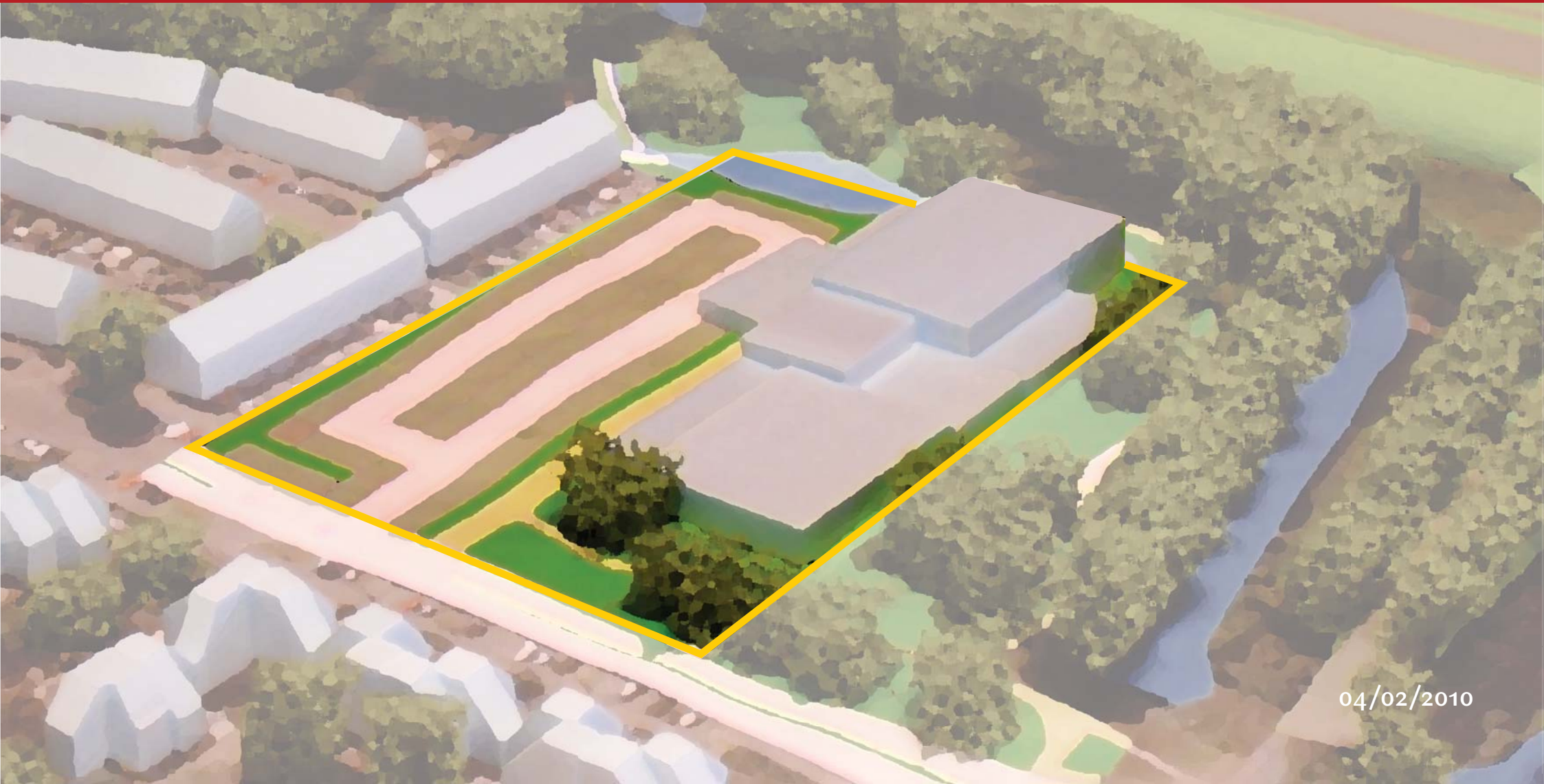


# Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

## MFC - Zuidzijde

Rozenburg



04/02/2010



## Colofon

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

**MFC-Zuidzijde**

December 2009

Vastgesteld door de gemeenteraad van Rozenburg op 04-02-2010

Ontwerp:

Gemeente Rozenburg in samenwerking met Stratt +.

Opstellers:

Ben Kuipers

Robin Zoutewelle

# 0. Inhoudsopgave

<u>1.</u>	Inleiding	5
<u>2.</u>	Ruimtelijke verkenning	7
<u>3.</u>	Veiligheid	11
<u>4.</u>	Verkeer	13
<u>5.</u>	Planologische Kaders	14
<u>6.</u>	Visie	17
<u>7.</u>	Modellenstudie	18
<u>8.</u>	Planconcept	23
<u>9.</u>	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	24
<u>10.</u>	Beeldkwaliteit	31
<u>11.</u>	Kaart op schaal	45



Rozenburg regio



Rozenburg



MFC gebied



# 1. Inleiding

De gemeenteraad van Rozenburg heeft in december 2008 besloten om een Multifunctioneel Centrum (MFC) te gaan realiseren in Rozenburg. Het MFC dient ter vervanging van zwembad de Zeehond, sporthal de Rozet, sociaal-cultureel centrum De Nieuwe Schans en de sportzaal aan Laan van Nieuw Blankenburg (nummer 19). Gekozen is voor de basisvariant waarvoor krediet beschikbaar is gesteld.

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de locatie voor het MFC, namelijk de locatie Zuidzijde. In mei 2009 is de grond aan de Zuidzijde, in opdracht van de gemeenteraad, hiervoor aangekocht. Hiermee is de haalbaarheidsfase afgesloten en het project gaat hiermee de planontwikkelingsfase in.

Om het aanbestedingstraject en ontwerpfase goed in te gaan is het belangrijk dat er een heldere lijn wordt uitgezet. Deze lijn vormt de kaders waarbinnen een ontwerp gemaakt dient te worden. Dit wordt samengevat in voorliggend document waar stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld.

## Opgave

Voor het MFC is een terrein beschikbaar van circa 10.000 m<sup>2</sup>, waarbinnen het programma moet worden gerealiseerd:

- $\pm 4100$  m<sup>2</sup> gebouwoppervlak
- $\pm 3700$  m<sup>2</sup> parkeeroppervlak (128 parkeerplaatsen + 18 parkeerplaatsen ter compensatie)
- $\pm 2200$  m<sup>2</sup> overige voorzieningen (water, fietsenstalling, groen etc.)

De opgave is het programma binnen het beschikbare gebied te realiseren, op een wijze waarop de aanwezige groene kwaliteiten zoveel mogelijk worden gerespecteerd en worden versterkt. Dit stelt voornamelijk eisen ten aanzien van het aansluiten op de aanwezige grondwal, (boom)beplanting en het herstellen van de waterstructuur.

Het MFC heeft naast het plangebied invloed op zijn directe omgeving. Dit betekent dat er ook eisen gesteld moeten worden voor de inrichting van het openbaar studiegebied.



## 2. Ruimtelijke verkenning

De kern Rozenburg ligt in het Europoortgebied, tussen de Nieuwe Waterweg en het Calandkanaal op zo'n 15 km ten westen van het centrum van Rotterdam. De gemeente is geheel omdijkt en omgeven door havens en industrie. Rozenburg is hierdoor sterk beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden.

### Het Dorp

In het midden van Rozenburg bevindt zich rond de oude kern van het agrarische dorp Rozenburg het dorps hart, waar de belangrijkste voorzieningen zijn te vinden. Vanuit het hart lopen enkele oude linten waarlangs ook voorzieningen zijn te vinden. In de tweede helft van de 20e eeuw is het dorp in een korte periode uitgegroeid tot een woonkern met zowel laagbouw- als (middel)hoogbouwbuurten.

De ontsluiting van de buurten vindt plaats door een binnenring, die middels 'poorten' weer in verbinding staat met een buitenring rond de kern. De Locatie voor het MFC bevindt zich bij één van deze poorten, bij de Volgerweg.

Rondom Rozenburg is een ring van parken en groengebieden aangelegd met wandel- en fietspaden. Deze groengordel scherm het dorp af van het industrielandchap rondom en biedt ruimte voor wandelen en recreëren. De groengordel wordt ervaren als een belangrijke kwaliteit van Rozenburg. De locatie voor het mfc grenst direct aan deze groengordel. Op een aantal plaatsen zijn er groene verbindingen genaakt vanuit de groengordel de kern in.





## Locatie Zuidzijde

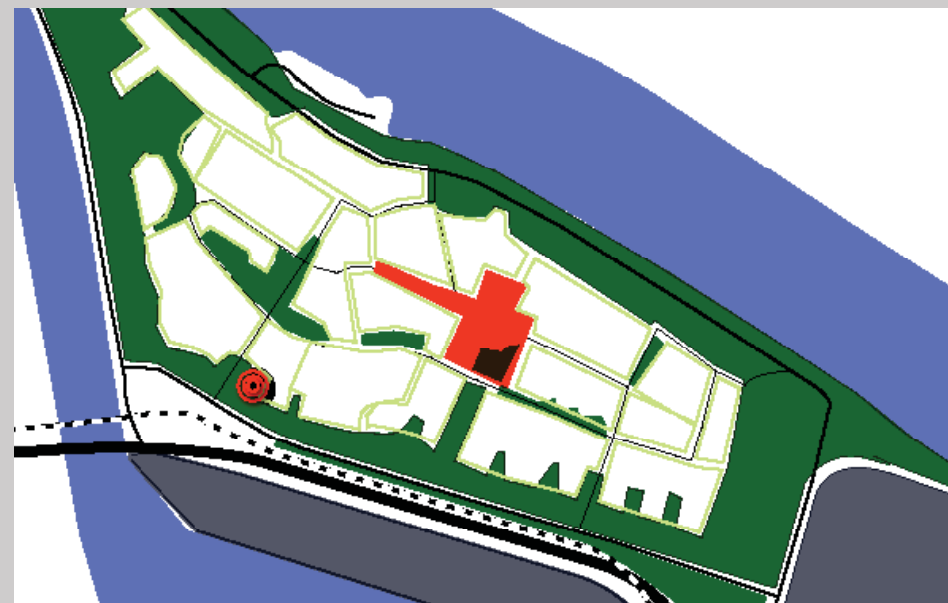
De locatie (Zuidzijde) voor het nieuwe MFC ligt aan de rand van Rozenburg tussen de groengordel en twee woonbuurten. Aan de oostelijke kant van de locatie Zuidzijde liggen (huur) woningen met achtertuinen en bergingen direct gelegen aan het plangebied. De Zuidhoek vormt de scheiding tussen het plangebied en het industriegebied 'de Pothof'.

Aan de noordelijke rand van de locatie zijn (koop)woningen van de buurt 'de Erven' met achterzijden op de locatie georiënteerd. Tussen de locatie 'Zuidzijde' en de woonbuurt 'de Erven' ligt de centrale toegangsweg gesitueerd (Zuidzijde). Dit is een weg van 8 meter breed waar haaks parkeren aan ligt. Deze weg is de verbindingsweg tussen de Volgerweg en het industrieterrein de Pothof. De Zuidzijde is tevens ook een belangrijke toegangsweg voor aangrenzende wijken. Omdat het industrieterrein veel transportgerelateerde bedrijven kent wordt de Zuidzijde veel gebruikt door vrachtverkeer. Naast invloed van het vrachtverkeer en industrie van de Pothof heeft het plangebied te maken met invloed van de industrie in de omgeving. Bij verdere planvorming moeten er maatregelen genomen worden om de veiligheid van gebruikers te kunnen waarborgen.

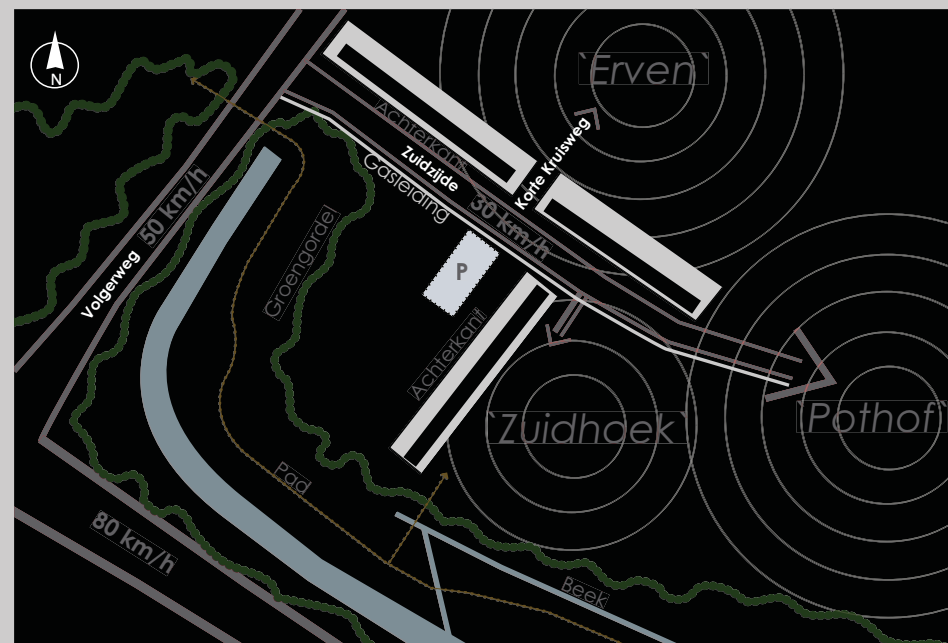
De groengordel is een structurerend element voor Rozenburg en vormt een groene buffer tussen het woongebied en de (zware) industrie van de omgeving. Het gebied heeft een recreatieve functie als uitloopegebied en een ecologische functie als leefgebied voor de natuur. In het aangrenzend groengebied loopt een doorgaande wandelroute, die deels met een grondwal is afgeschermd van het plangebied. Het groengebied is vrij verwilderd en dichtgegroeid. Met de komst van een MFC zullen hier aanpassingen in worden gedaan om de kwaliteit van groen te verbeteren en het MFC te laten integreren in het groen.

Daarbij heeft de groengordel ook een waterhuishoudkundige betekenis als waterbergingsgebied. Enkele jaren geleden is in het plangebied - na sloop van een vormingscentrum - 340 m<sup>2</sup> water gedempt en zijn 36 bomen gekapt ten behoeve van een niet gerealiseerd bouwproject. Het plangebied zelf is grotendeels braakliggend en voorzien van tijdelijke parkeerplaatsen.

Langs de Zuidzijde ligt onder het trottoir een lage en hoge druk gasleiding. Voor de laatste genoemde geldt dat bebouwing minimaal 5,00 m uit de leiding moet staan.



Rozenburg Schematisch



Locatiekenmerken



# 3. Veiligheid

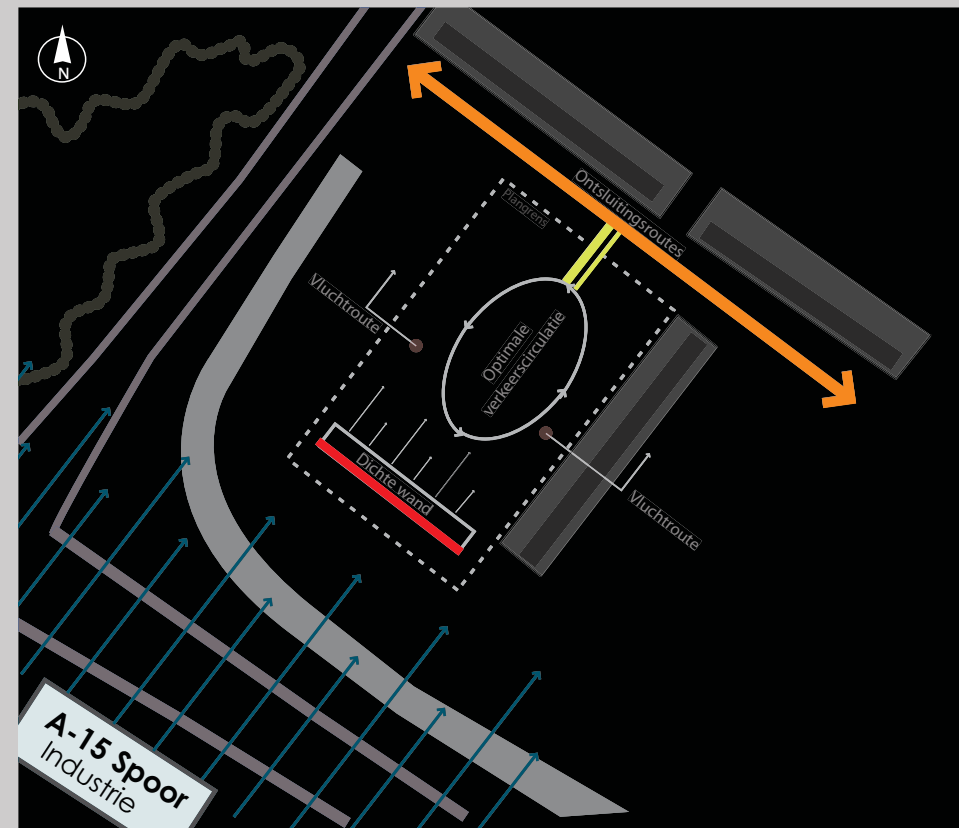
Aan de zuid- en oostzijde van Rozenburg is zware infrastructuur gelegen met de A-15 en de spoorlijn die voor goederenvervoer gebruikt wordt. Ook de achterliggende industrie is van invloed op locatie Zuidzijde. Om het groepsrisico van de gebruikers van het MFC te kunnen waarborgen zijn er vanuit veiligheidsoogpunt, eisen gesteld voor het toekomstige ontwerp.

## Randvoorwaarden

- Twee volwaardige onafhankelijke ontsluitingsroutes aan twee zijden van het plangebied
- Optimale verkeerscirculatie binnen plangebied
- Onbelemmerde toegankelijkheid hulpverleningsvoertuigen
- Minimaal 1 vluchtroute van het gevaar af aan de schaduwzijde van het gebouw
- Beperken stralingsbelasting door stralingsoppervlak te verminderen (bv. blinde muur, beperking ramen.)

## Aandachtspunten

- Geen extra kwetsbare bestemmingen
- Geen splinterwerking van materialen
- Geen overbodige constructies (ornamenten) aan buitenzijde gebouw
- Geen extra kwetsbare bestemmingen





## 4. Verkeer

De activiteiten van het MFC aan de Zuidzijde zorgen voor toename van verkeer (zowel auto- als langzaam verkeer) en leiden tot nieuwe accenten in de verkeersstromen. Om een goede ontsluiting van het terrein te realiseren en het garanderen van de verkeersveiligheid in de omgeving door de komst van het MFC aan de Zuidzijde zijn er op basis van een verkeerskundig onderzoek randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld.

### Randvoorwaarden en uitgangspunten.

- Het MFC moet goed bereikbaar zijn voor autoverkeer (inclusief expeditie en hulpdiensten)
- Het MFC mag geen verkeersoverlast veroorzaken voor de woonomgeving en voor het verkeer van het nabijgelegen bedrijventerrein de Pothof.
- Door de verkeerstoename ten gevolge van het MFC mag de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling in de buurt niet negatief worden beïnvloed.
- Het MFC moet goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (met speciale aandacht voor jonge kinderen en ouderen)
- Het MFC moet goed en veilig bereikbaar zijn voor langzaam verkeer (fiets en voetganger)
- De fietsparkeervoorziening dient zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw te worden gemaakt.
- Het MFC moet per touringcar bereikbaar zijn en hiervoor moet een parkeerplaats aangeboden worden.
- De overgang tussen de Volgerweg en de Zuidzijde: De inrichting als gebiedsontsluitingsweg (zoals de Volgerweg) doorzetten op de Zuidzijde tot aan de entree van het MFC. De zuidzijde ten oosten van de entree inrichten als erftoegangsweg.
- Routes van voetgangers en (brom)fietsers op het terrein mogen niet conflicteren met bewegingen van auto's op het parkeerterrein.
- Door het kruispunt Volgerweg - Zuidzijde te verbeteren kan er ruimte gemaakt worden voor gefaseerde oversteekbaarheid van de Volgerweg door (brom)fietsers en voetgangers.

- Heldere vormgeving van de in- en uitgang van het MFC.
- De looproute naar het MFC moet optimaal veilig en comfortabel zijn. De route naar en van het MFC moet goed bekeken worden op het gebied van bereikbaarheid bijv. extra trottoirs.
- De oversteekbaarheid verbeteren voor voetgangers van en naar de bushaltes op de Volgerweg.

Het uiteindelijke inrichtingsplan moet in nauwe samenwerking tussen buitenruimteontwerper en verkeerskundige worden gemaakt en met buurtbewoners en bedrijven worden besproken. De aansluiting van de entree van het parkeerterrein van het MFC op de Zuidzijde kan ten gevolge van nader verkeerskundig onderzoek nog verlegd worden.



Verkeerskundige studie

# 5. Planologische kaders

In diverse beleidsdocumenten van de Gemeente Rozenburg zijn uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Voor de locatie Zuidzijde gelden diverse beleidskaders voor de ontwikkeling van het projectgebied op verschillende niveaus (Rijks, Provinciaal, Regionaal en gemeentelijk niveau). De kernpunten vanuit de beleidskaders zijn samengevat in de structuurvisie van Rozenburg. Deze kaders vormen opgaven en uitgangspunten voor planontwikkeling op de locatie Zuidzijde.

## Structuurvisie 2010-2030

Deze visie is een uitwerking op de toekomstvisie. In de Structuurvisie wordt de ontwikkelrichting van de gemeente verder vertaald in een strategie en missie. Voor de locatie Zuidzijde zijn de volgende punten van belang bij planontwikkeling:

- Het MFC wordt specifiek genoemd: “Het MFC is in ontwikkeling en is een gebouw waar sport en sociaal culturele activiteiten gecombineerd gaan worden. Dit ter vervanging van andere vergelijkbare functies (zwembad de Zeehond, Sporthal de Rozet, Sociaal Cultureel Centrum de Nieuwe Schans en sportlokaal aan de laan van Nieuw Blankenburg 19) in Rozenburg.”
- Ook het nabij gelegen bedrijventerrein ‘Pothof’ is aan de orde. De visie geeft aan dat bij vertrek van bedrijven wordt gestuurd op schonere vormen van bedrijvigheid; een transformatie van de ‘randen’ van de Pothof naar woonwerkmilieu worden hierbij beoogd. Tevens wordt in de structuurvisie aangegeven, dat de invloed en overlast van transportbedrijven op de omgeving te beperken.
- Rozenburg heeft een groengordel die intact moet worden gehouden en zo mogelijk versterkt. De intentie is om in de groengordel recreatieve mogelijkheden te bieden en daarnaast een diversiteit in groenaanbod.
- Op basis van de NBW norm heeft Rozenburg geen opgave om meer oppervlaktewater aan te leggen ten behoeve van de waterbergingscapaciteit. Voor de locatie Zuidzijde (MFC) wordt er gestuurd op het creëren van natuurvriendelijke oevers en het verbreden van watergangen. Daarnaast moet het reeds gedempte water worden teruggebracht in nieuwe planvorming.
- De structuurvisie stuurt ook aan op het gebied van infrastructuur en de ontbrekende schakels die er zijn. Concreet voor de MFC locatie betekent dit: vrij liggende fietspaden naast 50 km/h wegen, het oplossen van parkeren op wijkniveau.
- Voor de locatie Zuidzijde gelden diverse milieunormen waarmee rekening gehouden dient te worden.

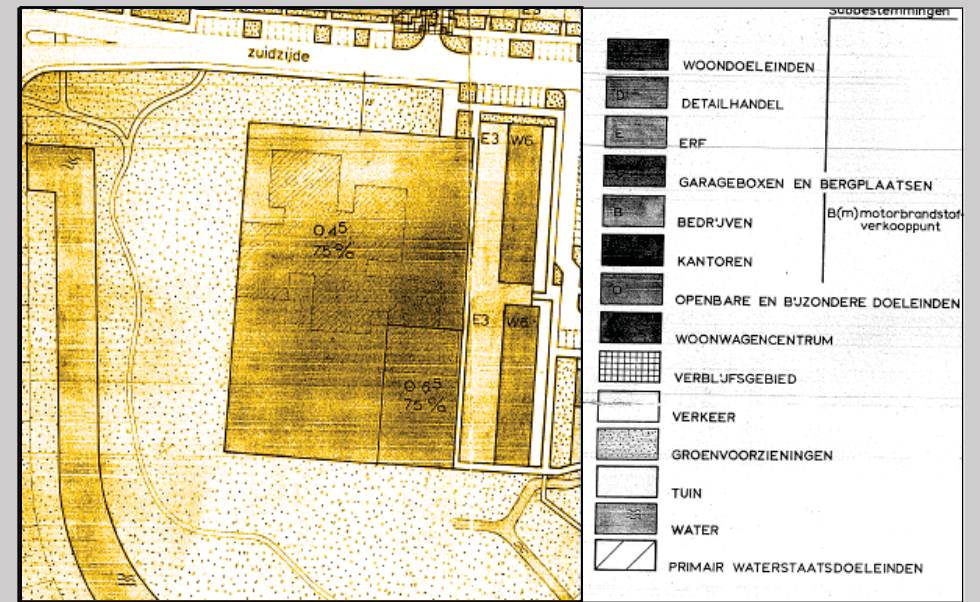
- De belangrijkste doelstellingen van de structuurvisie die relatie hebben met de komst van het MFC:
  - Investeren in goede basisvoorzieningen voor iedere leeftijd.
  - Groene en Blauwe schakels optimaliseren.



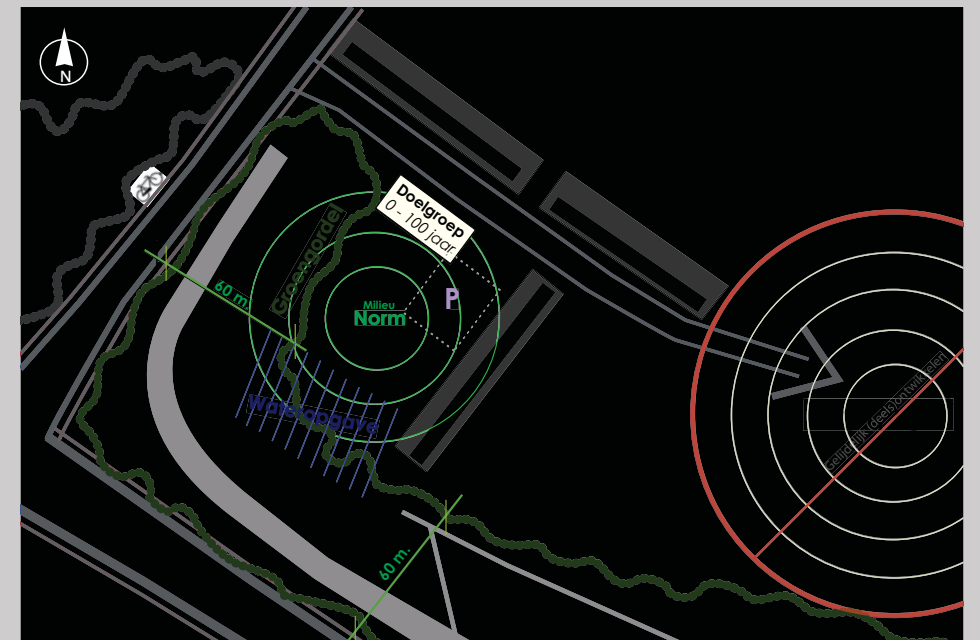
‘Structuurvisie 2010 - 2030’

## Bestemmingsplan

De ontwikkeling van een multifunctioneel centrum is in strijd met de ter plaatse geldende bestemming(en) van het vigerende bestemmingsplan kern Rozenburg. Om de realisatie van een multifunctioneel centrum mogelijk te maken wordt ervoor gekozen een postzegelplan te laten opstellen. Dit postzegelplan wordt op een later tijdstip integraal verwerkt in het bestemmingsplan kern Rozenburg. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen als basis dienen voor de ruimtelijke vertaalslag naar een planologisch-juridische regeling voor dit gebouw en de daarbij behorende voorzieningen. Het bestemmingsplan heeft eigenlijk vier functies: de planningsfunctie, de bestuurlijke functie, de democratische functie en de rechtsbeschermingsfunctie. In dit verband is het goed er op te wijzen dat het bestemmingsplan een functie heeft om het gebied te ontwikkelen en om de ruimte te beheren. Het bestemmingsplan heeft een doorlooptijd van maximaal 10 jaar. Als het gaat om het bouwplanproces is de keuze gemaakt het bestemmingsplan formeel (als ontwerpplan) in procedure te brengen, zodra de architect een definitief schetsontwerp heeft gemaakt. Op deze wijze wordt het model van samenwerking concreet gestalte gegeven en behoudt het bestemmingsplan de benodigde flexibiliteit in relatie tot de uitvoering van het bouwplan.



Huidige Bestemmingsplan



Planologische kaders

## 6. Visie

Concluderend zijn uit de analyses ontwerpuitgangspunten geformuleerd, op basis waarvan inrichtingsmodellen gemaakt kunnen worden.

1. Gestreefd wordt naar een inpassing van het MFC in de groenzone, waarbij de kap van bomen en het ruimtebeslag tot een minimum wordt beperkt en waarbij een wederzijdse positieve invloed wordt nagestreefd (het groen wordt positief beleefd vanuit het MFC en het MFC wordt positief beleefd vanuit het groen). Aandacht voor sociale veiligheid (veilige paden, zichtrelaties, voorkomen van achterkanten e.d.).
2. Het MFC en voornamelijk de entree is goed zichtbaar vanaf de openbare weg als een levendige voorziening voor Rozenburg.
3. Gestreefd wordt naar een positieve invloed van het MFC op de kwaliteit van de directe leefomgeving (levendigheid, schoonheid) in plaats van een negatieve (overlast).
4. Binnen de mogelijkheden die worden geboden bij een 'sober en doelmatig' gebouw wordt de nadruk gelegd op eenvoud in het ontwerp, om kwaliteit in materiaal en uitwerking mogelijk te maken. Ook duurzaamheid, in de zin dat het gebouw de tijd kan doorstaan en mooi blijft in het gebruik staat voorop.
5. De noodzaak tot het realiseren van waterberging wordt ingezet om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten en om natuurlijke afscheidingen te maken.
6. Het zicht op de achterzijde van de bebouwing aan de Zuidhoek wordt weggenomen.
7. De aanbevelingen ten aanzien van het beperken van het groepsrisico bij calamiteiten worden zoveel mogelijk uitgevoerd (mogelijkheid tot vluchten naar twee zijden, dichte stevige gevel aan de zuidkant, zwaartepunt van het gebruik door kwetsbare groepen aan de noordkant).
8. Bij het inrichten van de parkeervoorziening wordt omwille van de verkeersveiligheid overzichtelijkheid nagestreefd en efficiënt en comfortabel gebruik. Langzaam verkeer en autoverkeer scheiden.



# 7. Modellenstudie

De ontwikkeling van de locatie Zuidzijde moet enerzijds zelfstandig functioneren, anderzijds moet het een integrale ontwikkeling zijn die past binnen de omgeving. De ontwikkeling moet bij voorkeur leiden tot een helder stedenbouwkundig eindbeeld, passend in de structuur van Rozenburg, dat de wensen van betrokkenen respecteert.

Het gegeven programma gaat uit van:

- $\pm 4100 \text{ m}^2$  gebouwoppervlak
- $\pm 3700 \text{ m}^2$  parkeeroppervlak (128 parkeerplaatsen - waarvan 1 minder validenparkeerplaats - + 18 parkeerplaatsen ter compensatie)
- $\pm 2200 \text{ m}^2$  overige voorzieningen (water, fietsenstalling, groen etc.)

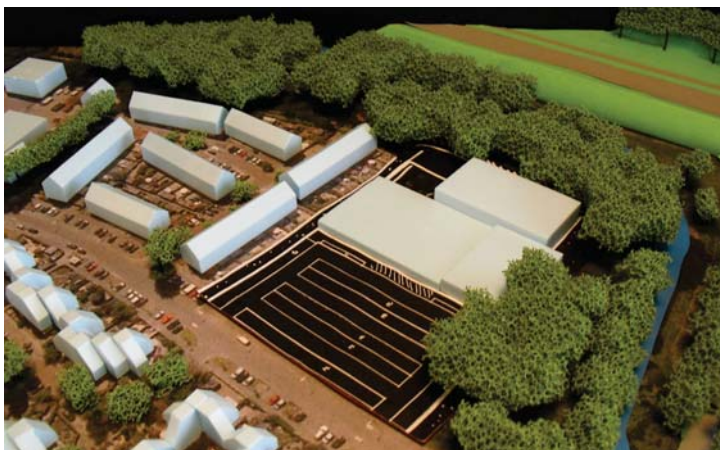
Op basis van deze gegevens en de conclusies en aanbevelingen van de ruimtelijke analyse zijn er een aantal locatiemodellen geschetst en verkend. Aan de hand van deze modellen worden mogelijkheden en beperkingen inzichtelijk gemaakt van de verschillende indelingsvarianten. Deze varianten moeten de basis vormen voor een uiteindelijke locatiekeuze van het gebouw.

In de modellen zijn de drie onderdelen – sporthal, zwembad en bijbehorende ondersteunende ruimtes – als aparte oppervlakte met een eigen realistische hoogte weergegeven. Bovendien is de benodigde parkeerruimte op basis van parkeernormen weergegeven in de vorm van een indelingsschets.



## Locatiemodel 1

Dit is een model dat er voor kiest om het gebouw zover mogelijk naar achter te plaatsen. Hierdoor ontstaat er een grote open ruimte voor het gebouw. In deze ruimte wordt het parkeren opgelost. De oriëntatie van het gebouw met de entree is duidelijk richting het noorden.

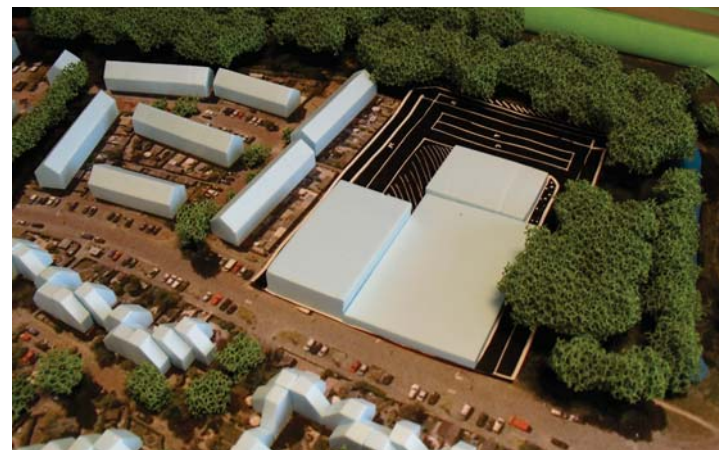


Maquette model 1

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkte overlast</li> <li>• Duidelijke verdeling functies</li> <li>• Oriëntatie van de entree en voorkant gebouw</li> <li>• Goede ontsluiting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren dominant in het straatbeeld</li> <li>• Druk op groen</li> <li>• Dichtbij risicozone (externe veiligheid)</li> <li>• Sociaal onveilige ruimte achter het gebouw</li> <li>• Dicht op woningen</li> </ul>

## Locatiemodel 2

Bij Model 2 is het gebouw zoveel mogelijk in het noorden van het gebied gelegen met daarbij aansluiting op de huidige bebouwing. Het parkeren wordt hierdoor naar de achterzijde geplaatst. Daarom moet de entree van het complex aan de achterzijde gelegen zijn. Hierdoor ontstaat er een geïsoleerd openbaar gebied.



Maquette model 2

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver van risicozone</li> <li>• Ruimte voor groen</li> <li>• Gebouw vestigt aandacht op zich</li> <li>• Afronding van wijk Zuidhoek</li> <li>• Snel op eigen terrein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange toegangsweg voor op het terrein</li> <li>• Gebouw door rooilijn van de bestaande bebouwing</li> <li>• Entree aan achterkant</li> <li>• Gebouw dicht op woningen</li> <li>• Sociale veiligheid parkeerterrein</li> </ul>

### Locatiemodel 3

In model 3 wordt het gebouw zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing geplaatst. Hierdoor is de hoofdoorientatie in oostelijke richting. Het parkeerveld vormt dan ook de tussenruimte tussen bestaande bebouwing en het MFC.



Maquette model 3

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinig hinder voor bestaande bebouwing in relatie met nieuwe bebouwing</li> <li>• Parkeren als tussenruimte</li> <li>• Gebouw relatie met het groen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange toerit naar entree parkeerterrein</li> <li>• Oplossen van omgevingskenmerken met gebouw (groengordel etc.)</li> <li>• Beplantingszone noodzakelijk tussen parkeren en achterzijde bestaande bebouwing</li> </ul>

### Locatiemodel 4

Model 4 gaat uit van een centraal gelegen gebouw met aan weerszijde een ontsluitingsweg met haaks parkeren. In dit model wordt gekozen voor een in haar eigen gebied vrijstaand gebouw.



Maquette model 4

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouw is gemakkelijk inpasbaar</li> <li>• Afstand gehouden tussen bebouwing en ook het groen</li> <li>• Duidelijke routing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel ruimteverlies door inefficiënt parkeer en ontsluiting</li> <li>• 2 entrees</li> <li>• Gebouw heeft geen relatie met omgeving</li> <li>• Gebouw geen relatie met rozenburg</li> </ul>

## Conclusie Voorkeursmodel

Alles overwegende is gekozen voor een uitwerking van locatiemodel 3. Model 1 biedt geen goed uitgangspunt; het parkeren is te dominant, waardoor aansluiting op de stedenbouwkundige structuur (gevel naar Zuidzijde) onvoldoende is terwijl ook de gevolgen voor het groen te groot zijn. Model 2 biedt evenmin een goede basis. De mogelijkheden voor aansluiten op het groen zijn weliswaar goed, maar de aansluiting op de Zuidzijde en de entree aan de achterzijde zijn onvoldoende. Model 3 en 4 bieden door hun situering in de lengte betere mogelijkheden voor aansluiting op zowel het groen als op de Zuidzijde. Vraagstukken die hierbij moeten worden opgelost zijn: de ligging van de entree en de aansluiting op de achterzijde van de woningen in Zuidhoek. Model 3 biedt daarbij betere kansen dan model 4 door de mogelijkheid het parkeren efficiënter te organiseren en de eenduidige oriëntatie met één entree. Tevens biedt model 3 meerdere kansen zich te ontplooiën als een MFC opgenomen in de structuur van Rozenburg terwijl model 4 meer op zichzelf staat.



## 8. Planconcept

Het voorkeursmodel is opgebouwd uit een aantal onderdelen: het gebouw, parkeren, routing en het omliggende gebied. De kern van het concept is het waarden van de kwaliteit van de locatie en het zorgvuldig ordenen van de aanwezige ruimte. Dit moet op een zodanige manier gebeuren dat er helderheid en kwaliteit ontstaat van het gebouw en zijn directe omgeving.

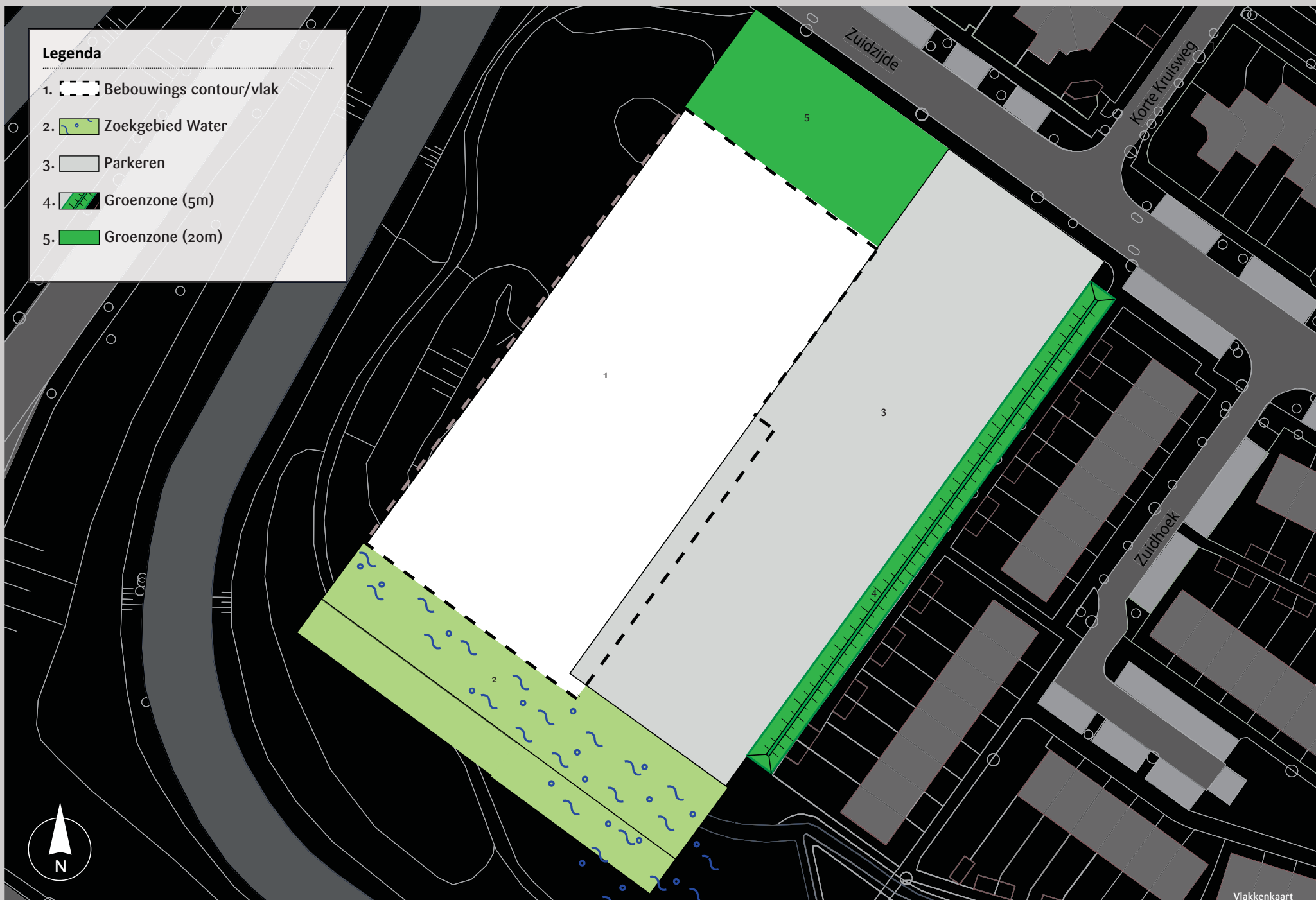
Het gebouw is zoveel mogelijk compact samengesteld, hierdoor wordt de geveloppervlakte beperkt. Er ontstaat ruimte voor andere programmaonderdelen als groen, water en verblijfsgebied. Daarnaast levert een beperkt geveloppervlak meer financiële ruimte om het aanzien van het gebouw een kwaliteitsimpuls te geven.

De groengordel wordt om het gebouw getrokken zodat de noord-, zuid-, en westkant van het gebouw een relatie heeft met het groen. De inrichting van openbare ruimte, transparante opzet van bebouwingsvorm en landschappelijke inpassing staan centraal om dat te bewerkstelligen. Een gevarieerd bebouwingsbeeld is denkbaar. Aansluiting op de directe omgeving en een dorps karakter staan daarbij centraal.

De oostzijde van het gebouw heeft vooral een uitnodigend karakter. Aan deze zijde is de (hoofd)entree gelegen, aan het parkeerplein en de toegangszone voor langzaam verkeer. Belangrijks is om deze zijde transparant te ontwerpen.

Omdat er een grote hoeveelheid verharding in het plangebied wordt aangelegd is het belangrijk dat de natuurlijke elementen in het plan benadrukt worden. Ruimte voor vitale bomen, groen en water is belangrijk in het wensbeeld.

Het straatprofiel wordt aangepast om de verkeersstromen beter te begeleiden en te zorgen voor een betere verkeersveiligheid.



# 9. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om te zorgen dat het gewenste eindbeeld bij de uitwerking ontstaat zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgesteld.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden geven inzicht in de eisen die worden gesteld aan het bouwplan. Binnen de gestelde randvoorwaarden moet een ontwerp voor het gevraagde programma op de genoemde locatie en binnen het beschikbare budget worden gemaakt.

De omschrijving van de beeldkwaliteit geeft aan welke uitstraling van het MFC wordt geambieerd. Dit geeft daarmee een nadere uitwerking van de harde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

## Randvoorwaarden

De randvoorwaardenkaart is opgebouwd uit een aantal onderdelen:

- A. Vlakkenkaart
- B. Harde randvoorwaarden
- C. Invloedsferen

## Vlakkenkaart

### 1. Bebouwingsvlak

Binnen het gestippelde vlak moet het MFC-gebouw worden geplaatst. De noordelijke rooilijn van het MFC aan de straat genaamd Zuidzijde is vastgelegd. De overige rooilijnen moeten binnen het bebouwingsvlak worden geprojecteerd, waarbij gestreefd wordt naar een minimale aantasting van groenwaarden. Met name boombeplanting zoveel mogelijk handhaven.

### 2. Water

Het terugbrengen van 340 vierkante meter water wordt aan de rand van het plangebied en deels in de groengordel opgelost. Daarnaast moet de wateropgave worden berekend: 8% van het totale toegevoegde verhardingsoppervlak (ten opzichte van de oude situatie met 2335 m<sup>2</sup> verharding) worden ingepast als water. Binnen het aangegeven zoekgebied moet een voorstel worden gemaakt om de wateropgave in op te lossen.

### 3. Parkeren

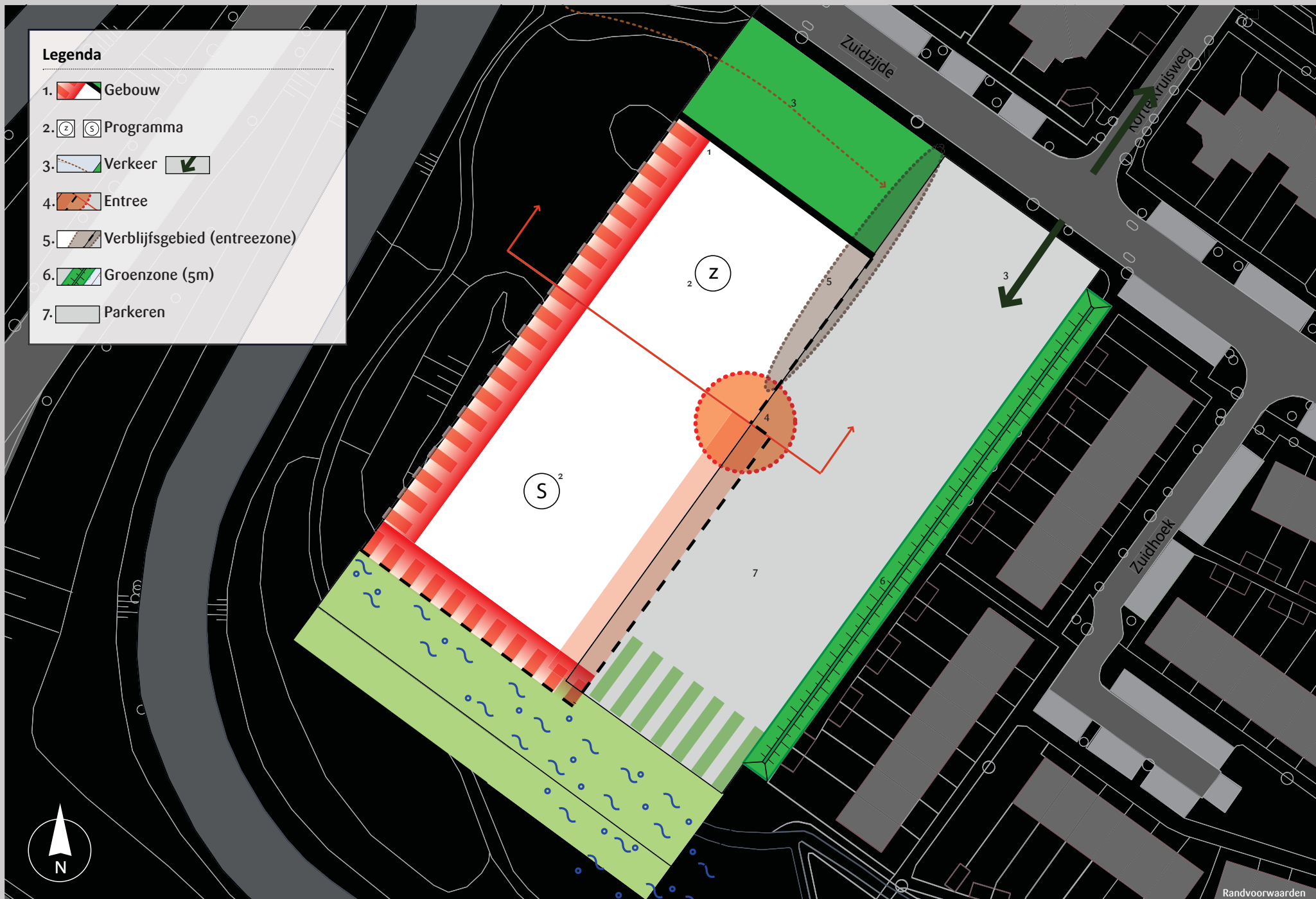
Binnen het parkeervlak moet de parkeeropgave worden ingevuld. Aan de straat Zuidzijde moet parkeerruimte geboden worden voor een touringcar. Gestreefd wordt naar de kwaliteit van een (groen) plein. Via het parkeerplein moet ook de bevoorrading van het MFC veilig en efficiënt kunnen worden afgewikkeld.

### 4. Groenzone (5 m)

Om de overgang van bestaande situatie naar het parkeervlak te verbeteren is er tussen het achterpad en het parkeren een groene buffer strook gesitueerd. Deze groene zone is 5 m breed en spreidt zich over de gehele lengte van de oostelijke grens van het plangebied uit. De achterzijde van de bebouwing wordt met deze strook grotendeels aan het zicht onttrokken.

### 5. Groenzone (20 m)

Omdat het gebouw visueel in het groen moet komen te staan is er een groene ruimte van 20 meter breed tussen het gebouw en de straat Zuidzijde geplaatst. Hierdoor is het gebouw volledig omsloten door groen en wordt de invloed van het gebouw op zijn directe omgeving beperkt.



## Harde randvoorwaarden

### 1. Gebouw

Het gebouw vindt zijn oorsprong vanuit de rooilijn die is weergegeven aan de noordkant van het gebouw. De overige kanten zijn nader in te vullen en worden bepaald door de wijze waarop wordt gereageerd op de kwaliteiten van de omgeving. Binnen de gearceerde zone langs de west- en noordrand van de bouwvlek kan zowel het gebouw als de aangrenzende groene omgeving een plaats krijgen. Het gebouw heeft een zoveel mogelijk transparant karakter met hoofdorientatie richting het parkeerterrein. Aan de kant van de groengordel is gebruik van het groen als buitenruimte voor het MFC mogelijk, mits op aantrekkelijke wijze afgeschermd van de openbare ruimte.

### 2. Programma

Het programma kan worden onderverdeeld in 3 onderdelen. Het zwembad en zijn functies moeten aan de noordkant van het gebouw worden geplaatst. De sporthal en zijn functies aan de zuidkant en de overige functies zijn nader in te vullen.

### 3. Verkeer

De straat Zuidzijde wordt tot aan de entree van het MFC ingericht als gebieds-ontsluitingsweg met afzonderlijke fietsstroken. De looproute wordt in de groenzone geleid naar de entree van het MFC. Onderzocht kan worden de fietsontsluiting ook door de groenzone te geleiden. De entree van het parkeren is gelegen tegenover de Korte Kruisweg. De aansluiting van het parkeerterrein op de Zuidzijde kan mogelijk ten gevolge van nader verkeerskundig onderzoek nog verlegd worden.

Binnen het gebouw moeten er twee mogelijkheden zijn om uit het gebouw te komen. De hoofdroute is over het parkeerterrein. Een nooduitgang wordt voorzien aan de westelijke kant van het gebouw.

### 4. Entree

De entree van het gebouw valt binnen het bebouwingsvlak, de entree is ongeveer halverwege de parkeervoorziening gelegen. De oriëntatie van de entree is richting de straat Zuidzijde.

### 5. Verblijfsgebied

Er zijn twee stromen richting de entree van het gebouw. De eerste stroom komt van het parkeren, de andere komt van fietsers en voetgangers. Het gebied voor het gebouw dat ligt tussen de toegangsweg van het langzaamverkeer en de entree van het gebouw wordt als verblijfsgebied ontworpen. De fietsenstalling moet ook hier worden opgelost.

### 6. Groenzone 5 m

- De groenzone moet een groene tussenstrook worden die het parkeren van bestaande bebouwing scheidt. Om dit te bereiken moet er een grondwal worden aangebracht met een hoogte van max. 1.20m.
- Om het gebouw zoveel mogelijk op te nemen in de groene setting van de groengordel en het zicht op de achterkanten van de woningen weg te nemen is de aanwezigheid van een beplanting op de wal van belang.

### 7. Parkeren

Het terrein wordt zoveel mogelijk groen ingericht. Dit betekent dat het verhardingsvlak zoveel mogelijk groen wordt ingepast, waar mogelijk bijvoorbeeld met graskeien. Ook kan gebruik gemaakt worden van waterpasserende verharding om het waterbergend vermogen te vergroten.



## Invloedsferen en relaties

### 1. Aansluiten van het water

Het toegevoegde water is aangesloten op bestaande watergangen in de groengordel. Hierdoor wordt de doorstroming van het water bevorderd.

### 2. Water en gebouw

Omdat het water in het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen en het gebouw aan deze zijde gesloten moet zijn is de relatie met het gebouw beperkt. Wanneer het water direct aan het gebouw grenst, is doorzetten van het gevelmateriaal tot aan de waterlijn vereist.

### 3. Groen en gebouw

Het groen wordt om het gebouw getrokken en heeft dezelfde inrichting als de groengordel van 60m breed. Het gebouw wordt zoveel mogelijk in het groen geplaatst en moet een duidelijke relatie hebben met het groen. Dit kan openheid in de gevels betekenen of relaties in materiaalgebruik. Ook beplanting van de gevels is mogelijk om de aansluiting van de bebouwing op de groengordel te vergroten. Eventueel gebruik van een deel van de groengordel als buitenruimte voor het MFC (terras, zonweide) moet zorgvuldig in het groen worden ingepast.

### 4. Groen en parkeren

Het parkeren moet niet dominant zijn in het beeld. De inrichting van het gebied moet daarom zoveel mogelijk het karakter van een 'groen plein' krijgen met bomen, hagen en zo mogelijke 'groene verharding' zoals graskeien. Het beeld moet niet worden gedomineerd door verkeersinrichting (borden, pijlen, palen, obstakels, restvakken met groen e.d.)

### 5. Aansluiting

De routes die worden aangegeven moeten aangesloten worden op bestaande routes. Dit betekent dat er deels ook voor de (her)inrichting van de omgeving buiten het directe plangebied een ontwerp moet worden gemaakt.



# 10 Beeldkwaliteit

## Bebouwing

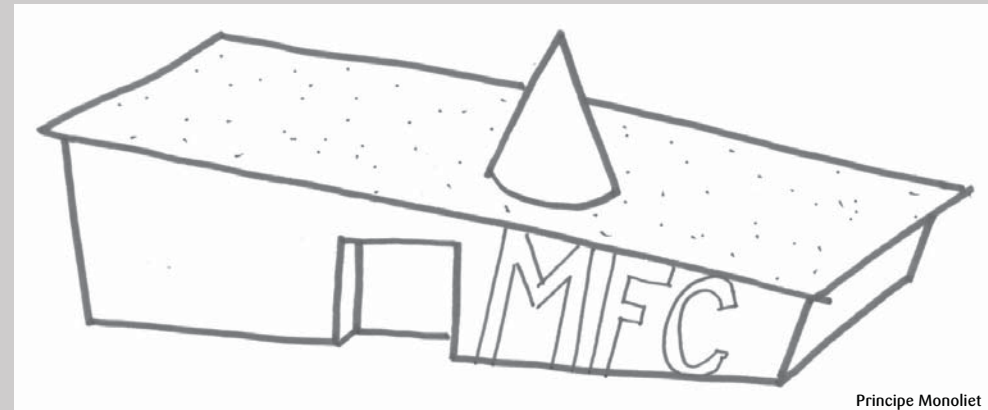
Het MFC is een maatschappelijk belangrijke voorziening, die een betekenisvolle rol speelt in het sociale leven van Rozenburg. Hier hoort een uitstraling bij van een gebouw, waar je trots op bent en waar je je welkom en thuis voelt. De uitdaging ligt er in om binnen het bouwbudget – dat is afgestemd op ‘sober en doelmatig’ – een MFC te realiseren dat aansluit op de dorps- en tuinstedelijk woonkwaliteit van Rozenburg. Vermeden moet worden dat het de uitstraling krijgt van een industrieel bedrijfsgebouw.

Om de gewenste uitstraling te bereiken zullen de middelen efficiënt moeten worden ingezet. Bijvoorbeeld door toepassing van een betaalbaar en eenvoudig te verwerken maar aantrekkelijk gevelmateriaal. Door eenvoud in de hoofdropzet, waardoor verbijzondering kan plaatsvinden waar dat het meest effectief is. En door aandacht in het ontwerp voor detaillering en materialisering en beperking van complexiteit. Karakter kan ook worden bereikt met soberheid als gekozen wordt voor een sterke vorm en goedgekozen accenten

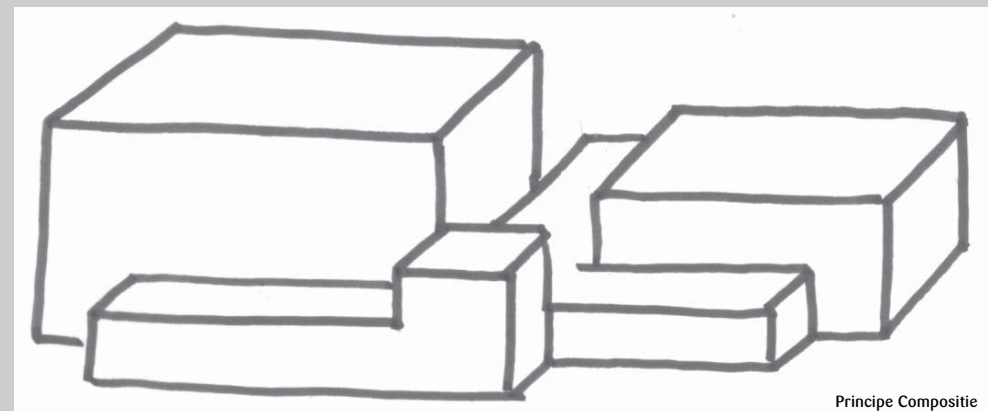
## Volumeopbouw

Ten aanzien van de volumeopbouw van het complex kan gekozen worden uit 2 principes:

- A. Gebouw als monoliet
- B. Gebouw als compositie



Principe Monoliet



Principe Compositie



## Het MFC als monoliet

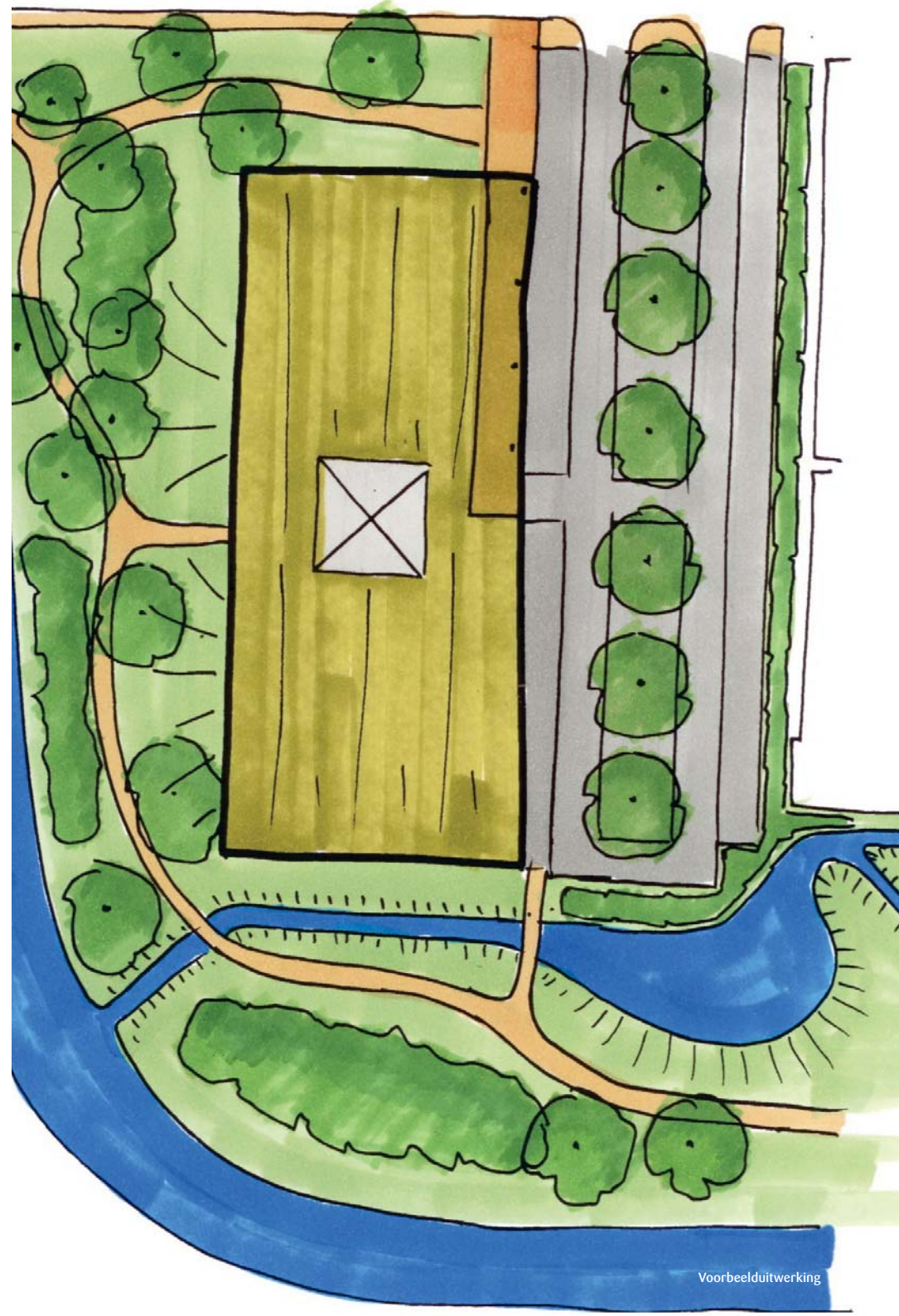
Bij het principe waarbij het MFC als monoliet wordt opgevat, is het streven gericht op het creëren van een eenduidig en helder volume. Het MFC 'uit één stuk', als een 'doos', waarbinnen alle functies zijn ondergebracht. De eenvoud van dit uitgangspunt vormt ook de kracht. Er wordt gekozen voor een heldere krachtige vorm, die door materiaalgebruik en detaillering verfijnd wordt gemaakt, waardoor een industriële uitstraling wordt voorkomen. Er ontstaat een stevig en stoer gebouw, dat aansluit bij de maat van de groengordel als rand van het dorp.

De kracht van dit uitgangspunt kan op verschillende manieren worden versterkt:

- Rondom van onder tot boven één gevelmateriaal.
- Het dak als vijfde gevel nadrukkelijk onderdeel laten zijn van het beeld, bijvoorbeeld als vegetatiedak.
- Grote gevelvlakken benutten voor 'informatiedrager', bijvoorbeeld de naam, logo, motieven zoals sportemblemen als prints opnemen in de gevel.
- Op essentiële onderdelen verbijzonderingen aanbrengen in de eenvoudige hoofdvorm. Bijvoorbeeld een markante entree of een daklicht.
- Gevelopeningen als vlakken opnemen in de gevel of verstrooid. Geen regelmatige reeksen van ramen.
- Technische functies, installaties e.d. wegwerken achter de gevel of onder het dak, om een zo strak mogelijk hoofdvolume te creëren.



Langsdoorsnede Monoliet



Voorbeelduitwerking



## Het MFC als compositie

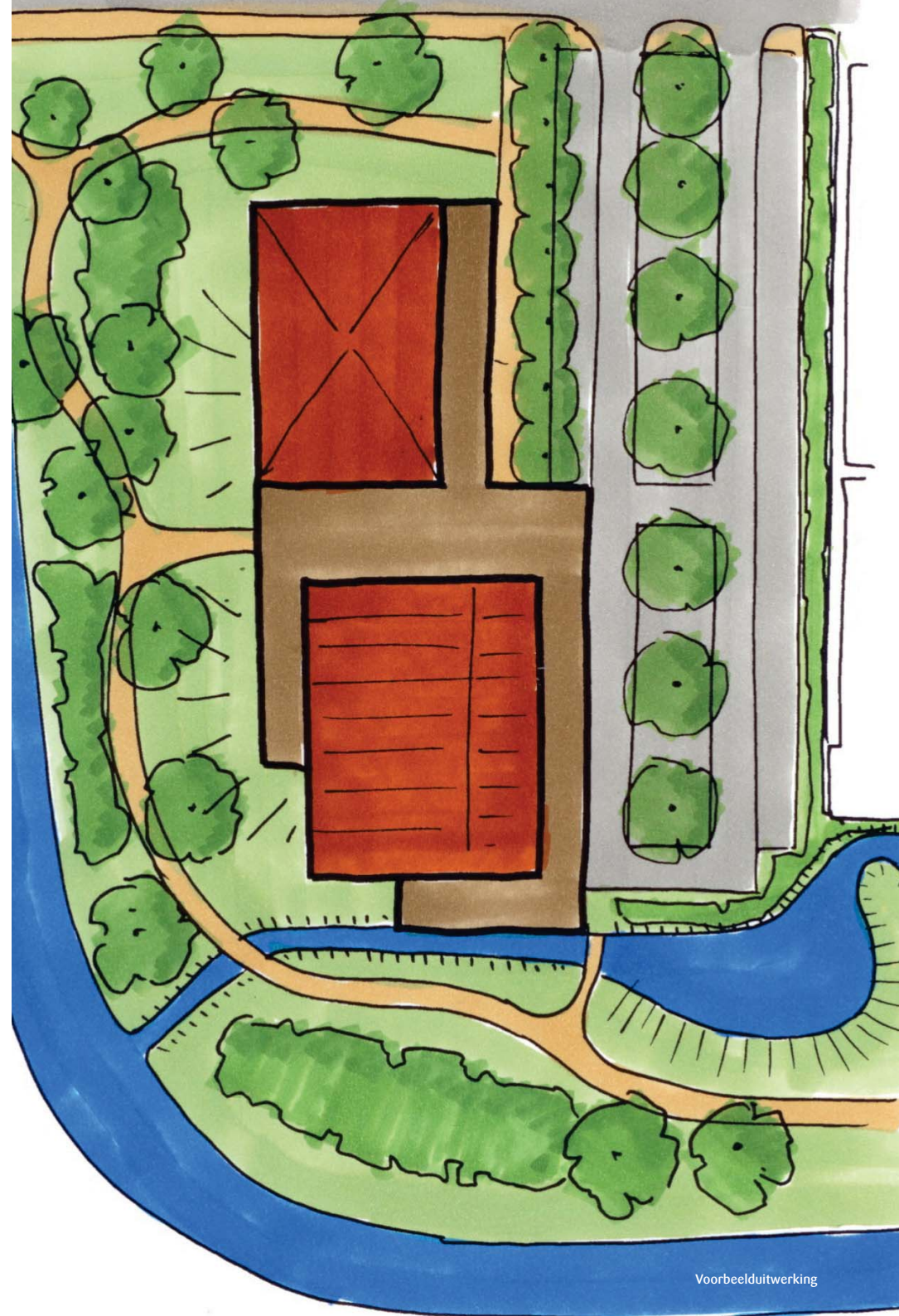
Wanneer het MFC als een compositie van volumes wordt opgebouwd ontstaat een gebouw dat door zijn geleding qua schaal meer aansluit bij de woonbebouwing. De afzonderlijke functies die in het MFC zijn ondergebracht zullen zich onderscheiden.

Bij uitwerking van dit principe is aandacht nodig voor de volgende onderdelen:

- Eenheid in verscheidenheid. De verschillende onderdelen dienen zich van elkaar te onderscheiden, maar moeten ook kunnen worden ervaren als onderdelen van één geheel.
- Eenvoud van de afzonderlijke volumes. Om een krachtige compositie te bereiken moeten de onderdelen waaruit het geheel is opgebouwd eenduidig en helder zijn.
- Aandacht voor detaillering van aansluitingen. Overgangen van materialen van de verschillende onderdelen moeten zorgvuldig worden gedetailleerd.
- Juist met dit uitgangspunt kan in sterke mate worden gereageerd op de verschillen in aansluiting van het gebouw op de omgeving. Naar de straat, naar het parkeerterrein, naar water of naar groen kan het gebouw zich verschillend richten.



Langsdoorsnede Compositie

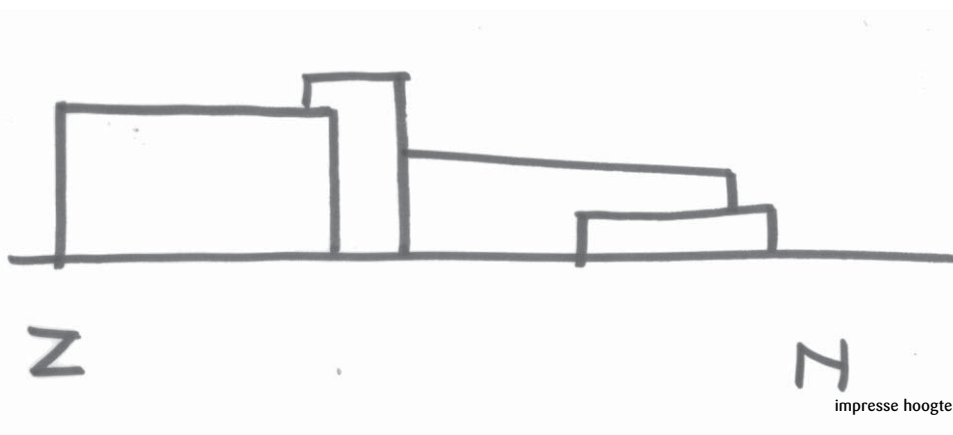


Voorbeelduitwerking

Naast de voorgenoemde beeldkwaliteitsaspecten die specifiek zijn voor een gebouw als monoliet of als compositie zijn er nog algemene beeldkwaliteitsaspecten:

### Bouwhoogte

De hoogte van het MFC wordt bepaald door de maat van circa 8 tot 10 meter die is vereist voor een sportzaal en eventuele technische installaties. Ten behoeve van het accentueren van de entree is hier een extra hoogte tot 12 meter mogelijk. Voor het gedeelte met het zwembad is een lagere hoogte vereist. Dit gedeelte bevindt zich aan de noordkant van het bouwvlak, zodat bij de hoogteopbouw van het MFC als geheel wordt gestreefd naar een afnemende hoogte naar de straatzijde, aansluitend op de woningen.



### Gevels

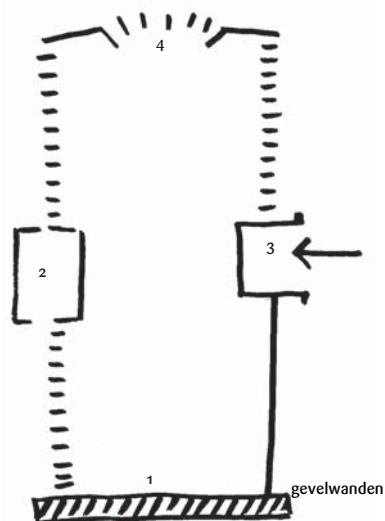
Het ontwerp van de gevels van het MFC is afgestemd op de ligging op de locatie:

- De zuidelijke gevel is uit oogpunt van externe veiligheid relatief gesloten en stevig. De opgave is tot uitdrukking te brengen dat deze gevel de bezoekers letterlijk beschutting biedt. Tegelijkertijd sluit het MFC met deze gevel aan op de groengordel. Vanuit de groengordel gezien moet het MFC zich in het groen voegen. Dit zou bijvoorbeeld bereikt kunnen worden met een begroeide gevel of een gevel van schanskorven of ruwe steen.
- Met de lange westelijke gevel kan het MFC zich openen naar het groen, waarbij een wederzijds voordeel wordt behaald: een levendig zicht vanuit de groengordel in het MFC en een aantrekkelijk uitzicht vanuit het MFC op het groen. Aan deze zijde wordt een aansluiting gemaakt op het hoogteverschil in het terrein. Dit hoogteverschil kan ook worden aangewend en vergroot om het gebouw lager te doen lijken. Het is ook mogelijk dat het MFC aan deze zijde in de groengordel een buitenruimte krijgt in de vorm van een terras of zonneweide. De afscherming van deze buitenruimte moet natuurlijk en aantrekkelijk zijn, bijvoorbeeld met water en beplanting en niet met hekken.
- Met de korte noordelijke gevel richt het MFC zich naar de straat Zuidzijde. Hier vormt zich als het ware de 'etalage' van het MFC. De gevel is (deels) transparant, waardoor zicht wordt geboden op het zwembad, dat zich aan deze kant van het MFC bevindt. De naam van het gebouw is onderdeel van de architectuur van de gevel. Aansluitend op de groengordel die hier om het gebouw wordt getrokken kan de gevel ook (deels) begroeid zijn.
- De lange oostelijke gevel vormt de functionele zijde van het MFC. Hier bevindt zich de entree, maar ook de distributie, afvalverzameling etc. De gevel langs de looproute naar de entree biedt bij voorkeur doorzicht in het MFC. In het gedeelte voorbij de entree worden voorzieningen voor distributie, bergingen e.d. zoveel mogelijk opgenomen achter de gevel. Het is denkbaar dat het gebouw aan deze zijde uitkraagt boven het parkeerterrein, waardoor de technische functies op de begane grond minder nadrukkelijk aanwezig zijn.

De materialen waarmee de gevels worden gemaakt moeten voldoende vernieling-, slijtage- en vervuilingbestendig zijn, zodat de gevels duurzaam aantrekkelijk zijn. Dus bijvoorbeeld geen kwetsbare panelen op de eerste twee meter van de gevel. De uitstraling van de gevelmaterialen moet voldoende hoogwaardig zijn zodat die past bij de maatschappelijke functie van het MFC en niet bij die van een 'industriële loods'. Baksteen, natuursteen, glas en hout verdienen de voorkeur. Maar ook kunnen panelen worden toegepast, bijvoorbeeld van cementgebonden vezelplaten, volkern (composiet) panelen, aluminium- of sandwichpanelen. Aandachtspunt daarbij is een zorgvuldige detaillering en voorkomen van de uitstraling van een bedrijfshal.

Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt naar meer neutrale kleuren in de delen die gericht zijn op de groengordel en eventueel meer sprekende kleuren bij de entree en het deel dat is gericht op het parkeerplein.

Verskil in gevelwanden:



1. Dichte gevel aan zuidelijke kant
2. Transparant aan de westkant met mogelijk buitenruimte
3. Entree aan de oostkant met transparantie bij entreezone
4. Aan de noordelijke kant een front naar de straat



voorbeelden van gevelmaterialen en structuur



Voorbeeld: Grasdak



Voorbeeld: uitstraling licht



Voorbeeld: accenten



Voorbeeld: entree

## Dak

De dakvorm ondersteunt de volumeopbouw van het complex. Een compositie van volumes kan worden ondersteund door toepassing van verschillende dakvormen. Een monoliet vraagt om een eenvormig dak. Een hellend dak kan worden ingezet om de dakvorm expressief te maken. Toepassen van een grassdak of vegetatiedak heeft sterke voorkeur, vanwege de aansluiting op de groengordel en omwille van het waterbergend vermogen van een vegetatiedak.

## Entree

De entree van het MFC moet duidelijk zichtbaar zijn, als een accent in het gebouw. De maatvoering – ook in de hoogte – maakt dat de entree ook een comfortabele toegang biedt. De entree is ruim en licht. Het ontwerp van interieur, gebouw en buitenruimte gaan hier vloeiend in elkaar over.

## Nachtbeeld

Het MFC biedt 's avonds een uitnodigende aanblik door de uitstraling van licht, voornamelijk bij de entree en horecaruimte. Door de aard en richting van het licht wordt lichtoverlast voor de omgeving voorkomen. Aanlichting van gevels of geveldelen kan worden aangewend om onderdelen te accentueren.





Voorbeeld:materialisatie



Voorbeeld:langzaamverkeerroute met begeleiding

Voorbeeld: langzaamverkeerroute met plein-platanen (geknopt)

## Buitenruimte

Het MFC moet worden ingepast in een bestaande omgeving. Dit vraagt om aandacht voor aansluiting van de inrichting van bij het MFC behorende buitenruimte op de bestaande buitenruimte en om herinrichting van delen van de bestaande buitenruimte, om een goede aansluiting te bewerkstelligen. In de buitenruimte worden een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor specifieke beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld:

## De entreezone

De entreezone vormt de 'loper', waarover de bezoeker het MFC betreedt. Aan de uitstraling van de entreezone worden daarom extra eisen gesteld:

- De verharding is van een extra kwaliteit; bijv. groot formaat tegels.
- De entreezone wordt voorzien van (boom)beplanting.
- De entreezone wordt voorzien van verlichting van extra kwaliteit
- In de entreezone wordt het stallen van fietsen op een overzichtelijke en hoogwaardige wijze vorm gegeven.
- Straatmeubilair wordt op elkaar afgestemd in één inrichtingsplan.

## Het parkeerplein

Het parkeerplein beslaat een omvangrijk deel van het MFC gebied. Reden temeer om van het parkeergebied een aantrekkelijk plein te maken, dat wellicht ook voor andere doeleinden gebruikt kan worden (manifestaties e.d.). Inrichtingsuitgangspunten:

- Gestreefd wordt naar een eenvoudige 'vloer', waarin zo min mogelijk obstakels zijn aangebracht.
- Verharding zoveel mogelijk één materiaal en één kleur (bijv. grasklinkers).
- Beplanting aanbrengen in de vorm van (grote) bomen, op plaatsen waar ook voldoende groeiruimte kan worden geboden. (Beter een beperkt aantal grote bomen dan veel kleinblijvende bomen). Eventueel ook hagen aanbrengen. Geen plantvakken op resthoeken.

- De verlichting in een eenvoudig grid aanbrengen, afgestemd op de boombeplanting.
- Het parkeerterrein aan de zijde van de groenzone afschermen, bijvoorbeeld met een haag.
- Geen opslag of containers in de openbare ruimte.





## Het Achterpad

Het pad achter de woningen aan de Zuidhoek wordt functioneel en visueel gescheiden van het parkeerplein:

- Tussen het achterpad en het parkeerplein wordt een groene zone gerealiseerd, die doorzicht verhindert. Bijvoorbeeld in de vorm van een wal of dijkje met een (losse) haag. Bomen kunnen worden toegepast, voor zover deze geen hinder vormen voor de tuinen door lichtontneming.

## De groengordel

Het MFC wordt deels in, deels aan de groengordel gerealiseerd. Dit vereist dat de groengordel weer wordt aangeheeld na de bouw van het MFC. Hierbij wordt gestreefd naar een vanzelfsprekende inpassing van de bebouwing in het groen:

- Aan de zuidkant wordt met de aanleg van water een natuurlijke begrenzing gevormd tussen het MFC terrein en de groengordel.
- De hoogteverschillen in de groengordel ten westen van het MFC worden in een inrichtingsontwerp aangepast aan de nieuwe situatie.
- Wandelroutes worden hersteld en zo mogelijk aangevuld.
- Tussen het MFC en de Zuidzijde wordt het terrein groen ingericht, als onderdeel van de groengordel. Er is wel doorzicht mogelijk dus de beplanting is laag of transparant.

## Zuidzijde

- De straat Zuidzijde wordt heringericht met als streven een veilige afwikkeling van zowel auto- als langzaam verkeer:
- Ruime aantrekkelijke trottoirs.
- Van Volgerweg tot de entree van het MFC een profiel als ontsluitingsweg met fietsstroken.
- Een samenhangende boombeplanting.
- Een overzichtelijk straatbeeld.



Voorbeeld-verhoging bij parkeren en eventueel achterpad

# 11 Kaart op schaal

