





De gemeente Rijswijk heeft de Stanislaslocatie als voorkeurslocatie aangewezen voor de ontwikkeling van een nieuw sportcentrum. Dit ter vervanging van de huidige Marimbahal en de Van Zweedenzaal. In de toekomst is het mogelijk om op dit kavel tevens woningbouw en ondersteunende voorzieningen op het gebied van sport, leisure, gezondheid en recreatie te realiseren.

In deze studie is in samenwerking met de gemeente Rijswijk door VenhoevenCS architecture+urbanism een schetsontwerp voor het sportcomplex gecombineerd met een stedenbouwkundige visie voor de locatie.



1. Opgave	4
2. Bestaande locatie en omgeving	5
3. Ruimtelijke randvoorwaarden	11
4. Programma van Eisen Sport	12
5. Modellenstudie	
5.1 Ordening functies	14
5.2 Parkeeroplossingen	15
5.3 Fasering	16
6. Schetsontwerp	
6.1 Concept	18
6.2 Situatie	22
6.3 Tekeningen sportcomplex	24
6.4 Toekomstige ontwikkeling woningen	30
6.5 Impressies	31
7. Beeldkwaliteit	34
8. Proces	39

Inhoud

1. Opgave

Zoals omschreven in de “Startnotitie voor het oprichten van een multifunctionele binnensportvoorziening op de voormalige Stanislaslocatie” is het doel van deze studie om te onderzoeken op welke manier een sportcomplex op de locatie gerealiseerd kan worden en hoe die kan worden ingepast in een stedenbouwkundige visie op het gebied. Ook de mogelijkheden om ook andere voorzieningen en woningen op de kavel te ontwikkelen worden onderzocht.

De startnotitie stelt: Het college van burgemeester en wethouders heeft gevraagd ambtelijk advies uit te brengen op de vraag of de grondkavel van de voormalige schoollocatie van het Stanislas College, gelegen aan de Burgemeester Elsenlaan / Treubstraat (hierna: Stanislaslocatie), geschikt is voor de realisatie van een sportcomplex. In dat sportcomplex zouden de gebruikers van zowel de Marimbahal als de Van Zweedenzaal gehuisvest moeten worden. Daarnaast zal het complex overdag voor bewegingsonderwijs opengesteld moeten worden voor de leerlingen van de omliggende scholen, zo mogelijk met ondersteunende voorzieningen op gebied van sport, leisure, gezondheid en recreatie. Het doel van dit advies is tevens om de vervolgstappen te benoemen die gezet worden om de Stanislaslocatie verder te ontwikkelen. Het primaire uitgangspunt is te komen tot een integrale gebiedsvisie. Om dit uitgangspunt te kunnen realiseren behoort een gefaseerde uitvoering nadrukkelijk tot de mogelijkheden. Op die manier kunnen ontwikkelrisico's, te hanteren uitvoeringsplanningen en de scope van het project beter op elkaar worden afgestemd.

Naast de startnotitie hebben we voor onze stedenbouwkundige visie en het schetsontwerp van het sportcomplex onder andere de volgende documenten geraadpleegd:

- 2006 Structuurvisie_Plaspoelpolder
- Economische_visie_2010-2018
- Hoogbouwvisie_Rijswijk 2007
- Nota_parkeernormen_gemeente_Rijswijk_2011
- Stadsvisie Rijswijk 2030. Samen maken wij de stad!
- Structuurvisie_mobiliteit_Rijswijk_2011
- Toekomstvisie_Plaspoelpolder 2017
- Uitvoeringsprogramma Woonvisie Rijswijk 2016 - 2017
- Groenbeleidsplan 2010-2020
- Nota Duurzaam bouwen PvA 2006

Ruimtelijk programmatische verkenning Stanislaslocatie

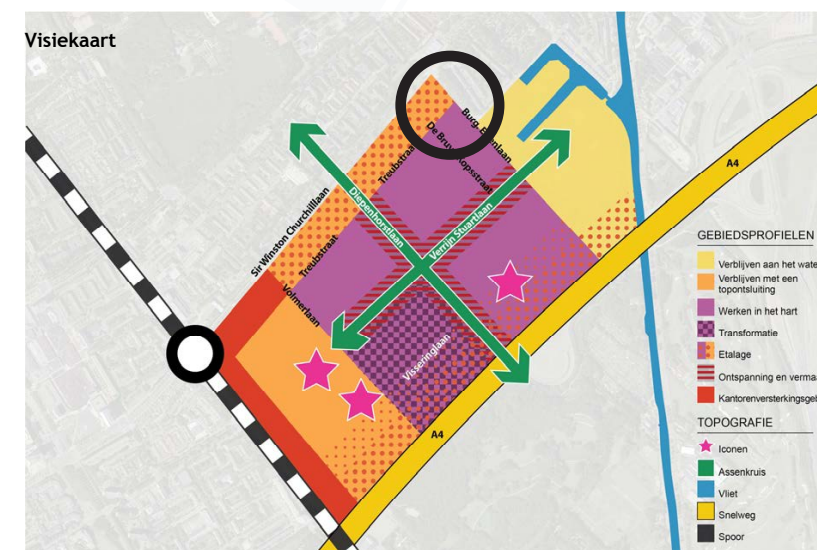
De opdracht omvat het maken van een stedenbouwkundige visie voor de Stanislaslocatie en een schetsontwerp voor het sportcomplex op gebouwniveau. Dit product dient als basis waarop de procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan in werking kan worden gezet. Het schetsontwerp is een ruimtelijke neerslag van het PVE voor de vervangende sporthallen van de Marimbahal en Van Zweedenzaal en de stedenbouwkundige studie omvat een voorstel voor woningen en overige functies op de locatie.



uit: Groenbeleidsplan 2010-2020



uit: hoogbouwvisie Rijswijk



visiekaart Plaspoelpolder



uit: structuurvisie mobiliteit

2. Bestaande locatie en omgeving

Dit project loopt vooruit op de transformatie van de Plaspoelpolder, doel van de verkenning is het adviseren over de wijze waarop het project optimaal bijdraagt aan de realisatie van een aantrekkelijke en levendige hoek van de Plaspoelpolder waar toekomstige ontwikkelingen makkelijk bij aan kunnen sluiten.

In de stedenbouwkundige analyse hebben we gekeken naar de potentie van de locatie in een brede context. Daarbij is de bereikbaarheid, toegankelijkheid op verschillende niveaus van mobiliteit en het voorzieningenniveau in de omgeving bekeken.

Het oorspronkelijke gebouw van het Stanislas College stond als een wand parallel aan de Sir Winston Churchilllaan over de gehele lengte van het perceel. Het gebouw lag verstopt achter het groen. De Plaspoelpolder is op deze kruising met de Burgemeester Elsenlaan nauwelijks zichtbaar.

Het schoolgebouw is ondertussen gesloopt. Het grotendeels braakliggende terrein heeft een oppervlak van 10.100 m².

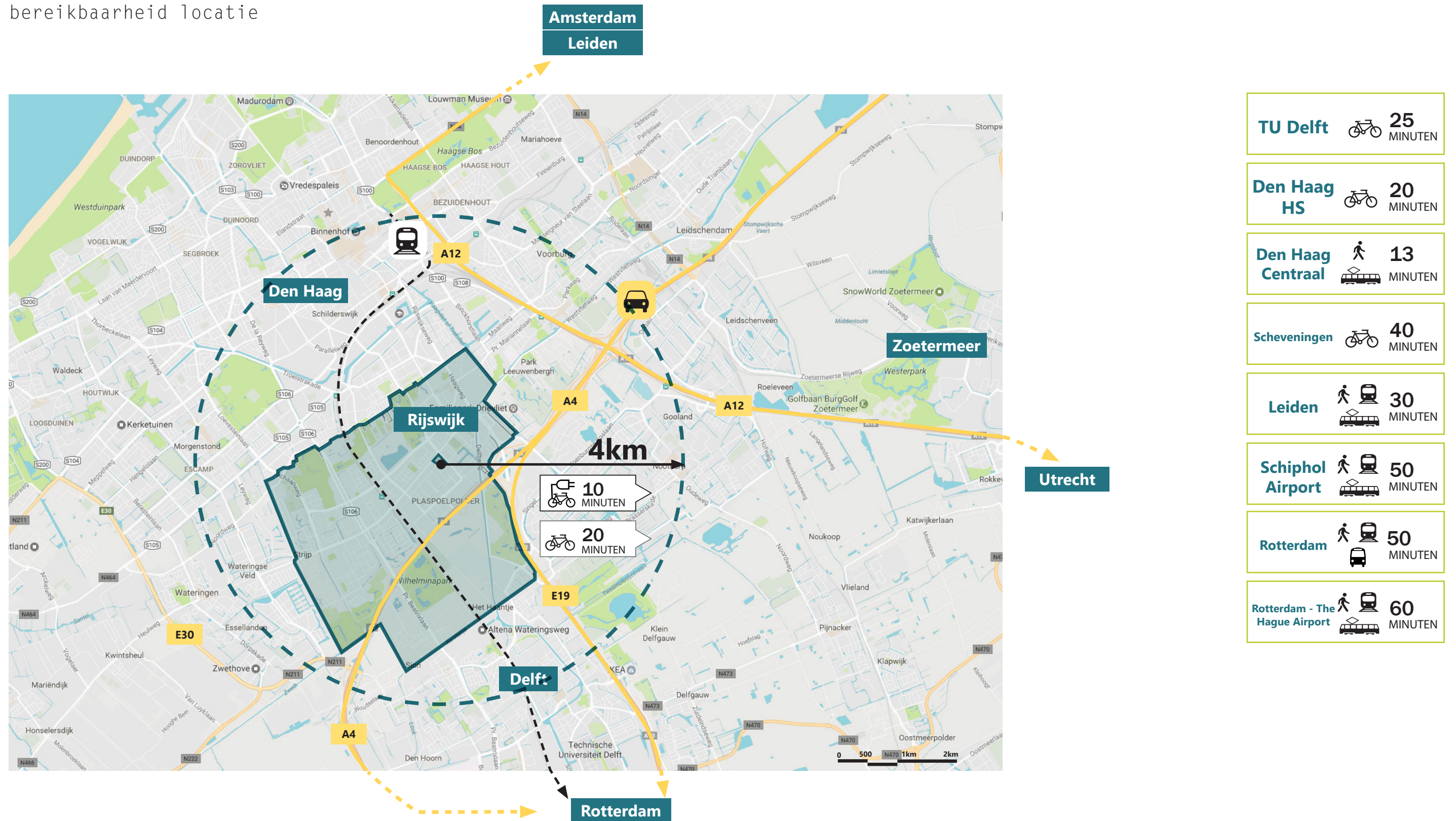
Het bestaande perceel is omzoomd met een bomenopstand (circa 30 bomen). Eén derde van de bomen is door de sloop van het gebouw beschadigd of in slechte staat. De bomenopstand maakt geen deel uit van de laanbeplanting langs de Burgemeester Elsenlaan en de Sir Winston Churchilllaan, maar vormt samen met de sloot wel een ecologische verbinding langs de Plaspoelpolder.

Kansen herontwikkeling locatie:

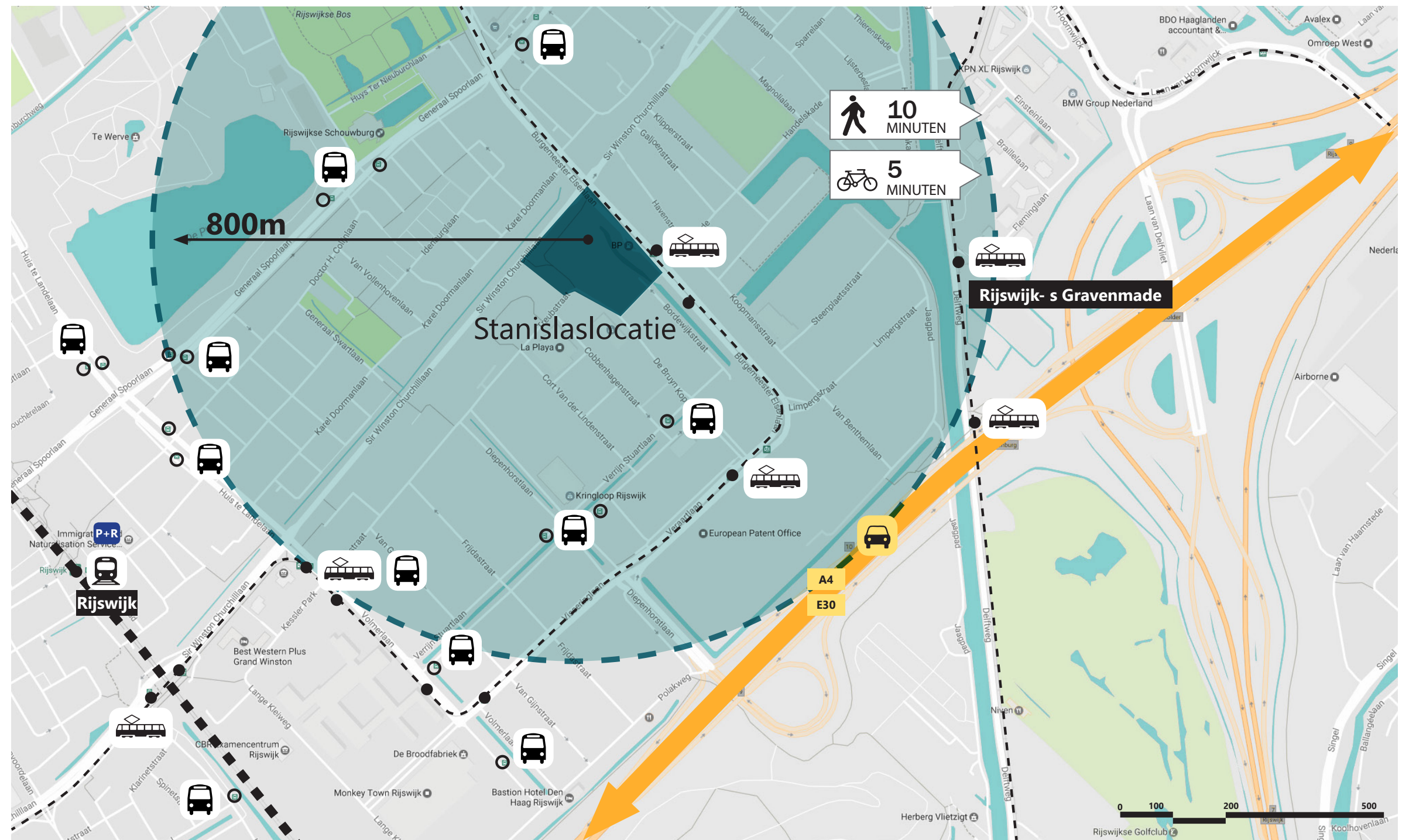
- Hoogbouw die ruim boven de boomtoppen uitsteekt in de lijn van de hoogbouwvisie langs één van de stadsassen en ter versterking van de herkenbaarheid Plaspoelpolder. Door positie aan het kruispunt is de toename van schaduw of vermindering van lichttoetreding op nabije percelen nihil;
- Doorzichten en doorsteken creëren om wandvorming te voorkomen en de (fysieke) verbinding met de omgeving versterken;
- (Gebruiks-)kwaliteit openbare ruimte en groen rondom en op het perceel versterken.



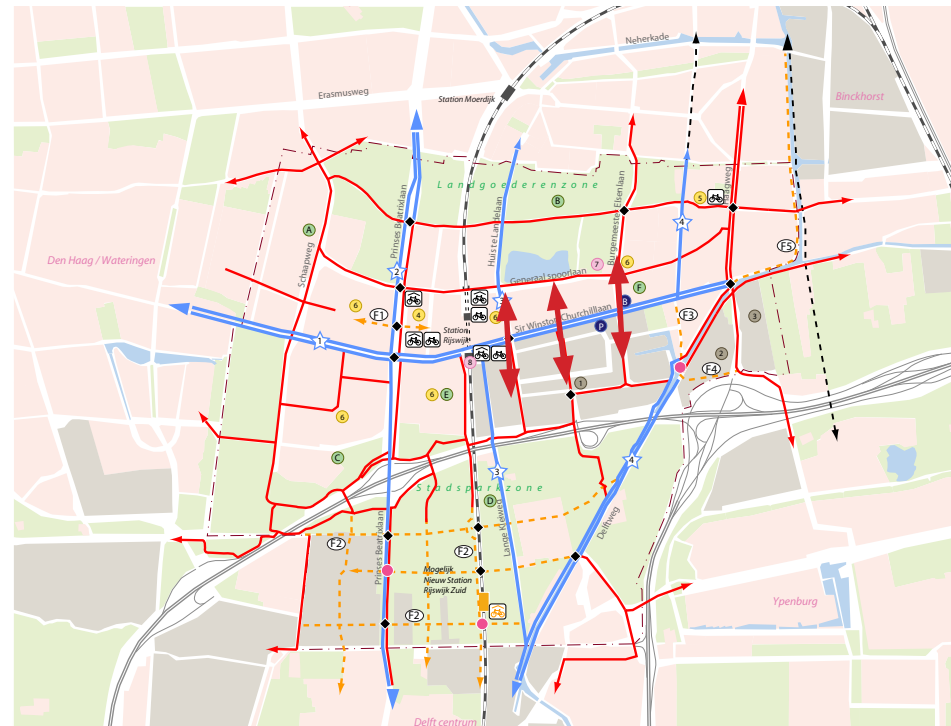
bereikbaarheid locatie



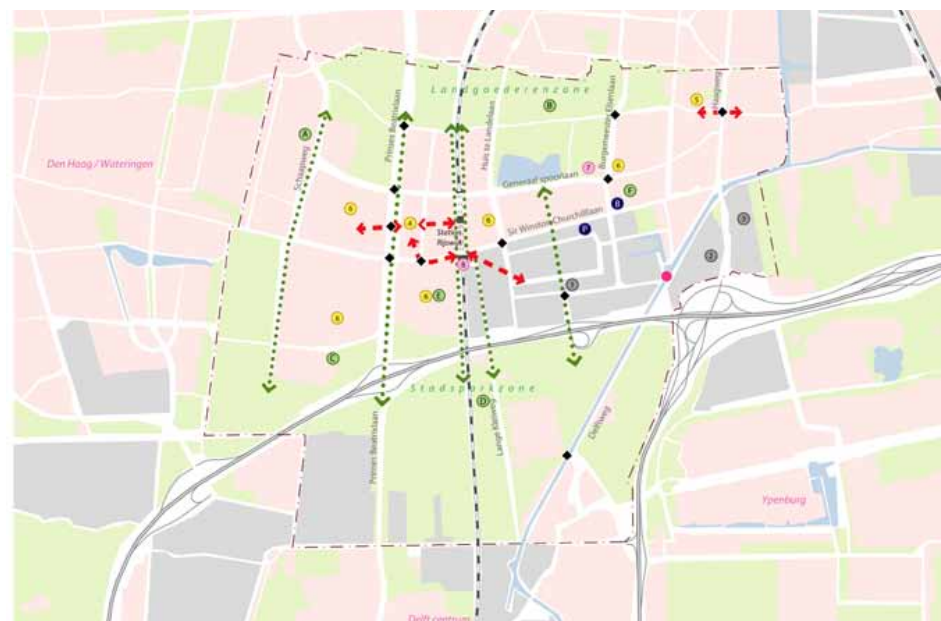
mobiliteit



Langzaamverkeersverbindingen



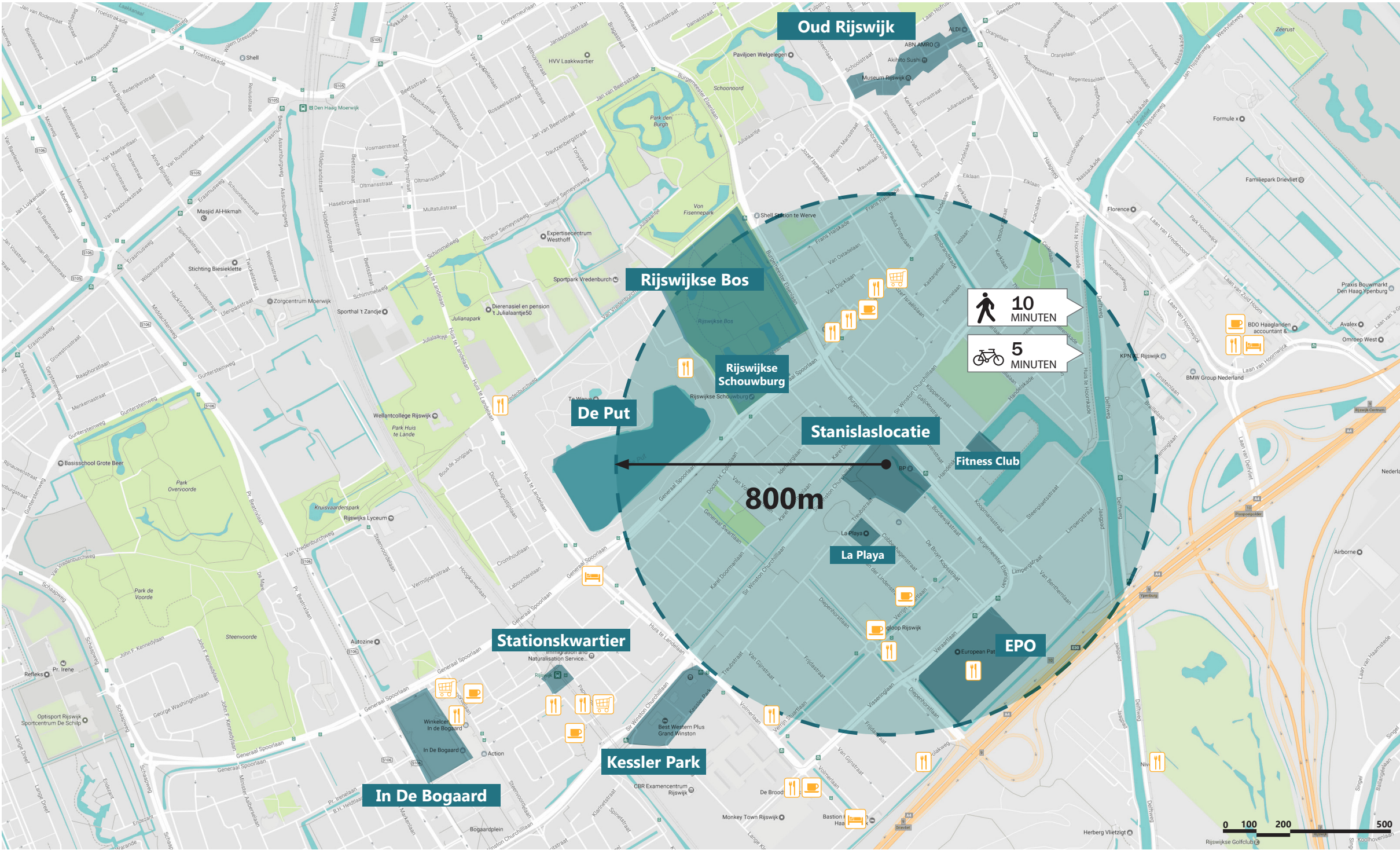
PLANKAART NETWERKVISIE FIETS 2020 RIJSWIJK



PLANKAART NETWERKVISIE VOETGANGERS 2020 RIJSWIJK

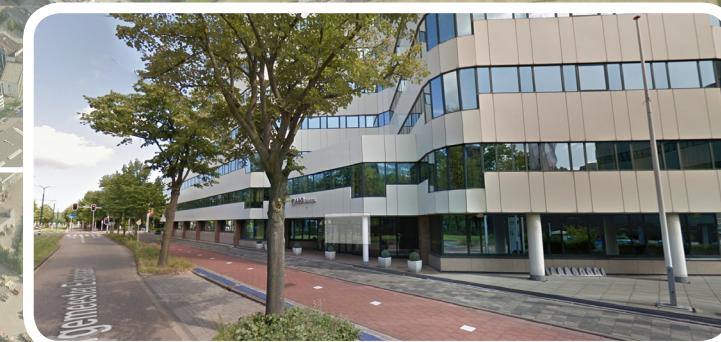


voorzieningen



bestaande voorzieningen in de omgeving

1. Tankstation
2. Politie
3. Parkeergarage
4. Kantoor
5. Outlet store
6. Kantoor
7. Kantoor
8. Kantoor
9. Woningen
10. Brandweer
11. Woningen
12. Station
13. EPO
14. Fitnessclub
15. La Playa indoor sports
16. Lunchcafe

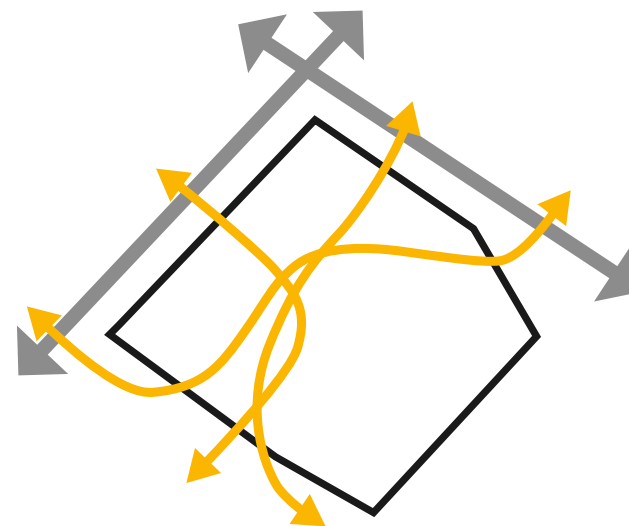


3. Ruimtelijke randvoorwaarden

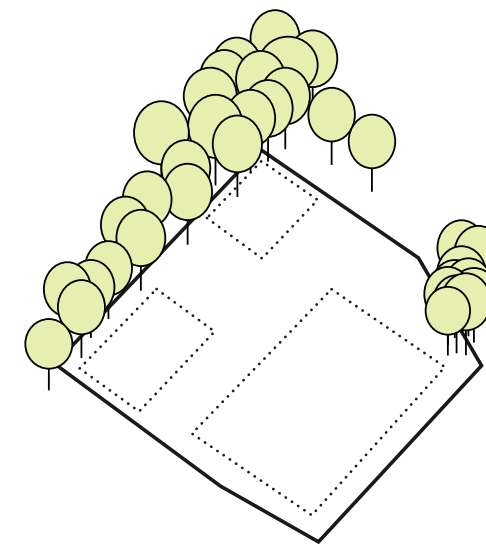
De ruimtelijke analyse laat zien dat de kavel van de Stanislaslocatie geschikt is voor de ontwikkeling van het sportcomplex aangevuld met overige functies en woningen.

De locatie heeft een prominente plek in de Plaspoelpolder en bevindt zich in de 'etalagestrook'. De volgende aspecten zijn van belang voor een succesvolle ontwikkeling:

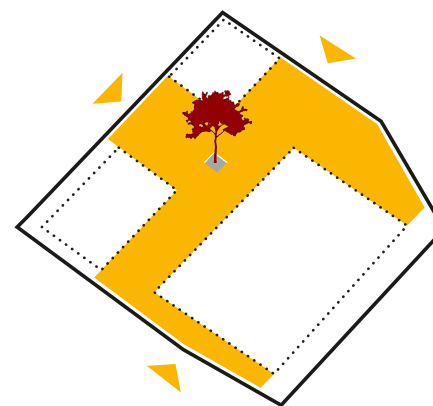
- Integraal faseerbaar plan
- Zicht op sportfunctie
- Langzaamverkeersverbindingen over de kavel die de Plaspoelpolder verbinden met de omliggende wijken
- Groene inpassing perceel versterken
- Een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met groen op het perceel. Een horecavoorziening voor het sportcomplex die ook uitnodigend is voor de gebruikers van de Plaspoelpolder
- Slanke woontoren met een hoogwaardige uitstraling als baken aan de kruising van de Sir Winston Churchillaan en de Burgemeester Elsenlaan. De toren mag zich - door de ligging aan één van de stadsassen en op de hoek van de Plaspoelpolder - onderscheiden van de hoogte van Hofmeesters tot een hoogte van 65 meter. Door de positie aan het kruispunt en oriëntatie op het noorden is de schaduwwerking en vermindering van lichttoetreding op omliggende percelen nihil.



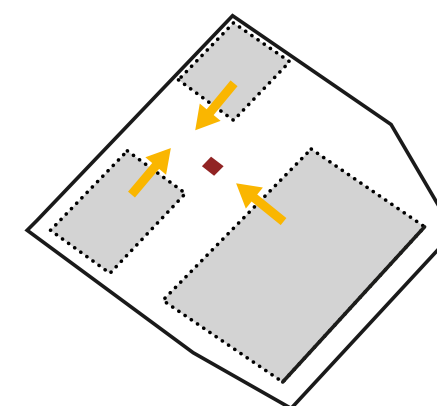
langzaamverkeersverbindingen



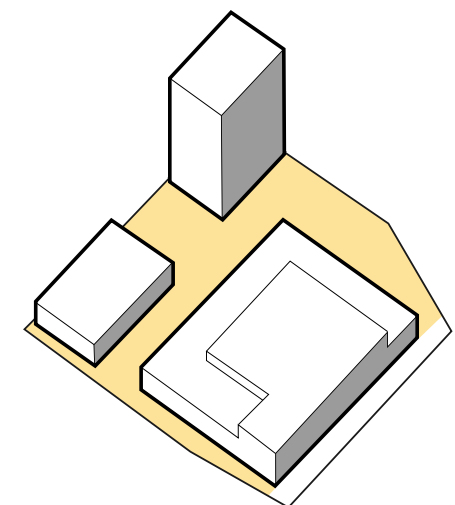
groene omzoming



aantrekkelijke openbare ruimte in het gebied



ensemble van gebouwen met doorzichten



slanke toren op de noordhoek van de kavel

4. Programma van Eisen sport

Het Programma van Eisen voor het nieuwe sportcomplex bestaat uit het Programma van de Marimbahal en de Van Zweedenzaal aangevuld met een extra kleine zaal.

De grootste wedstrijdruimte bestaat uit een hal van 52 x 28 meter met een vrije hoogte van 9 meter die middels ophaalbare scheidingswanden is op te delen in drie gelijke zaaldelen ten behoeve van bewegingsonderwijs.

De hal heeft een tribune met 400 zitplaatsen verdeeld over een vaste tribune op de eerste verdieping en een uitschuifbare tribune op zaalniveau. Aan de zaal zijn 3 clusters van 2 kleedruimtes met douches gekoppeld, waarvan 2 geschikt voor mindervalide bezoekers. De tweede wedstrijdruimte bestaat uit een hal van 40 x 32 meter met een vrije hoogte van 7 meter die middels een ophaalbare scheidingswand is op te delen in twee gelijke zaaldelen ten behoeve van bewegingsonderwijs. De hal heeft een tribune met 250 zitplaatsen verdeeld over een vaste tribune op de eerste verdieping en een uitschuifbare tribune op zaalniveau. Aan de zaal zijn 2 clusters van 2 kleedruimtes met douches gekoppeld, waarvan 2 geschikt voor mindervalide bezoekers.

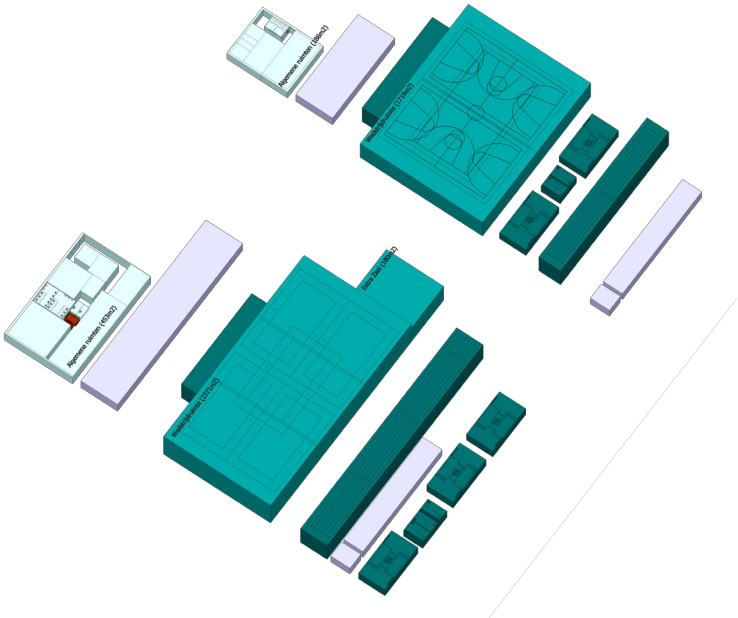
Een derde zaal van 15 x 12 meter heeft een multifunctioneel gebruik en een vrije hoogte van minimaal 3 m.

Tot slot behoort tot het programma voor het sportcomplex een tweetaal verenigingsruimten met bar en algemene voorzieningen.

In totaal heeft het PvE van het sportcomplex een BVO van 5.919 m2.

Hiernaast zijn 148 parkeerplaatsen en 210 fietsparkeerplaatsen onderdeel van het PvE.

De aanvullende commerciële ruimtes ten behoeve van aan sport gerelateerde functies en de te ontwikkelen woningen hebben nog geen vastomlijnd PvE. Hiervoor zijn in deze studie aannames gedaan.



Ruimtelijst

Marimbahal			
Algemeen/entree			
	aantal	m2	totaal m2
1.01	Entree, tochtportaal, hal	1	94.00
1.02	Lift	1	6.00
1.03	Toiletruimten	1	21.00
1.04	Beheerderruimte / receptiebalie	1	50.00
1.05	E.H.B.O.-/massageruimte	1	15.00
1.06	Verenigingsruimte	1	40.00
1.07	Berging	1	5.00
1.08	Werkkast	1	8.00
TOTAAL ALGEMEEN			239.00
Wedstrijdruimten			
	aantal	m²	totaal m²
2.01	Sporthal 52 x 28 m (vrije hoogte 9m)	1	1,456.00
2.02	Toestellenberging	1	120.00
2.03	Tribune (deels uitschuifbaar, 400 toeschouwers)	1	400.00
2.04	Vergaderruimte	1	20.00
2.05	Wedstrijdleidingruimte	1 pm	pm
2.06	Overige ruimtes p.m.	1	145.00
TOTAAL WEDSTRIJDRIJDMTEN			2,141.00
Kleedruimten			
	aantal	m²	totaal m²
3.01	kleed-/wasruimten	4	40.00
3.02	kleed-/wasruimten miva	2	44.00
TOTAAL KLEEDRIJDMTEN			248.00
Personeel			
	aantal	m²	totaal m²
4.01	docenten-/scheidsrechtersruimten à 10m²	3	10.00
TOTAAL PERSONEEL			30.00
Horeca			
	aantal	m²	totaal m²
5.01	Keuken	1	20.00
5.02	Verblijfsruimte horeca	1	100.00
5.03	Bar	1	30.00
5.04	Magazijn	1	15.00
5.05	Containerruimte	1	5.00
5.06	Toiletten	1 pm	pm
5.07	foyers/ tijdelijke uitgiftepunten	1 pm	pm
TOTAAL HORECA			170.00
Installaties/techniek			
	aantal	m²	totaal m²
6.01	Technische- en installatieruimte	1	44.00
6.02	Stookruimte	1 pm	pm
6.03	Luchtbehandelingsruimte	1 pm	pm
6.04	Transformatorruimte incl meterkast	1 pm	pm
TOTAAL TECHNIEK			44.00
Subtotaal NETTO VLOEROPPERVLAK			2,872.00
Verkeersruimten (gangen)		10%	287.20
Toeslag netto-bruto		5%	143.60
Subtotaal			430.80
TOTAAL BVO			3,302.80

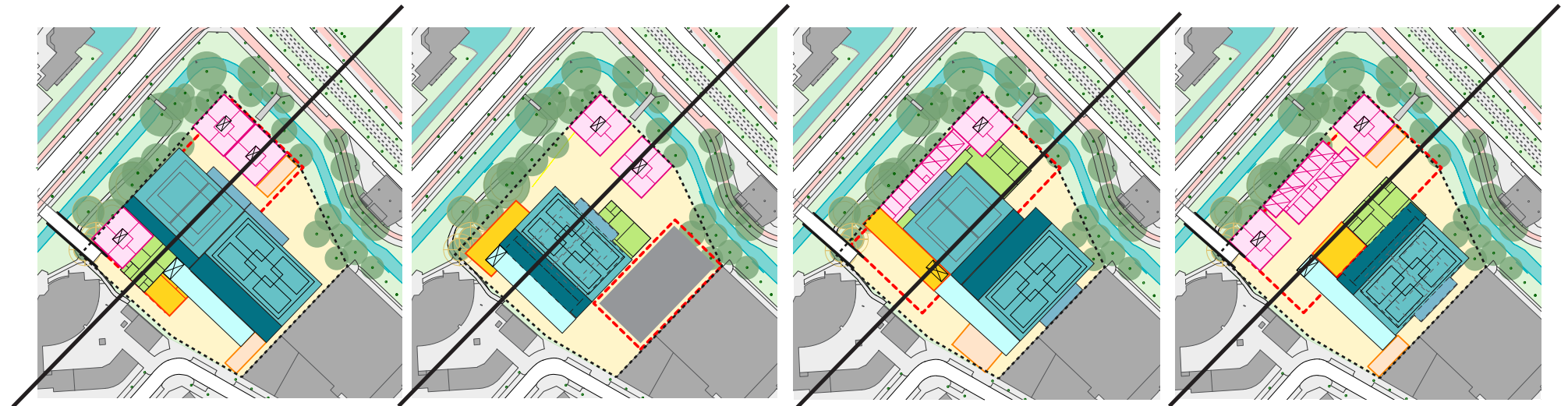
Van Zweedenzaal +extra zaal			
Algemeen/entree			
	aantal	m2	totaal m2
1.09	Toiletruimten	1	10.00
1.10	Verenigingsruimte	1	40.00
1.11	Berging	1	5.00
1.12	Werkkast	1	4.00
TOTAAL ALGEMEEN			59.00
Wedstrijdruimten			
	aantal	m²	totaal m²
2.07	Sporthal 40 x 32 m (vrije hoogte 7m)	1	1,280.00
2.08	Toestellenberging	1	80.00
2.09	Tribune (deels uitschuifbaar, 250 toeschouwers)	1	200.00
2.10	Vergaderruimte	1	20.00
2.11	Wedstrijdleidingruimte	1 pm	pm
2.12	Overige ruimtes p.m.	1	145.00
2.13	Extra Kleine Zaal	1	180
TOTAAL WEDSTRIJDRIJDMTEN			1,905.00
Kleedruimten			
	aantal	m²	totaal m²
3.03	kleed-/wasruimten	3	40.00
3.04	kleed-/wasruimten miva	1	44.00
TOTAAL KLEEDRIJDMTEN			164.00
Personeel			
	aantal	m²	totaal m²
4.01	docenten-/scheidsrechtersruimten	2	10.00
TOTAAL PERSONEEL			20.00
Horeca			
	aantal	m²	totaal m²
5.01	Keuken	1	10.00
5.02	Verblijfsruimte horeca	1	50.00
5.03	Bar	1	30.00
5.04	Magazijn	1	10.00
5.05	Containerruimte	1	5.00
5.06	Toiletten	1 pm	pm
5.07	foyers/ tijdelijke uitgiftepunten	1 pm	pm
TOTAAL HORECA			105.00
Installaties/techniek			
	aantal	m²	totaal m²
6.01	Technische- en installatieruimte	1	22.00
6.02	Stookruimte	1 pm	pm
6.03	Luchtbehandelingsruimte	1 pm	pm
6.04	Transformatorruimte incl meterkast	1 pm	pm
TOTAAL TECHNIEK			22.00
Subtotaal NETTO VLOEROPPERVLAK			2,275.00
Verkeersruimten (gangen)		10%	227.50
Toeslag netto-bruto		5%	113.75
Subtotaal			341.25
TOTAAL BVO			2,616.25

5. Modellenstudie

5.1 Ordening functies op perceel

Het Programma van Eisen voor het sportcomplex kan op verschillende manieren op de locatie worden gerealiseerd. In een eerste studie hebben we verschillende scenario's getest voor de verdeling van het programma op de kavel.

- Een scenario met de sporthallen in het verlengde van elkaar levert een extreem lang gebouw op dat de kavel volledig blokkeert en woningbouw aan de noordzijde ontoegankelijk maakt.
- Een scenario met een nieuwe meerlaagse parkeergarage op de kavel. Ook hiervoor geldt dat er erg weinig ruimte overblijft voor ontwikkeling van woningen.
- Een scenario met een geïntegreerd ontwerp van sporthal en woningen is niet faseerbaar en levert bouwtechnisch ingewikkelde situaties op in het kader van brandoverslag en geluidsoverdracht.
- Een scenario met een gestapelde sporthal levert het meeste ruimte op voor de ontwikkeling van woningen, maar zorgt voor veel verticale verplaatsingen in het sportcomplex.



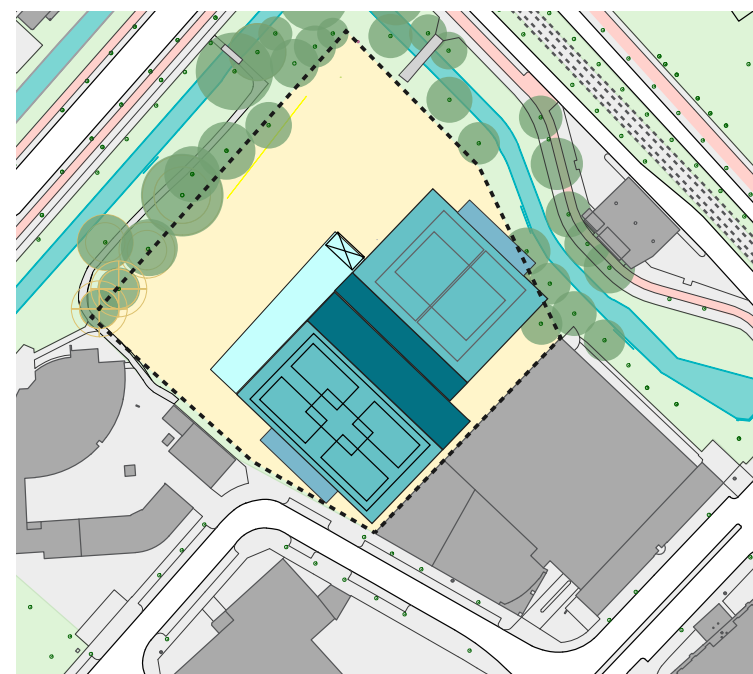
scenario: hallen in verlengde van elkaar

scenario: gebouwde meerlaagse parkeergarage

scenario: sporthallen en woningen geïntegreerd

scenario: hallen gestapeld.

Na bovenstaande studie blijkt een scenario met de sporthallen naast elkaar op maaiveld in de zuidoostzijde van het terrein het meest kansrijk. Hiernaast is het model te zien van het sportcomplex op de kavel dat in de studie verder is uitgewerkt. Dit model heeft als voordeel dat het goed gefaseerd kan worden, de constructie eenvoudig is en bezoekers en sporters zich weinig verticaal te hoeven verplaatsen in het gebouw. De ruimte die aan de noordwestzijde van de kavel overblijft kan in eerste instantie worden gebruikt voor het parkeerterrein van het sportcomplex en later worden ontwikkeld met woningen en overige functies.



Sporthallen naast elkaar, entree zichtbaar vanaf Churchilllaan, woningbouw goed faseerbaar

5.2 Parkeeroplossingen

Voor het sportcomplex is er volgens de parkeernormen een parkeerbehoefte van 148 parkeerplaatsen.

Er is gekeken in de directe omgeving van de locatie in de Plaspoelpolder of er op straat ruimte is om een deel van deze parkeerbehoefte op te lossen.

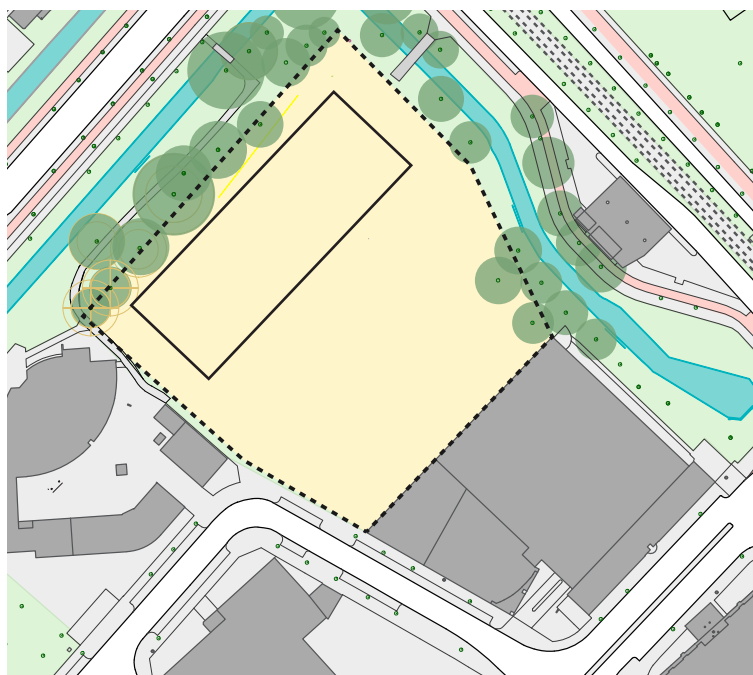
Er zijn in de directe omgeving 62 parkeerplaatsen op straat beschikbaar, zonder dat dit toekomstige ontwikkelingen in de buurt van de kavel op slot zet.

Er dient in dit geval dus een parkeerbehoefte van $148 - 62 = 86$ parkeerplaatsen te worden opgelost.

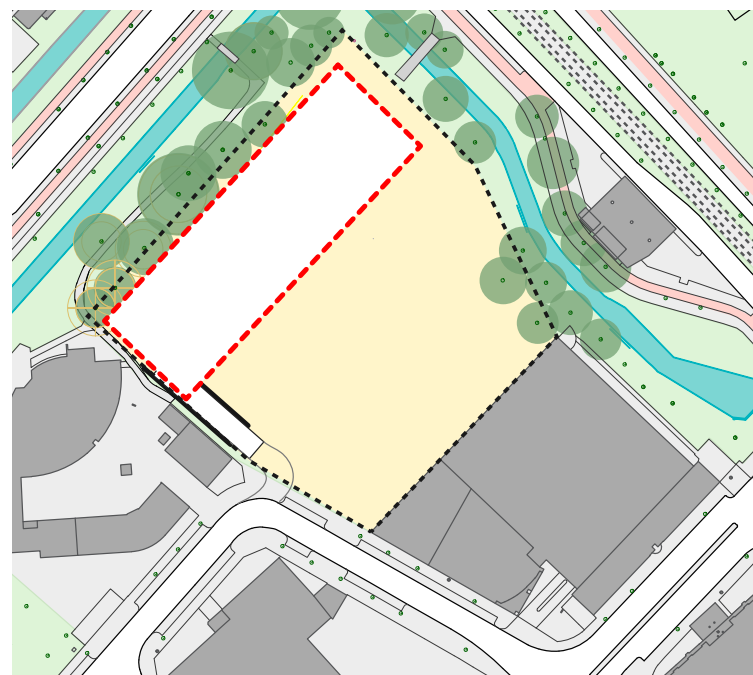
Er zijn verschillende manieren om aan de parkeerbehoefte te voldoen:

1. parkeren op maaiveld
2. parkeergarage ondergronds
3. huur of koop van de bestaande naastgelegen parkeergarage

In verband met de kosten en de faseerbaarheid is er in de uitwerking voor gekozen om voor het sportcomplex in eerste instantie op maaiveld te parkeren.



1. parkeren op maaiveld



2. nieuwe garage op de kavel



3. gebruik van bestaande parkeergarage op de aangrenzende kavel

5.3 Fasering

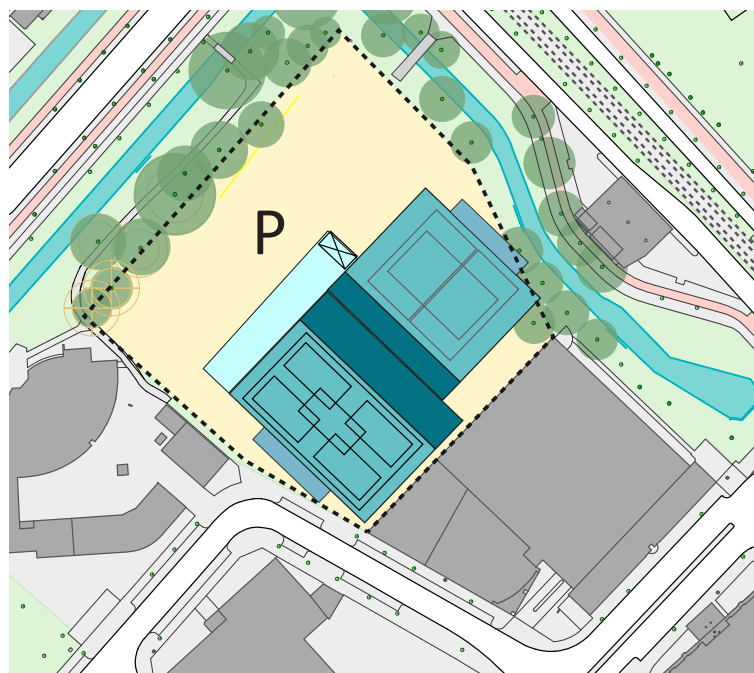
Naast het sportcomplex kunnen er in de toekomst op de kavel overige commerciële functies en woningen ontwikkeld worden. Hiervoor is de parkeernorm respectievelijk 2,5 parkeerplaats/100m² BVO en 1,75 pp per woning (inclusief bezoekersparkeren). Dit laatste is gebaseerd op een gemiddelde woninggrootte van 120m² BVO.

De totale parkeerbehoefte voor de kavel is dus afhankelijk van het aantal te realiseren vierkante meters overige commerciële functies en aantal woningen.

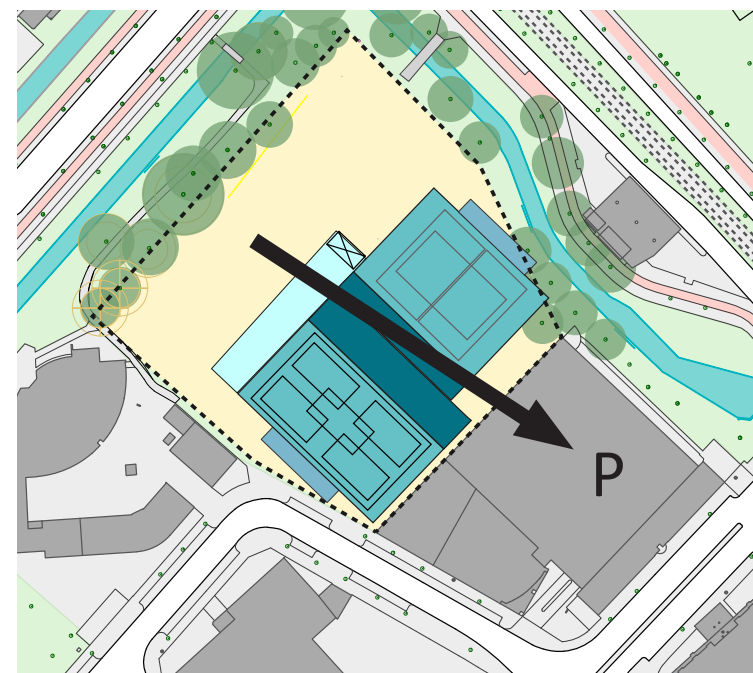
Aangezien er op de kavel geen ruimte meer is als het sportcomplex en parkeerterrein gerealiseerd zijn kan de ontwikkeling van woningbouw pas plaats vinden als de bestaande garage beschikbaar is voor het bezoekersparkeren van het sportcomplex. Op dat moment kan het parkeerterrein op de kavel worden opgeheven en kan er op die plek een parkeergarage gerealiseerd worden voor de woningen en overige functies.

In de meest ideale situatie zou de bouw van de parkeergarage, de woningen en het sportcomplex tegelijkertijd plaatsvinden. Een dergelijke integrale ontwikkeling heeft verschillende voordelen, maar aangezien de bestaande garage niet per direct beschikbaar is zou dit ook langer duren voordat het sportcomplex klaar is.

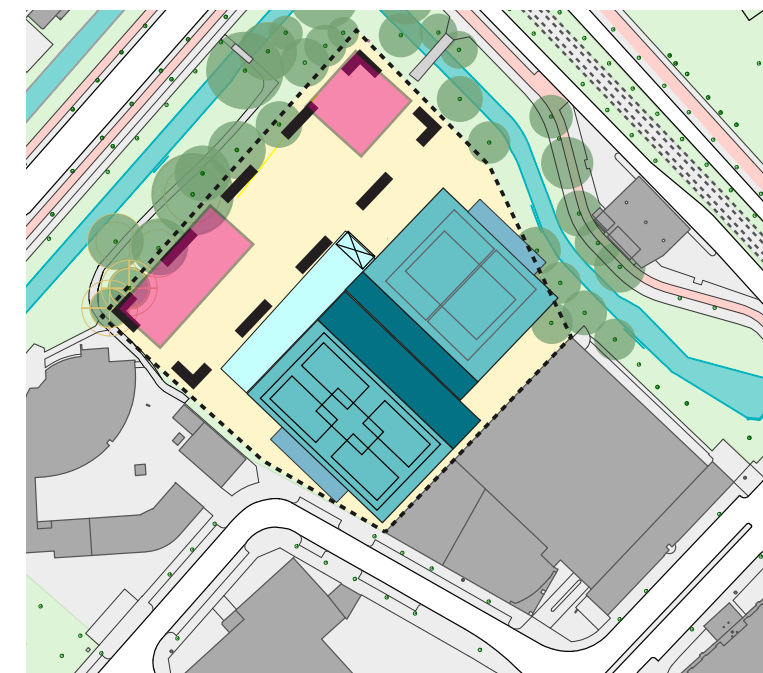
In deze visie gaan we uit van onderstaande fasering. In de eerste fase wordt het sportcomplex en een tijdelijke parkeerterrein aangelegd. Daarna kan de bestaande garage geschikt worden gemaakt voor de parkeerbehoefte van het sportcomplex en kan de bouw van een nieuwe parkeergarage en woningen plaatsvinden zonder dat dat het gebruik van het nieuwe sportcomplex hoeft te belemmeren.



Fase 1: sporthallen en parkeerterrein op maaiveld



Fase 2: parkeerplaatsen t.b.v. van sport in bestaande garage



Fase 3: nieuwe parkeergarage met daarboven woningen en overige functies

Samenvatting en conclusie modellenstudie

Een model met sporthallen naast elkaar is het meest kansrijk.

De positie van het sportcomplex aan de zuidoostzijde van de kavel zorgt er voor dat de blinde gevels van de bestaande bebouwing op de naastgelegen kavel aan het zicht wordt onttrokken. Door de plaatsing van bergingen en blinde gevels aan deze zijde van het gebouw kan het sportcomplex aan de overige drie zijden een representatief uiterlijk hebben en de sportactiviteiten tonen.

Door deze positionering blijft er ruimte over aan de Sir Winston Churchillaan voor toekomstige ontwikkeling van woningbouw. In de eerste fase kan deze ruimte worden gebruikt als parkeerterrein voor het sportcomplex.

De ontwikkeling van de woningbouw kan beginnen zodra de bestaande parkeergarage beschikbaar komt voor de gebruikers van het sportcomplex.

In de uitwerking van het schetsontwerp is uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling. De tekeningen laten de situatie zien voor en na de bouw van een nieuwe garage met daarboven woningen en overige functies.



6. Schetsontwerp

6.1 Concept

Aan de hand van het PvE en de meest gunstige variant uit de modellenstudie hebben we het sportcomplex uitgewerkt in een schetsontwerp.

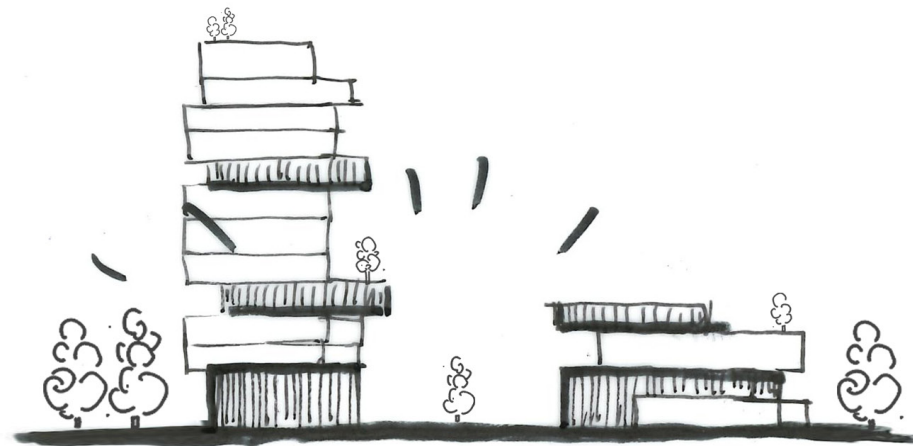
In dit schetsontwerp gaan we uit van een uiteindelijke invulling van de kavel met een verdiepte garage met daarop een ensemble van gebouwen. Het deel met het sportcomplex heeft geen ondergrondse parkeergarage.

De woningbouw is aangevuld met commerciële ruimte die bijvoorbeeld kan worden ingevuld met aan sport gerelateerde activiteiten zoals een fitnessclub, yoga school of praktijk voor fysiotherapie.

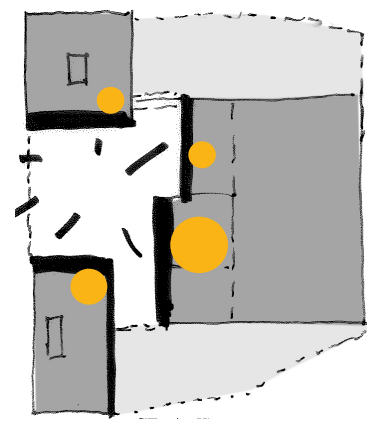
De locatie vraagt om een goede stedenbouwkundige inpassing waarbij een aantrekkelijk gevelbeeld ontstaat, een open en uitnodigend gebouw met zicht op sport. Er wordt gestreefd naar transparantie, interessante doorkijken en dynamiek. Om dit zo optimaal mogelijk vorm te geven hebben we een paar uitgangspunten vastgesteld die hiervoor zorgen:

1. Parkeren en technieken worden zo veel mogelijk uit het zicht opgelost om geen visuele barrière te worden.
2. De hoger gelegen verdiepingen kragen uit over de begane grond zodat er een overdekte buitenruimte ontstaat.
3. Inpassing van groen om een luchtig gebouw te krijgen, waar men overal contact heeft met de natuur.

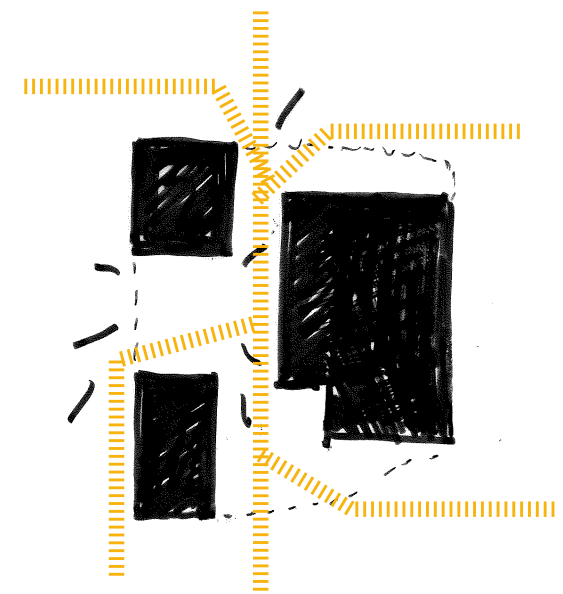
Met deze randvoorwaarden als kapstok voor het ontwerp is er voor het sportcomplex een gebouw ontstaan dat naar alle zijden anders is, aantrekkelijk en uitnodigt om het te betreden. Met open gevels en vele doorzichten naar sport.



Groene buitenruimte. Semi- overdekte buitenruimte
publiek - collectief - privé



verschillende functies zoals horeca, fitness, fysiotherapie in combinatie met de entreehallen van de gebouwen zorgen ervoor dat de publieke ruimte geactiveerd wordt.



Langzaamverkeersroutes versterken verbindingen met de omgeving

De materialen van het sportcomplex en de toekomstige woningbouw dienen robuust te zijn en op elkaar te worden afgestemd.

In het ontwerp is aandacht voor duurzaamheid belangrijk. Het dak van het sportcomplex moet constructief worden voorbereid op de toevoeging van een blauw-groen dak. Dit blauw-groen dak combineert waterberging met biodiversiteit.

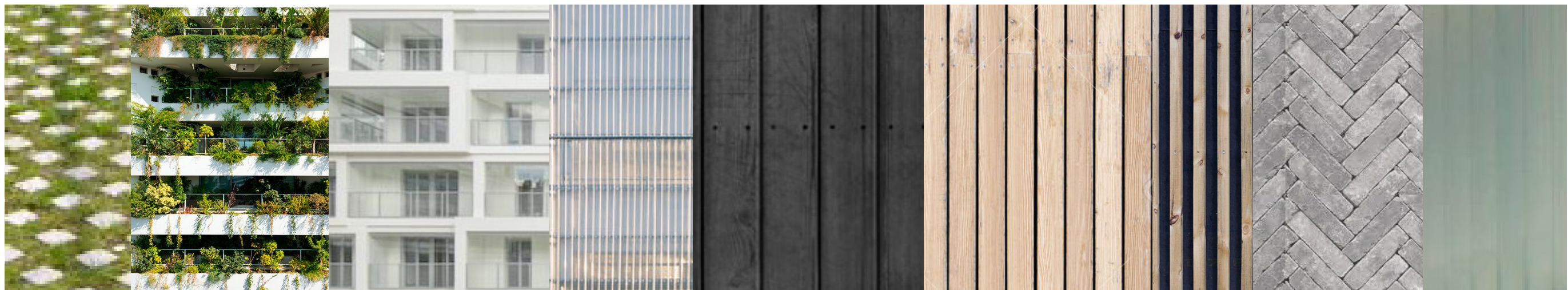
De openbare ruimte moet zowel in de tijdelijke situatie als er nog parkeerplaatsen voor het sportcomplex zijn als in de situatie na ontwikkeling van de woningbouw hoogwaardig en groen worden ingericht. In de tijdelijke situatie worden geparkeerde auto's door middel van hagen aan het zicht onttrokken.



blauw-groen dak



hoogwaardige openbare ruimte



Robuust ontwerp met duurzame, onderhoudsvrije materialen



Schetsontwerp sportcomplex | vogelvlucht zuid

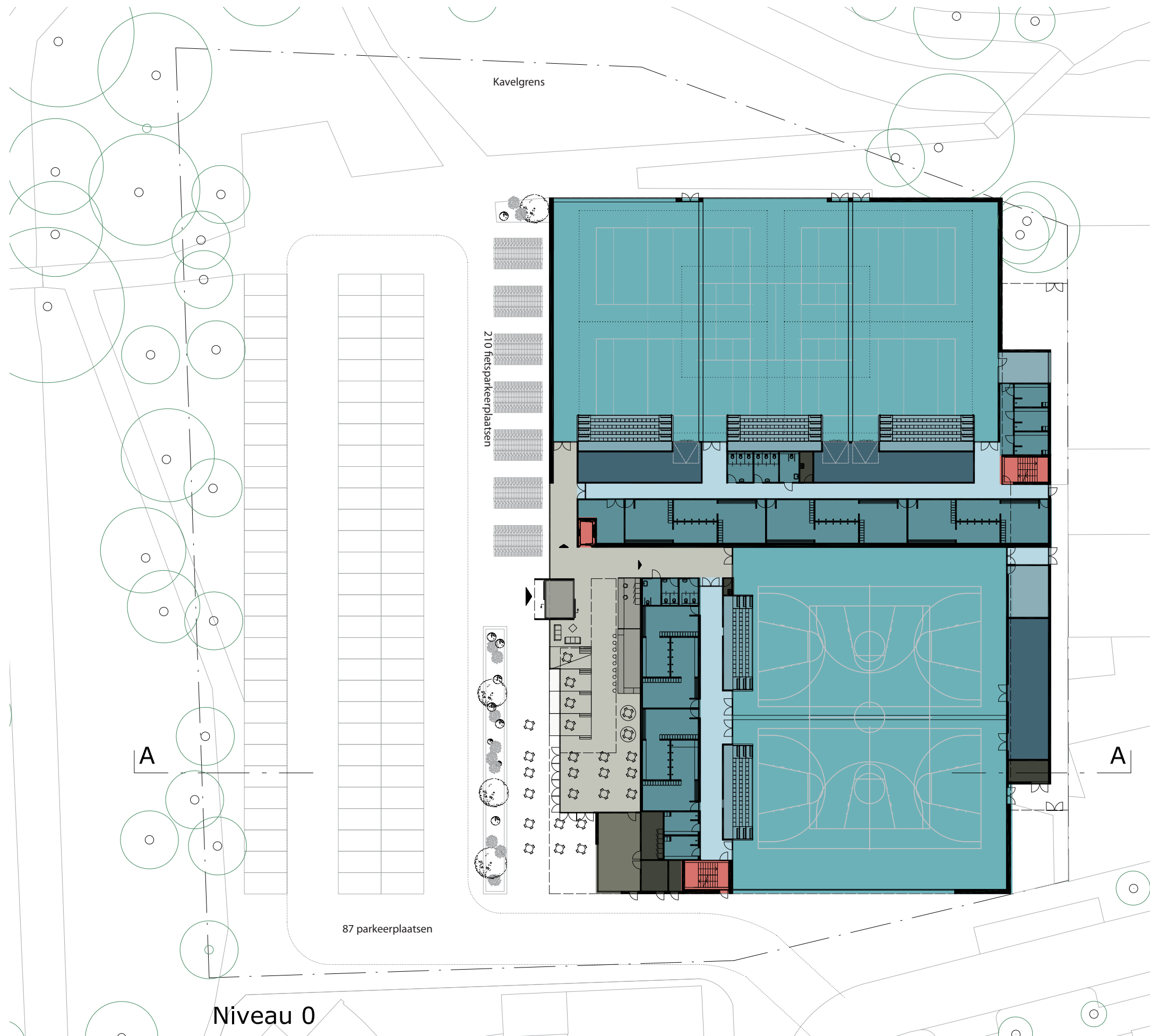


Schetsontwerp sportcomplex | vogelvlucht west

6.2 Situatietekening



1. entree parkeerterrein
2. entree sportcomplex
3. fietsenstalling
4. bus | laden/lossen

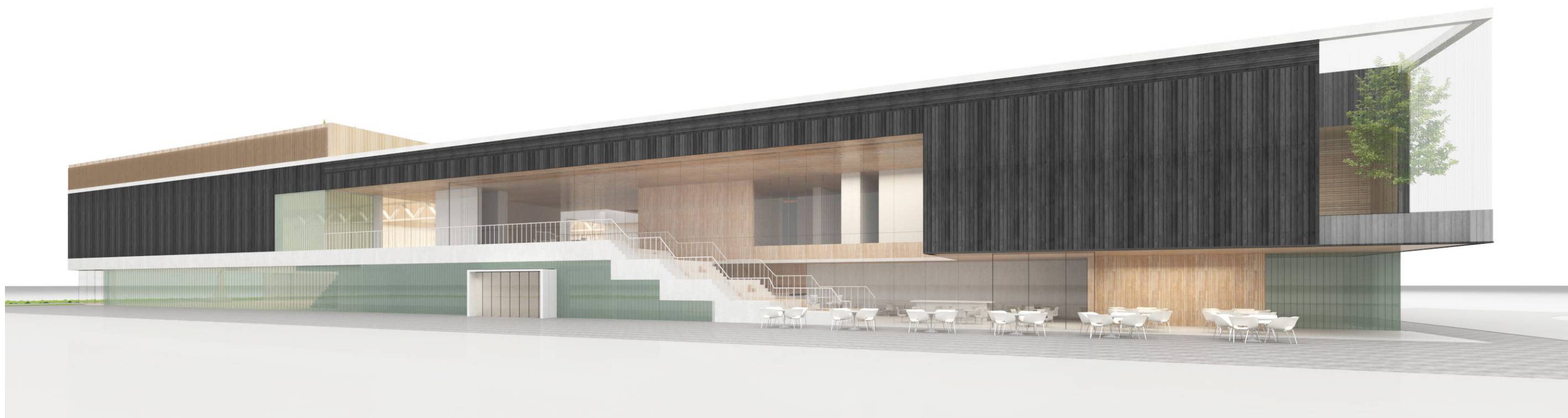


Niveau 0

0 5 10 20 30



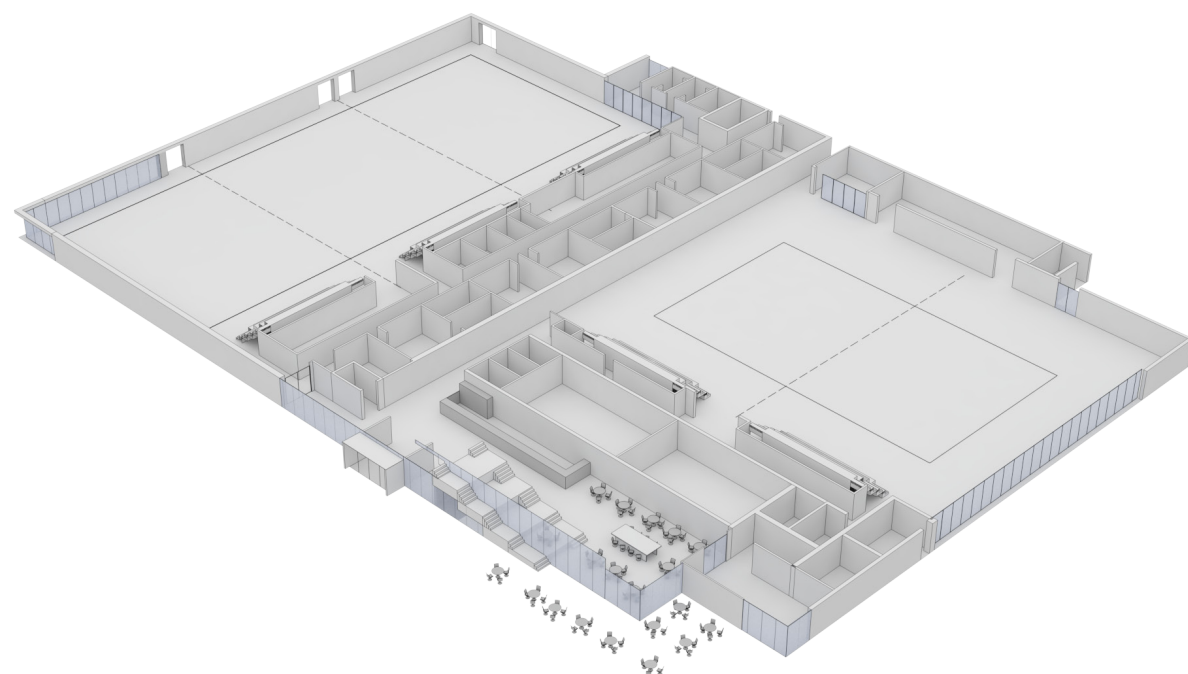
6.3 Tekeningen sportcomplex



Perspectief entreezijde

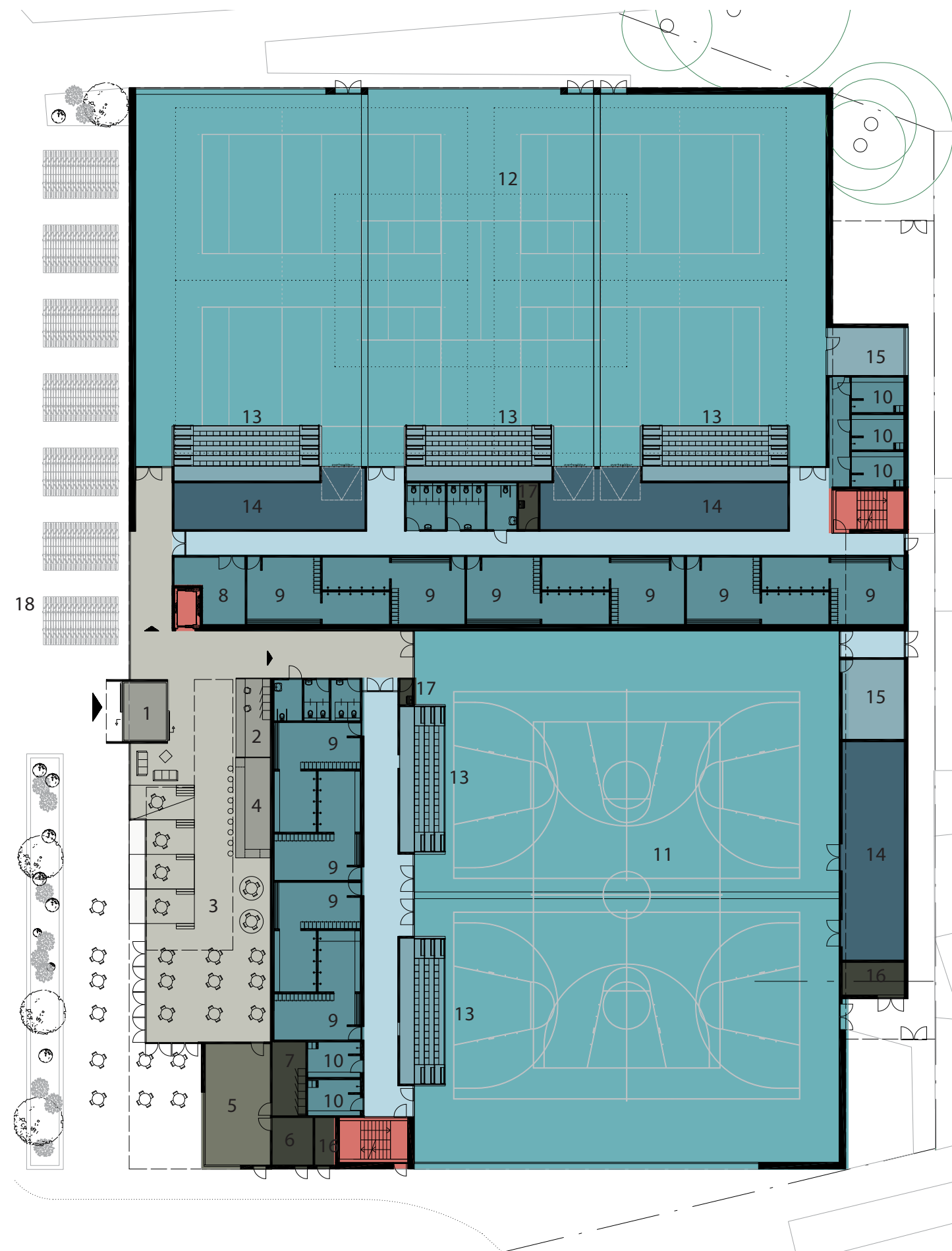


Perspectief entree/ zuidzijde



Niveau 0

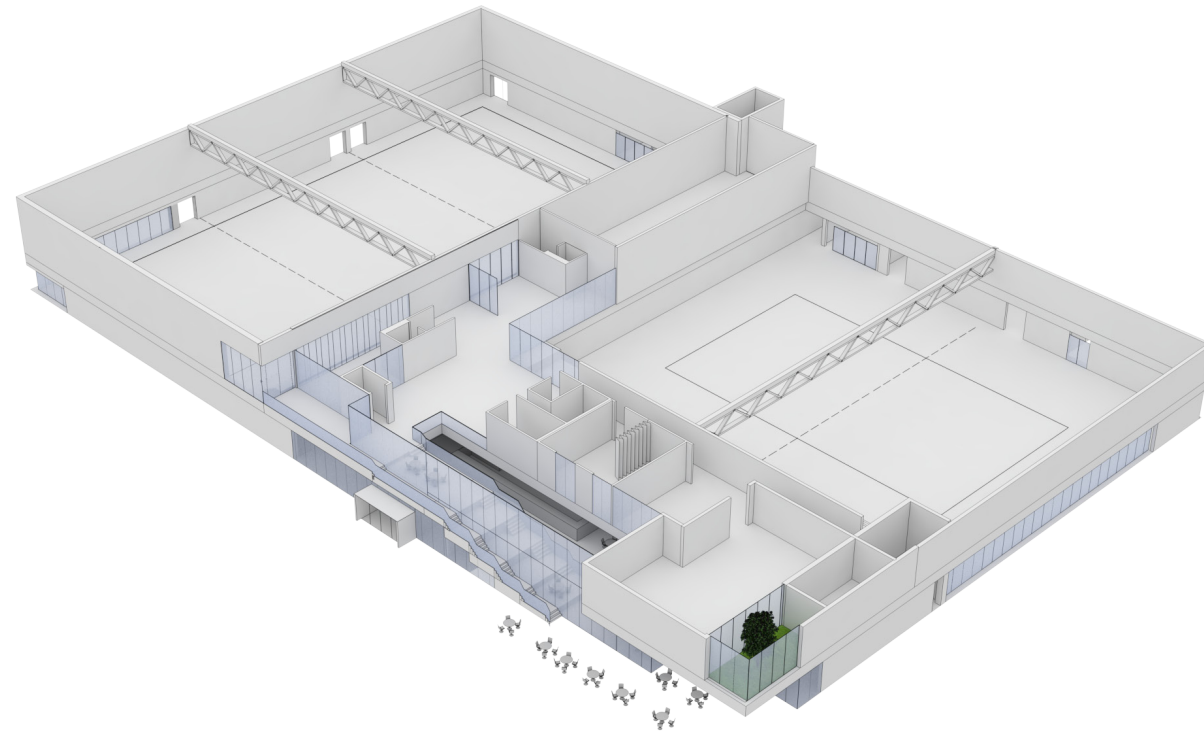
1. Entree
2. Receptie
3. Verblijfsruimte horeca
4. Bar
5. Keuken
6. Containerruimte
7. Magazijn
8. EHBO ruimte
9. Kleed- en wasruimten
10. Docenten-/ scheidsrechtersruimten
11. Sporthal 40 x 32m
12. Sporthal 52 x 28 m
13. Uitschuifbare tribune
14. Toestelberging
15. Wedstrijdleiding
16. Technische ruimte
17. Werkkast
18. Fietsenstalling



BVO begane grond 4.540m²

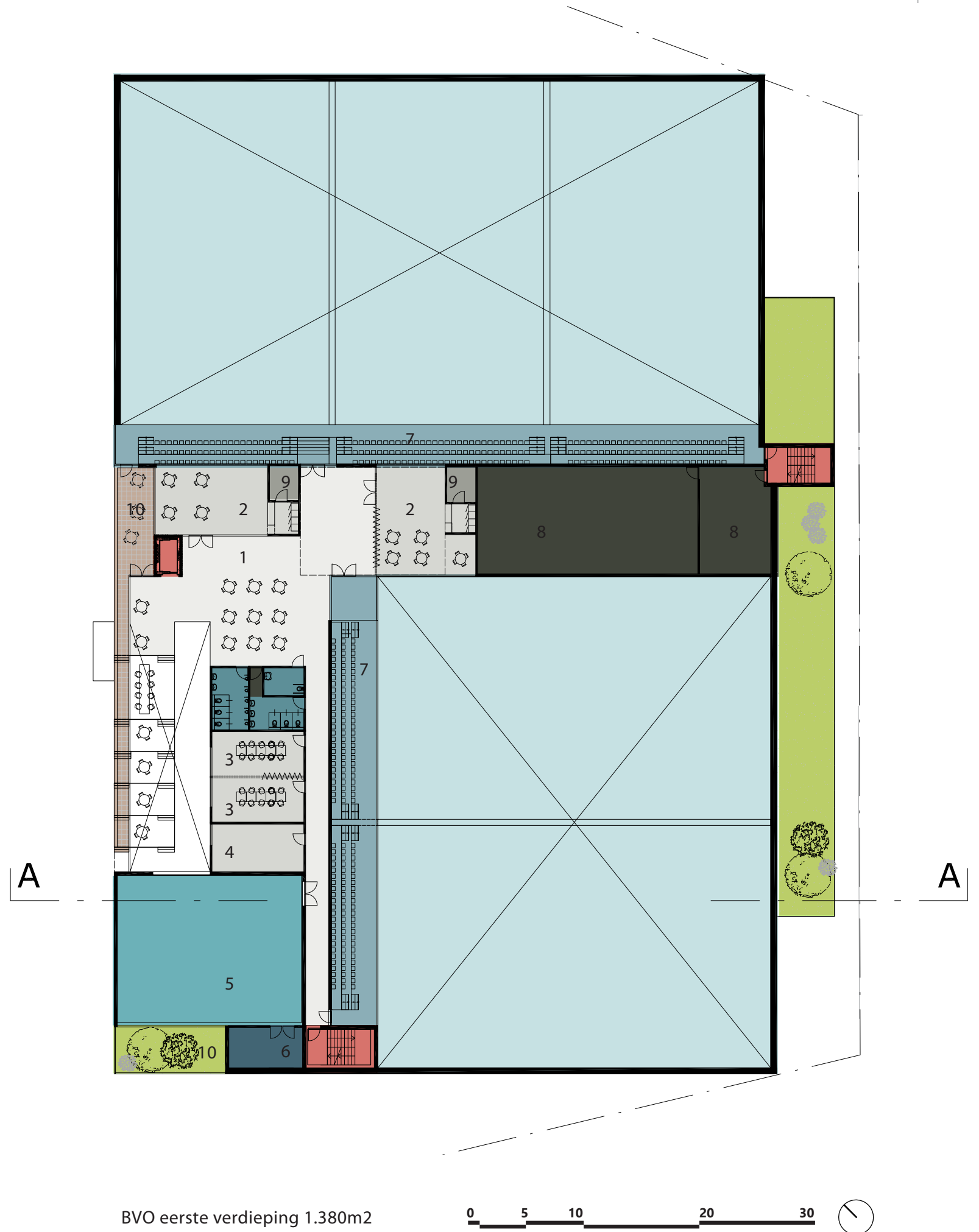
0 5 10 20 30

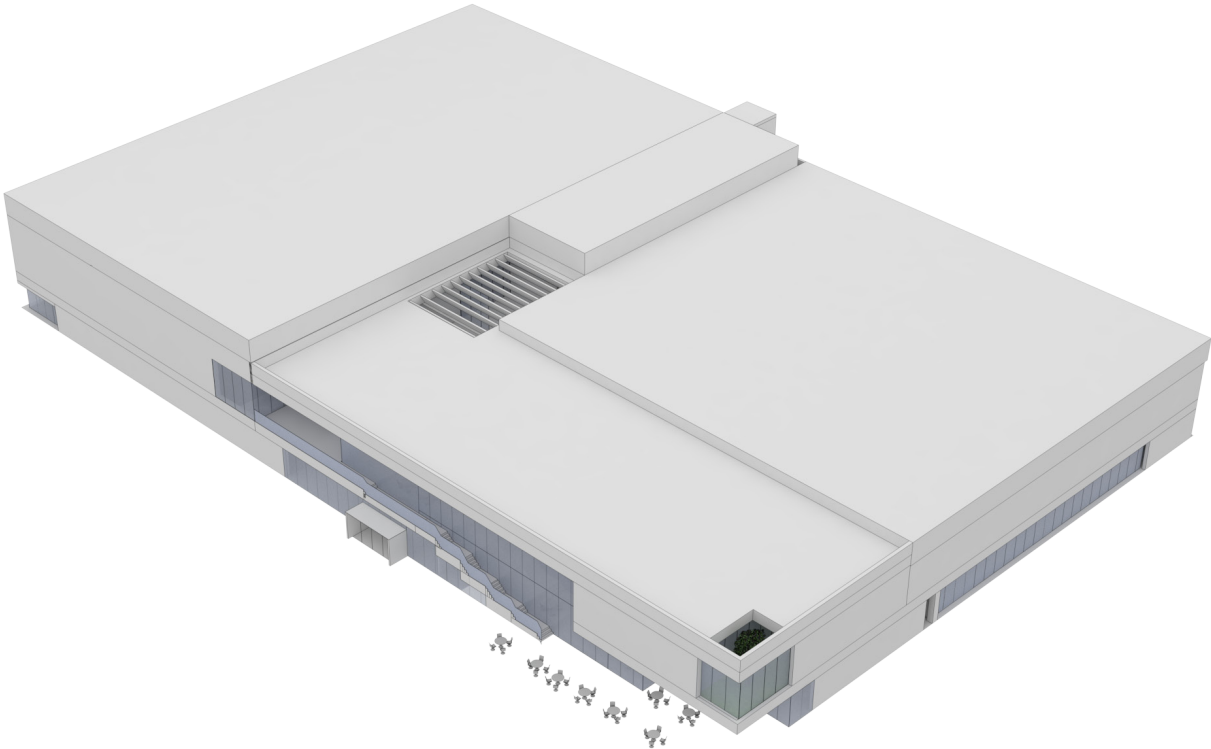




Niveau 1

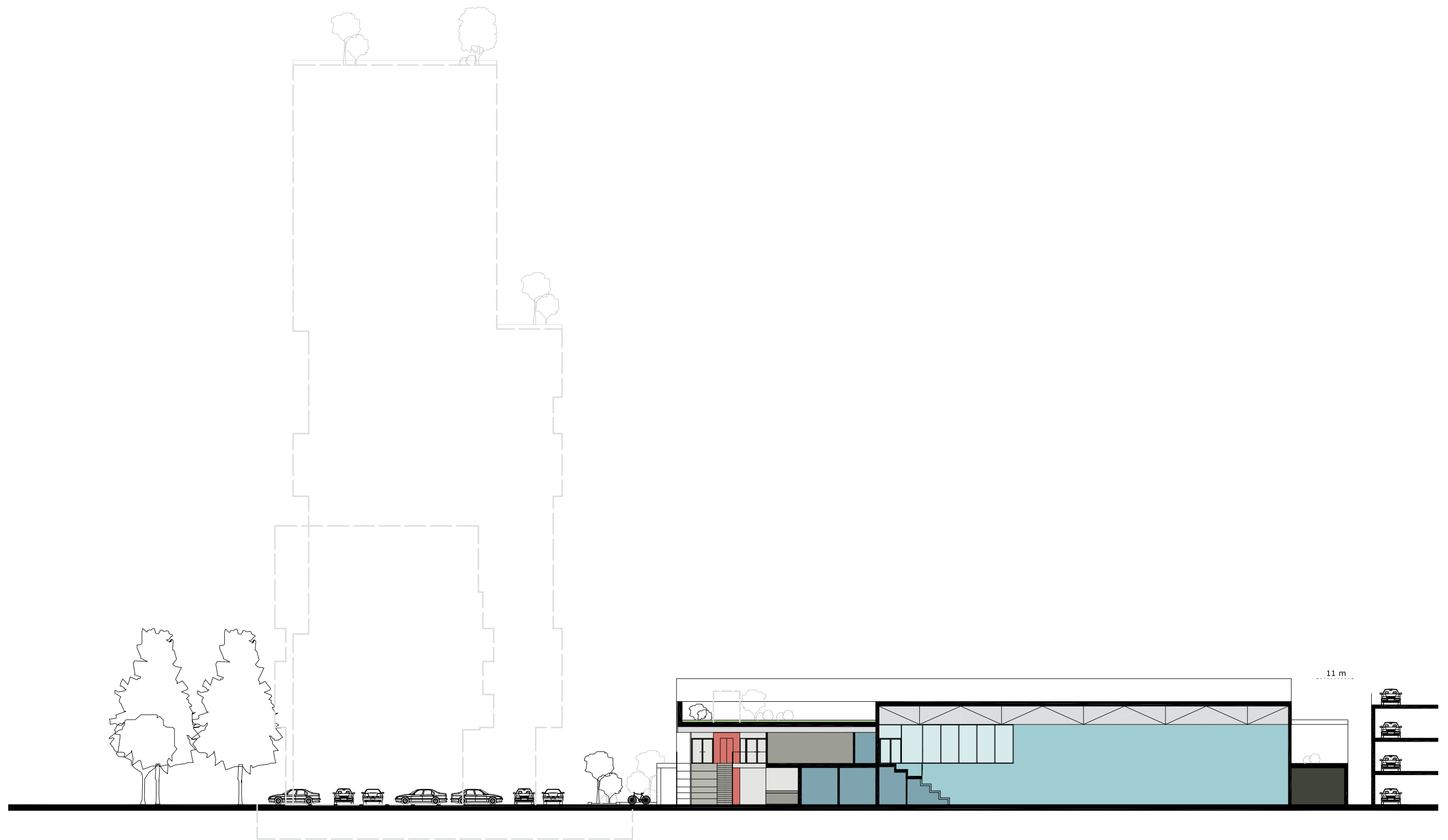
1. Foyer / verblijfsruimte Horeca
2. Verenigingsruimte & bar
3. Vergaderruimte
4. Beheerderruimte/ kantoor
5. Kleine zaal 15 x 12m
6. Berging kleine zaal
7. Tribune
8. Technische ruimte
9. Berging
10. Terras





Dak



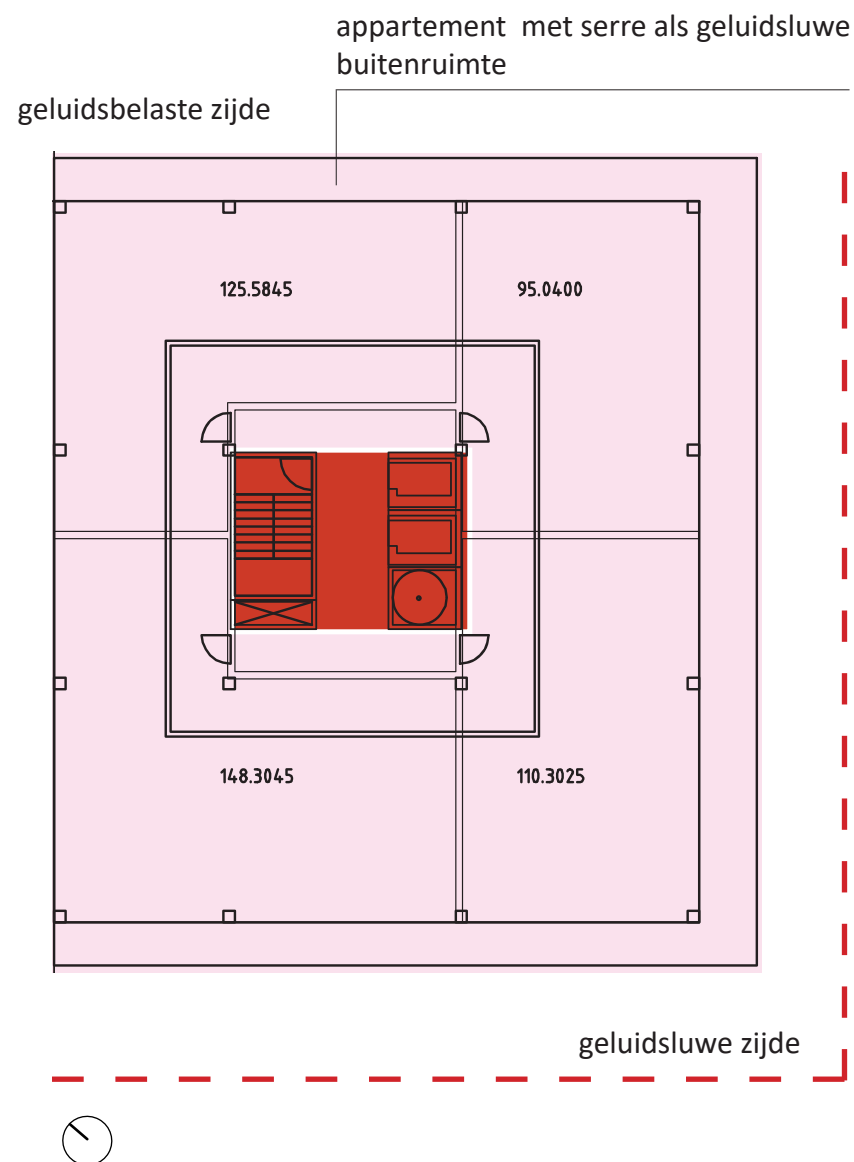


Doorsnede A-A

6.4 Toekomstige ontwikkeling woningen

In de eerste fase wordt het deel van de locatie aan de Sir Winston Churchilllaan als parkeerterrein ingericht. Nadat deze parkeerplaatsen in de bestaande garage kunnen worden ondergebracht komt dit terrein vrij voor de ontwikkeling voor woningbouw. Er is voldoende ruimte om een ondergrondse garage aan te leggen ten behoeve van de parkeerplaatsen die bij de woningen horen, zonder dat hiervoor het gebruik van de sporthal belemmerd wordt.

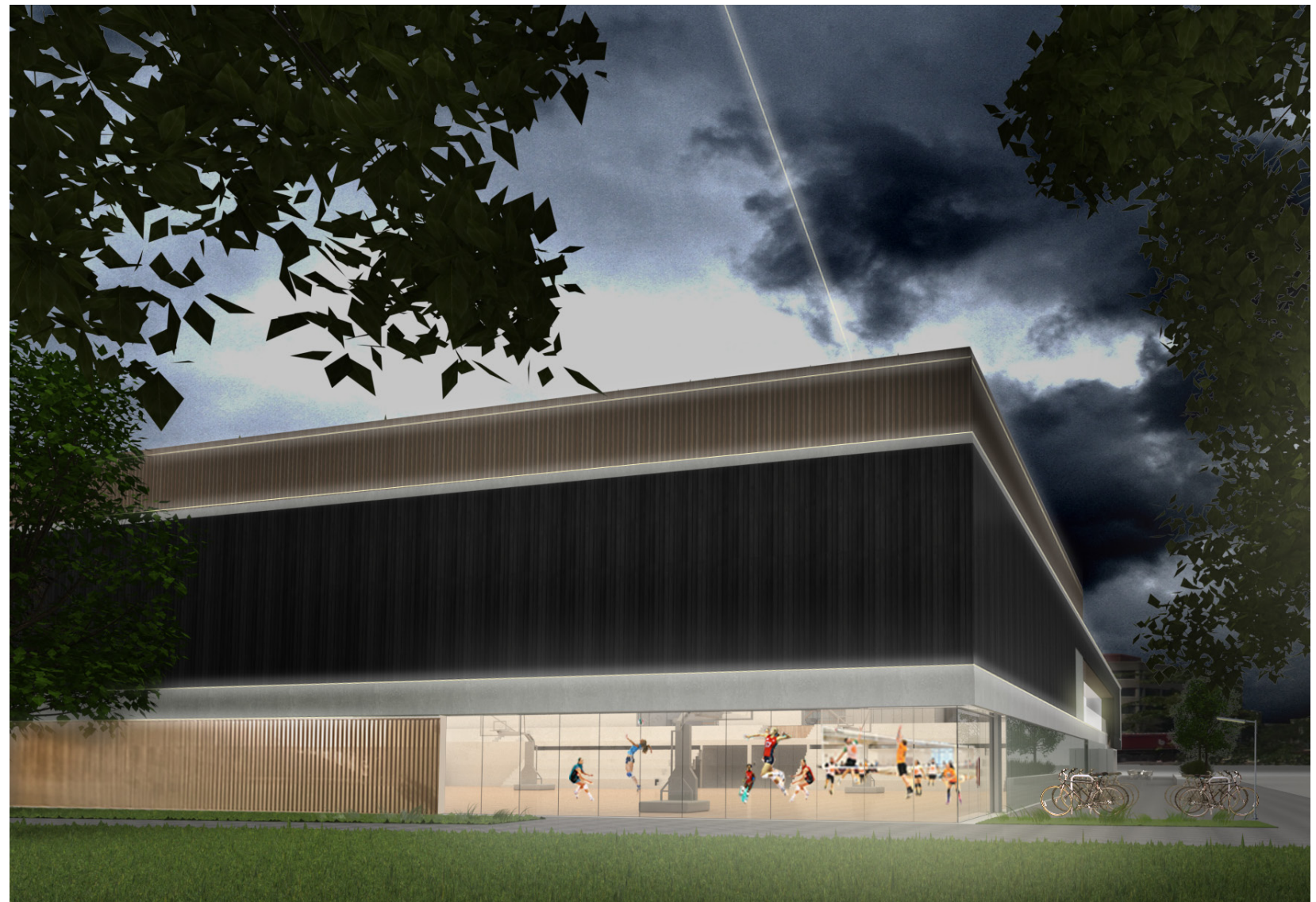
Om de levendigheid op het maaiveld te waarborgen moeten de plinten van de nieuwe bebouwing met representatieve (aan sport gerelateerde) functies worden ingericht.



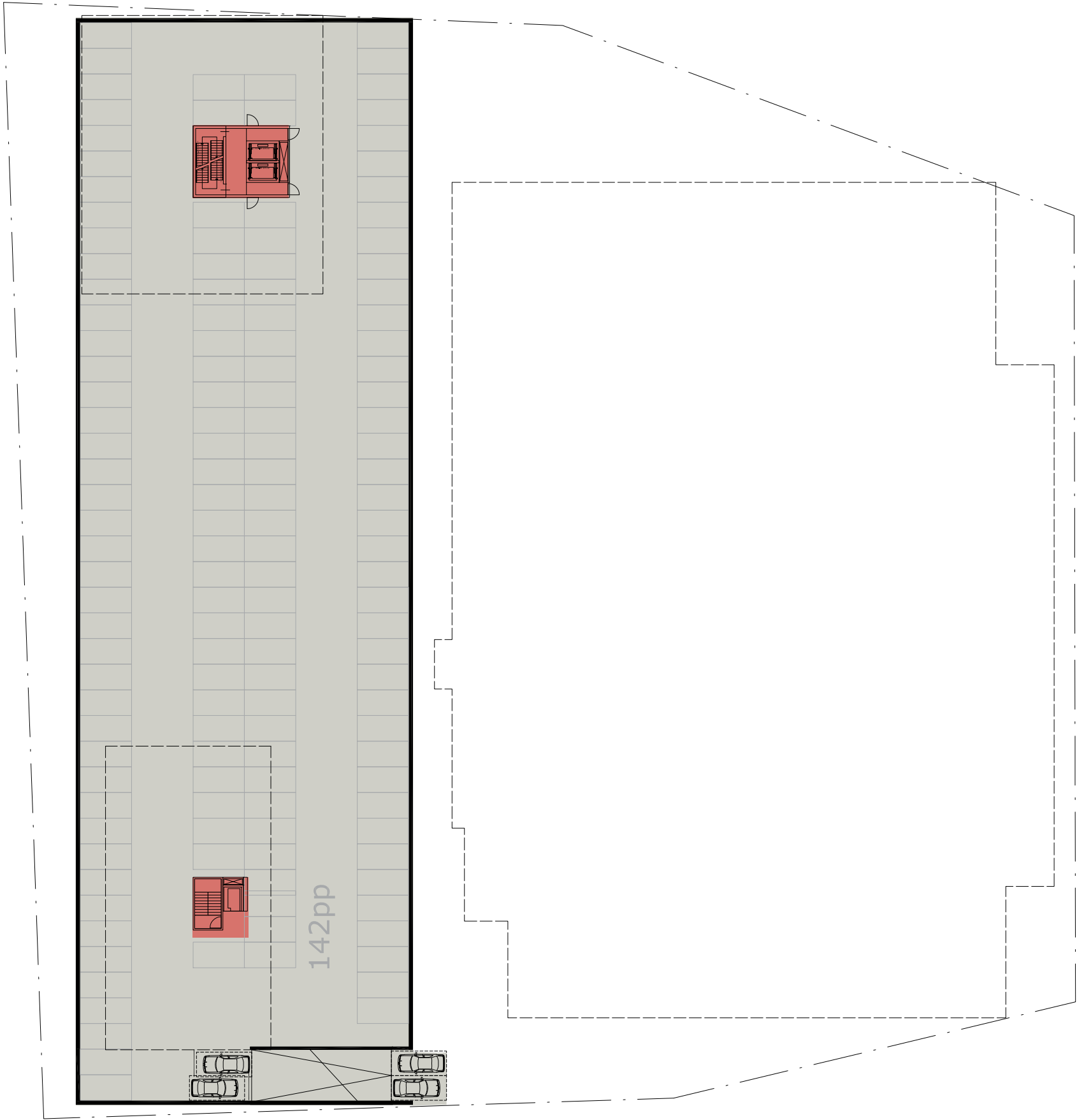
6.5 Impressies

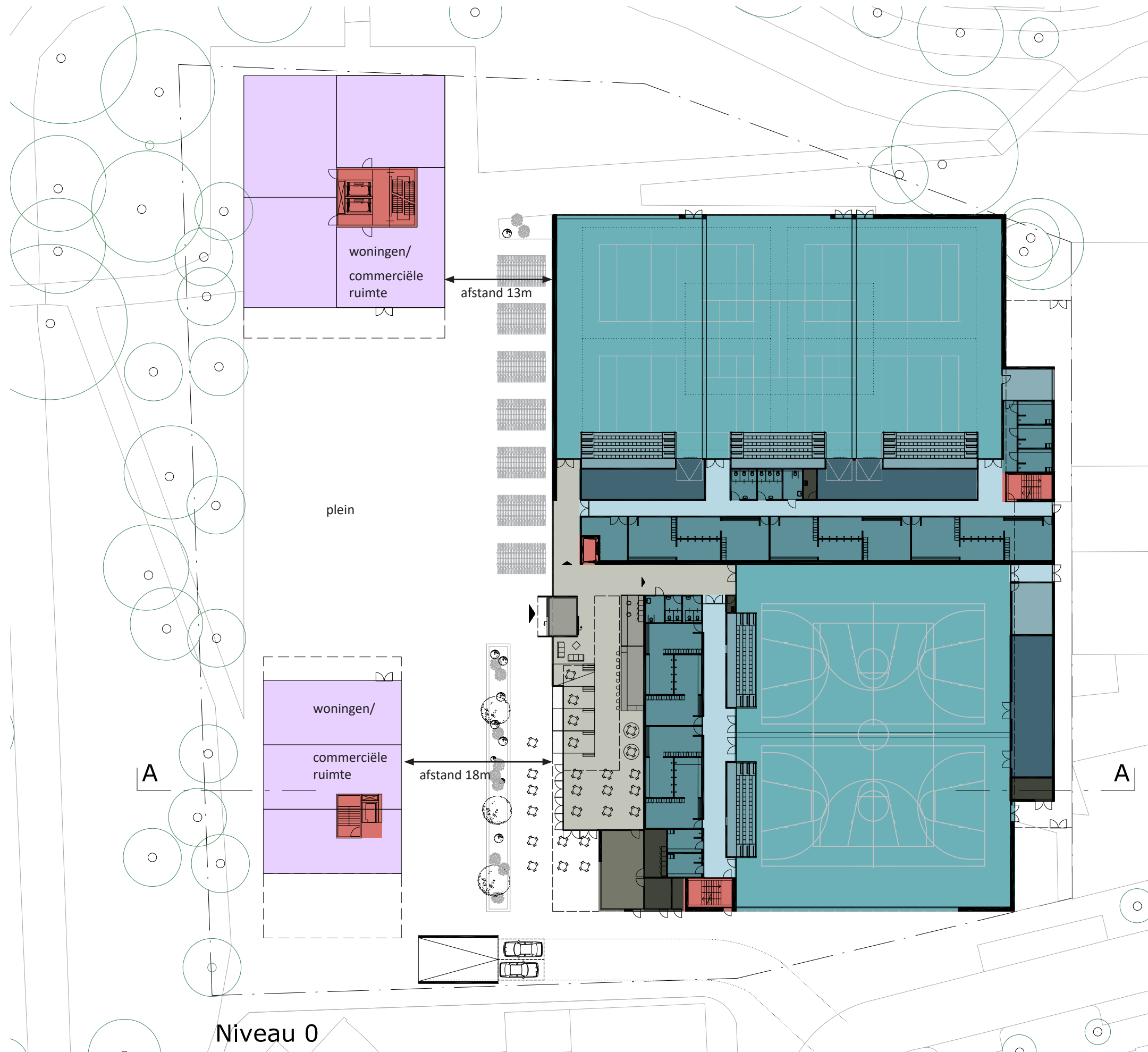


impressie openbare ruimte tussen de gebouwen met levendige plintfuncties

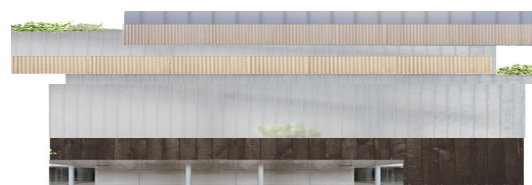
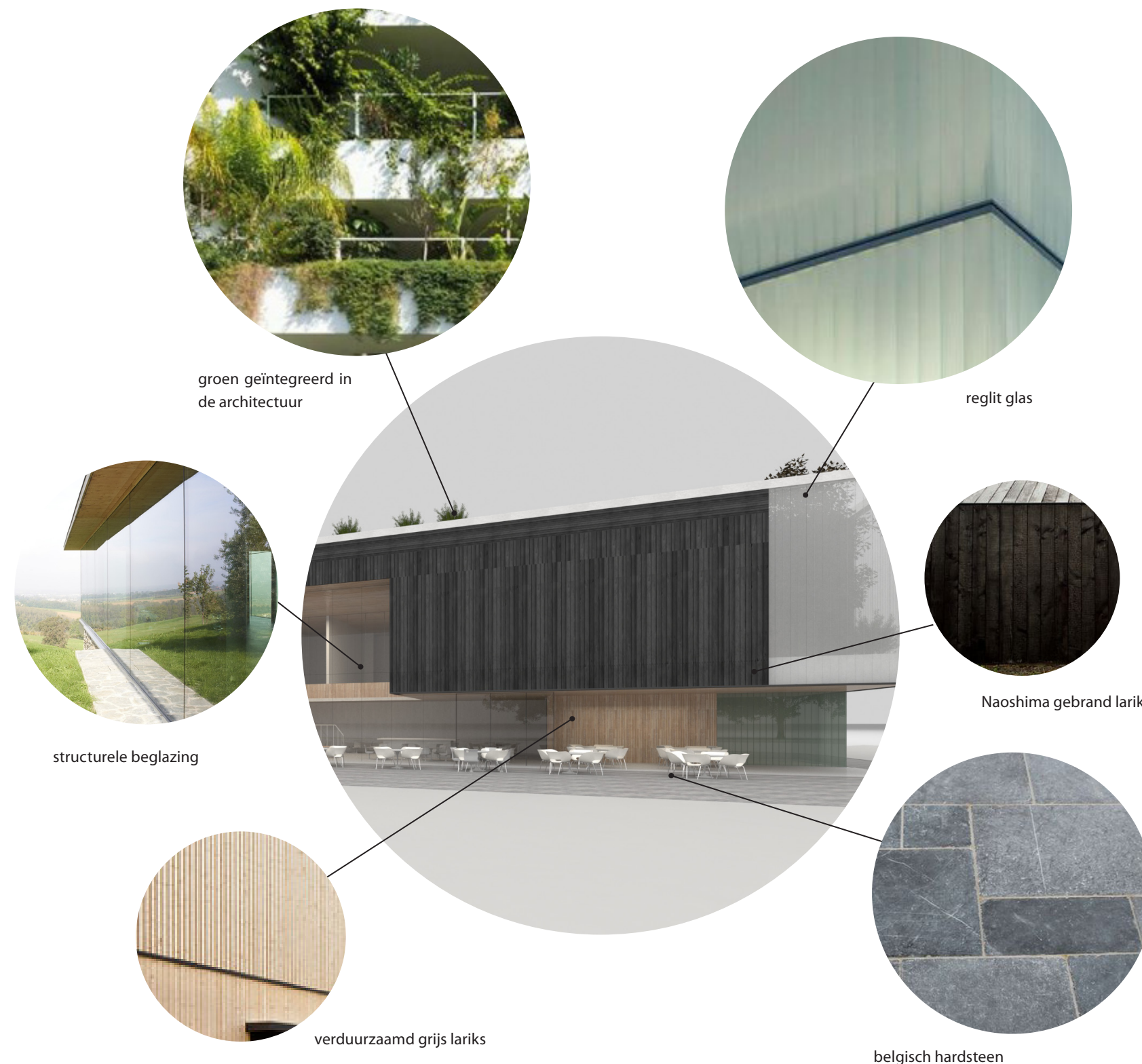


zicht op sport is belangrijk in het ontwerp





7. Beeldkwaliteit



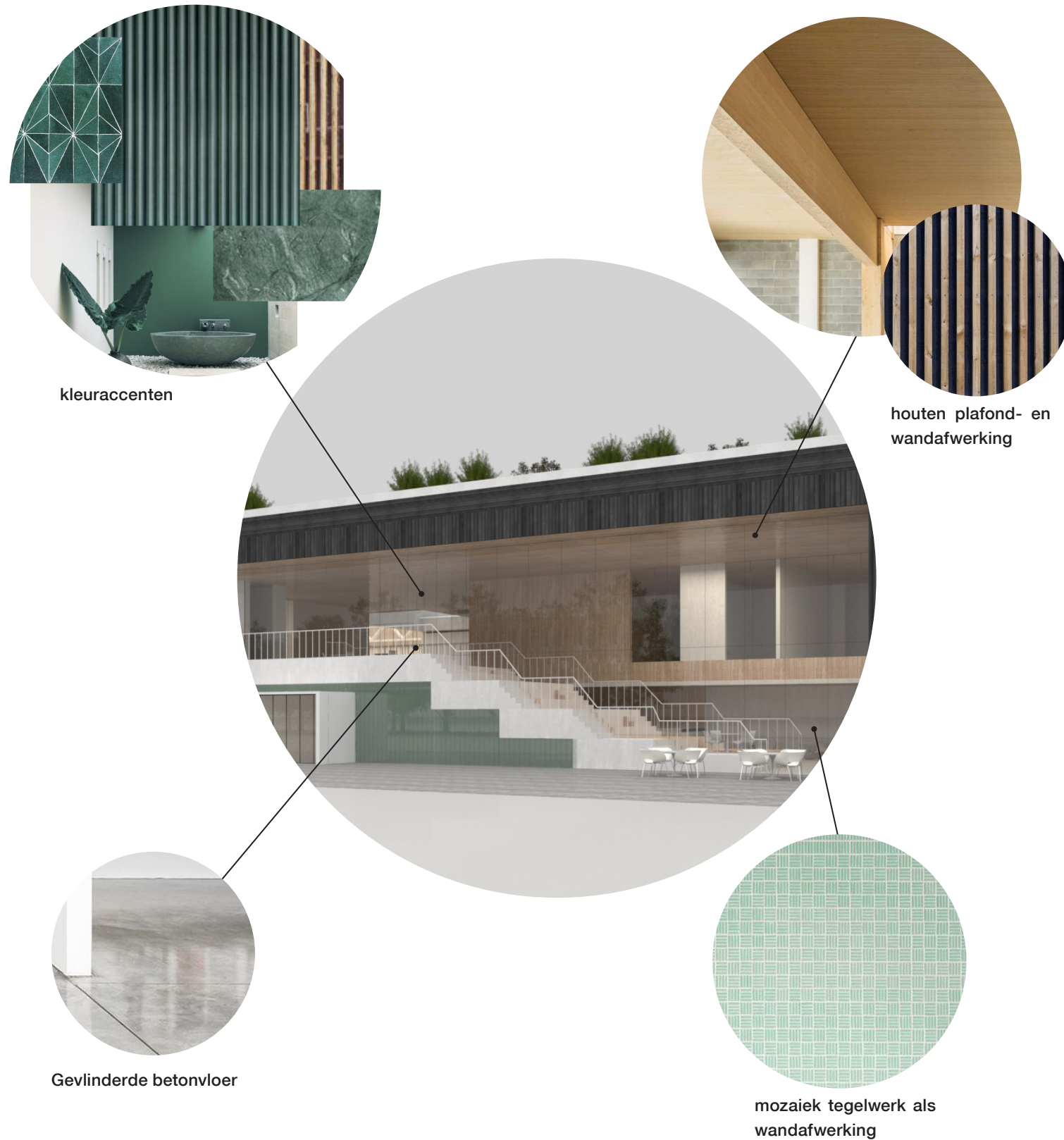
chic - stoer - industrieel - duurzaam

Het project bevindt zich in de zogenaamde etalage zone van de Plaspoelpolder. De uitstraling die het project krijgt is belangrijk in de transformatie van de Plaspoelpolder. Het ensemble moet aansluiten bij de industriële sfeer maar ook een nieuwe richting aangeven. Wij stellen voor om voor de beeldkwaliteit uit te gaan van enerzijds stoere en industriële materialen en anderzijds van een chique, duurzame en groene uitstraling die past bij kwalitatief hoogwaardige woningbouw. De combinatie van die twee is bij uitstek geschikt om het sportcomplex een duidelijk sportgebouw te laten zijn dat toch past in het ensemble.

Exterieur

Zowel de toekomstige woningen als het sportcomplex bestaan uit een opeenstapeling van verschillende verdiepingen met verschillende afmetingen.

De lagen bestaan uit stoer, chique materialen zoals glazen u-profielen, gebrand hout en prefabbeton afgewisseld met structurele beglazing en serres. Op de daken van het sportcomplex en de collectieve daken van de woongebouwen worden tuinen voorzien. Balustrades van plantenbakken geven het ensemble een frisse groene uitstraling.



Interieur

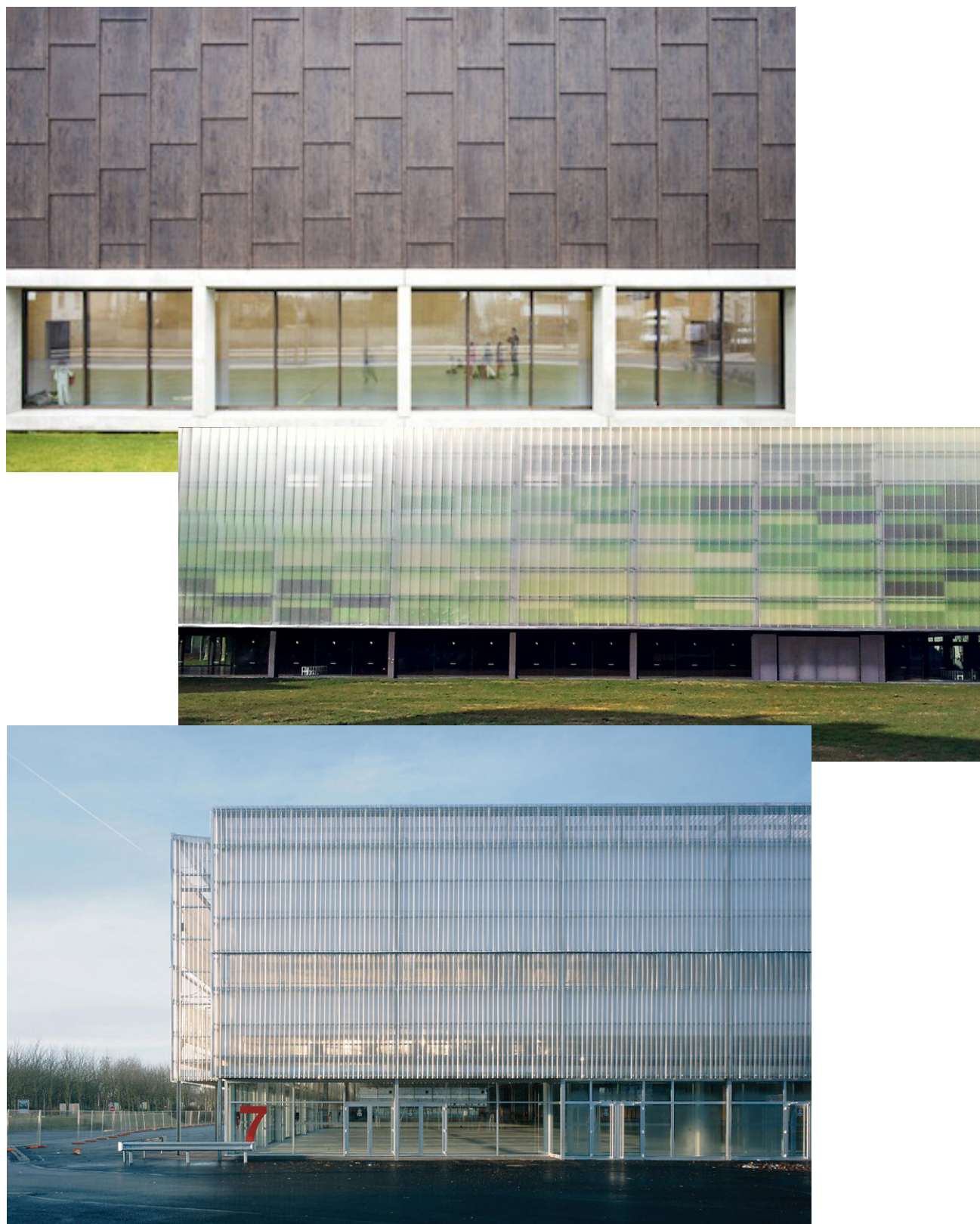
De materialisering van het interieur is gericht op doorzicht en transparantie. Met veel glas en lichte materialen wordt het een uitnodigend gebouw. De toegepaste materialen zijn robuust en duurzaam zodat minimaal onderhoud nodig is. Voor de plafondafwerking van de sportzalen, verenigingsruimten horeca en entree is een open systeem van houten latten met daarachter akoestische demping voorzien.



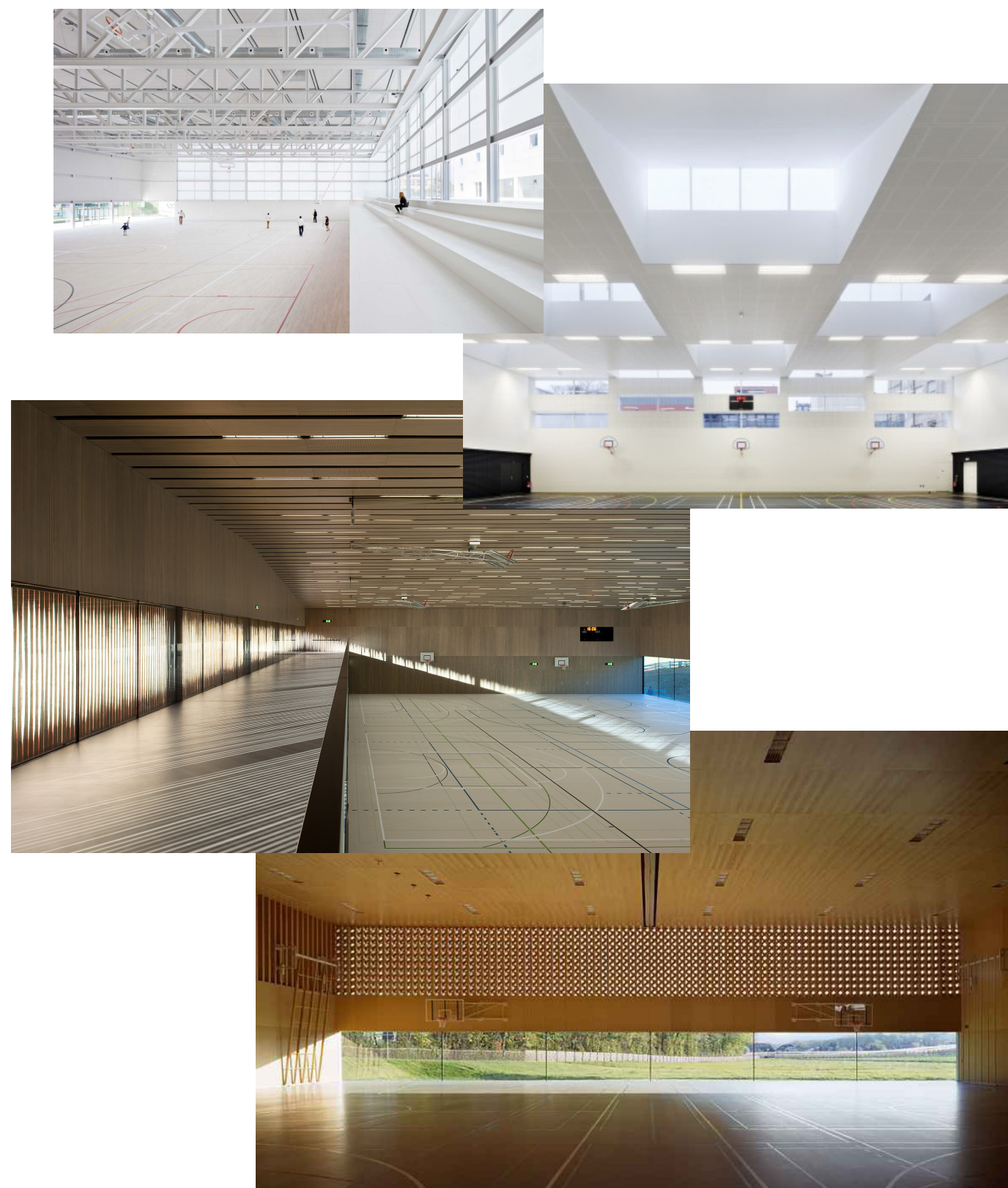
openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is gericht op gebruik. Zitelementen, fietsenstalling, verlichtingsarmaturen en overige inrichting vormen een eenheid en zijn robuust. In de tijdelijke situatie bestaat een groot deel van het terrein uit grasklinkers waarop geparkeerd kan worden. In de uiteindelijke situatie met woningen wordt deze ruimte een plein op het dak van de parkeergarage, bekleed met natuursteen.

referenties zicht op sport



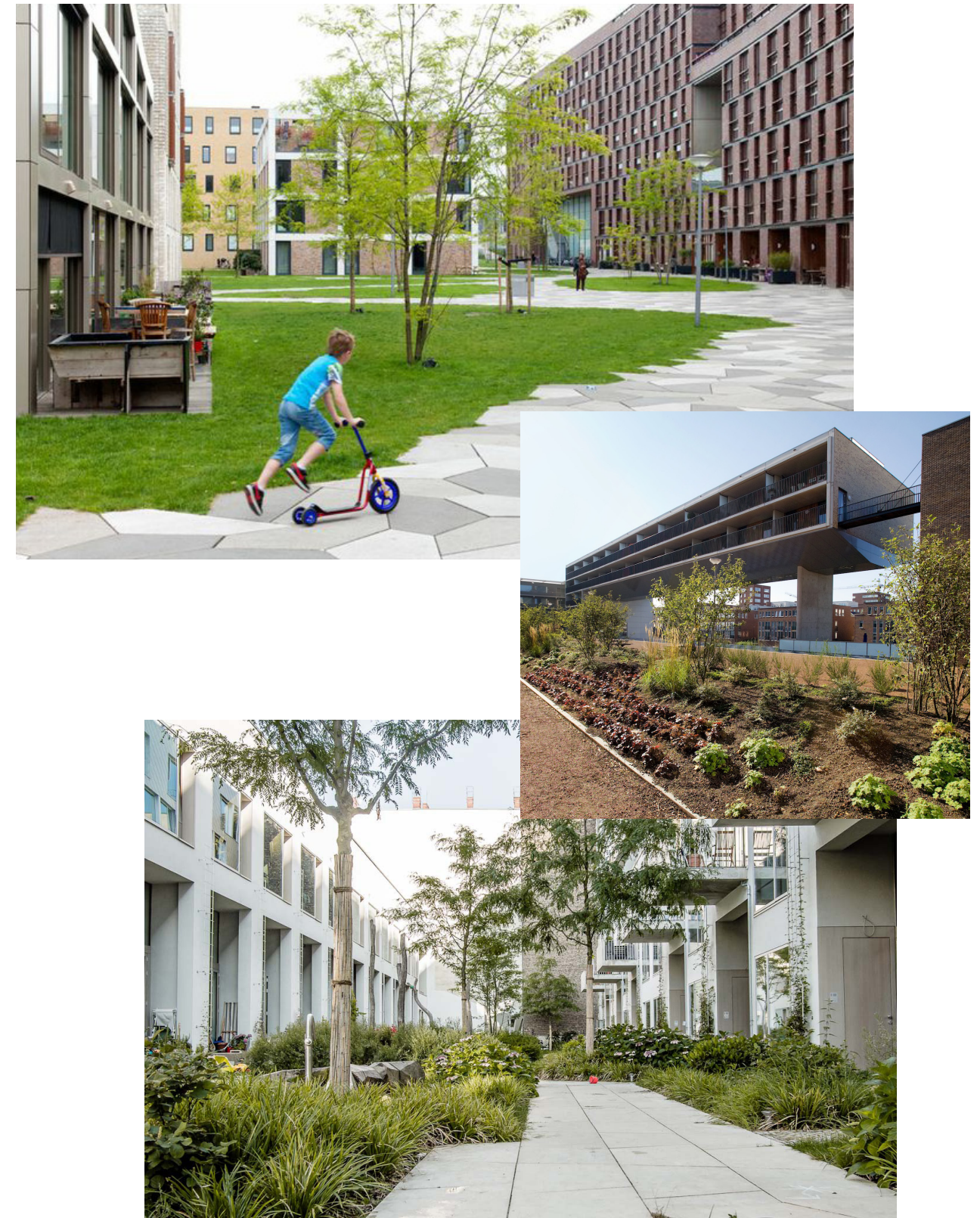
referenties sporthal



referenties openbare ruimte



referenties collectieve buitenruimte



referenties groene buitenruimte en architectuur



8. Proces

Proces

Het schetsontwerp voor de Stanislaslocatie kan in de volgende fase dienen als uitgangspunt voor de aanpassingen aan het bestemmingsplan. Tegelijkertijd kan er gewerkt worden aan een verdere uitwerking van het technische PvE en het voorlopig ontwerp van het sportcomplex. In deze fase kan ook extern advies over geluidsbelasting, windhinder en fundering worden ingewonnen. Ook de uitwerking van de marktbenadering kan in de volgende fase plaatsvinden.

Voor een snelle realisatie van het sportcomplex kan het project na uitwerking van het technische PVE en voorlopig ontwerp worden getoetst op kosten en in combinatie met een duidelijke omschrijving van de beeldkwaliteit als Engineer & Build project worden aanbesteed aan een marktpartij.

Het verdient de voorkeur dat de marktpartijen geen ontwerp maken maar een plan van aanpak ontwerp kwaliteit opstellen dat onderdeel vormt van de beoordelingscriteria. Om de verschillende kwaliteiten goed te kunnen beoordelen worden meetbare criteria opgesteld die - naast het financiële bod - meewegen bij de beoordeling (EMVI). Met deze methode kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden om een criterium als duurzaamheid zwaarder te laten meewegen. Als alternatief kan gekozen worden om als uitgangspunt een vaste prijs te hanteren, zodat marktpartijen uitsluitend concurreren op kwaliteit.

