

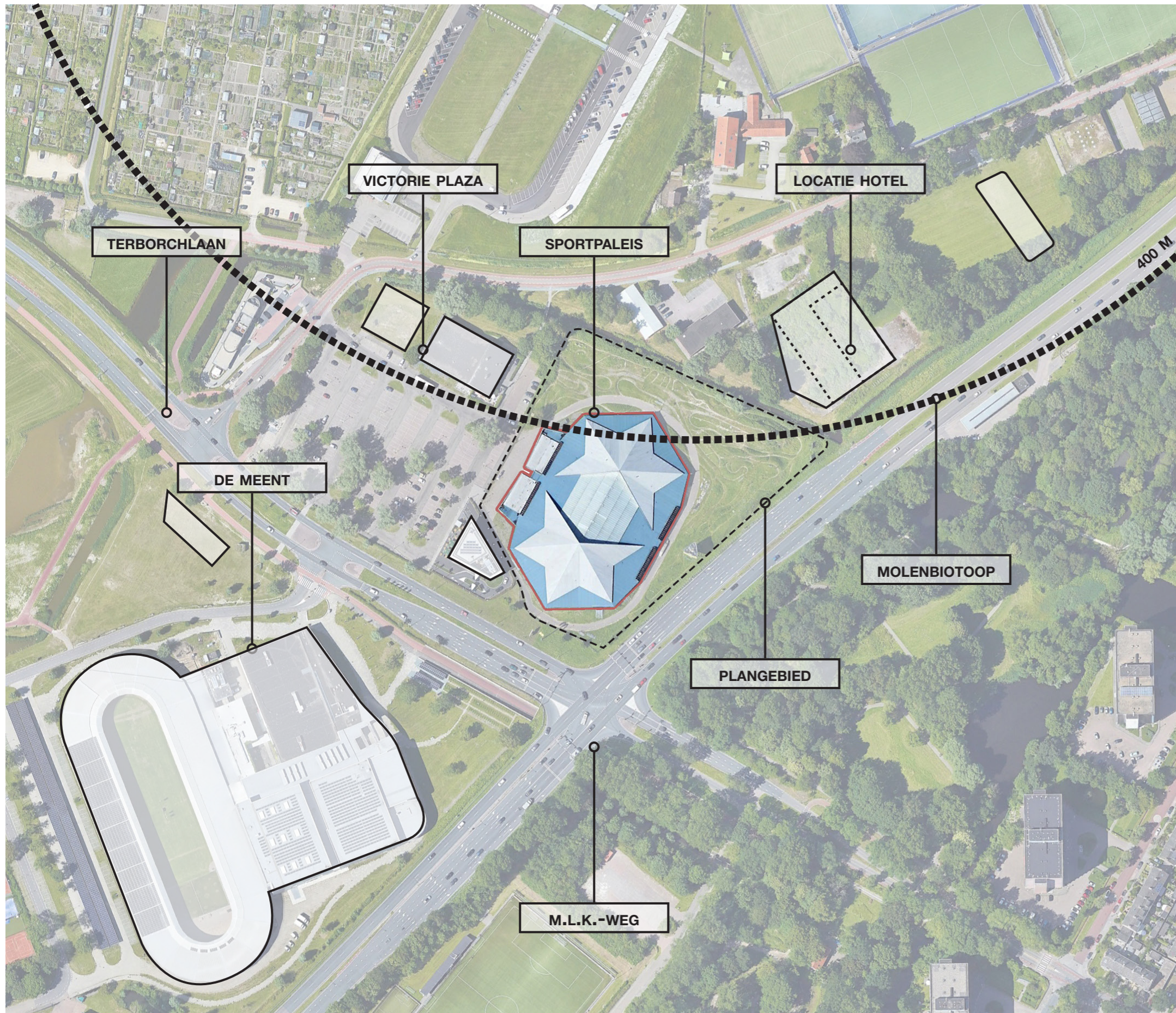
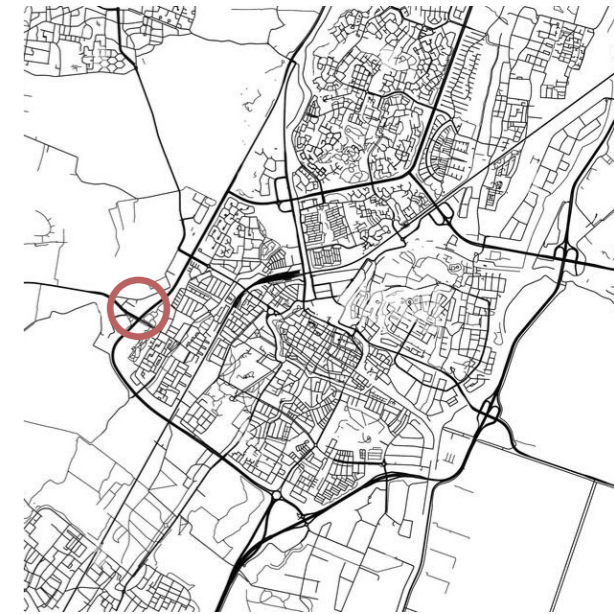
STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

SPORTPALEIS

opgave en huidige situatie	03
inleiding	
opgave	
	04
beschrijving huidig sportcomplex	
beeldkwaliteitsplan	05
groen-blauwe raamwerk	
groenbeleid	
profielen	
	06
deelgebied sportcampus terborchlaan	
ambitie	
welstandscriteria	07
architectonische uitstraling	
materiaalgebruik	
stedenbouwkundige kaders nieuwbouw	08
plantoelichting	
ontwerpmotieven	
conclusie	12
appendix	14
bestemmingsplan	

OPGAVE EN HUIDIGE SITUATIE

INLEIDING | OPGAVE

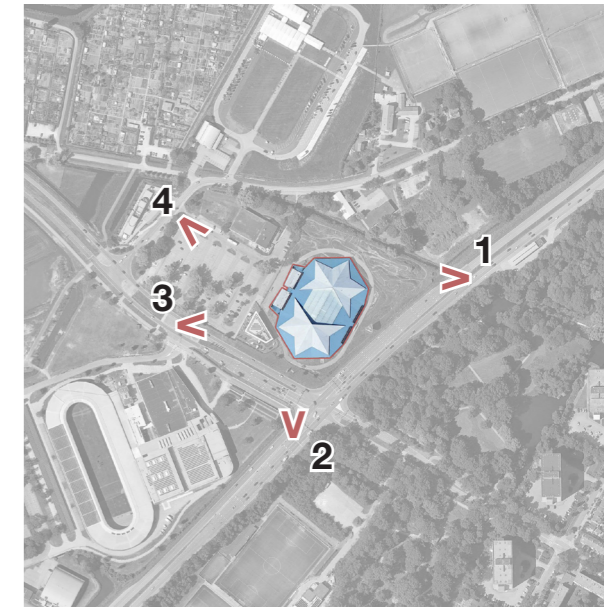


De gemeente staat voor de opgave om een nieuwe wielerved te realiseren. Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen op het gebied van duurzaamheid, functionaliteit en gebruikskwaliteit. Daarom is er gekozen voor een volledige nieuwbouw, waarbij een toekomstbestendig en goed ingepast sportcomplex wordt ontwikkeld. Om het ontwerp- en bouwproces in goede banen te leiden, wordt een stedenbouwkundig kader opgesteld, gebaseerd op het programma van eisen: dit zorgt ervoor dat de nieuwbouw niet alleen voldoet aan de functionele eisen, maar ook optimaal wordt geïntegreerd in de bestaande omgeving. De nieuwbouw wordt op hetzelfde terrein als het huidige complex gerealiseerd, maar dan op een verhoogd aangelegd maaiveld, waardoor de grondwaterproblematiek duurzaam kan worden opgelost. Het plangebied, dat tevens de zoekruimte vormt voor de positionering van de nieuwbouw, wordt begrensd door de percelen van Victorie Plaza Bowlen en het parkeerterrein aan de westkant, door het perceel van de Mc Donalds en de Terborchlaan aan de zuidkant, door de Martin Luther King-weg aan de oostkant en door een sloot aan de noordkant. Een deel van het gebied valt onder een molenbiotoop (Robonsbosmolen), wat voor een beperking zorgt in de hoogte van de nieuwbouw: de zichtlijnen, de windvang en de toegankelijkheid van het gebied rondom de molen moeten zo min mogelijk worden belemmerd door de wielerved.



OPGAVE EN HUIDIGE SITUATIE

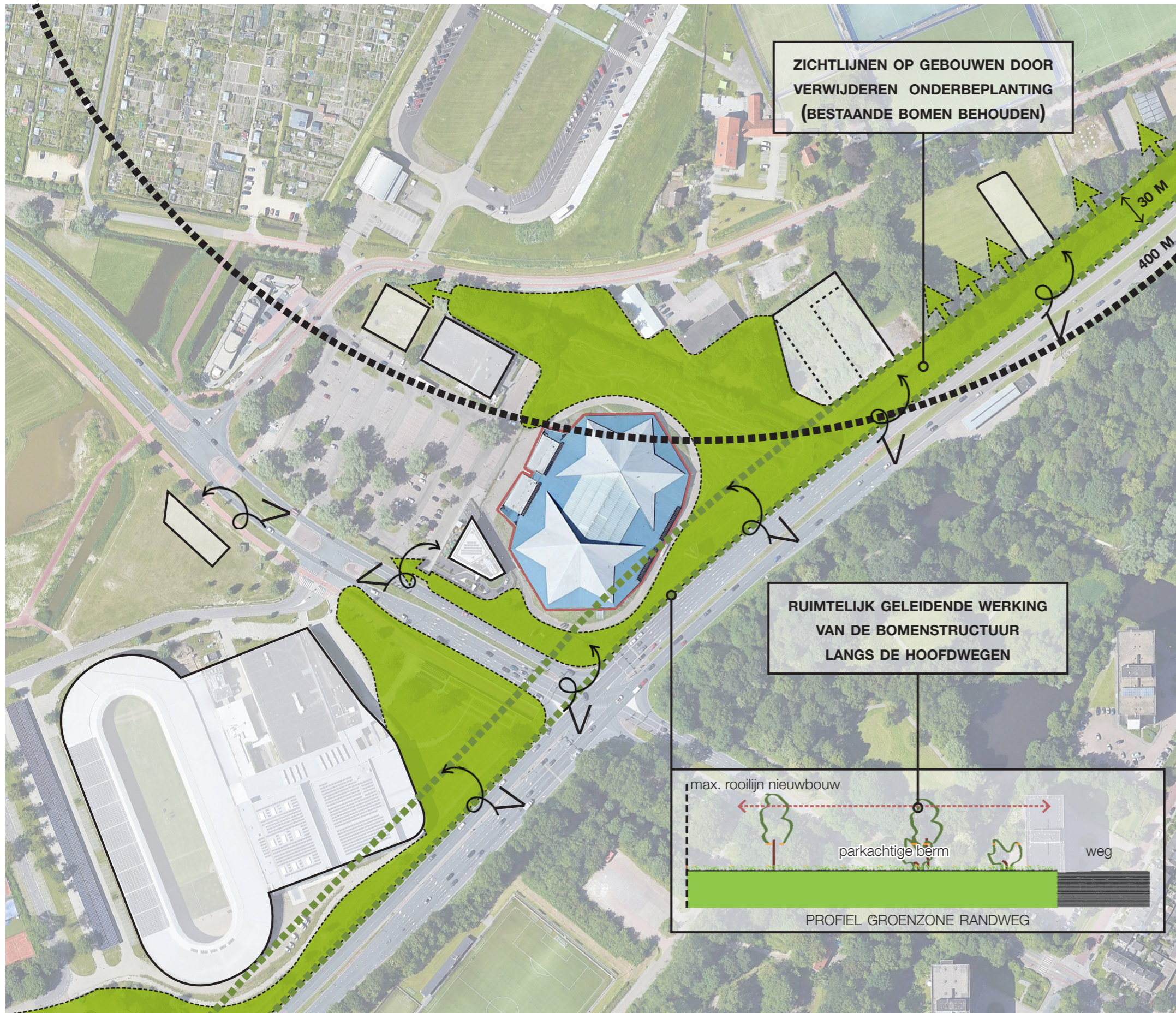
BESCHRIJVING HUIDIG SPORTCOMPLEX



Het huidige Sportpaleis is een grootschalig introvert sportgebouw, met een lage beeldkwaliteit: enkel achterkanten (gesloten gevels met weinig architectonische uitstraling en deels behangen met reclame die niet voldoet aan het gemeentelijk beleid) zijn zichtbaar vanaf de Terborchlaan en de Martin Luther King-weg, de twee belangrijkste toegangswegen voor het Olympiapark. De bestaande wielervedaan staat dicht op de randweg (minder dan de gewenste 30,0 m voor het groen-blauwe raamwerk van het beeldkwaliteitsplan) en de kavel eromheen is weinig representatief, zonder kwalitatieve groenvoorzieningen en niet openbaar toegankelijk (het is in gebruik als ATB-parcours). De voorzijde is grotendeels versteend, afgezet met hekken en weinig uitnodigend / niet duidelijk herkenbaar als een entree. De ruimte tussen het Sportpaleis en de McDonalds is nogal krap, waardoor het idee van losse gebouwen in een groene campusachtige setting niet uitpakt als gewenst (er is geen ruimtelijke samenhang tussen de bebouwing onderling en tussen deze en de omgeving).

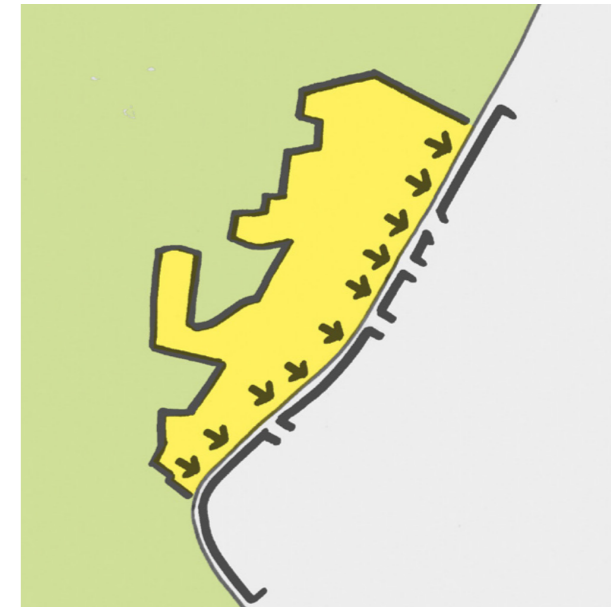
BEELDKWALITEITSPLAN

GROEN-BLAUWE RAAMWERK | GROENBELEID | PROFIELEN



zone randweg :

presenteren en etaleren van (sport-) functies, met eenduidige uitstraling van de groenstrook en doorzichten naar het achtergelegen gebied



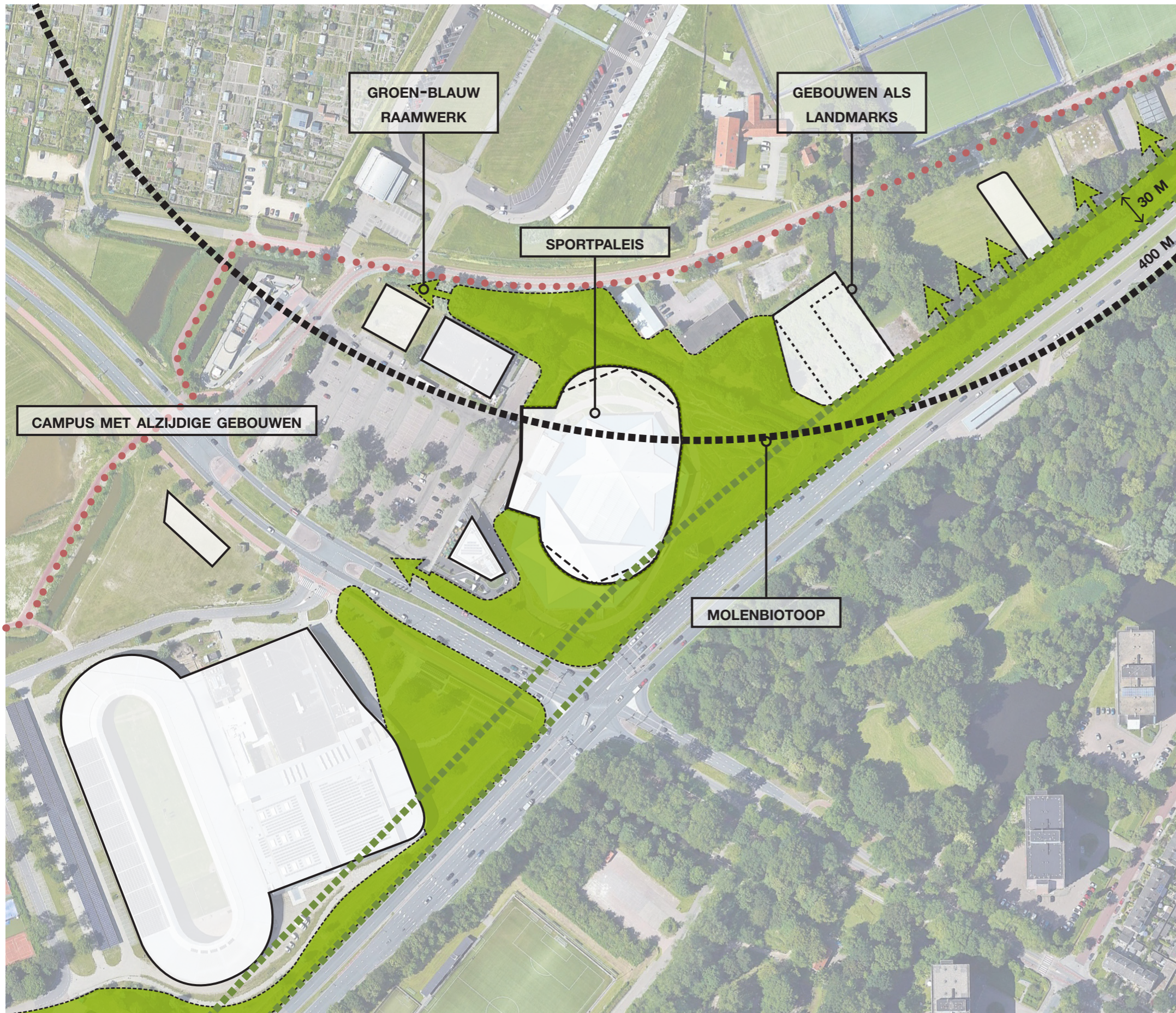
Het groen-blaauwe raamwerk is de drager voor de ontwikkelingen van het plangebied: door het stevig neer te zetten, heeft het de capaciteit om nieuwe gebouwde ontwikkelingen in zich op te nemen. Het doel is dat dit raamwerk wordt verankerd in de bestaande structuren, een verbinding legt tussen het bebouwde en het landelijk gebied, niet ondergeschikt raakt aan de stedelijke ontwikkelingen, bijdrage levert aan het regionale recreatieve netwerk en zorg draagt voor een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen stad en land. Tegelijkertijd dienen de nieuwe plannen bij te dragen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gehele gebied en integraal worden vormgegeven.

De entrees tot het gebied zijn interessante punten waar te allen tijde gestreefd moet worden naar ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten zijn hier het zichtbaar maken van de groene dwars-verbindingen en het versterken van de ecologische verbindingen tussen stad en landschap. De zone langs de randweg krijgt dus een herkenbare en eenduidige uitstraling (dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de groeninrichting). De strook tussen de zijkant van de rijbaan en de rooilijn van de bebouwing langs de randweg heeft een minimale breedte van 30,0 m en krijgt een parkachtige inrichting met een aantal doorzichten, waardoor de gebouwen zich goed kunnen presenteren en etaleren.



BEELDKWALITEITSPLAN

DEELGEBIED SPORTCAMPUS TERBORCHLAAN | AMBITIE



Beeldbepalend voor het plangebied zijn het open weidegebied, het groen-blaue raamwerk en de groeninrichting van de openbare ruimte en de kavels. Een eenduidig en rustig groen-beeld creëert ruimtelijke samenhang waardoor er, met name langs de randweg, mogelijkheden ontstaan voor sprekende gebouwen (landmarks), met expressieve architectuur of vormgeving. De ambitie is om een campus te realiseren, waarbij de alzijdige gebouwen met een kwalitatieve uitstraling (door o.a. een helder architectonisch concept, expressieve hedendaagse vormgeving en een zorgvuldige detaillering) in een parkachtige setting geplaatst zijn en de sportfuncties etaleren langs de hoofdontsluitingsroutes. De gebouwen zijn individueel herkenbaar en worden ontworpen in samenhang zodat deze een bijdrage leveren aan de levendigheid van de openbare ruimte, onder andere door een (waar dit mogelijk is) transparante plint en een duidelijk herkenbare entree. De gebouwen krijgen een zorgvuldige landschappelijke inpassing, wat er dus ook voor zorgt dat het groen-blaue raamwerk versterkt wordt: dit wordt bereikt met o.a. een terughoudend kleur- en materiaalgebruik en een integraal ontwerp van de overgang richting het achterliggend landschap. Er moet worden gestreven naar een heldere ruimtelijke structuur door een goede compositie van de routes, de plekken en de entrees, met efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte (intensief en dubbel grondgebruik).

WELSTANDSCRITERIA

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING | MATERIAALGEBRUIK

Het nieuwe gebouw, herkenbaar volume met een alzijdige uitstraling, staat vrij in de parkachtige openbare ruimte en etaleert zijn functie langs de hoofdontsluitingsroutes. Het architectuurbeeld is hedendaags, expressief in vorm en in architectuur en terughoudend in kleur- en materiaalgebruik. De gevels worden representatief uitgevoerd (er mogen geen achterkant situaties ontstaan): de ritmiek en plastiek, de transparantie (waar mogelijk) en de positionering van de openingen dragen bij aan het beeld. Voorzieningen als expeditieruimtes of opslag, nutsvoorzieningen, onderhoud e.d. worden integraal opgenomen in het gebouw en indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan geclusterd en uit het zicht geplaatst om de verrommeling van het terrein te voorkomen. Een zorgvuldige maar eenvoudige detaillering dient het architectonisch concept te ondersteunen. De toegepaste duurzaamheidsmaatregelen (o.a. zonnepanelen, hemelwaterafvoeren, grasdaken, groene gevels e.d.) moeten integraal onderdeel zijn van het ontwerp, zo ook de (avond)verlichting van het geheel.

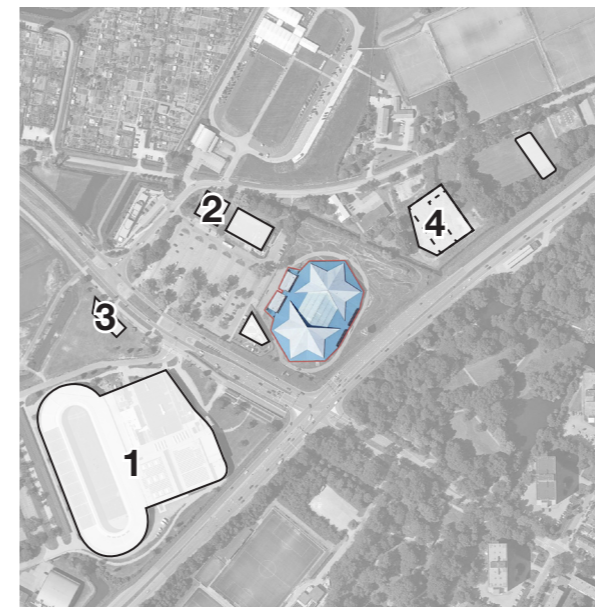
De hoofdentree moet duidelijk herkenbaar zijn, zorgvuldig vormgegeven (met passende maatvoering en zoveel mogelijk transparant) en goed zichtbaar zijn vanaf de hoofdontsluitingsroutes. De overgang tussen het gebouw en het landschap en de openbare ruimte dienen integraal ontworpen te worden door middel van o.a. zichtlijnen, groene gevels etc. Klimplanten op geleiders kunnen ook worden ingezet om (eventuele) blinde gevels te verfraaien of om expeditieruimtes en opslag te verbergen. Duurzame of hergebruik materialen (het liefst in lichte tinten, met materiaal-eigen kleur en textuur om samenhang te creëren met de omliggende bebouwing) worden bij voorkeur toegepast in het ontwerp voor de wielerveding en de ruimte er rondom.

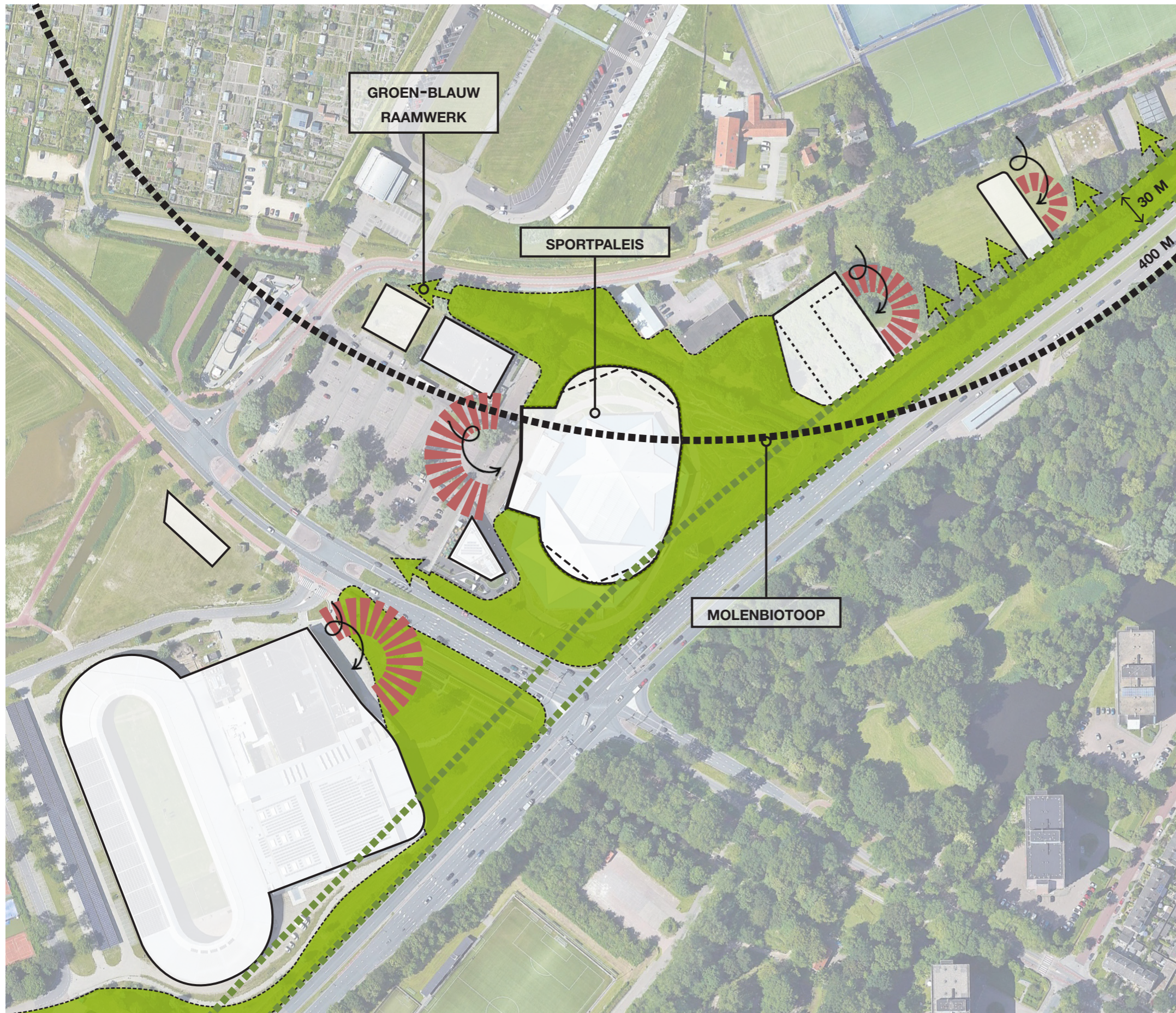
De (erf-)afscheidings moeten groen worden vormgegeven (haag / begroeid hek) of moeten onderdeel zijn van de architectonische vormgeving van het gebouw. Dit laatste geldt ook voor de reclame uitingen, die opgenomen moeten worden exclusief binnen het bouwvlak (met uitzondering van de bestaande reclamezuil); deze worden uiteindelijk ook getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente.

LICHTE TINTEN EN SAMENHANG MET OMLIGGENDE BEBOUWING

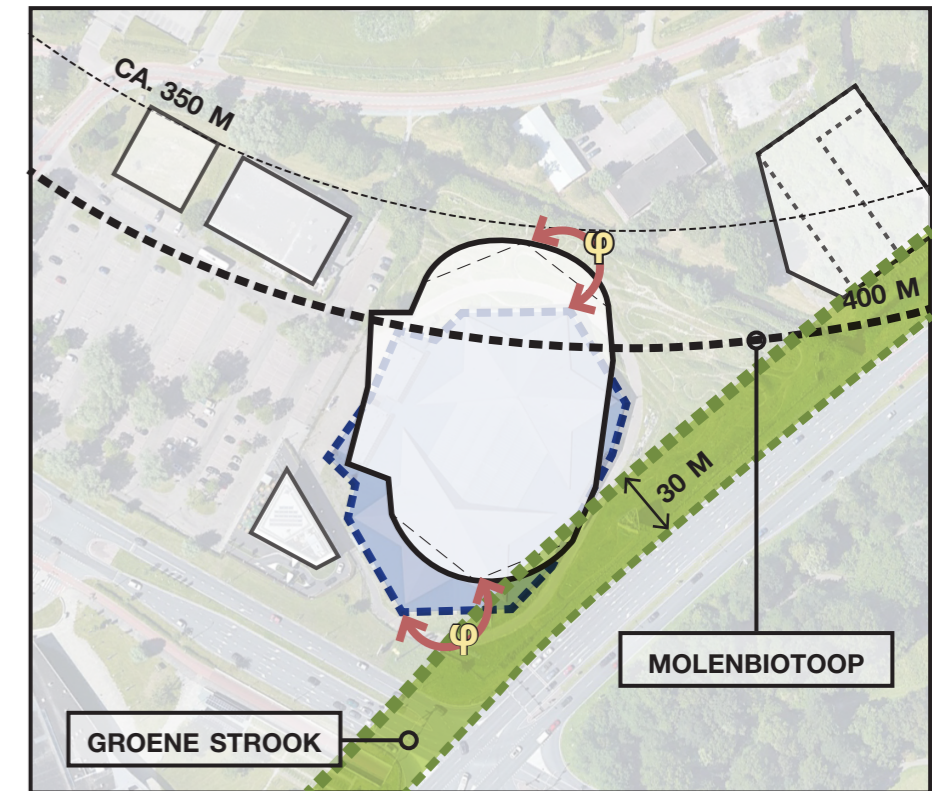
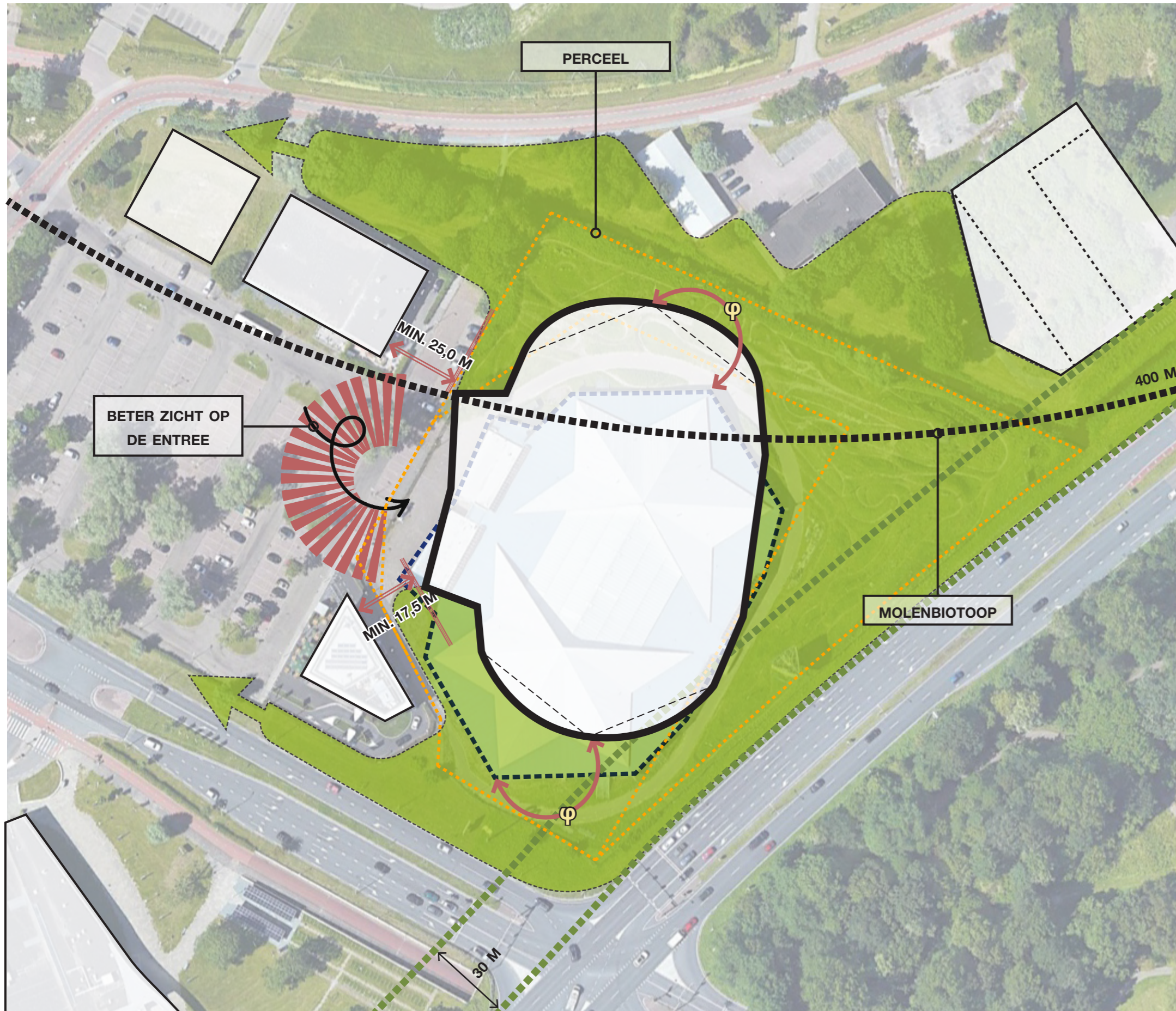
GEBRUIK VAN :

- DUURZAME / HERGEBRUIK MATERIALEN
- MATERIAALEIGEN KLEUREN EN TEXTURE
- GROENE GEVELS I.P.V. BLINDE GEVELS

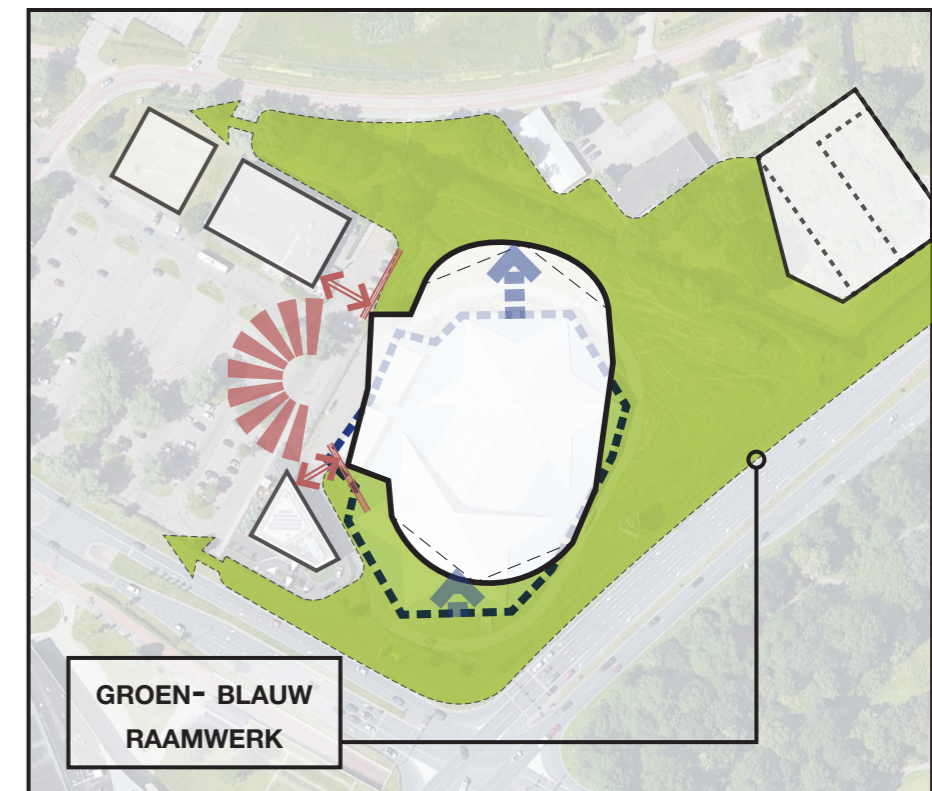




Er is onderzocht welke positie stedenbouwkundig gezien het beste is voor het nieuwe Sportpaleis, rekening houdend met het goed plaatsen van de entree, de wensen van het beeldkwaliteitsplan (bijvoorbeeld m.b.t. het groen-blaue raamwerk) en de beperkingen van o.a. de molenbiotoop. Een verdraaiing en een (kleine) verschuiving richting de bovenste hoek van het perceel bieden beter zicht op de nieuwe entree vanaf het parkeerterrein en vanuit de Terborchlaan. Er ontstaan zo ook meer ruimte tussen de Mc Donald's en het nieuwe Sportpaleis, wat belangrijk is als het om de toekomstige hoogte van deze gaat: gezien het verschil (waarschijnlijk tussen 7 m en 12 m) is het wenselijk om meer ruimte te laten rondom het kleiner pand. De entree van de nieuwbouw is dan beter georiënteerd op het parkeerterrein en beter zichtbaar vanuit de Terborchlaan. De toekomstige wielerveding kan zo ook iets verder van de Martin Luther King-weg geplaatst worden zodat het groen-blaue raamwerk beter tot zijn recht komt. Enig minpunt is dat het zo ook iets meer binnen de molenbiotoop komt te staan (het is wel aan de rand van het 400 m radius, wat meer marges qua maximale toegestane hoogte geeft), maar met een goed onderbouwde windstudie zou dit geen groot probleem moeten zijn (zie uitzonderingen voor het van der Valk hotel - hoogteaccent - en het naastgelegen kantoorpand aan de Olympiaweg).



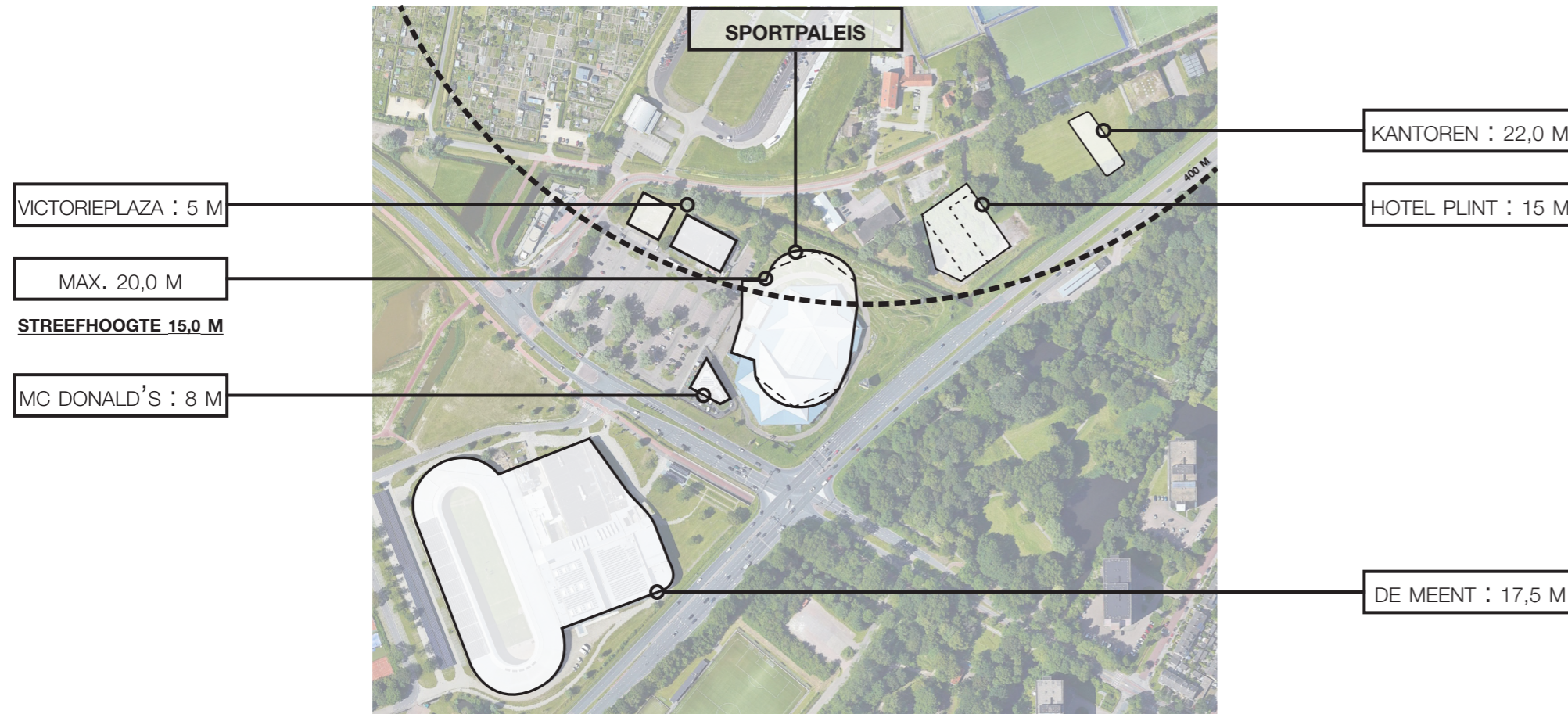
1. rotatie (ϕ) van de nieuwbouw om een bredere groenstrook langs de MLK-weg en een betere oriëntatie van de entree op het parkeerterrein te bereiken (exacte rotatie is in de ontwerpfase vast te stellen)



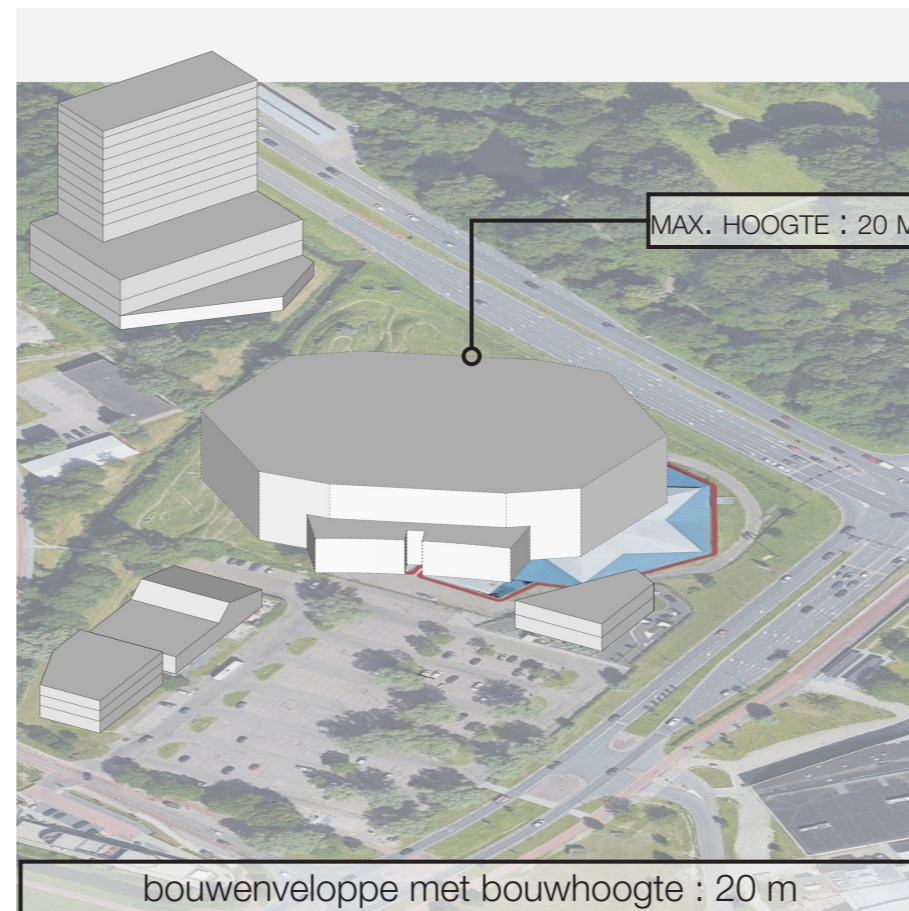
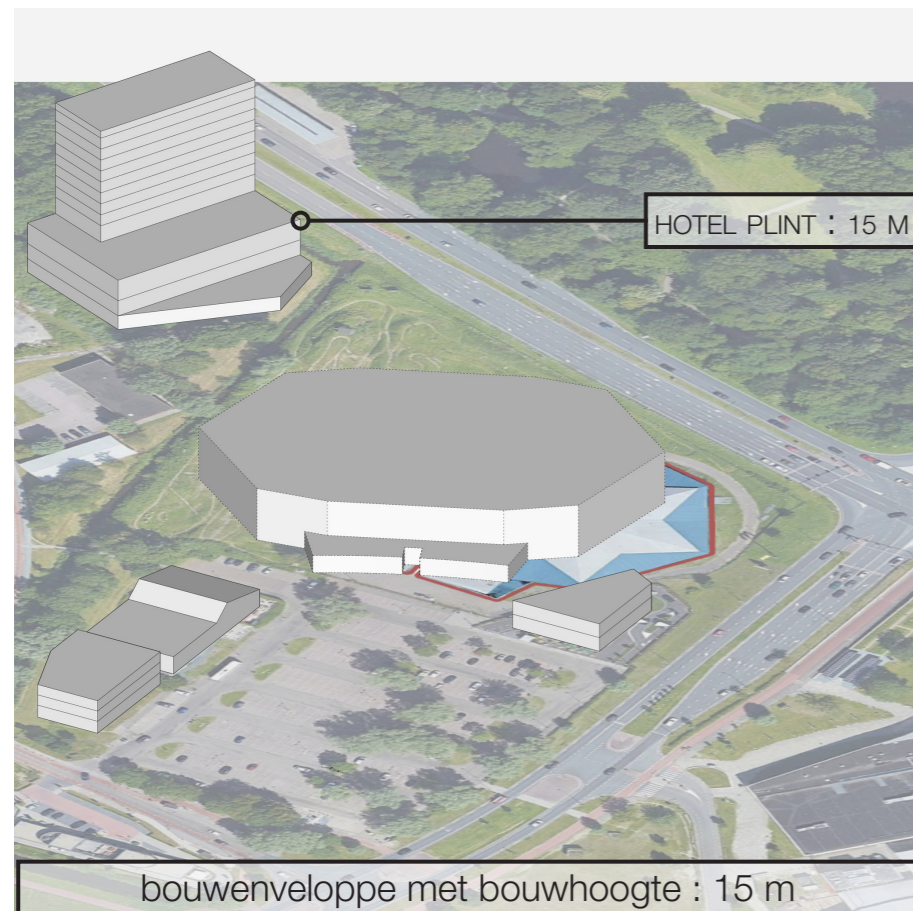
2. opschuiving van de nieuwbouw zodat er een evenwichtige compositie in een groene campusachtige setting en een betere oriëntatie ontstaan (exacte positie is in de ontwerpfase vast te stellen)

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

PLANTOELICHTING | ONTWERPMOTIEVEN



De plint van het van de Valk hotel is ongeveer 15,0 m hoog (totale hoogte van het gebouw is ca. 47,0 m), met een terras op 4,0 m hoog en op ongeveer 15,0 m hoog. Victorie Plaza bowlen en kegelen heeft het hoogste punt van de kap op ongeveer 8,00 m (de rest van het gebouw is ca. 5,0 m hoog), terwijl het onderwijs gebouw komt met drie lagen niet boven niet boven de 12,0 m. Zoals op deze beelden te zien is, heeft de nieuwe wielerved een forse bouwvelop, ook in relatie met de vloeroppervlakte (de contouren zijn hier voor het gemak gelijk aan de bestaande situatie): een gebouw hoger dan 20,0 m is niet wenselijk op deze plek, in relatie met de omliggende bestaande bebouwing (en levert problemen i.v.m. de molenbiotoop).



Er is een onderzoek gedaan over de mogelijke maximale hoogte van het gebouw. Er is rekening gehouden met de hoogte van de bestaande naastgelegen gebouwen (Mc Donald's, Victorie Plaza bowlen en kegelen, de svo vakopleiding voeding en het toekomstig van der Valk hotel met het naastgelegen kantoorpand). In het eerste beeld is een hoogte van 15,0 m getoetst: de wielerved heeft dezelfde hoogte als de plint van het toekomstig van der Valk hotel en sluit qua volume goed aan bij de bestaande gebouwen rondom het parkeerterrein. Dit is dan ook de streefhoogte voor het Sportpaleis. Er is verder onderzocht wat de bovengrens hier moet zijn, rekening houdend met het PVE: deze is te zien in het tweede beeld, waarin een hoogte van 20,0 m is getoetst (het hoogste punt van het sportcomplex de Meent wordt mediaan - met 17,5 m - tussen streef- en maximale bouwhoogte voor het Sportpaleis).

STREEFHOOGTE

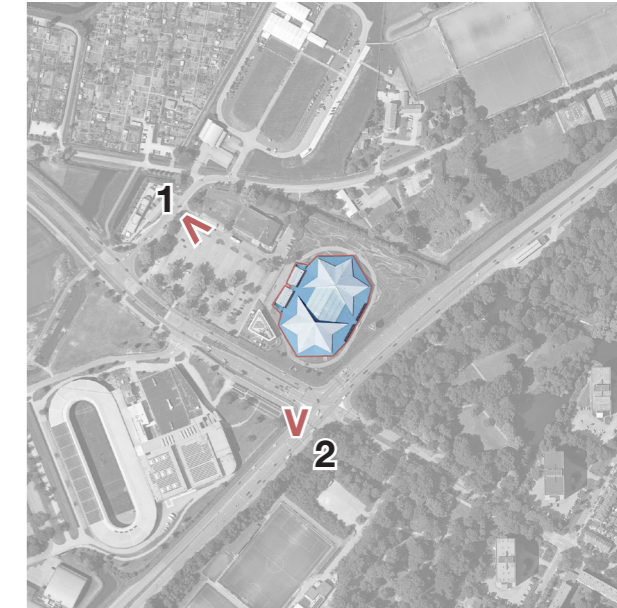


1A bouwenvelop met bouwhoogte : 15 m

MAXIMALE HOOGTE



1B bouwenvelop met bouwhoogte : 20 m



STREEFHOOGTE



2A bouwenvelop met bouwhoogte : 15 m

MAXIMALE HOOGTE



2B bouwenvelop met bouwhoogte : 20 m

Hier langs zijn een impressie met een bouwenvelop van 15,0 m (streefhoogte) en een met een bouwenvelop van 20,0 m (maximale hoogte), waarin de impact te zien is van de nieuwbouw vanuit het parkeerterrein en de Terborchlaan.



CONCLUSIE

VOOR EEN NIEUW SPORTPALEIS

De nieuwbouwplannen voor het Sportpaleis zijn een uitgelezen mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en van het geheel perceel te verbeteren en invulling te geven aan de vastgestelde ambities van het beeldkwaliteitsplan voor dit deel van de stad. Het gebouw kan dan een alzijdig karakter krijgen en een levendige entree, wat een positieve bijdrage zal geven aan de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte. Als afsluiting zal de vergroening en de herinrichting van de kavel ervoor zorgen dat er een goede geleiding komt naar de omliggende ontwikkelingen in het gebied en naar het achterliggend landschap.

APPENDIX

BESTEMMINGSPLAN

HUIDIGE STAND



LEGENDA

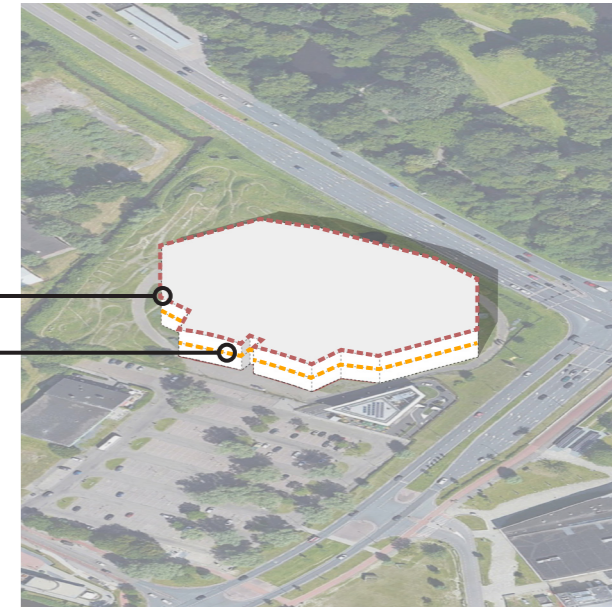
Westrand Zuid

- Bestemmingsvlakken (1) ^
- Sport - 1 >
- Bouwvlakken (1) ^
- bouwvlak
- Functieaanduidingen (1) ^
- specifieke vorm van sport - h 2,3,4 - 250 m2
- Maatvoeringen (2) ^
- Maximum goothoogte (m) (1)
- Maximum goothoogte (m): 5
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
- Maximum bouwhoogte (m): 10

BOUW ENVELOPPE

max. bouwhoogte : 10 m

max. goothoogte : 5 m



De molenbiotoop rondom de Robonsbosmolen levert in principe weinig beperkingen voor de bouwhoogte van de wielerveding en heeft invloed op een klein deel van het perceel aan de noordkant). Met een verdraaiing en een verschuiving van de nieuwbouw richting de bovenste hoek van het perceel komt het Sportpaleis meer binnen de molenbiotoop. Met een goed onderbouwde windstudie zou dit geen probleem moeten zijn (zie uitzondering voor het van der Valk hotel en het naastgelegen kantoorgebouw aan de Olympiaweg). De voordelen van de nieuwe positie zijn anderzijds groot: meer ruimte tussen de Mc Donald's en het Sportpaleis en een entree die beter georiënteerd is op het parkeerterrein / zichtbaar is vanaf de Terborchlaan.



