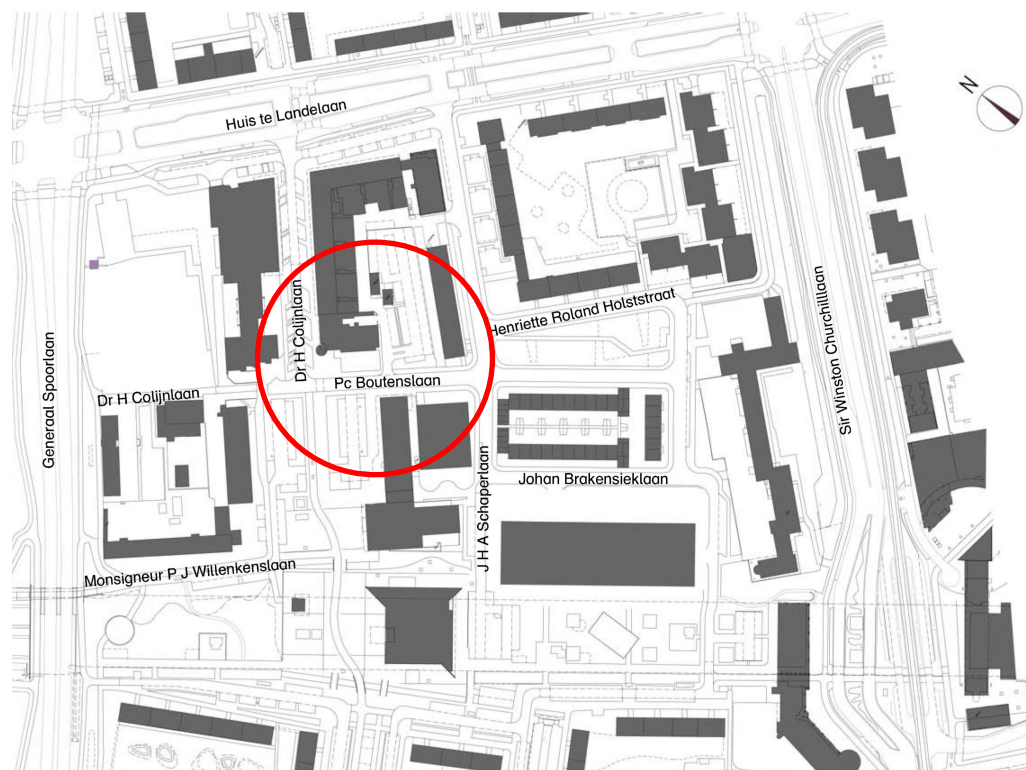
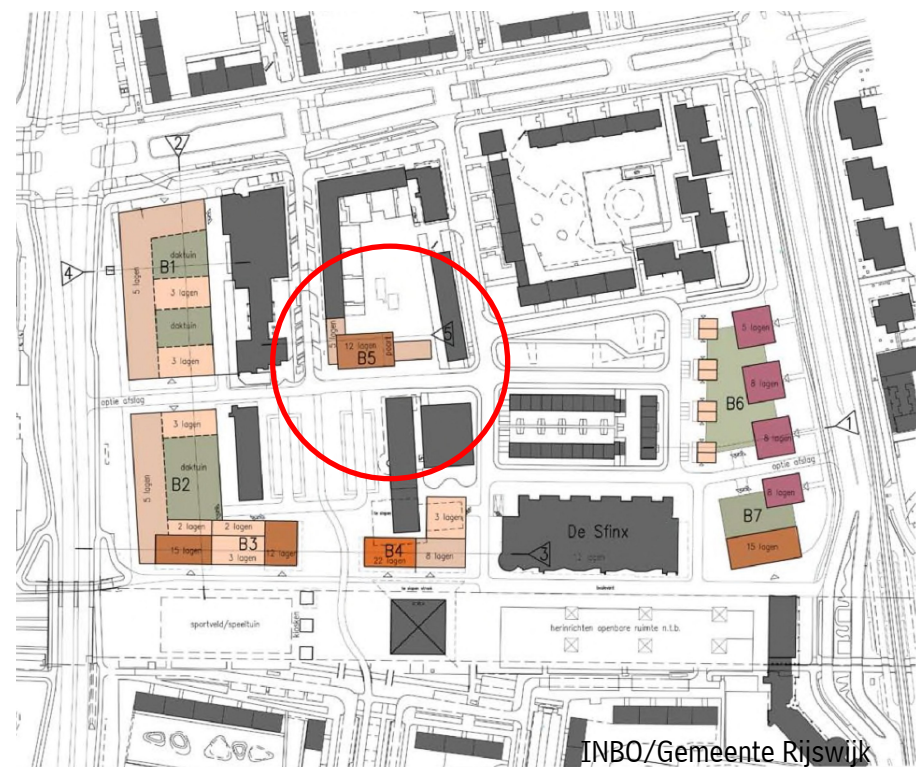




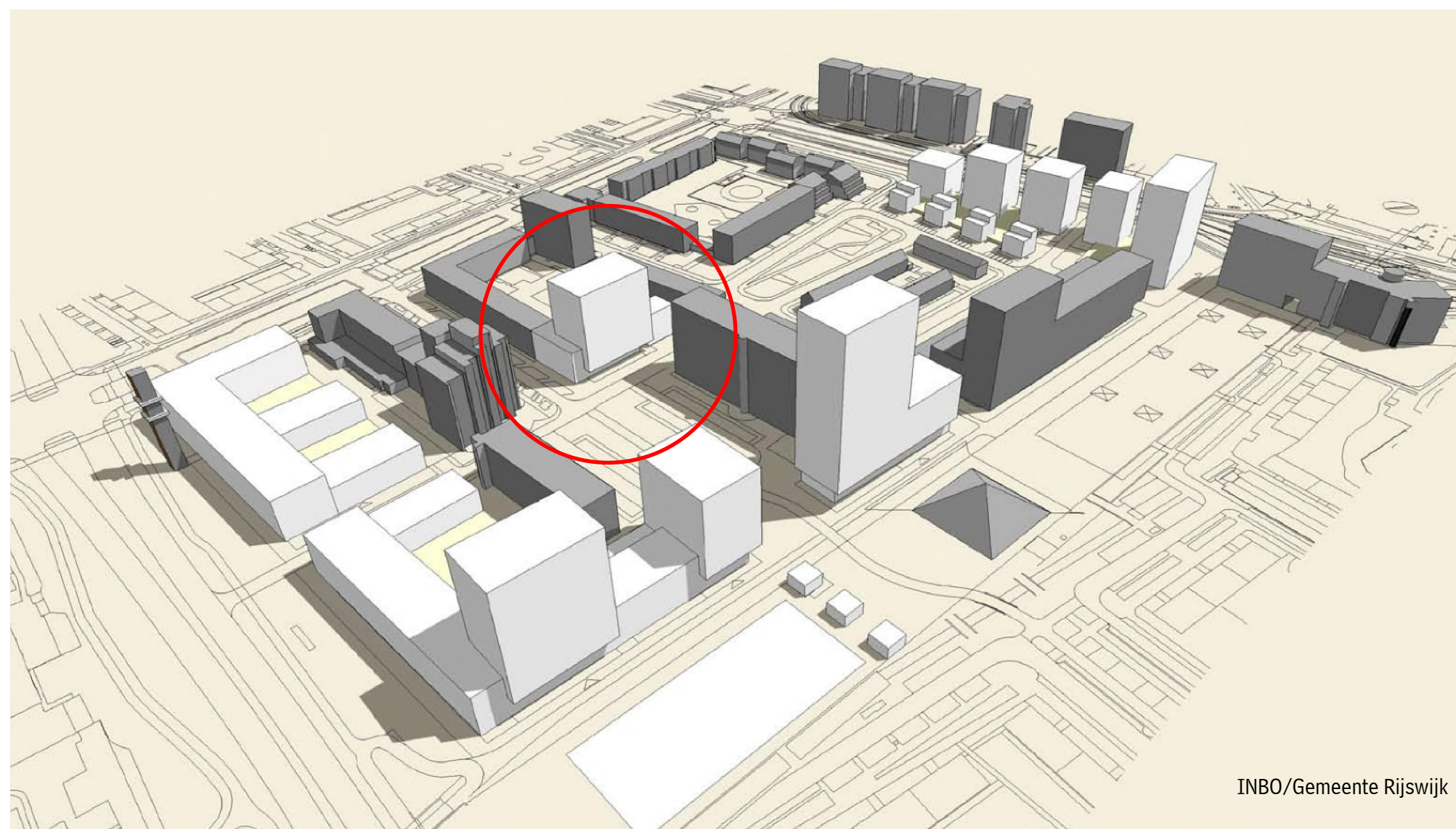
Bestaande Situatie



Stedenbouwkundige Visie

De Colijn, Rijswijk

Stedenbouwkundige visie
Gemeente Rijswijk



CBR locatie, Rijswijk

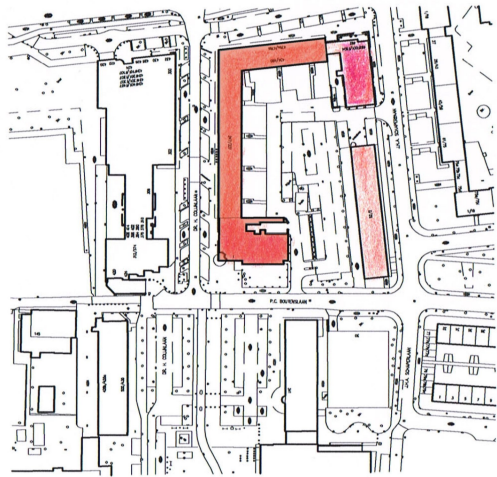


De Colijn, Rijswijk

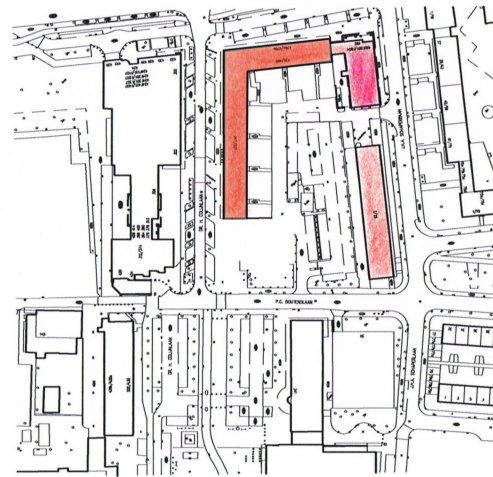


Bestaande situatie

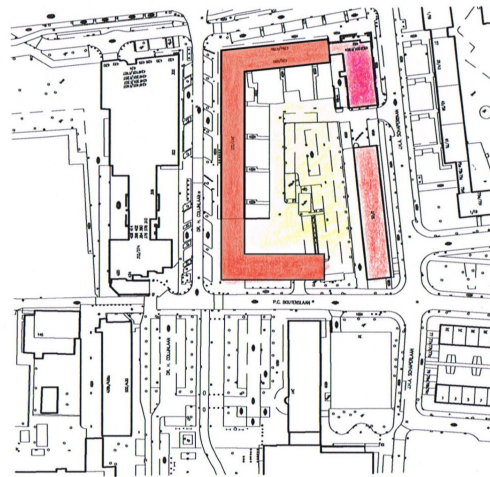
CBR locatie, Rijswijk



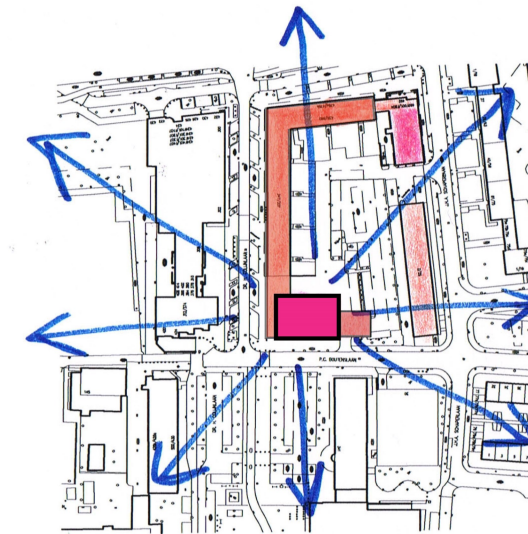
Bestaande situatie



CBR gebouw gesloopt



Rijswijkse plint



Alzijdige hoogbouw

Opgave

In 2008 kreeg BUROBEB de opdracht voor een ontwerp van een wooncomplex op de locatie van het te slopen voormalige CBR gebouw op de hoek van de Colijnlaan en Boutenslaan te Rijswijk. De opgave behelst bedrijfsruimten en bergingen op de begane grond en rond de 80 appartementen in verschillende grootte met aangename buitenruimten op de verdiepingen. Tevens dient het parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Aanpak

Analyse van de locatie, de historie en bouwstijlen in Rijswijk door de jaren heen, de stedenbouwkundige visie van de gemeente voor het gebied, het bestemmingsplan en het woonprogramma zijn de ingrediënten om een eerste visie te maken voor het wooncomplex. In het ontwerp voor de Colijn is deze visie vertaald naar architectuur.

De Colijnlaan is sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw een belangrijke winkelstraat in Rijswijk. De vijf-laagse bebouwing aan beide zijden van de Colijnlaan bestaat uit winkels op de begane grond en bovenwoningen. De Colijnlaan wordt aan de zuidzijde beëindigd door twee hoge gebouwen aan het plein; een woongebouw aan de ene zijde en het -al jaren leegstaande en te slopen -voormalige CBR kantoor uit de jaren zestig aan de andere zijde van de Colijnlaan. De sloop geeft aanleiding om de bouwmassa voor het nieuwe wooncomplex aan de Boutenslaan de hoogte van de bebouwing aan de Colijnlaan te geven. Hierdoor ontstaat samen met de bestaande bebouwing een bijna gesloten bouwblok. Op deze 'Rijswijkse plint' van vier lagen wordt een bouwmassa van negen lagen ontworpen. Op het nieuw ontstane binnenterrein kan de parkeervoorziening worden gerealiseerd. Deze wordt bereikt door een onderdoorgang in de nieuwe gevelwand. Op de begane grond met extra hoogte van vier meter komen de winkel ruimten en de ruime entree met toegang tot de appartementen. De woningen in de 'Rijswijkse plint' zijn georiënteerd op de straat en op het binnenterrein. De



Samenwerking disciplines

De samenwerking tussen opdrachtgever, gemeente, stedenbouw en adviseurs was goed verlopen. In een vroeg stadium werden massa studies, schetsen, haalbaarheidsstudies, woningtypen, zonnestudies tot aan positionering en afmetingen van schachten beoordeeld en besproken. BUROBEB kreeg opdracht voor het tekenwerk voor alle fasen van het bouwproces; van voorlopig ontwerp tot en met uitvoeringstekeningen en details.

De bouwaanvraag is december 2010 ingediend. In 2012 ging het project in verkoop maar is door de crisis uit de markt gehaald. In 2018 is het project opnieuw in verkoop gegaan. In 2019 is met de bouw gestart en 22 maanden later in mei 2021 is de Colijn opgeleverd. In juni is met de VVE besproken welke kleuren en typen zonwering mogelijk zijn.

Materiaal en techniek

Het gebouw bestaat uit gestorte beton wanden -en vloeren en prefab beton balkons. De installaties en EPC zijn nog volgens het Bouwbesluit van voor 2011 ontworpen. De woningen hebben individuele CV installaties en natuurlijke ventilatie via gevelroosters. De parkeervoorziening bestaat uit een half verdiepte constructie van stalen kolommen en kanaalplaatvloeren. Het zwart stalen gevelhekwerk van de parkeervoorziening wordt begroeid met hедера.

De gevel -en balkon afwerking van de vier laagse 'Rijswijkse plint' bestaat uit een dubbel halfsteens rood metselwerk patroon met doorgestroken voegwerk. De vierde verdieping is als insnoering ontworpen met zwart gevelmateriaal om de overgang tussen sokkel en bovenbouw te versterken. De alzijdig georiënteerde hoogbouw bestaat uit een gevel van glad wit gevelmateriaal en glasvlakken. De continue alzijdig uitwaaiierende balkons van wit gekleurde beton zijn voorzien van balustrades met extra helder glas en wit geëmailleerde strepen erin verwerkt. Dit strepen patroon geeft doorzicht vanuit de woning maar ook privacy op de balkons. Het extra heldere glas is speciaal gekozen omdat dit glas geen groene uitstraling heeft. Zodoende blijft het strepen patroon en de achterliggende gevel helder wit. Wat de abstractie van de sculpturale hoogbouw ten goede komt. Het gladde materiaal van gevels en balustrades zorgen ook voor een wisselend beeld van de gevel op verschillende momenten van de dag en avond door reflectie van de lucht.



De Colijn, Rijswijk

Duurzaamheid

Door op een binnenstedelijke locatie een compact ontwerp te maken met een groot aantal woningen die naar alle windrichtingen zijn georiënteerd is er een duurzaam ontwerp gemaakt. Hierdoor is het op te warmen of af te koelen gevel vlak beperkt en heeft zo invloed op de stookkosten. De grote glazen schuifpuien bij de balkons van de eerste vier lagen zijn terug gelegd t.o.v. het gevelvlak om zo minder zoninstraling op het glas te ondervinden. De ramen liggend in het gevelvlak zijn zo klein mogelijk gehouden om de opwarming van de achterliggende ruimten te beperken.

Door in de hoogbouw gebruik te maken van rondgaande alzijdige balkons wordt er door deze overstekken passieve zonwering gecreëerd. De glasgevels zullen minder zoninstraling ondervinden zodoende zullen de woningen minder snel opwarmen. De witte reflecterende kleur van gevels en balustraden helpen daar ook aan bij.

Stedelijke inbedding

De bebouwing in dit deel van Rijswijk wordt gekenmerkt door vijf laagse strokenbouw uit de jaren vijftig en hoogbouw uit de jaren zestig en zeventig uit de vorige eeuw.

In het ontwerp van De Colijn wordt het karakter en de bestaande bebouwingshoogte van de Colijnlaan, 'de Rijswijkse plint' , ingezet als sokkel voor de sculpturale hoogbouw. Deze alzijdig georiënteerde sculptuur krijgt een geheel eigen karakter en uitstraling t.o.v. de 'Rijswijkse plint'. Op deze wijze worden de architectuurkenmerken van Rijswijk uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw verenigd en opnieuw geïnterpreteerd in een ontwerp met een hedendaagse uitstraling.