

Den Haag - beeldkwaliteitsplan - Kavel 100

Industrieschap Plaspoelpolder

22-12-2020



1. locatie en ligging



Kavel 100 is gelegen op een markante plek in Den Haag Wateringseveld. De Laan van Wateringseveld is een verkeersader die automobilisten naar de oprit van de A4 en de Veilingroute leidt. Kavel 100 ligt op een zichtlocatie, op het scharnierpunt van woningbouw & bedrijvigheid. Met dit Beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit van Kavel 100 gewaarborgd.



nieuwbouw Guido van Dethstraat



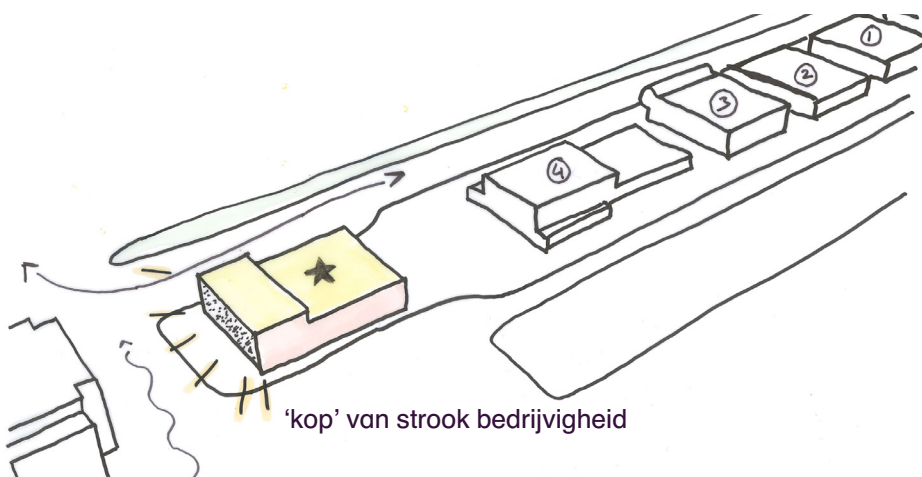
bedrijventerrein



woonwijk met zorgvuldige openbare ruimte



strook van bouwvolumes met bedrijvigheid



'kop' van strook bedrijvigheid



ligging in Wateringseveld

2. voorbeeld uitwerking maximale bouwvolume



Uitgangspunten:

Op Kavel 100 geldt als eis 'maximaal 70% bebouwd'.

Voor de functie bedrijvigheid is de vigerende parkeernorm 1,45 per 100m² bvo.

Voor kantoorfunctie wordt de parkeernorm 2,2 per 100m² bvo aangehouden.

Direct parkeren (in/uit) vanaf Paul Steenbergelaan is toegestaan.

De parkeervakken zijn minimaal 2.6m breed.

Alle parkeervakken worden op eigen terrein gerealiseerd.

Planbeschrijving voorbeeld uitwerking:

In de uitwerking is de footprint van het gebouw is 962 m². Er wordt een insteekvloer gerealiseerd in elke bedrijfsunit. Het oppervlak van de 'insteekvloer' op de eerste verdieping mag maximaal 38% van het oppervlakte bvo footprint zijn. De begane grond en de insteekvloer moeten de functie bedrijvigheid hebben.

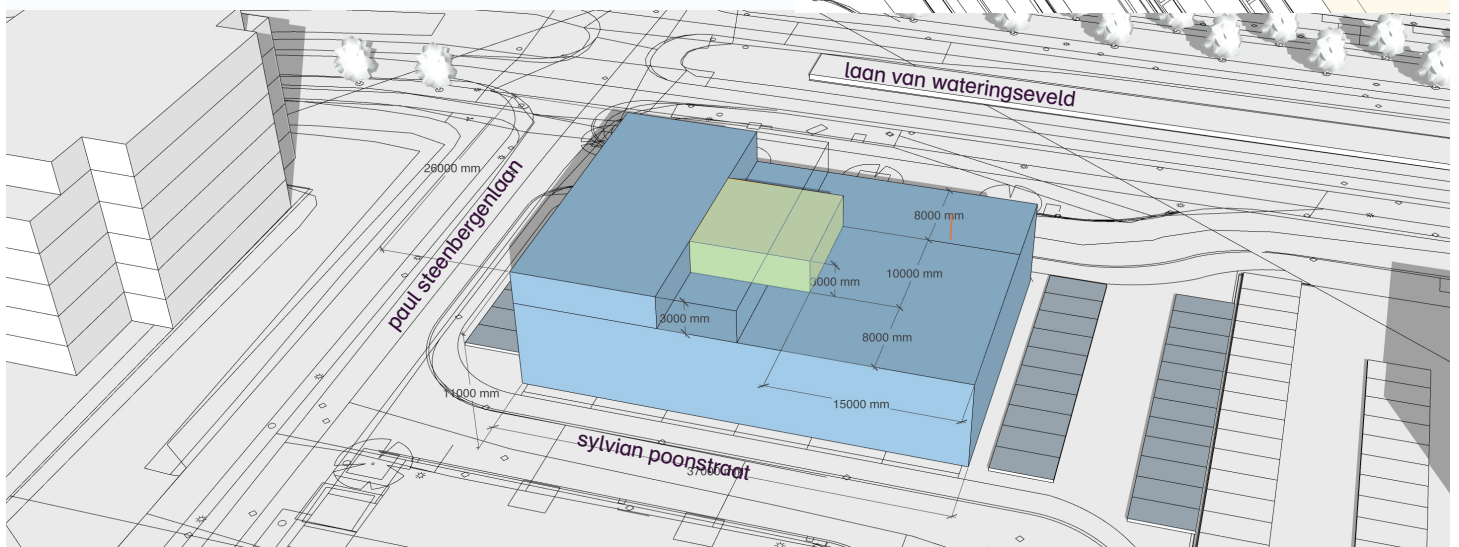
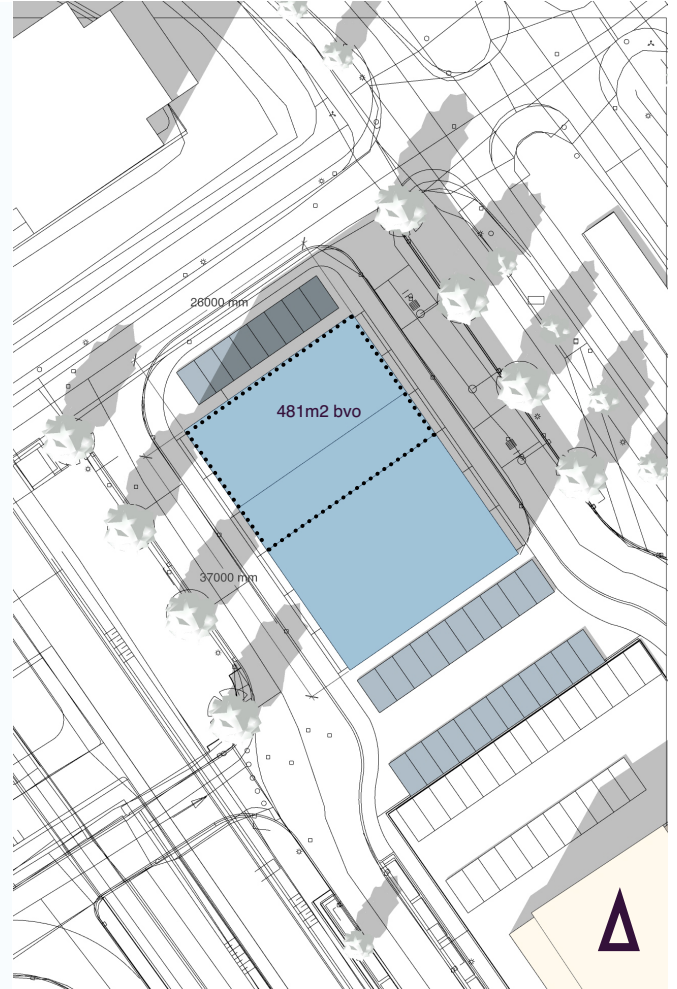
Het accent op de 2e verdieping aan de Paul Steenbergelaan mag 50% van de footprint van het bouwvolume bestrijken. Het accent op de tweede verdieping heeft de functie kantoor. Op de begane grond en de insteekvloer op de eerste verdieping mag alleen de bestemming bedrijvigheid worden gerealiseerd. Hierdoor kan er in totaal nooit meer dan 33% m² bvo ingevuld worden door de functie kantoor.

Door 30 parkeerplaatsen te realiseren kan een accent van maximaal 481m² bvo op de tweede verdieping worden geprojecteerd. De 30 parkeerplaatsen zijn gekoppeld aan een maximum bouwenvolpde van 1805,6 m² bvo en bovengenoemde functie verdeling.

Rondom de maximale footprint is een ruimte van minimaal 1,5m gedefinieerd tot kavelgrens alsmede de parkeeropstelling.



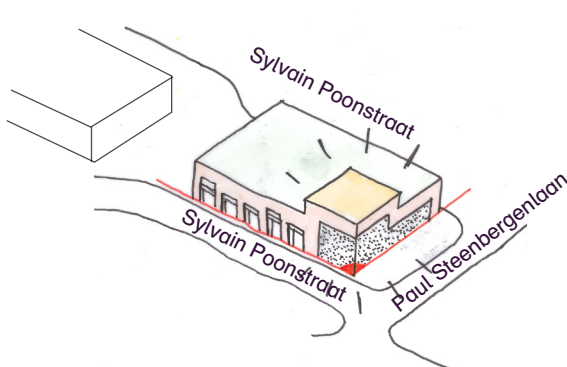
- kavel grootte = 1842m² (inclusief pp. zuidzijde kavel)
- footprint 37m x 26m = 962 m² (53% bebouwingsoppervlakte)
- maximale hoogte bedrijvigheid + kantoorlaag = 11 m
- bedrijvigheid maximaal 8m
- totale m² bvo = 1805,6



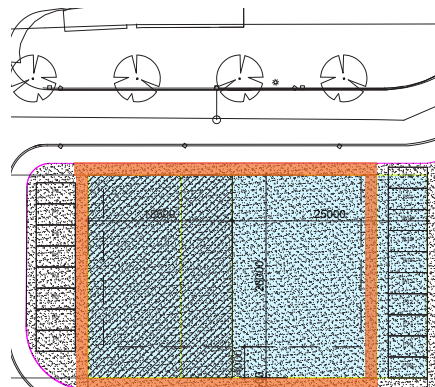
verdieping	hoogte	m2 bvo	functie	parkeernorm	parkeerplaatsen
begane grond	0mm tot maximaal 5000mm	962	bedrijvigheid	1,45 (15% bezoekersdeel)	14
tussenverdieping (1e)	tot 8000mm	365,5	bedrijvigheid	1,45 (15% bezoekersdeel)	5
accent (2e)	8000mm-11000mm	481	kantoor	2,2 (5% bezoekersdeel)	11
		1808,5			30

3. bebouwingsvlak en rooilijnen

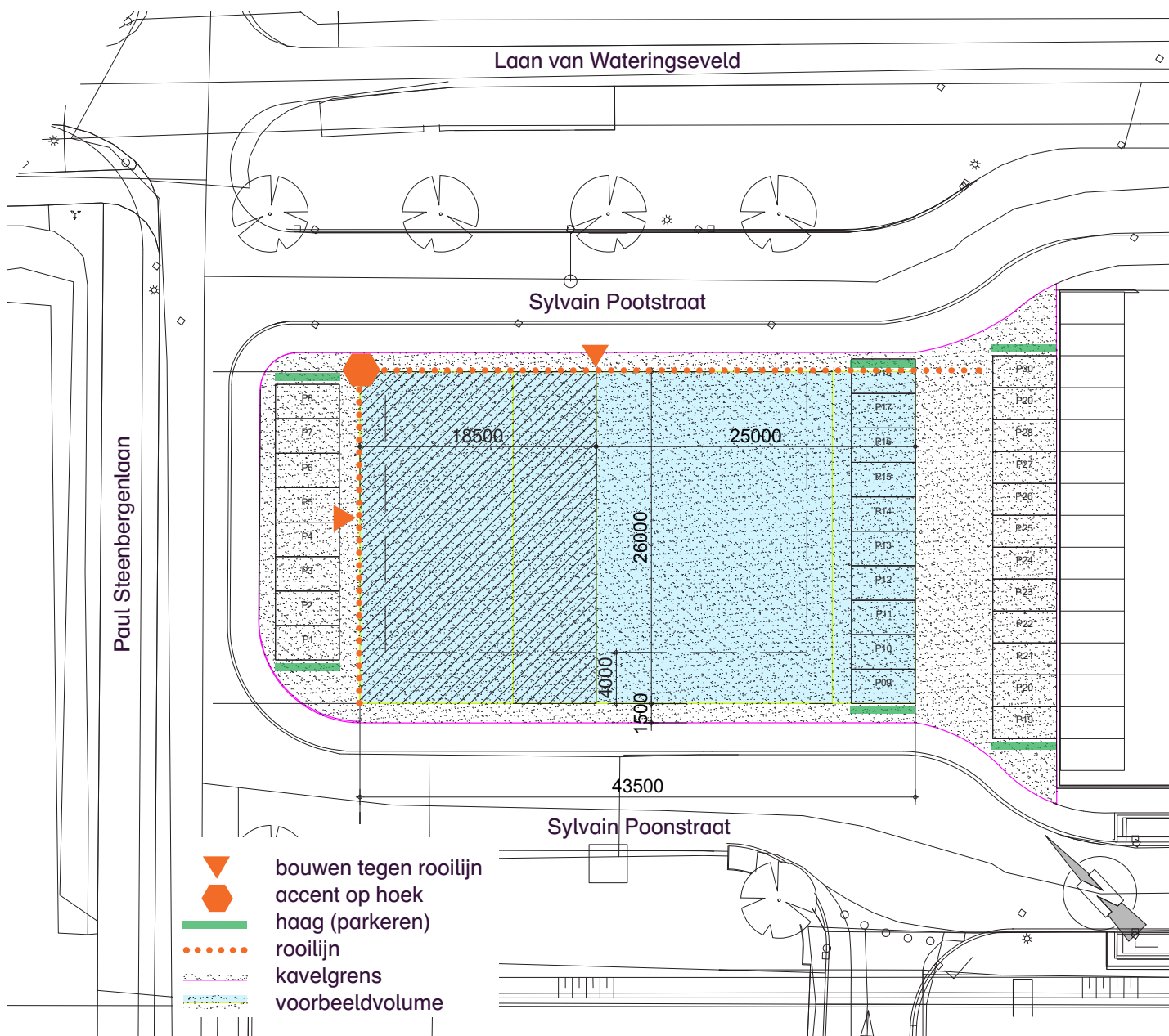
Kavel 100 ligt op een zichtlocatie aan de Paul Steenbergelaan, langs een van de hoofdontsluitingswegen van de wijk Wateringseveld. Aan de 'kop' van een strook bedrijfsgebouwen beschikt het kavel over een interessante stedenbouwkundige positie in de wijk. De rooilijnen langs de Paul Steenbergelaan en Sylvain Poonstraat ontmoeten elkaar op de noordhoek van het kavel en zijn leidend voor het bouwvolume. Om het bebouwingsvlak loopt een 1,5m brede strook aan tot het uit te geven perceel toebehoort: hier ligt de opgave om de aanhechting van het gebouw met de openbare ruimte te realiseren.



bouwen tegen hoek rooilijnen

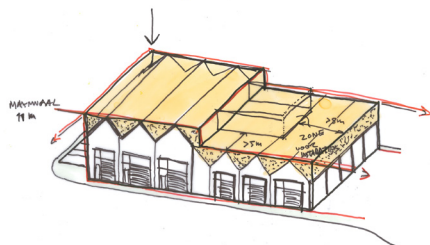


1,5m encroachment zone om
bouwvolume

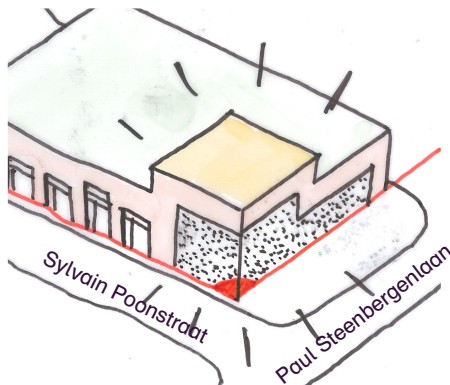


4. bouwmassa - accenten en afwijkingen

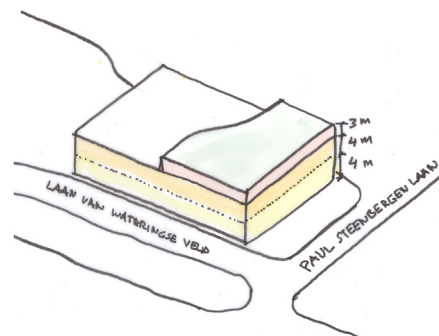
Vanwege de ligging van de kavel op de hoek van de Paul Steenbergelaan/Laan van Wateringseveld, op de kop van de strip bedrijfspanden, is een volumeaccent gewenst. Aan de zijde van de Paul Steenbergelaan kunnen drie bouwlagen worden gerealiseerd. Hierbij is de functie van de eerste twee bouwlagen bedrijvigheid. De derde laag - uitsluitend kantoorfunctie - mag als accent reiken tot 11 meter hoogte boven maaiveld. Het gebouw wordt in volumetrische architectuurexpressie met een alzijdig front uitgewerkt. Er is vrijheid in de dakvorm.



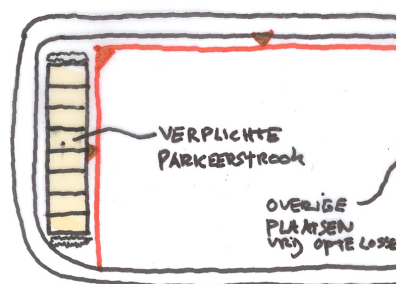
aanbeveling: toekomstbestendig,
inspelen op veranderende markt
(flexibel = kolomconstructie?!)



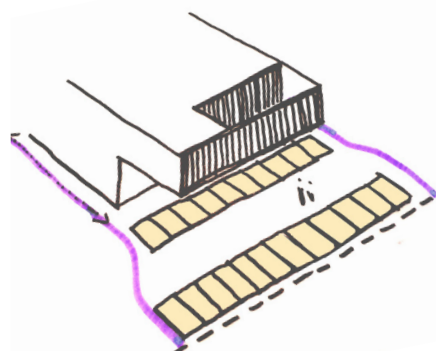
accent - Paul Steenbergelaan



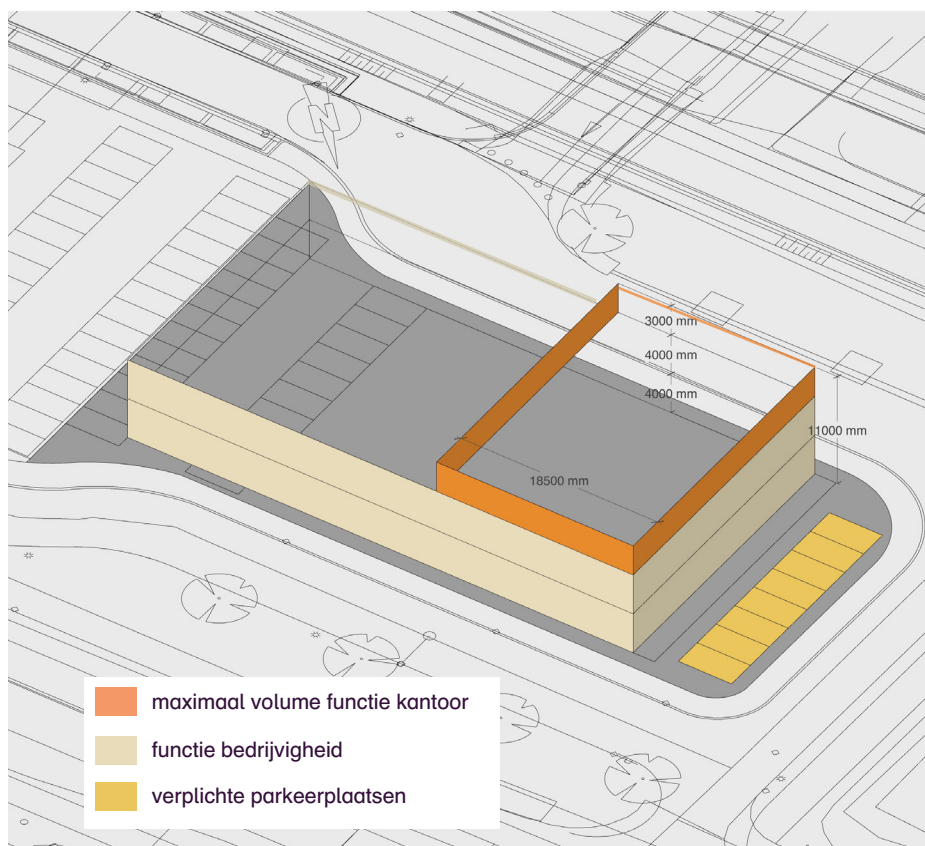
3 bouwlagen aan
Paul Steenbergelaan



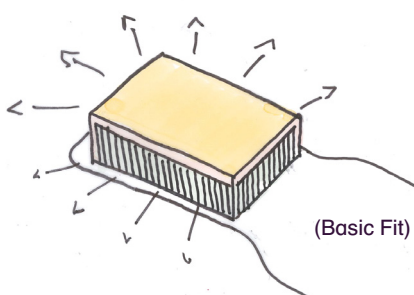
parkeeroplossing
Paul Steenbergelaan



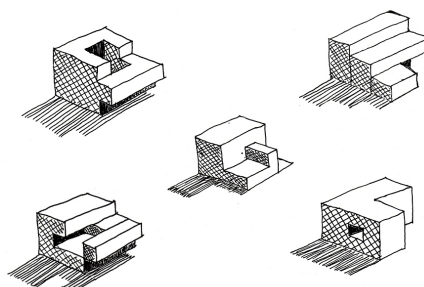
parkeeroplossing
Basic fit zijde (dubbel grondgebruik?)



maximale bouwhoogte 11m - eerste twee bouwlagen bedrijvigheid



alzijdig; vormgeving
richting Basic Fit mag ingetogener



volumetrische architectuur



mogelijke behandeling dakrand

5. gevels en gevelbehandelingen - massa vs. identiteit



Kavel 100 verdient een helder, doelmatig gevelontwerp met alzijdige uitstraling: het ontwerpen van 'achterkanten' is onwenselijk. In de gevelopbouw worden entree(s), garagedeur(en) en reclame uitingen gebundeld binnen een kader.
De verschillende bedrijf units dienen individueel herkenbaar te zijn. Hiervoor kunnen verschillende architectonische middelen worden ingezet. Het dak vatten we op vijfde gevel.



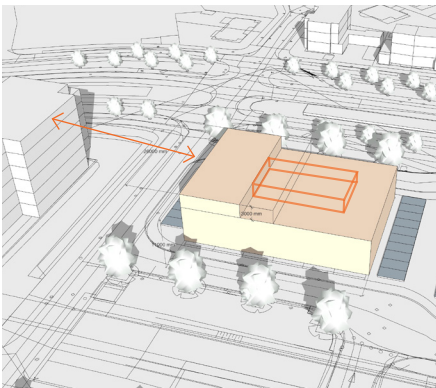
massa vs. identiteit - heldere keuzes maken



individualiteit en herkenbaarheid per unit



benut het dak voor pv en klimaatadaptatie



installaties centraal op gebouwdak niet op 3e bouwlaag



dak als 5e en meeontworpen gebruikruimte



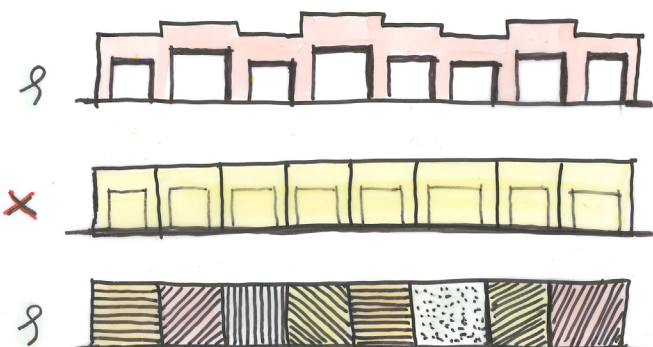
bundeling entree(s) & garagedeur(en) per unit door middel van kader



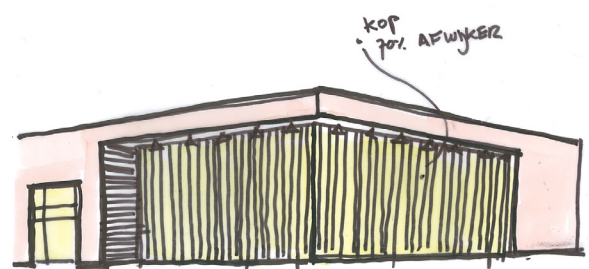
ramen < 0,5m² als gaten in massa, niet omkaderd



kaders + deur + roldeur



individualiteit en herkenbaarheid

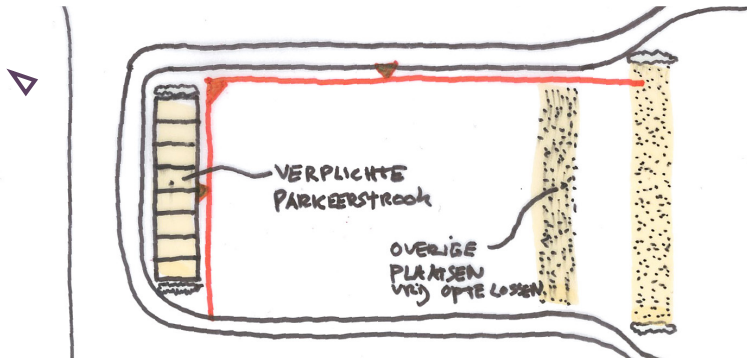


kop Paul Steenbergelaan tenminste 70% gevelvlak afwijkend t.o.v. bouwvolume

6. terreininrichting

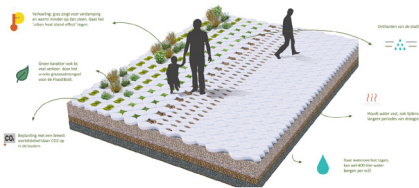


De parkeernormen hebben vanzelfsprekend een grote invloed op het kavel. In de voorbeeld uitwerking zijn 30pp opgenomen. Het parkeren moet praktisch en overzichtelijk zijn. De aansluiting van het gebouw op het maaiveld verdient extra aandacht. Er dient een voorzone ontworpen te worden die een overgang vormt tussen gebouw en terrein. Extra aandacht voor waterberging en verlichting komt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling ten goede. Het terrein en dak oppervlak van het gebouw kan ingezet worden om de klimaatadaptatie van dit gebied te verbeteren.



parkeernorm
1,45 (15% bezoekersdeel)
1,45 (15% bezoekersdeel)
2,2 (5% bezoekersdeel)

regenwater op eigen terrein afvoeren (standpunt gemeente?)



aanbeveling voor irrigatiesysteem



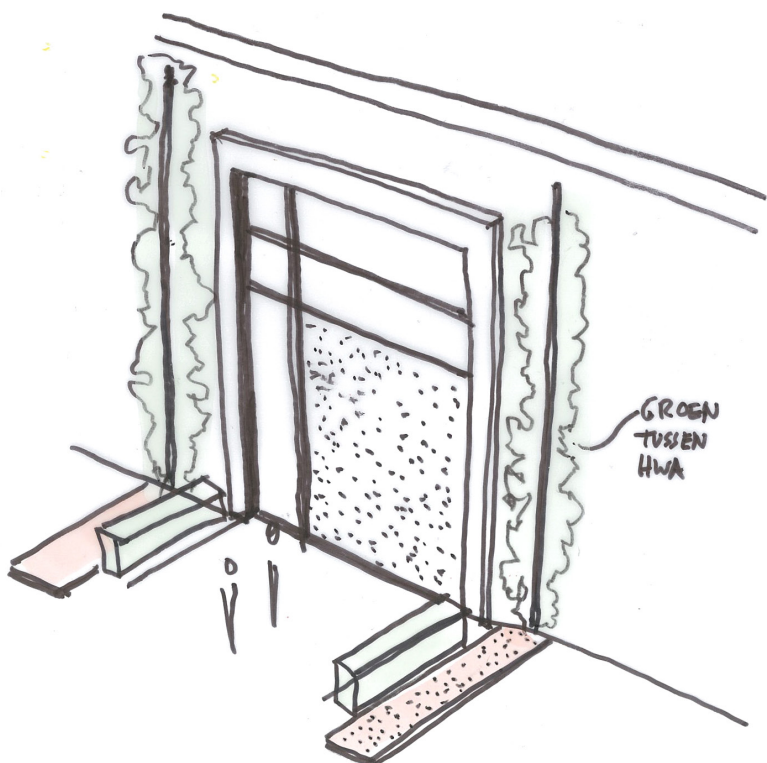
uplighters op maaiveld of gevel



regenwater op eigen terrein opvangen en afvoeren



parkeerplaatsen worden omzoomd met groen haag



encroachmentzone gebouw - terrein

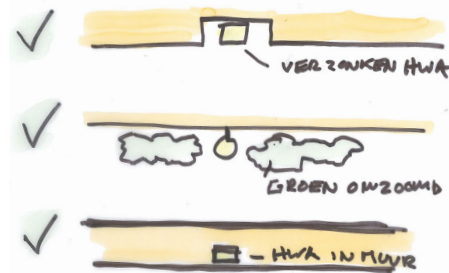
7. details



Er dient gewerkt te worden met een ingetogen kleurpalet. Het palet dient enerzijds aansluiting te vinden bij de andere bedrijfsunits van de strook; anderzijds dient zij de identiteit van het pand, alsmede de herkenbaarheid van de individuele units te ondersteunen. Een accentkleur(en) kan hierbij helpen om tot een overtuigend kleur-concept te komen. Het ontwerp van het groen-dak is van groot belang omdat het woongebouw aan de Guido van Dethstraat op het dakvlak van het te ontwikkelen bouwvolume op kavel 100 uitkijkt.



reclame integreren in kaders



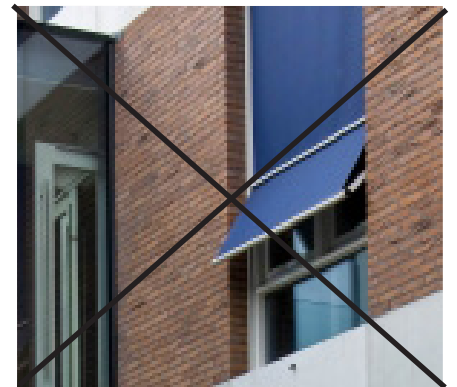
hwa's geïntegreerd in ontwerp



installaties aan het zicht onttrekken door middel van integraal ontwerp



geen bitumineus kaal platdak



geen 'losse' zonwering



heldere kaders



tip: aandacht voor aanrijdbeveiliging



regenwateropvang langs gevels

tot slot: enkele aanbevelingen

- Parkeerplaatsen -> minimaal 1,5 meter vrij houden van gebouw om goed rond het gebouw te kunnen bewegen;
- Aanrijdbeveiliging opnemen tbv gevel en deuren dedrijsunits;
- Aandacht voor klimaatadaptatie -> pv en groen integreren in ontwerp;
- Aan te brengen groendak en pv: startend aan zijde Paul Steenbergenlaan (zicht overburen).



Robert van Kooperen
Projectleider
Rvkooperen@rijswijk.nl
+31 610003022



Arnold Homan
Architect
arnold.homan@inbo.com
+31 650685173

Fabian van Aerschot
Architect
fabian.vanaerschot@inbo.com
+31 642256235