

Beeldkwaliteitplan Boulevard I (hoek Boulevard-Koninginnelaan) te Rozenburg

definitief
februari 2010

inhoudsopgave

01 Inleiding	3
02 Stedenbouwkundig plan	5
<i>samenvatting</i>	5
03 Beeldkwaliteit	7
<i>niveau van de hoofdmassa</i>	7
<i>relatie met omgeving</i>	9
<i>materiaal en kleur</i>	13
<i>overgang openbaar-privé</i>	15
<i>buitenruimte</i>	17
04 Randvoorwaardenkaart	19
05 Colofon	22

01 Beeldkwaliteitplan Boulevard I

inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan van de locatie 'Boulevard I, hoek Boulevard-Koninginnelaan. Het document hoort bij het bestemmingsplan Boulevard I en is een aanvulling op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Het beeldkwaliteitplan is opgesteld in de periode december 2009 - februari 2010.

Een belangrijke functie van het beeldkwaliteitplan is het bieden van referenties, kaders en richtlijnen voor de architectonische en buitenruimte uitwerking. Het beeldkwaliteitplan toont in tekst, foto's en tekeningen de gewenste nieuwe invulling en uitstraling van de locatie.



analyse huidige situatie



maquette



stedenbouwkundige plankaart, uit stedenbouwkundig plan oktober 2009

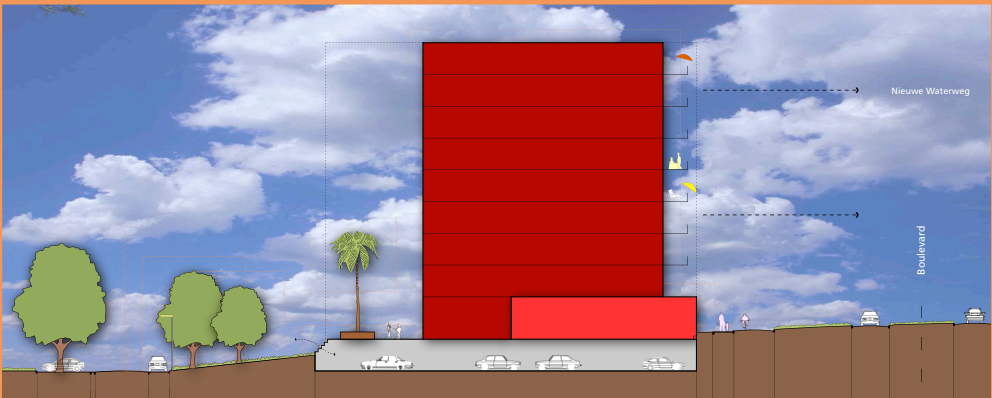
02 stedenbouwkundig plan samenvatting

Het plangebied is gelegen aan een voor Rozenburg unieke locatie. Deze locatie biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van de ligging aan de Nieuwe Waterweg en het uitzicht op Maassluis. De ligging in de groene zoom van Rozenburg vraagt om het behoud van deze groene uitstraling. Het ontwerp gaat uit van twee losse torens die gedraaid van elkaar worden gepositioneerd. Doordat de Nieuwe Waterweg ten opzichte van de locatie in het noorden gelegen is, is plaatsing van balkons aan deze zijde lastig qua bezonning. Door de torens te draaien kunnen de appartementen hun buitenruimte ook in het westen of oosten hebben. Daarbij wordt er zoveel mogelijk geprofiteerd van het uitzicht en hebben de torens ook zo min mogelijk last van elkaars schaduw. De westelijke toren ligt evenwijdig aan de rooilijn van de bebouwing aan de Koninginnelaan. De oostelijk gelegen toren ligt in de historische as van de Grote Stern en zal de hoogste van de twee worden. Door de westelijk gelegen toren lager te maken ontstaat er langs de Boulevard een dynamisch beeld van in hoogte verspringende torens.

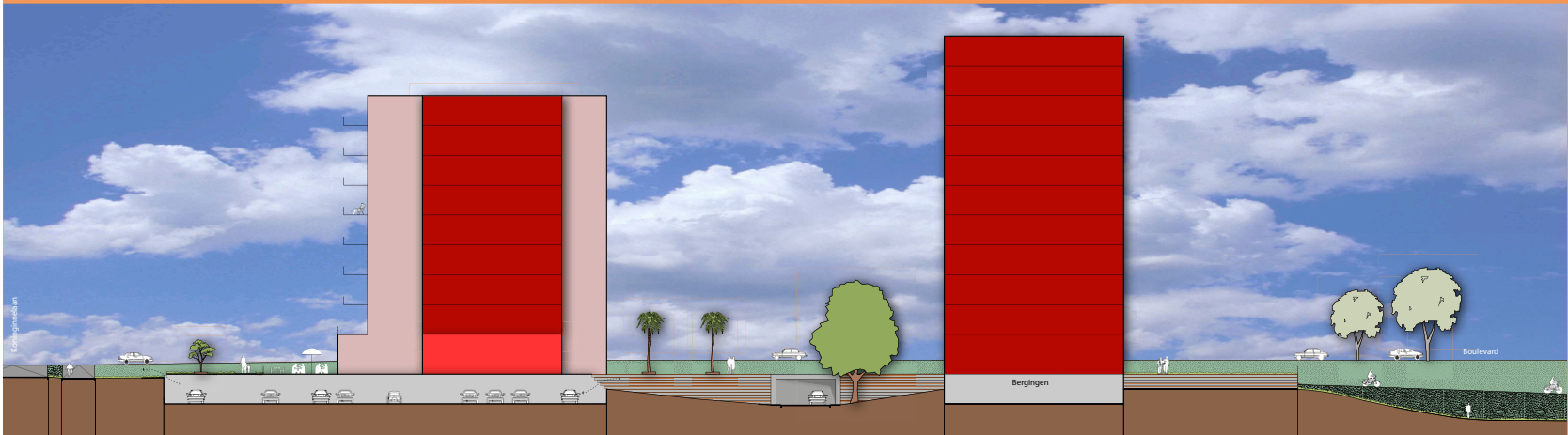
Het parkeren wordt opgelost onder de appartementen. Doordat we op de locatie te maken hebben met een hoogteverschil kan dit goed worden benut. Het parkeren kan in het talud worden geschoven. Hierdoor blijft de overige ruimte zoveel mogelijk vrij van parkeren en kan dit voornamelijk groen ingericht worden. Het dak van de parkeergarage wordt grotendeels ingericht als verblijfsgebied met beplanting/groen en hoogwaardige (half)verharding. Ten oosten van de torens wordt het gebied totaal groen ingericht en neemt deze het hoogteverschil tussen de Boulevard en de tennisbanen in zich op.

De ontsluitingsweg van het gebied ligt in de as van de Grote Stern. Vanuit deze weg is de parkeergarage te bereiken. Hierlangs is de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te realiseren, maar uitgangspunt is dat het gebied zo groen mogelijk wordt ingericht.

Het huidige fietspad blijft gehandhaafd, het voetpad wordt wel omgelegd. Langs de Boulevard volgt het voetpad het fietspad en buigt na de torens pas af richting het park. Ter plaatse van de Grote Stern krijgt het voetpad een verbinding met het nieuw te ontwikkelen gebied 'Hoek Grote Stern – Koninginnelaan'.

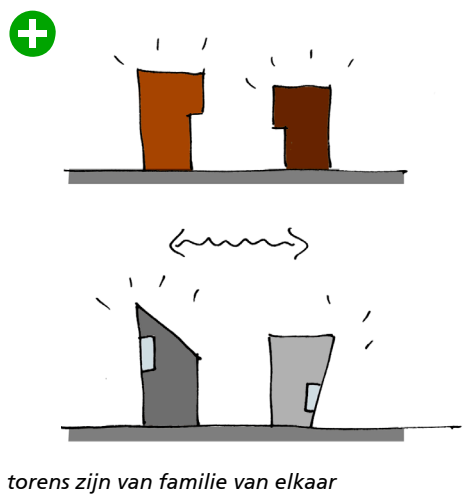


↑ profiel A & ↓ profiel B



+ gewenst

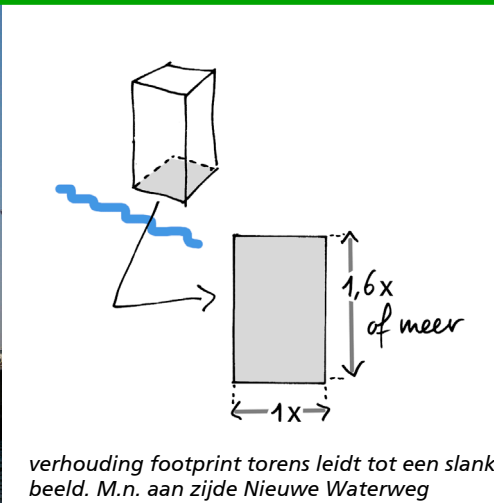
- niet gewenst



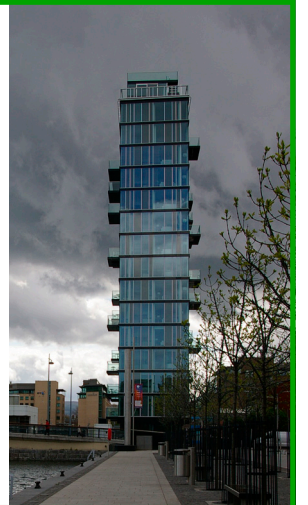
torens zijn van familie van elkaar



torens niet persé hetzelfde, wel familie



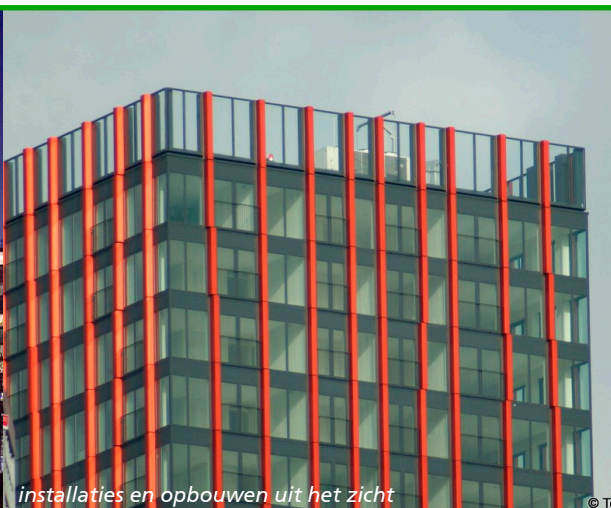
verhouding footprint torens leidt tot een slank beeld. M.n. aan zijde Nieuwe Waterweg



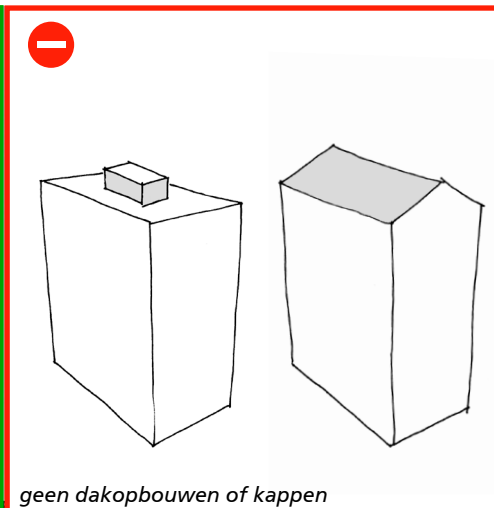
6



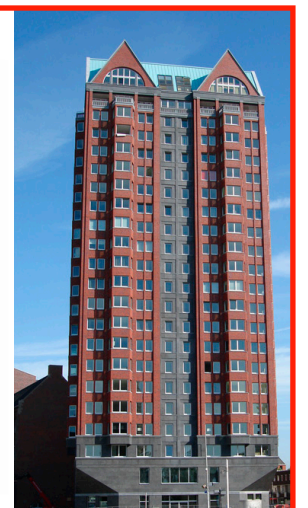
rechte dakbeëindiging



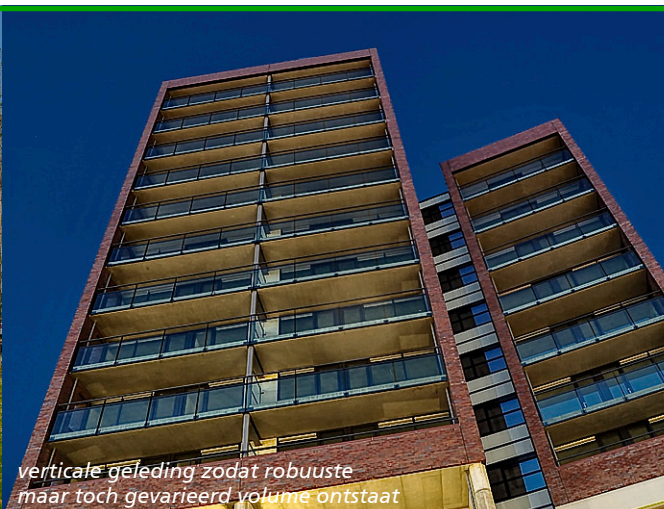
installaties en opbouwen uit het zicht



geen dakopbouwen of kappen



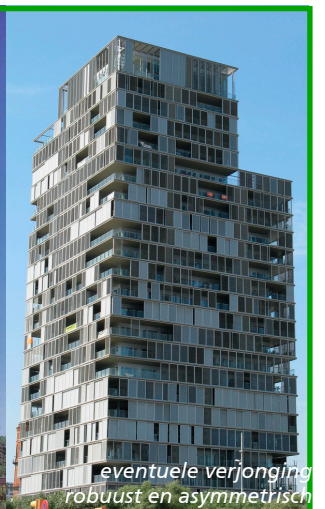
torens met opvallende royale gaten



verticale geleiding zodat robuuste maar toch gevarieerd volume ontstaat

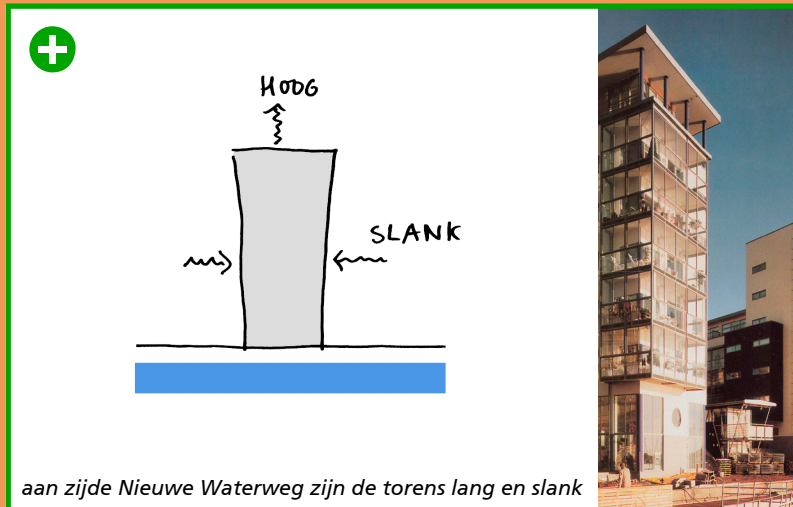


opstapen over hele hoogte



eventuele verjonging robuust en asymmetrisch

03 Beeldkwaliteit niveau van de hoofdmasa



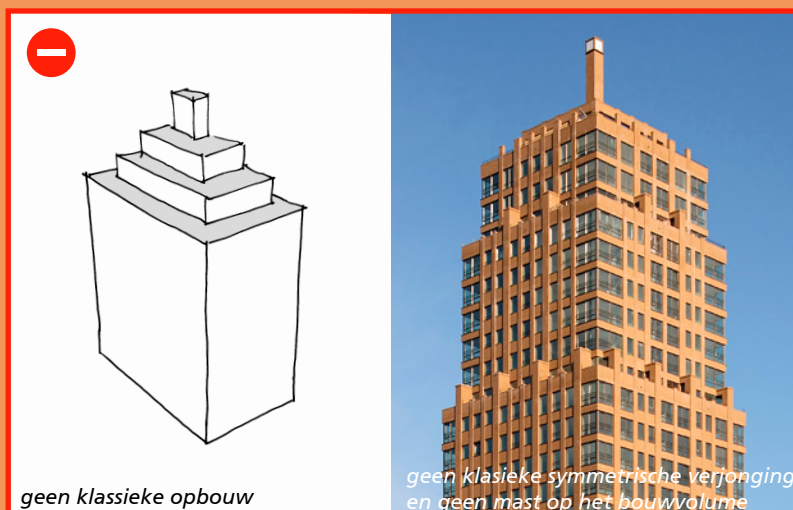
verhouding massa

De torens zijn slank en familie van elkaar. De gebouwen hoeven niet identiek te zijn. Het grondoppervlak van de toren moet de lengte-breedte verhouding hebben van 1 op minimaal 1.6. Zo voorkomen we 'grove' verhoudingen. De torens moeten ook echt tonen als torens en zijn smal aan de frontzijde van de Nieuwe Waterweg. De unieke locatie aan het water en aan de entree van Rozenburg vraagt om een hoogwaardige architectonische uitstraling.



dakbeëindiging

Eenduidige dakbeëindiging; dus geen zichtbare dakopbouwen zoals liftinstallaties, of kappen. Om het hoogwaardige architectonische niveau niet teniet te doen mogen ook geen zendmasten op de torens geplaatst worden.



vorm: geen klassieke vertrapende opbouw

Geen verjonging naar boven, maar eenduidige volumes. Verticale geleding in volume is wel mogelijk, bijv. inspringen over de hele of over de halve hoogte of door een stevig overstek. In dat geval is het grootste bouwvolume het hoogste bouwdeel. Bij de wens om een kleiner bouwvolume bovenin te realiseren kent dit geen klassieke symmetrische opbouw, maar het is een speciaal en robuust accent wat asymmetrisch is gesitueerd.

+

oriëntatie alzijdig

geen achterkanten, open naar omgeving

-

geen verschil tussen openheid in dwarsgevels en langsgevels

geen dichte zijkant en open voorkant

+

aan alle zijdes woonvertrekken

-

geen clustering slaapvertrekken

+

balkons en dektuinen onder elkaar, geen uitstekende tuin op dek-niveau die buiten het volume van de verdieping erboven valt

Loggia op begane grond is goed afgeschermd voor de privacy door een meeontworpen erfafscheiding in de sfeer van de architectuur.

balkon en dektuin onder elkaar

03 Beeldkwaliteit relatie met omgeving



rondom georiënteerd

De gebouwen hebben geen voor- of achterkanten maar kennen een alzijdige oriëntatie. Er zijn geen grote dichte vlakken. De kwaliteit van de architectuur is aan alle zijden hoogwaardig, zichtbaar en even goed doordacht.

gemixte gevel

Het bovengenoemde effect wordt versterkt door geen trap-
penhuizen in de gevel te situeren en de woon- en slaap-
vertrekken te spreiden over de plattegrond. Hierdoor is de
toren ook 's avonds aan alle zijden evenveel verlicht, en is er
aan alle kanten uitkijk over het terrein. Ook kan er af en toe
een dubbelhoge woonkamer voorkomen aan de gevel.



privé buitenruimtes

Geen tuinen op dek- of maaiveldniveau die buiten de con-
tour van het gebouw steken.
De ruimte rondom de toren is zo voor alle bewoners en
bezoekers gegarandeerd toegankelijk. De privacy van de
onderste tuin/balkon/loggia wordt gegarandeerd door een
zorgvuldige erfafscheiding. Deze erfafscheiding is meeont-
worpen en vormt één familie met de balkonafscheidings
van de erboven gesitueerde verdiepingen.

bergingen in de parkeergarage

open gevels op begane grond

duidelijk herkenbare en uitnodigende entree

geen bergingen of dichte gevels op begane-grond

oriëntatiepunt

robuust oriëntatiepunt

kijkvensters

uitkijkkaccent is gericht op de nieuwe Waterweg

de torens hebben hun accent niet in dezelfde richting, minimaal 30° verschil

overhoekse oriëntatie op Nieuwe Waterweg

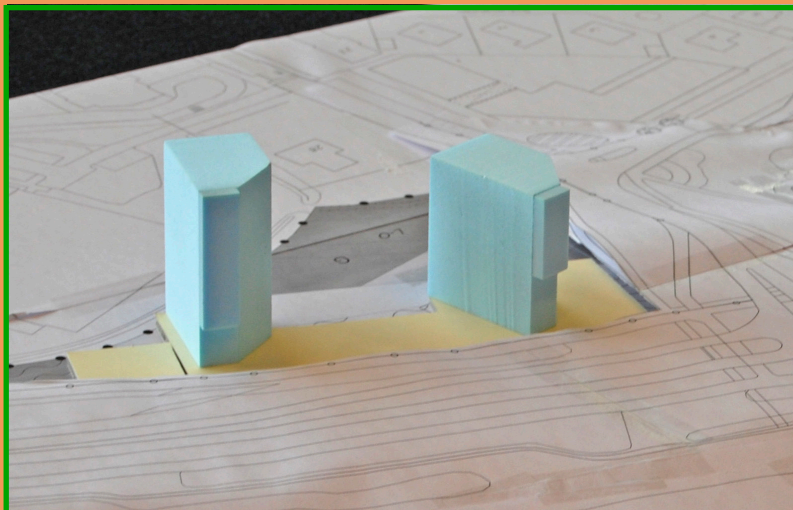
03 Beeldkwaliteit relatie met omgeving



begane grond en bergingen

Geen bergingen op dekniveau aan de gevel. Er wordt gebruik gemaakt van het aanwezige hoogteverschil om de bergingen goed op te lossen op het niveau van de tennisbanen, uit het zicht van de openbare ruimte, opgenomen in de parkeergarage.

De begane grondvloer is uitnodigend en heeft een duidelijk zichtbare en vindbare ruime entreehal. Op de begane grond bevinden zich geen achterkanten.

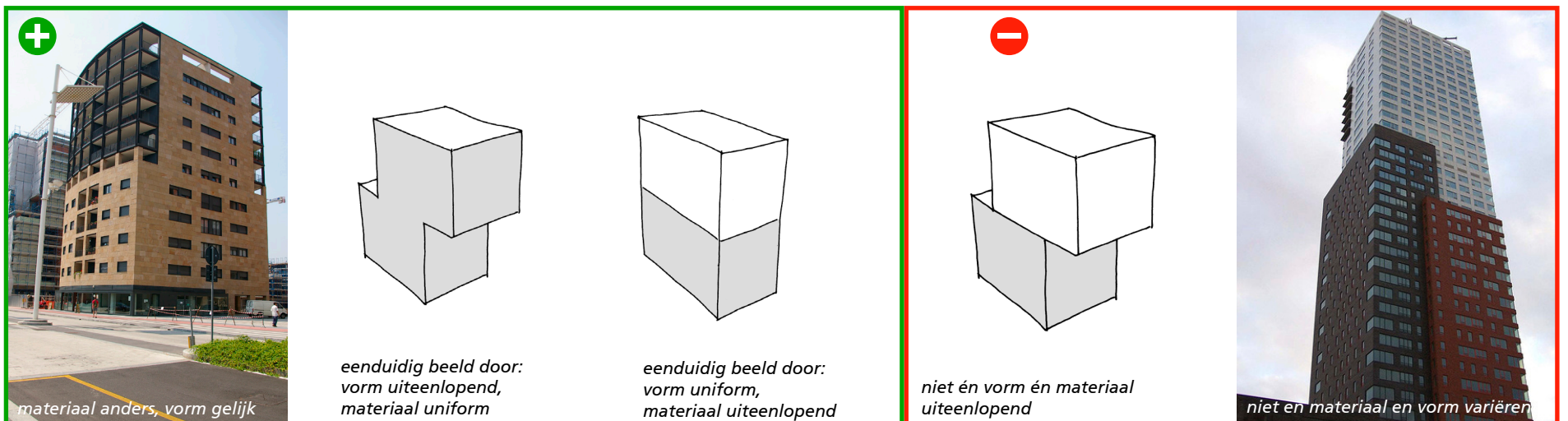
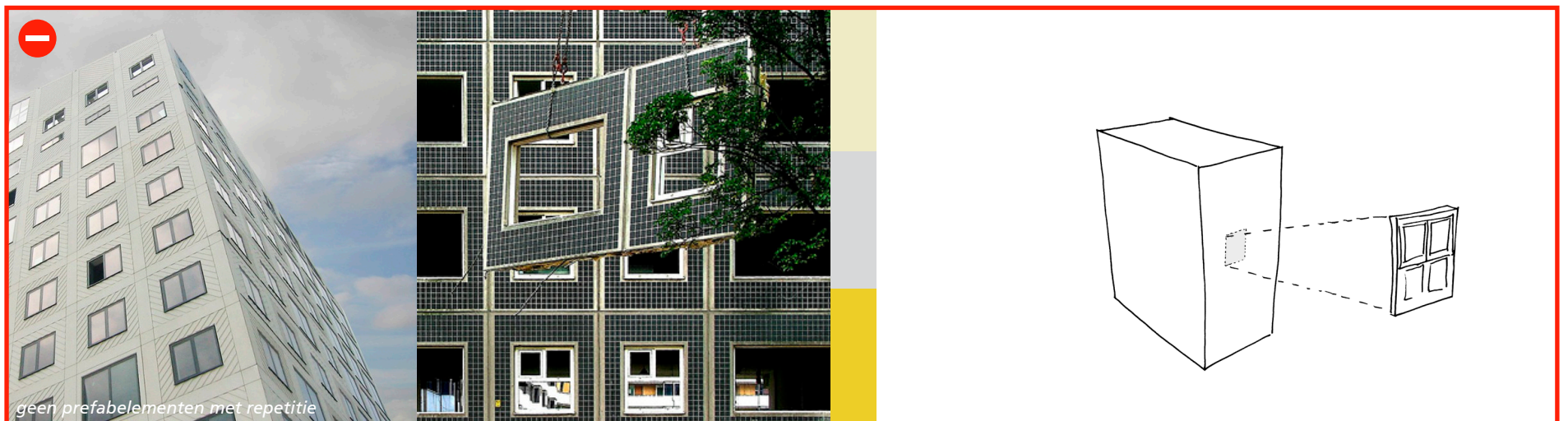


oriëntatie

Het is gewenst om een gevel met een speciale oriëntatie te maken, waardoor de ligging aan de Nieuwe Waterweg maximaal wordt benut. De bandbreedte van deze oriëntatie is per toren op de randvoorwaardenkaart aangegeven. Het uitkijkpunt/accent kan worden verkregen door vormgeving van het hoofdvolume van het gebouw. Ook is toegestaan dit te benadrukken door een speciale afwerking binnen het gevelvlak (bijv. groot glasvlak).

30 graden

Het uitzichtpunt kent minimaal 30 graden verschil tussen de twee torens. Het accent hoeft niet dezelfde richting te hebben als de hoofdrichting van de toren, kan ook overhoeks.



03 Beeldkwaliteit materiaal en kleur



hoofdmateriaal gevel

Toepassen van natuurlijke materialen.
Hoofdmateriaal is baksteen in rood-bruin of grijsinten passend bij de steen van het Baken en de stoere uitstraling van de rivier. Het hoofdmateriaal is geen kunststof- natuursteen beplating of metaal.
Zorgvuldige detaillering.
De gevelopbouw bestaat niet uit repeterende prefab eenheden. Een architectonisch hoogwaardige uitstraling van de gevel is nodig.

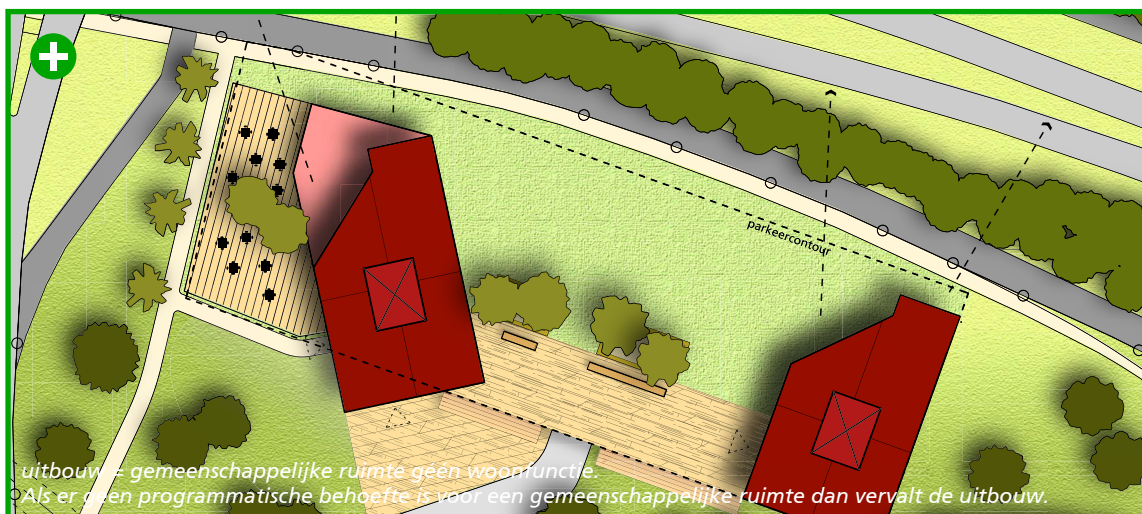
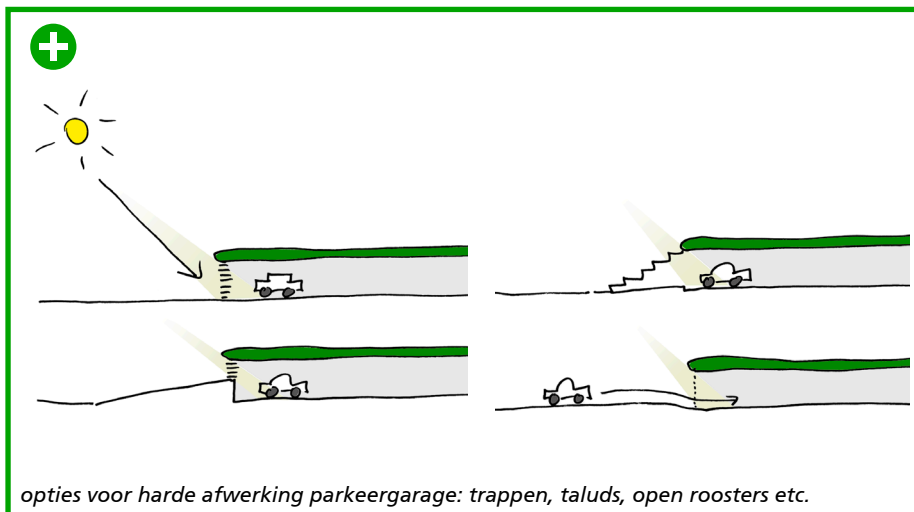
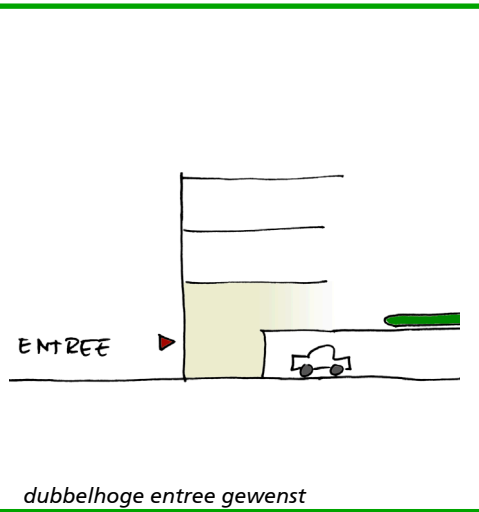
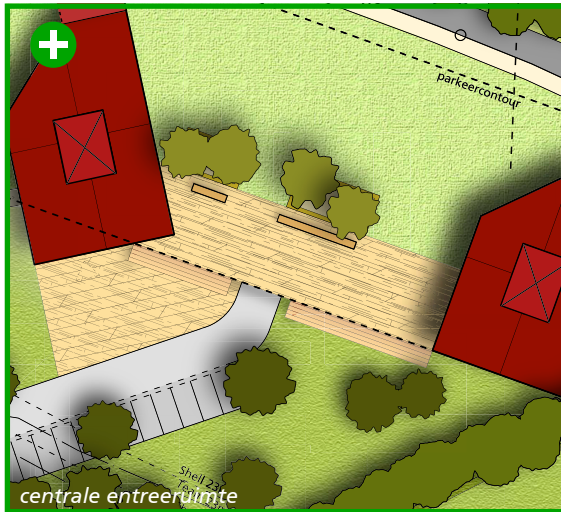
bijmateriaal

Bijmateriaal mag een accent zijn dat lichter of metaalkleurig is. Detaillering zorgvuldig, natuurlijke materialen toepassen, met duurzame veroudering.



vorm versus materiaal en kleur

Stoere uitstraling, samenhang in vorm en/of kleur.
Een toren met afwijkende vorm kan juist eenheid verkrijgen door materiaal en kleur rustig te houden. Een toren met een meer basic vorm kan meer verschillende materialen en kleuren verdragen. Voorkomen moet worden dat de torens te gefragmenteerd worden. De toren moet één gebouw zijn, en samen met de naastgelegen toren één familie vormen.



03 Beeldkwaliteit overgang openbaar-privé



begane grond

Aan de zijde van de tennisbanen is een centrale entreerimte waar beide torens op aansluiten. Hier kan men de parkeergarage in, is ruimte voor bezoekers-parkeren (in groene setting) en vindt men de entrees van de torens. Door de ligging op deze plek is een dubbelhoge entreerimte mogelijk die zowel op tennisbaanniveau als op Boulevard/dekniveau aansluit en intern een verbinding kent. Op plekken waar geen entree is, is de gevel van de begane grond toch transparant met ruimtes die uitkijken over het dek. Sociale veiligheid naar fietspad, Boulevard en Koninginnelaan zijn cruciaal.



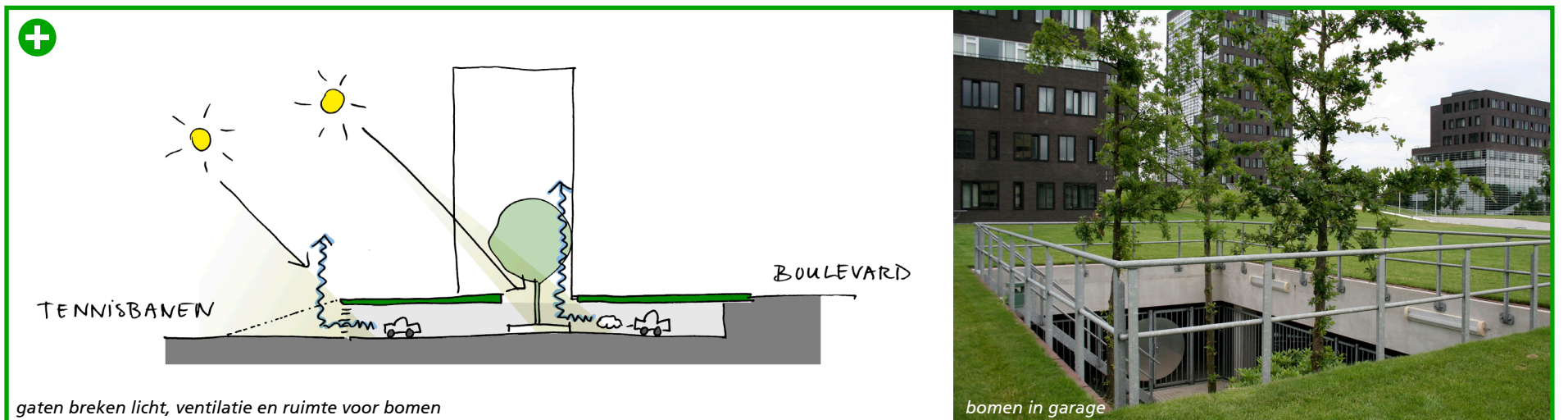
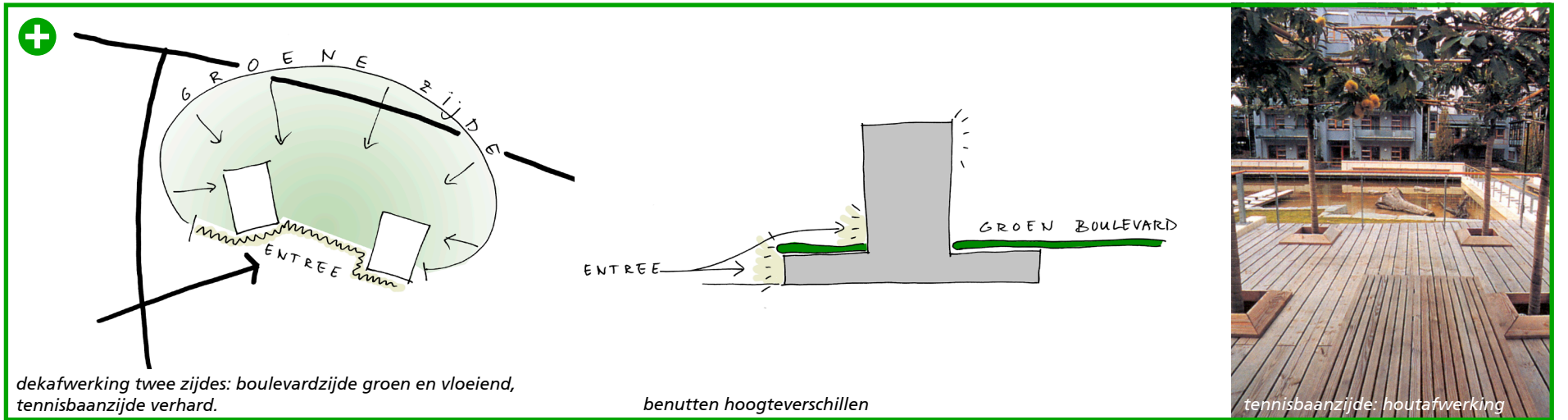
randen, entree parkeergarage

De gevel van de parkeergarage sluit aan op de architectuur van het gebouw, is transparant en verzorgd. De transparante afscheiding van de parkeergarage dient tevens voor ventilatie. Buiten de parkeerbak zijn geen opstelstroken en de auto-entree is zorgvuldig, zo klein mogelijk en onopvallend. Er zijn ook geen slagbomen buiten de parkeerbak zichtbaar. Geen kunststof garage deuren.

15

gemeenschappelijke ruimte

Voor de meest westelijke toren bestaat er de mogelijkheid een uitbouw te realiseren. In deze uitbouw is ruimte voor een gemeenschappelijke ruimte, behorend bij het gebouw. Deze uitbouw bestaat niet uit een woning. De uitbouw heeft een open uitstraling naar de omgeving toe. Als er geen programmatische behoefte is voor een gemeenschappelijke ruimte dan vervalt de uitbouw.



03 Beeldkwaliteit buitenruimte



groen talud met gras: Boulevardzijde



bomen in garage



voetpad in grasveld

deksferen

Het dak van de parkeergarage is beloopbaar en openbaar toegankelijk. Begroeiing is met grassoorten zoals in de omgeving al aanwezig zijn. Aan de boulevardzijde is het dek groen ingericht, en ligt de parkeerbak verscholen. Aan de entreezijde (lagere tennisbaanzijde) is de parkeergarage mogelijk wel zichtbaar. Deze zijde is meer verhard. Op het dekniveau wordt het vrijliggende fietspad gehandhaafd en worden wandelroutes ingepast.

ventilatie en gaten

De parkeergarage wordt zoveel mogelijk natuurlijk geventileerd. Dit gebeurt via de entreezijde, en via minimaal 2 openingen in het dek halverwege. In deze openingen is ruimte voor enkele grotere bomen. Via deze openingen komt ook het natuurlijke licht binnen in de parkeergarage. Dit zorgt voor een extra veilig gevoel binnen de garage. De uitstraling van het kunstlicht in de garage naar buiten verdient ook aandacht. Geen kille (TL) verlichting, maar een warmere vorm die de sociale veiligheid buiten ook ten goed komt.

verharding

Over het kavel door het groen loopt een voetpad. Keuze is aan de (landschaps-)architect of buitenruimte ontwerper om een voetpad over het dek als extra doorsteek toe te voegen. Indien er een uitbouw wordt gerealiseerd in de daarvoor toegestane zone, kan er uitkijkend over het water een klein terras worden gemaakt. Terras mag uit de wind gehouden worden door een glazen windscherm dat meeontworpen is. Het terras maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke ruimte.

Aan de tennisbaanzijde is een parkeerplaats voor 24 auto's (bezoekers) ingericht. Deze liggen in een groene setting met een aantal solitaire bomen. De parkeerplaatsen zijn zo veel mogelijk aan de zuidzijde van de weg gesitueerd.



stedenbouwkundige plankaart bij beeldkwaliteitplan februari 2010, situatie waarbij westelijke toren een uitbouw heeft voor een gemeenschappelijke ruimte en een daarbij behorend terras op niveau van de Boulevard



stedenbouwkundige plankaart bij beeldkwaliteitplan februari 2010, situatie waarbij westelijke toren geen uitbouw heeft

04 Randvoorwaardenkaart

stedenbouwkundige kaarten beeldkwaliteit

Op de hiernaast afgebeelde kaarten zijn beeldkwaliteitsaspecten uitgewerkt in een voorbeeldverkaveling. Het betreft twee varianten: de bovenste kaart geeft de situatie weer wanneer er sprake is van een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond. De mogelijkheid voor het maken van een uitbouw met een terras op niveau van de Boulevard wordt benut. De onderste kaart geeft de situatie weer zonder gemeenschappelijke ruimte. De uitbouw en het terras komen dan te vervallen. De afwerking van het parkeerdek is dan grotendeels groen ingevuld op de hoek Boulevard-Koninginnelaan.

randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit

De kaart is afgebeeld op pagina 20.
Op de kaart zijn ruimtelijke uitgangspunten aangegeven zoals oriëntatie, bebouwing, bouwhoogtes, parkeeraantallen, rooijlijnen, accenten, entrees, bebouwingsrichting, afwerking dek, en verbindingen. Samen met de beeldkwaliteitseisen voor architectuur en buitenruimte (hoofdstuk 3) vormt dit het beeldkwaliteitplan.



Legenda

-  Bebouwingsvlek uiterste bebouwingscontour
-  Optionele uitbouw plintvoorzieningen, geen woning
-  Indicatie overbrugging 2 verblijfsniveau's
-  Overwegend groene invulling op niveau tennisbanen
-  Overwegend groene invulling op niveau Boulevard
-  Weg, ontsluitingsrichting
- P24

Max. parkeerplaatsen in openbaar gebied langs ontsluitingsweg
- ^P90

Gebouwd parkeren, minimaal 90pp
-  Voetpad inpassen en aanhaken op bestaand voetpad
-  Fietspad huidig
- ②

Torenummers
- H=11

Aantal bouwlagen
-  Bebouwingsrichting
- Oriëntatie appartementen
- ┌ ▲ ─┘

Entreezone appartementen
-  Uitkijkrichting/accent
-  Plangrens
-  Kavel
- K1 Leidingen
- |||||

Verplichte rooilijn, voorgevel voor 70% op deze lijn
- —

Verplichte rooilijn bij toepassen uitbouw
- Verplichte rooilijn, gebouw raakt deze lijn
-  Bosrand behouden en evt. aanvullen
-  Indicatie losse boomgroepen in veld
-  Overwegend houten invulling
- T

Overwegend houten invulling

05 colofon

Dit beeldkwaliteitplan is gemaakt in opdracht van
de gemeente Rozenburg door:



Petra Sala
Pauline Bron

Schiedamsedijk 41
3011 ED Rotterdam

t +31 (0)10 217 5353
f +31 (0)10 217 5350
e info@urbisstadsontwerp.nl
i www.urbisstadsontwerp.nl