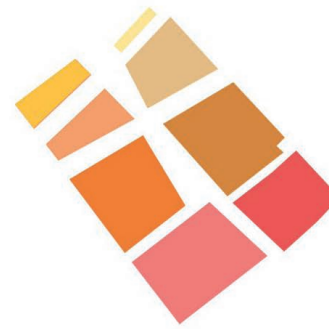
Verscheidenheid en variatie vanuit het stedenbouwkundig plan



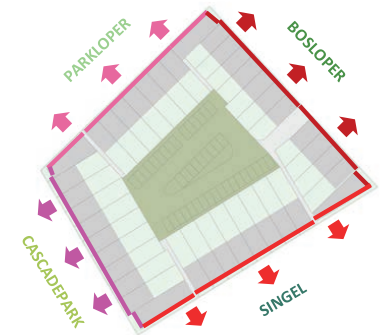
Afwisselende openbare ruimtes: Bosloper, Parkloper, Cascadepark, Spoorsingel, laan, groene straatjes, binnenhoven.



Verschillende vormen van de Living Plots. Verschillende binnentuinen en hoven. 6 Living Plots en 2 "Specials".

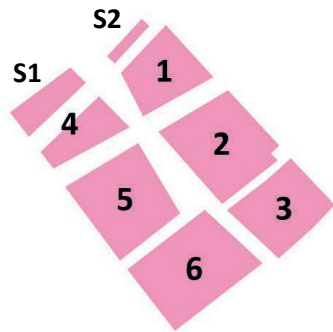


Verschillende ontwikkelaars en architecten.

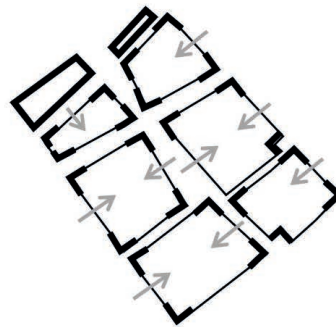


Ieder Living Plot heeft vier verschillende openbare zijden ieder gevel met eigen ritmiek en geleiding.

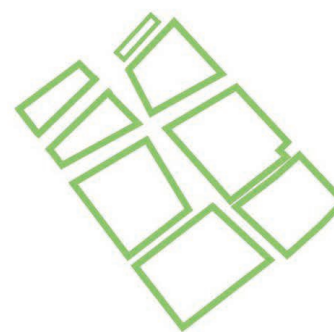
Samenhang in de beeldkwaliteit



Eén herkenbare en rijke architectuurstijl. Plasticiteit gevel.



Gesloten hoeken. Poorten naar binnentuinen.



Compacte bouwblokken in het groen. Living Plots met groene "voeten". Natuurinclusieve omgeving.

SAMENHANG EN RUST IN DE ARCHITECTUUR

Om een goede balans tussen samenhang en verscheidenheid te kunnen creëren, zijn uitgangspunten voor de bouwmassa en vorm, ritmiek en plasticiteit van de gevel, materiaal en kleur opgesteld. Daarnaast zijn voor specifieke bebouwingsonderdelen, zoals hoeken, poorten, gestapelde woningen, buitenruimte woning, overgang openbaar-privé, binnentuinen, aanbouwen en bergingen, techniek en installaties, spelregels met inspiraties opgesteld.

Inspiratie voor de uitstraling van de Living Plots vormt de karakteristieke architectuur van de stedelijke buurten uit Rijswijk en omgeving, zoals Buurtschap Pasgeld, Vogelwijk, Agnetapark, Archipelbuurt. Deze buurten hebben samenhangend een compacte bebouwingsstructuur, baksteenarchitectuur met rijke plasticiteit, heldere lijnen en composities en een lommerrijke groene openbare ruimte.

Eén herkenbare en rijke architectuurstijl 'Nieuwe Rijswijkse School' vormt het vertrekpunt voor het creëren van samenhang tussen de Living Plots. Samenhang van deze compacte blokken in

het groen wordt ook gecreëerd door toepassing van de volgende elementen:

- Gemetselde omlijsting van de Living Plots;
- Basissteen in aardetinten (van geel tot bruin);
- Gesculpteerde architectuur: rijke detaillering, plasticiteit van de gevel, dakranden;
- Samenspel van lijnen in de gevel, geleding met vlakverdeling en ritmiek;
- Gesloten expressieve hoeken van de Living Plots;
- Poorten naar binnengebieden;
- 'Groene voeten' van de Living Plots.



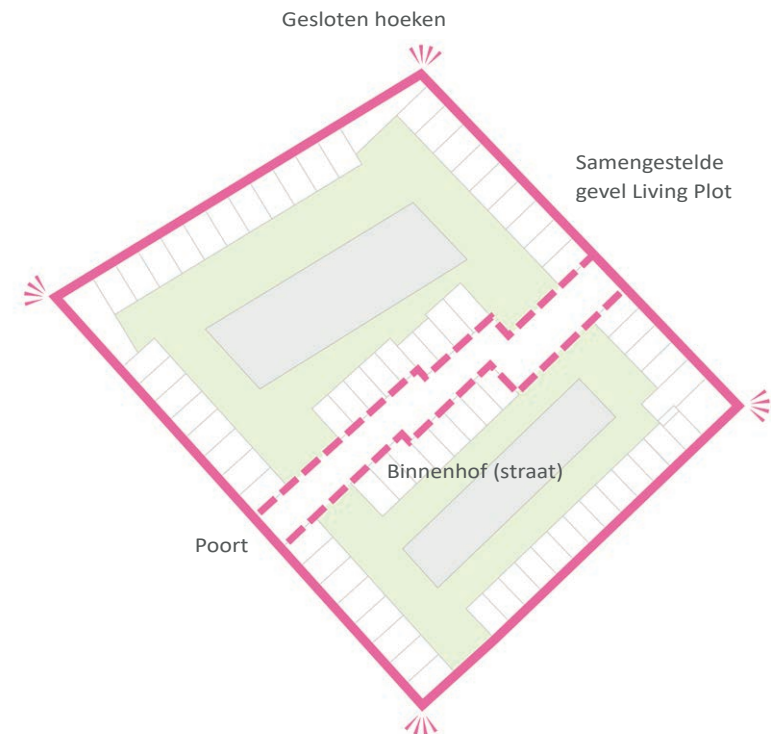
Karakteristieke architectuur van stedelijke buurten Rijswijk en omgeving: baksteengevels, gevelgeleding, plasticiteit bebouwing, sterke compositie, etc.



Samenhang Living Plots: baksteenarchitectuur, kleurpalet in aardetinten, afwisseling kap en plat dak, plasticiteit en compositie bebouwing.

BOUWMASSA EN VORM

- De Living Plots vormen een ‘samengesteld’ bouwblok met verschillende gevels verbonden met sterke gesloten hoeken. De diverse gevelwanden vormen één samenhangend geheel.
- De Living Plot heeft een harmonieuze compositie van de gevel.
- Sterke samenhang van de Living Plots wordt bewerkstelligd met een basismateriaal, kleur, uitwerking hoeken en een helder architectonisch concept met een uitgesproken karakter.
- De Living Plot wordt gevormd uit verschillende geschakelde woningen.
- Het volume van de bebouwing is overwegend 2 lagen met een kap en kan variëren tot maximaal 4 lagen met plat dak.
- In de gesloten hoeken kunnen bijzondere (maatwerk) woningtypes ontwikkeld worden.
- Naast de gesloten hoeken heeft iedere Living Plot één of meerdere doorgangen (poorten) die onderdeel van de gevelarchitectuur zijn.
- Buitengevel vouwt zich naar de binnenhoven.
- De binnenhoven(straatjes) vormen een integraal onderdeel van de compositie van de Living Plot.
- De twee “Specials” hebben een afwijkende vorm van de Living Plots, in hoogte, massa en grootte. Hier geldt ook dat de compositie van de bebouwingssmassa in sterke samenhang met de architectuur van de gevel is.



Living Plot samengesteld en harmonieus.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

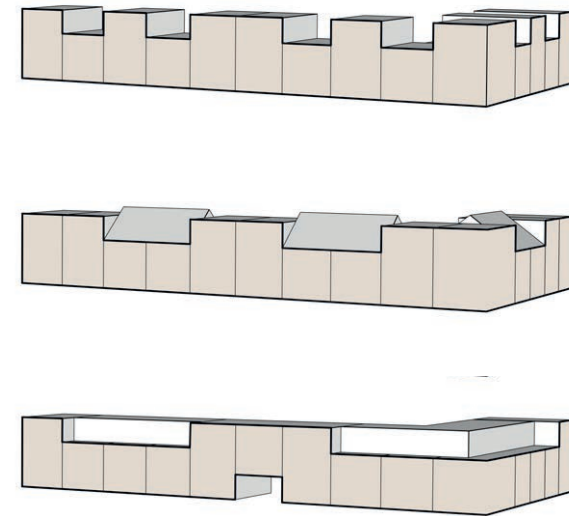
- De gevels van de Living Plot en van de “Special” bestaan uit een mooie ingetogen gemêleerde steen in de aardetinten, tussen geel en bruin, gemetseld met een diepe voeg.
- De basissteen zorgt voor een warme uitstraling en een expressief karakter van de Living Plot.
- Per Living Plot wordt door de ontwikkelaar en de architect één licht gemêleerde basissteen gekozen. Deze basissteen wordt in de voorgevel voor minimaal 70% van de gevel toegepast. In de achtergevel wordt de basissteen in minimaal 50% van de gevel toegepast.
- In de achtergevel is specifieke aandacht gevraagd voor de uitstraling van de eerste verdieping. Deze laag, zichtbaar vanuit de collectieve parkeertuinen en achtertuinen, vormt aan de binnenkant de bindende “rode draad” uitgevoerd in de basissteen.
- Bij maximale toepassing van één soort steen (100%) wordt aandacht gevraagd voor het creëren van plasticiteit van de gevel met rijke detaillering, variatie in metselwerkverbanden en diepe voegen.
- Materialen worden altijd op verfijnde wijze toegepast en op hoogwaardige wijze gedetailleerd. Diversiteit in baksteenpatronen, metselverbanden, steenformaten, diepte, voeg, schaduwwerking etc.
- Binnen de Living Plot mogen verbijzonderingen zijn (maximaal 30% van de gevel) in een ander materiaal of verbijzonderingen in manier van verwerken van de baksteen. Deze bijzondere plekken ondersteunen daarmee de totale compositie van de gevel en de Living Plot. Uitzondering zijn de kabels voor klimplanten, deze mogen ook binnen de 70% basissteen worden gemonteerd.
- De kozijnen hebben een rustige en dekkende kleurstelling passend bij de kleur van de gevel (geen grote contrasten).
- De materialen die worden gebruikt moeten duurzaam zijn: ze moeten lang mee gaan en mooi verouderen, hernieuwbaar zijn, een natuurlijke uitstraling hebben (geen felle kleuren) en de schade aan de natuur beperken. Daarbij gaat het niet alleen over het eindproduct, maar ook over de winning, transport en de bewerkingsfase.
- Uitlogende materialen, zoals bijvoorbeeld zink, beperken tot een absoluut minimum.
- Toepassing van kunststof plaatmateriaal, golfplaten, e.d. passen niet in het straatbeeld van Pasgeld en zijn niet toegestaan.



Duurzame metselwerkarchitectuur met ruimte voor natuurinclusieve elementen en rijke textuur.

RITMIEK EN PLASTICITEIT IN DE GEVELS

- Iedere Living Plot krijgt een helder architectonisch concept met een uitgesproken karakter.
- De gevels van de Living Plot vormen een harmonieuze compositie, met heldere lijnen en heldere ritmiek.
- Iedere zijde van de Living Plot heeft een subtiel eigen gezicht met heldere ritmiek, gebaseerd op verdeling van de woningtypes en de bouwsystematiek.
- In de gevel is veel plasticiteit en dieptewerking, met overwogen vakverdeling, dakranden, erkers, set-backs, diepe negges, etc.
- De gevel onderscheidt zich ook met de aantrekkelijke 'woonplint' op de begane grond. De woonplint kan bestaan uit hoge raamopeningen en terugliggende gevels. Hiermee ontstaat interactie tussen de plint en de openbare ruimte.
- Subtiële verbijzonderingen zijn gewenst, zoals bijvoorbeeld een ontworpen huisnummer.
- Goede hoekoplossingen en tweezijdige oriëntatie zijn belangrijk voor de uitstraling. Daarom zijn grote blinde gevels (met bijvoorbeeld bergingen) niet gewenst.
- Ook de hemelwaterafvoeren, in relatie tot het maximaal vasthouden van het water en hergebruik van water, worden duurzaam vormgegeven door deze uit te voeren in duurzame materialen en als verzonken goot. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de positionering en vormgeving van de spuwers en de noodoverstorten.



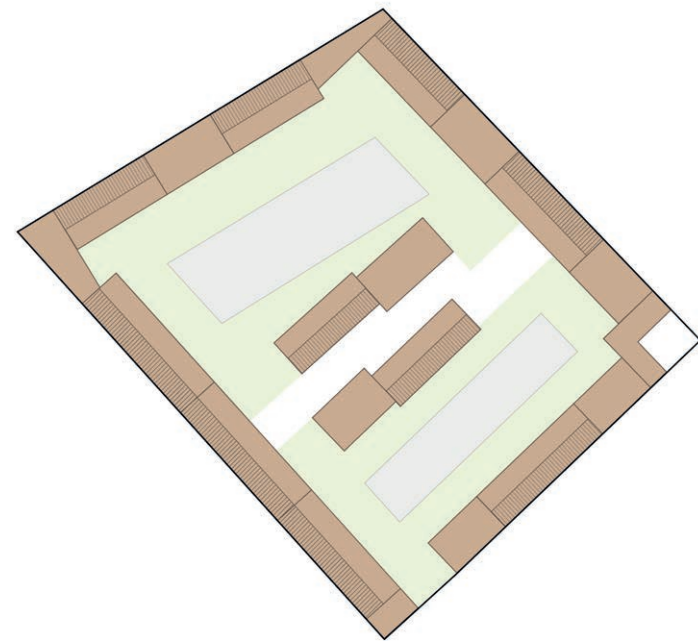
Ritmiek en plasticiteit in samenhang met de hoeken, poorten en dakvormen.



Plasticiteit binnen een sterke samenhang en compositie van het geheel.

GEVELBEEÏNDIGING EN KAPVORM

- De Living Plot bestaat uit een compositie van platte daken en kappen of alleen van platte daken met grote mate van plasticiteit. De gevelcompositie is hierbij leidend.
- Tussenwoningen kunnen zowel een plat dak als kap hebben in samenhang met de gevelarchitectuur. Hoeken hebben in ieder geval een plat dak.
- Hoofdrichting van de kap is in principe parallel aan de straat, in de vorm van een langskap. Dwarskappen of doorgetrokken dakkapellen zijn verbijzonderingen in de gevel, in samenhang met het cluster.
- Dakkapellen zijn uniform vormgegeven en vormen een integraal onderdeel van de dakarchitectuur, zowel in materiaal als compositie.
- Voor de dakkapellen die na oplevering geplaatst kunnen worden (door de bewoners), dient een integraal ontwerp te zijn, in samenhang met de architectuur van de woning.



Afwisseling van dakvormen versterkt de sculpturaliteit van de blok.



Dak als speelse element van de Living Plot: plat , kap of bijzondere vorm.

HOEKEN ALS BLIKVANGERS

De Living Plots hebben gezamenlijk het principe van de gesloten hoek. In de Living Plots worden 4 typen hoekoplossingen toegepast:

1. Gesloten hoek: een 2-zijdige hoek op zichtlocaties en prominente plekken. 
2. Een 'binnenhoek': gesloten hoek als uitnodigend gebaar; bijvoorbeeld bij de smalle straatjes.  *vaste locatie*
 *optionele locatie*
3. De zijgevel met tuinmuur: bij minder in zicht aanwezige hoeken/koppen. 
4. Een hoekaccent; een hoogteaccent aan de Parkloper en het Cascadepark. 

De twee "Specials" worden alzijdig gebouwd. De hoeken zijn onderdeel van de bebouwingsmassa geïntegreerd in de architectuur van het object.



Gesloten hoek

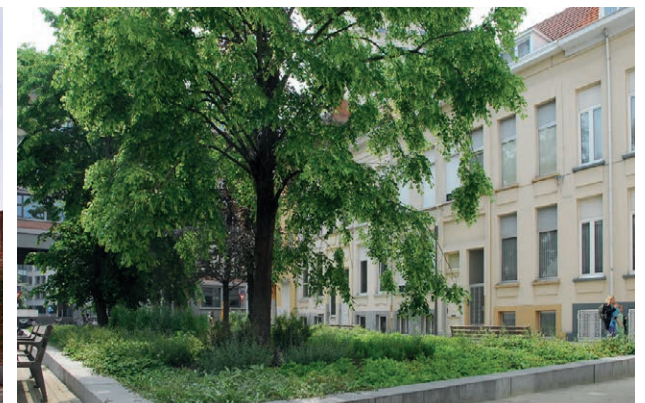
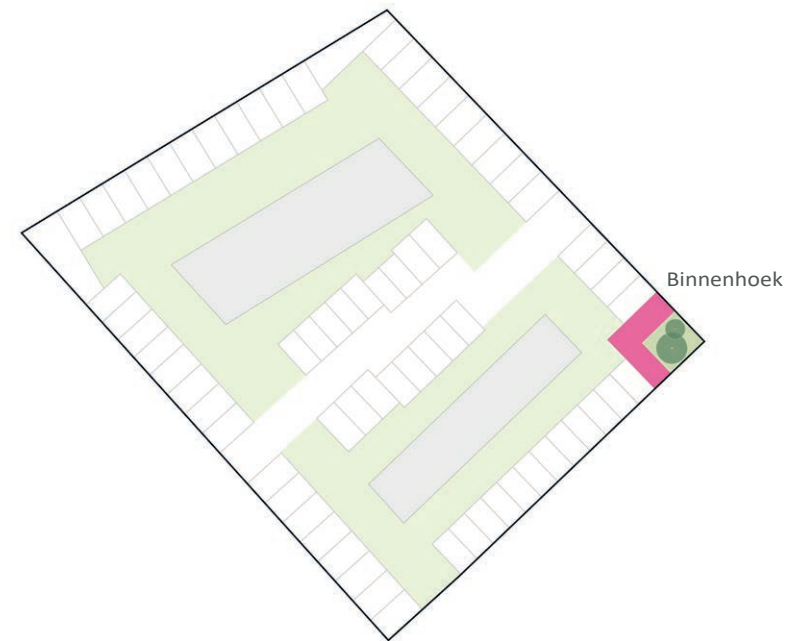
- Op alle zichtlocaties en prominente plekken worden gesloten hoeken toegepast.
- De gesloten hoeken vormen accenten van de Living Plot en zijn de sculpturale onderdelen van de Living Plot.
- Bij de “Specials” zijn alle hoeken gesloten hoeken en integraal meeontworpen in gevelarchitectuur.
- Gesloten hoek heeft een tweezijdige representatieve zijde en uitstraling.
- De hoekwoning is een bijzonder woningtype. Gesloten hoek kan bestaan uit één, twee of meer woningen.
- De hoeken zijn minimaal twee lagen hoog met een plat dak of een bijzondere dakvorm.
- Bij de hoeken dient de afscherming van de buitenruimte (terras, patio, e.d.) meegenomen te worden binnen de architectuur. Met positionering van de buitenruimte voorkomen dat er geen schuttingen komen aan de openbare ruimte.
- In de gesloten hoeken zijn één of meerdere woningen gesitueerd die als bijzonder maatwerktype ontwikkeld worden.
- De hoekwoningen zijn tweezijdig georiënteerd, beide gevels zijn representatief en vormen een architectonische samenhang met de gevel in de straat. De buitenruimte van de hoekwoning wordt integraal meeontworpen en vormt samen één architectonisch ontwerp.



Gesloten hoeken als hoeksteunen van de Living Plot.

Binnenhoek

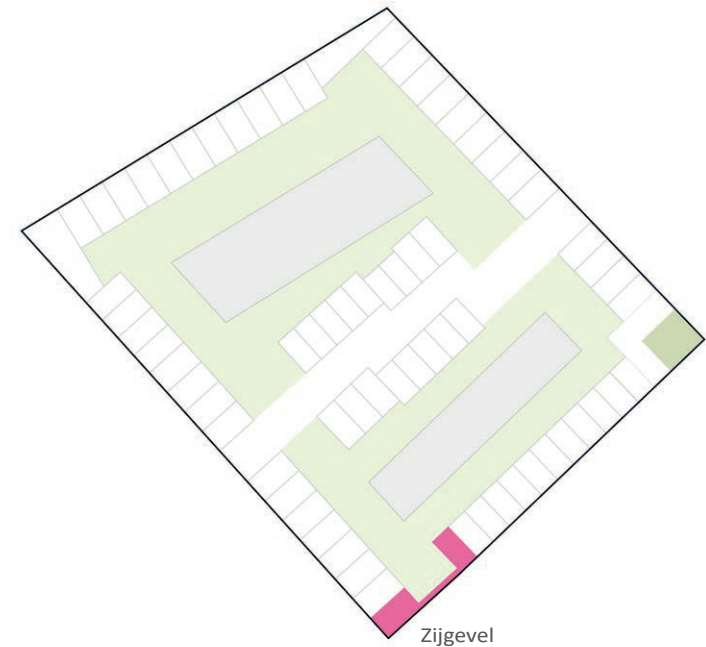
- Met een binnenhoek omarmt de hoekwoning een boom en/of groen plekje.
- Binnenhoek is integraal onderdeel van de gevelarchitectuur.
- Binnenhoek is ook een kleinschalig accent in de gevelwand. Deze hoek mag iets hoger zijn dan aangrenzende woningen.
- Open hoek heeft een open plint, aantrekkelijke woonruimte in de verbreding. Daarom bevinden zich in de binnenhoek geen ingangen naar bergingen en fietsenstallingen. Aantrekkelijke entrees met een open gevel zijn wel gewenst.
- Binnenhoek kan symmetrisch of asymmetrisch vormgegeven worden, in samenhang met de totale compositie van de gevel.
- Binnen het plan zijn twee locaties aangegeven waar de open hoek gewenst is. Er zijn echter nog andere plekken waar een open hoek extra ruimtelijke kwaliteit kan toevoegen. Deze locaties zijn als optionele locaties aangeduid.



Binnenhoek als uitnodigend gebaar met ruimte voor groen.

Zijgevel met tuinmuur

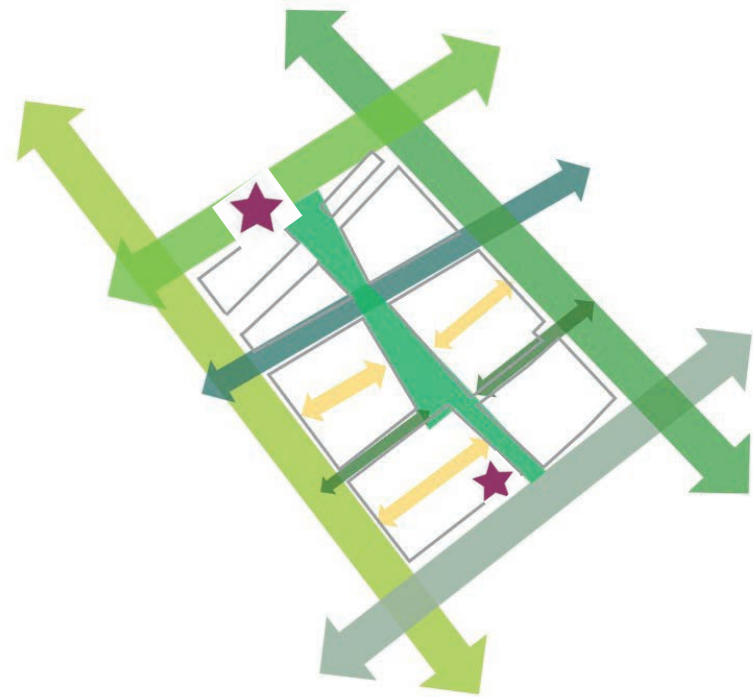
- Bij minder in zicht aanwezige hoeken (koppen van de bouwblokken) wordt een zijgevel met een geïntegreerde tuinmuur toegepast.
- De kopgevel heeft openingen in de vorm van ramen en/of entreedeuren.
- De zichtbare achtergevel van de kop-/zijwoning meeontwerpen in zelfde materiaal en kleur als de voorgevel. Dat geldt ook voor de zichtbare zijgevel van de aangrenzende woning.
- Gemetselde hoge tuinmuur meeontwerpen met de architectuur gevel, gebruik van dezelfde basissteen als uitgangspunt.
- Indien de tuinmuur een gesloten gevel is dan deze verrijken met 'natuurinclusieve' metselwerk motieven en groene gevels met klimplanten.
- Het is gewenst om een deel van de tuinmuur geperforeerd met openingen uit te voeren, waarbij de privacy van de woning bewaard wordt. Of met een baksteen raamwerk met daarin gaashekwerk.
- Eventuele deuren/poorten naar bergingen mogen het beeld van de gevel niet domineren, deze integraal meeontwerpen met de gevel.
- Aandacht voor natuurvriendelijke oplossingen, zodat manoeuvreren van kleine dieren ongestoord kan zijn.



Zijgevels met entree's, openingen, gevelgroen en mooi metselwerkverband.

Hoekaccent

- Er zijn twee hoogteaccenten in het gebied: één aan de Parkloper-Cascadepark en de andere aan het Cascadepark-Laan van 't Haantje.
- Hoogteaccenten hebben alzijdige oriëntatie, met representatieve gevels zichtbaar vanuit het gebied.
- Het accent mag geen negatieve invloed hebben op schaduw van aangrenzende gebouwen.
- Hoogteaccent is een slank ogend gebouw, geen wandvormend object, met een compact volume, max. 25x30 meter.
- Accent heeft een set-back boven de 4e verdieping.
- Indien het accent gecombineerd wordt in een Living Plot met grondgebonden woningen dan is de maximale hoogte 6 lagen. Als het accent onderdeel is van een blok met appartementen, dan kan de hoogte tot 10 lagen zijn (30 meter).
- Overgang van grondgebonden woningen naar appartementen is vloeiend, maximaal 2 lagen hoogte verschil tussen grondgebonden en appartementengebouw.



Appartementen object als bijzonder accent aan de Parkloper en het Cascadepark.

POORTEN ALS UITNODIGENDE ENTREES

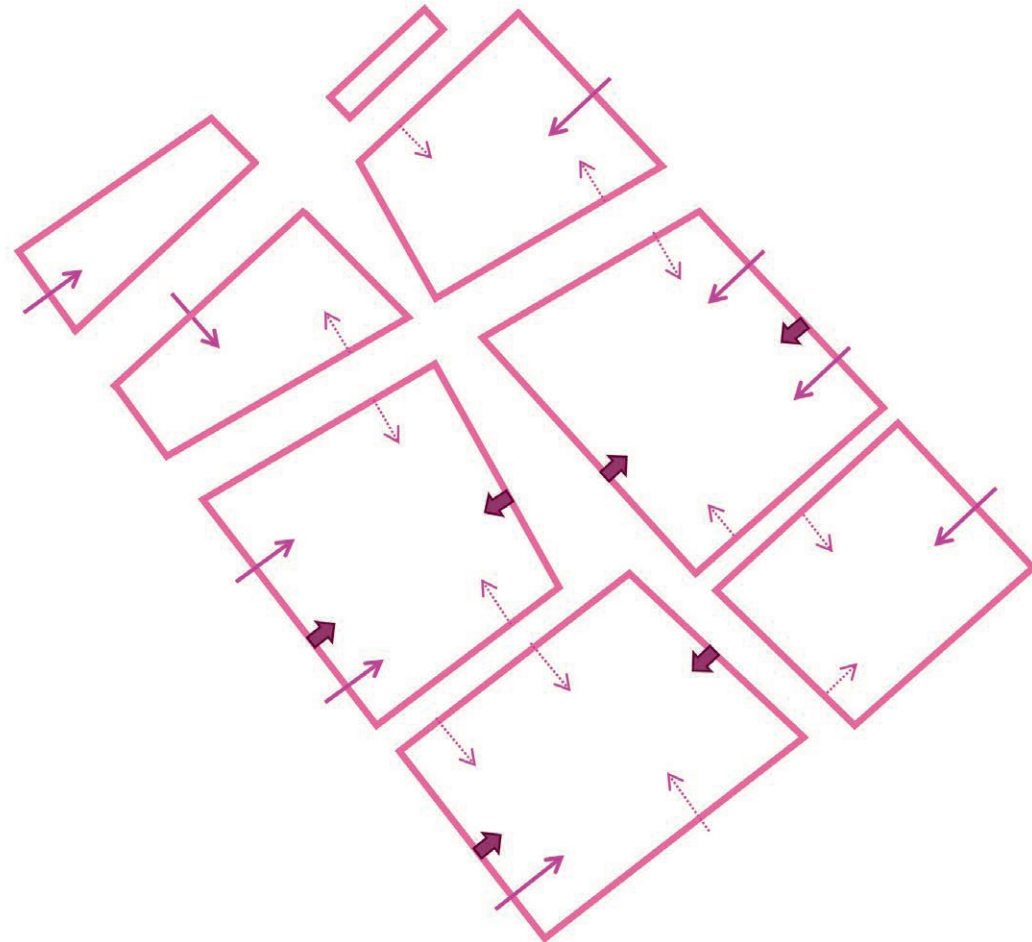
Hoofdpoot naar openbare binnenhof
(straat) voor voetgangers en fietsers.



Functionele poort (voor bewoners) naar
de private binnentuin voor auto's en
fietsers.



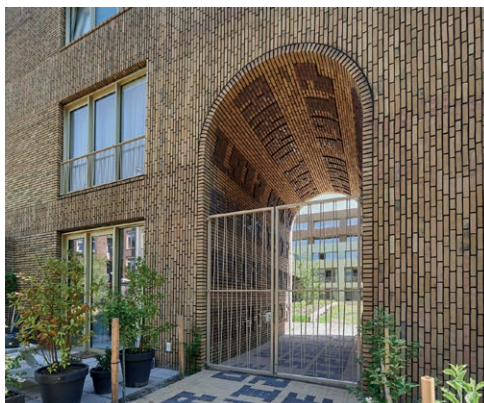
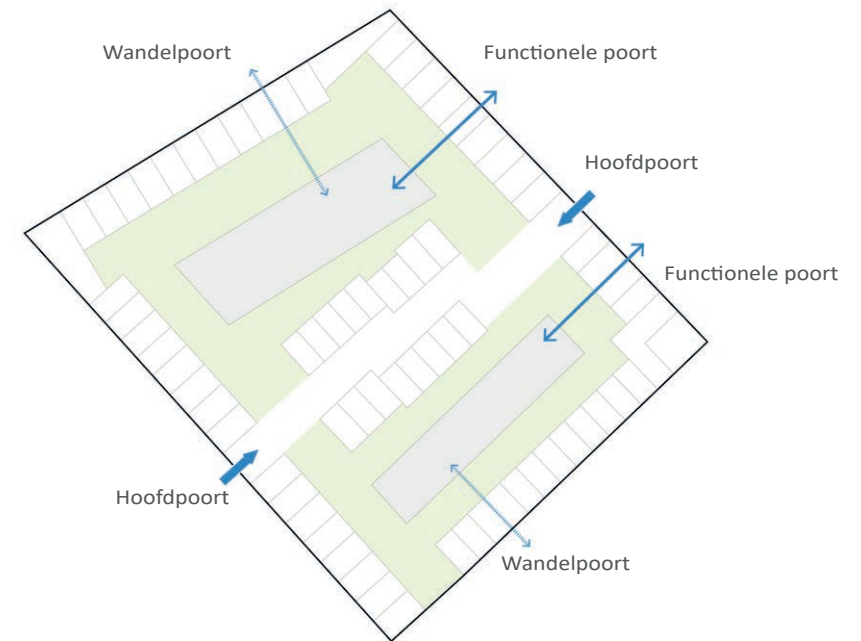
Wandelpoort: informele toegang naar de
private binnentuin (voor bewoners).



Indicatie locatie poort-type.

Poorten naar binnentuinen

- Poort is onderdeel van de architectonische compositie van de gevel.
- Poort voegt zich in het totale gevelbeeld, maar kan ook aanleiding zijn voor ritmiek en accentuering.
- Hoofdpoort is de poort naar het hofje (binnenstraatje). Deze poort voor voetgangers en fietsers is uitnodigend, licht en dubbel hoog. De poort kan met een bijpassend gevelement, zoals een pergola, vormgegeven worden.
- De poort naar de private parkeertuin is altijd overkapt/overbouwd en geschikt voor auto-, fiets- en wandelverkeer.
- Wandelpoortjes naar achterpaden zijn eenvoudiger, kunnen dicht of open zijn, maar zijn altijd onderdeel van de gevelarchitectuur.
- In de hoofdpoort is de ecologische verbinding (binnen-buiten) ten behoeve van biodiversiteit geïntegreerd, eventueel met een natuurinclusieve oplossing.



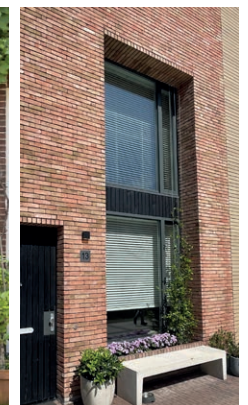
Poort geïntegreerd in gevelcompositie; gebouwde poorten naar de parkeerhoven (privé terrein), open poort naar binnenhof (openbaar straat).

GROENE VOET MET EEN OPEN WOONPLINT

- De Living Plot staat met groene voeten in de groene omgeving. Overgang openbaar-privé ligt in elkaars verlengde.
- Met de groene voet en inrichting van de toegang naar de woning altijd voorkomen dat er een rommelig voorterrein ontstaat, met afvalcontainers, fietsen of meubelstukken aan de voorgevel.
- Robuust, opgaand, ecologisch groen vormt de 'groene voet' van de woning en is onderdeel van de openbare groene ruimte. Invulling afhankelijk van opbouw en aard aanliggend profiel.
- Ontwerpen van een integrale interactieve zone aan de gevel "woonplint", tussen binnen en buiten is zeer gewenst. Woonplint kan gevormd worden met zitelementen aan de gevel, grote ramen, set-back gevel/loggia's op de begane grond, erkers, vensterbanken, e.d.



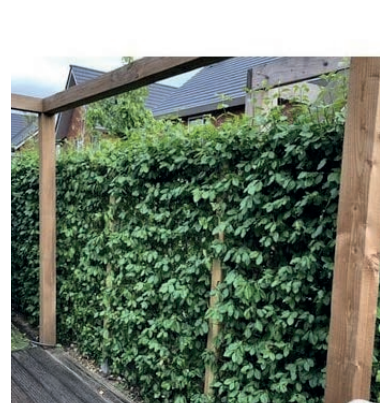
Goene voet langs alle zijden van de Living Plot



Robuust openbaar groen tot aan de gevel. Kleine geïntegreerde gevel zitelementen.

BINNENTUINEN EN PARKEREN

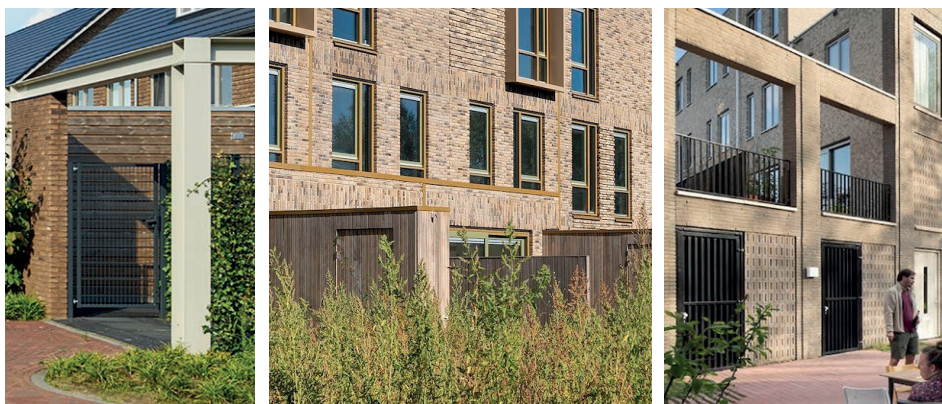
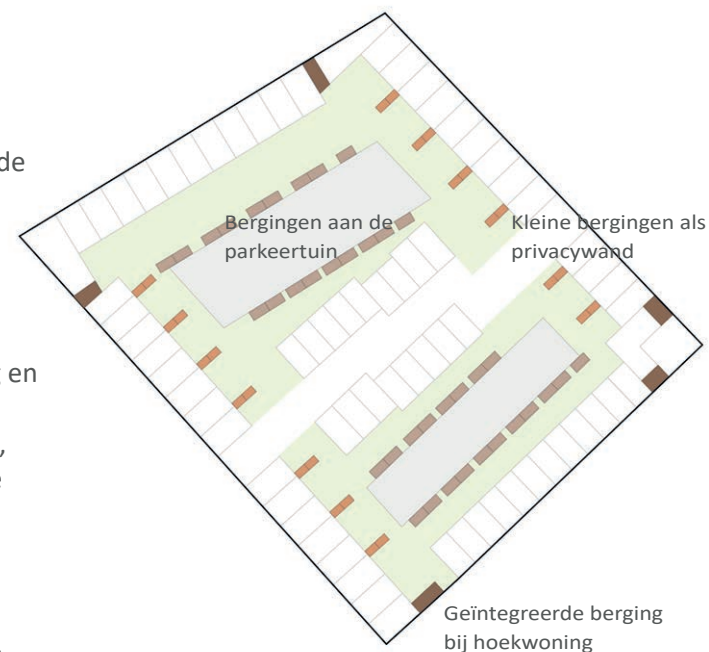
- Parkeren voor de bewoners vindt plaats in de parkeertuinen en overdekte parkeerdekken binnen de Living Plot.
- Parkeertuinen zijn collectieve privétuinen gesitueerd tussen de achtertuinten van de woningen. Parkeerdekken zijn ingebouwde parkeerclusters op maaiveld met woonterrassen op het dek.
- Parkeren bij de “Specials” is binnen de plot en gebouwd. De inritten zijn ingetogen, zodat ze het straatbeeld niet bepalen.
- Binnentuinen met parkeren vormen een tweede voorzijde van de woning, hier komen de bewoners en hun burens elke dag thuis. Daarom is een grote samenhang met kwalitatieve uitstraling van groot belang.
- Groene en samenhangende uitstraling rondom de parkeertuinen is uitgangspunt; dit is voor veel bewoners een belangrijke dagelijkse entree.
- Toepassen van robuuste groene erfafscheidingen tussen parkeertuinen en privétuinen, ten behoeve van privacy, hittestress en biodiversiteit; toepassen van struiken en vaste planten zo intensief en gelaagd mogelijk.
- Parkeerdekken zijn omzoomd met woningen en hebben geen gezicht aan de buitenzijde van de Living Plot.
- In de binnentuinen zijn enkele grote bomen of clusters van meerstammige bomen tussen de parkeerplaatsen gewenst, tegen hittestress en voor groene uitstraling vanuit de woningen en biodiversiteit.
- In de binnentuinen dient ook ruimte te zijn voor ecotuintjes.



Parkeertuinen met groene uitstraling, kwalitatieve tweede entree woning.

BIJGEBOUWEN EN BERGINGEN

- Binnentuinen met bergingen vormen een tweede voorzijde van de woning, hier komen de bewoners en hun burens elke dag thuis. Daarom is een grote samenhang met kwalitatieve uitstraling van groot belang. De bergingen in de achtertuinen worden uniform en zorgvuldig vormgegeven, met juiste keuze voor materiaal, kleur en toegang naar de tuinen.
- Bergingen en de groene erfafscheiding vormen één geheel, bijvoorbeeld door middel van een pergolaconstructie. Naast de bergingen moeten praktische plekken komen voor situering van de minicontainers, eventueel in samenhang met een pergola.
- Kleine bergingen als tuinkasten zijn mogelijk, mits de fietsenstalling collectief opgelost wordt.
- Bergingen voor 'dek-woningen' met een collectieve parkeervoorziening worden geïntegreerd in de woning of de parkeervoorziening. Er zijn geen bergingen aan de openbare straatzijde toegestaan.
- De bergingen voor de hoekwoningen worden geïntegreerd in het hoofdvolume van de woning en zorgvuldig geïntegreerd in de architectuur van de woning.
- Eventuele collectieve fietsbergingen van de Living Plot geïntegreerd in de hoeken van het blok, dienen integraal meeontworpen te worden met de hoekwoning. Vooral met aandacht voor de entrees en eventuele openingen.
- De bergingen bij de "Specials" worden inpandig opgelost.
- Toekomstige uitbreidingen, aanbouwen en bijgebouwen dienen, ook na de oplevering van de woningen, een samenhangend onderdeel van de gevelarchitectuur te vormen. Een integraal ontwerp dient aangeboden te worden voor diverse mogelijke uitbreidingen door de bewoners, zoals dakkapellen, erkers, aanbouwen aan de zij- en achterzijde, e.d.



Bergingen-groene erfbegrenzing en plekken voor minicontainers integraal ontwerpen

TECHNIEK EN INSTALLATIES

- Zorgvuldige uitvoering wordt verwacht bij de plaatsing van de zonnepanelen. De zonnepanelen dienen planbreed zorgvuldig en samenhangend met de gevel te worden geplaatst. Een integrale oplossing en vroegtijdige benadering kan goede oplossingen opleveren.
- Positionering van de zonnepanelen op schuine daken afstemmen op het stramien van de gevel. Panelen clusteren en clusters 'afmaken'. De toepassing van zowel zonnepanelen als dakkapellen (dakramen) dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn.
- Zonnepanelen op platte daken zodanig positioneren dat ze vanaf de straat niet zichtbaar zijn. Een doorgetrokken gevelrand kan helpen om het zicht weg te nemen. Bij de appartementengebouwen randen van minimaal 70 cm toepassen.
- Installaties, zoals airco-installaties en luchtwarmtepompen, moeten te allen tijde aan de achterzijde van de woning en/of op het platte dak worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Woningen met platte daken voorbereiden voor eventuele plaatsing van de airco's door bewoners.
- Passief en zonwerend bouwen is uitgangspunt. Slimme oplossingen in ontwerpfase dragen positief bij en zijn goed voor ons milieu.



Positionering van installaties en uitstraling naar de omgeving vroegtijdig meenemen in het ontwerp.

NATUURINCLUSIEVE ARCHITECTUUR

Met de ontwikkeling van de Living Plots dient een positieve bijdrage en versterking van de biodiversiteit in de wijk bewerkstelligd te worden. Daarom wordt de opzet van de architectuur mede bepaald door de ambitie om de natuurwaarde in de wijk te maximaliseren. De natuurinclusieve architectuur bepaald mede de vorm van de architectuur en vormt een integraal onderdeel van de architectuur.

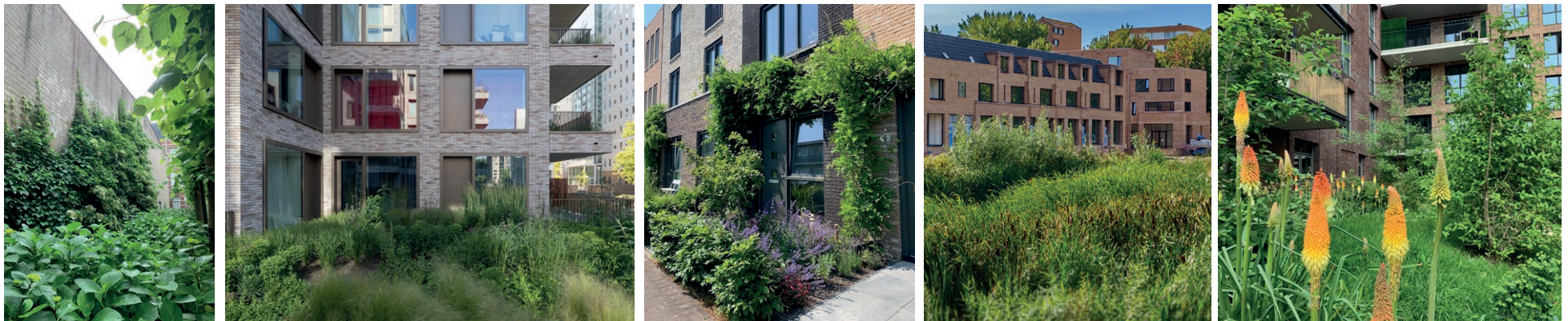
- Living Plots zijn integraal onderdeel van een groter ecologisch netwerk, daarom ruimte creëren voor de 5 V's: Voedsel, Variatie, Veiligheid, Verbinding, Verblijfplaatsen. Invulling daarmee afhankelijk van de plek in het groenblauwe raamwerk en bezonning.
- Voorzieningen integreren voor vleermuizen, stadsvogels en insecten, met groene daken en groene gevels, insectenkasten, nestkasten, bijenvriendelijke beplanting etc. Aandacht voor verschillende kansen op verschillende hoogtes (plint-gevel-dak).
- Natuurinclusieve elementen en materialen zijn een integraal onderdeel van de architectonische compositie van de gevels.



Natuurinclusieve architectuur creatief en integraal toepassen.

KLIMAATINCLUSIEVE ARCHITECTUUR

- Hittestress wordt binnen het bouwblok en in de directe omgeving maximaal gereduceerd: in vormgeving van de bouwmassa en architectuur van de gevel en dak, opgaande beplanting, luifels en overstekken, etc.
- Om warmte buiten te houden, hebben bij de uitwerking van de architectuur de lowtech en natuurlijke oplossingen de voorkeur boven hightech oplossingen, zoals overstekken, passende materialen, e.d.
- Vanwege klimaateisen wordt in een vroeg stadium verkend of zonwerende elementen onderdeel kunnen uitmaken van het gevelbeeld, om zo (permanent) gesloten gevels en opwarming van de gevel te beperken.
- Toepassen van gevelgroen wordt gestimuleerd. Positie van de groene gevels integraal meeontwerpen met de gevels van de Living Plot. Hiermee ontstaat een samenhangend geheel tussen baksteen-groen-openingen.
- Ambitie is ook om platte daken als spons te maken. Berging van regenwater op een plat dak kan bijdragen aan verkoeling bij warme dagen.
- Regentonnen bij de woningen integraal en passend bij het ontwerp van de Living Plots aanleveren. Hierbij kan de keuze in vorm, kleur, positie in de tuin van belang zijn om een rustig en ingetogen beeld te creëren.
- Regentonnen kunnen vervangen worden door bijvoorbeeld toepassing van regenwaterbuffers, ondergrondse vaten, e.d.



Bewust maken van bewoners door toepassing van zichtbare klimaatadaptieve oplossingen.

04

LIVING PLOT PASPOORTEN

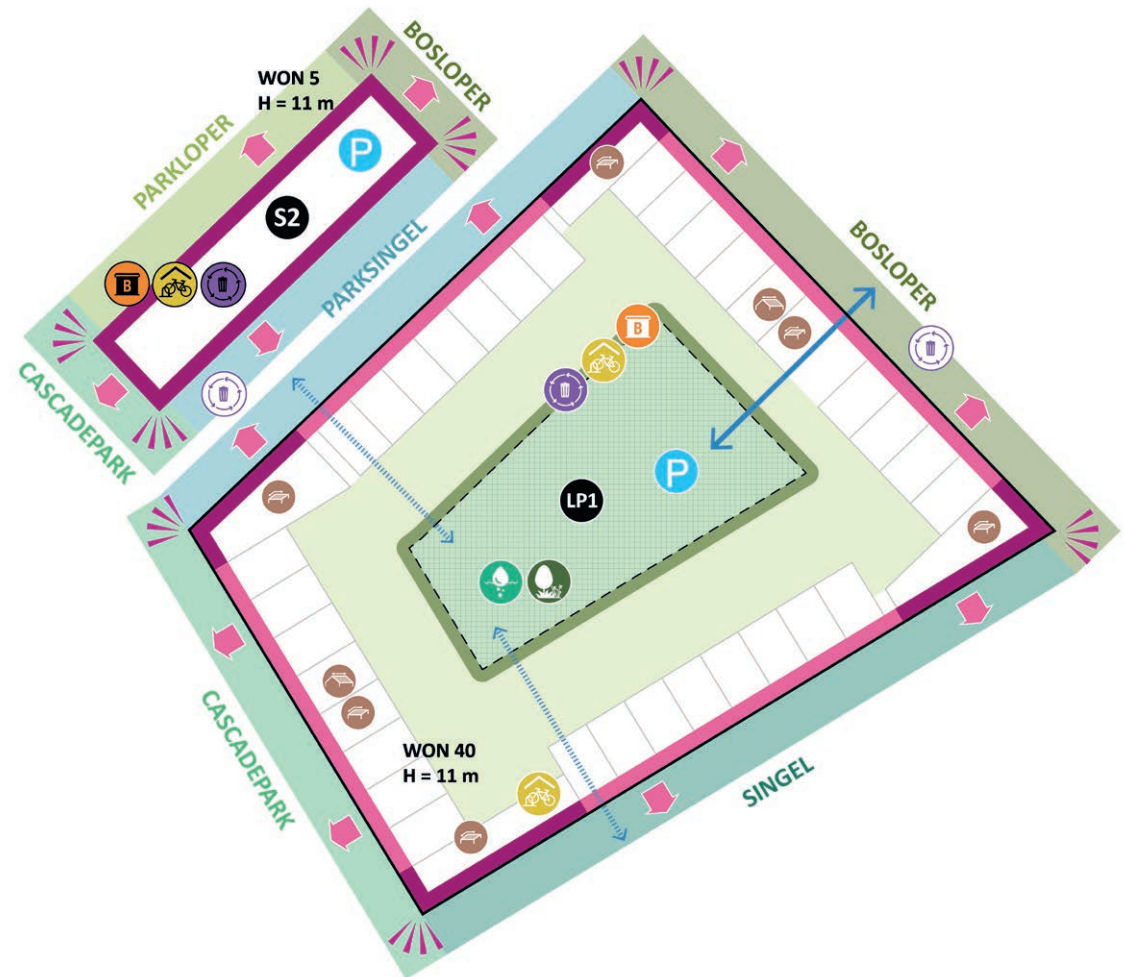
LIVING PLOTS PASPOORT



-  Living Plot
-  "Special"
-  Vaste rooilijn
- WON** Indicatie programma woningen
- H** Hoogte grondgebondenbebouwing 11 m (2-3 lagen met kap en/of plat dak), appartementen 18 m
-  Gemetselde omlijsting van de Living Plot; harmonieuze compositie gevel
-  Gesloten expressieve hoeken van de Living Plot
-  Kopgevel; gemetselde zijgevel met tuinmuur
-  Compositie en uitstraling gevel in relatie tot groene omgeving
-  Compositie van platte daken en kappen; dak en gevel als samenhangend geheel, dak volgt de geveluitstraling
-  Groene voet; openbaar groen tot aan de gevel
-  Poort binnenhof
-  Functionele poort naar de binnentuin; overbouwde doorgang naar parkeren en/of fietsenstalling; maximaal 5 meter breed
-  Informele toegang binnentuin; verbinding parkeren met entree woning, 2-3 m breed
-  Binnenhof; openbaar hof met woningen
-  Dek-tuin; gebouwde collectieve parkeercluster binnen de Living Plot
-  Groene erfafscheiding binnentuin; uniforme uitstraling in samenhang met bergingen
-  Klimaatadaptieve inrichting binnentuin; ruimte voor groen en waterberging
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot of "Special"
-  Gebouwde parkeervoorziening; binnen de Living Plot of "Special"
-  Fietsenstalling; bij bergingen en/of integraal collectief in hoeken
-  Bergingen en minicontainers uit beeld; functioneel, uniform en samenhangend
-  Fietsenstalling, bergingen en minicontainers integraal oplossen in gebouw
-  Zoeklocatie school - School en woningen als één integraal gebouw

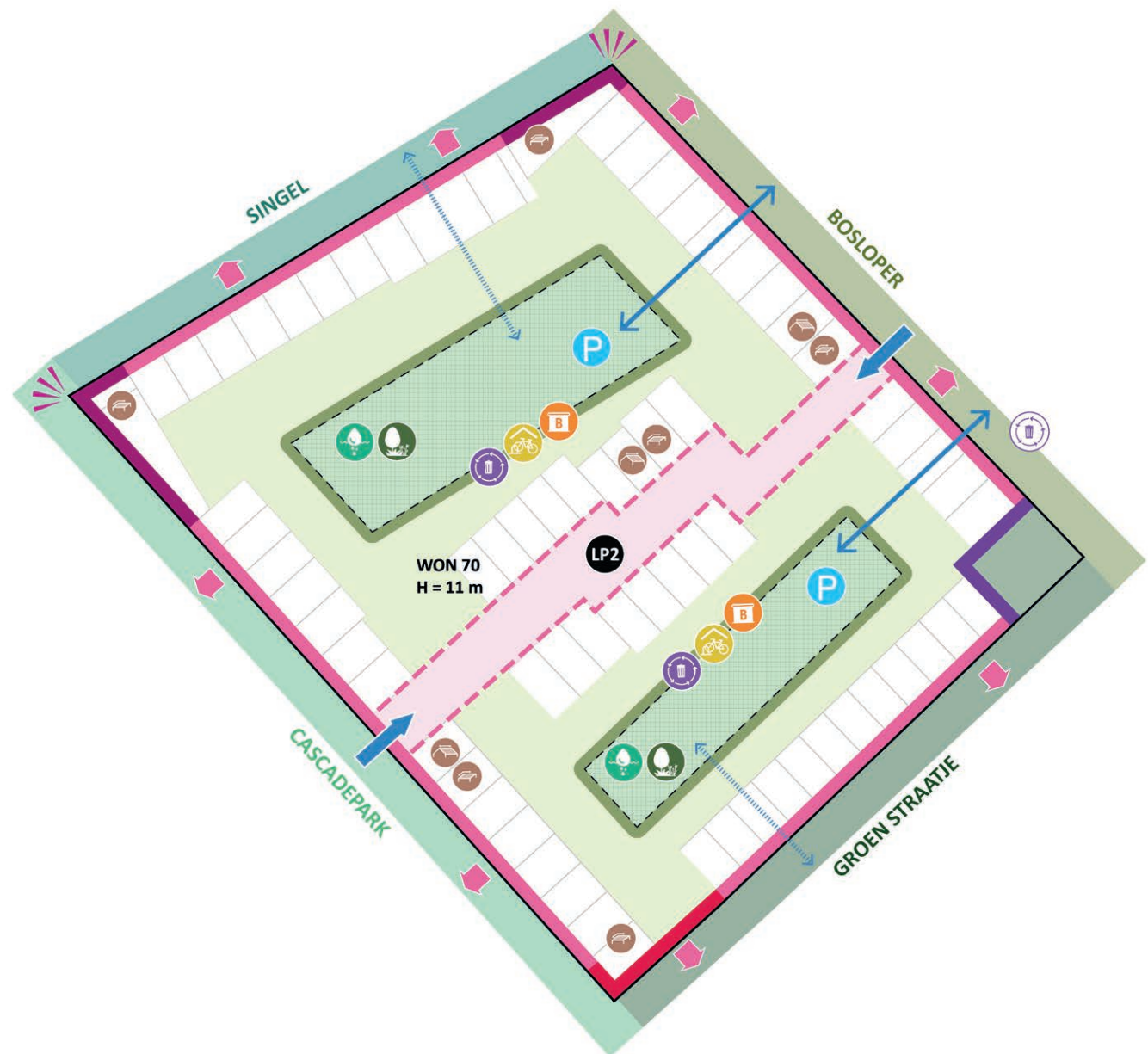
LIVING PLOT 1 - PASPOORT

-  Living Plot
-  "Special"
-  Vaste rooilijn
- WON** Indicatie programma: circa 5 woningen/40 woningen, grondgebonden
- H** Hoogte bebouwing 11 m: 2-3 lagen met kap en/of plat dak
-  Gemetselde omlijsting van de Living Plot; harmonieuze compositie gevel
-  Gesloten expressieve hoeken van de Living Plot
-  Compositie en uitstraling gevel in relatie tot groene omgeving
-  Compositie van platte daken en kappen; dak en gevel als samenhangend geheel, dak volgt de geveluitstraling
-  Groene voet; openbaar groen tot aan de gevel
-  Functionele poort naar de binnentuin; overbouwde doorgang naar parkeren en/of fietsenstalling; maximaal 5 meter breed
-  Informele toegang binnentuin; verbinding parkeren met entree woning, 2-3 m breed
-  Binnentuin; groene collectieve parkeercluster
-  Groene erfafscheiding binnentuin; uniforme uitstraling in samenhang met bergingen
-  Klimaatadaptieve inrichting binnentuin; ruimte voor groen en waterberging
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot in de binnentuin
-  Fietsenstalling; bij bergingen en/of integraal collectief in hoeken
-  Bergingen en kliko's uit beeld; functioneel, uniform en samenhangend
-  Fietsenstalling, bergingen en kliko's integraal oplossen in gebouw



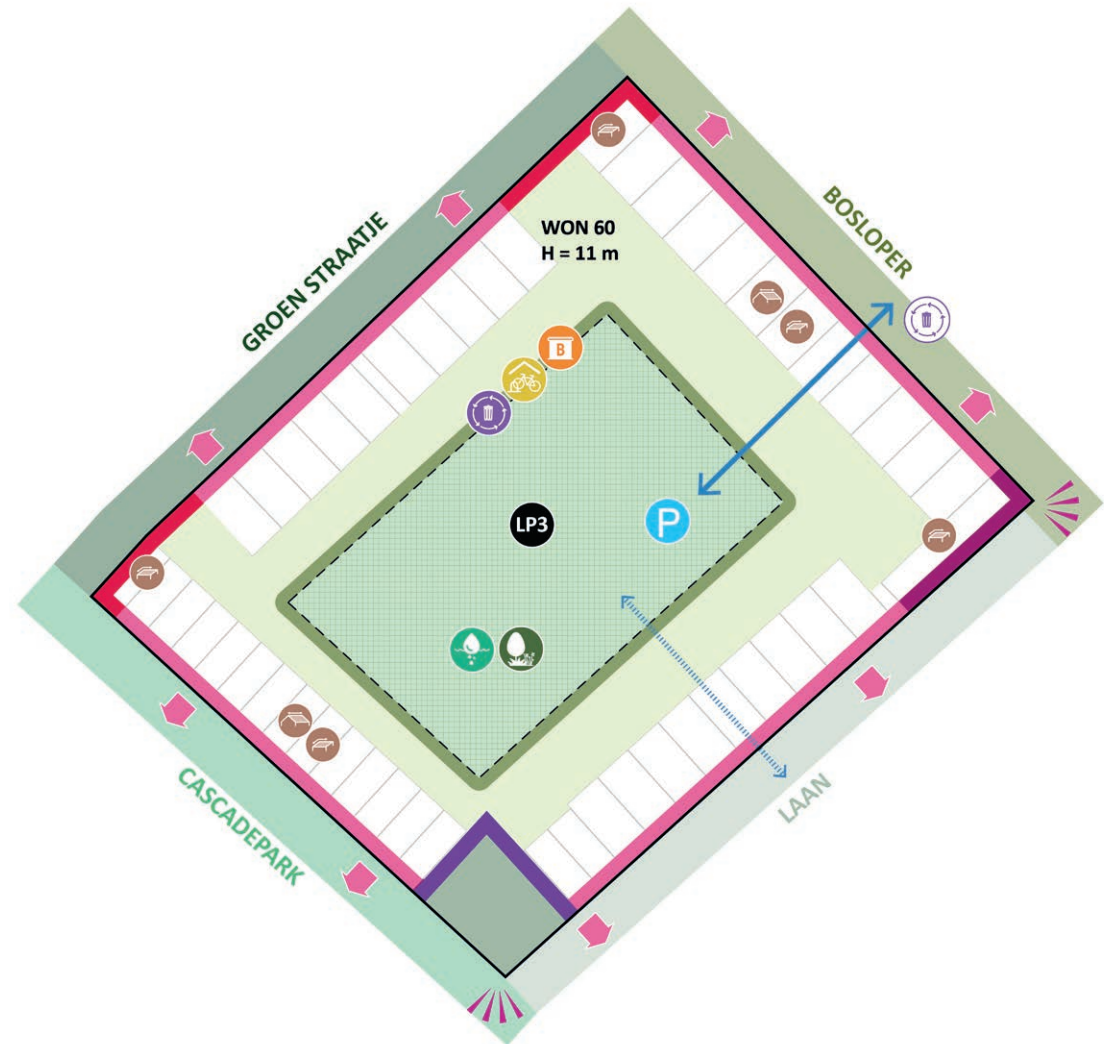
LIVING PLOT 2 - PASPOORT

-  Living Plot
-  Vaste rooilijn
- WON** Indicatie programma: circa 70 woningen, grondgebonden
- H** Hoogte bebouwing 11 m: 2-3 lagen met kap en/of plat dak
-  Gemetselde omlijsting van de Living Plot; harmonieuze compositie gevel
-  Gesloten expressieve hoeken van de Living Plot
-  Binnenhoek
-  Kopgevel; gemetselde zijgevel met tuinmuur
-  Compositie en uitstraling gevel in relatie tot groene omgeving
-  Compositie van platte daken en kappen; dak en gevel als samenhangend geheel, dak volgt de geveluitstraling
-  Groene voet; openbaar groen tot aan de gevel
-  Poort binnenhof
-  Functionele poort naar de binnentuin; overbouwde doorgang naar parkeren en/of fietsenstalling; maximaal 5 meter breed
-  Informele toegang binnentuin; verbinding parkeren met entree woning, 2-3 m breed
-  Binnenhof
-  Binnentuin; groene collectieve parkeercluster
-  Groene erfafscheiding binnentuin; uniforme uitstraling in samenhang met bergingen
-  Klimaatadaptieve inrichting binnentuin; ruimte voor groen en waterberging
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot in de binnentuin
-  Fietsenstalling; bij bergingen en/of integraal collectief in hoeken
-  Bergingen en kliko's uit beeld; functioneel, uniform en samenhangend



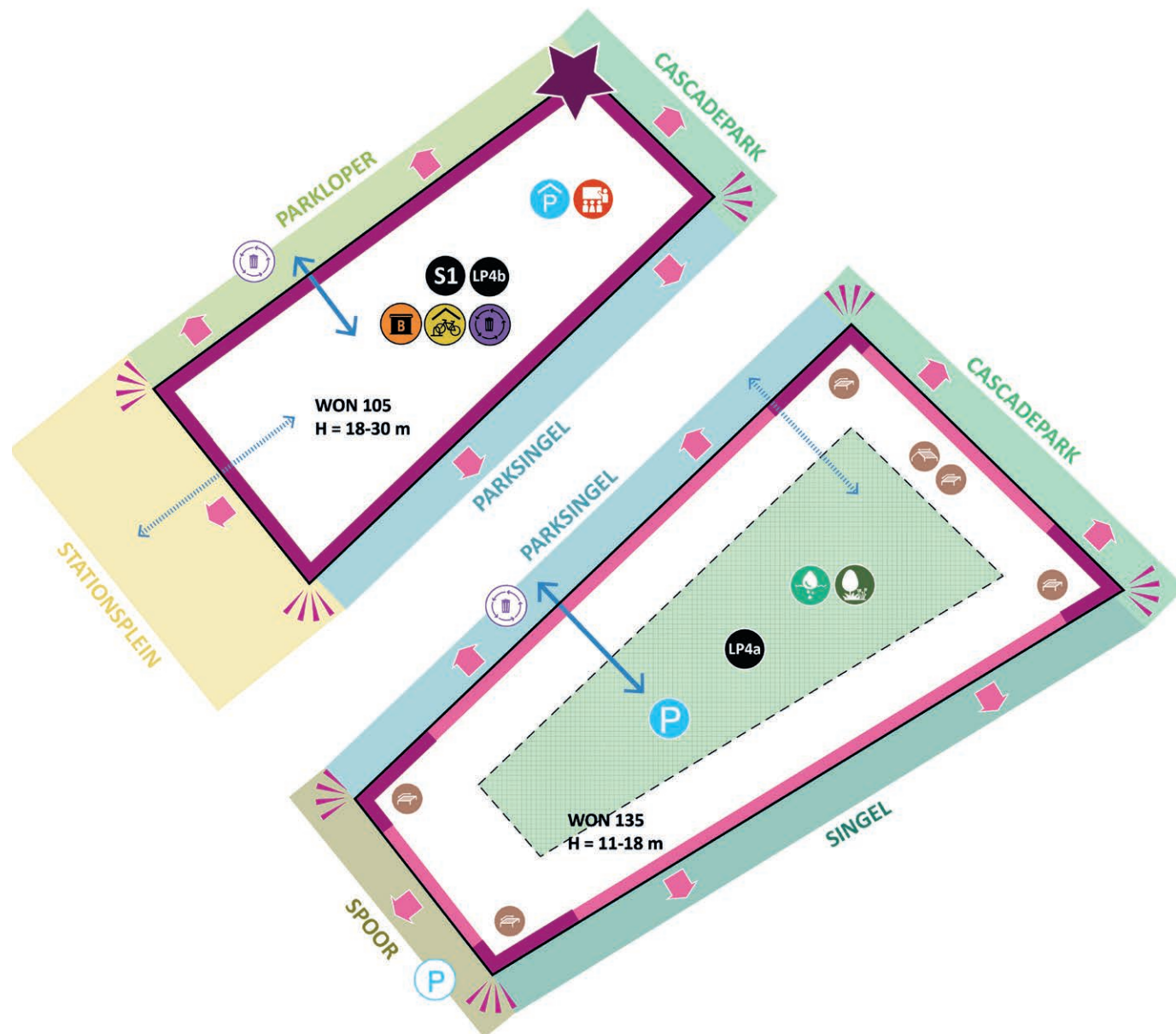
LIVING PLOT 3 - PASPOORT

-  Living Plot
-  Vaste rooilijn
- WON** Indicatie programma: circa 60 woningen, grondgebonden
- H** Hoogte bebouwing 11 m: 2-3 lagen met kap en/of plat dak
-  Gemetselde omlijsting van de Living Plot; harmonieuze compositie gevel
-  Gesloten expressieve hoeken van de Living Plot
-  Compositie en uitstraling gevel in relatie tot groene omgeving
-  Compositie van platte daken en kappen; dak en gevel als samenhangend geheel, dak volgt de geveluitstraling
-  Groene voet; openbaar groen tot aan de gevel
-  Functionele poort naar de binnentuin; overbouwde doorgang naar parkeren en/of fietsenstalling; maximaal 5 meter breed
-  Informele toegang binnentuin; verbinding parkeren met entree woning, 2-3 m breed
-  Binnentuin; groene collectieve parkeercluster
-  Groene erfafscheiding binnentuin; uniforme uitstraling in samenhang met bergingen
-  Klimaatadaptieve inrichting binnentuin; ruimte voor groen en waterberging
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot in de binnentuin
-  Fietsenstalling; bij bergingen en/of integraal collectief in hoeken
-  Bergingen en kliko's uit beeld; functioneel, uniform en samenhangend



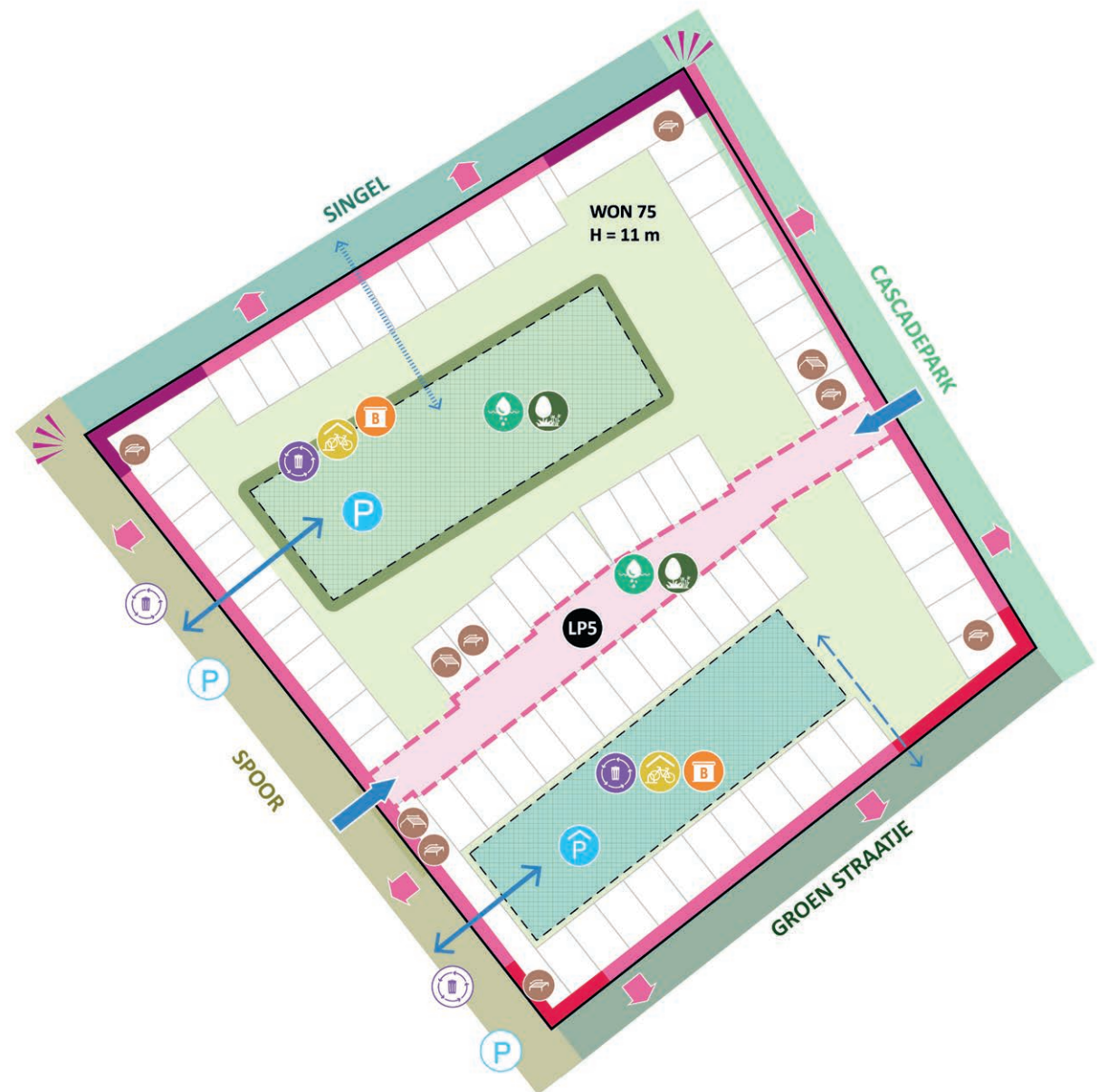
LIVING PLOT 4 & SPECIAL 1 - PASPOORT

-  Living Plot
-  "Special"
-  Vaste rooilijn
- WON** Indicatie programma: circa 105 woningen/135 woningen
- H** Hoogte grondgebondenbebouwing 11 m (2-3 lagen met kap en/of plat dak), appartementen 18 m
-  Gemetselde omlijsting van de Living Plot; harmonieuze compositie gevel
-  Gesloten expressieve hoeken van de Living Plot
-  Hoekaccent; hoogteaccent aan de Parkloper-CascadePark
-  Compositie en uitstraling gevel in relatie tot groene omgeving
-  Compositie van platte daken en kappen; dak en gevel als samenhangend geheel, dak volgt de geveluitstraling
-  Groene voet; openbaar groen tot aan de gevel
-  Functionele poort naar de binnentuin; overbouwde doorgang naar parkeren en/of fietsenstalling; maximaal 5 meter breed
-  Informele toegang binnentuin; verbinding parkeren met entree woning, 2-3 m breed
-  Binnentuin; groene collectieve parkeercluster
-  Groene erfafscheiding binnentuin; uniforme uitstraling in samenhang met bergingen
-  Klimaatadaptieve inrichting binnentuin; ruimte voor groen en waterberging
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot of "Special"
-  Gebouwde parkeervoorziening; binnen de Living Plot of "Special"
-  Fietsenstalling; bij bergingen en/of integraal collectief in hoeken
-  Bergingen en kliko's uit beeld; functioneel, uniform en samenhangend
-  Fietsenstalling, bergingen en kliko's integraal oplossen in gebouw
-  Zoeklocatie school - School en woningen als één integraal gebouw



LIVING PLOT 5 - PASPOORT

-  Living Plot
-  Vaste rooilijn
- WON** Indicatie programma: circa 75 woningen, grondgebonden
- H** Hoogte bebouwing 11 m: 2-3 lagen met kap en/of plat dak
-  Gemetselde omlijsting van de Living Plot; harmonieuze compositie gevel
-  Gesloten expressieve hoeken van de Living Plot
-  Kopgevel; gemetselde zijgevel met tuinmuur
-  Compositie en uitstraling gevel in relatie tot groene omgeving
-  Compositie van platte daken en kappen; dak en gevel als samenhangend geheel, dak volgt de geveluitstraling
-  Groene voet; openbaar groen tot aan de gevel
-  Poort binnenhof
-  Functionele poort naar de binnentuin; overbouwde doorgang naar parkeren en/of fietsenstalling; maximaal 5 meter breed
-  Informele toegang binnentuin; verbinding parkeren met entree woning, 2-3 m breed
-  Binnenhof; openbaar hof met woningen
-  Binnentuin; groene collectieve parkeercluster binnen de Living Plot
-  Dek-tuin; gebouwde collectieve parkeercluster binnen de Living Plot
-  Groene erfafscheiding binnentuin; uniforme uitstraling in samenhang met bergingen
-  Klimaatadaptieve inrichting binnentuin; ruimte voor groen en waterberging
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot in de binnentuin
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot onder het parkeerdek
-  Fietsenstalling; bij bergingen en/of integraal collectief in hoeken



LIVING PLOT 6 - PASPOORT

-  Living Plot
-  Vaste rooilijn
- WON** Indicatie programma: circa 135 grondgebonden woningen en appartementen
- H** Hoogte grondgebondenbebouwing 11 m (2-3 lagen met kap en/of plat dak), appartementen 18 m
-  Gemetselde omlijsting van de Living Plot; harmonieuze compositie gevel
-  Gesloten expressieve hoeken van de Living Plot
-  Kopgevel; gemetselde zijgevel met tuinmuur
-  Compositie en uitstraling gevel in relatie tot groene omgeving
-  Compositie van platte daken en kappen; dak en gevel als samenhangend geheel, dak volgt de geveluitstraling
-  Groene voet; openbaar groen tot aan de gevel
-  Poort binnenhof
-  Functionele poort naar de binnentuin; overbouwde doorgang naar parkeren en/of fietsenstalling; maximaal 5 meter breed
-  Informele toegang binnentuin; verbinding parkeren met entree woning, 2-3 m breed
-  Binnenhof; openbaar hof met woningen
-  Dek-tuin; gebouwde collectieve parkeercluster binnen de Living Plot
-  Groene erfafscheiding binnentuin; uniforme uitstraling in samenhang met bergingen
-  Klimaatadaptieve inrichting binnentuin; ruimte voor groen en waterberging
-  Parkeren uit het zicht; binnen de Living Plot onder het parkeerdek
-  Fietsenstalling; bij bergingen en/of integraal collectief in hoeken
-  Bergingen en kiko's uit beeld; functioneel, uniform en samenhangend



