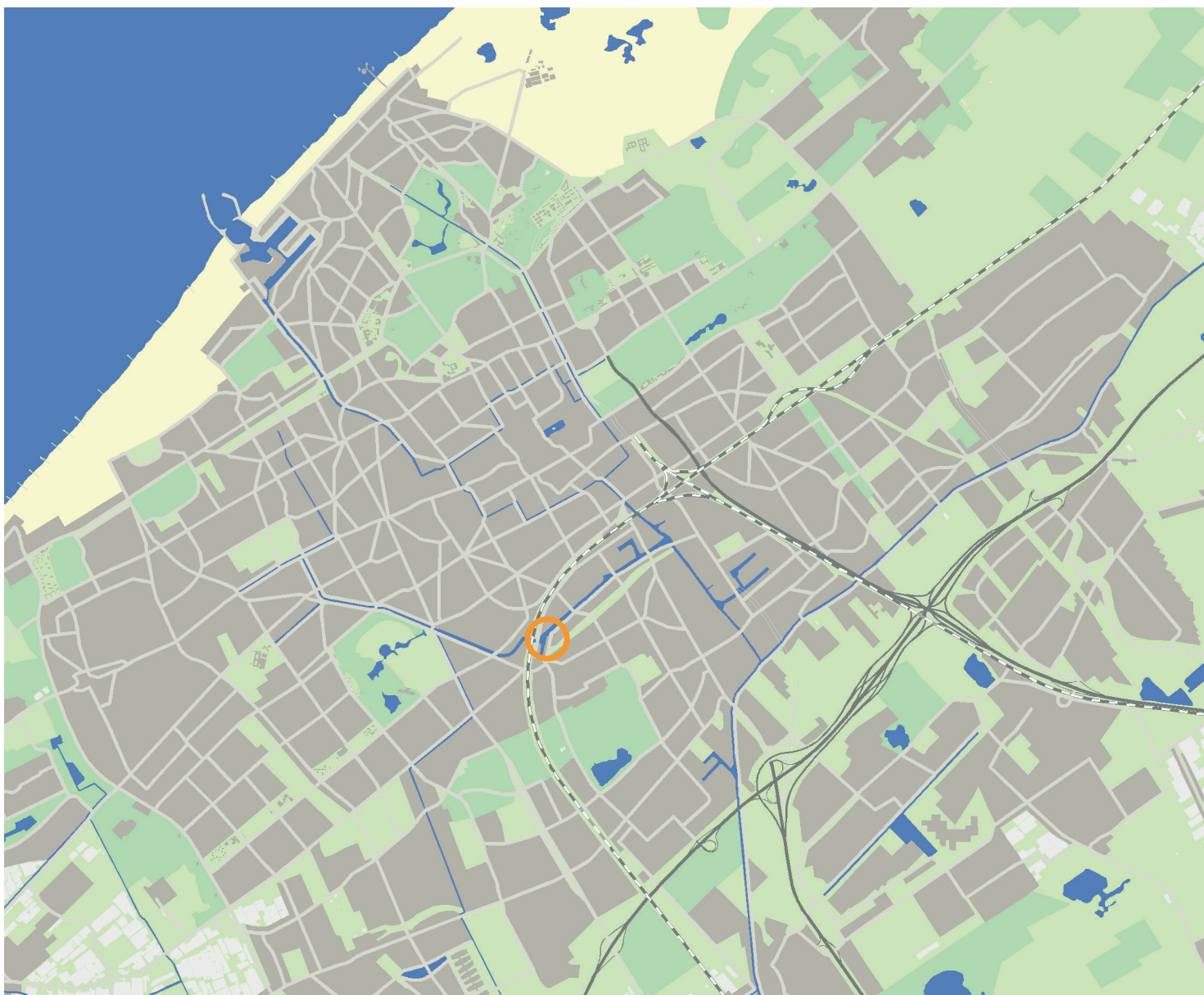


Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost - kavel A en B

27 augustus 2024



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie



Petroleumhaven Oost - Kavel A en B

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Context	5
1.3 Locatiebeschrijving	7
2. UITGANGSPUNTEN	9
2.1 Beleidsuitgangspunten	9
2.2 Omgevingsplan	11
2.3 Stedenbouwkundige opzet	12
2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
3. BEELDKWALITEIT	14
3.1 Haagse kwaliteit, Haagse schoonheid	14
3.1.1 Industriële uitstraling	14
3.1.2 Verbijzondering in de stad	14
3.1.3 Typering van de planlocatie	14
3.1.4 Industrieel erfgoed	14
3.2 Haagse hoogbouw	15
3.2.1 Architectonische details	17
3.2.2 Materiaal, kleur en detail	18
3.2.3 Openbare ruimte	20
3.2.4 Collectieve buitenruimte	21
3.2.5 Natuurinclusief bouwen	22



Petroleumhaven e.o. 1987 (Foto: Dienst Stedelijke Ontwikkeling)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de kop van de Petroleumhaven-Oost is kavel A en B gelegen. De Petroleumhaven wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid zelfbouwkavels. Kavel A en B is hierop een uitzondering. Het woongebouw is, in tegenstelling tot de zelfbouwkavels (KO en CPO), welstandsplichtig. De aanleiding voor het opstellen van het voorliggend Beeldkwaliteitsdocument (BKD) is het amendement 'Sta voor beeldkwaliteit' (RIS309384). Het doel hiervan is om meer sturing te kunnen geven aan de beeldkwaliteit en specifiekere locatie gebonden invulling te kunnen geven aan alle hoogbouw in Den Haag van 50 meter of hoger, op basis van de 'Nota Haagse hoogbouw, Eyeline en Skyline' (RIS298448). Na vaststelling geldt het Beeldkwaliteitsdocument als aanvulling op de Welstandsnota.

1.2 Context

Stedenbouwkundig raamwerk

In 2012 is het Stedenbouwkundig Raamwerk Laakhaven West – Petroleumhaven (RIS251778) en aansluitend het gelijknamige bestemmingsplan (RIS254082) vastgesteld. In 2017 is de raad geïnformeerd over de 'Herziening projectdocument Petroleumhaven LA-39' (RIS297713) waarbij is besloten eerst Laakhaven-West te realiseren en aansluitend Petroleumhaven.

Hildebrandplein

In 2022 heeft het College de Raad geïnformeerd met een toelichting over het schetsontwerp voor de herinrichting van het Hildebrandplein (RIS311850). De Petroleumhaven en het Hildebrandplein grenzen direct aan elkaar. Voor de openbare ruimte rondom de Petroleumhaven (inclusief de ventweg parallel aan de de Neherkade, maar exclusief de buitenruimte rondom kavel A en B) is een DO opgesteld en goedgekeurd. De voorkeursvariant voor het Hildebrandplein (ongelijkvloerse kruising) heeft echter impact op het functioneren van de ventweg parallel aan de Neherkade.



locatie kavel A en B



De monumentale portaalkraan op het toekomstig driehoekig plein



De Hoge Vrijheid en de Waldo Tower met voorlans de Neherkade



Klein Opdrachtgeverschap (KO) woningen langs de Neherkade

Bij realisatie van de ongelijkvloerse kruising zal de ventweg opgewaardeerd worden tot een tweerichtingsstraat. Dit stelt nadere eisen ten aanzien van bereikbaarheid, rijcurves van voertuigen e.d.

Sociale huurwoningen

Uitgaande van 235 koopwoningen in het gehele gebied rondom Petroleumhaven zijn 71 (30%) sociale huurwoningen vereist. Deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd op kavel A en B en dienen te voldoen aan het woonbeleid van de gemeente Den Haag. Het Haags Woonbeleid is in eerste instantie vastgelegd in de Woonagenda 2020-2023 (RIS305711) en is bekrachtigd door de Woonvisie 2022 (RIS313365).

Extra volume

De parkeergarage op kavel B voorziet in de parkeerplaatsen van kavel A en B, alsmede die van kavel C, D en E (allen gelegen aan de oostzijde van de Petroleumhaven). Sinds 2015 moeten corporaties naar aanleiding van de regelgeving (woningwet) zich primair richten op hun kerntaak, waardoor de ontwikkeling van de parkeergarage op kavel B niet meer mogelijk was. Om de sociale woningbouw en de parkeergarage mogelijk te maken en financieel haalbaar te krijgen is op kavel B een volume toegevoegd. Mede hierdoor wijkt het af van de Nota Haagse Hoogbouw en wijkt het af van het bestemmingsplan (sinds 1 januari 2024 het omgevingsplan genaamd). Dit vraagt maatwerk, waarbij extra onderzoeken voor geluid, windhinder en bezonning voor het gehele bouwplan door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

Nota Haagse Hoogbouw

Het voorliggend Beeldkwaliteitsdocument heeft, overeenkomstig en aanvullend op de Nota Haagse Hoogbouw als inzet de 'skyline' van Den Haag te verbinden met de belevingskwaliteit van de stad op ooghoogte en de buitenruimte ter plekke: de 'eyeline'. Hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om strategisch om te gaan met de

beperkte ruimte die de stad nog heeft. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de stad op de lange termijn te waarborgen en het vestigingsklimaat te versterken.

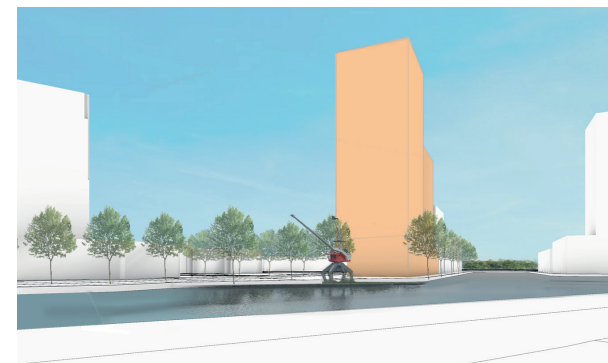
Beeldkwaliteitsdocument

In 2018 is Kavel A en B als project opgestart en vanaf dat moment is de gemeente Den Haag betrokken geweest bij de planvorming. Het Beeldkwaliteitsdocument borgt het kwaliteitsbeeld op deze bepalende zichtlocatie op de hoek van de Petroleumhaven-Oost met Laakhaven.

Om de basis voor verkeersveiligheid en een kwalitatieve buitenruimte te borgen is een schetsontwerp met inrichting- en ontsluitingsprincipes opgesteld en op zijn merites getoetst bij het Vooroverleg Over Verkeerszaken (VOV) en de Advies Commissie Openbare Ruimte (ACOR). De principes zijn als uitgangspunten opgenomen in het Beeldkwaliteitsdocument.

Bouwplan

Eerst dient het voorliggende Beeldkwaliteitsdocument vastgesteld te worden voordat een bouwplan getoetst kan worden, bijvoorbeeld voor wat betreft verschijningsvorm en materialisering.



Zicht vanaf de Calandkade richting de kop van de Petroleumhaven



Zicht over de Neherkade richting de kop van de Petroleumhaven



Zicht vanaf het Hildebrandplein over de Neherkade richting Laakhaven

1.3 Locatiebeschrijving

Geschiedenis

De gemeente Den Haag kocht het gebied – dat nu Laak wordt genoemd – in 1844 van de gemeente Rijswijk. In dit poldergebied ontstond oude haven- en werkgebieden die aan het eind van de 19e en het begin van de 20e eeuw aan de rand van de binnenstad zijn aangelegd: de Laakhaven en de Petroleumhaven. In breder verband kan Laakhaven gezien worden als onderdeel van de zone langs 'De Oude lijn', het spoor van Dordrecht, via Den Haag, naar Haarlem en Amsterdam. Langs deze spoorlijn ontwikkelden zich vanaf het eind van de 19e eeuw veel woon-, industrie- en havengebieden. In 1928 werd besloten de Petroleumhaven aan te leggen zodat de onveilige olieopslag niet meer in de binnenstad hoefde plaats te vinden.

Locatieomschrijving

Laakhaven-West en Petroleumhaven zijn onderdeel van Laakhavens, maar niet van het Central Innovation District (CID) Hollands Spoor. Het gebied ligt ingesloten tussen het treinspoor, de Calandstraat, Laakhaven, Neherkade en Hildebrandplein. Deze elementen vormen een grote fysieke barrière in de structuur van de stad. Juist door deze geïsoleerde ligging kon het gebied zich lange tijd handhaven als bedrijventerrein midden in de stad. Dit voormalig havengebied wordt de komende jaren verder herontwikkeld tot woon-werkgebied met meer dan 450 woningen rondom de Petroleumhaven,

Petroleumhaven is een nieuwe eigentijdse stadswijk voor bebouwing met verschillende gebouwtypologieën en bouwhoogten. Aan de buitenzijde van de Petroleumhaven is de Waldorpstraat en de Neherkade (met parallel een ventweg) gelegen. Beide zorgen voor de verkeersontsluiting van de bebouwing rondom de Petroleumhaven. De kades aan de binnenzijde zijn gevrijwaard van autoverkeer en bestemd voor wandelen.

Via de bestaande brug over het Laakkanaal (gelegen in Petroleumhaven-West) is Petroleumhaven-Oost verbonden met Laakhaven-West. Via het Hildebrandplein zijn Spoorwijk en Laakkwartier bereikbaar. Rondom het Goeverneurplein is een concentratie van detailhandel en een supermarkt (hoofdwinkelstructuur) aanwezig. NS station Moerwijk en de haltes van tramlijn 16 zijn binnen circa 10 minuten lopen bereikbaar.

De oostzijde van de Petroleumhaven bestaat uit een bouwstrook die regelmatig wordt doorsneden door tussenpaden. De bouwstrook is gelegen tussen de kade (Christian Bruningskade) en de ventweg (Vierlinghkade) die parallel aan de Neherkade is gelegen. In deze strook zijn diverse gebouwen voorzien vanuit KO en CPO (zelfbouwkwavels, behoudens kavel A en B). Hierdoor wordt een mix aan woningtypen (appartementen en woon-werkwoningen) gerealiseerd. De ventweg wordt aan één zijde voorzien van een parkeerstrook. Aan de andere zijde bevinden zich de ontsluitingen van de woon-werkwoningen en de appartementengebouwen.

Industrieel erfgoed

In de Petroleumhaven staan twee portaaltopkranen aan weerszijde van Laakhaven. De ene aan de overzijde, op de Calandkade in Laakhaven-West. De andere voor kavel A en B nabij de hoek van Laakhaven en de Petroleumhaven. Beide zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De kranen zijn van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als voorbeeld van industrieel erfgoed uit de jaren zestig. Het heeft cultuurhistorische waarde als verwijzing naar de havengebonden activiteiten van de Petroleumhaven. Als één van de twee laatste oorspronkelijke kranen aan de Laakhaven bezit het tevens zeldzaamheidswaarde. De kraan nabij de hoek van de Petroleumhaven en Laakhaven nam een markante plek in. Goed zichtbaar vanaf de Neherkade en een herkenningspunt door de rode kleuren op de kraan en de silo.

Mobiliteit

Aan de oostzijde van kavel A en B is de Neherkade gelegen. Het betreft een stadsontsluitingsweg (S105) met een belangrijke doorstroomfunctie. Ter hoogte van de Calandstraat gaat de Neherkade op in het Verkeerscirculatieplan Centrumgebied (VCP) van Den Haag. En vanaf station Moerwijk loopt de S105 verder via de Erasmusweg richting het zuidwesten tot aan de Lozerlaan (N211). Ter hoogte van het Hildebrandplein haakt de Waldorpstraat aan op de Neherkade. De Waldorpstraat loopt rondom Petroleumhaven-West richting station Hollands Spoor. De Waldorpstraat is voorzien van een vrijliggend fietspad en accommodeert de Sterfietsroute tussen Rijswijk/Delft en Hollands Spoor.



De kraan nog in gebruik voor de firma Herweijer & Fabriton betoncentrale

Groenvoorzieningen

De Petroleumhaven maakt van oorsprong deel uit van een haven- en industriegebied waar groen geen noemenswaardige plaats had. Bij de transformatie naar een moderne, eigentijdse stadswijk zal de sfeer van de haven behouden blijven.

Hoofdbomenstructuur

De Neherkade is onderdeel van één van de lange lijnen van de stad. De ruimtelijke kwaliteit van de lange lijnen wordt bepaald door de continuïteit van de bomenrijen, materiaalgebruik en inrichting van de buitenruimte die bijdragen aan de ruimtelijke identiteit van Den Haag. De Neherkade maakt deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH). Deze structuur houdt op een duurzame manier de relatie met de grote Haagse groengebieden in en om de stad in stand en versterkt deze daar waar mogelijk. Ter hoogte van de Petroleumhaven ontbreekt de dubbele bomenrij die elders de Neherkade begeleidt. In de geplande groene berm tussen de Neherkade en de ventweg wordt daartoe in een bomenrij voorzien.

Ecologie

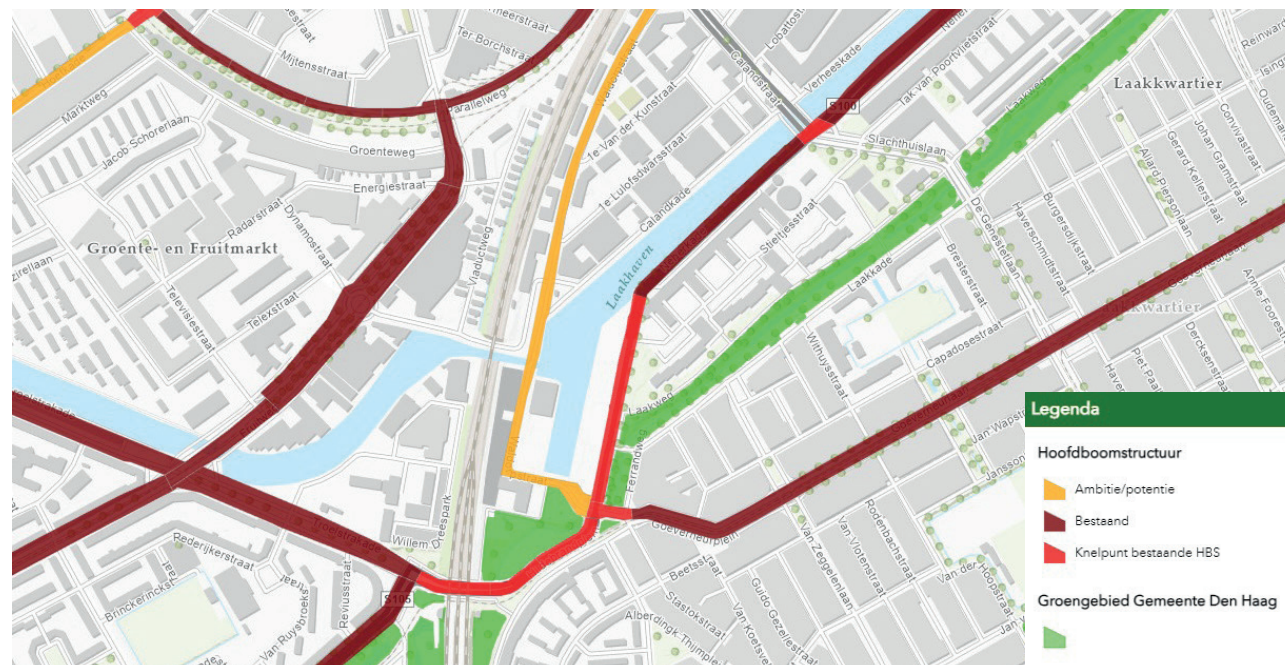
Het oude veenriviertje de Laak stroomt vanaf station Moerwijk richting de Trekvluit en doorkruist daarbij Petroleumhaven ter plaatse van het Hildebrandplein. De Laakzone is een van de twaalf ecologische verbingszones die de grote Haagse groengebieden met elkaar en het buitengebied verbinden. De Laakzone is in 2014 heringericht met als doel betere condities te scheppen om de natuurwaarden te vergroten. Het gebied wordt natuurvriendelijk beheerd voor de ontwikkeling van hooiland, geleidelijke overgangen naar het struweel en natuurvriendelijke oevers. Het Hildebrandplein vormt een belangrijke schakel in de ecologische verbingszones en biedt (in relatie met kansen in de haven) ruimte voor versterking.

Schubvaren

De huidige kademuuren bieden goede groeiomstandigheden voor muurvegetatie. Uit een inventarisatie blijkt dat drie soorten onder de Flora en Faunawet beschermd zijn en één onder de Wet natuurbescherming. Dit betreft de schubvaren, die een groeiplaats heeft op de kademuur aan de Christian Bruningskade. Het is de grootste populatie van Nederland. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat behoud van de schubvaren in het projectgebied een randvoorwaarde is.

Speelvoorzieningen

Door de beperkte ruimte die in de Petroleumhaven aanwezig is, is speelruimte voor kinderen niet direct rondom de woningen te realiseren. Bij de school- en kindertuin aan het Hildebrandplein ligt een groengebied dat nu geen echte functie heeft. Dit gebied heeft een groen- en speelbestemming en wordt bij de inrichting van de Petroleumhaven betrokken. Naast de beoogde versterking van de ecologische zone wordt dit deels ingericht voor de kinderen uit de Petroleumhaven. Ook in Laakhaven-West is buurtgroen met speelvoorzieningen aanwezig.



Hoofdbomenstructuur (HBS), bron: Den Haag in Kaart

2. UITGANGSPUNTEN

2.1 Beleidsuitgangspunten

Binnen de gemeente Den Haag worden toetsingsdocumenten gehanteerd om bouwontwikkelingen in de stedelijke context te waarborgen.

Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016)

In de Agenda Ruimte voor de Stad wordt de planlocatie aangeduid als 'ruimte voor centrum-stedelijk wonen'. Het kan ruimte bieden aan de groei van het aantal inwoners in de stad door stedelijke verdichting en het benutten van leegstaande gebouwen. Daarbij is het streven om de stad te verdichten én te vergroenen, en bovendien het vergroten van draagvlak voor voorzieningen. Zo wordt gewerkt aan aantrekkelijke gemengde stadswijken rondom de binnenstad.

Stedenbouwkundig Raamwerk Laakhaven West – Petroleumhaven (RIS251778)

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Laakhaven-West en de Petroleumhaven is een hoogwaardig, stedelijk woon-werkmilieu met een sterk eigentijds karakter dat zich onderscheidt van de omgeving. Het bijzondere karakter van het gebied wordt niet alleen bepaald door de inrichting van de openbare ruimte, maar vooral door op cruciale plekken in de onderbouw van de gebouwen publieksaantrekkelijke functies te realiseren in een mix van wonen, werken en voorzieningen. Teneinde het stedelijke milieu te accentueren wordt op strategische plekken hogere bebouwing gerealiseerd, waardoor de ontwikkelingen in Laakhaven-West en Petroleumhaven ruimtelijk met elkaar worden verknoot. De hogere bebouwing en met name de afwisselende architectuur van de bouwblokken van het kleinschalig opdrachtgeverschap (KO), maken het gebied tot een bijzondere plek om te wonen en te werken.

Milieus

In Laakhaven-West en Petroleumhaven kunnen een drietal milieus worden onderscheiden. Petroleumhaven is een

stedelijk milieu aan het water, rondom de waterknoop, langs de Calandkade en de kades van Petroleumhaven met herenhuizen en appartementen aan het water, maar ook veel expressieve en hoge appartementengebouwen rondom de waterknoop.

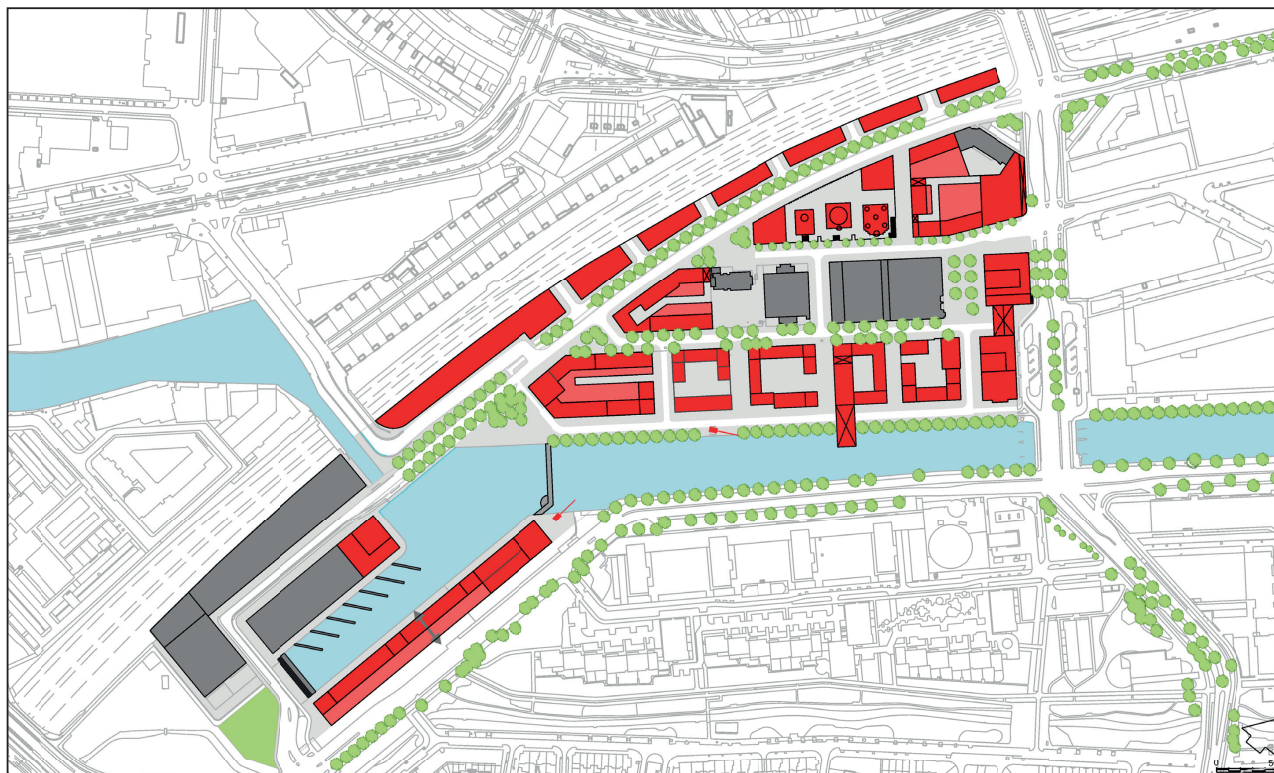
Stedenbouwkundig Raamwerk

Het Stedenbouwkundig Raamwerk plan houdt op deze locatie rekening met een eventuele toekomstige aanpassing van het kruispunt met het Hildebrandplein. Daarnaast wordt voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen een ventweg geïntroduceerd. Hierdoor is de doorstroming

op de Neherkade gewaarborgd en kunnen meerdere parkeerplaatsen ontsloten worden.

Bouwhoogte

Het Stedenbouwkundig Raamwerk geeft aan wat gerealiseerd mag worden en dat er meer massa gerealiseerd kan worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is op meerdere plaatsen een grotere hoogte voorstelbaar. De drie torens rondom de waterknoop kunnen hoger worden, waarbij een hoogte van 100 meter voorstelbaar is. Indien een initiatiefnemer hoger wil bouwen dan aangegeven moet de initiatiefnemer kunnen aantonen dat hij binnen



Stedenbouwkundig plan Laakhaven West - Petroleumhaven uit 2012 (RIS251778)

de wet- en regelgeving dit mogelijk kan maken. Dit vraagt echter om maatwerk, waarbij extra onderzoeken voor geluid, windhinder en bezonning voor het specifieke bouwplan door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. In dat geval zal de gemeente planologische medewerking verlenen. Al deze plannen tezamen, waarvan het uiteindelijke eindresultaat niet van te voren te omschrijven is, maken Laakhaven-West en Petroleumhaven tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied.

Herziening projectdocument Petroleumhaven LA-39 (RIS297713)

In 2017 is ingestemd met de herziening van de Petroleumhaven. De Petroleumhaven werd daarbij als nieuw KO (zelfbouwkavels) gebied gelanceerd. Waarbij het in 2012 vastgestelde stedenbouwkundig raamwerk en bestemmingsplan randvoorwaarden en beleidsmatige kaders bieden die ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk maken. Wel werd de rooilijn van de bouwblokken C, D en E met 3 meter teruggelegd ten behoeve van een ruimte reservering voor de toekomstige herinrichting van verkeersknoop Hildebrandplein.

Nota Haagse Hoogbouw (RIS298448)

De inzet van de nota Haagse Hoogbouw is om de 'skyline' van Den Haag te verbinden met de belevingskwaliteit van de stad op ooghoogte en de buitenruimte ter plekke: de 'eyeline'. Hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om strategisch om te gaan met de beperkte ruimte die de stad nog heeft. De nota bevat principes voor de positie van hoogbouw, ten opzichte van de omgeving. De hoogbouw kan dienen ter oriëntatie, op zichtlocaties en bij kruispunten van belangrijke infra- en landschappelijke structuren. Met betrekking tot de buitenruimte vermeldt de nota dat "vooral in stedelijke milieus een aantrekkelijke, open (groene) buitenruimte van groot belang is, bij voorkeur aansluitend aan de publieke plint. Door de vele functies van het gebouw en de grote hoeveelheid mensen die hier bij elkaar

komen, is het van belang dat er voldoende ruimte is voor voetgangers en fietsers. De nota stelt ook regels en ambities omtrent duurzaam en groen. Duurzaam: GPR normen voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en energie. Groen: verdichten en vergroenen gaan hand in hand. Elk hoogbouwproject moet bijdragen aan de vergroening van de stad door extra groen toe te voegen op het verhoogde maaiveld.

Welstandsnota (RIS297760)

Het architectonische ontwerp zal, na een aanvraag omgevingsvergunning, worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstand genaamd). De commissie toetst het plan aan de Welstandsnota Den Haag 2017 in combinatie met het vastgestelde Beeldkwaliteitsdocument. Deze toets is verplicht.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Er wordt geadviseerd om in een vroeg stadium, na vaststelling van het Beeldkwaliteitsdocument, contact op te nemen met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en het initiatief c.q. de ontwerper tijdig te bespreken.

Natuurinclusief bouwen (RIS313059)

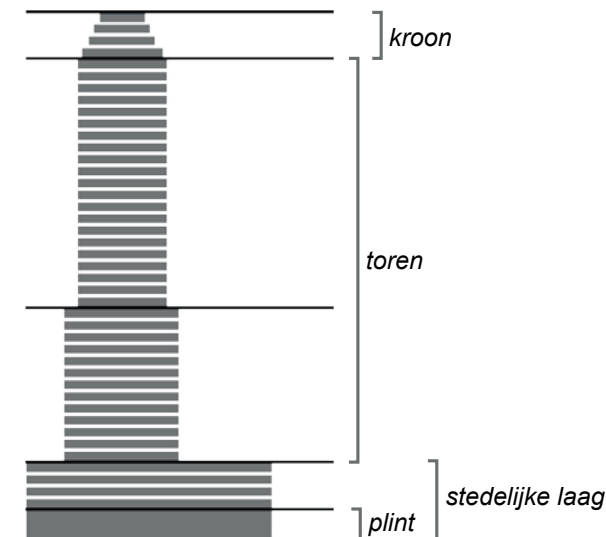
Den Haag wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Dit levert een bijdrage aan de biodiversiteit, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Alle grootschalige nieuwbouwprojecten in Den Haag moeten voldoen aan het Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen. Daarnaast geldt de aangenomen Amendement 'Natuurinclusief bouwen verplicht voor hoogbouw' (RIS309385) dat natuurinclusief bouwen verplicht stelt voor alle hoogbouwontwikkelingen in de gemeente Den Haag, zoals kavel A en B. Conform het besluit over het Puntensysteem Groen- en natuurinclusief

bouwen geldt voor de ontwikkeling van kavel A en B de (punten)tabel van maatregelen.

De gemeente Den Haag heeft het magazine "De stad natuurlijk - natuurinclusief bouwen in Den Haag" (RIS302383) opgesteld. Het magazine biedt inspiratie voor de toepassing van het 'puntensysteem natuur inclusief bouwen' (RIS313059).

Handboek Openbare Ruimte (RIS 268741)

Regels voor kwaliteit van de openbare ruimte zijn vastgelegd in het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Voor de planlocatie geldt Residentiekwaliteit.

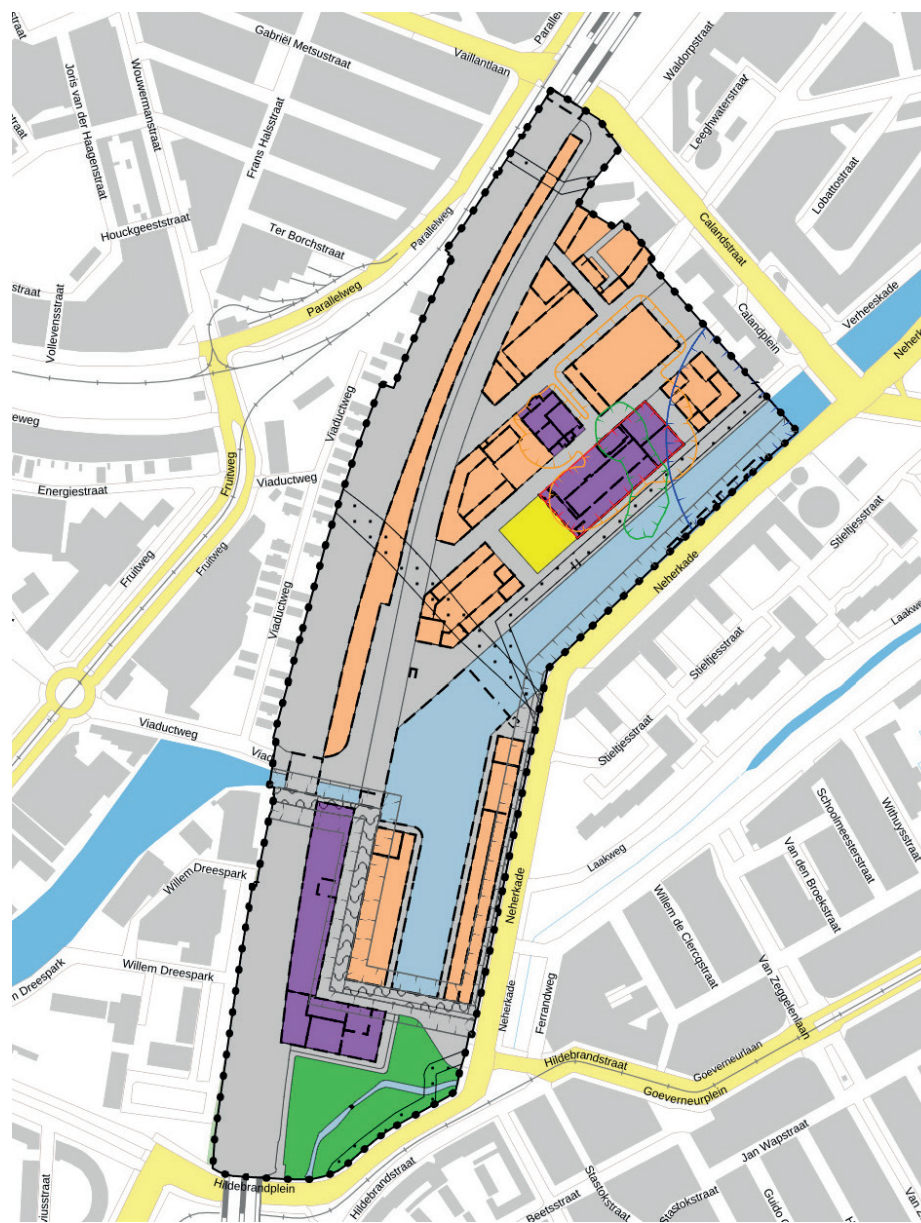


Typologie van de Nota Haagse hoogbouw

2.2 Omgevingsplan

De huidige hoofdfunctie – gebruiksdoel (voorheen bestemming) van de planlocatie in het vigerend bestemmingsplan 'Laakhaven West en Petroleumhaven' is 'Gemengd-1'. Daarbij is een maximale bouwhoogte van 50 meter toegestaan ter plaatse van kavel A en 17 meter ter plaatse van Kavel B. Het Omgevingsplan beschikt over de mogelijkheid af te wijken, om daar waar op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 50 meter is aangegeven, door een maximale bouwhoogte van 70 meter toe te staan, mits wordt aangetoond dat aan de normen voor bezonning en windhinder wordt voldaan. Het stedenbouwkundig raamwerk geeft ook aan dat er meer massa gerealiseerd kan worden. Dit vraagt echter om maatwerk, waarbij extra onderzoeken voor geluid, windhinder en bezonning voor het specifieke bouwplan door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. Voor de normen ten aanzien van bezonning en windhinder wordt de 'Notitie inzake windhinder en bezonning rond nieuwbouw' (RIS170509) gehanteerd. Met betrekking tot windhinder geldt dat de waardering van een kwaliteitsklasse afhankelijk is van de activiteitenklasse. Zie hiervoor hoofdstuk 3.2.3 Openbare ruimte, onder 'windhinder'.

Om een bouwplan met een hogere/extra volume planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een procedure doorlopen. Deze procedure wordt bepaald door de afdeling Vergunningen en Toezicht. Ook hierbij geldt dat aan de normen voor bezonning en windhinder dient te worden voldaan. Het is voor de omgeving en belanghebbenden mogelijk om een zienswijze op het bouwplan in te dienen.



Verbeelding van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan Laakhaven West en Petroleumhaven (2012))

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Ensemble van drie torens

Rondom de waterknoop (samenkomst van Laakhaven, Laakkanaal en Petroleumhaven), staat op elke hoekpunt een toren. De drie torens, hebben allen een bouwhoogte van 70 meter, nemen een prominente positie in en vormen samen in hoogte een (toren)ensemble en markeren de waterknoop.

Eén gebouw

Het ontwerp betreft één gebouw op kavel A en B. De stedelijke laag, toren en kroon zijn leesbaar in het ontwerp. Dit gebouw bestaat uit een stedelijke laag met een hoogwaardige plint met daarop twee hoogbouwvolumes. Het gebouw valt onder de toetingscriteria van de Nota Haagse Hoogbouw (voor gebouwen vanaf 50 meter hoogte). De stedelijke laag, toren en kroon zijn leesbaar in het ontwerp.

Hoofdmoment

Het gebouw op kavel A en B is onderdeel van de bouwstrook Petroleumhaven-Oost. Deze strook heeft een heldere en herkenbare opbouw. De bouwstrook strekt zich uit tussen Hildebrandplein en de kop van de Petroleumhaven. De bouwstrook wordt aan beide uiteinden beëindigd (kavel A en E). Het tussenstuk wordt gevormd door twee bouwblokken (C kavels) van maximaal vier bouwlagen. Vervolgens neemt de bouwhoogte getrapt toe (kavel D en kavel B) richting het hoofdmoment: de hoge toren (kavel A), goed zichtbaar door zichtlijnen over o.a. het Laakkanaal, Neherkade en de Petroleumhaven

Prominente positie

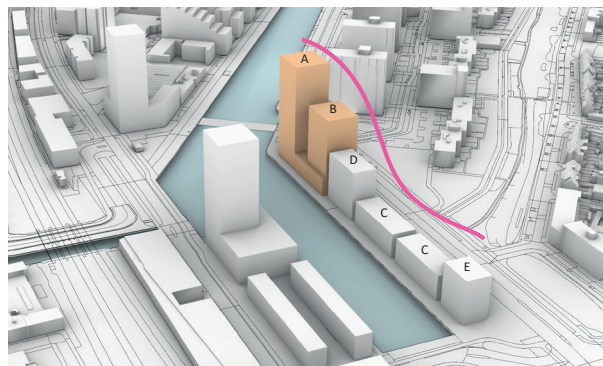
Om de prominente positie van de toren (kavel A) te benadrukken neemt de andere toren (kavel B) een ondergeschikte positie in. Deze toren is lager (maximaal 50 meter) en springt 2 meter terug ten opzichte van de rooilijn van kavel A (aan de zijde van de Petroleumhaven). De toren staat hierdoor in dezelfde rooilijn als het naastgelegen kavel D.

Hoofdoriëntatie

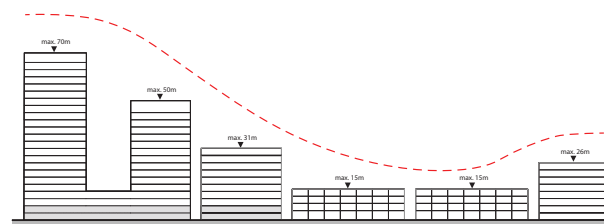
De torens worden architectonisch alzijdig ontworpen, maar de toren op kavel A krijgt een nadrukkelijke hoofdoriëntatie en een krachtige expressie richting de kop c.q. het driehoekig plein. Een overkraging van minimaal 1,5 meter is aan deze zijde verplicht. De overkraging heeft een dusdanig diepte dat deze in proportie is met de plint en de toren. Deze opbouw bekrachtigt het driehoekig plein als bijzondere plek aan het water

Oriëntatie woningen

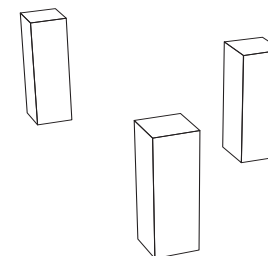
De woningen in beide torens zijn (in de basis) georiënteerd op de Petroleumhaven, de Neherkade en het driehoekig plein. De woningen in de toren op kavel A heeft ook een oriëntatie op de kop. Hiermee wordt de relatie met het driehoekig plein en Laakhaven versterkt.



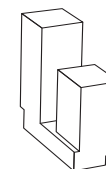
Getrapt opbouw naar het hoofdmoment



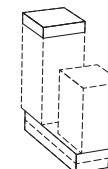
Opeenvolging van in hoogte opbouwende volumes richting de kop.



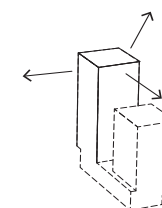
ensemble van drie torens



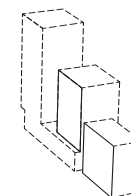
één gebouw



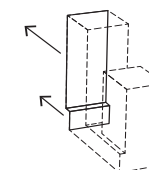
kroon
stedelijke laag (plint)



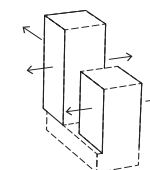
prominente positie
zichtlijnen omgeving



zelfde rooilijn



hoofdoriëntatie
met overkraging



oriëntatie woningen

2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaan uit verplichte roolijnen, minimale en maximale maten. De torens zijn groter dan het grondvlak van de begane grond / plint.

Plint

De plint is 6 meter hoog. Aan de zijde van het water zijn woningen in de plint opgenomen. Aan de Neherkade zijn de hoofdentrees en de ontsluiting van het inpandig programma (parkeergarage, fietsparkeren, trafo, afvalopslag, e.d.) gesitueerd. De hoofdentree onder toren A heeft een transparante gevel voor een visuele relatie met het plein.

Overkraging plein zijde

Aan de zijde van het driehoekig plein is een overkraging een eis. Hier maakt het gebouw een krachtige gebaar, expressie en oriëntatie naar het plein. Het vormt de kop (boeg) van de bouwstrook van Petroleumhaven Oost. Aan deze zijde zijn geen kolommen toegestaan. Overkraging boven de veiligheidszone is voorstelbaar. De benodigde vrije hoogte heeft goedkeuring van Delfluent.

Overkraging Neherkade zijde

Aan de zijde van de Neherkade hebben de torens een overkraging. De vrije hoogte is minimaal 2 bouwlagen (minimaal 5,7 meter hoog). Kolommen zijn toegestaan, maar niet verplicht.

Balkons

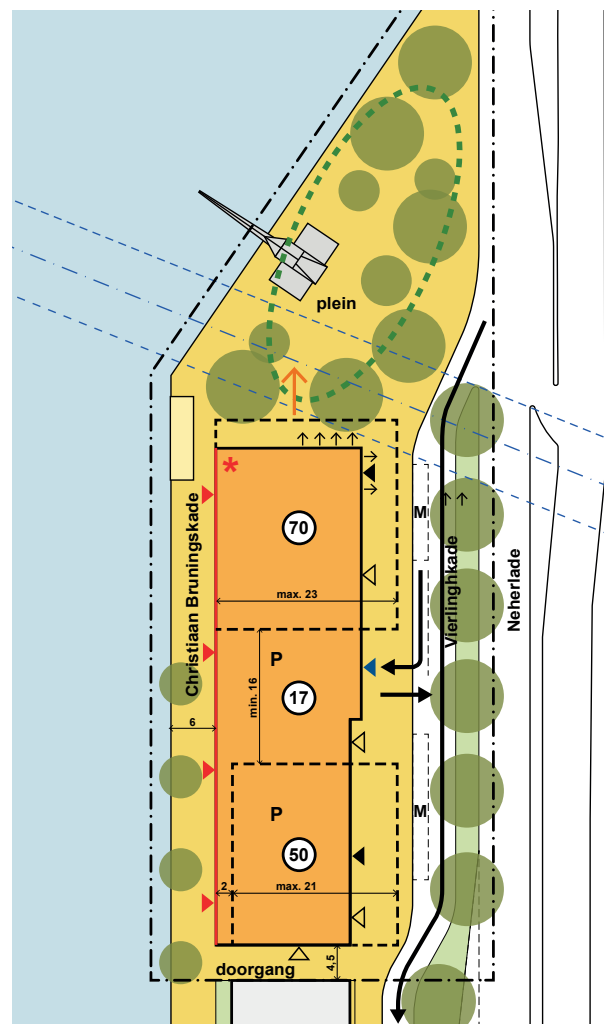
De buitenruimtes van de woningen zijn voorstelbaar in de vorm van een uitkragend balkon. Deze zijn toegestaan buiten het bouwvlak en/of de rooilijn van de torens. Nadere eisen (zoals vanaf welke verdieping) staan beschreven onder hoofdstuk 3.2.1. Woningen zonder een privé buitenruimte kunnen gebruik maken van een collectief buitenruimte in de vorm van een daktuin. Deze is voorstelbaar tussen beide torens (zie hiervoor ook hoofdstuk 3.2.4)

Bouwhoogte

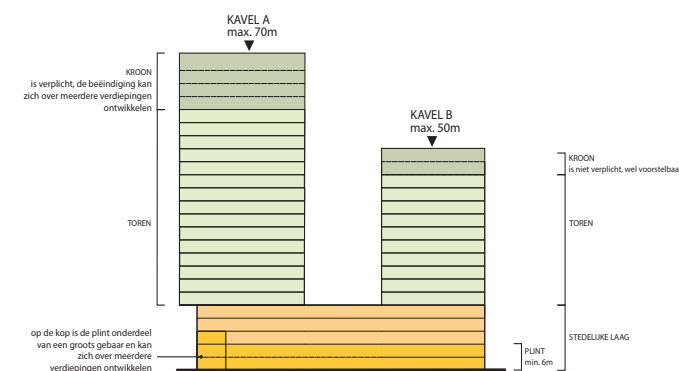
De maximale bouwhoogte op kavel A is 70 meter.

De maximale bouwhoogte op kavel B is 50 meter.

De Nota Haagse Hoogbouw is van toepassing.



Randvoorwaarden



Opbouw

LEGENDA

- projectgebied
- bouwvlak plint
- uiterste rooilijn met vrije hoogte van minimaal 2 bouwlagen
- verplichte rooilijn plint
- verplichte rooilijn plint met woningen op de b.g. maatschappelijke functie mogelijk in plaats van b.g. woning
- maximale bouwhoogte
- afstand in meters
- hoofdoriëntatie gebouw kavel A en B
- oriëntatiezijde prominente hoofdentree toren (kavel A)
- hoofdentree toren
- entree woningen / maatschappelijke functie
- in/uitrit parkeergarage
- ontsluitingszijde inpandige trafo, afvalopslag, fietsparkeren
- rijrichting auto
- inpandige parkeergarage
- multi-purpose strook (laden & lossen)
- voetgangersgebied
- lagere kade indicatief (incl. bestaande schubvaren)
- groen
- water / haven
- bebouwing
- bomen
- hoogwaardig verblijfsruimte met groen
- Delfluentleiding met beschermingszone

3. BEELDKWALITEIT

Dit hoofdstuk beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor deze locatie. Het stelt daarbij randvoorwaarden voor de samenhang van nieuwbouw in relatie tot de context. Hiervoor worden toetsbare principes en regels omschreven waaraan het plan dient te voldoen. Daarbij wordt gerefereerd naar de kwaliteit van industriële uitstraling en de bijzondere zichtlocatie.

3.1 Haagse kwaliteit, Haagse schoonheid

3.1.1 Industriële uitstraling

Ruimtelijk gezien breekt het voormalig havengebied (Laakhavens, Petroleumhaven en de Laakzone) het Haagse stedelijk weefsel. De stad is hier doorsneden door sporen, wegen en water en georganiseerd op basis van de industriële logica van overslag tussen water en spoor. Het gebied wordt hierdoor gekenmerkt door een grote korrel en is daardoor afwijkend ten opzichte van andere delen van de stad. Dit heeft zich in de Laakzone (zone tussen de Neherkade en de Laak) voortgezet in de periode van de stadsvernieuwing met grote woongebouwen en forse architectonische ensembles. Met de planvorming voor Laakhavens, Laakhaven-West en Petroleumhaven probeert de stad het stedelijk weefsel te herstellen en de korrel te verkleinen.

Voor de Petroleumhaven wordt ingezet op ruimtelijke continuïteit, het versterken van bestaande lange lijnen, realisatie van goede verbindingen met de omgeving en realisatie van kwalitatieve verblijfsruimte. Daarbij grijpen we terug naar kenmerkende architectonische vormtaal die zo herkenbaar is voor de havengebieden. Voor deze zichtlocatie betekent dit een robuuste industriële uitstraling.

3.1.2 Verbijzondering in de stad

Binnen de homogeniteit van de stad is er ruimte voor verbijzonderingen. Het zijn uitzonderingen op de regel. Deze zijn voorbehouden aan bijzondere hoeken. Deze staan:

- Rondom (water)knoop- en kruispunten;
- Langs bijzondere structuren zoals het Laakkanaal en de Neherkade;
- Zijn onderdeel van een complex, gecombineerd met of nabij publieksfuncties;
- Zijn onderdeel van een (architectonisch) ensemble en/of onderdeel van een verzameling unieke gebouwen.

De gebouwen verbijzonderen de homogene stad of markeren een plek binnen de Haagse stad. Voorbeelden hiervan gebruiken verschillende architectonische middelen.

Het markeren van een plek, zoals een plein of (water) knooppunt, gebeurt bijvoorbeeld door extra bouwhoogte of een expressieve hoek. Verdere verbijzondering komt met een open plint, een geaccentueerde entree of een rijkheid in materiaal. De basis is versterking van de industriële vormtaal

3.1.3 Typering van de planlocatie

De planlocatie is gelegen aan een waterknoop waar de Laakhaven, Petroleumhaven en het Laakkanaal samen komen. Op de drie hoeken staan torens van 70 meter hoog. In de hoogte is het een ensemble van drie solitaire gebouwen, elk met een stedelijke laag die voor meer verbondenheid zorgt.

De hoogbouw van kavel A en B markeert het waterknooppunt met een hoogteaccent als scharnier tussen waterstructuren. Als gevolg van de hoge bebouwingsdichtheid is er een intensiever gebruik van de openbare ruimte. Om voetgangers en fietsers een kwalitatieve route en verblijfsruimte te bieden,

is verbijzondering van de begane grond – in relatie tot de openbare ruimte in het algemeen en het driehoekig plein in het bijzonder – vereist, door een voornamelijk transparante gevel met geaccentueerde hoofdentrees en door woningen op de begane grond aan de zijde van de Christiaan Bruningskade. De overkraging aan de zijde van het driehoekig plein benadrukt de hoofdorïëntatie van het gebouw. Aan de zijde van de Neherkade maakt de overkraging een brede toren mogelijk. Onder deze overkraging worden de hoofdentrees van toren A en B gesitueerd.

3.1.4 Industrieel erfgoed

De twee portaaltopkranen aan weerszijde van Laakhaven zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Beide kranen zijn van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als voorbeeld van industrieel erfgoed uit de jaren zestig. Het heeft cultuurhistorische waarde als verwijzing naar de havengebonden activiteiten van de Petroleumhaven. Als één van de twee laatste oorspronkelijke kranen aan de Laakhaven bezit het tevens zeldzaamheidswaarde. Eén kraan staat op de Calandkade, de ander nabij de hoek Petroleumhaven/Laakhaven (op afstand, voor kavel A).



Drie torens rondom de waterknoop

3.2 Haagse hoogbouw

Zoals ook omschreven in de nota Haagse Hoogbouw, Eyeline en Skyline (RIS298448) heeft Haagse hoogbouw een typologie van een samengesteld bouwblok bestaande uit een stedelijke laag - waaronder de plint, met daarboven een toren en een kroon. Vanwege de kleine kavel is alhier geen stedelijke laag groter dan de footprint van de toren mogelijk.

Stedelijke laag

De stedelijke laag bestaat uit de begane grond en de onderste paar verdiepingen, en is belangrijk voor een prettig straatprofiel. Extra aandacht voor de beeldkwaliteit en details is hier van belang. De stedelijke laag heeft hier een hoogte van maximaal 17 meter en wordt door een voorbijganger het meest ervaren op ooghoogte. Voor de locatie geldt specifiek:

- Toepassing van een overkraging aan de zijde van het driehoekig plein middels een groot architectonisch gebaar dat zich in schaal en maat kan verhouden tot het voorliggend plein. De overkraging heeft minstens een diepte van 1,5 meter. De plint wordt aan deze zijde als het ware vergroot (hoger).

Plint

De plint van het gebouw is het belangrijkste deel van de stedelijke laag. De onderste verdiepingen zijn vanaf de straat het meest zichtbaar voor voorbijgangers. Het is de plek waar interactie plaatsvindt tussen het gebouw en de aangrenzende openbare ruimte, zoals bij een entree. Een goede plint zorgt voor een goede aanhechting van het gebouw aan het openbaar gebied. Voor de locatie geldt specifiek

- Voor kavel A en B wordt een peilbrief afgegeven. Hierin staan de peilmaten voor aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte. Indien er sprake is van een af- of oplopend peil wordt het hoogteverschil in het gebouw opgelost en niet in de openbare ruimte. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor een goede aansluiting tussen maaiveld en bovenkant begane grond o.a. ten aanzien van de hoogteligging van de entree, vloerpeilen, gevels en eventueel gevelmaterialen.
- De functies en activiteiten in de plint dienen een bijdrage te leveren aan de levendigheid binnen en buiten, gedurende een groot deel van de dag. De functies zijn bij passend bij de bovenliggende woonfuncties;
- Op de hoek van de Christiaan Bruningskade en het driehoekig plein is een maatschappelijk programma (ter ondersteuning van bovenliggende woningen) mogelijk;
- De hoogte van de plint (6 meter) is gelijk met het naastgelegen kavel D, zodat beide gebouwen op ooghoogte voor continuïteit en samenhang zorgen;
- De gevel in de plint zal een aantrekkelijke beleving moeten krijgen door het toepassen van tactiele materialen;
- De afwerking en details zijn rijk en zorgvuldig ontworpen, met aandacht voor ritmiek en dieptewerking;
- Aan de zijde van de Petroleumhaven (over de volledige lengte van kavel A en B) is interactie tussen de plint en de kade een ontwerpopgave. De aanwezige woningen of woon-werkwoningen op de begane grond richten zich op de Christiaan Bruningskade door de aanwezigheid van entrees en de organisatie van de plattegrond en dragen daardoor bij aan de sociale controle van dit deel van de kade;
- Aan de zijde van de Neherkade zijn de hoofdentrees tot toren A en tot toren B en de entrees van het inpandige auto- en fietsparkeren, gesitueerd;
- De inpandige afvalopslag en het inpandige transformatorstation zijn aan de zijde van de Neherkade en/of aan de doorgang gesitueerd.
- De toegangsdeuren en (af)gesloten ruimten aan de zijde van de Neherkade dienen te bestaan uit stevige materialen om slijtage tegen te gaan en een hoogwaardige uitstraling te behouden;
- Een lange wand van blinde gevels is niet toegestaan. De uitstraling van technische deuren dient te worden voorkomen. De plint aan deze zijde, tezamen met de overkraging, is een aparte ontwerpopgave waar de esthetische samenhang en de verblijfskwaliteit van het openbaar gebied hoogwaardig dient te zijn;
- Op de kop (bij het driehoekig plein) is de plint onderdeel van een groots gebaar, dat zich over meerdere verdiepingen kan ontwikkelen;
- De in- en uitrit naar de parkeervoorzieningen zijn binnen het gebouw gelegen. Een stoplicht, kaartscanners, slagboom e.d. draaien en/of staan niet in de openbare ruimte;
- Bij het vormgeven van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitritten.

Toren

Haagse hoogbouw kenmerkt zich door elegante en slanke torens. Dit is belangrijk om licht, lucht en ruimte te behouden op alle niveaus en past bij het silhouet van de Haagse skyline. De bijzondere kwaliteit van slanke hoogbouw is vooral het vrije uitzicht en het doorzicht tussen de torens. Om deze unieke kwaliteit te waarborgen, wordt er een slankheidsregel toegepast. Voor torens tot 70 meter hoogte is de maximale diagonaal van de toren 45 meter.

Volgens de nota Haagse Hoogbouw mag maximaal 50% van de voetafdruk van de stedelijke laag worden bebouwd. Met twee torens is deze eis niet haalbaar. De stedelijke laag wordt voor 2/3 bebouwd.

Afwijkingsregel kleine kavels

In de nota Haagse Hoogbouw (RIS298448) is een afwijkingsregel toegestaan voor kleine kavels waarop de toepassingseisen voor hoogbouw niet geheel toegepast kunnen worden. Dat is voor kavel A en B van toepassing voor wat betreft de verhouding tussen de oppervlakte van de stedelijke laag en de oppervlakte van de torens. Overige criteria blijven wel van toepassing.

Aanvullende specifieke eisen

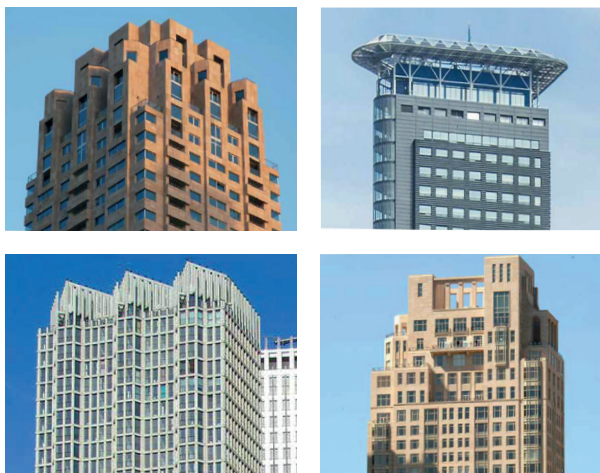
Het ontwerp betreft één gebouw en geen afzonderlijke naast elkaar en/of op elkaar gestapelde volumes. De stedelijke laag, toren en kroon zijn leesbaar in het ontwerp.

Oriëntatie woningen

De oriëntatie van de woningen in de basis naar de buitenzijde gericht (Petroleumhaven, Neherkade en driehoekig plein). Tussen de twee torens zijn bijvoorbeeld geen woonkamers op elkaar gericht.

Gezien de zichtlocatie is een verbijzondering van het gebouw uitgangspunt. Een overkraging richting het driehoekig plein vormt de beëindiging van de bebouwing aan de Neherkade. Voor de locatie geldt specifiek:

- De torens dienen alzijdig te zijn, wat wil zeggen dat er aan alle kanten een aantrekkelijk gevelbeeld is;
- Beide torens staan op de stedelijke laag. De stedelijke laag en de torens zijn los van elkaar herkenbaar;
- Voor een helder onderscheid tussen de stedelijke laag en een toren dient extra aandacht te worden gegeven aan het onderscheid in materiaal en/of detail;
- Balkons benadrukken de toren of de kroon benadrukken. Een (gedeeltelijk) inpandig balkon kan de dieptewerking versterken.



Beelden van een kroon (uit: Nota Haagse Hoogbouw)

Kroon

Haagse hoogbouw kenmerkt zich onder andere door een bewust ontworpen bovenkant: de kroon. De beëindiging van een toren is vooral waarneembaar van een afstand en draagt bij aan de herkenbaarheid en het silhouet van de stad. De kroon is een verbijzondering die zich onderscheidt van het middendeel van de toren en zich uitstrekt over meerdere verdiepingen. Op deze manier ontstaat in de geheel stad een verzameling van torens met een Haagse signatuur. Ieder zijn eigen kroon. Voor de locatie geldt specifiek:

- De bekroning heeft een gebiedseigen architectuur. In het geval van kavel A en B, gelegen op een zichtlocatie, betekent het dat de kroon wordt gekenmerkt door een sterk uitgesproken gebaar, met een passende beëindiging;
- De bekroning heeft een bewust ontworpen dag- en nachtbeeld middels verlichting;
- De beëindiging is dusdanig vormgegeven dat de liftopbouw, technische installaties, (collectieve) warmtepompen e.d. aan het zicht worden onttrokken of zijn geïntegreerd in het architectonisch ontwerp. Het vormt een onderdeel van het bouwvolume of wordt achter een opgetrokken gevel c.q. hoge dakrand geplaatst. Bij een beperkte overschrijding op afstand van de dakrand worden installaties e.d. ombouwd en met hetzelfde materiaal als de buitengevels vormgegeven.

3.2.1 Architectonische details

Gevelarchitectuur

Een krachtige gevelbeeld middels industriële vormtaal is uitgangspunt. Ramenverdeling en balkons e.d. zijn hieraan ondergeschikt. Transparantie en een levendigheid speelt een belangrijke rol in de plint van het gebouw.

Groene gevel

Indien er groene gevels worden toegepast betreft het geen vervanging van het gevelontwerp, maar een toevoeging. Bij een groene gevel is het van belang dat de verantwoordelijkheid voor onderhoud, instandhouding en de daaraan gerelateerde kosten ten laste van de ontwikkelaar, eigenaar of vereniging van eigenaren geborgd worden. Groen is geen gevelmateriaal, maar een toevoeging: de materialisering van de gevels blijft dominant in het zicht.

Overgangen naar openbaar gebied

De overgangszones tussen publiek-privé zijn architectonisch en zorgvuldig vormgegeven. Niveauverschillen c.q. peilverschillen met de openbare ruimte worden inpandig opgelost.

Parkeergarage

Een bovengrondse parkeergarage is niet als een autonome bouwlaag zichtbaar. Voor zover de parkeergarage aan de voorgevel grenst, dient de kwaliteit en uitstraling van de gevelmaterialen gelijk te zijn aan die van de stedelijke laag. Ventilatieopeningen en/of ramen zijn onderdeel van één architectonisch ontwerp.

Hoofdentree

De collectieve hoofdentrees krijgen een architectonische expressie. Ze zijn duidelijk herkenbaar, aantrekkelijk, toegankelijk, uitnodigend en goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Vormgegeven als grote transparante, glazen (atrium)puien van meerdere bouwlagen hoog.

Overkraging

Aan de zijde van het driehoekig plein is een overkraging verplicht. De vrije ruimte onder de overkraging is minimaal 8,7 meter hoog ten opzichte van het maaiveld. Boven de beschermingszone gelden de eisen van de beheerder van de Delfluent leiding. De vrije hoogte is in dat geval hoger (minimaal 10 meter). Voor de exacte benodigde vrije hoogte is afstemming en uiteindelijk een akkoordverklaring (als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning,) benodigd van de beheerder Delfluent.

Aan de zijde van de Neherkade is een overkraging toegestaan. Een vrije hoogte van minimaal 2 bouwlagen is verplicht. De toepassing van kolommen is voorstelbaar, mits deze wordt meeontworpen. Hierbij geldt:

- Een galerij met kolommen, ter ondersteuning van de toren(s), zijn aan deze zijde toegestaan; .
- De kolommen zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp en vormen gezamenlijk een vormgegeven ritme;
- De vrije hoogte bedraagt minimaal 5,7 meter ten opzichte van het maaiveld;
- Aan de zijde van de Neherkade is de vrije ruimte tussen de verplichte rooilijn van de plint en de (eventuele) kolommen minimaal 3 meter;
- Er wordt aandacht besteed aan voldoende toetreding van daglicht en transparantie onder de overkraging;
- De onderzijde van de overkraging dient zorgvuldig te worden vormgegeven en is uitgevoerd in een hoogwaardig materiaal, wat aansluit bij de gevelkwaliteit.

Luifels

Indien tegenover het plein luifels worden toegepast om windhinder te beperken dan zijn deze integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. Serreachtige uitbouwen onder luifels zijn niet toegestaan. De vrije hoogte onder de luifels bedraagt minimaal 8,7 meter ten opzichte van het maaiveld.

Balkon

De buitenruimtes c.q. de balkons zijn onderdeel van het gevelontwerp en worden vormgegeven met hetzelfde materiaal. Toren A en toren B mogen worden voorzien van balkons (maximaal 1,50 meter diep inclusief de dikte van balustrades e.d. en voldoende ondergeschikt) met dien verstande:

- De tegenover elkaar gelegen gevels van toren A en B bevatten geen uitpandige balkons;
- Noordzijde toren A > balkons zijn toegestaan vanaf 5,7 meter en hoger;
- Zijde Neherkade toren A > vanaf 15 meter en hoger;
- Zijde Neherkade toren B > vanaf 15 meter en hoger;
- Zijde kavel D toren B > balkons zijn toegestaan vanaf 35,7 meter en hoger;
- Zijde kade Petroleumhaven toren A > balkons zijn toegestaan vanaf 5,7 meter en hoger;
- Zijde kade Petroleumhaven toren B > balkons zijn toegestaan vanaf 14,7 meter en hoger;

Verlichting

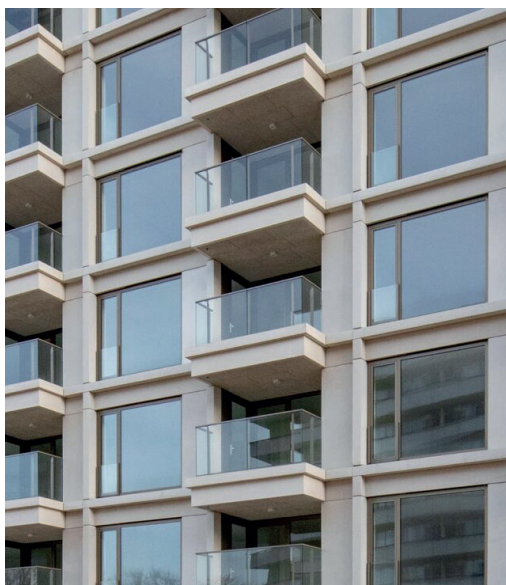
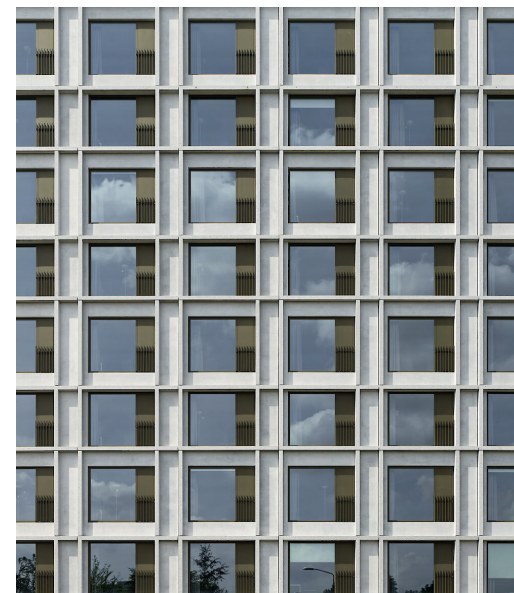
Verlichting van de openbare ruimte en het gebouw wordt gebruikt om de zichtbaarheid en de sociale veiligheid te vergroten. Deze verlichting is overwegend zacht van aard. Wand- en/of plafondverlichting (geïntegreerde straatverlichting) is integraal onderdeel van het ontwerp van de gevels en overkraging van het gebouw. Onder een overkraging dient voldoende verlichting aanwezig te zijn. De verlichting dient gelijk geschakeld te worden met de straatverlichting.

3.2.2 Materiaal, kleur en detail

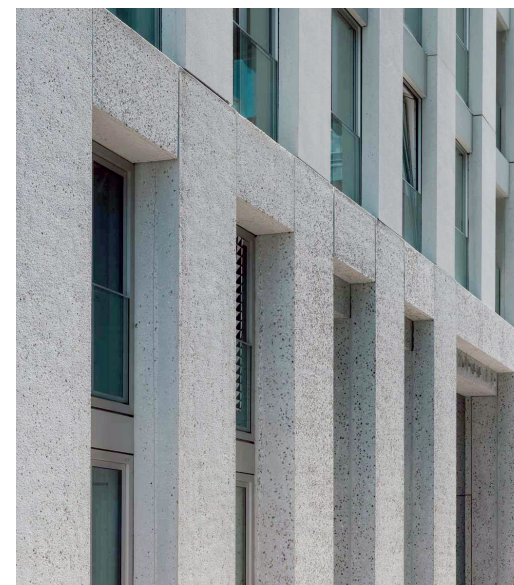
Vanwege de prominente zichtlocatie is een herkenbare uitstraling op deze plek noodzakelijk. Een industriële uitstraling versterkt de cultuurhistorische waarde als verwijzing naar de voormalige havengebonden activiteiten in het algemeen en de verwijzing naar de firma Herweijer & Fabriton betoncentrale op de kop van de Petroleumhaven in het bijzonder. Een eigentijdse interpretatie van robuust, stoer en stevig zoals staal, beton en in mindere mate glas en steen. Wittige / lichtgrijze beton uitstraling in de vorm van grote verticale vlakken c.q. geleding verwijst naar het industriële karakter. Diepte in de gevel is daarbij van belang. Enerzijds geeft het een aangename relatie met de omliggende openbare ruimte, vooral in de stedelijke laag. Anderzijds geeft het de toren ook op afstand een krachtige uitstraling en een aantrekkelijk gezicht. Met krachtige plasticiteit en diepe negge wordt de robuustheid onderstreept. Er ontstaat een spel van licht en schaduw dat extra contrast oproept. De gevels worden voorzien van materialen met tactiele eigenschappen en rijke detaillering. Toepassing van beton of gelijkwaardige materialen vraagt extra aandacht vanwege het risico op vervuiling. Betonnen accenten zijn mogelijk, mits robuust, goed gedetailleerd en dat deze mooi verouderen.

Niet de ramen, maar de gevel domineert. Kozijnen en hekwerken zijn van hoogwaardig kwaliteit. Hebben een expressie waarmee uiting wordt gegeven aan een industriële uitstraling. Dit is van belang in de plint, bij de (eventuele) windschermen ten behoeve van de daktuin, alsmede bij de hoger gelegen ramen. De gevelkozijnen en hekwerken dienen bestand te zijn tegen vervuiling van het gemotoriseerd verkeer. Entree van de fietsenstalling, trafo of de in- en uitrit van de parkeergarage vormen één architectonisch ontwerp.

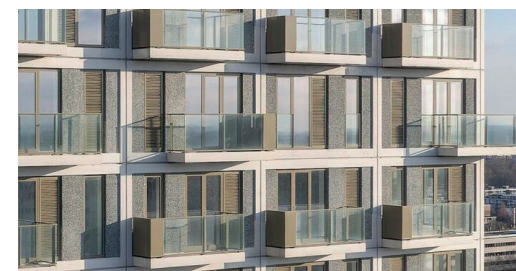
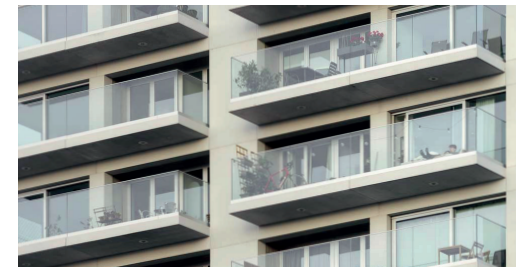
Indien donker metselwerk wordt toegepast dan alleen bescheiden van omvang en ter verbijzondering zonder dat het domineert. Bijzondere metselwerkverbanden zijn met name in de stedelijke laag van belang omdat dit goed waarneembaar is vanuit de directe omgeving.



De gevel heeft een wittige / lichtgrijze beton uitstraling



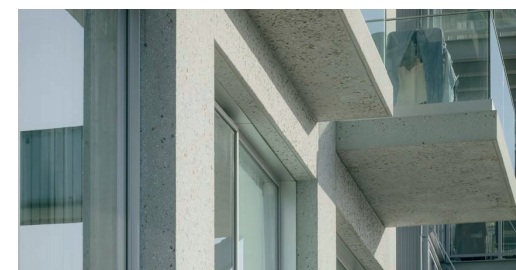
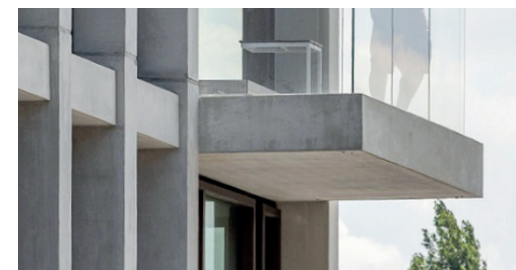
De gevel heeft een stoere (industriële) uitstraling



Plasticiteit en tactiele eigenschappen van de gevel



Kozijnen met diepe negge en een industriële uitstraling



Balkons zijn onderdeel van het gevelontwerp

3.2.3 Openbare ruimte

Langs het water wordt openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit nagestreefd. Door toepassing van Zweedse granietkeien, vormt het één geheel met de andere kaden (zoals de Calandkade) en wordt de identiteit van de kade benadrukt. De openbare ruimte in en rond kavel A en B dient een uitnodigend karakter te hebben. Dit kan worden bereikt door een goede en heldere logistieke organisatie van voetganger, fiets en auto, het toevoegen van groen, het versterken van de hoofdbomenstructuur en door toepassing van kwalitatieve en duurzame materialen. Te allen tijde staat de beleving van de voetganger voorop. Kavel A en B wordt begrensd door de Christiaan Bruningskade gelegen langs het water aan de westzijde. Het driehoekig plein op de kop, de Neherkade, de Vierlinghkade (residentiekwaliteit) beide aan de oostzijde en de doorgang (tussenpad) aan de zuidzijde worden gerealiseerd in residentiekwaliteit.

Driehoekig plein

Het driehoekig plein voor kavel A dient als hoogwaardige verblijfsruimte te worden ontworpen. Het vormt de kop van Petroleumhaven-Oost, het biedt ruimte aan de monumentale portaalkraan, het bekrachtigt het scharnierpunt tussen Laakhaven en Petroleumhaven, verbijzondert de toren op maaiveldniveau. Langs de Neherkade wordt de hoofdbomenstructuur in een rij doorgezet en het plein wordt van grote bomen voorzien om de hoofdbomenstructuur op een bijzondere manier te continueren. Het plein is autovrij en geschikt voor doorlopen en, bij goed weer, zitten. Plantvakken met bomen op het plein dragen bij aan een groene inrichting en verzachten de harde kade inrichting. De aanwezigheid van een monumentale portaalkraan maakt dit plein tot een bijzonder plek.

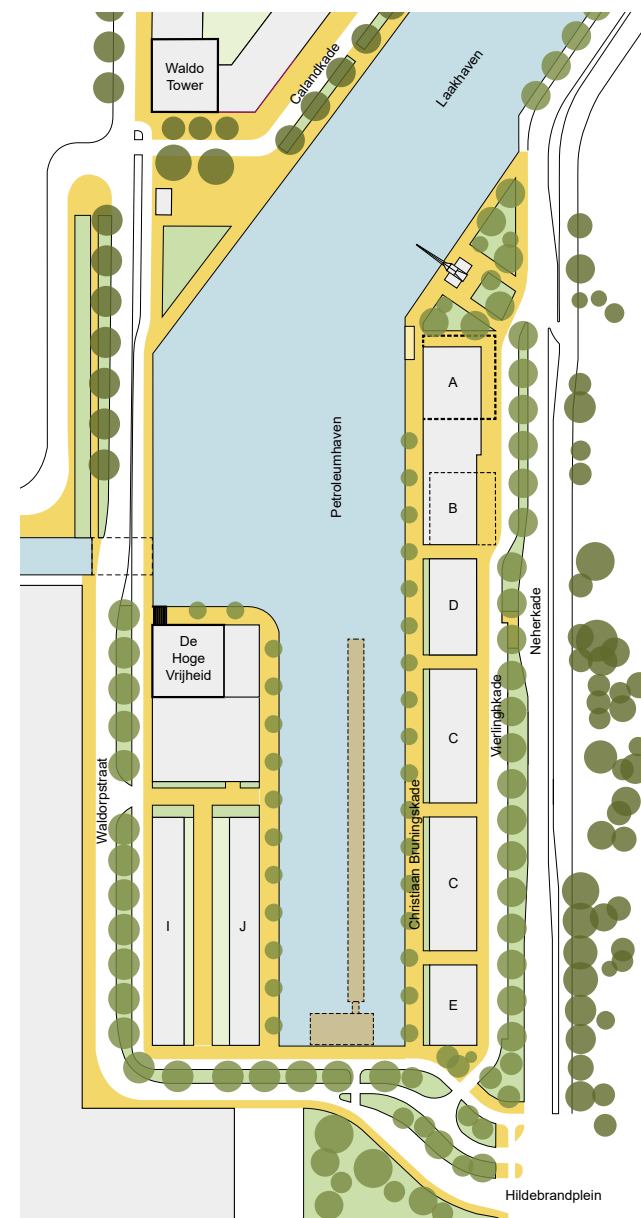
Neherkade

De Neherkade (S105) is een vierbaansweg waar de doorstroming van belang is. De ruimtelijke kwaliteit van deze lange lijn wordt bepaald door de continuïteit van de bomenrijen. Langs de Neherkade, ter hoogte van Petroleumhaven worden grote bomen toegevoegd om de Hoofdbomenstructuur aan te helen en te versterken. De bomen en de grasbermen verzachten de uitstraling van de stadsontsluitingsweg.

Vierlinghkade (ventweg)

Ter hoogte van kavel A is een uitvoegstrook beoogd. Alhier kan de ventweg (Vierlinghkade) worden betreden. De ventweg dient ter ontsluiting van de woon-werkwoningen (elk met een inpandige parkeerplaats) en ter ontsluiting van de parkeergarage. Dit resulteert in de volgende eisen en uitgangspunten van de gebouwen en de openbare ruimte:

- Een goede en veilige inpassing van de in- en uitrit van de parkeergarage is benodigd. Bijbehorende voorzieningen zoals een stoplicht, kaartscanners, slagboom e.d. staan niet in openbaar gebied;
- Aan de zijde van de Vierlinghkade wordt alle (overige) ontsluiting georganiseerd zoals de hoofdentrees van beide appartementengebouwen, inpandig fietsparkeren, inpandige afvalopslag, inpandige trafo, etc.;
- Het trottoir heeft een vrije doorloop met voldoende breedte (minimaal 3,5 meter) en biedt een heldere rechte looplijn voorlangs het gebouw, onder de overkraging;
- Vanuit het oogpunt van veiligheid worden verlichtingsarmaturen ter plaatse van de overkraging meeontworpen;
- Het trottoir buiten en onder de overkraging sluiten vlak op elkaar aan (geen hoogte verspringing en geen onderscheid in materiaal). Zettingsverschillen door de aanwezigheid van funderingsbalken



Stelsel van openbare ruimte rondom de Petroleumhaven

- alsmede onvoldoende dekking voor bestrating dient te worden vermeden. Uitgangspunt materialisering is conform het Handboek Openbare Ruimte (HOR);
- Voldoende (bezoekers) fietsparkeren en opstelplaatsen voor scooters conform de richtlijnen. Een multi-purpose strook (laden & lossen) of vergelijkbaar biedt ruimte voor brandweer, bestelbusjes en het ophalen van afval. Incidenteel kan deze strook worden gebruikt voor K&R of een verhuishwagen;
- Voldoende opstelruimte voor rolcontainers alsmede stoepbanden (schuine band) conform de richtlijnen van de Haagse Milieu Service (HMS).

Christiaan Bruningskade

De bomenrij op de Christiaan Bruningskade wordt doorgezet tot aan de schubvarens, waarna het materiaal van de kade aansluit op het driehoekig plein. Aan de Christiaan Bruningskade worden in de plint van kavel A en B woningen gesitueerd. Deze woningen dragen bij aan de levendigheid en de sociale controle van de kade. Een geveltuint is niet mogelijk. De Christiaan Bruningskade behoudt over de volledige lengte zijn breedte.

Doorgang

Tussen kavel D en kavel B is een doorgang aanwezig. Hierdoor is er geen sprake van een oneindige aaneenrijging van bebouwing. Bewoners kunnen hierdoor snel richting de kade lopen.

Windhinder

De bebouwingsplannen moeten minstens voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde normen voor windhinder en bezonning (RIS170509), gebaseerd op NEN-norm 8100. De waardering van een kwaliteitsklasse is afhankelijk van de activiteitenklasse. Voor elke plaats of bestemming

behoort te worden nagegaan welke activiteit ter plaatse zal overheersen. Er worden drie activiteiten onderscheiden:

1. doorlopen, bijvoorbeeld op een parkeerterrein;
2. slenteren, bijvoorbeeld in een winkelstraat of bij een gebouwingang;
3. langdurig zitten, bijvoorbeeld op een bankje in het park.

De kavels A en B tezamen hebben 4 zijden. Deze worden op de volgende wijze (op basis van stedenbouwkundig hiërarchie) gewaardeerd:

- Christiaan Bruningskade zijde = slenteren
- Driehoekig plein (langs de gevel, tot ca. 3 meter uit de gevel) = slenteren
- Driehoekig plein = (op het driehoekig plein, vanaf ca. 3 meter uit de gevel) = langdurig zitten
- Vierlinghkade/Neherkade zijde = slenteren
- Doorgang aan de zuidzijde = doorlopen

De kwaliteit van flaneren (slenteren) en verblijven (langdurig zitten) in de openbare ruimte staat voorop. De kavels A en B liggen op een zeer kwetsbare locatie, mede door hun positie in het stedelijk raamwerk (direct naast open water). Daaruit volgt de ambitie dat men overal (behoudens de doorgang) prettig moet kunnen slenteren. Voor de activiteit slenteren voldoen de windhinderklassen A en B. Bij langdurig zitten voldoet alleen windhinderklasse A. Indien er sprake is van windhinderklasse C, D of E zal er actie moeten worden ondernomen. In de volgorde dat er eerst naar gebouwoptimalisatie moet worden gekeken en daarna kan worden bekeken op welke plekken mogelijk met een lager niveau kan worden volstaan in plaats van slenteren (dit geldt niet bij entrees, speeltuinen, parken en andere verblijfsplekken). Het schetsontwerp met inrichtingsprincipes is het maximaal haalbare. Binnen dat gegeven dient het gebouwonwerp voor de vereiste kwaliteit te zorgen.

Uitgangspunt is het bestemmingsplan Laakhaven 'Laakhaven West' en Petroleumhaven' waaraan o.a. een windonderzoek aan ten grondslag ligt. Hierbij is uitgegaan van een woontoren van 50 meter hoog. Een woontoren van 70 is voorstelbaar indien er geen sprake is van een verslechtering van het windklimaat. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte rondom het gebouw alsmede de openbare ruimte in de omgeving zoals het voorliggend driehoekig plein. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een inspanningsverplichting om de windhinder te verlagen met het streven de hierboven genoemde activiteiten te benaderen voor een zo gunstig als mogelijk windklimaat.

3.2.4 Collectieve buitenruimte

Het dak van de stedelijke laag wordt bij voorkeur benut met een collectieve groene daktuin. Daktuinen zijn geschikt voor ontmoeting en zorgen voor verkoeling en waterbergend vermogen. De hoeveelheid verharding dient beperkt te worden. Een groene daktuin biedt plaats aan beplanting, struiken en kleine bomen. De daktuin is gelegen tussen de torens van kavel A en B. Zichtbaarheid van de daktuin draagt bij aan de beleving van de openbare ruimte. Hoge beplanting, begroeide dakranden en/of een begroeide pergola behoren hiertoe tot de mogelijkheden. Een combinatie van bloeiende en wintervaste planten en bomen heeft de voorkeur. Zo heeft de daktuin het gehele jaar een wisselend en prettig aanzicht.

Maakbaarheid

Aandacht wordt gevraagd voor de maakbaarheid, beheer en instandhouding. Voor de collectieve buitenruimte en de gevelbegroeiing is o.a. voldoende gronddekking benodigd om hoge beplanting mogelijk te maken. Bij een daktuin zijn voorzieningen voor aan- en afvoer van water benodigd.

3.2.5 Natuurinclusief bouwen

Voor de ontwikkeling van de locatie geldt het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (RIS313059). Verder is het verplicht om een ecooloog te betrekken bij de planontwikkeling en om een beheer- en onderhoudsplan te maken.

De nieuwbouw dient te voorzien in mogelijke nestplekken voor vleermuizen en enkele vogelsoorten die al in de omgeving aanwezig zijn. Het is belangrijk de nestkasten te integreren met het gebouwonwerp.

Voor vleermuizen kunnen inbouwkasten verholten in de gevel aangebracht worden. Een kleine invliegspleet is dan het enige wat de aanwezigheid verradt. Door meerdere van die stenen te koppelen vormt zich een groter verblijf geschikt voor overwintering. Mogelijk kan een dergelijk verblijf ook als kraamverblijf dienen. De zwarte roodstaart heeft een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor het natuurlijke habitat. De huismus krijgt nestkasten op een noord- of oostgevel, op een hoogte tussen circa 5,5 en 12 meter. Hiervoor zou de daktuin een geschikte hoogte zijn. De gierzwaluw heeft het nest op een hogere positie (liefst tussen 15 - 21m, bij voorkeur boven aan een gebouwrand), gepositioneerd op een noord- of oostgevel. Ingebouwde nestkasten kunnen verholten achter steenstrips aangebracht worden.



Hoge beplanting op de daktuin



Nestgelegenheid tussen een diversiteit aan groen



Voorbeeld van klimplanten aan de gevel



Nestkasten als onderdeel van het gevelontwerp

Colofon

Het beeldmateriaal is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Waar van toepassing, is de bron vermeld. Voorzover bekend, zitten er geen rechten op de gebruikte foto's. Mochten er toch foto's in staan, die in strijd zijn met het auteursrecht, dan vragen we degenen, die menen aanspraak te kunnen maken op auteursrechten, contact op te nemen met de gemeente Den Haag.

Opgesteld door: Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Stedenbouw & Planologie

Divers beeldmateriaal: Kuipercompagnons

