# VLIETHAVEN

## BEELDKWALITEITSPLAN

kaft: vogelvlucht  impressie Vliethaven

# Beeldkwaliteit Vliethaven
# Leidschendam

Gemeente Leidschendam:
WDevelop vastgoed ontwikkeling
Het stedenbouwkundig ontwerp/ masterplan is gemaakt door
West 8 urban design & landscape architecture BV :

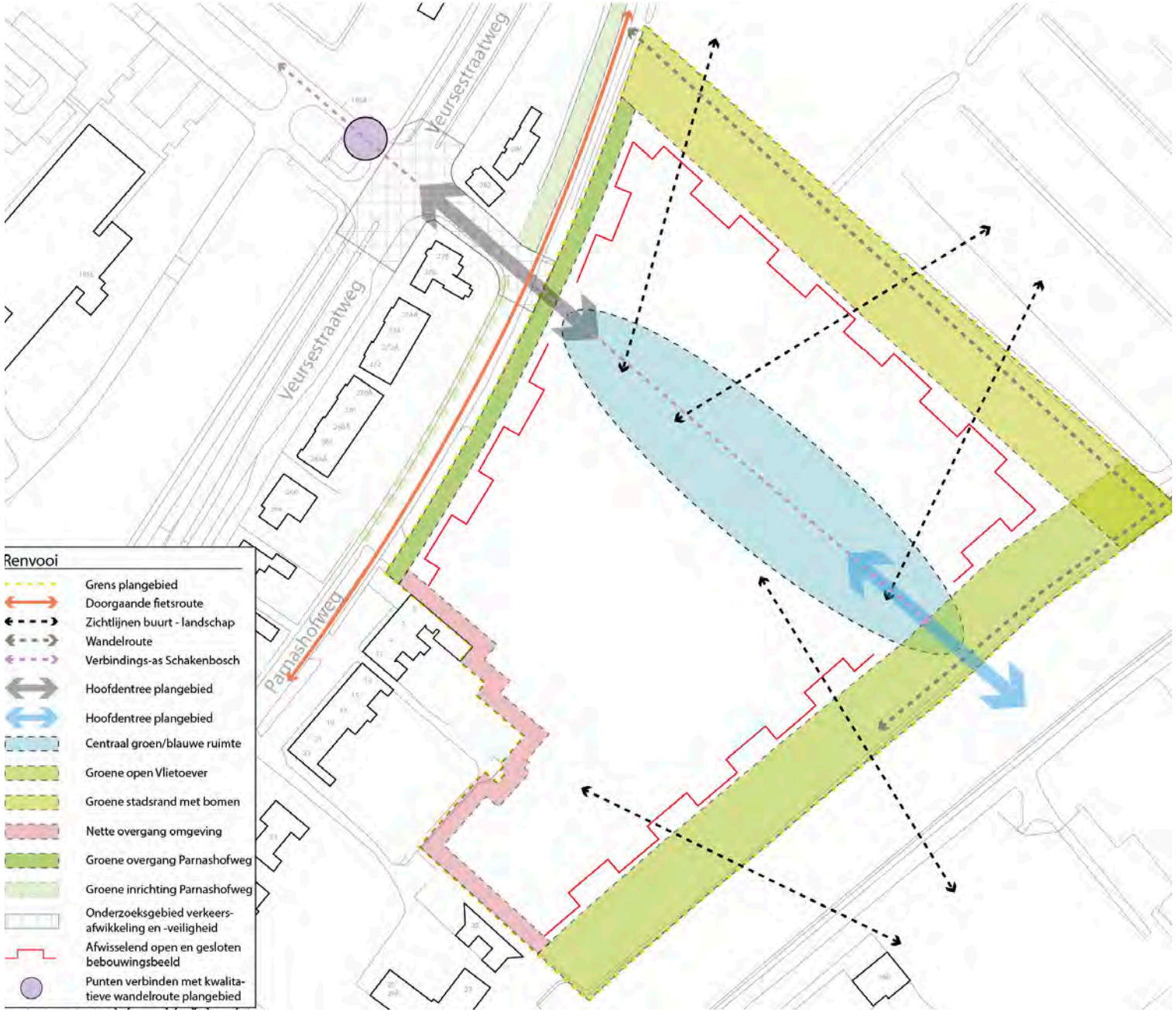
De architectonische uitwerkingen zijn van:
Architectenkombinatie
Rotterdam
September 2020

# Beeldkwaliteitsplan Vliethaven


| | | |
|---|---|---|
| 1. | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | De kern van het plan is de openbare ruimte | 9 |
| 1.2 | Doelstellingen van de transformatie | 11 |
| 1.3 | Welstandscriteria op hoofdlijnen | 13 |
| 2. | MASTERPLAN | 17 |
| 2.1 | Stedenbouwkundige uitgangspunten | 19 |
| 2.2 | Differentiatie van types | 21 |
| 2.3 | Karakters | 23 |
| 2.4 | Bouwhoogten | 27 |
| 3. | BEELDKWALITEIT | 29 |
| 3.1 | Beschrijving stedenbouwkundige principes beeldkwaliteit | 31 |
| 4. | BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES BEELDKWALITEIT PER STRAAT | 45 |

# Inleiding

# 1




Ruimtelijk kader, Vliethaven

# 1. INLEIDING

### *Inleiding*

Vliethaven is het Nieuwe buurtschap van circa 80 woningen dat wordt ontwikkeld aan de Noord oostzijde van de bebouwde kom van Leidschendam- Voorburg. Het gebied ligt aan de Vliet en de Parnoshofweg, de Duivenvoordecorridor en het Schakenbosch.
De huidige bestemming van een logistiek bedrijventerrein wordt verandert in een woonbestemming. De ontwikkeling is een samenwerking van de gemeente Leidschendam-Voorburg, Wdevelop, de Architectencombinatie + Jan van Vliet. De architecten hebben de verschillende woningen ontworpen. West 8 is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundigplan, het beeldkwaliteitsplan en de supervisie van de architectuur. Naast de gebruikelijke toetsing door de gemeentelijke Welstandscommissie.

### *Masterplan en Beeldkwaliteit*

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de kwaliteit van de architectuur, de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé. Het creëert een kader voor toetsing door de welstandscommissie en maakt inzichtelijk waarmee de supervisor de plannen heeft beoordeeld. Het beeldkwaliteitsplan is als verlengde van het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen in wisselwerking met architecten, ontwikkelaars en gemeente.

Het doel is meerledig. Het dient ter inspiratie en handleiding voor architecten die de gebouwen gaan ontwerpen in Vliethaven Bovenal is het een document op basis waarvan dadelijk getoetst moet worden door welstand en evt. supervisor of de plannen die worden ingediend voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau zoals beschreven in deze visie.
Dit beeldkwaliteitplan is een document waarin uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen worden vastgelegd.
Ingegaan wordt op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden.

In de beeldkwaliteit Vliethaven wordt aansluiting gezocht bij het karakter van het Raadshuiskwartier van Leidschendam. Vooral de kwalitatieve detaillering en samenhangende architectuur van deze buurt rondom het oude Raadhuis van Kropholler dienen ter referentie.

Niet letterlijk het historische beeld kopiëren, maar door middel van een hedendaagse vertaling en interpretatie van de ingredienten die deze buurt haar karakter geven.

Een buurt van panden, met statige entrees, hoge plinten, verspringende daklijnen, vertikaal gelede baksteenarchitectuur en aandacht voor hedendaags ornament en detail.

Ambitie

Uitdaging voor Vliethaven is het ontwikkelen van een buurtschap die het kwalitatief wonen in Leidschendam versterkt. De unieke landschappelijke kenmerken van de locatie met de Vliet, polderranden en het parklandschap van Schakenbosch moeten daarbij behouden blijven en benut worden. Een stelsel van wandelpaden die dienen als uitloopgebied voor de stedeling wordt versterkt.

Bovenal is de opgave het maken van een aanvullend kwalitatief hoogwaardig woongebied voor Leidschendam.

5.

# 1.1 DE KERN VAN HET PLAN IS DE OPENBARE RUIMTE

***1. Centraal in het gebied ligt de Haven***

Deze is ontworpen in het verlengde van de centrale as van Schakenbosch zodat er een mooie relatie ontstaat tussen het parkachtige groen van het Schakenbosch en de historische ontginningslijn van de Vliet. De haven met houten beschoeiing en graskades is omzoomd door linde bomen. Er zijn ongeveer 26-28 ligplekken in de haven opgenomen. Een markante voetgangersbrug maakt het mogelijk om een rondje te lopen rond de haven.

***2. De openbare ruimte van Vliethaven is ontworpen als een gebied waar de auto te gast is***

De verkeersintensiteit is laag waardoor het gebied is in te richten als woonerf, voetgangers, fietsers en automobilisten maken gebruik van dezelfde rijloper. De rijloper is smal gehouden om de snelheid van automobilisten af te remmen. Brede schrikstroken langs de rijloper kunnen gebruikt worden als uitwijkstrook of voetpad. De verharding is uitgevoerd in een Hollandse gebakken klinker. Het parkeren is gepositioneerd uit het zicht: op het binnenterrein, de parkeerkoffer, op eigen kavel bij de vrijstaande woningen en de twee kappers en in een ondergrondse parkeergarage.

***3. De overgang naar het landschap wordt gemaakt door de Dreef***

Deze royale bomenlaan met fluitenkruid maakt een mooie overgang naar de Duivenvoorde Corridor. Als de bomen op maat zijn worden de woningen minder aanwezig vanuit de omliggende weilanden. Vanuit de woonkamers van de woningen daarentegen kijkt men onder de bomen door het weiland in. Tussen de bomen kan men wandelen en spelen, voor kinderen in verschillende leeftijdscategorieën.

***4. Tuin Aan de Vliet***

Aan de Vliet ligt een klein plantsoen dat is vormgegeven als overtuin. Gras struiken en solitaire bomen maken de seizoenen zichtbaar en plaatst de Vliethaven in de tradities van de landgoederen aan de Vliet.

***5. Netwerk van openbare ruimtes***

Via de overtuin en het pad langs de Vliet ontstaat een netwerk van wandelpaden vanuit de bebouwde kom van Leidschendam het landelijk gebied in. De dreef, de Parnoshofweg, de centrale as van Schakenbosch de haven en het pad langs de Vliet maken onderdeel van dit recreatieve fiets en wandelnetwerk. Aantakkend op de mogelijke toekomstige wandelroute langs de Vliet naar de Duivenvoorde Corridor.

6. ***Expressie van de woonfunctie aan de openbare ruimte***

De huizen staan trots in de omgeving en geven kleur aan het beoogde straatbeeld. Zorgvuldig ontworpen entrees, woningindeling, vakkundig metselwerk en verzorgde dakranden geven blijk van een traditie die het wonen aan de straat en in de wijk tot leven brengt. In Vliethaven vind je geen repetitie van keukenramen waarachter het wonen verborgen is, maar erkers en hoge ramen die de straat allure geven en van waaruit bewoners kunnen genieten van de straatruimte.

***7.* Samenhang en herkenbaarheid**

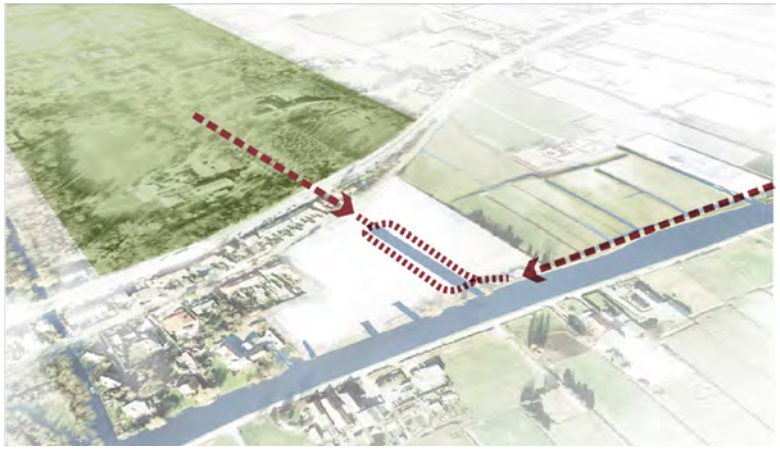
Samenhang en herkenbaarheid van de wijk is leidraad in de verdere uitwerking van de architectuur. Als uitgangspunt voor het plan geldt dat Vliethaven als één samenhangende wijk wordt ontwikkeld. De inspiratie voor Vliethaven is het Raadhuiskwartier te Leidschendam.

West 8 wordt door de ontwikkelende partijen ingezet om de samenhang en de beoogde kwaliteit te borgen. West 8 superviseert de architectuur.

## A . Wonen aan de Vliet centraal

## B. Openbaar netwerk,

## geen gesloten enclave



# 1.2 DOELSTELLINGEN VAN DE TRANSFORMATIE

**Wandelroute loopt door naar Schakenbosch**

**C. Gemengd woonmilieu, geen repetitie maar een buurtschap, organische overgang naar de bestaande buurt, variatie in bebouwing en architectuur**

## D. Auto te gast

## E. Groene robuuste stadsrand, waardering voor de openheid van de Duivenvoorde corridor

## F. Vergroening en zachtere Parnashofweg

**Differentiatie**

Aan de woonblokken moet te zien zijn dat ze zijn opgebouwd uit verschillende architecturen; dit wordt versterkt door een pandsgewijze verkaveling. De keuze voor twee architecten levert hier ook bijdrage aan. Versterkt door variatie in massa, details en verbijzonderingen (erkers, schoorstenen, dakkapellen, kaprichting, gevel openingen, duidelijke beëindigingen). Refererend aan het Raadhuiskwartier.

**Materiaalgebruik**

Inspiratie Raadshuiskwartier Leidschendam. Een ingetogen en duurzaam materiaal gebruik. De hoofdtoon van het plan is uitgewerkt in kleurpallet: Oranje rood - rood - bruin - donkerbruin metselwerk. Lichte verschillen worden gemaakt door verschillende wijze van voegen en variatie in een wasserstrich steen en handvorm steen. Daarnaast worden accenten toegevoegd door stucwerk. Daken ziijn uitgewerkt in antraciet kleur en roodbruin. Variatie in kapvormen en kleuren van kappen. Grote contrasten en witaccenten ontbreken, een enkele witte woning is mogelijk.

**Panden in de gestapelde bouw**

Een pand is opgebouwd uit plint, middenstuk en top.

**Daklandschap**

Combinatie van kappen en afgeknotte platte daken.

**Entree**

Ieder pand heeft een eigen ontsluiting. Hiervan kan worden afgeweken mits de kwaliteit als gelijkwaardig of beter wordt beoordeeld door de supervisor en welstand. De entree is een integraal ontwerp en geeft allure aan de
straat. Een hoge voordeur met lichtpunt, deurbel, handgreep, huisnummer en brievenbus integraal ontworpen als onderdeel van de entree.

**Garage entree**

De entree naar de garage (Havenwoningen) is terughoudend ontworpen. Deze wordt integraal mee genomen door de architect in het ontwerp van het pand.

# 1.3 Welstandscriteria op hoofdlijnen

**Zijgevel**

Daar waar zichtbaar dienen zijgevels te worden uitgevoerd in metselwerk of andere hoogwaardige materialen. Bij verstaffeling is de zijgevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de voorgevel.

**Achterterreinen**

Privacyschermen en afscheidingen tussen percelen onderling en grenzend aan het collectieve achtergebied moeten worden mee ontworpen met de woning. De inrichting van het parkeerdek is integraal onderdeel van het ontwerp.

**Integratie van energievoorzieningen en installaties in de architectuur**

Energievoorzieningen zijn netjes geïntegreerd, het oogt niet alsof ze er later op zijn gelegd. Vanaf het begin zijn ze onderdeel van het ontwerpproces.

**Kopblok, Appartementen aan de Vliet en de Binnenhaven**

Het blok aan de kop van de haven is opgebouwd uit minimaal 2 karakters. Het gebouw oogt niet als één gebouw, maar als een samengesteld, morfologisch gegroeid, pand ondanks dat het door één architect is ontworpen. De zijde aan de binnenhaven sluit aan op de havenwand.

**Karakters**

Twee-kapper, drie-kapper, rijwoningen, de architecten hebben de opdracht om de gebouwen tot specifieke karakters te ontwerpen zodat vrijwel alle gebouwen een unieke verschijningsvorm hebben.

**Energievoorzieningen**

De zonnepanelen zijn geintegreerd in het ontwerp en beperken zich tot de binnenzijdes van de dakvlakken. Zonnecarports in de binnenterreinen.

# Masterplan 2

# Verkaveling

# Netwerk van openbare ruimtes

**Groene Vliet rand:**
**a. oostelijk deel: plantsoen,**
**b. westelijk deel: ruime prive kavels met groene tuinen**

# 2.1 stedenbouwkundige uitgangspunten

De verkaveling geeft aan waar en welke korrel van bebouwing wenselijk is. Tevens legt zij de buitenruimtes i.c.m. het inrichtingsplan vast.

De afwisseling van vrijstaande en geschakelde woningen zorgt voor een beeld dat niet een matig gemiddelde is, maar laat juist een afwisseling ontstaan tussen ruime en kleinere kavels. Op deze manier worden ook de verschillende woningtypes (appartementsgebouw, geschakelde woningen, villa's en vrijstaande woningen) bewust ingezet voor een groen en ruim buurtschap Vliethaven, creëert het herkenbare plekken in de verkaveling en worden de afzonderlijke eigenschappen van de woningtypes benut.

In de verkaveling is een aantal bijzondere kavels aangewezen die om hun bijzondere ligging, grootte of anderszins om woningen vraagt met een bijzondere architectuur die zeer specifiek zijn voor een bepaalde kavel.

In het algemeen wordt gesteld dat het exterieur van de woningen een zorgvuldig gekozen ornamentering dient te hebben in de vorm van speciaal gekozen balkonhekjes, trappen, erkers, etcetera. Ook de vormgeving van bijvoorbeeld de entree, de goten en de daklijsten geven uitdrukking aan het vakmanschap van de architecten.

Verkaveling Vliethaven; 1 WIJK

Uitgangspunten voor de verkaveling is de eenheid van Vliethaven, de afwisseling in de bebouwing en de natuurlijke wijze waarop de wijk is opgenomen in het (nieuwe) landschap.

**A. Ruim Vrijstaand aan de Vliet**

**B. Gemarkeerde Entree**

**C. Klein rijtje aan de Parnashofweg**

**D. Ruime woningen aan het groen,aan de noorzijde, zicht op weilanden**

**E. Grachtwoningen in het hart van het plan**

**F. Diverse grondgebonden types aan de Zuidzijde**

## 2.2 Differentiatie in types

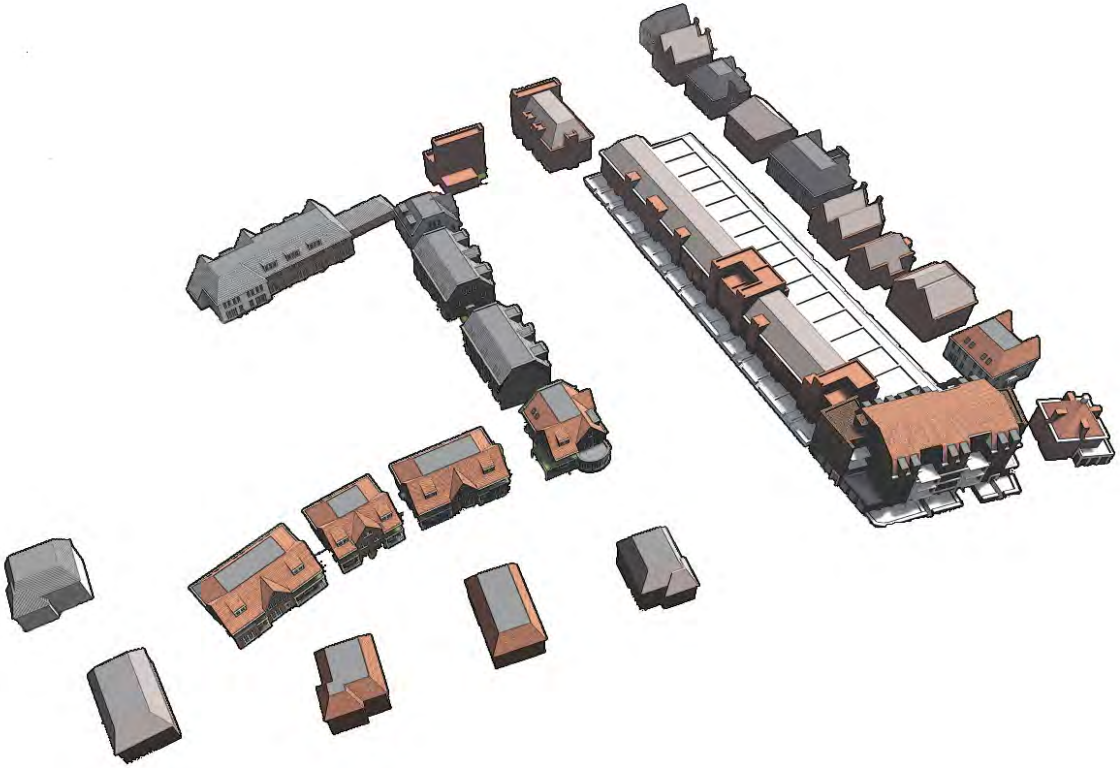
Door binnen een blok of rijtje af te wisselen in woningtype, architect, materialisering en kleur of hoogte ontstaat een rijk gevarieerd beeld dat op de schaal van de wijk als geheel bindend werkt.

De bouwvelden worden niet ingevuld door één architect met één woningtype. Er is gekozen voor een pandsgewijze architectuur.
Elk pand heeft een eigen uitstraling, binnen een wand zijn diverse architecten en architectuurstijlen leesbaar.

Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd en kleinschalig beeld. In Vliethaven treft men vrijwel geen herhaling van één type of een architectuur smaak maar een variatie van verschillende gebouwtypes en bouwvormen. Om niet te vervallen in geveldecoratie wordt de variatie niet ingezet per beuk, maar wordt er gewerkt met het begrip korrel of architectonisch ensemble. Een groepje woningen vormt tezamen een architectonisch eenheid: ensemble. De verschillende ensembles onderscheiden zich door middel van gevelcompositie, bouwhoogte, sprong in daklijn en/ of gevel plastiek.

Het buurtschap kenmerkt zich door verschillende huizen, er is niet sprake van een herhaling van één type maar een verzameling verschillende karakters die met elkaar toch een gemeenschap vormen. De types kunnen worden teruggebracht op de specifieke ruimtes van het buurtschap: Dreef woningen, kade woningen, Vliet villa's, rij aan de Parnashof weg, haven woningen etc.

Er is ook sprake van differentiatie in grote en architectuur en prijsklasse, mogelijk particulier opdrachtgeverschap en appartementen.
Voor de woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden door ontwikkeld is door de architecten reeds een architectuurbeeld en schetsontwerp gemaakt. Hierdoor wordt de samenhang met de omliggende bebouwing gezekerd.



## Expressie van panden

De verschillende panden vormen samen het buurtschap Vliethaven, een hecht geheel. Binnen een kader van terugkerende elementen in de bebouwing is een grote verscheidenheid aan panden mogelijk. De panden onderscheiden zich door variatie in beukbreedte, dakvorm en (metsel) kleur. Maar tegelijkertijd vormen zij een eenheid door terugkerende elementen als daklijsten en kapvormen, aardse, terughoudende kleuren, verticale raampartijen en een hoogte en breedte die steeds binnen een bepaalde marge vallen.

Panden hebben een eenvoudige vorm en een rustige, evenwichtig ingedeelde en gedetailleerde gevel. Een pand heeft een heldere hoofdvorm die vanaf de straat zichtbaar is. De gevel wordt duidelijk beëindigd. Sommige panden hebben een kap, andere een platdak met een daklijst. Vaak kennen de panden een rijkdom aan details, echter, deze zijn subtiel toegepast (daklijst, voordeur, metselwerk) en van een afstand eigenlijk niet waarneembaar. In het straatbeeld valt juist de eenvoud van de panden op.

uitgangspunt: eenvoudige panden.
De panden hebben hoge, staande ramen, de decoraties worden geconcentreerd bij de entree en de daklijst.

# 2.3 Karakters

Vrijstaand

Appartementsgebouw op de hoek

Geschakeld

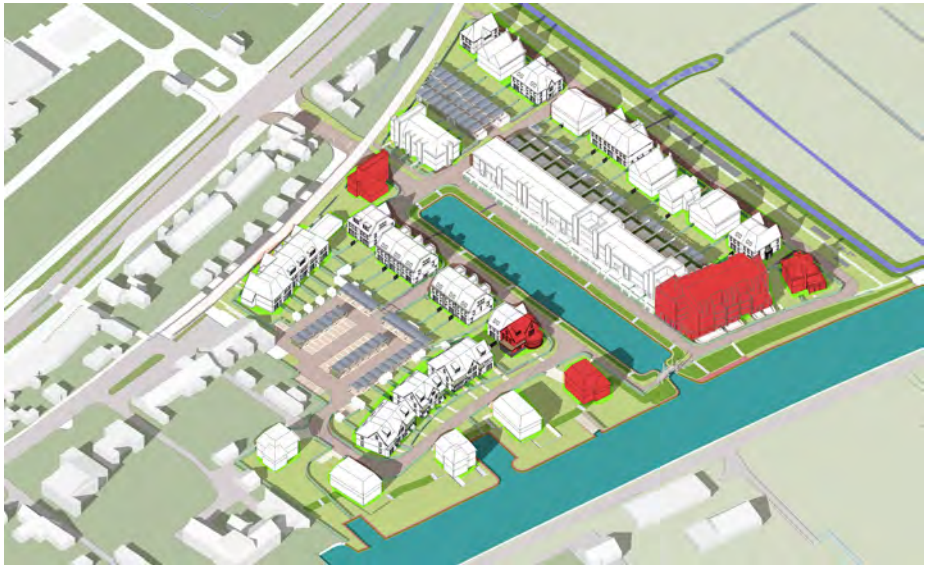
Rijtje Parnashofweg

1 pand, 2 woningen

1 pand, 3 woningen

## Karakters

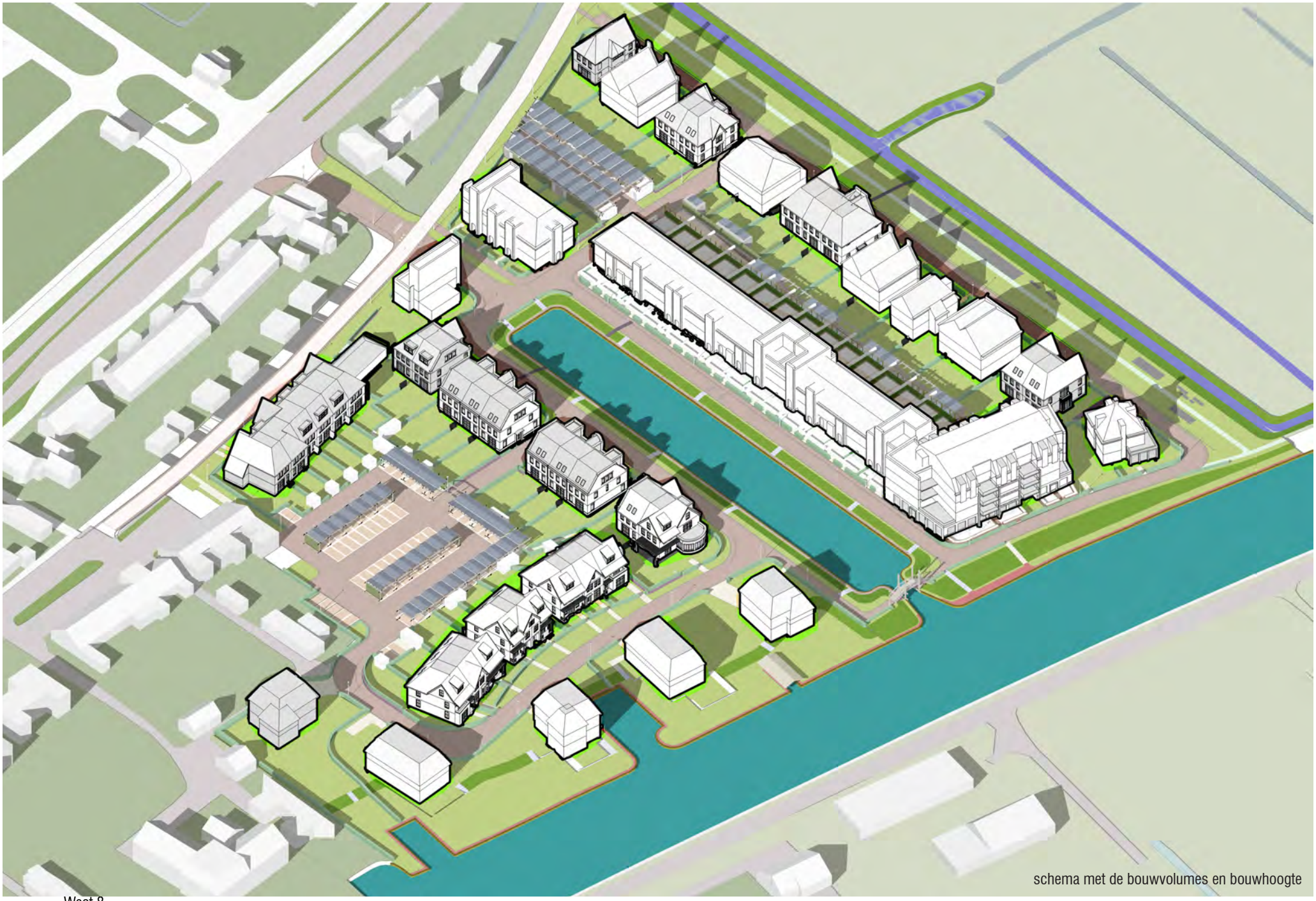
Twee-kapper, drie-kapper, rijwoningen, de architecten hebben de opdracht om de gebouwen tot specifieke karakters te ontwerpen zodat vrijwel alle gebouwen een unieke verschijningsvorm hebben.
De architecten moeten zich verdiepen in de specifieke kwaliteiten van het pand, Dit betekent dat hoewel een architect meerdere panden ontwerpt ieder pand op zichzelf dient te worden beschouwd.



Specials

## Specials

In de gedifferentieerde opbouw van het plan vormt het individuele pand de bouwsteen. Om het afwisselende beeld van de architectuur in het plan te versterken worden op beeldbepalende plekken in het plan, waar men een hoek omgaat of een ruimte beëindigd wordt, bijzondere panden gerealiseerd. De openbare ruimte krijgt daardoor zeggingskracht  maar ook de specifieke ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt omgezet in een woonbeleving.



schema met de bouwvolumes en bouwhoogte

# 2.4 Bouwhoogte

***Bouwhoogte***

Het huidige maximale programma in relatie tot de te maken parkeerplaatsen is getest in een massa volume model. In visualisaties is weergegeven wat de evt. impact is op de omgeving. Met het model zijn de eisen uit het ruimtelijk kader getoetst en zijn slagschaduw berekeningen gedaan om de maakbaarheid van de ontwikkeling te visualiseren.

In aansluiting op de omgeving wordt gestreefd naar een buurtschap milieu. De grondgebonden woningen zitten tussen de 2 en 3 lagen evt. met kap. De appartementen zitten gemiddeld op 4 lagen zonder kap

Het schema met de bouwvolumes en bouwhoogte (p26) geeft de gemiddelde hoogte aan varierend van een maximum en een minimum (kaplaag telt als een laag).
De gestelde gevarieerde pandsgewijsheid vraagt om een gevarieerd daklandschap met sprongen.

# Beeldkwaliteit 3

# 3.1 BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES BEELDKWALITEIT

**Gezamenlijk vertrekpunt voor Vliethaven, referentie Raadhuiskwartier**

**Samenhang in materiaal, kleur en daklandschap.**

**Variatie in massa, details en verbijzonderingen**

**(erkers, schoorstenen, dakkapellen, kaprichting, gevelopeningen,**

**duidelijke beëindigingen, etc.)**

**Gevels zijn Oranje rood - rood - bruin - donkerbruin metselwerk.**

**(incidentele afwijking)**

**Kappen zijn antraciet of rood.**

**Grote contrasten ontbreken, op een enkele gestucte woning na.**

**Stedenbouwkundig plan**

**Korrelmaat**

**Pandsgewijsheid**

Het doel is een gedifferentieerd en kleinschalig beeld. De gevelwanden kenmerken zich door een gevarieerd beeld. Men treft hier geen herhaling van één type of een architectuur smaak maar een variatie van verschillende gebouwtypes en bouwvormen.

De gebouwen manifesteren zich als individuele panden en verschillende architecturen worden naast elkaar gebouwd, zodat een gedifferentieerd en kleinschalig beeld ontstaat. Door de pandsgewijze benadering kunnen woningtypes gemakkelijker worden gemixt binnen een bouwveld. Een gedifferentieerde wijk is doorgezet in bouwblok en architectuur.

referentie materiaalgebruik en kleurgebruik, overwegend baksteen

Inspiratie Raadhuiskwartier

# Eenheid in kleur en materialen

***Materialisering***

***Kleurgebruik: Aardkleurig metselwerk***

Het stedenbouwkundig plan staat een beheerst kleurgebruik voor geinspireerd op het Raadhuiskwartier. De baksteen van het hoofdvolume dient per woning gekozen te worden in afstemming met de steen van de woningen in de directe omgeving.

***Ingetogen materiaal gebruik***

De grote mate van diversiteit in de architectuur gaat gepaard met een ingetogen en duurzaam materiaal gebruik. De hoofdtoon van het plan is uitgewerkt in oranje rood - rood - bruin - donkerbruin metselwerk. Lichte verschillen worden gemaakt door verschillende wijze van voegen. Daarnaast worden accenten toegevoegd door stucwerk/ gecementeerd en geschilderd metselwerk. Daken ziijn uitgewerkt in antraciet of rode pannen.

Grote gesloten gevel oppervlakken anders afgewerkt dan in metselwerk of een vergelijkbaar traditioneel materiaal zijn niet gewenst. Voor de variantie in kleurstelling, inherent aan de keuze voor een kleinere korrelgrote binnen het bouwblok, geen contrast in kleur, maar ton-sur-ton kleuren toepassen. Poedercoaten en verven van metaal in hekken, railingen, trappen, kozijnen, deuren en dergelijke dient steeds in neutrale toon (wit, gebroken wit, grijs, zwart, antraciet, standblauw, standgroen).
Er komen geen gegalvaniseerde oppervlaktes voor.
De beeldbepalende materialen en monsters dienen te worden voorgelegd aan welstand of evt. supervisor.

De nieuwe architectuur in de wijk wordt gedomineerd door metselwerk. Siermetselwerk of verbijzonderd metselwerk, refererend aan het Raadshuiskwartier, dient op een eigentijdse manier te worden geïnterpreteerd. Een klassieke benadering is gepast, maar een historiserende stijl niet.

*Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik*

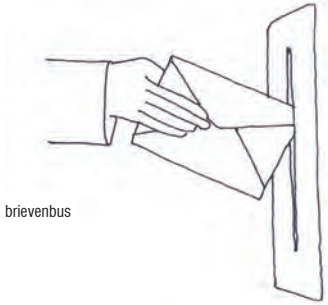
Alleen materialen die duurzaam verouderen zijn toegestaan. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas, kozijnen en puien in hout, staal of aluminium. Toepassing van kunststof of volkern plaatmateriaal op zichtbare locaties is niet gewenst. Metselwerksteen en dakpan zijn liefst van gebakken materiaal, of van vergelijkbare esthetische kwaliteit. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels of overstekken dienen hoogwaardig te worden afgewerkt. Het is niet wenselijk om minderwaardig ogende materialen in het zicht te verwerken zoals bijvoorbeeld PVC voor hemelwaterafvoeren of houtwolcementplaten voor plafondafwerkingen e.d.

### *Erkers*

Evenals neggen kunnen erkers plasticiteit geven aan de panden.  Met gebruik van één materiaal kan op eenvoudige wijze het volume van een pand worden verrijkt. Vanuit de woning biedt een erker een ruim zicht op de straat.

deurknop

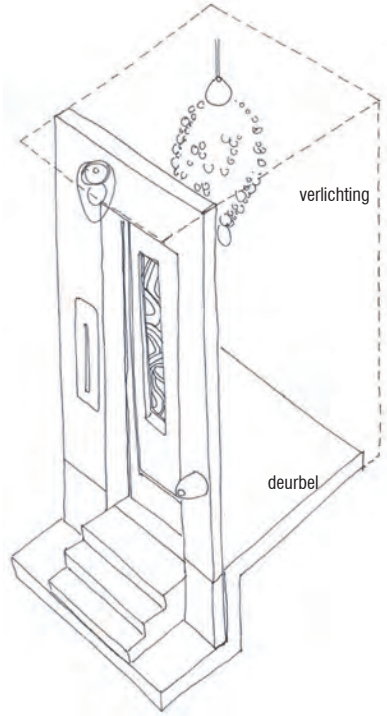
deurbel



brievenbus

huisnummer

raamhek, deurklink, deurbel één stijl




Entreehal met daglicht

Kwaliteit en expressie in de entree

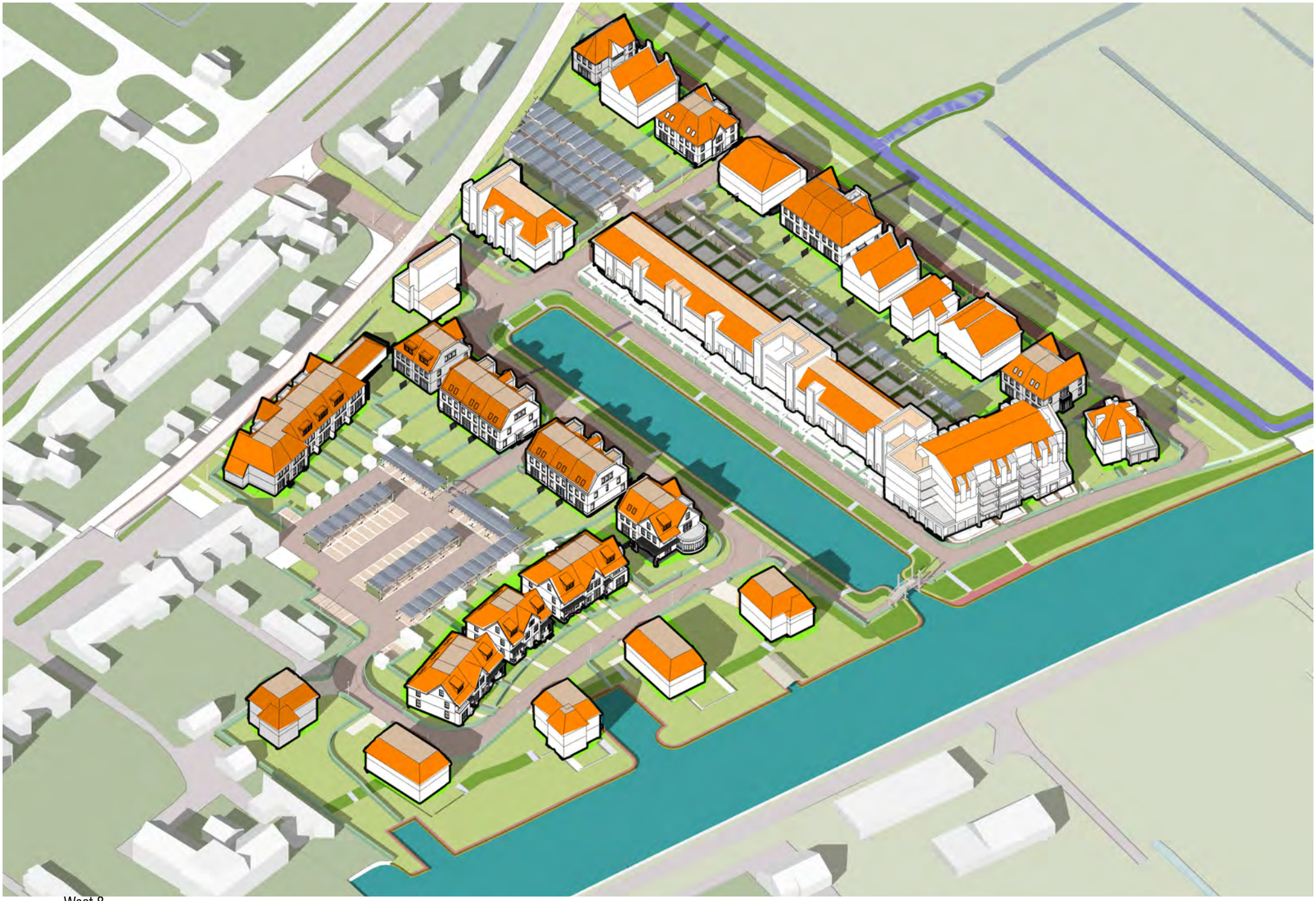
### *Statige entree*

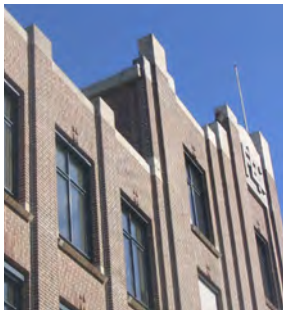
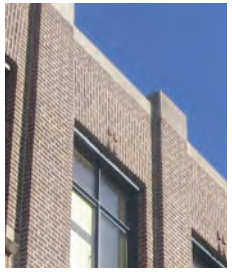
De entree representeert het pand aan de straat, het gebouw in de stad, het individu in de samenleving. De entrees van de bouwwerken moeten integraal ontworpen zijn en vormen een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsbeoordeling.

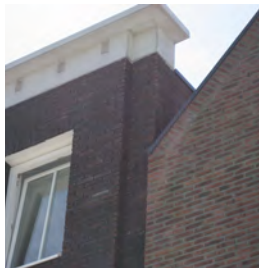
De entree krijgt extra aandacht in het woningbouwontwerp. Hoge voordeur, lichtpunt, deurbel, handgreep, huisnummer en brievenbus worden speciaal ontworpen door de architect of industriële vormgever en versterken het gevoel van een burgerlijke waardigheid van de architectuur naar het openbaar gebied.

Voor Vliethaven kan een speciale nummerplaat of -steen worden ontworpen die in alle woningen terugkeert. Mogelijk zijn er varianten waaruit de architecten kunnen kiezen, tenzij zij zelf een mooier detail ontwerpen. Omdat de voordeur vorm geeft aan het adres van de bewoners wordt hiervoor al vroeg in het ontwerpproces aandacht gevraagd.

Aandacht in vormgeving en compositie





referentie gearticuleerde dakrandbeëindigingen

## Kwaliteit Daklandschap

De variatie in vorm creeert ook een rijk gevarieerd daklandschap. Variatie in kapvormen en kleuren van kappen geven Vliethaven een silhouet die aansluit bij de Hollandse dorpsranden.
Dit vanzelfsprekende beeld wordt gekoesterd.

Variaties in bouwhoogte en verschillen in verdiepingshoogte in de toplaag faciliteren de leesbaarheid van de pandsgewijze opbouw evenals een variatie in kappen: dwarskap, langskap en platdak al dan niet afgeknot. Bij platte daken is afwisseling van hoogte en overstekken gewenst. Platte daken hebben een geprononceerd dakoverstek.

De gevelbeëindigingen zijn verzorgd en gearticuleerd. Stoppen van metselwerk en beëindigen met een aluminium daktrim is niet toegestaan. Oplossingen moeten worden gezocht in rollagen, zinkenkraal, afdekband of uitgetimmerde dakoverstekken.

Bij het ontwerp van het dak speelt de beëindiging van de gevel, nok en het doorsteken van kokers en leidingen een belangrijke rol en dienen op zorgvuldige wijze te worden ingepast. Evenals materiaalgebruik bij gevels dienen er hoogwaardige materialen gebruikt te worden voor het dak. Voorbeelden hiervan zijn keramische pannen, zink, of aantoonbaar gelijkwaardige materialen.

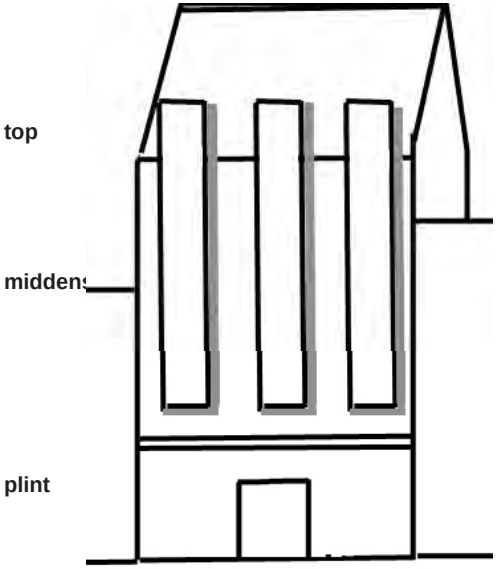
kwalitatieve zijwangen

## Zijgevels

Variatie in hoogte leidt er toe dat veel zijgevels in het zicht komen. De kwaliteit van de zijgevels is gelijk of beter dan metselwerk. Zijwangen dienen te worden opgelost binnen het eigen stramien en mogen niet leunen op het naast gelegen pand. Door deze regel kunnen in de toekomst woningen ook eventueel gemakkelijk worden opgetopt.
Daar waar zijgevels zichtbaar zijn dienen ze te worden uitgevoerd in metselwerk of andere hoogwaardige materialen, zoals zink.

## Hoekoplossingen

Hoekwoningen zijn altijd zodanig ontworpen dat hun plattegrond profiteert van de mogelijkheden. De hoekoplossing kent een andere plattegrond dan de middenwoning. Ramen, detaillering, erkers, verspringingen maken dat de hoek in het straatbeeld zich altijd onderscheidt.
Bij een hoek van twee gelijkwaardige openbare ruimtes dient de hoek van het pand te worden vormgegeven met twee gelijkwaardige voorgevels, dat wil zeggen dat bij een hoekwoning geen blinde gevels aan de openbare ruimte worden toegestaan.




opbouw van de appartementen in de gestapelde bouw

referentie inpandige buitenruimte

## Panden in de gestapelde bouw

Ook de gestapelde bouw presenteert zich als pand:
Het pand heeft een opbouw van plint, middenstuk en top.Verder heeft elk pand een eigen ontsluiting aan de openbare ruimte.

## Balkonnen, buitenruimte

Voorkomen moet worden dat er een gevelbeeld van balkonnen ontstaat. Gevelelementen aan de voorgevel van de begane grond laag, die buiten de rooilijn komen, zijn niet toegestaan.
Het balkon maakt integraal onderdeel uit van de gevel. De zichtbare onderkant van de balkon plaat is onderdeel van het gevelontwerp en dient door middel van schetsen te worden gevisualiseerd. Invulling met groen bij platte daken en gevels wordt aangemoedigd, afhankelijk van de integratie van de energievoorziening.

**Openbaar-Prive**

Het is van groot belang dat er een duidelijke scheiding wordt gemaakt tussen de openbare ruimte en privé-terreinen. Tuinen worden naar de openbare ruimte toe begrensd door hagen met een (verborgen) hek of gemetselde tuinmuren. De afscheidingen moeten de privacy van de bewoners beschermen.

Tuinen worden naar de openbare ruimte toe begrensd door hagen met een (verborgen) hek of gemetselde tuinmuren.

**Achterterreinen**

Met de ontwikkeling van het Vliethaven wordt een kwalitatief woonmilieu gecreëerd. Voor het binnenterrein is het schrikbeeld een milieu waarbij deze is dichtgezet met bergingen en schuttingen.

**Privacyschermen**

Privacyschermen tussen twee terrassen aansluitend op de woning zijn meegenomen in het ontwerp van een woning. Deze zijn van hout of gemetseld, minimaal 2m hoog, en ruim 2,50m diep.
De overige tuin wordt voorzien van een haag: beuken, liguster of taxus.

Op een aantal plaatsen grenst de achtertuin/ aan de route door het gebied. Hier is de tuin voorzien van een gemetselde tuinmuur met haag en evt. pergola. In deze muur kunnen openingen gemaakt worden. Toegangen tot het private gedeelte van het achterterrein gaat via een poort met een hek. Deze zijn integraal onderdeel van het ontwerp en dienen te worden voorgelegd ter beoordeling door welstand of evt. supervisor.

**Binnenterreinen, één handschrift,**

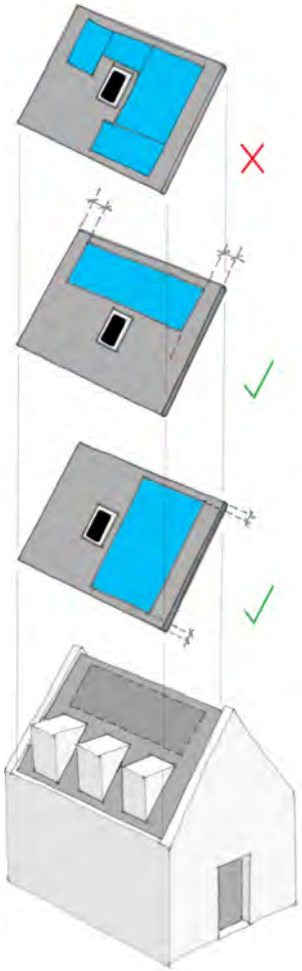
Voorkeur met solarcarport
De bergingen vormen samen met de binnenhoven, garages en carports een geheel en zijn ontworpen uit één hand.

**Garage entree**

De entree naar de garage, bij de havenwoningen, is door de architect vormgegeven en past bij het pand. Dit betekent dat op het eerste zicht van buiten af niet meteen duidelijk is dat hier een garage achter zit. In de openbare ruimte staan geen palen waar pasjes tegenaan gehouden moeten worden.  Gegalvaniseerde hekwerken zijn niet toegestaan. Het ontwerp voor de garageentree wordt meegenomen bij de pandbeoordeling.

**Bergingen**

Bergingen in de achtertuin zijn gemetseld of van hout en bij voorkeur voorzien van een kap. De bergingen vormen samen met de binnenhoven, garages en carports een geheel en zijn ontworpen uit één hand. Er wordt één principe berging / carport / garage / pergola ontworpen die wordt toegepast. Waar mogelijk kunnen bergingen tegen elkaar aan worden gebouwd en voorzien van een gezamenlijke kap.



**Duurzaamheidsvoorzieningen**

Duurzaamheidsvoorzieningen op of aan het gebouw, zoals zonnecollectoren, zonnepanelen, warmtepompen en ventilatie, zijn vanaf het begin onderdeel van het ontwerpproces en dienen integraal in vorm, materiaal en kleur te worden meegenomen in het ontwerp.
Energievoorzieningen zijn netjes geïntegreerd, het oogt niet alsof ze er later op zijn gelegd. Vanaf het begin zijn ze onderdeel van het ontwerpproces.

**Nutsvoorzieningen**

Nutsvoorzieningen zoals trafo's zijn geïntegreerd binnen de bouwblokken, daardoor blijft de openbare ruimte schoon van obstakels.

**Hemelwaterafvoer**

Indien de hemelwaterafvoer zichtbaar is vanaf de openbare ruimte moet deze worden uitgevoerd in een hoogwaardig materiaal. PVC pijpen in het zicht van het openbaar gebied zijn uitgesloten. Architecten worden aangemoedigd om regenwaterafvoer op te nemen in het gevelbeeld door middel van een uitstroombak of een in de gevel verwerkte stalenkoker. Deze oplossing moet bijdragen aan de expressie van panden ten opzicht van elkaar.

**Energie neutraal en architectuur**

Voor de ontwikkelcombinatie is het evident: Hoe borgen we dat het mooie daklandschap niet wordt aangetast door noodzakelijke maatregelen voor duurzaam energie gebruik. Met andere woorden dat er dadelijk geen dakvlakken ontstaan waar willekeurig zonnepanelen op rond gestrooid zijn.

-De woningen worden ontwikkeld als nul op de meter woningen bij oplevering.

-Zonne panelen zijn strak geintegreerd in het ontwerp.

-Zonnepanelen beperken zich tot de binnenzijdes van de dakvlakken.

-Carports en opstel plekken voor auto's worden integraal voorzien van zonnepanelen.

# BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES BEELDKWALITEIT PER STRAAT

**Entree Veursestraatweg**

**Parnashofweg**

**Havenwand West**

**Havenwand Oost**

**Vliettuinen**

**Appartementengebouw &**

**hoekpand aan de Vliet**

**Kromme pad**

**Aan de Dreef**

# 4

# Entree Veursestraatweg

De twee entreegebouwen sluiten in architectuur aan bij het pand op de hoek van de Veursestraatweg en de Parnashofweg.

Een samengesteld volume met variatie in dakvormen en hoogtes.

Zicht op de binnenhaven, richting de Vliet, wordt extra gearticuleerd in de architectuur.

bestaand hoekgebouw

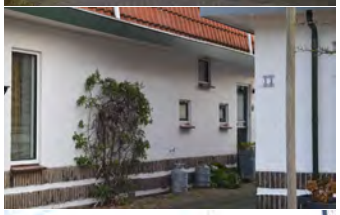
# Parnashofweg

Als overgang op de bestaande bebouwing aan de Parnashofweg.

In de materialisering en detailering sluit dit gebouw aan op Vliethaven.

Het pand is niet een herhaling van dezelfde woning, maar heeft verfijning en geleding in de gevel en daklandschap.

Erkers, aanbouwen en hoge schoorstenen vervolmaken de compositie.

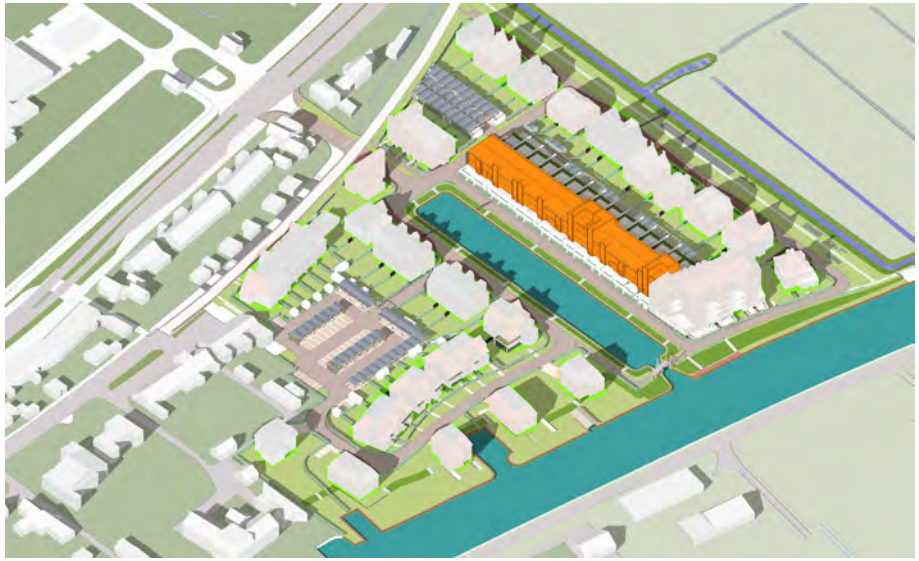


# Havenwand

# West

Statige panden.

Samengesteld uit 2-3 woningen, vormen 5 panden de westkant van de haven. Met als bijzondere woning de hoekwoning op de hoek van het Kromme pad en de Haven. De continuiteit van statige panden loopt door tot in de villa aan de Vliet.

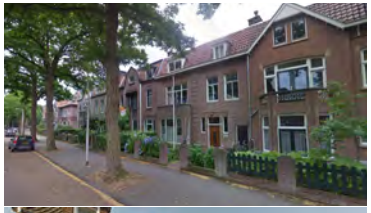


# Havenwand

# Oost

De oostwand aan de binnenhaven bestaat uit een aaneengesloten gedifferentieerde wandopbouw met op de kop het appartementsgebouw als special.

Een duidelijke voorkant met buitenruimtes is een vereiste aan de binnenhaven.

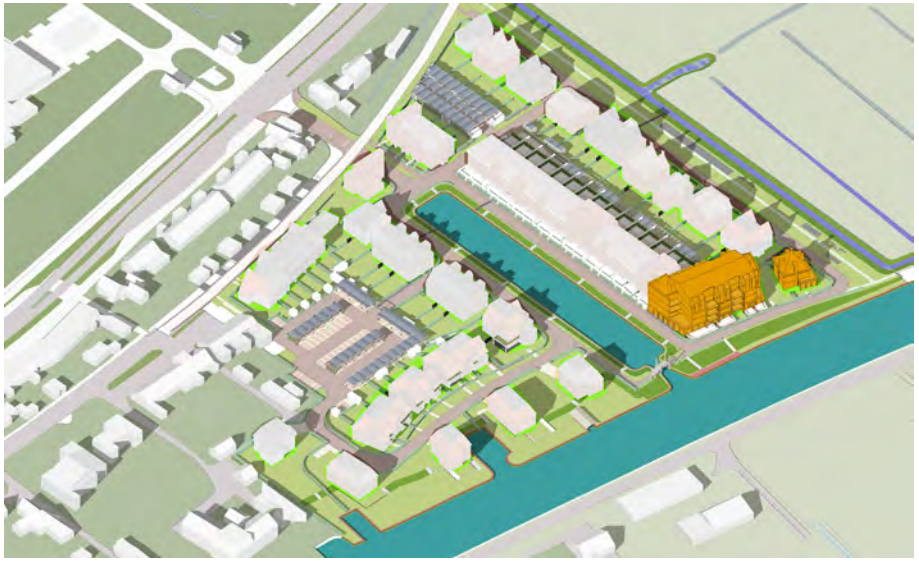


# Vliettuinen

Grote vrijstaande Villa's aan de waterzijde

Op één villa na staan de villa's loodrecht op de Vliet, hierdoor ontstaat er zicht op de Vliet vanaf de Binnenstraat.

De insteekhavens bij de villa's vraagt om een open gevel aan de waterzijde.



# Appartementengebouw & hoekpand aan de Vliet

Niet één groot gebouw, maar geparceleerd in drie volumes.
Het gebouw oogt niet als één gebouw, maar als een samengesteld, morfologisch gegroeid, pand ondanks dat het door één architect is bedacht.

Een volume wat aansluiting zoekt bij de Havenwand Oost en de bebouwing aan de Vlietzijde.

Ieder volume viert het uitzicht op de Vliet en de Binnenhaven en heeft hier zijn buitenruimtes.

Eén centrale entree aan de Vlietzijde die duidelijk gearticuleerd is.
De verbijzondering van dit pand zit in de hoek, daar waar Vliet en binnenhaven samenkomen bij de brug.

Een bijzondere erker of een extra hoge buitenruimte geven deze hoek vorm.

Eén tot twee grondgebonden woningen op de hoek.
Deze maken tesamen de knik in de bocht richting de Duivenvoorde-corridor en omarmen met het appartementengebouw de buitenruimte aan de Vliet.

# Kromme pad

8 woningen in 3 panden

Woningen die direct als indirect zicht hebben op de Vliet.

De licht kromming in de straat maakt dat iedere woning iets verdraait t.o.v. de naastgelegen woning.

# Aan de Dreef

De bebouwing aan de Dreef is fijner van korrel. Twee grote panden als driekapper en de overige panden, op twee vrijstaande woningen na, zijn tweekappers.

De woningen liggen niet kaarsrecht langs de rooilijn, maar verspringen. Hierdoor ontstaat er een wat lossere opzet in de verkaveling meer passend bij een Dreef.