

Hoofdlijnen beeldkwaliteit Palenstein

Juli 2012

Dit document geeft de hoofdlijnen weer van de te realiseren beeldkwaliteit in het nieuwe Palenstein. Daarmee vormt het de basis voor het op te stellen beeldkwaliteitplan.

Hoofdpijnen Beeldkwaliteit Palenstein

De gemeente Zoetermeer en woningcorporaties De Goede Woning, Vidomes en Vestia werken samen aan de vernieuwing van de naoorlogse wijk Palenstein. Bij het maken van een marktconform en toekomstgericht plan is het van belang rekening te houden met de beoogde doelgroepen c.q. leefstijlen. Wat zijn hun wensen en drijfveren, waar wonen ze nu en hoe kunnen zij verleid worden om in Palenstein te komen wonen? De gezamenlijke ambitie van de betrokken partijen is dat Palenstein een gezinsvriendelijke stadswijk wordt met ruimte voor individualiteit en verscheidenheid. De wijk krijgt een gedifferentieerde woningvoorraad in het middensegment van de markt met zowel huur- als koopwoningen en zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Groen en water zijn kwaliteitsdragers van de wijk en spelen een belangrijke rol bij het bepalen van de gewenste sfeer in de wijk.

Dit document geeft de hoofdpijnen weer van de te realiseren beeldkwaliteit in het nieuwe Palenstein. Per deelgebied wordt ingegaan op de uitgangspunten ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte. Deze worden met een aantal referentiebeelden geïllustreerd.

Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit bebouwing Palenstein

- Architectonische uitwerking: bloksgewijs. Samenhang per blok, variatie tussen blokken maar binnen dezelfde 'familie', kopgevels zijn volwaardige gevels.
- Materiaalgebruik: baksteen in warme tinten (oranjerood, okerbruin). Voor Palenstein wordt vooraf een palet gekozen uit deze warme tinten. Andere kleuren kunnen beperkt als accent worden gebruikt.
- Kleurstelling: aansluiten op de rodere steen aan zijde Schoutenhoek en de meer geel/bruine tinten aan zijde Castellum.
- Gevelindeling: herkenbaarheid via verticale gevelindeling
- Bouwhoogte: eengezinswoningen langs de Singel krijgen aan de voorzijde drie volle bouwlagen en appartementen langs de Singel minimaal vier bouwlagen. De laagbouw achter de Singel krijgt twee bouwlagen met kap. Bouwhoogtes van appartementen aan het Plein en het Park zijn hoger.
- Dak/Kapvorm: platte daken en zadeldaken als basisvorm (aan de achterzijde van de woningen langs de Singel evt. lessenaarsdaken).
- Buitenruimte: bij appartementen balkons, deels uitkragend. Eengezinswoningen hebben een tuin.
- Overgang privé/openbaar: mee ontwerpen met de woningen. Afscheidingen door een hek, eventueel aangevuld met een gemetseld muurtje en/of een haag. Delftse stoepen.

- Plinten/winkelpuien: gevels van de winkels en voorzieningen volgen de ritmering van de woningen.

Algemene uitgangspunten openbare ruimte Palenstein

- Kwaliteitsniveau: Centrale as/de Singel en het Plein zijn qua investering geraamd op kwaliteitsniveau Basis+ en de overige deelgebieden op kwaliteitsniveau Basis.
- Verkeer: de Singel is autoluw, met incidenteel verkeer. Er wordt niet geparkeerd.
- Parkeren: zo veel mogelijk uit het zicht, op eigen terrein in binnengebieden. Bezoekers parkeren op straat.
- Verharding : Beperken, zoveel mogelijk een groene inrichting.
- Groen: De wijk heeft een groene uitstraling. Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven en inpassen. Natuurvriendelijke oevers.

De Singel

Algemeen: waterrijk middelpunt van de wijk

Vorbij Park Palenstein kom je in het rustige Singelgebied. Ruime woningen langs een stadssingel, voor mensen die graag comfortabel en rustig wonen. Goed bereikbaar vanaf de Du Meelaan, waar bezoekers langs de weg kunnen parkeren. Bewoners hebben een eigen parkeerplek uit het zicht. Hier komen ook verschillende soorten appartementen in overzichtelijke buurtjes, waar je elkaar kent en kunt ontmoeten. Vervolgens te voet verder naar het oosten. (bron: Wijkvisie, juli 2012)

Bebouwing

- Palenstein is een stadswijk met het groen en water van de Singel als belangrijke kwaliteitsdrager.
- De Singel is een langgerekte door bebouwing omzoomde ruimte. De bebouwing langs de Singel bestaat uit eengezinswoningen afgewisseld met kleinschalige appartementenblokjes van minimaal vier bouwlagen op de koppen. Om variëteit aan te brengen in de lengte van de Singel is er samenhang per woningblok en variëteit tussen de blokken. Van belang is dat de blokken wel 'familie' van elkaar blijven. Kleinschalige appartementengebouwen zorgen voor variatie in de hoogte.
- De bebouwing aan de Singel krijgt allure door de bouwhoogte van minimaal drie bouwlagen aan de voorzijde en de hoogwaardige architectuur.
- Materiaalgebruik cf. het Palensteinse palet aan warme kleuren. Andere kleuren kunnen beperkt als accent worden gebruikt. Woningen moeten onderling goed van elkaar te onderscheiden c.q. herkenbaar zijn, zonder dat er een te onrustig straatbeeld ontstaat. Individualiteit kan het beste worden benadrukt door middel van verticale accenten.
- De blokken aan de noordzijde van de Singel krijgen op de koppen kleinschalige appartementengebouwen van minimaal vier bouwlagen. Het is van belang om bij de woningen een goede buitenruimte te maken, bijvoorbeeld door de woningen op de begane grond iets op te tillen.
- Er wordt uitgegaan van platte daken met eventueel een kap als accent, aan de achterzijde van de woningen kunnen evt. lessenaarsdaken komen.
- De woningen aan de Singel krijgen een overgangszone van gevel naar straat in de vorm van een tuin of een Delftse stoep. De overgang wordt in ieder geval mee ontworpen bij de woningen. Op deze wijze blijft de eenheid in het straatbeeld behouden en wordt verrommeling tegengegaan. Aan de noordzijde van de Singel krijgen de woningen voortuinen, afgezoomd met een hek, eventueel met muur en/of haag. Aan de zuidzijde van de Singel de woningen een Delftse stoep.



A



B



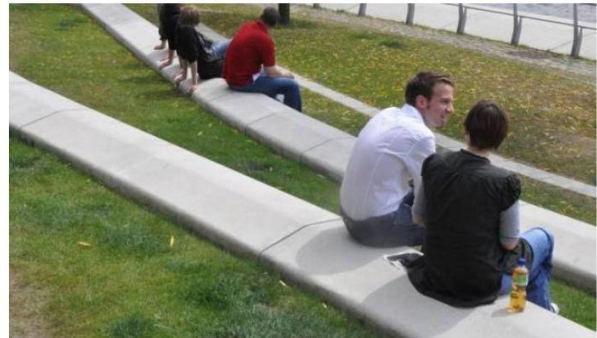
C

Openbare ruimte

- De openbare ruimte van de Centrale as/de Singel krijgt het kwaliteitsniveau Basis+.
- De Singel is autoluw, met alleen incidenteel verkeer. Er wordt niet geparkeerd.
- Parkeren vindt plaats op binnengebieden. Deze zijn in principe afsluitbaar. De wijze waarop deze gebieden afsluitbaar zijn moet nog nader worden uitgewerkt.
- Verhardingen in het openbaar gebied beperken. Nadruk ligt op een groene inrichting.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast.
- De Singel krijgt natuurvriendelijke oevers met de mogelijkheid om dicht bij het water te komen. Het groen tussen verharding en het water wordt zodanig ingericht dat mensen hier graag verblijven en recreëren, bijvoorbeeld met een mee ontworpen zitrand en speelvoorzieningen.



Natuurlijke oevers



Zitelement aan de singel



Speelvoorzieningen en bruggetje over de singel



Hek als overgang privé – openbaar



Delftse stoep als overgang privé – openbaar



Hek met haag als overgang privé – openbaar



Muur met hek als overgang privé - openbaar

Buurten achter de Singel

Algemeen: Groen, water en voorzieningen binnen handbereik

Aan je rechterhand ligt het gebied Wonen in het Park. Langs de centrale waterpartij en in een groene omgeving staan een variëteit aan eengezinswoningen in diverse prijsklassen. Er zijn fiets- en wandelroutes van noord naar zuid richting de Dorpsstraat. Dit buurtje ligt vlakbij Castellum Palensteyn, met scholen en kinderopvang. Het groene, autoluwe karakter van de buurt en de ligging in de wijk, maakt het een ideale buurt voor jonge gezinnen, die toe zijn aan hun eerste koop- of huurwoning. (bron: Wijkvisie, juli 2012)

Bebouwing

- Ten opzichte van de woningen aan de Singel is het karakter van de laagbouw iets meer ingetogen.
- De woningblokken verschillen onderling, maar moeten wel van dezelfde ‘familie’ zijn. Binnen de blokken dient samenhang te zijn.
- Wat betreft materiaalgebruik wordt ook voor de nieuwe laagbouw uitgegaan van baksteen in warme tinten oranje, rood en oker.
- Individuele herkenbaarheid van de woningen kan het beste worden benadrukt door verticale accenten, bijvoorbeeld in gevel-/raamindeling.
- De eengezinswoningen krijgen twee bouwlagen met een kap. Met deze bouwvorm wordt aangesloten op de bestaande laagbouw.
Langs de duMeelaan komen ook enkele verticale accenten in de vorm van appartementencomplexen. Deze appartementen zijn maximaal 8 lagen, met plat dak.
- De laagbouw aan de noordzijde van de Singel krijgt een voortuin met een mee ontworpen afscheiding naar het openbaar gebied in de vorm van een hek eventueel in combinatie met een muurtje en/of een haag. De laagbouw aan de zuidzijde van de Singel krijgt een Delftse stoep.



A



B



C1

Openbare ruimte

- De openbare ruimte van de laagbouw achter de Singel krijgt het kwaliteitsniveau Basis.
- De straatjes aan de zuidzijde van de Singel zijn autovrij.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in binnengebieden. De binnengebieden worden zoveel mogelijk vergroend met hagen en bomen.
- Verhardingen in het openbaar gebied beperken. Nadruk ligt op een groene inrichting van het openbaar gebied.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast.
- De binnenhoven zijn zoveel mogelijk groene, afsluitbare gebieden. Er dient bij de verdere uitwerking aandacht te zijn voor de vormgeving van de afsluiting.
- De autovrije straatjes aan de zuidkant krijgen, in aansluiting op de Singel een groen karakter, met mogelijkheid voor kleinschalige speelvoorzieningen.



Plein

Algemeen: Wonen, werken en ontspannen rond het Plein

De centrale wandelroute komt uit op het Plein, middelpunt van Palenstein. Aan de zuidkant ligt het Castellum; de multifunctionele ruimte met ondermeer scholen, kinderopvang en sporthal. Aan de noordkant zie je een levendige gevelwand met woningen en woonwerkwoonings met kleine bedrijfjes, dienstverlening en maatschappelijke activiteiten. De appartementen van woontoren Croesinckplein en de flexkantoren van het Facility Point zijn prima bereikbaar en de ingang is goed vindbaar voor bezoekers. Aan het plein ligt ook het nieuwe winkelcentrum, met een aantrekkelijke gevel aan het plein en goede parkeergelegenheid aan de Van Aalstlaan. Voor mensen die van reuring en gemak houden zijn de appartementen boven het winkelcentrum bijzonder aantrekkelijk. (bron: Wijkvisie, juli 2012)

Bebouwing

- Het plein wordt omzoomd door drie grote bouwblokken. De blokken zijn 'op te knippen' in kleinere delen met elk een eigen kleur/gevelindeling.
- De hoogte van de nieuwe bouwblokken varieert van 5-14 bouwlagen.
- De bebouwing heeft platte daken met eventueel kappen als accent.
- Woningen, winkels en voorzieningen aan het Plein grenzen direct aan het openbaar gebied.
- Winkelpuien vormen onderdeel van het ontwerp van de bebouwing. Er komen winkelpuien die tussen twee (bakstenen) penanten liggen. De gevels van de winkels en voorzieningen volgen de ritmering en materialisering van de woningen, ofwel geen lange doorlopende op zichzelf staande plint.
- De bakstenen gevel van de bebouwing aan het Plein in warme tinten (oranje, rood en oker) aansluitend op het Castellum. Door het toepassen van verticale gevel-/raamindeling wordt de individuele herkenbaarheid van de woningen vergroot. Deels uitkragende balkons geven de bebouwing aan het plein meer individualiteit.
- Woningentrees moeten duidelijk herkenbaar zijn. Woningen worden ontsloten via een portiek of korte galerij. Eventuele galerijen buiten het zicht van het plein.



Openbare ruimte

- De gemeente hanteert voor het Plein het kwaliteitsniveau Basis+.
- Het Plein is autovrij, met alleen incidenteel verkeer.
- Parkeren vindt plaats op het binnenterrein van blok D of aan de rand van het gebied.
- Het Plein wordt deels verhard en deels groen ingericht.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast.

Het plein vormt, samen met de Singel, de centrale ontmoetingsplek van Palenstein. Waar de Singel een groen-recreatief karakter krijgt, zal het Plein door de voorzieningen die hier komen meer dynamiek kennen. Behalve detailhandel gaat het om onderwijsfuncties, kantoren en horeca. Dit betekent dat er in de openbare ruimte plek dient te zijn voor terrasjes, het stallen van fietsen, speelplaatsjes en zitgelegenheid.



Palenstein Park

Algemeen: Groen verbindend hart in de wijk.

Van west naar oost wandel of fiets je vanaf het stadscentrum door Park Palenstein via de centrale wandel- en fietsroute naar het oosten. In het Park is geen doorgaand autoverkeer. Er komt alleen af en toe een bus voorbij. Je passeert de nieuwbouw van de Schoutenhoek. Een stedelijk gebied, met vooral gestapelde woningen. Nieuwe bewoners vinden hier een plek. Je bent dicht bij de binnenstad. Kinderen spelen hier op de binnenhof en je woont bij het park waar af en toe feestelijke happenings worden georganiseerd. (bron: Wijkvisie, juli 2012)

Bebouwing

- Palenstein Park vormt de westelijke entree tot Palenstein vanaf het stadscentrum.
- De bebouwing op de koppen heeft een stedelijke uitstraling en kenmerkt zich door gestapelde bouw van 8-12 bouwlagen hoog.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing in vlek A moet aansluiten op vlek F (Schoutenhoek). De koppen krijgen dezelfde uitstraling, met (deels) uitkragende balkons.
- De eengezinswoningen in het verlengde van de Singel hebben een plat dak, een hoogte van minimaal 2, bij voorkeur drie bouwlagen.
- De eengezinswoningen in de straatjes erachter krijgen dezelfde uitstraling mee als de nieuwe laagbouw aan de noordzijde achter de Singel in vlek B en C. Het gaat dan om een afwisseling van woningen met twee bouwlagen en eventueel een kap of drie bouwlagen zonder kap.
- De eengezinswoningen in het verlengde van de Singel krijgen een Delftse stoep, de overige eengezinswoningen krijgen voortuinen met een mee ontworpen afscheiding als overgang tussen privé en openbaar gebied.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte van de laagbouw achter de Singel krijgt het kwaliteitsniveau Basis.
- Het gebied is autovrij, met alleen incidenteel verkeer.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast.

Referentiebeelden openbare ruimte.

Kwaliteitsniveau basis



Referentiebeelden openbare ruimte.

Kwaliteitsniveau basis plus



Samenvatting hoofdpunten beeldkwaliteit Palenstein

Singel bebouwing

- Materiaal : baksteen in warme tinten oranje, oker en bruin
- Samenhang in architectuur en materialisatie per woningblok, variatie tussen de blokken
- Individuele herkenbaarheid woning door verticale gevel-/raamindeling
- Bouwhoogten eengezinswoningen: 3 bouwlagen aan voorzijde, appartementencomplexen: 4 bouwlagen
- Platte daken, evt. lessenaarsdak aan achterzijde
- appartementencomplexen direct aan openbare ruimte (begane grond zo mogelijk iets opgetild), eengezinswoningen noordoever voortuin met muur/hek/haag,
- eengezinswoningen zuidoever Delftse stoep
- Balkons deels uitkragend

Singel openbare ruimte

- Autoluw, incidenteel verkeer
- Verhardingen beperken, groene inrichting
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven en inpassen, natuurvriendelijke oevers
- Groene- / blauwe speelplaatsjes met zitranden

Buurten achter de Singel bebouwing

- Materiaal baksteen in warme tinten oranje, oker en bruin
- Samenhang in architectuur en materialisatie per woningblok, variatie tussen de blokken
- Individuele herkenbaarheid woning door verticale gevel-/raamindeling
- Eengezinswoningen 2 bouwlagen met zadeldak, langs de duMeelaan ook appartementencomplexen tot 8 bouwlagen met plat dak
- Eengezinswoningen voortuin met muur/hek/haag, appartementencomplexen direct aan openbare ruimte (begane grond iets opgetild)
- Eengezinswoningen ten zuiden van de Singel hebben een Delftse stoep

Buurten achter de Singel openbare ruimte

- Straatjes aan de zuidzijde autovrij, met speeltoestellen
- Bestaande bomen waar mogelijk handhaven en inpassen
- Parkeren voor bewoners op eigen terrein of in binnengebieden
- Verharding beperken, nadruk op een groene inrichting

Plein bebouwing

- Materiaal baksteen in warme tinten oranje, roodoker en bruin
- Blokken opknippen in kleinere delen, ieder met eigen kleur/gevelindeling,
- Individuele herkenbaarheid woning door verticale gevel-/raamindeling
- Hoogte 5-14 bouwlagen

- Platte daken, eventueel met kappen als accent
- Woningen, winkels en voorzieningen direct aan openbaar gebied
- Balkons deels uitkragend.
- Gevels winkels en voorzieningen volgen ritmering woningen, geen lange doorlopende plint

Plein openbare ruimte

- Autovrij, zeer incidenteel verkeer
- Plein deels verhard, deels groen
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven en inpassen
- Ruimte voor terras(jes), speelplaats(jes), fietsenstalling
- Zitgelegenheid
- Kunsttoepassing

Palenstein Park bebouwing

- Bebouwing op de koppen 8-12 lagen
- Deels uitkragende balkons
- Materiaal- en kleurgebruik aansluitend op Schoutenhoek F
- Eengezinswoningen 2 lagen, eventueel met kap, of drie lagen zonder kap.
- Eengezinswoningen in het verlengde van de Singel krijgen een Delftse stoep, overige eengezinswoningen met voortuin en mee ontworpen afscheiding

Palenstein Park openbare ruimte

- Het gebied is autovrij, alleen incidenteel verkeer
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven en inpassen