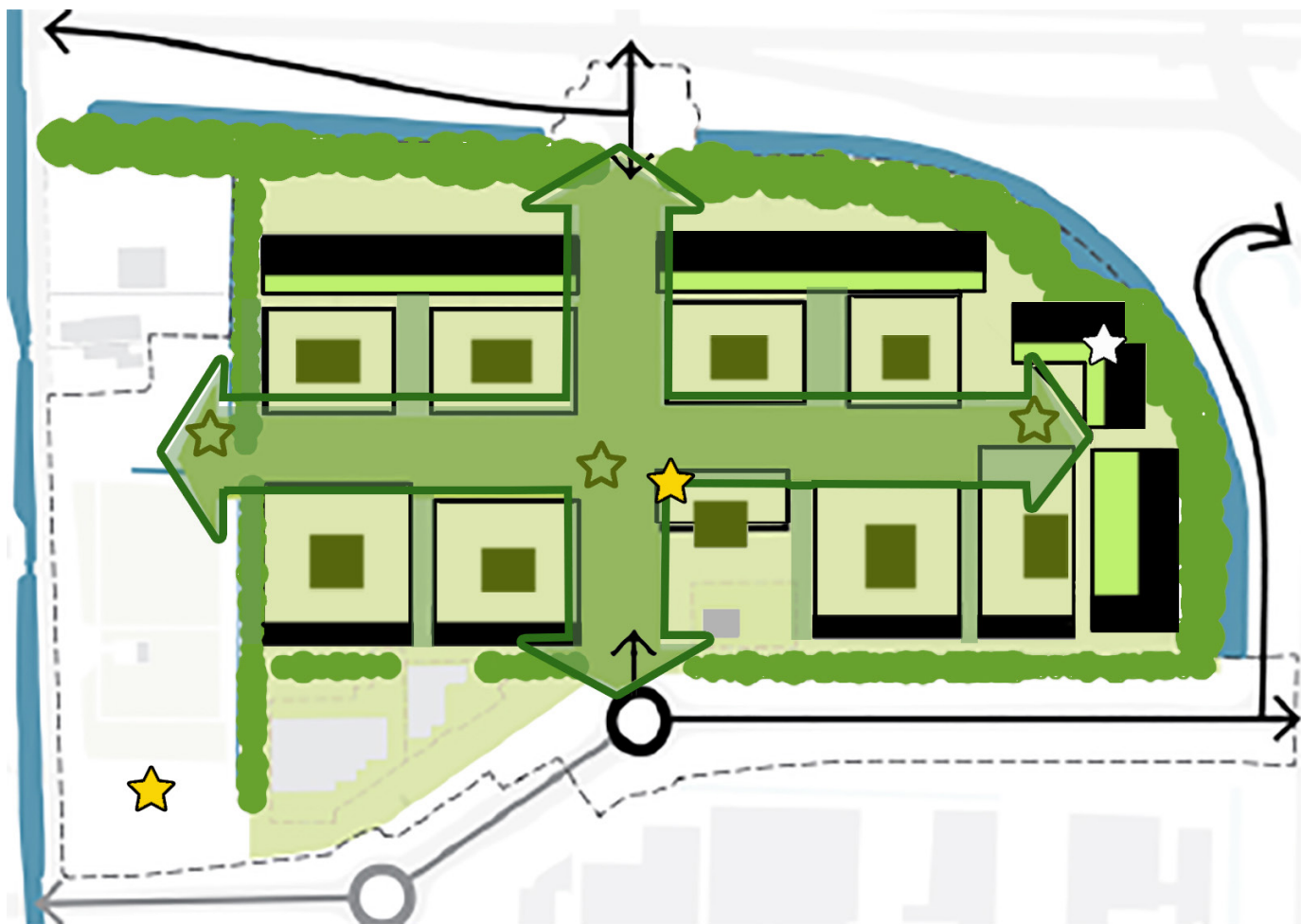


Beeldkwaliteitsplan Edisonpark

Groen-stedelijk wonen in Zoetermeer



1.	Inleiding	3
1.1	Introductie	3
1.2	Waarom een beeldkwaliteitsplan	3
1.3	Procedure	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Planopzet	4
2.1	Ambities	4
2.2	Concept	5
2.3	Kwalitatieve uitgangspunten	5
3.	Beeldkwaliteit	8
3.1	Algemene beeldcriteria voor de wijk als geheel	8
3.2	Algemene beeldcriteria voor de woonhoven in het groen	9
3.3	Groen-stedelijk wonen	10
3.3.1	Groen-stedelijke rand - Australiëweg / Oostweg	10
3.3.2	Groen-stedelijke rand - Van der Hagenstraat	13
3.3.3	Groen-stedelijk sluitstuk	14
3.3.4	Parkwonen	14
3.3.5	Parkstraten	15
3.3.6	Zorgcluster	16
3.4	Architectonische uitwerking	18
3.4.1	Kleur- en materiaalgebruik	18
3.4.2	Uitwerking en detaillering	18
3.4.3	Natuurinclusief en gezond	19
3.5	Terreininrichting	21
3.5.1	Centrale parkzone	22
3.5.2	Collectieve hoven	23
3.5.3	Collectieve daktuinen	24
3.5.4	Groene flank	25
3.5.5	Private overgangen en erfafscheidingen	26
	Inspiratiewaaier erfafscheidingen	27
3.6	Overige terreininrichting	29
3.6.1	Gebouwd parkeren	29
3.6.2	Fietsparkeren	30
3.6.3	Straatmeubilair	30
3.6.4	Nuts- en algemene voorzieningen	30

1. Inleiding

1.1 Introductie

Dit document omvat het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de ontwikkeling van het voormalige volkstuintencomplex aan de Van der Hagenstraat/Edisonstraat, Edisonpark (Kwadrant B+F) in Zoetermeer. Het BKP dient als inspiratiebron en leidraad voor de architecten die het stedenbouwkundig plan voor Edisonpark gaan uitwerken en tevens als toetsingskader bij de beoordeling van de verschillende ontwerpen (gebouwen en inrichting) door de stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit document is in een gezamenlijk proces ontwikkeld door de gemeente in participatie met de stad en in overleg met de CRK van Zoetermeer. Startpunt voor deze beeldvorming zijn de vastgestelde kaders van het Ambitiedocument Kwadrant B+F en de daarin geschetste stedenbouwkundige principe invulling. De opgave is dat er een samenhangend woongebied ontstaat met een eigen groen-stedelijke identiteit. Het groene karakter, met een parkzone, collectieve hoven in het autoluwe middengebied vormen hiervoor de basis.

1.2 Waarom een beeldkwaliteitsplan?

De stedenbouwkundige ambities voor het Edisonpark dienen verder uitgewerkt te worden in een stedenbouwkundig plan en een BOPA, waarmee een juridisch-planologische grondslag ontstaat voor de herontwikkeling van het voormalige volkstuintencomplex naar een woongebied. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om concreter richting te kunnen geven aan de uitwerking en houvast te bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving en de buitenruimte. Het gewenste eindbeeld van het nieuwe woongebied vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers om een groen-stedelijk woongebied met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in deze spelregels. Hiermee is het beeldkwaliteitsplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de toekomstige bebouwing en de inrichting van de buitenruimte.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de beoogde woongebouwen en publieke en collectieve buitenruimte op locatie Edisonpark. Het beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de

verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de mogelijk gefaseerde ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitsplan is ook een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteit en de samenhang daartussen. Daarnaast biedt het ook ruimte voor eigen invullingen.

1.3 Procedure

Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen en het bijbehorend inrichtingsplan. De beeldkwaliteitsregels worden hiertoe door de gemeenteraad van Zoetermeer vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Nu de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt (in aanvulling op de regels uit het omgevingsplan). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is betrokken bij de totstandkoming van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Op het concept beeldkwaliteitsplan heeft stadsbrede participatie plaatsgevonden, onder meer via een enquête op <http://doemee.zoetermeer.nl> en een informatieavond op 8 december 2021. Daarnaast heeft het ontwerp beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken formeel ter inzage gelegen. Algeheel beeld was dat de beoogde beeldkwaliteitsregels voor Edisonpark goed werden ontvangen. Grote wijzigingen aan het beeldkwaliteitsplan waren dan ook niet aan de orde.

De resultaten van de enquête zijn terug te lezen via <https://doemee.zoetermeer.nl/Beheer/documenten/documentenopenbaar/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=2138572>.

1.4 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de kwalitatieve ambities te concretiseren en voor de verdere uitwerking als leidraad te dienen. Na een korte introductie van de gemeentelijke ambities met het beoogde concept en de daaruit voortvloeiende kwalitatieve uitgangspunten. In de hoofdstukken is een onderscheid aangebracht tussen een beschrijving, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteitsregels.

2. Planopzet

2.1 Ambities

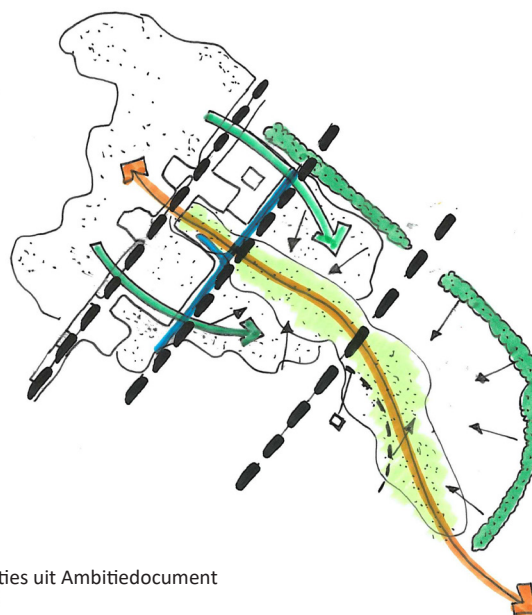
Voor het gebied tussen de Zegwaartseweg en de Oostweg, het voormalige volkstuinencomplex, is in 2018 een ambitedocument vastgesteld om een woningbouwontwikkeling op deze plek mogelijk te maken. Gezien de ligging van het plangebied en de aanwezige groene kwaliteiten vormt dit de basis voor een nieuw groen-stedelijk woonmilieu in Zoetermeer. Daarbij dient de beeldkwaliteit gericht te zijn op het realiseren van een plan dat de volgende ambities waarmaakt:

- een nieuw onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet van Zoetermeer;
- nieuwe woontypes/milieus, die het standaard suburbaan (eengezinswoningen of twee -onder-een kap) overstijgen;
- een verbindende groene schakel, tussen het Van Aalstpark en het Van Tuylpark;
- een langzaamverkeersverbinding door het plangebied als verbinding tussen Zegwaartseweg en de Edisonstraat;
- een landschappelijke groene setting als basis kwaliteit van het geheel;
- geclusterde woonvormen met een grote mate van collectiviteit, nieuwe verhoudingen tussen openbaar en privé en voor verschillende doelgroepen, waaronder ook mogelijk plek voor specifiek zorgbehoevenden (intramuraal);
- meer stedelijke uitstraling en wandvorming met hoogte richting het noorden (Australiëweg en de Oostweg) en meer openheid en terrasvormige opbouw gericht op de zon en ruimte voor groen en buitenruimtes op het zuiden;
- een groene omzoming van het gebied door de bestaande windsingel rondom te handhaven als afscherming en basis voor een beschutte ligging en groene kwaliteit;
- het respecteren en versterken van de kwaliteiten van de Zegwaartseweg als historisch en landelijk lint tot aan de oude kwelsloot beneden aan de dijk;
- een prettige toekomstige woonomgeving als bij de planvorming voldoende rekening wordt gehouden met de geluids- en milieuaspecten van omliggende infrastructuur;
- het verleggen danwel herprofiëren van de Edisonstraat om de ruimtelijke en fysieke barrière om te buigen in een aantrekkelijke weg.

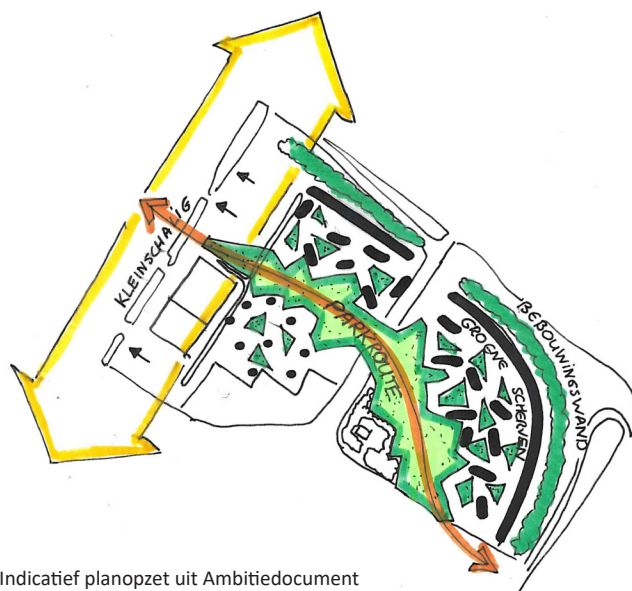
Binnen de bovengestelde ambities is een woningbouwplan mogelijk.



Luchtfoto plangebied



Ambities uit Ambitedocument

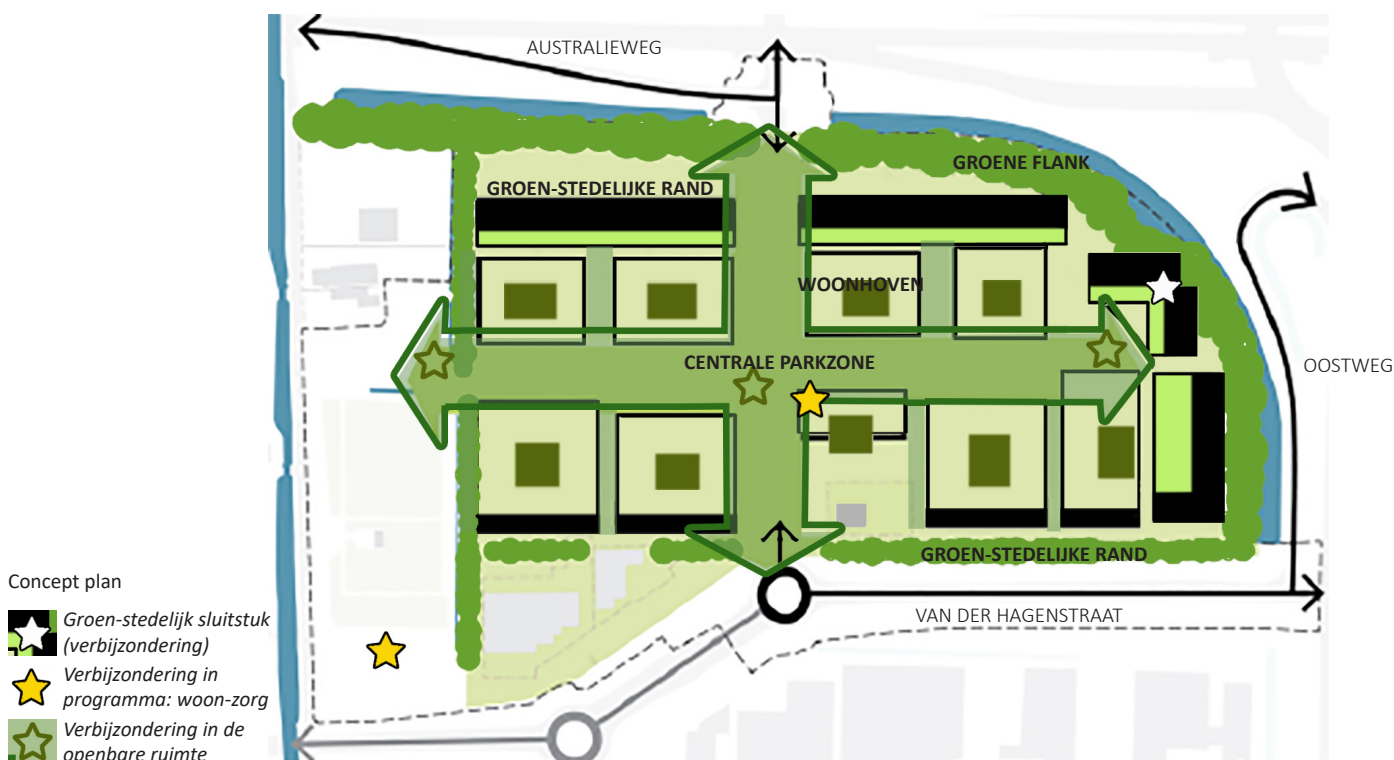


Indicatief planopzet uit Ambitedocument

2.2 Stedenbouwkundig concept

Het beoogde stedenbouwkundig plan vormt de uitwerking van de ambities tot een nieuw, aantrekkelijk, groen-stedelijk woonmilieu in Zoetermeer. Het stedenbouwkundige concept, dat als basis dient voor verdere uitwerking gaat daarbij uit van het concept van een groen-stedelijke rand, aantrekkelijke kleinschalige groene hoven en groen dat in- en om de woning beleefbaar is. Dit uit zich in de volgende hoofdropzet:

- Een aaneengesloten nieuw woonmilieu ontstaat door de huidige Edisonstraat te verleggen en van twee volkstuinten één nieuw woonpark te maken;
- De stevige rand van appartementen aan de noord- en oostzijde omarmt als het ware een groen- en parkachtig binnengebied en is ook ecologisch van waarde;
- In deze parkzone komen clusters van grondgebonden eengezinswoningen die naast een privétuin ook een gemeenschappelijke hof met elkaar delen;
- Een sterk buurtgevoel, kleinschalig en met menselijke maat;
- De “Zoetermeerse” hofjes vormen kleinschalige buurtjes met sociale cohesie en gedeelde verantwoordelijkheid door het collectieve hof;
- Gemeenschappelijke hoven dragen ook bij aan communityvorming en een beschutte groene ruimte;
- Een centrale parkzone zorgt voor verbinding tussen de verschillende woonhoven en met de omgeving;
- De centrale parkzone draagt bij aan de ecologische verbindingen en connectiviteit met de omgeving;
- De centrale parkzone krijgt verbijzonderingen op plekken waar daartoe aanleiding wordt geboden dankzij de ligging of doordat er meer ruimte is: bij entreegebieden ‘(‘begin’ en ‘eind’ van de centrale as) en op het centrale ‘kruispunt’;
- Water is een dragend element, zorgt voor bijzondere speelgelegenheden en verrijkt de natuur. De werking van de waterafvoer is zichtbaar;
- De heldere parkstructuur met zijvertakkingen biedt alle woningen het gevoel van de nabijheid van het groen;
- Auto’s worden opgevangen aan de randen van het plangebied, in gebouwde parkeervoorzieningen of landschappelijk en kleinschalig ingericht op maaiveld;
- De paden in het park zijn met name bedoeld voor fietsers en voetgangers (en natuurlijk de hulpdiensten indien nodig);
- Het autovrije karakter van de wijk biedt een veilige speelplek ingericht met natuurlijke speelaanleidingen voor kinderen;
- Het park biedt plek voor ontmoeting en spelen en voor klimaatadaptieve maatregelen en biodiversiteit;
- Duidelijk herkenbare eigendoms- en beheergrenzen tussen openbaar- en privé/collectief gebied;





Groen-stedelijke rand



Park als voortuin om te spelen



Ontspannen wonen aan een parkzone



Groene dooraderbaarheid tussen woonstraten



Groen-stedelijke rand zorgt voor luwte in de woonhoven i.c.m. daktuinen



Hoven zijn collectief en zorgen voor sociale cohesie tussen de bewoners



Ontworpen overgangen tussen privé en openbaar



Toegankelijke ruimte voor iedereen, inclusief zorg



Een eigen signatuur voor de wijk

Het plan krijgt een eigen signatuur in beeldregie, architectuur en inrichting. De kunst van het differentiëren in de gevels en volumes is het zoeken naar een goede balans tussen verschillende plekken en bebouwing, met oog voor voldoende ruimtelijke kwaliteit en groen.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Algemene criteria voor de wijk als geheel

Voor het groen-stedelijk woonmilieu dient de hele wijk in samenhang ontworpen te worden, waarbij de groene en ruimtelijke kwaliteit in het gehele plan tot uitdrukking komt. De samenhang uit zich in de continuïteit van het groen, de onderlinge verbondenheid en de collectieve ruimtelijke kwaliteit: groen, autovrij, klimaatadaptief en met eenheid in architectuurstijl en materialisatie.

Naast het ontwerp voor de openbare ruimte met heldere groene straten, speelt de invulling van de bouwblokken met de collectieve hoven een minstens zo belangrijke rol voor het groen. De hoven, inrichting en aansluiting van het maaiveld evenals het verhoogde maaiveld (dektuinen), maar daarnaast ook de gebouwde daken en gevels.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Samenhang in het totale plan, door:

- Doorlopende groenstructuren en fijnmazig netwerk van langzaam verkeersroutes;
- De bebouwing volgt het orthogonale grid van de volkstuinen;
- Binnen het orthogonale raster is er ruimte voor geborgenheid binnen omsloten collectieve hoven;

Groen, duurzaam en klimaatadaptief, door:

- Het plan houdt rekening met toekomstige klimaatveranderingen (zie ook convenant klimaatbestendig bouwen) met ruimte voor groen en water (tegen o.a. hittestress);
- Geluid vormt een belangrijke parameter bij de positionering van gebouwen en openingen om te komen tot een geluidsluw en duurzaam woon- en leefklimaat;

Beeldkwaliteitsregels:

- De ruimtelijke kwaliteit aan de rand van het plangebied sluit aan bij de ruimtelijke kwaliteit in het binnengebied;
- Eenheid in verscheidenheid: eenheid in stijl en uitstraling door een zorgvuldig gekozen pallet van aardse kleuren en natuurlijk ogende materialen en ingetogenheid ten opzichte van het landschap.
- Aandacht voor duurzaamheid: circulariteit, duurzame materialen (bijvoorbeeld door toepassing van hout) en duurzame energieopwekking worden in het plan geïntegreerd;
- Bevorderen van biodiversiteit door beplanting en natuurinclusief bouwen.
- Meerdere architecten worden betrokken bij de uitwerking van het plan waardoor nuance en onderscheid (binnen de gestelde kaders) ontstaat. Daarbij zijn meerdere handschriften herkenbaar in het plan (ook binnen de stedelijk rand);
- Bebouwing kenmerkt zich door een nuance per korrel en volume: een losse en gevarieerde opzet (bloksgewijze parcellering);
- De individualiteit wordt vooral gezocht in de plasticiteit van de hoofdvorm en door incidentele rooilijnverspringingen en differentiatie in bouwlagen;
- Kwaliteit van de inrichting is overal hoogwaardig en betekenisvol in beleving en gebruik.

3.2 Algemene criteria voor de woonhoven in het groen

De collectieve woonhoven volgen het principe van de traditionele stedenbouw; een morfologie met alzijdige bouwvolumes die een entree hebben aan het publieke domein. Alle grondgebonden woningen zijn toegankelijk via het landschappelijke raamwerk, de wijze waarop de woning wordt bereikt kan daarbij verschillen. Het is belangrijk dat de bewoners hun eigen woning herkennen. Geen lange strengen anonieme rijwoningen, maar compacte hoven met korte woonstroken en een goede balans tussen repetitie en individuele expressie.

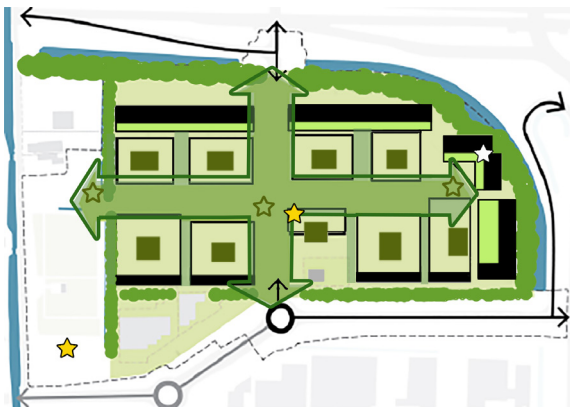
Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- De woningen zijn geclusterd rondom een collectief hof en vormen een samenhangend geheel;

Beeldkwaliteitsregels:

- Woonhoven zijn alzijdige bouwvolumes;
- Het hof vormt dé gemeenschappelijke plek en biedt ruimte voor collectief gebruik (bijvoorbeeld een collectieve moestuin) en/of een collectieve voorziening(en) (bijvoorbeeld een buurtschuur);
- De bebouwing heeft een subtiele eigentijdse en herkenbare architectuur die zich voegt naar het landschappelijke concept, dat zich uit in een zorgvuldige materiaalkeuze, klimaatbestendig bouwen en circulariteit;
- De verschillende hoven zijn voldoende hoogwaardig en zorgvuldig afgestemd - familie van elkaar, maar niet identiek;
- De woningen zijn op de zon georiënteerd en privétuinen grenzen aan het collectieve groene hof of hebben een zongeoriënteerde veranda grenzend aan de parkzone;
- Woonhoven hebben een heldere gevelritmiek met repeterende raam- en deuropeningen;
- Plaatselijke insprinkingen en verbijzonderingen dragen ertoe bij dat de woningen individueel herkenbaar zijn;
- Bijzondere typologieën markeren de overgang tussen de woning en tuin of park o.a. door serres, tuinkamers, uitbouwen, panoramaramen, veranda's e.d.;
- Woningen waarvan zowel de voorste als de zijdelingse perceelgrens aan de openbare ruimte grenst zijn beeldbepalend en dienen te worden vormgegeven met twee gelijkwaardige gevels;
- Een transparante, open gevel versterkt de verbinding van de woning met het park;
- De kavelgrenzen zijn duidelijk herkenbaar en gecultiveerd door mee-ontworpen erfafscheidingen.

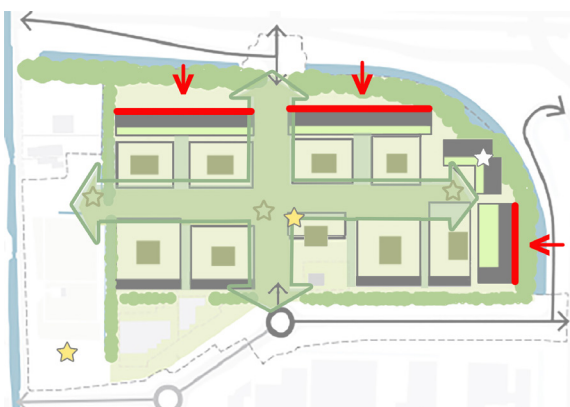
3.3. Groen-stedelijk wonen en onderscheidende woonsferen



Binnen het stedenbouwkundige concept ontstaan door hun ligging verschillende onderscheidende woonsferen, die ieder op eigen wijze een relatie zoeken met het verbindende parklandschap maar toch onderdeel vormen van één uitgedragen identiteit.

Het betreft nuances in de uitstraling van bebouwing, in de relatie van gebouw met maaiveld en in de overgang tussen privé, collectief en openbaar. De subtiele verschillen zorgen voor individuele herkenbaarheid en een gevarieerd beeld, zonder dat de samenhang verloren gaat.

3.3.1 Groen-stedelijke rand - Australieweg / Oostweg



Beschrijving

Aan de rand van het plan ligt de nadruk op het vinden van een goede balans tussen geluidwering, levendigheid en een aantrekkelijke uitstraling. Het creëren van een actief en levendig straatbeeld is essentieel voor een goede sociale controle, maar tegelijkertijd stelt het verkeerslawaaai pittige eisen aan de ruimten aan de

Australiëweg en Oostweg. Door de appartementen op te delen in compactere bouwblokken wordt de schaal van de aaneengesloten gevelwand verkleind, waardoor deze beter aansluit op de menselijke maat.

Ruime lobby's verbinden de randzone met het collectieve woondek boven een gebouwde parkeervoorziening en bieden daarmee een doorkijk van de buiten- naar de binnenzijde en andersom. De lobby's zijn transparant en 's avonds verlicht en dragen daarmee bij aan een veilige parkrand. Door een mix van galerij- en portiekontsluitingen bestaat het aanzicht niet alleen uit verkeersruimten, maar ook uit verblijfsruimten. Dit zorgt voor een afwisselende mix en vergroot de sociale controle. Aan de parkzijde toont de groen-stedelijke rand zich op een meer informele wijze en draagt het met een gevarieerde mix van buitenruimten en verblijfsruimten bij aan een attractief en levendig beeld dat met de toepassing van verticaal groen het parklandschap als het ware mee optrekt via de gevel.

Ruimtelijk principe formele buitenzijde:

- *Bloksgewijze parcellering*
- *Aantrekkelijke plint*
- *Herkenbare entrees*
- *Zorgvuldige beëindiging van kopgevels en daken*



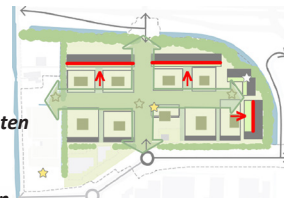
principe aanzicht buitenzijde



principe bovenaanzicht

Ruimtelijk principe informele binnenzijde:

- *Variatie en plasticiteit*
- *Mix van in- en uitwendige buitenruimten*
- *Relatie met daktuin en woonhoven*
- *Menselijke maat met diversiteit door bijvoorbeeld verspringende balkons en groen aan de gevels*



principe aanzicht binnenzijde



principe bovenaanzicht

Stedenbouwkundige randvoorwaarden: 'formele buitenzijde'

Ruimtelijke opbouw

- De ruimtelijke opbouw is divers door variatie in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet, met nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling;
- Door variatie in rooilijn ontstaat er dynamiek in de gevelwand;

Plint

- Op strategische plekken, wordt ook niet-wonen gerelateerd programma in de plint opgenomen, zoals werkruimten;

Gevel buitenzijde

- Functionele gevels die het geluid weren bieden aan deze zijde geen buitenruimte;

Beeldkwaliteitsregels:

Ruimtelijke opbouw

- Naar de weg gekeerde zijde (buitenzijde) heeft een formeel karakter;
- De wand langs de Australiëweg/Oostweg toont zich (desondanks) wel als een gevarieerd gevelbeeld;
- De samenhang in de stedelijke wand en met het totale plan wordt geborgd door zorgvuldige keuze in materiaal- en kleurgebruik: 'eenheid in verscheidenheid';

Plint

- De plint vormt een aantrekkelijk gevelbeeld, met voldoende transparantie en levendigheid;
- Collectieve entrees zijn logisch gesitueerd aan de openbare ruimte, ondersteunen de stedenbouwkundige hiërarchie en zijn transparant, duidelijk herkenbaar dubbel-hoog;
- Plinten maken aantrekkelijke (woon)functies mogelijk en zijn flexibel inzetbaar. Differentiatie in (woning)plattegronden draagt bij aan diversiteit in beleving en gebruik van de plint;
- Actieve (publieke) plinten ondersteunen de openbare ruimte;
- Grote gesloten delen in de plint worden voorkomen. Bergingen mogen niet leiden tot een onaantrekkelijke plint van het gebouw en zijn (deels) transparant.

Gevel buitenzijde

- Een (eventueel noodzakelijke) dove gevel mag niet leiden tot een anonieme en eentonige wand. Parcellering, transparantie, textuur en

rijkheid in de gevelarchitectuur biedt ook deze zijde voldoende kwaliteit;

- De gevel draagt bij aan de groen-stedelijke uitstraling: verticaal groen, inspringende of uitstekende delen met groenbakken en/of bomen en groene daken verrijken het groene beeld;
- De individuele expressie per volume uit zich in geleding, kozijnen en variatie in hoogte.

Gevel binnenzijde

- De parkzijde (binnenzijde) van het ensemble is informeler, zachter, groener en voorzien van natuurlijk ogende materialen;
- De parkzijde kenmerkt zich door meer plasticiteit in de gevel;
- Loggia's, uitkragingen, verspringingen en inpandige en/of uitkragende buitenruimtes wisselen elkaar af;
- Het gebouw verzoent zich met het park en de hoven en benut de gunstige zongeorïënteerde ligging voor buitenruimtes;
- Elk buitenruimte heeft een voorziening waarin de bewoners (zelf) groen kunnen aanbrengen;
- Ook aan de binnenzijde is ruimte voor verticaal groen waardoor de suggestie wordt gewekt dat het park doorloopt.

Kop- en gevelbeëindiging

- Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de kopgevels en beëindigingen van de bouwmassa's;
- Blinde zijgevels worden voorkomen;
- Gevels worden hoogwaardig beëindigd en daarbij worden dakranden zorgvuldig mee-ontworpen;
- Installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld;
- Differentiatie in gebouwhoogte biedt ruimte voor groene (dak)verbijzondering.

Verhoogd maaiveld (daktuin)

- De woningen hebben een collectieve buitenruimte op het dak van de parkeergarage;
- De collectieve buitenruimte is gekoppeld met het collectieve hof op maaiveld of maakt onderdeel uit van de groene omzoming van het plan;
- Stijpunten en entrees komen ook uit op het collectieve gedeelte van het verhoogde maaiveld;
- Collectieve entrees zijn ook aan deze zijde herkenbaar en toegankelijk;
- De overgang tussen verhoogd maaiveld en het achterliggende hof wordt zorgvuldig ontworpen;
- Installaties ten behoeve van de gebouwde parkeergarage worden zorgvuldig mee-ontworpen en maken integraal onderdeel uit van de ruimtelijke massa.

GROEN-STEDELIJKE RAND AUSTRALIEWEG / OOSTWEG

RUIMTELIJKE OPBOUW



Wand met variatie in hoogte



Parcellering in bloksgewijze opbouw



Variatie binnen bouwblok en plasticiteit

PLINT



Dubbel-hoge entree voor de herkenbaarheid



Aantrekkelijk beeld door transparantie in de plint

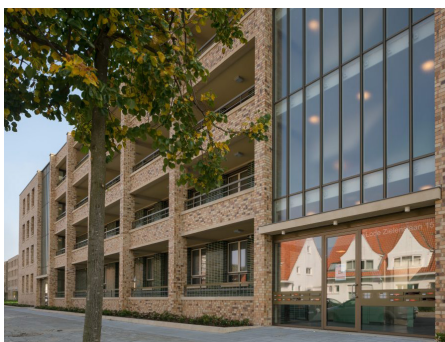


Diversiteit in plint versterkt parcellering

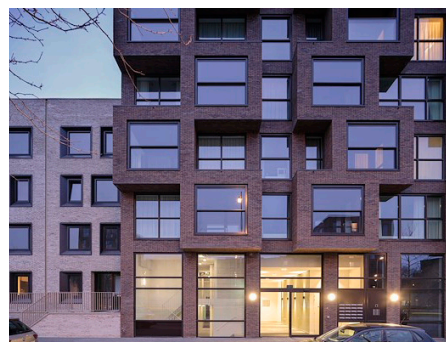
GEVEL BUITENZIJDE



Formele uitstraling buitenzijde



Afwisselend gevelbeeld



Plasticiteit en transparantie

GEVEL BINNENZIJDE



Informele uitstraling binnenzijde



Variatie met in- en uitwendige buitenruimtes

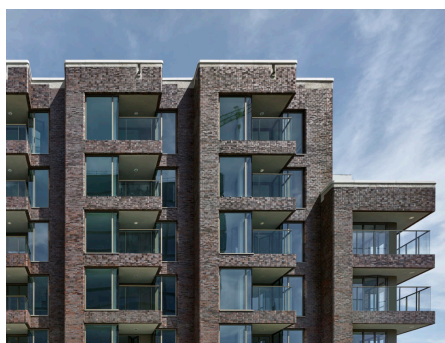


Groen karakter binnengebied doorzetten in gevel

BEEINDIGING



Aandacht voor kopegevels - dubbele oriëntatie

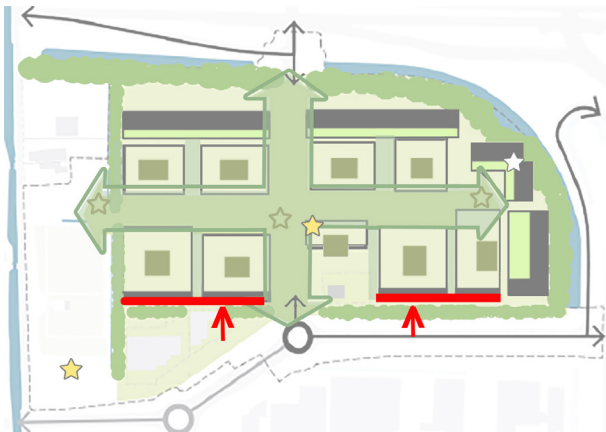


Dakbeëindiging



Groene invulling van tussenruimtes op hoogte

3.3.2 Groen-stedelijk rand Van der Hagenstraat



Beschrijving

De Van der Hagenstraat wordt begeleid door een strook grondgebonden stadswoningen met een voorterras. De gesloten gevels van de grondgebonden woningen weren het geluid van de weg naar de parkzone. Door het voorterras te verhogen ontstaat er onderscheid tussen de private en publieke ruimte. Individuele parcellering, met zorgvuldige opbouw in massa en variërend in hoogte van 3 of 4 bouwlagen sluit goed aan bij het bredere stedelijke profiel van de Van der Hagenstraat.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- De woningen sluiten door hun korrelgrootte aan bij de woningen in de parkzone, maar vormen een meer stedelijke wand door (incidenteel) de mogelijkheid van een vierde bouwlaag;
- Door de mogelijkheid van een vierde bouwlaag wordt gezorgd voor een afwisselende ritmiek;
- De woningen hebben de mogelijkheid voor bedrijf / werken aan huis;

Beeldkwaliteitsregels:

- De woningen hebben een flexibele woningplattegrond met meer plafondhoogte;
- Gevelritmiek en plasticiteit zorgen voor individuele herkenbaarheid van de woning;
- In de vormgeving wordt gevarieerd met uitstekende erkers of terugliggende kozijnen;
- De overgang tussen straat en woning kenmerkt zich door continuïteit in de voortuin-zone, herkenbaar ten opzichte van het maaiveld, afgeschermd door een lage erfafscheiding.



Stadswoningen hebben voldoende hoogte om onderdeel te zijn van de wand



Individuele parcellering



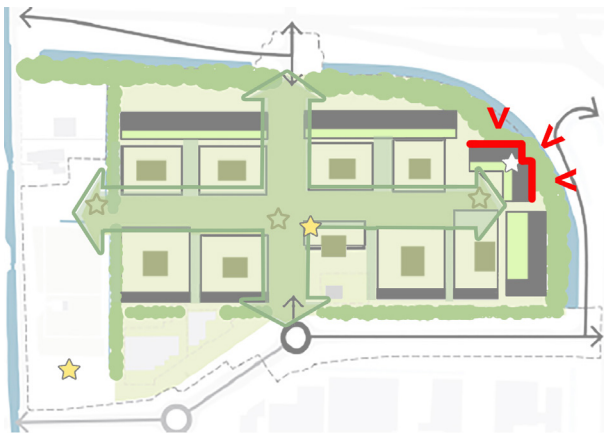
Diversiteit en plasticiteit in de (individuele) gevels



Stadswoningen hebben een stedelijke voortuin - een verhoogde ommuurde voortuin/ entree i.c.m. groen



3.3.3 Groen-stedelijk sluitstuk



Beschrijving

Op de hoek tussen Australieweg - Oostweg wordt de groen-stedelijke rand verbijzondert door de hoek te benadrukken in hoogte en vormt daarmee het sluitstuk van twee orthogonale richtingen van het plan.

De centrale parkzone wordt beëindigd door geschakelde volumes die in de architectonische uiting variëren van elkaar. Elk volume heeft een eigen architectonische uitstraling door afwisseling in geleding, materiaal en kleurgebruik. In de as van het centrale park ligt een hoogteaccent dat vanaf de Zegwaartseweg zichtbaar is.

De volumes hebben een entree aan het park op de begane grond. De schakeling van volumes hebben een formele uitstraling aan de buitenzijde. De binnenzijde heeft een informeel karakter met een open- en uitnodigend plint. De volumes kenmerken zich door veel variatie verspringende rooijlijnen en verschillen in hoogtes. Het 'sluitstuk' zoekt toenadering tot omliggende bouwmassa's en sluit aan op het kleinschalige woonmilieu aan het park.

De volumes aan de binnenzijde hebben een diversiteit aan buitenruimtes die per volume verschillend is. De buitenruimtes oriënteren op het park en bieden ruimte voor verticaal groen. Voor de beëindiging geldt het continueren van de principes van de buiten- en binnenrand.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Ruimtelijke opbouw (buitenzijde)

- Formele buitenzijde die het geluid weert;
- Basis massa wordt gevormd door twee schijven van minimaal 5 lagen;
- De schijven zijn orthogonaal gepositioneerd en mogen geschakeld zijn (i.v.m. geluid);

Beeldkwaliteitsregels:

Ruimtelijke opbouw (buitenzijde)

- De ruimtelijke opbouw is divers door variatie in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet, met nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling;

Ruimtelijke opbouw (binnenzijde)

- De parkzijde (binnenzijde) van het ensemble is informeler, zachter, groener en voorzien van buitenruimtes;
- De ruimtelijke opbouw volgt de voorzijde in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet van de volumes;
- De binnenzijde dient aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van het binnen gebied. Dit kenmerkt zich door meer plasticiteit en afwijking in kleur en materiaal in de gevel;
- Nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling;
- Het gebouw verzoent zich met het park en benut de gunstige zongeoriënteerde ligging voor buitenruimtes;

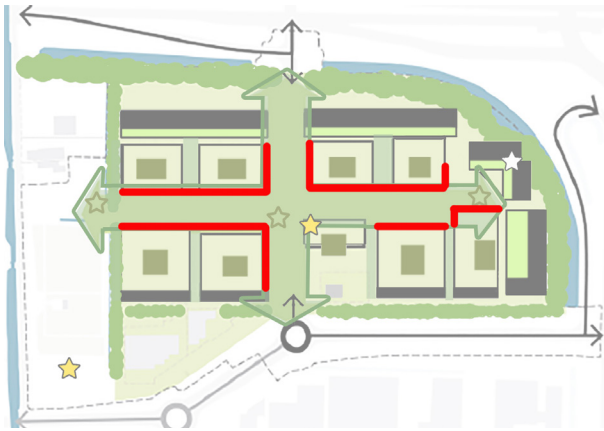
Plint en entrees (aanhechting openbare ruimte)

- Het plint begeleidt de openbare ruimte op maaiveld;
- De gevellijn van de volumes zijn verspringend waardoor er dynamiek ontstaat in de gevelwand;
- Collectieve entrees zijn logisch gesitueerd aan de openbare ruimte, ondersteunen de stedenbouwkundige hiërarchie en zijn transparant, duidelijk herkenbaar dubbel-hoog;
- Het plint aan het park is open, transparant en biedt ruimte voor een verscheidenheid aan functies;
- Het plint aan de buitenzijde wordt landschappelijk ingepast.

Gevel

- De wand toont een gevarieerd gevelbeeld;
- De samenhang in de stedelijke wand en met het totale plan wordt geborgd door zorgvuldige keuze in materiaal- en kleurgebruik: 'eenheid in verscheidenheid';

3.3.4 Parkwonen



Beschrijving

De groene woonhoven zijn alzijdig in oriëntatie. Naar de centrale parkzone wordt het wonen aan het park benadrukt. Gekenmerkt door compacte stroken met een goede balans tussen repetitie en individuele expressie per gebouwkorrel. Een zorgvuldige keuze per korrelmaat in de massa geeft uitdrukking aan de woningen. Dit komt verder terug in de keuze voor het materiaalgebruik van de gevels. De parkwoningen hebben een ontspannen overgang naar het open parklandschap, bijvoorbeeld door middel van veranda's waarmee de private buitenruimte onderdeel wordt van het verbindende parklandschap. De hoogte is beperkt en kenmerkt zich als kleinschalig, met 2 tot 3 bouwlagen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Woningen aan het park hebben een veranda aan de publieke zijde met een entree en oriëntatie aan het park;
- Kleinschaligheid door beperkte bebouwingshoogte van 2 tot 3 bouwlagen (gemiddeld 2,5 laag);
- Bebouwing staat aan de voorzijde met de gevel in het groen;
- De overgang tussen woning en park wordt vormgegeven door middel van een veranda of ruim overstek;

Beeldkwaliteitsregels:

- Niet een pandsgewijze benadering, maar een zorgvuldige keuze per korrelmaat in de massa en een beperkt aantal woningen in één rij. Dit komt verder terug in de keuze van het materiaalgebruik voor de façades;
- Kopgevels worden mee-ontworpen en hebben een oriëntatie naar het landschap.



Plasticiteit in de gevels



Woningen ogen kleinschalig



Woningen staan direct aan het groen



Veranda als overgang tussen wonen en groen

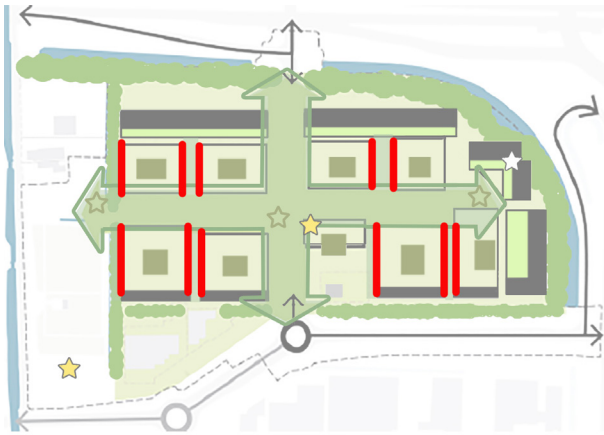


Direct zichtrelatie tussen wonen en parkzone



Kopgevels hebben een dubbele oriëntatie

3.3.5 Parkstraten



Beschrijving

De groene woonhoven zijn alzijdig in oriëntatie. De straten tussen de hoven, niet direct liggend aan de parkzone, vormen prettige groene parkstraten met een intiem karakter door de compacte opzet van het groene smallere straatprofiel. De woningen staan in directe verbinding met de centrale parkzone en zijn goed bereikbaar via een pad. De straten verwijden richting het centrale parklandschap, waardoor de relatie met de parkzone wordt versterkt. De groene woonstraten vormen kleine ontmoetingsruimten binnen het centrale park op de kruisingen van park en straat.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

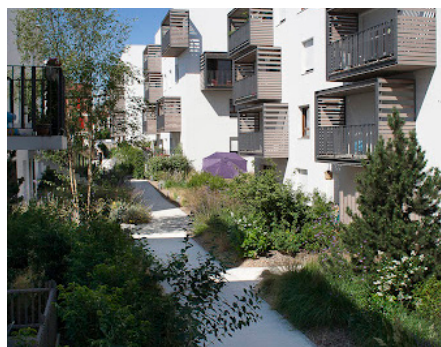
- Het straatprofiel is minimaal 10 meter breed;
- De bebouwing oogt kleinschalig door de beperkte bebouwingshoogte van 2 tot 3 bouwlagen (gemiddeld 2,5 laag);
- Bebouwing staat aan de voorzijde met de gevel direct aan de straat of in het groen (geveltuin);

Beeldkwaliteitsregels:

- Niet een pandsgewijze benadering, maar een zorgvuldige keuze per korrelmaat in de massa, met een beperkt aantal woningen in één rij. Dit komt verder terug in de keuze van het materiaalgebruik voor de façades;
- Kopgevels worden mee-ontworpen en hebben een oriëntatie naar het landschap.



Woningen staan direct aan de straat of het groen



Groen dooradert de woonstraat



Beschutte woonstraat nodigt uit om te spelen



Woningen staan direct aan de straat of het groen

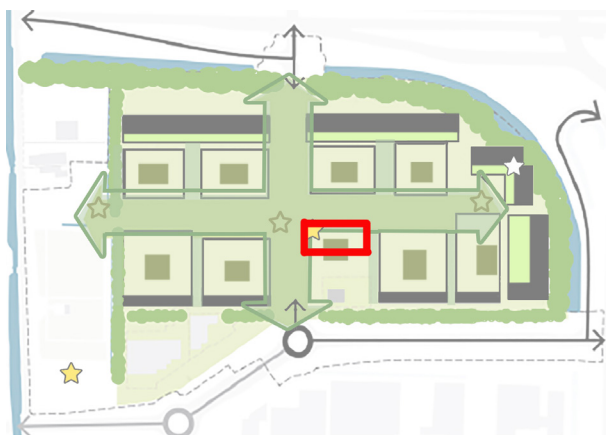


Verbijzonderingen in de gevel als de context daar aanleiding toe geeft (meer ruimte, uitzicht)



Plasticiteit in de gevels

3.3.6 Zorgcluster



Beschrijving

Een centrale plek aan de groene parkzone is ideaal voor een zorggebouw, sterk verbonden met de buurt. Door ook het gebouw aan te sluiten bij de ritmiek van de laagbouw en de geleding, past het naadloos in zijn omgeving. Naast een beschutte woonomgeving biedt het gebouw een meerwaarde voor het gebied, dankzij de transparante plint met publieke ruimtes aan het park;

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Geleding van de bouwmassa en afwisseling in hoogte en/of rooilijn;

Beeldkwaliteitsregels:

- Hedendaags zorgcluster, dat meedoet in de ritmiek van de laagbouw;
- Een alzijdige uitstraling door de centrale ligging in de parkzone;
- Herkenbare en transparante plint met publieke ruimtes aan het park;
- Voorzieningen zoals bijvoorbeeld bevoorradingsdeuren, containerruimtes, opslag en fietsenstalling maken integraal onderdeel uit



Plasticiteit en variatie in de gevels



Ritmiek in de gevel zoekt aansluiting bij de laagbouwomgeving



Diversiteit in hoogte en alzijdige uitstraling



Geleding en alzijdige oriëntatie van de bouwmassa



Publieke voorzieningen als meerwaarde voor de buurt



Diversiteit in hoogte en alzijdige uitstraling

van het ontwerp.

3.4 Architectonische uitwerking

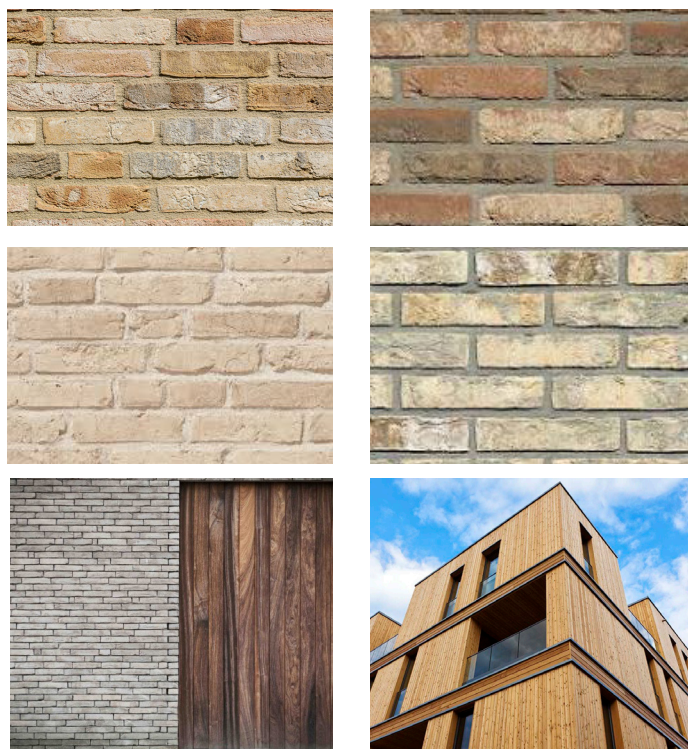
Beschrijving

Door een herkenbare eenheid in de architectuur ontstaat er samenhang in het totale plan. De ruimtelijke kwaliteit werkt door in zorgvuldige materiaalkeuze en detaillering.

Beeldkwaliteitsregels:

- Zorgvuldig en hoogwaardig kleur- en materiaalgebruik;
- Natuurlijke ogende materialen, zoals baksteen en hout voeren de boventoon, in lichte, aardse tinten;
- Het kleur- en materiaalgebruik dient zorgvuldig op elkaar én op de omgeving te worden afgestemd;
- Contrastrijke kleuren worden vermeden en passen niet bij de groene natuurlijke omgeving;
- De gevel bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen (ook op lange termijn);
- Hoogwaardige gevelelementen en rijke gevelbeelden passen bij het ambitieniveau inclusief toepassing van groen in de gevels, op balkons en/of vegetatiedak(en).

Eenheid in verscheidenheid: natuurlijke (ogende) materialen en aardse tinten



Baksteen in combinatie met hout

Volledig houtbouw

3.4.2. Uitwerking en detaillering

Beeldkwaliteitsregels:

- De architectonische uitwerking van de stedelijke wand en laagbouw vormt een eenheid door een rationele opbouw en verbijzonderingen met in- en uitsparingen;
- De materialisatie en detaillering past bij de woonbuurt. Middelhoogbouw voegt zich hier ook naar, bijvoorbeeld door de uitvoering in metselwerk;
- Het dakoppervlak wordt benut: als verblijfsruimte (dakterrassen), voor duurzaamheid (PV in combinatie met groen) en/of klimaatbestendigheid (waterdak, groendak);
- Het groen-stedelijke karakter uit zich door mee-ontworpen ruimtes en plekken in gevels en/of daken voor groen in bakken, nissen en verticaal groen;
- Balkons en buitenruimten zijn vormgegeven als integraal onderdeel van het architectonische concept voor het bouwvolume.
- De gekozen materialen verouderen mooi en zijn duurzaam. Dat moet zich tot en met het detail vertalen. De details zijn zodanig dat er bijvoorbeeld geen lekstegen, die zich door vuil op het gevelvlak aftekenen, zullen ontstaan;
- Technische details zoals hemelwaterafvoeren, ontluichtingspijpjes en PV-panelen worden geïntegreerd mee-ontworpen en niet "aangeplakt".

Consistente architectonische uitwerking zorgt voor eenheid in het totaal



Baksteen in combinatie met groen

Verbijzonderingen in gevel en aandacht voor detaillering

3.4.3 Natuurinclusief en gezond

Beschrijving

In Edisonpark dient slim omgegaan te worden met de schaarse ruimte, aspecten als duurzaamheid en een natuurlijke, klimaatadaptieve en gezonde leefomgeving. De groen-stedelijke kwaliteit zit ook in de balans tussen bebouwing en landschap en balans tussen mens en dier. Natuurinclusief ontwerpen en natuurinclusief bouwen levert een bijzondere meerwaarde in het plan.

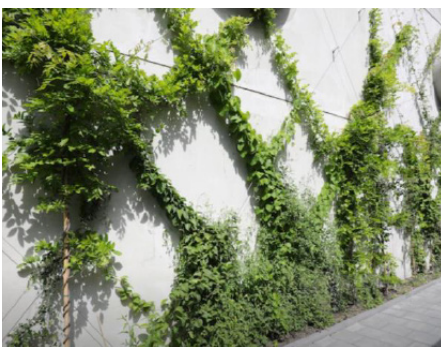
Uitgangspunt daarbij is onder andere:

- Gezonde, groene buitenruimten voor iedereen en op verschillende niveau's;
- Duurzamer mobiliteitsgebruik: auto uit het zicht en de fietser en wandelaar staan centraal;
- Duurzaam en circulair materiaalgebruik;
- Beperken van hitte-uitstraling van de gebouwen door licht kleurgebruik van materialen, groene daken en gevels.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Groene gevels worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie;
- Vergroenen van de gevels kan op verschillende manieren. Benodigde klimconstructies worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- Zonwering aan de buitenzijde van gebouwen wordt architectonisch geïntegreerd, slim toegepast in combinatie met raampartijen die de winterzon kunnen toelaten;
- In de architectonische uitwerking wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen;
- Voorzieningen zoals nestgelegenheden en verblijfplaatsen voor gebouwgebonden soorten (vleermuizen, huismussen) worden geïntegreerd in het gevelontwerp;
- Daken en overstekken worden benut om de ecologische kwaliteiten te versterken (bijvoorbeeld groene daken met bijenkasten);
- Ook in de collectieve en openbare ruimte is plaats voor ecologische toepassingen.

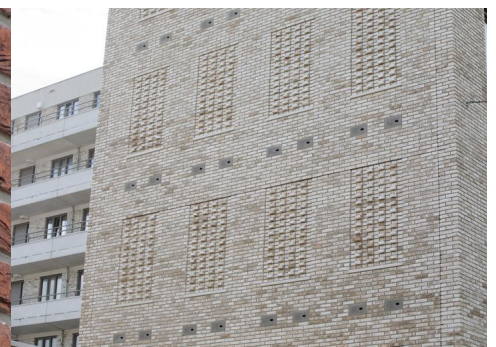
Natuurinclusief bouwen wordt geïntegreerd in het plan en draagt bij aan het duurzame en groene karakter van de woonbuurt



Groene gevels en klimconstructies worden geïntegreerd



Nestgelegenheden worden in de gevel geïntegreerd



Maatregelen om water langer vast te houden



Groene daken



Objecten in de (openbare) ruimte zoals bijenhôtels



3.4.1. Kleur- en materiaalgebruik

3.5 Terreininrichting

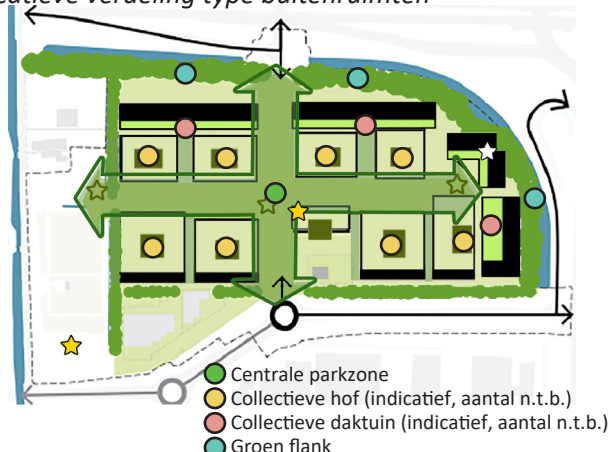
Dragers van het groen-stedelijk wonen in Edisonpark is de parkzone die een assenkruis in het gebied vormt. De ruimtelijke kwaliteit wordt zorgvuldig opgebouwd door de plasticiteit van de bouwblokken en het profiel van de parkzone. De buitenruimten nodigen uit tot bewegen, spel, tuinieren en ontspannen buiten verblijven.

Aandacht voor de overgang van privé naar openbaar en zichtbare definiëring van de collectieve hoven biedt de gewenste groene beslotenheid aan de ruimte.

De inrichting biedt een combinatie van continuïteit en afwisseling, van rust en levendigheid en van openbaarheid en intimiteit. De verharding moet uitnodigen tot de gewenste variatie in gebruik en moet het beoogde parkbeeld oproepen. De collectieve hoven zijn ook onderdeel van de parkbeleving voor de bewoners. De hoven zijn complementair aan de privétuinen. Het gemeenschappelijke gebruik van de ruimte is het uitgangspunt voor de inrichting. De mogelijkheid van meer opgaande beplanting draagt bij aan het beschutte beeld van de hoven.

De doorwaadbaarheid van de hoven zorgt er bovendien voor dat ze dankzij de afwisseling bijdragen aan een andere, groene beleving. Zo leveren ze in gebruik en beeld een bijzondere bijdrage aan het groen-stedelijk wonen. De groene ruimte vraagt om een stevige detaillering, met aandacht voor goede groeiplaatsvoorbereiding voor de gewenste gevarieerde beplantingen, zodat een duurzame rijke parkuitstraling en hovensfeer ontstaat en in stand wordt gehouden. Betrokkenheid van de bewoners speelt daarin ook een rol.

Indicatieve verdeling type buitenruimten



Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Het groen-stedelijk woonmilieu wordt gedragen door de meanderende (openbare) centrale parkruimte. De openbare hoofdader voor voetgangers en fietsers brengt hier bewoners en landschap bij elkaar;

Beeldkwaliteitsregels:

- Het gemeenschappelijk gebruik van de ruimte is het uitgangspunt voor de inrichting;
- Het gebied is doorwaadbaar en toegankelijk en zorgt voor afwisseling in de groenbeleving;
- De randen van de parkzone en overgangen zijn zorgvuldig mee-ontworpen: het is een parkruimte waarvan de randen door de clusters van woningen (collectieve buitenruimte/private buitenruimte) worden gevormd;
- Er is zichtbaar onderscheid in openbaar gebied en collectief (of privé)gebied;
- De routes voor voetgangers en fietsers van de entrees van de woningen en fietsenstallingen naar de omgeving dienen op directe en veilige wijze te worden vormgegeven;
- Er is aandacht besteed aan materialisatie en detaillering passend bij het gebruik in de woonbuurt;
- Het kleur- en materiaalgebruik dient zorgvuldig op elkaar én op de omgeving te worden afgestemd;
- De buitenruimte bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen (ook op lange termijn), passend bij het geldende onderhouds- en beheersniveau van de gemeente;
- Nadere thematisering van de beplanting en meubilering biedt de parkruimte extra karakter en continuïteit.

3.5.1 Centrale parkzone

Beschrijving

De centrale parkzone met de openbare verbindingroutes vormt de ruggengraat van het stedenbouwkundig concept, zowel ruimtelijk als functioneel. Het is de verbinding binnen het gebied, richting het centrum van Zoetermeer via de Zegwaartseweg en het van Aalstpark enerzijds en de Van der Hagenstraat en het Van Tuylpark anderzijds. Op de centrale kruisingen van langzaam verkeerswegen in de parkzone en bij entreegebieden ontstaan markante plekken, die verbijzonderd worden en aanleiding geven om langer te verblijven. Het groen en de natuur is overal voelbaar en is uitnodigend.

Het gebied varieert in hoogte van west naar oost; dit biedt aanleiding voor het waterhuishoudkundige systeem om, ook bij grote regenval, het water zichtbaar af te laten stromen naar de oostzijde van het plangebied. Het (regen)water biedt kansen voor (natuurlijke) speelaanleiding.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

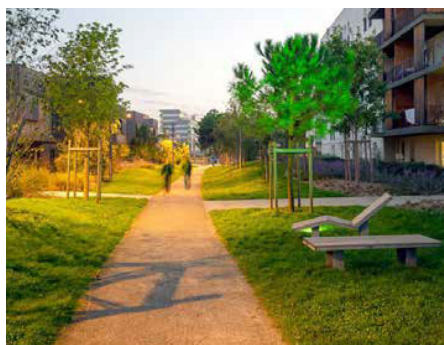
- De groene parkzone vormt een ruimtelijk zichtbaar zone met een breed profiel van minimaal 20 m.

Beeldkwaliteitsregels:

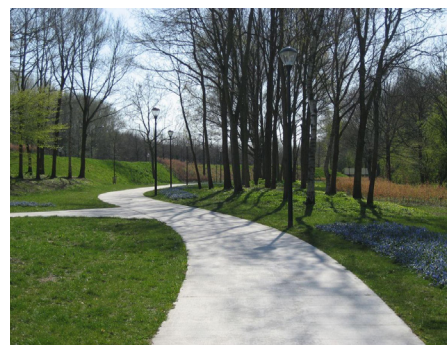
- Water vormt samen met het groen een zichtbare kwaliteit;
- Water vormt samen met het groen aanleiding voor natuurlijke speelelementen;
- Geen gescheiden langzaamverkeersroutes, maar shared-space waar mogelijk;
- Kruisingen van langzaamverkeersroutes vormen markante plekken met verblijfskwaliteit;
- Groene gebieden en speelaanleidingen zijn toegankelijk voor iedereen en de materiaalkeuze is daarop afgestemd.



Openbare ruimte nodigt uit om te spelen - water vormt daarin een zichtbare kwaliteit



Wandelaars en fietsers staan centraal



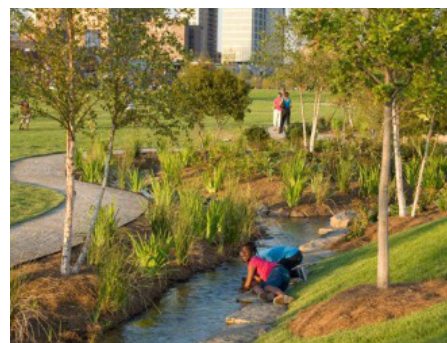
Een ontspannen netwerk van langzaamverkeersroutes



Parkzone biedt een unieke woonbeleving



Open en toegankelijk



Natuurlijke speelaanleidingen

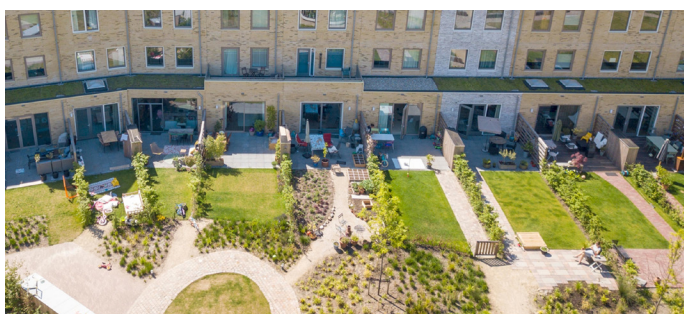
3.5.2 Collectieve hoven

Beschrijving

De inrichting nodigt uit tot onderling contact en biedt zo ook meer bewegingsruimte dan uitsluitend de individuele tuin. Het vormt tezamen een veilige woon- en leefomgeving. Binnen het collectieve hof liggen (collectieve) woonpaden die aansluiten op het netwerk dat het park ontsluit. De collectieve hoven zijn openbaar toegankelijk, maar ook afsluitbaar (bijvoorbeeld 's nachts). Het woonhof vormt daarmee een besloten eenheid, waarbij erfafscheidingen tussen woonhof en openbaar gebied worden mee-ontworpen en maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

Verrommeling van het collectieve hof met individuele bergingen aan de rand wordt voorkomen door de plaatsing van de bergingen, die worden opgenomen in de woningplattegrond danwel strategisch gepositioneerd, zodat de overgang tussen privé achtertuin en collectief hof niet wordt belemmerd. Het gebruik van het collectieve domein wordt gestimuleerd door de omvang van de aangrenzende individuele verharde privéterrassen te beperken tot maximaal 5 meter. De overgangen tussen privé en collectief sluiten aan bij het groene karakter van het hof en zijn geleidelijk vormgegeven.

Ten behoeve van het gebruik van de collectieve ruimte door de toekomstige bewoners wordt ingezet op gezamenlijk gebruik met bijbehorende gezamenlijke ruimte (zoals een buurtschuur of collectieve kas).



Geleidelijke overgang tussen beperkte privéruimte en de grotere collectieve ruimte



Het hof biedt aanleiding voor ontmoeting - ruimte voor participatie



Individuele bergingen zijn inpassend of ontnemen in ieder geval niet het zicht op de collectieve ruimte



Collectief beheer en gebruik zorgt voor betrokkenheid en sociale cohesie

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- De collectieve hoven zijn in beginsel openbaar toegankelijk (eventueel afsluitbaar) en doorwaarderbaar vanaf de zijkant(en);
- Collectieve erfafscheidingen die de overgang vormen tussen openbaar - collectief mogen maximaal 2 meter hoog zijn en zijn integraal mee-ontworpen als onderdeel van het hof;
- Het hof is goed omsloten door bebouwing en heeft een collectieve omvang van minimaal 400 m² (20x20m of in een andere verhouding);
- Privétuinen grenzend aan het collectieve hof zijn beperkt in diepte (maximaal 5 meter) en kenmerken zich door een groene en geleidelijke overgang naar het collectieve domein;
- Privétuinen grenzend aan het collectieve hof zijn beperkt in diepte (maximaal 5 meter) en kenmerken zich door een groene en geleidelijke overgang naar het collectieve domein;
- Individuele hoge erfafscheidingen aan de achterzijde van het privé-domein naar het collectieve hof zijn niet toegestaan;

Beeldkwaliteitsregels:

- Elk collectief hof heeft een andere uitstraling en gebruik doordat de (toekomstige) bewoners zelf bijdragen aan de invulling van het hof;
- Individuele bergingen zijn mee-ontworpen en maken onderdeel uit van de woningplattegrond of grenzen direct aan de gevel;
- De overgangen tussen privé en collectief zijn op subtiel wijze zichtbaar door ander materiaalgebruik, een kleine verhoogde terrasligging of een lage (groene) erfafscheiding;
- Er grenzen geen zijgevels van grondgebonden woningen aan het collectieve hof.

3.5.3 Collectieve daktuinen

Beschrijving

Op de overgang van het appartementengebouw naar de omgeving liggen aan de zonzijde daktuinen op de eerste bouwlaag (boven een gebouwde parkeerlaag). De groene inrichting van de collectieve daktuinen vormt zowel voor de bewoners als het aangrenzende hof een belangrijk groen decor. De inrichting en toegankelijkheid sluiten aan bij de aangrenzende collectieve hoven. De daktuinen zijn gemeenschappelijk te gebruiken. De rijkdom van de beplanting draagt bij aan de ecologie van het gebied.

De overgang van de daktuin naar het collectieve hof vormt een belangrijke ontwerpogave. De 'achtergevel' van de parkeergarage is van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het aangrenzende hof en draagt bij aan de groene uitstraling. Een gesloten dichte achtergevel dient niet als zodanig ervaren te worden, maar wordt ingepakt of het hoogteverschil wordt functioneel en ruimtelijk ingepast.

Noodzakelijke installaties, ten behoeve van bijvoorbeeld ventilatie van de parkeergarage, worden zorgvuldig mee-ontworpen. Ook valbeveiligingen of erfafscheidingen van de daktuin zijn mee-ontworpen met de hoofdmassa van de stedelijke wand.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Privétuinen grenzend aan de daktuin zijn beperkt in diepte (maximaal 5 meter);

Beeldkwaliteitsregels:

- De groene daktuinen (op de parkeergarages) zijn deels toegankelijk voor alle appartementen;
- De daktuinen staan in verbinding met de parkzone en/of de collectieve hoven;
- Het hoogteverschil tussen de collectieve daktuin en de lagergelegen hoven wordt benut in gebruik en/of beleving: goede fysieke verbinding (en) middels meerdere trappen, logische routing en doortrekken van het groen;
- De gevel van de daktuin (parkeergarage) grenzend aan het maaiveld draagt bij aan de groene beleving van het plangebied;
- Noodzakelijke installaties, ten behoeve van bijvoorbeeld ventilatie van de parkeergarage, worden zorgvuldig mee-ontworpen;
- Erfafscheidingen van de daktuin zijn mee-ontworpen met de hoofdmassa van de stedelijke wand;
- Voor de levensvatbaarheid van groen op het dak is voorzien in voldoende grondpakket: minimaal 50 cm voor groene beplanting en minimaal 80 cm ter plaatse van bomen.



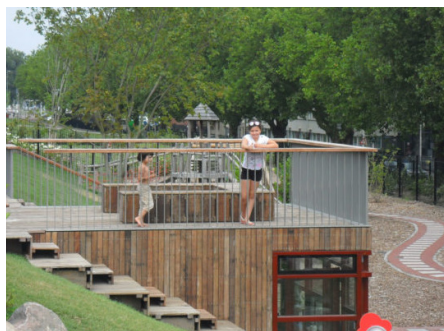
Daktuinen zijn collectief toegankelijk en bieden ruimte voor ontmoeting en groen



Formele en/of informele routes koppelen privé-buitenruimten aan het collectieve deel



De wand naar het collectieve hof wordt mee-ontworpen en draagt bij aan de (groene) beleving en/of krijgt een duidelijke functie



Hoogteverschil tussen daktuin en lager gelegen hof biedt aanleiding voor verbijzondering (brede trappenpartij of uitkijk-balustrade)



Hoogtesverschil volledig ingepakt in een groen talud

3.5.4 Groene flank

Beschrijving

Het plangebied wordt aan meerdere zijden omsloten met een groene rand, die mede karakter geeft aan de groenbeleving van het totale plan en die van ecologische waarde is. Langs de noord- en oostzijde van het plangebied wordt dit gekenmerkt door de hoofdwatgang en een hoge bomenrij. Groen en water verzachten het beeld van de groen-stedelijke wand.

Aan de westzijde ligt beneden aan de dijk van de Zegwaartsweg een kwelsloot, omgeven door groen. Direct aangrenzende woonhoven ontlenen hier ook hun woonkwaliteit aan met oriëntatie op de achter gelegen wijktuinen.

In deze groene zone dient het groene karakter als uitgangspunt voor inpassing van noodzakelijk (bezoekers) maaiveldparkeren. Het maaiveldparkeren wordt zodoende groen en landschappelijk ingepast. Ook deze buitenste groenzone is aangehaakt op het netwerk van paden en groen en is daarmee ook beleefbaar. Het parkeren mag hierbij niet teveel het beeld domineren en paden lopen hier ontspannen tussendoor.

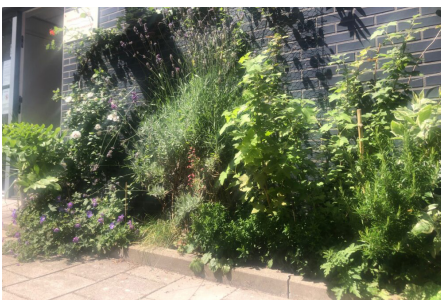
De confrontatie van de stedelijke wand met de groene rand wordt verzacht door het toepassen van geveltuinen (mogelijk toe te eigenen door bovenliggende appartementen) en gevelgroen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Autoparkeren domineert het ruimtelijk beeld niet, lange rijen geparkeerde auto's worden voorkomen: maximaal 10 aaneengesloten parkeerplaatsen omgeven met groen en onderbroken door informele (wandel)paden;

Beeldkwaliteitsregels:

- De groene flank (randzone) wordt versterkt in de groene beleving en vormt geen restzone maar is integraal onderdeel van de planopzet;
- Het vormt een verbinding tussen de bloemrijke bermen van de hoofdwegenstructuur en de parkachtige opzet van het plangebied;
- Het netwerk van paden en groen in de centrale parkzone is ook verbonden met de groene flank;
- Fietsparkeren krijgt prioriteit boven autoparkeren: is makkelijk bereikbaar, toegankelijk en overzichtelijk ingericht en dicht bij entrees gesitueerd;
- Noodzakelijk maaiveldparkeren (zowel auto als fiets) wordt landschappelijk ingepast;
- Noodzakelijke hellingbanen van gebouwde parkeervoorzieningen liggen inpandig en niet in de openbare ruimte;
- De overgang tussen groene flank en stedelijke wand wordt verzacht door het toepassen van geveltuinen en/of gevelgroen.



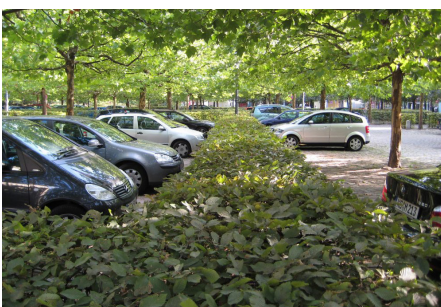
Geveltuinen als tussenzones langs de plint



Gevelgroen verzacht de uitstraling van de stedelijke wand



Verzachten overgang stedelijke wand en groene rand



Compacte parkeercluster in en onder het groen



Informeel padennetwerk langs de hoofdwegenstructuur, verbonden met de parkzone



Overgang van bloemrijke bermen naar parkzone

3.5.5 Private overgangen en erfafscheidingen

Overgang openbaar gebied - collectief hof (1)

De grondgebonden woningen vormen een samenhangend geheel rondom een collectief hof en hebben een alzijdige orientatie. De buitenkant is gecultiveerd door mee-ontworpen overgangen en erfafscheidingen. De overgang tussen het hof en de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de collectieve woonrand. Dit uit zich door een mee-ontworpen hoge erfafscheiding in combinatie met groen en/of hoge hekwerken.

Overgang grondgebonden woningen - parkzone (2)

Gevels grenzend aan de centrale parkzone krijgen een speciale overgang in de vorm van een veranda. Veranda's vormen de aanhechting van de woning met het park. De veranda's vormen een verlengstuk van de woonruimte en worden uit natuurlijke materialen in eenzelfde signatuur uitgevoerd. Dit versterkt de samenhang aan en rondom het park.

Overgang grondgebonden woningen - woonstraat (3)

Grondgebonden woningen, niet direct grenzend aan de parkzone, maar gelegen aan de zijstraten van het park, staan met de voeten in het groen en direct aan de straat. Er zijn geen erfafscheidingen, alleen de mogelijkheid voor geveltuinen die het groene beeld versterken.

Overgang achterzijde woningen - collectief hof (4)

Aan de achterzijde van de grondgebonden hofwoningen zijn de overgangen tussen privé en collectief informeler. Subtiele overgangen worden vormgegeven door verschillen in verharding, een kleine verhoogde ligging van het terras of een lage groene erfafscheiding.

Overgang grondgebonden woningen - stedelijke rand (5)

De meer stedelijke grondgebonden woningen (stadswoningen) langs de Van der Hagenstraat krijgen door het bredere en formele wegprofiel een andere overgang naar de straat. Hier wordt de overgang door middel van een verhoogde voortuin vormgegeven met mee-ontworpen erfafscheidingen in combinatie met groen, passend bij de materialisatie van de stadswoningen.

Overgang meergezinswoningen - collectieve daktuin (6)

De daktuin vormt geen anonieme ruimte doordat aangrenzende appartementen een private-zone direct langs de gevel krijgen, die wordt vormgegeven door

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- De woningen die grenzen aan de parkzone (openbaar gebied) krijgen een veranda of ruim overstek als buitenruimte;

Beeldkwaliteitsregels:

Veranda's

- De veranda's worden uit natuurlijke materialen met eenzelfde signatuur uitgevoerd;

Erfafscheidingen

- Overgangen tussen privé en collectief zijn op subtiele wijze zichtbaar in de inrichting;
- Lage hagen zorgen voor privacy op zithoogte en overzicht op stahoogte;
- Aandacht voor erfafscheidingen en overgangen tussen openbaar en privé. Erfafscheidingen naar de openbare ruimte worden zorgvuldig ontworpen en zijn maximaal 1 meter hoog;
- Erfafscheidingen dienen mee-ontworpen te worden als onderdeel van het gebouw (ook in materialisatie, bijvoorbeeld metselwerk) en geven een duidelijk kader aan het privé-domein of zijn onderdeel van een zorgvuldig ontworpen landschapsplan;
- Standaard hekwerken zijn niet toegestaan.

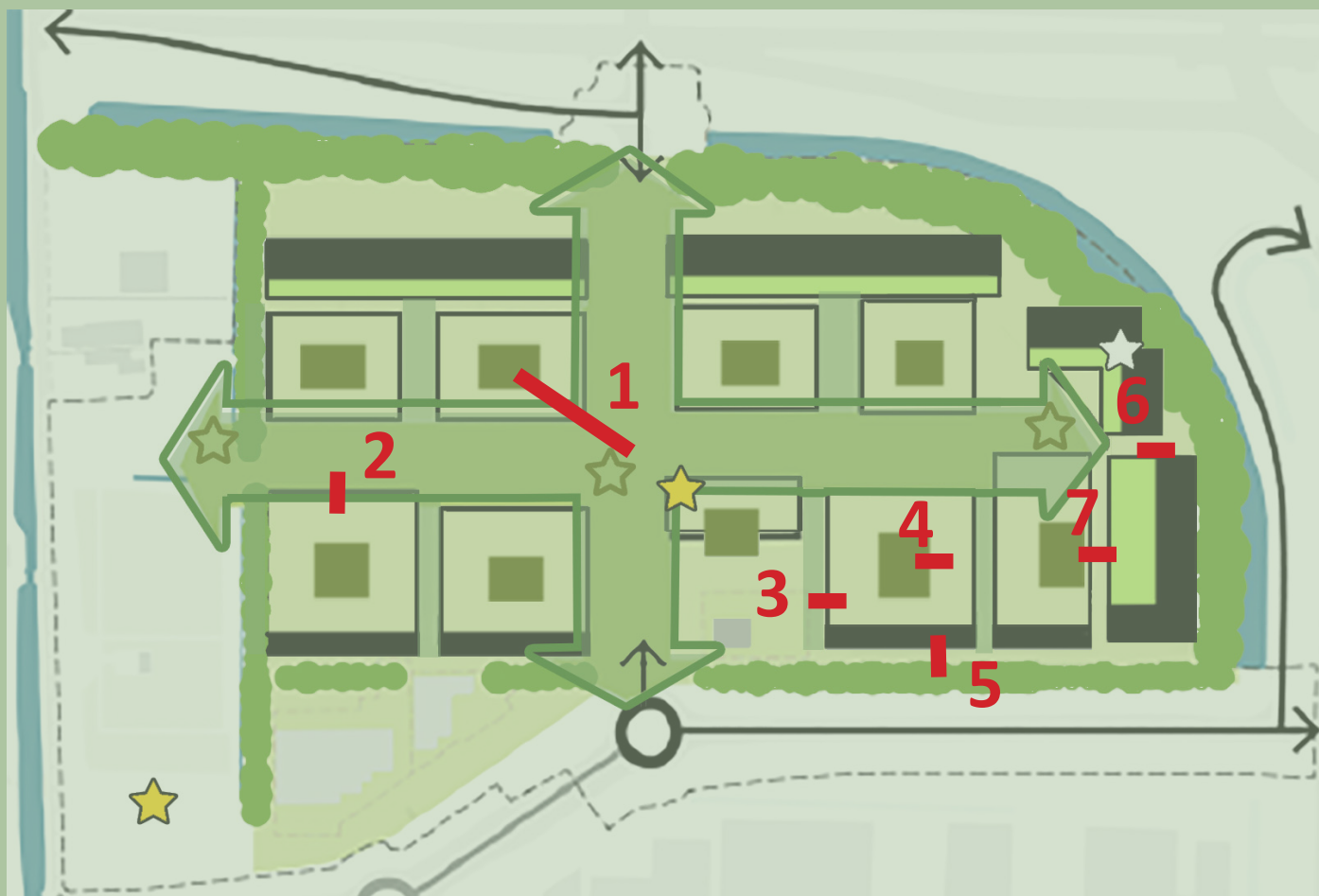
een subtiele overgang met een lage groen-zone of lage hagen. Gemetselde erfafscheidingen als overgang zijn niet toegestaan en vormen een te groot contrast en een barrière, waardoor het groen onvoldoende tot aan de gevel van de meergezinswoningen komt. Het stedelijk leven in het groen moet hier voelbaar zijn.

Overgang collectieve daktuin - collectieve hof (7)

De daktuin vormt een levendige collectieve ruimte, toegankelijk vanuit de stedelijke wand én ook toegankelijk vanaf het aangrenzende hof. Het groene karakter van het collectieve hof op maaiveld wordt doorgetrokken en zowel ruimtelijk-fysiek als in sfeer verbonden met de daktuin. Ze vormen samen het karakter van het collectieve domein, waarbij groen het ruimtelijk beeld bepaalt. De overgang in de vorm van groene taluds en brede trappenpartijen verbinden beide domeinen en bieden ruimte voor verbijzonderingen in bijvoorbeeld speelaanleidingen.

Inspiratiewaaier erfafscheidingen

Het ontwerpen van de overgangen tussen publiek, collectief en privé vraagt specifieke aandacht. Deze inspiratiewaaier kan daarbij helpen.



1. Overgang openbaar gebied - collectief hof



Toegang mee-ontworpen met hoofdmassa



Ontworpen hekwerk als toegang tot het hof



Hoge tuinmuren en/of groene hagen in aansluiting op hoofdmassa

2. Overgang grondgebonden woningen - parkzone



Veranda als overgang tussen privé en openbare parkzone



Open houten veranda, direct grenzend aan groen maaiveld



Individuele veranda met beperkt hoogteverschil naar maaiveld

3. Overgang grondgebonden woningen - woonstraat



Geen voortuin, geen erfafscheiding



Minimale voortuin met lage gemetselde erfafscheiding



Geveltuin zonder erfafscheiding versterkt het groene straatkarakter

4. Overgang achterzijde grondgebonden woningen - collectief hof



Geleidelijke overgang van terras naar groen naar collectief hof



Beperkte verhoogde ligging privé-terras naar collectief hof



Beperkt privé-terras grenzend aan het (collectieve) groen

5. Overgang grondgebonden woningen - stedelijke rand



Herkenbare voortuinzone



Gemetselde entree-zone in combinatie met lage groene haag



Stedelijke entree met voorruimte

6. Overgang meergezinswoningen - collectieve daktuin



Geleidelijke groene overgang tussen privé-terras en collectieve daktuin

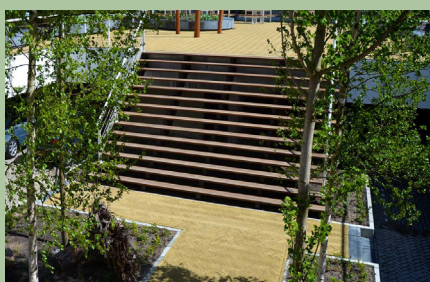


Mee-ontworpen groene luwe privé-domeinen creëren natuurlijke privacy aan de daktuin



Verharding en gebouwde (stenen) overgang tussen privé- en collectief dient beperkt te blijven

7. Overgang collectieve daktuin - collectieve hof



Nadruk op groene verbinding tussen daktuin (verhoogd maaiveld) en hof (maaiveld)



Goede fysieke verbinding tussen hoog en laag versterkt de samenhang



Groene gevel in combinatie met trap uitkomend op het collectieve hof

3.6. Overige terreininrichting

3.6.1 Gebouwd parkeren

Autoparkeren wordt aan de rand van het plan gerealiseerd om het groene binnengebied autovrij te houden. Gebouwde parkeervoorzieningen worden opgenomen in de bouwmassa aan de rand van het plangebied en omzoomd met ander programma zoals ruime etrees, woonprogramma, collectieve voorzieningen als fietsenstallingen of werkruimten. Het programma is gesitueerd aan de openbare ruimte en zorgt door voldoende transparantie en plasticiteit in de gevel voor een aantrekkelijk beeld. Inritten tot de parkeergarage zijn logisch gesitueerd en zichtbaar, maar zijn ondergeschikt aan het gevelbeeld en mee-ontworpen. Indien de parkeergarage grenst aan een groene ruimte dient het onderdeel te worden van de landschappelijke inrichting, omzoomd met groene taluds en beplanting.

Afhankelijk van de wijze waarop de gebouwde parkeervoorziening wordt geventileerd, mag dit geen nadelige invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Bij natuurlijke ventilatie dienen openingen gepaard te gaan met inpassing van groene gevels en het waarborgen van de geluidwerende functie. Indien mechanisch geventileerd dient te worden, mag dit niet leiden tot kwaliteitsvermindering. Ventilatiroosters en installaties dienen zorgvuldig gesitueerd en ingepast te worden.

Programma omzoomt de parkeergarage



Toegang tot de parkeergarage voegt zich naar de plint en toont zich ondergeschikt.



Collectieve fietsenstalling achter transparante gevel is toegestaan, maar in gevelbreedte beperkt en afgewisseld met entrees en ander programma.

Beeldkwaliteitsregels:

- Gebouwde (auto)parkeervoorzieningen zijn aan het zicht onttrokken en beïnvloeden het ruimtelijk beeld niet nadelig;
- Entrees tot parkeergarages zijn herkenbaar en aantrekkelijk vormgegeven;
- De gevels zijn aantrekkelijk mee-ontworpen, met voldoende plasticiteit, transparantie en omzoomt met programma dat de aantrekkelijkheid versterkt (woningen, werkruimtes, transparante fietsenstallingen en ruime entreehallen);
- De parkeergarage is ingepakt met programma. Het programma in de plint is afwisselend gepositioneerd en sluit aan bij de bloksgewijze parcelling van de hoofdmassa;
- Of de parkeergarage is ingepakt in het groen met groene taluds en beplanting, waarmee wordt bijgedragen aan de groene uitstraling van het plan;
- Ten behoeve van een afwisselend gevelbeeld bedraagt de breedte van aaneengesloten transparante fietsenstallingen niet meer dan 15 meter;
- Installaties en technische ruimtes (o.a. mechanische ventilatie) worden zorgvuldig gepositioneerd en zoveel mogelijk inpandig opgelost en maken integraal onderdeel uit van de bouwmassa;
- Een combinatie van gesloten- en/of open parkeerdak is mogelijk zolang het parkeren uit het zicht is van de bewoners die hier op uitkijken. Eventueel steken bomen door het parkeerdek heen als volwaardig groen behorende bij de daktuin;
- De wand van de parkeergarage grenzend aan het collectieve hof is aantrekkelijk en gevarieerd met verspringingen ten behoeve van echte hoogwaardige groene plekken;
- Eventueel kan de parkeergarage half-verdiept aangelegd worden (50-100 cm) waardoor de wand in het binnengebied (grenzend aan het hof) minder hoog en minder massaal wordt en er meer contact tussen het lager gelegen deel en de dektuinen ontstaat.

3.6.2 Fietsparkeren

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Verrommeling door vrijstaande bergingen in de openbare ruimte dient voorkomen te worden;

Beeldkwaliteitsregels:

- Individuele bergingen en/of collectieve bewoners-fietsparkeerstellingen worden inpandig ontworpen;
- Een reeks aaneengesloten fietsenbergingen met individuele toegangen op maaiveld dient voorkomen te worden;
- Bezoekers-fietsparkeren wordt geclusterd en ingepast in de groene omgeving en krijgt prioriteit ten opzichte van de auto;
- Fietsnietjes en/of andere inrichtingselementen voor fietsparkeren krijgen een subtiel en goed doordachte en mee-ontworpen plek in de openbare ruimte.

3.6.3 Straatmeubilair

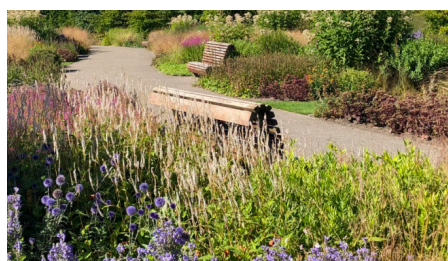
Beeldkwaliteitsregels:

- Materialisatie van inrichtingselementen en straatmeubilair is hoogwaardig en uniform in stijl en kleurstelling;
- Gekozen materialen dienen te passen in het geldende beheersniveau.

3.6.4 Nuts- en algemene voorzieningen

Beeldkwaliteitsregels:

- Technische installaties (o.a. nuts) en noodzakelijke voorzieningen als bergingen en containerruimten dienen inpandig te worden geïntegreerd in het ontwerp;
- Installaties op het dak moeten net zo ver van de dakrand verwijderd blijven als de installatie hoog is zodat ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
- De kleur van de installaties komt overeen met een kleur die al in de gevel is toegepast;
- Het is niet toegestaan om installaties voor verwarming en koeling (anders dan airco-units) te bevestigen aan de voorgevel of een naar een openbaar gebied gekeerde zijgevel;
- Ondergrondse afvalinzameling krijgt een strategische plek ten opzichte van de woningen en de locatie is daarbij zorgvuldig gekozen en ruimtelijk ingepast.



Weelderige plantvakken met zitgelegenheid



Slingerende padenstructuur



Materiaalkeuze passend bij gebruik en het groenstedelijke concept



Verbijzondering op plekken langs de centrale parkzone



Energievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, dienen in het plan op daken en/of gevels of door middel van dubbel grondgebruik in de openbare ruimte geïntegreerd te worden



Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de gemeente Zoetermeer.

Bij de totstandkoming zijn de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Zoetermeer en inwoners van Zoetermeer (door middel van stadsbrede participatie) betrokken.

Beeldkwaliteitsplan Edisonpark
Groen-stedelijk wonen in Zoetermeer



gemeente
Zoetermeer