



STEDENBOUWKUNDIG PLAN HAVEN CENTRUM

DEELUITWERKING

'DE SILO'

December 2019

INLEIDING

Het gebied Haven Centrum maakt onderdeel uit van de Kanaaloevers. In 1994 is door de Raad de beeldvisie voor de Kanaaloevers vastgesteld. De meeste projecten die onderdeel zijn van de Kanaaloevers zijn inmiddels succesvol afgerond. Naast de uitontwikkeling van enkele kleinere deelgebieden geldt dat niet voor de twee grotere projectlocaties Veldhuis en Haven-Centrum. Om het gebied Haven-Centrum tot ontwikkeling te brengen zijn er in het verleden wel belangrijke stappen gezet. Zo is er in 2006 een ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelende partij (De Verbinding) en is in 2008 het bestemmingsplan Kanaaloevers Haven-Centrum vastgesteld.

In 2010 is als gevolg van de crisis en de gewijzigde visie op de binnenstad het programma voor Haven-Centrum aangepast. In het aangepaste programma is er nagenoeg geen ruimte meer voor binnenstedelijke functies zoals casino, bioscoop, zwembad etc. Dit was voor partijen aanleiding tot een herijking van de eerder gemaakte afspraken. Deze herijking is uiteindelijk vastgelegd in het 'Stedebouwkundig Plan Haven Centrum' dat op 22 december 2016 is vastgesteld door de raad.

Inmiddels is een deel van de grondgebonden woningen op basis van het stedebouwkundig plan gerealiseerd danwel in uitvoering. Andere delen van de visie zijn nog in een ontwerpstadium. Voorliggend boekwerk 'Deelgebied de Special' is één van die locaties binnen Haven Centrum. Het betreft hier een beeldbepalend woongebouw als sluitstuk van het gebied.

Er zijn drie varianten onderzocht:

- De 'Cashew'; eenzijdig en vrijstaande woontoren aan het kanaal met een 'meanderende' footprint, dat in het Stedebouwkundig plan was opgenomen,
- Een variant met een hoge toren naast de Woondrôme en dat uitgaat van de mogelijkheden dat het vigerende bestemmingsplan biedt.
- Een variant dat tegen de oost- en zuidzijde van de Parkeergarage Koningshaven Centrum is aangebouwd en deze daarmee aan het zicht onttrekt.

Deze varianten zijn op verschillende aspecten getoetst (financieel, woonprogramma, woningcategorieën, enzovoorts,....) en hierbij is ook nadrukkelijk een stem aan de klankbordgroep van buurtbewoners gegeven. Dit alles heeft geleid tot een plan dat in dit boekwerk verder aan de orde zal komen.

De in het boekwerk opgenomen ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en handreikingen vormen de basis voor uitwerkingsplannen door een nog te selecteren marktpartij. Deze randvoorwaarden vormen ook het toetsingskader voor advisering door de CRK.

Panoramafoto plangebied 2017 met v.l.n.r. Omnizorg, Parkeergarage Koningshaven Centrum, de beeldbepalende boom en Woondrôme



STEDENBOUWKUNDIG PLAN HAVEN CENTRUM

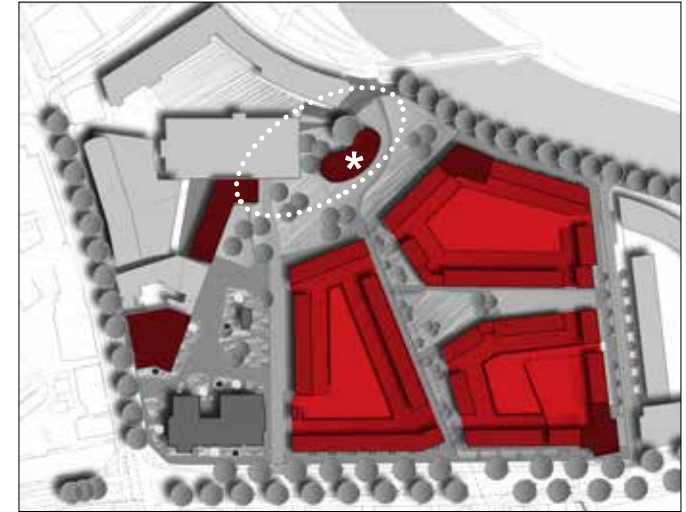
Hoofdpunten

Het stedenbouwkundig plan voor Haven Centrum gaat uit van:

- Het handhaven van bestaande elementen (zoals de oude ambachtsschool, een 'Apeldoorns huisje' en een monumentale boom naast Woondrôme) als beeldbepalende elementen en relictten uit het verleden,
- Het 'aanhelelen' c.q. afmaken van het bestaande samengestelde bouwblok (met daarin o.a. Omnizorg en Woondrôme) door toevoeging van nieuwe woongebouwen (w.o. de 'Special') en andere functies,
- Drie nieuwe alzijdige woonblokken in het groen.

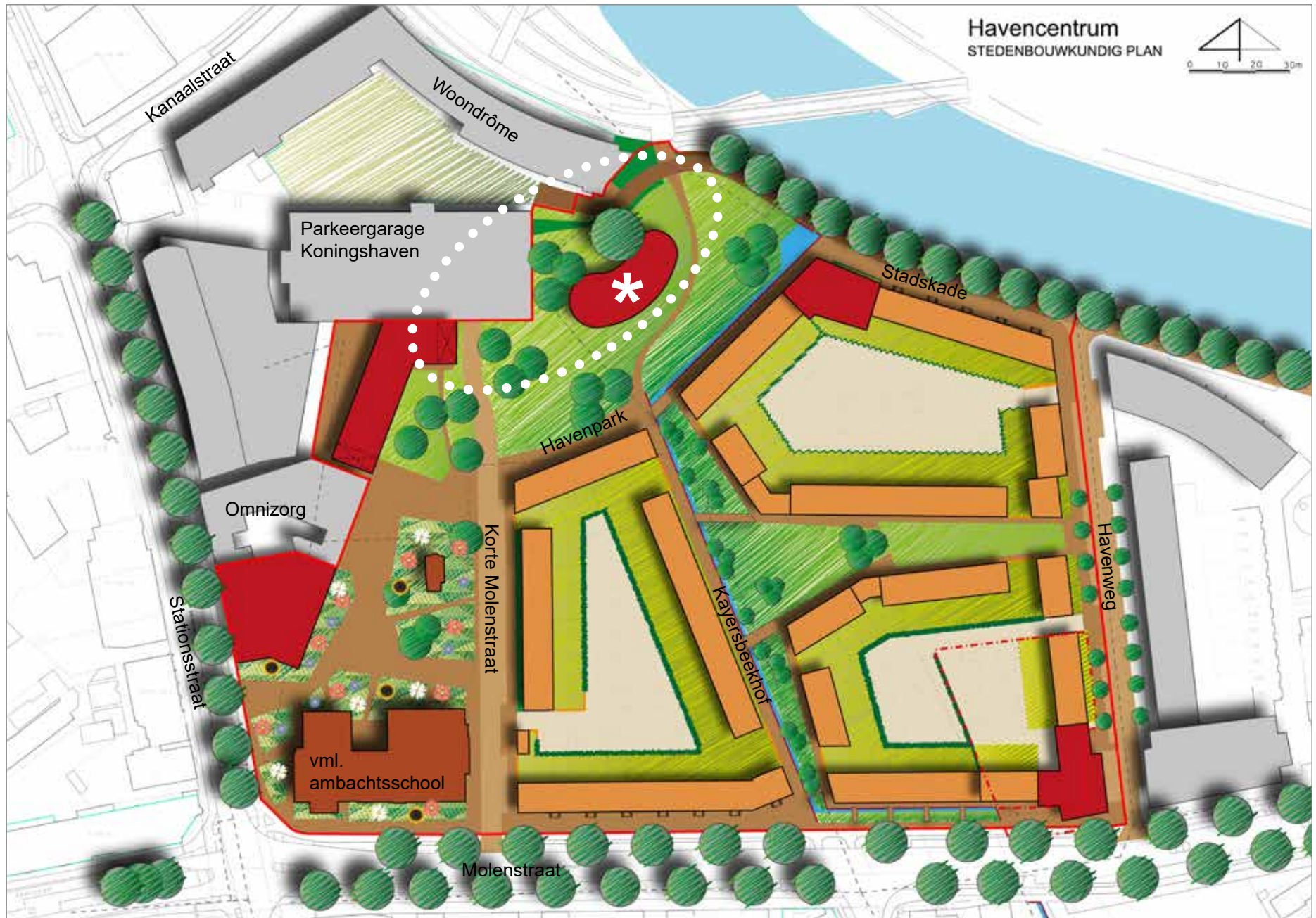
Verdere ontwikkelingen zijn:

- De parkeergarage wordt in de toekomst rechtstreeks aangetakt op de Korte Molenstraat. Het verkeer voor de bewonersgarage van Woondrôme krijgt een eigen ontsluiting via de weg langs het kanaal. Er ontstaat daardoor een autovrij middengebied.
- De Kayersbeek wordt omgelegd zodat hij door dit groene middengebied loopt (parallel aan het tracé van de Molendwarsstraat). Woningen zijn aan alle zijden gericht op een aantrekkelijke buitenruimte: de Havenweg, het kanaal, de moestuin bij Omnizorg, de Molenstraat Centrum (laan) en het groene middengebied.



Stedenbouwkundig plan Haven Centrum; facetkaart met in rood de nieuwbouwlocaties.

Stedenbouwkundig plan Haven Centrum met in stippellijn het studiegebied aangegeven. De met een * aangegeven vorm is de 'special'; een beeldbepalende woontoren met een cashewnootvormige plattegrond, als sluitstuk van het plangebied.



WESTELIJK PLANDEEL

Context

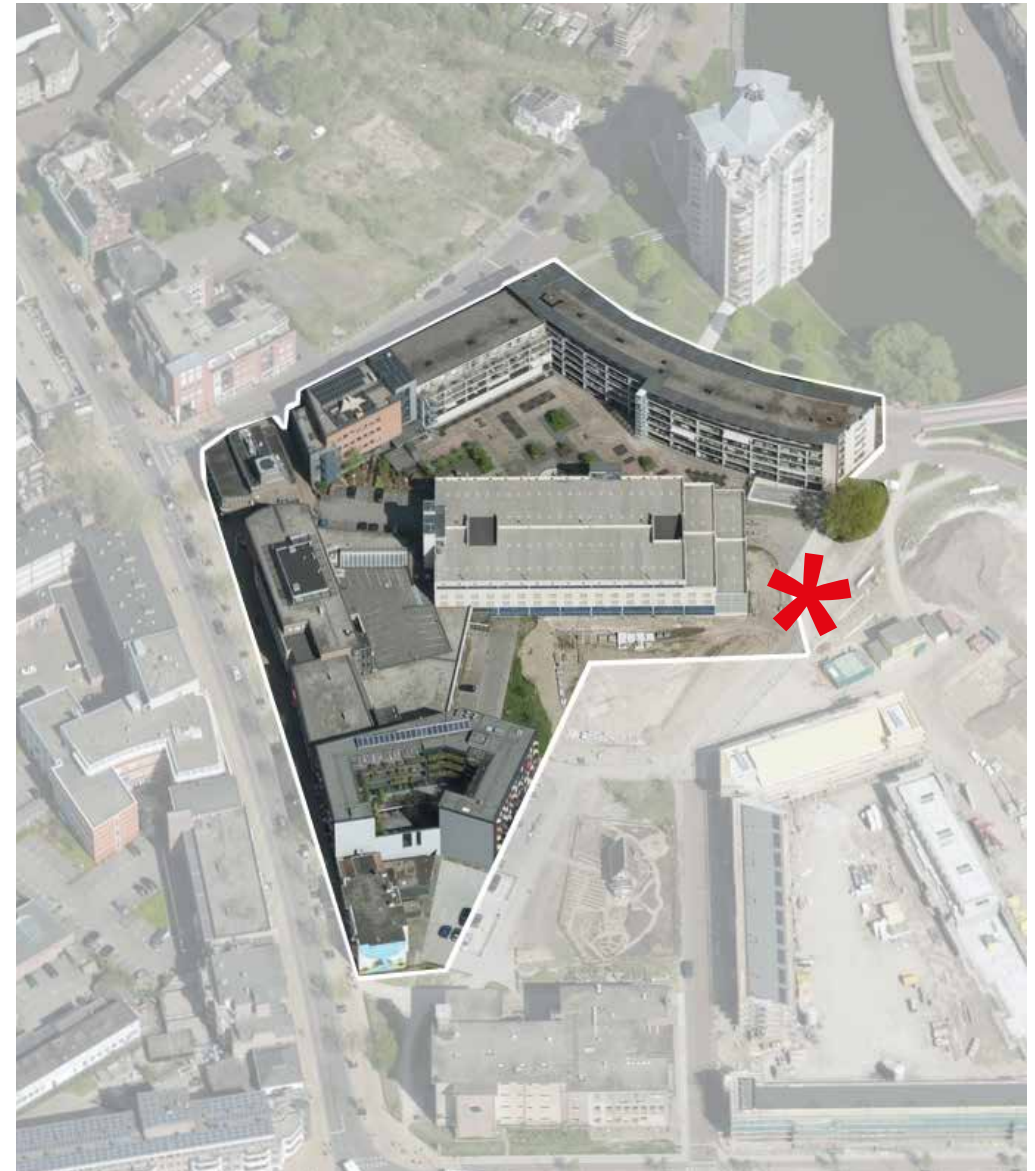
Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit een bouwblok dat de ruimte aan de Stationsstraat, de Kanaalstraat en de parkruimte van Haven Centrum begrenst. Het bouwblok is samengesteld uit individuele gebouwen (waaronder Omnizorg en woongebouw Woondrôme) met elk een eigen maat, schaal en architectonische expressie die zijn gevouwen rondom binnenhoven (waarin o.a. Parkeergarage Koningshaven is gelegen).

Het bouwblok met een aaneenschakeling van gebouwen is nog niet af. Er ontbreken nog 'schakels' aan de kralenketting; Aan de zuidzijde van Omnizorg is op de wigvormige locatie een woongebouw voorzien. Aan de parkzijde zal naast Omnizorg een woongebouw komen en ter hoogte van Woondrôme zal een woongebouw worden gesitueerd dat in het stedenbouwkundig plan als 'special' (op afbeelding hiernaast gemarkeerd met *) is aangegeven.



^
Zicht op het de parkeergarage. De entree bevindt zich op de kopse kant van het gebouw. Deze wordt in de nieuwe situatie verplaatst naar de lange zijde (zuidzijde).

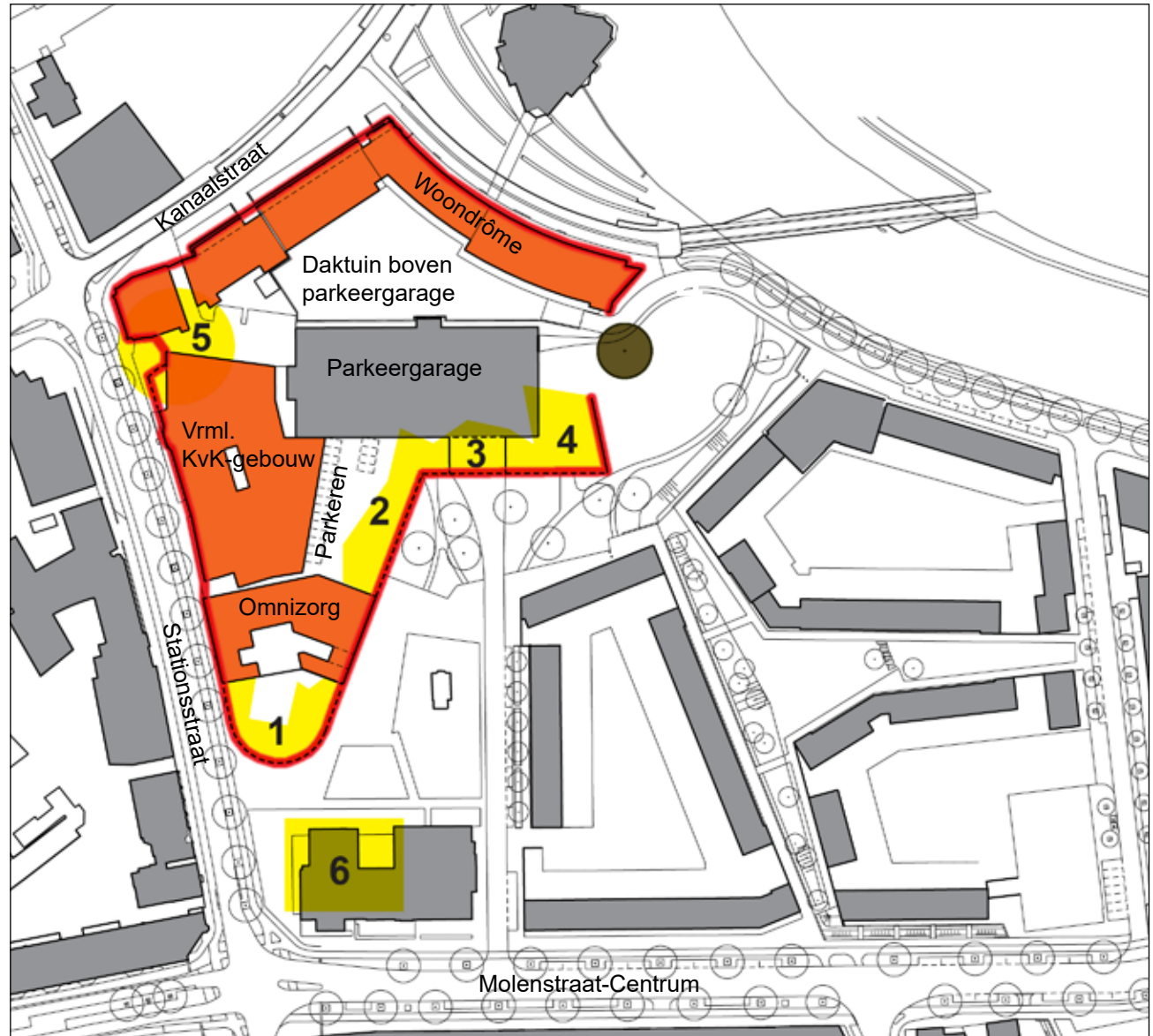
>
Luchtfoto van de huidige situatie van het oostelijke plandeel



Ontwikkelopgaves westzijde plangebied

Zoals gezegd bestaat een deel van de planontwikkeling uit het aanhelen van bestaande stedelijke structuren. Deze zitten in het oostelijke plandeel (zie ook afbeelding hiernaast de in geel aangegeven plekken):

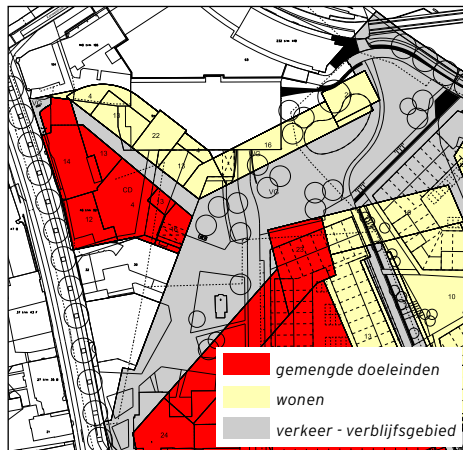
1. Locatie ten zuiden van Omnizorg; onderzocht gaat worden hoe tot een goede afronding te komen voor deze prominente plek aan de Stationsstraat.
2. Woongebouw met appartementen; dit L-vormige gebouw vormt een schakel tussen de zijkant van Omnizorg en de nieuwe entree van Parkeergarage Haven Centrum,
3. Nieuwe entree van Parkeergarage Haven Centrum; hoe deze nieuwe hoofdentree er uit gaat zien is nog een ontwerpogave,
4. De 'Special'; een woongebouw met appartementen in een nog nader te bepalen layout en bouwtypologie. Ook de plek waar het gebouw wordt gesitueerd is onderdeel van studie.
5. Functionele en ruimtelijke verbetering van de aansluiting van de parkeergarage op de binnenstad,
6. Verbetering van de entree van de oude ambachtsschool (presentatie naar parkstrook).



MODELLENSTUDIE

Er zijn drie studies gemaakt op basis van verschillende uitgangspunten:

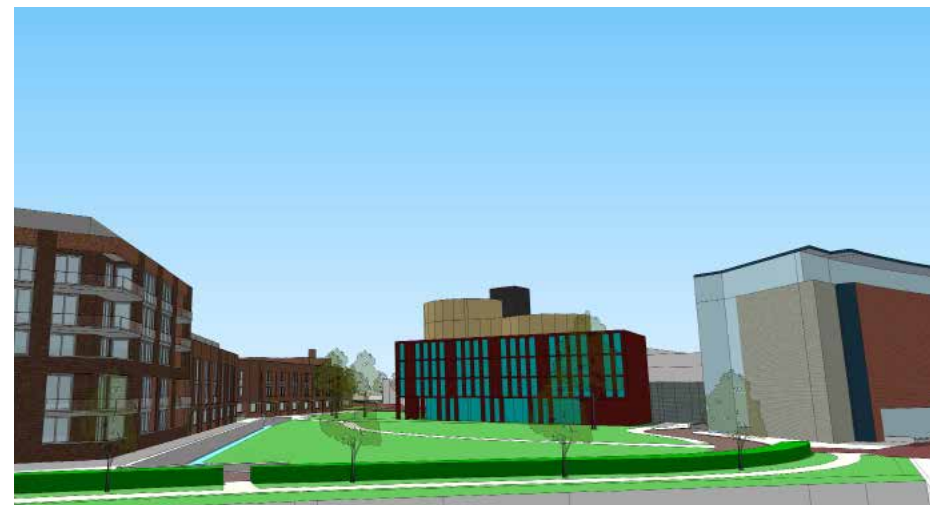
- 'De Cashew' is een directe vertaling van de in het stedenbouwkundig plan getekende amorphe vorm. Het woongebouw staat vrij in de parkruimte op een halfhoge terp en heeft aan alzijdig karakter. Om aan het gevraagde programma van 30 appartementen te voldoen zal de toren een hoogte van 8 lagen moeten krijgen (circa 25 meter hoog inclusief terp). Er wordt in dit model uitgegaan van appartementen in een hoog marktsegment. De benodigde parkeerplaatsen zitten in een half verdiepte parkeerkelder onder het gebouw.
- 'De Kop'; Dit model gaat uit van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt (zie afbeelding hieronder); een langgerekte wand van 16 meter hoogte (max. 5 lagen) en een torenaccent van 28 meter (max. 9 lagen) bij Woondrôme. Voorstelbaar is dat hier een mix van middendure en dure appartementen in een gebouw zitten. De benodigde parkeerplaatsen worden gevonden in de Parkeergarage Koningshaven.
- 'De Silo'; Een model dat uitgaat van een onderbouw in 4 lagen en een terugliggende dakopbouw in 2 lagen. Door de L-vormige layout van dit model wordt een groot deel van de parkeergarage aan het zicht onttrokken vanaf de parkzijde. Dit gebouw is vooral geschikt voor een middenduur marktsegment. Ook in dit model wordt de parkeerbehoefte opgelost in de Parkeergarage Koningshaven. De naam is geïnspireerd door de gasfabriek met karakteristieke gashouders die ooit in dit gebied aan het kanaal was gesitueerd.



Bestemmingsplan (uitsnede plankkaart)

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is gebaseerd op het oude stedenbouwkundige plan van Rein Geurtsen. Hierbij werd er nog uitgegaan van sloop van Parkeergarage Koningshaven. Op gedetailleerde wijze worden o.a. functiegebieden en hoogtematen vastgelegd.

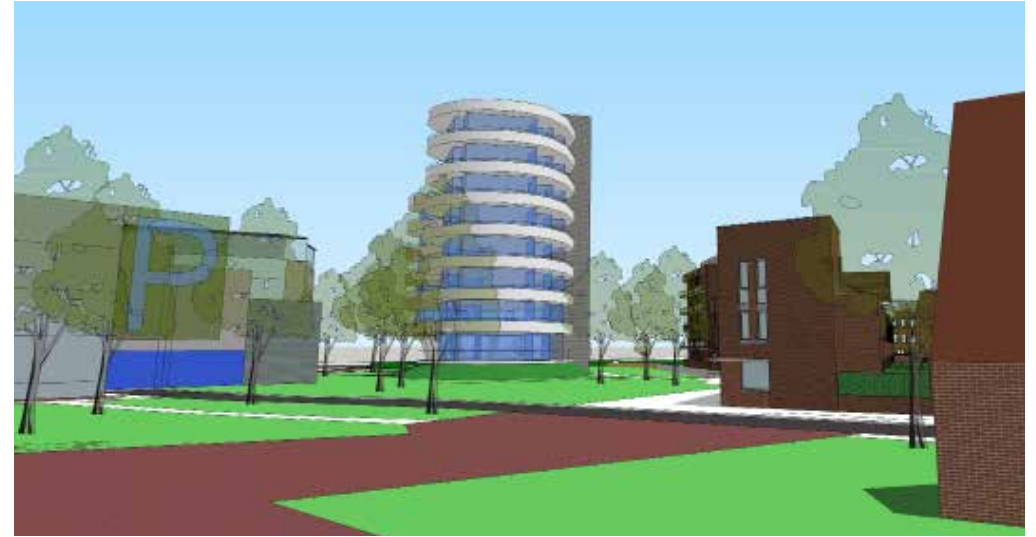
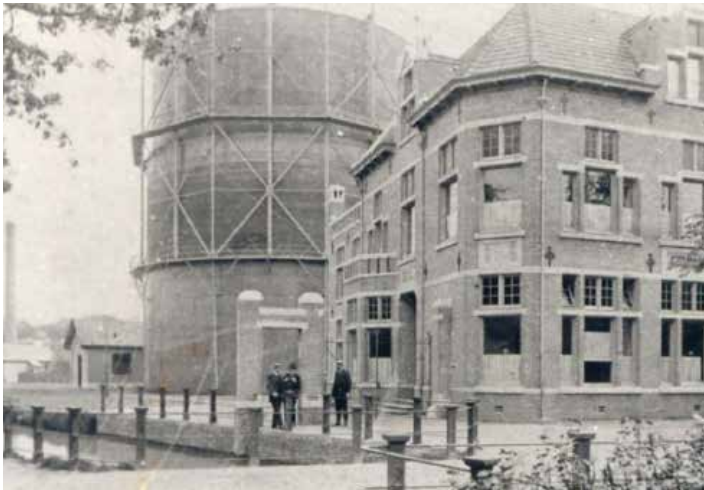






Monumentale boom naast Woondrôme

Referentiebeeld voor 'De Silo'; Historische foto van de gasfabriek met gashouder die ooit aan het kanaal was gevestigd.



'De Cashew'





'De Kop'



'De Silo'



Analyse modellen

Om tot een keuze te komen voor een van de drie ruimtelijke modellen zijn ze op verschillende aspecten getoetst die hieronder in de matrix staan opgesomt. Op basis van de uitkomsten wordt een voorkeursmodel bepaald.

1. Impact op direct omwonenden; uitzicht
2. Impact op omwonenden; schaduwwerking
3. Impact op omwonenden; windturbulentie (of windversterking = het sneller stromen van wind dat tussen twee hoge gebouwen door wordt geperst)
4. Impact op de openbare ruimte; 'Blijft er nog voldoende (recreatie-) ruimte over voor de buurtbewoners).
5. Bestaande monumentale boom naast Woondrôme; is deze te handhaven?
6. Vermarkting ('juiste product op de juiste plek?'),
7. Bestemmingsplan (zie achtergrondtekst en uitsnede plankaart hieronder),
8. Parkeeroplossing,
9. Belemmeringen; ondergrondse infrastructuur,
10. Belemmeringen; milieucirkel trafo-ruimte in parkeergarage.



Model 'De Cashew'

Woondrôme: PLUS (huidig zicht blijft grotendeels intact) / nieuwbouw: MIN (gebouw dringt zich op)

Woondrôme: MIN (op delen van de dag) / nieuwbouw: N.V.T.

MIN; Dit aspect is nog niet onderzocht maar gelet op de geringe onderlinge afstand tussen Woondrôme en de Cashew is dit wel een aandachtspunt. Dit vraagt nader onderzoek.

MIN: De Cashew staat midden in de openbare ruimte op een terp. De ruimte wordt daardoor opgedeeld in kleinere ruimtes met beperktere gebruiksmogelijkheden.

MIN: Het gebouw met parkeergarage staat op de plek van de boom

MIN: Marktconsultatie leert dat een dergelijk hoog marktsegment niet 'matcht' met deze locatie. De bouw van een half verdiepte parkeergarage verhoogt de realisatiekosten.

MIN: Het gebouw past niet in het vigerende bestemmingsplan. Er moet hiervoor dan ook een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

PLUS: Het gebouw heeft een eigen parkeergarage.

Dit vraagt om nader onderzoek. Bekend is dat onder andere vanaf de transformator in de parkeergarage verschillende leidingen door het gebied lopen.

PLUS: De afstand tussen gebouw en trafo-ruimte is voldoende groot.



Model 'De Kop'

Woondrôme: MIN (Vanuit de omgeving veel weerstand tegen het bouwen van toren van 28 meter hoogte vóór het gebouw van het Woondrôme, omdat daarmee de bezonning en het uitzicht van de huidige bewoners wordt aangetast. / nieuwbouw: PLUS (gebouw staat op voldoende afstand)

Woondrôme: MIN (op delen van de dag) / nieuwbouw: N.V.T.

Woondrôme: Niet uitgesloten kan worden dat dit m.n. tussen Woondrôme en Cashew zal dit gaan optreden door de relatief geringe onderlinge afstand. Dit vraagt nader onderzoek.

PLUS: De ruimte heeft een goede maat als openbare groenplek voor de buurt.

MIN: Het gebouw staat op de plek van de boom

PLUS

PLUS: Het gebouw past in het vigerende BP. Voor een snelle uitvoering van dit model is dit gunstig.

PLUS: De benodigde parkeercapaciteit wordt 'ingekocht' in de Parkeergarage Koninghaven Centrum. De mogelijkheid bestaat om een directe verbinding vanuit de garage naar het woongebouw te maken.

MIN: Waarschijnlijk dienen kabels te worden verlegd. Dit vraagt nader onderzoek.

MIN: Mogelijk is de hindercontour van invloed voor een deel van de woningen.



Model 'De Silo'

Woondrôme: MIN (een deel van het huidige uitzicht zal worden aangetast door de nieuwbouw) / nieuwbouw: PLUS (gebouw staat op voldoende afstand)

Woondrôme: MIN (op delen van de dag) / nieuwbouw: N.V.T.

Woondrôme: PLUS naar verwachting is hier de kans kleiner. Dit vraagt nader onderzoek.

PLUS: De ruimte heeft een goede maat als openbare groenplek voor de buurt.

PLUS: Het gebouw staat op ruime afstand van de boom waardoor deze gespaard kan worden

PLUS

MIN: Het gebouw past niet in het vigerende BP. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden gemaakt. Risico in inspraakprocedure, planschade en proceduretijd.

PLUS: De benodigde parkeercapaciteit wordt 'ingekocht' in de Parkeergarage Koninghaven Centrum. De mogelijkheid bestaat om een directe verbinding vanuit de garage naar het woongebouw te maken.

MIN: Waarschijnlijk dienen kabels te worden verlegd. Dit vraagt nader onderzoek.

MIN: Mogelijk is de hindercontour van invloed voor een deel van de woningen.

Conclusie

Na analyse van de drie modellen en gesprekken met marktpartijen waarin onder andere de marktpotentie is getoetst, is 'De Silo' de ambetelijke voorkeursvariant:

- Dit relatief compacte woongebouw heeft de minste impact op de openbare ruimte.
- Door de compactheid is er ook voor de omliggende woningen (w.o. Woondrôme) een relatief grote afstand gerealiseerd met 'De Silo'.
- Wat betreft hoogte sluit het gebouw aan op de bebouwingshoogtes in de omgeving en vormt daarin dus geen 'fremdkörper'.
- Verdere positieve aspecten zijn: 'ogen' op de aanliggende openbare ruimte, het kunnen handhaven van de monumentale boom en het feit dat de parkeergarage grotendeels aan het oog wordt onttrokken door het gebouw.

Bij uitvoering van dit model dient wel het vigerende bestemmingsplan te worden aangepast. Het huidige bestemmingsplan maakt het voorkeursmodel niet mogelijk.



Stedebouwkundige inpassing

- In de nieuwe situatie vormt De Silo de laatste schakel aan de kralenketting van individuele bebouwing.
- Het woongebouw vormt de nieuwe coulisse van de monumentale boom.



Positie

- Om de monumentale boom voor de toekomst te behouden dient De Silo op voldoende afstand van de stam te worden gebouwd. Dit heeft mede de footprint van het gebouw bepaald.
- Het woongebouw maakt deel uit van de ruimtebegrenzende wanden aan de groenzone die Haven Centrum dooraderd. Het gebouw staat letterlijk met de voeten in dit groen.
- De Silo vormt een wig in de groene ruimte en verdeelt deze in kleinere lobben. Door de vorm en hoogte vormt De Silo een accent aan deze twee ruimtes. De punt van het gebouw wijst naar het smallere straatje tegenover het gebouw.

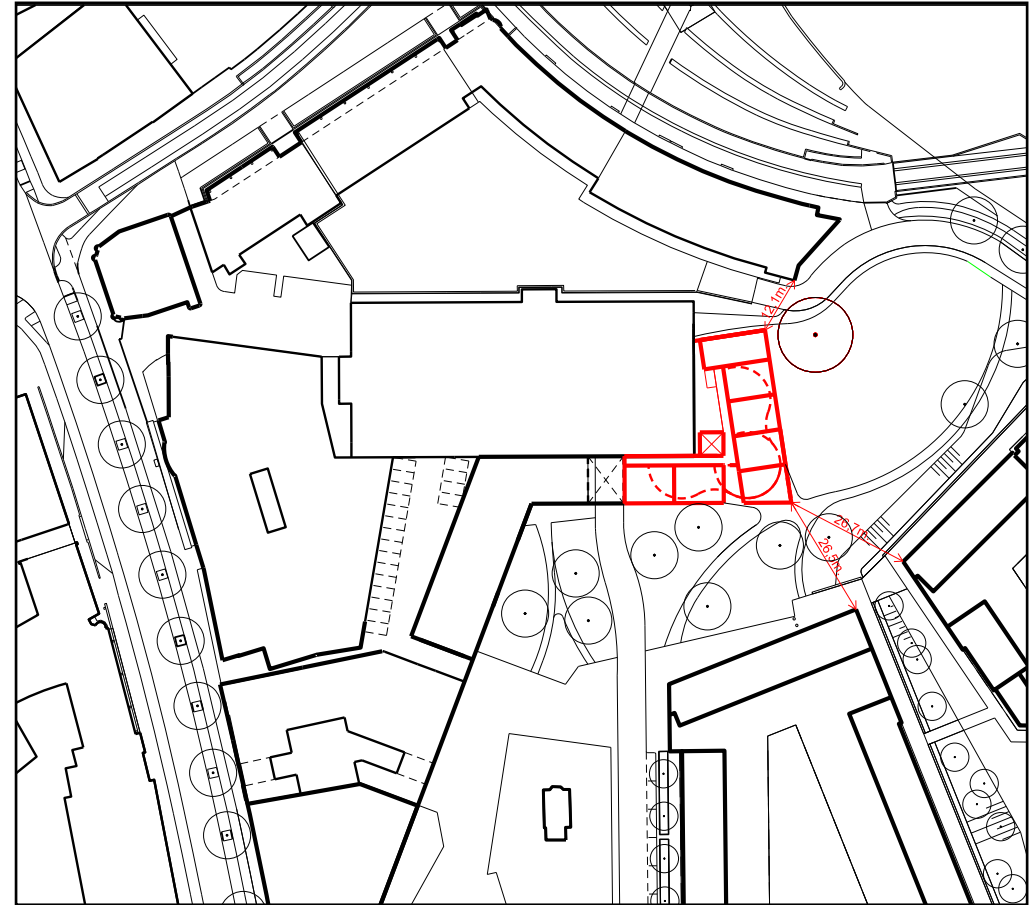
GEBOUWONTWIKKELING

Vervolgstudies De Silo

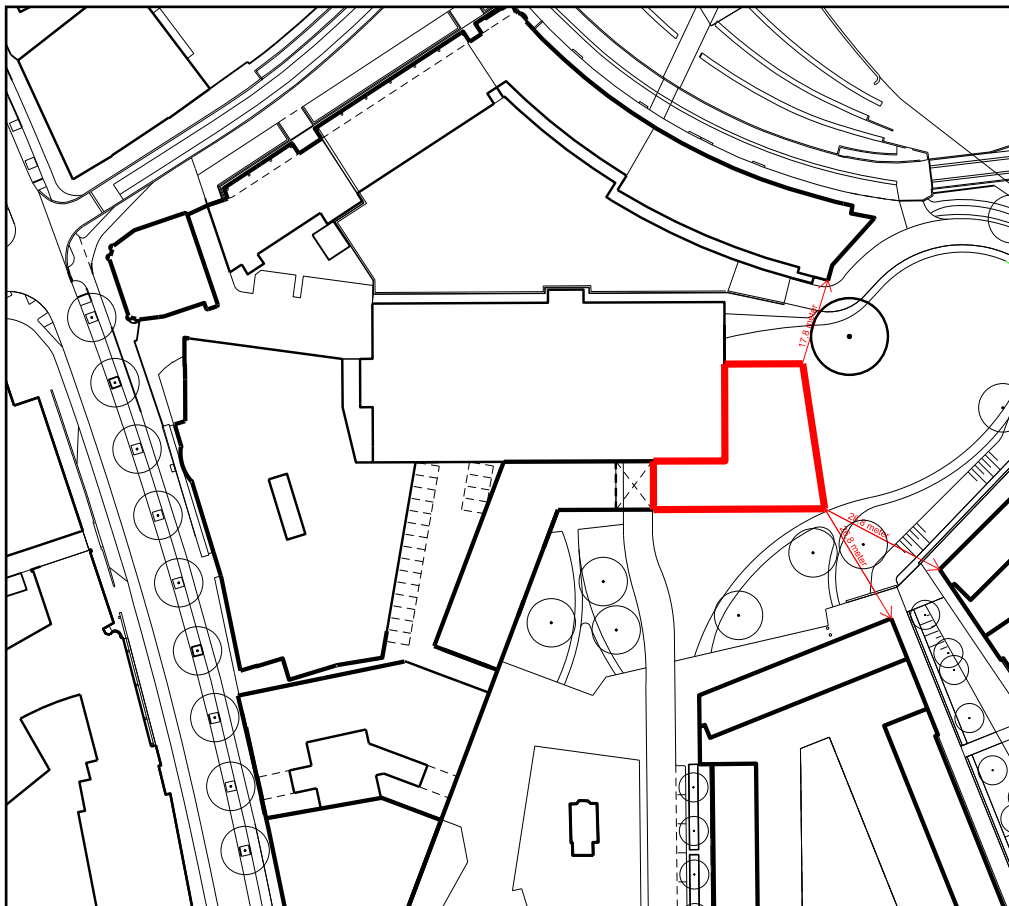
Op 3 juli 2018 is er een overleg geweest met de klankbordgroep waarbij het hiernaast afgebeelde model (d.d. 18 juni 2018) is gepresenteerd. Hierbij werd de wens uitgesproken door de klankbordgroep om de afstand tussen woongebouw en Woondrôme groter te maken. Argumenten die hiervoor werden aangedragen zijn dat het nieuwe woongebouw privacy, zicht en zonlicht ontnemt bij een deel van de woningen van Woondrôme. Verder wordt mogelijke windhinder (z.g. venturi-winden) tussen de twee relatief hoge woongebouwen als negatief aspect aangevoerd.

Naar aanleiding van dit overleg zijn er nadere studies gedaan waarbij is onderzocht of er met behoud van het programma (30 appartementen) een compacter gebouw te maken is dat op grotere afstand t.o.v. de belendende woningen staat. Daarbij is niet alleen gekeken naar de afstand t.o.v. Woondrôme maar ook naar de dichtstbijzijnde woningen in planfase 1. Om te voorkomen dat de bewoners van Woondrôme aan privacy inboeten hebben wij een randvoorwaarde opgenomen dat in De Silo op de kopse kant aan de noordzijde geen balkons of grotere ramen mogen komen.

Op de pagina hiernaast zijn de ontwikkelingen van De Silo te zien met daarbij de afstanden t.o.v. de belendende bebouwing.



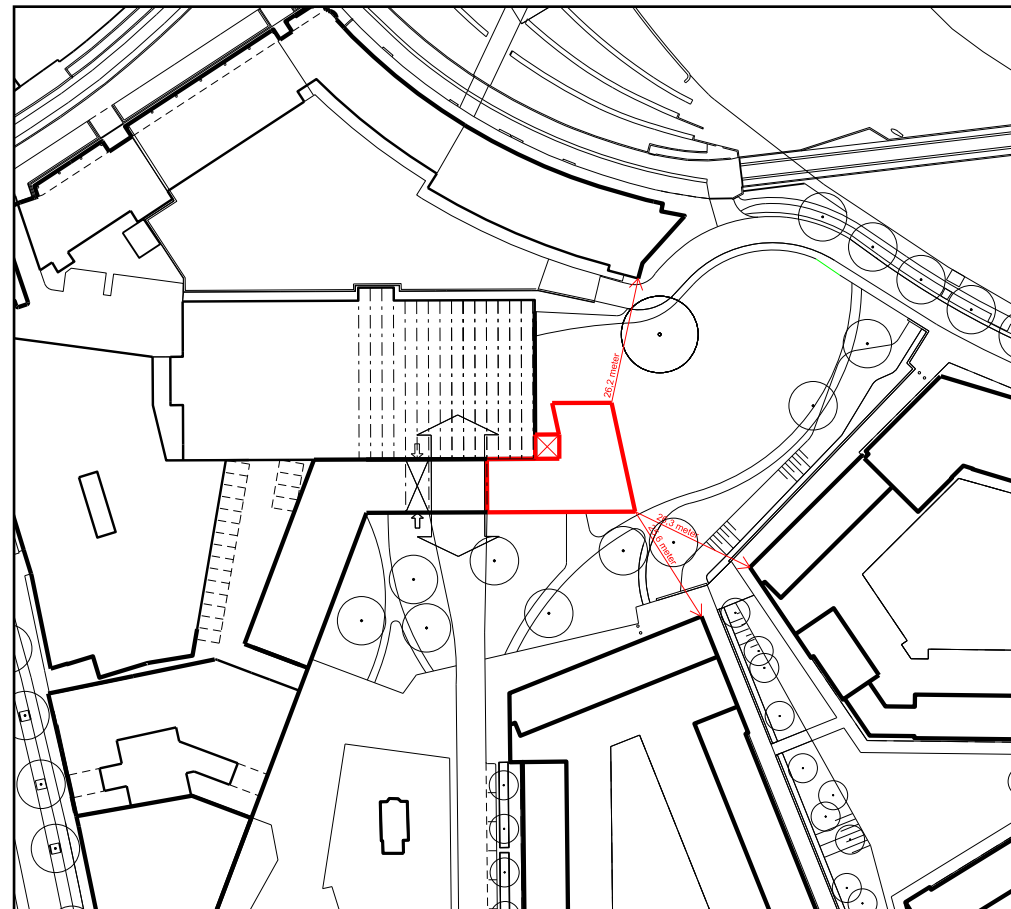
model '18 juni 2018'



model 'augustus 2018'

Dit model is gemaakt naar aanleiding van de opmerkingen van de klankbordgroep. Door een herijking en het meer 'indikken' van de indeling is het mogelijk om het gebouw compacter te maken waardoor de afstand tussen het woongebouw en Woondrome wordt vergroot van 12,1 meter naar 17,8 meter.

De opzet met een vierlaagse onderbouw met daarop een kleinere dakopbouw in 2 lagen is ongewijzigd gebleven t.o.v. het eertse plan.



model 'augustus 2019'

In de studies die in 2019 zijn gemaakt is onderzocht hoe de footprint van het woongebouw kleiner kan worden gemaakt zodat de afstand t.o.v. de omliggende bebouwing nog meer kan worden vergroot. Hierbij is het onderscheid tussen footprint van de vierlaagse onderbouw en de footprint van de tweelaagse dakopbouw kleiner gemaakt zodat het gebouw zich meer als rijzige toren gaat manifesteren. Dit resulteert in een afstand tussen woongebouwen en Woondrome van ruim 26 meter. Ook de andere twee blokken met woningen liggen op circa 26 meter afstand t.o.v. het woongebouw.

Hiermee is er dus een 'winst' van ruim 14 meter behaald t.o.v. het model Silo uit juli 2018.

RUIMTELIJK P.V.E. 'DE SILO'

Ruimtelijke uitgangspunten gebouwoontwerp

Gezien het feit dat De Silo in het stedenbouwkundig plan Haven Centrum een beeldbepalende plek inneemt worden er duidelijke en strikte randvoorwaarden meegegeven aan het architectonisch ontwerp en de ontwikkeling van het gebouw. In de navolgende reeks schematekeningen wordt dit stapsgewijs in beeld gebracht.

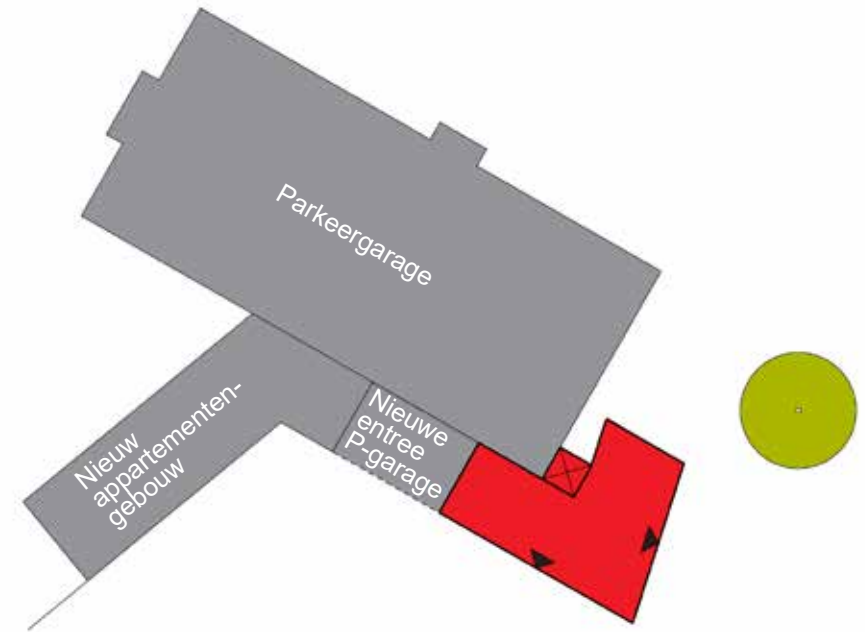
Binnen de gegeven kavelgrenzen en met in acht neming van hoogtematen die voorkomen in de directe omgeving is gekozen voor een gebouwopzet in twee hoofdvolumes; een basement in vier bouwlagen (maximaal 13 meter hoogte) en daarop een dakopbouw in twee bouwlagen (maximaal 6 meter hoogte) plus flauwhellende kap (1 meter). In totaal wordt het gebouw daarmee 20 meter hoog.

Het basement voegt zich qua hoogte bij het naastgelegen, nog te bouwen, appartementengebouw ('ontwikkellocatie 2') en de twee woonblokken aan de overzijde van de parkstrook.

De dakopbouw met flauwhellende kap vormt een ruimtelijke accentuering en bekroning van het basement. Het geeft het gebouw allure en een eigen karakteristiek.

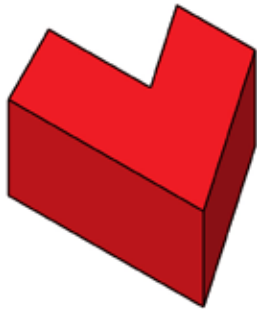
Rekening moet worden gehouden met de woonkwaliteit van de bewoners van Woondrôme en die van de bewoners in de nieuw gebouwde woningen. Om te voorkomen dat het nieuwe woongebouw de woonkwaliteit van de omwonenden onevenredig aantast zijn minimale afstanden een belangrijke randvoorwaarde. Daarnaast is het van belang dat ook de openbare ruimte tussen de bebouwing in Haven Centrum voldoende maat en schaal houdt als groene ontmoetingsplek voor de buurt.

Dat geldt ook voor de monumentale boom naast Woondrôme; om deze boom levensvatbaar te houden dient er een minimale afstand van 10 meter te worden aangehouden t.o.v. de stam.



Kavel

- Het kavel ligt tegen de zuidoosthoek van de parkeergarage. Aan de westzijde grenst het aan de nieuwe entree van de parkeergarage. In deze entree zit de behuizing voor een lift en trappenhuis, parkeerautomaten en een in-/uitrit voor auto's. Er is nog geen ontwerp voor dit bouwvolume.
- De lange zijden aan de parkstrook (zuidzijde): In de rooilijn bouwen.
- De kopse kant aan de parkstrook (oostzijde): In de rooilijn bouwen.



Basement; Bebouwingsvelop

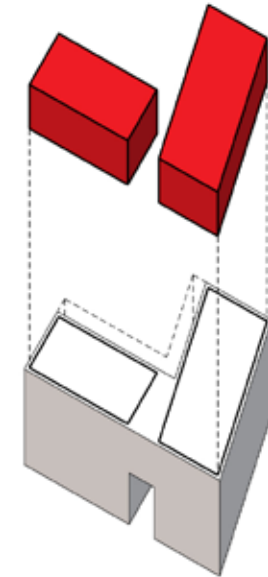
De maximale bebouwingshoogte is 13 meter. Binnen deze hoogte is het mogelijk om 4 woonlagen te maken waarbij het vloerniveau van de begane grond op 1 meter boven het maaiveld ligt.



Entree woongebouw

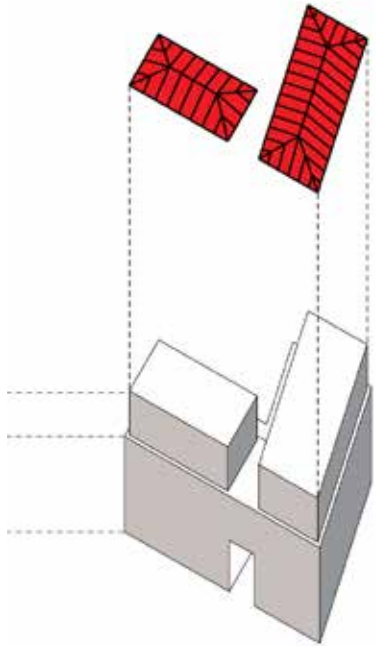
Het woongebouw wordt vanaf de parkstrook aan de zuidzijde ontsloten.

- Het hoogteverschil van 1 meter tussen maaiveld en begane grondniveau kan zowel binnen het gebouw worden opgelost of in de buitenruimte mits dit niet tot een te groot ruimtebeslag leidt.



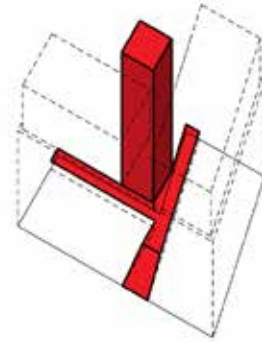
Dakopbouw; Bebouwingsvelop

- Op het basement komen dakopbouwen met elk twee woonlagen.
- De gevels van deze volumes liggen t.o.v. het basement minimaal 0,5 meter terug waarmee het gebouw zich verjongt naar boven toe en de onderlinge hiërarchie wordt onderstreept.



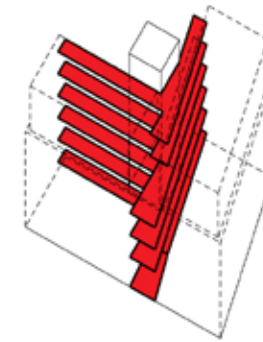
Dakbeëindiging

- De dakopbouwen worden afgedekt met een flauwhellende kap
- Handreiking: Mogelijk kan deze worden opgebouwd uit zonnepanelen



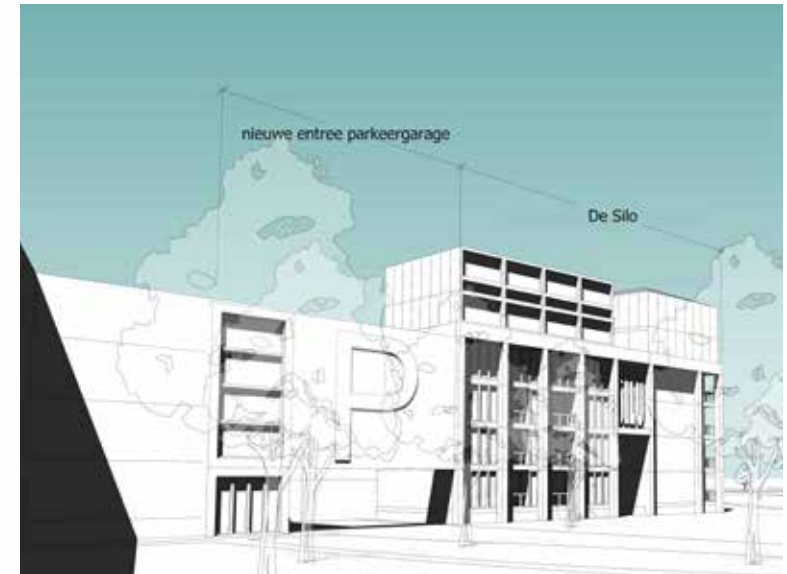
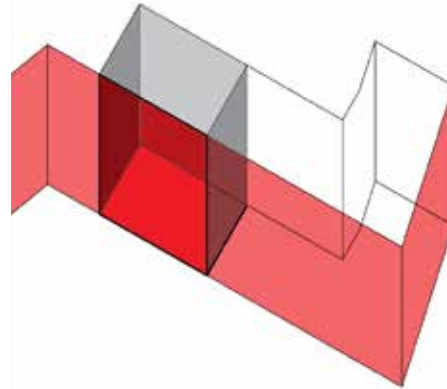
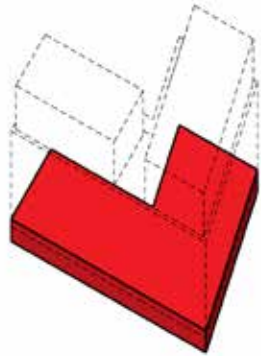
De Silo; Entree en ontsluiting

- Het woongebouw wordt vanaf de parkstrook ontsloten.
- Het hoogteverschil van 1 meter tussen maaiveld en beganegrondniveau kan zowel binnen het gebouw worden opgelost of in de buitenruimte mits dit niet tot een te groot ruimtebeslag leidt.
- In de oksel van het volume wordt de lift en een trappenhuis gesitueerd.



Interne ontsluiting

- De woningen worden per verdieping met een galerij ontsloten.
- Deze staan in verbinding met in de oksel van het gebouw geplaatste lift en trappenhuis.
- Op de twee uiteinden van de galerijen zijn noodtrappenhuisen gesitueerd. Eisen m.b.t. vluchtroutes dienen in acht te worden genomen.
- De vormgeving van galerijen en noodtrappenhuisen is een onlosmakelijk onderdeel van de architectonische opgave van het gebouw.



Bergingen

- De benodigde bergingen worden in een halfverdiepte kelder ondergebracht.
- Het is niet toegestaan om de bergingen op maaiveld te situeren in het gebouw of in de toch al kleine buitenruimte tussen gebouw en parkeergarage.

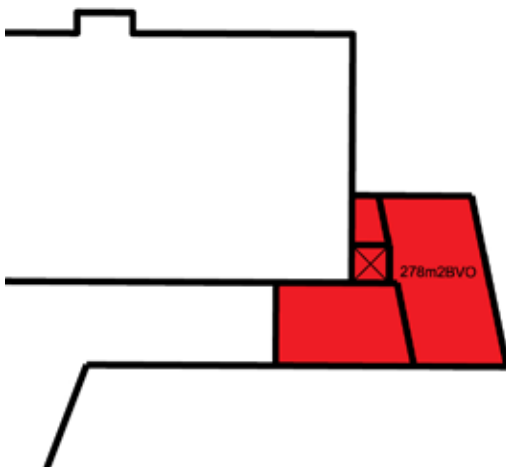
Aansluiting op de nieuwe entree van de parkeergarage

- De Silo sluit aan de linker zijde aan op de nieuw te bouwen entree van de parkeergarage.
- De gevels van De Silo en de entree van de P-garage liggen in hetzelfde vlak (gelijke rooilijn) > Zie afbeelding rechtsboven.

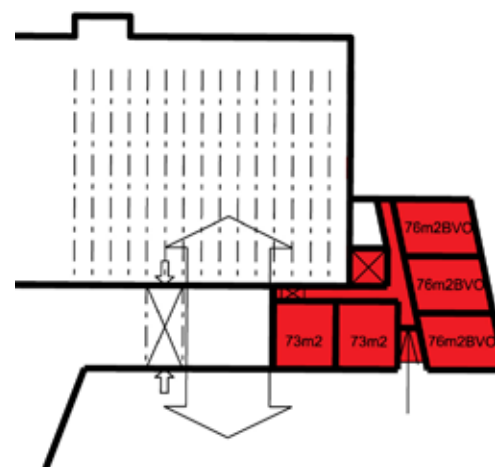
Voorbeelduitwerking

Op de afbeeldingen hiernaast is een voorbeelduitwerking van het gebouw. Dit op basis van de bepalingen in dit ruimtelijk PvE. Het woningbouwprogramma bestaat uit 30 middendure appartementen met een bruto vloeroppervlakte tussen de 70m² en 80m².

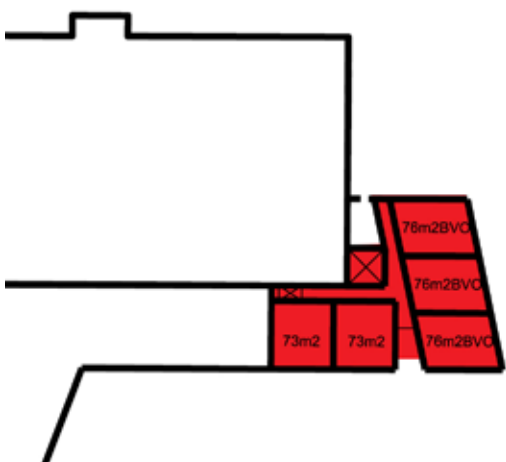
Het benodigde parkeerplaatsen voor bewoners worden gevonden in de parkeergarage Koningshaven. De onderste 2 - 3 lagen grenzen direct aan de parkeergarage van de garage. Het is hierdoor mogelijk om een directe verbinding tussen woongebouw en garage te maken.



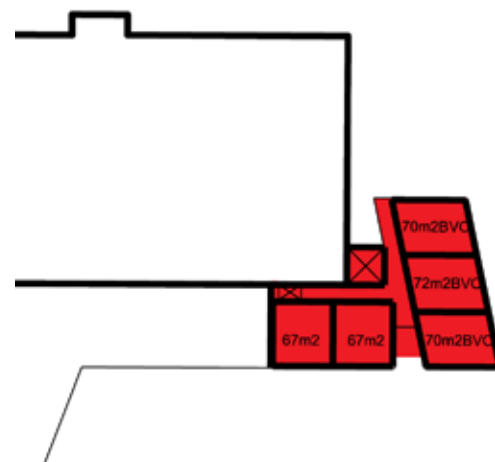
Laag -1
Halfverdiepte kelder t.b.v. bergingen



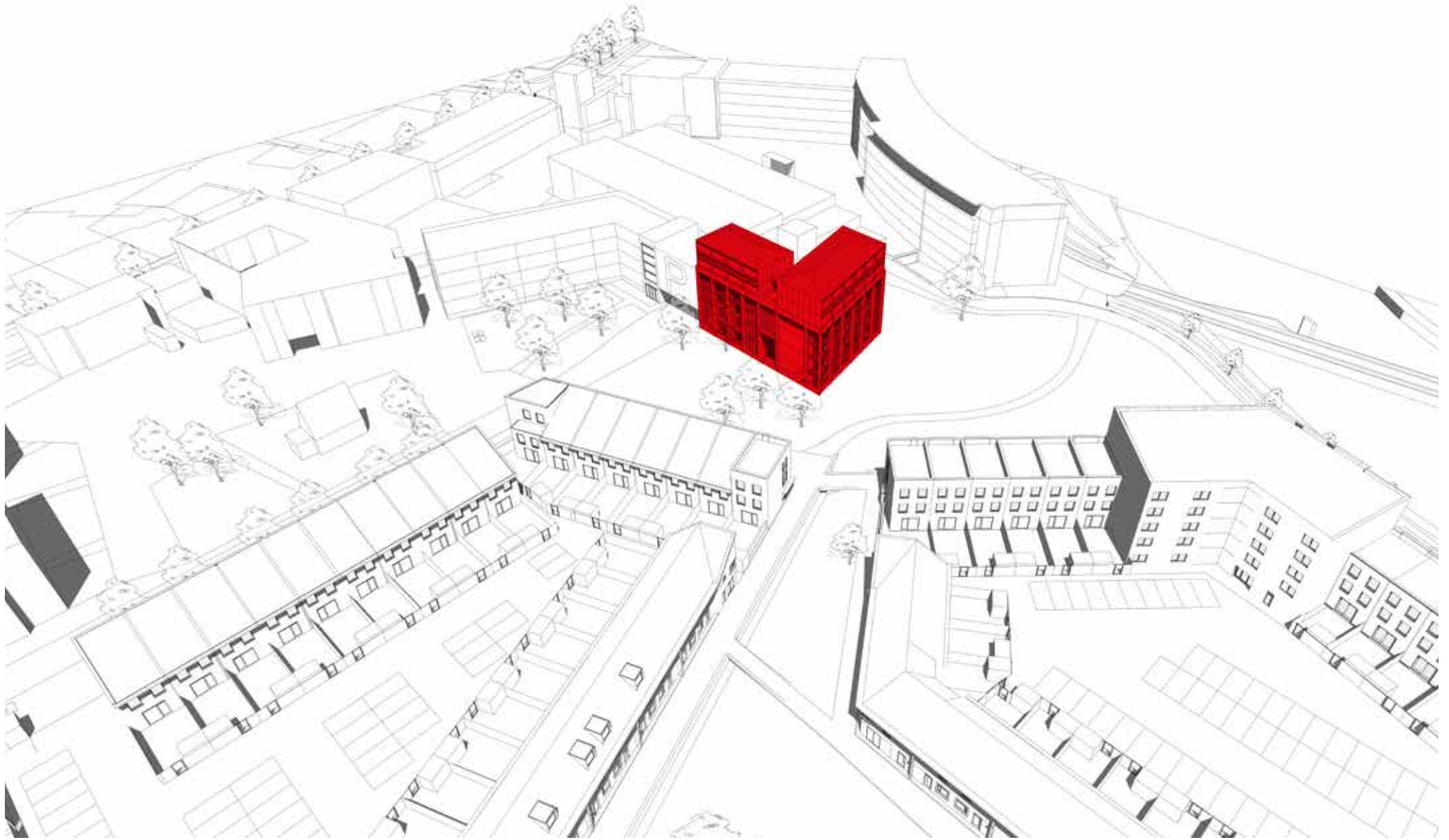
Laag 1 (Begane grond)
Entree + 5 appartementen
(vloerniveau 1 meter boven maaiveld)



Lagen 2 - 3 - 4
5 appartementen per laag



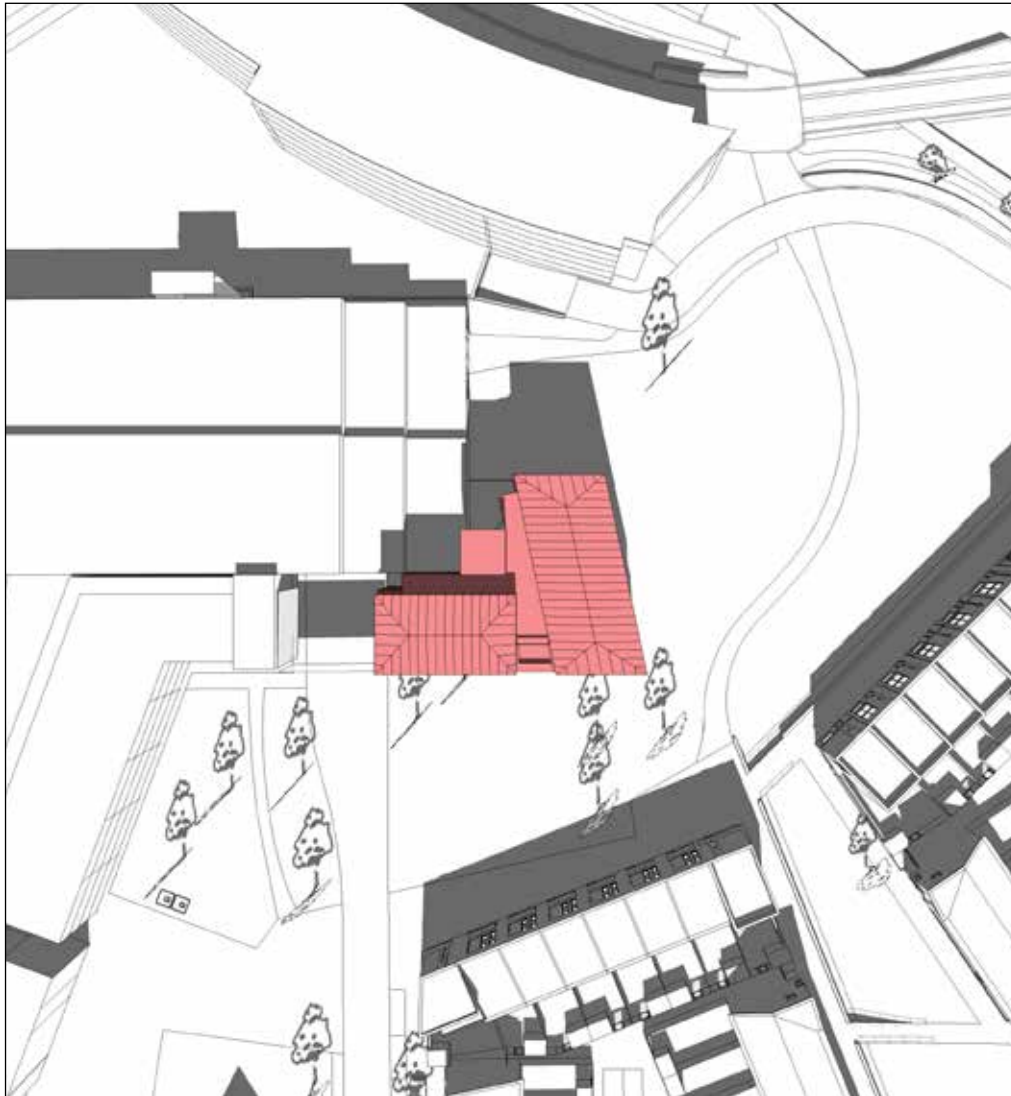
Lagen 5 - 6
5 appartementen per laag



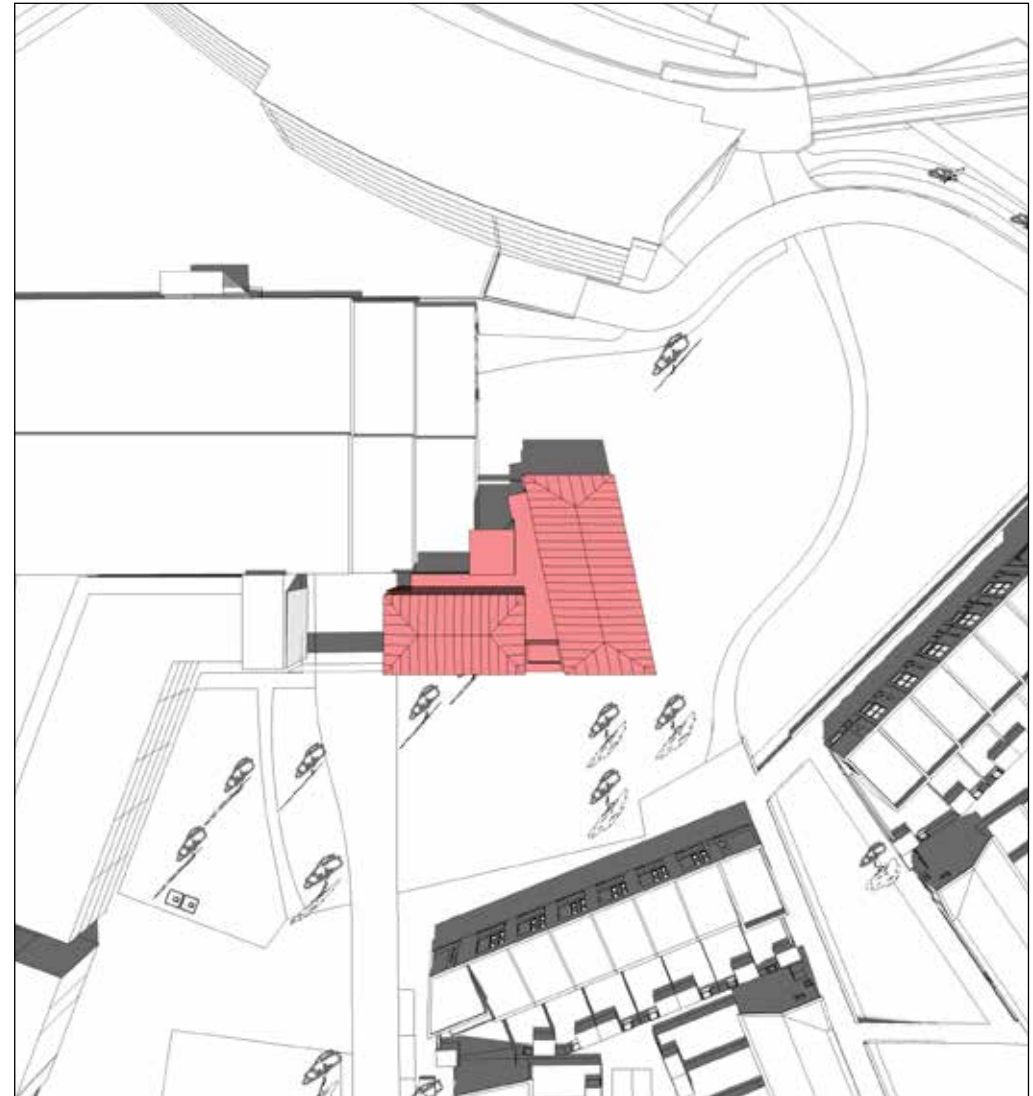
Haven Centrum in vogelvlucht met De Silo in rood gemarkeerd

SCHADUWSTUDIES

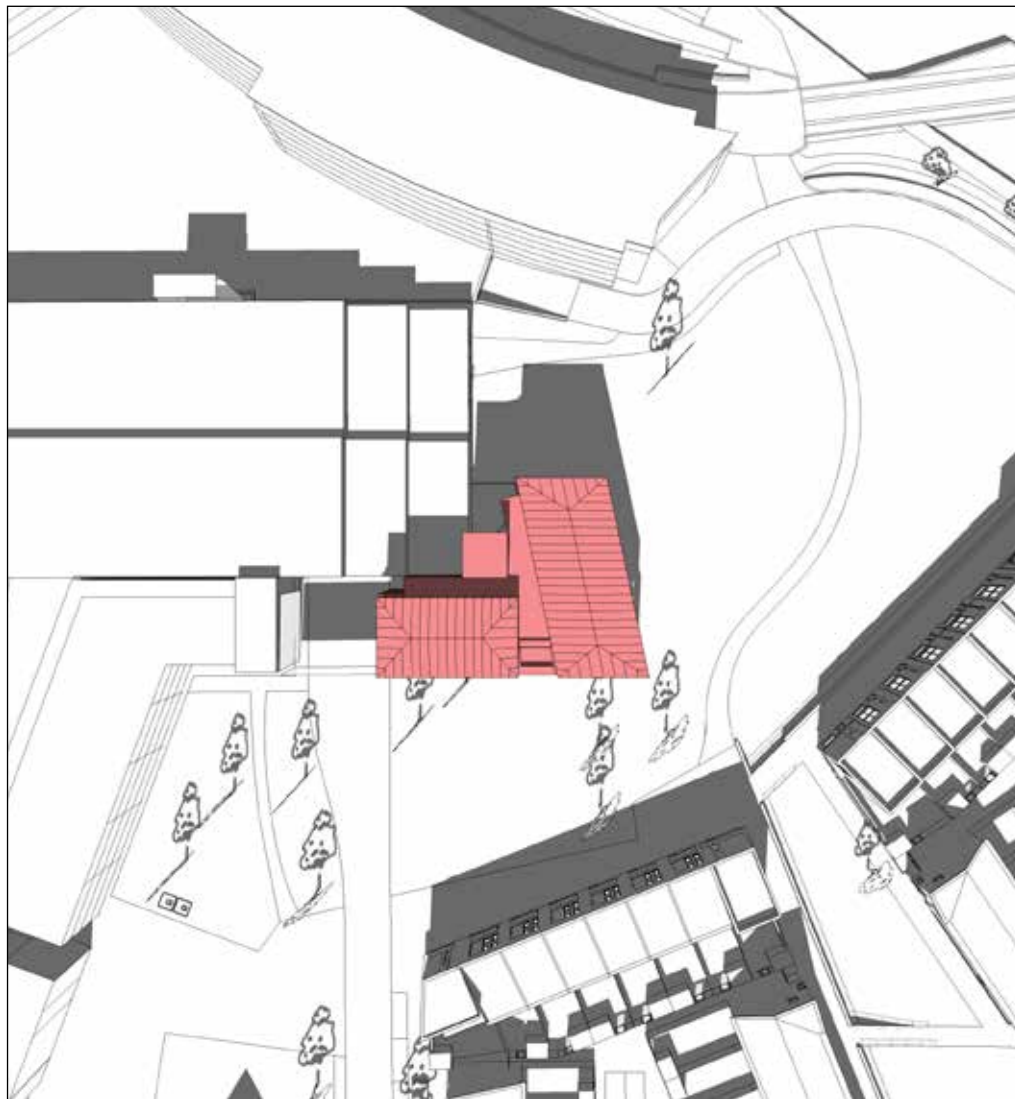
21 maart om 12:00u



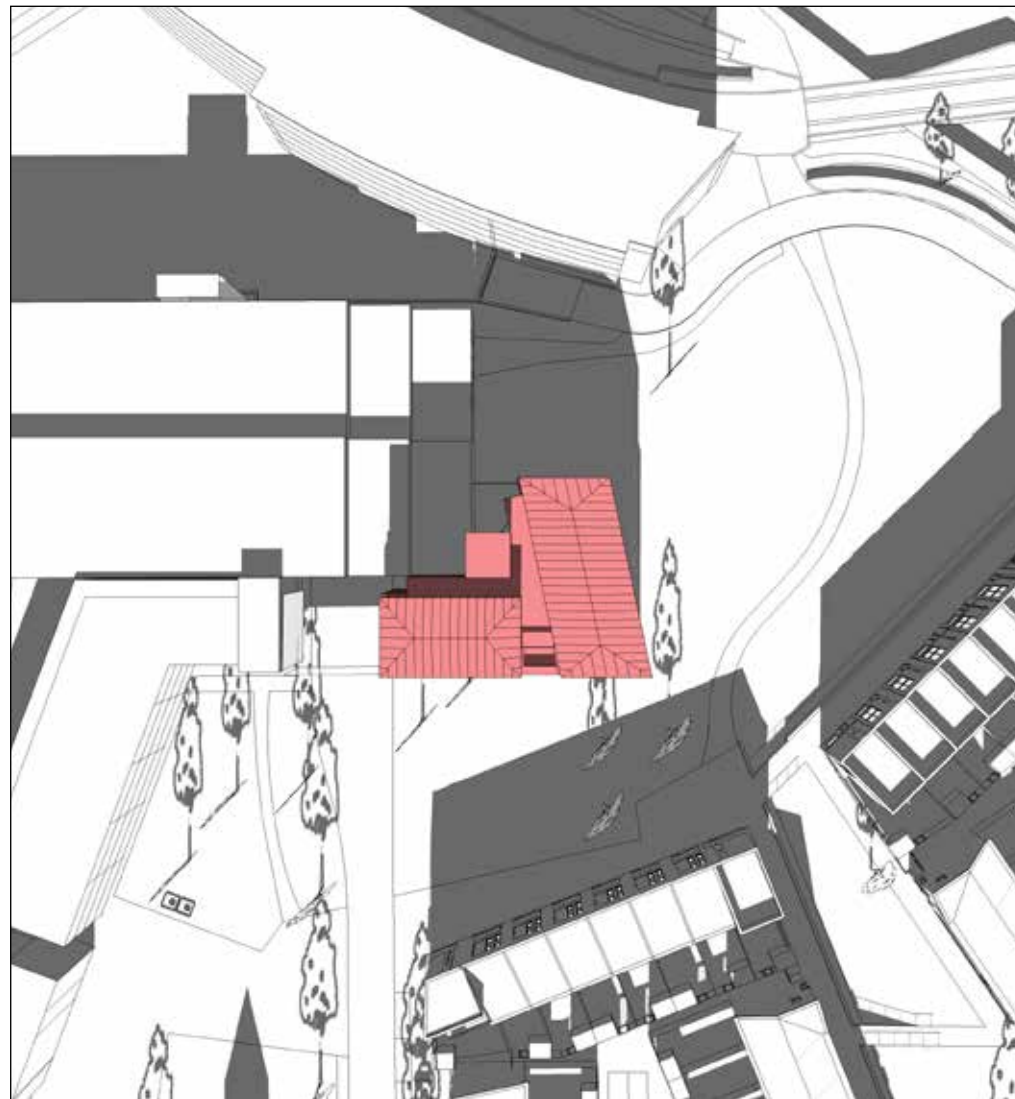
21 juni om 12:00u

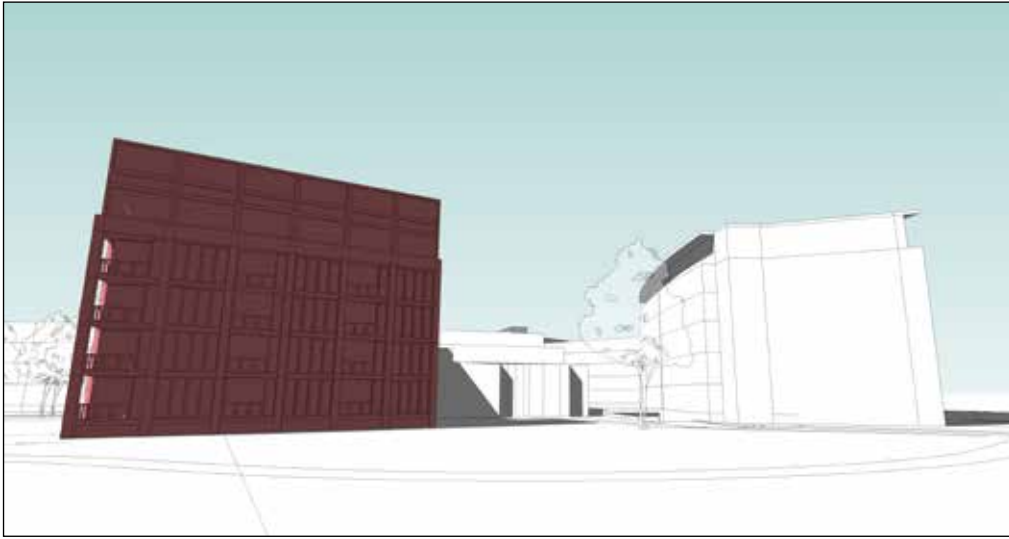


21 september om 12:00u

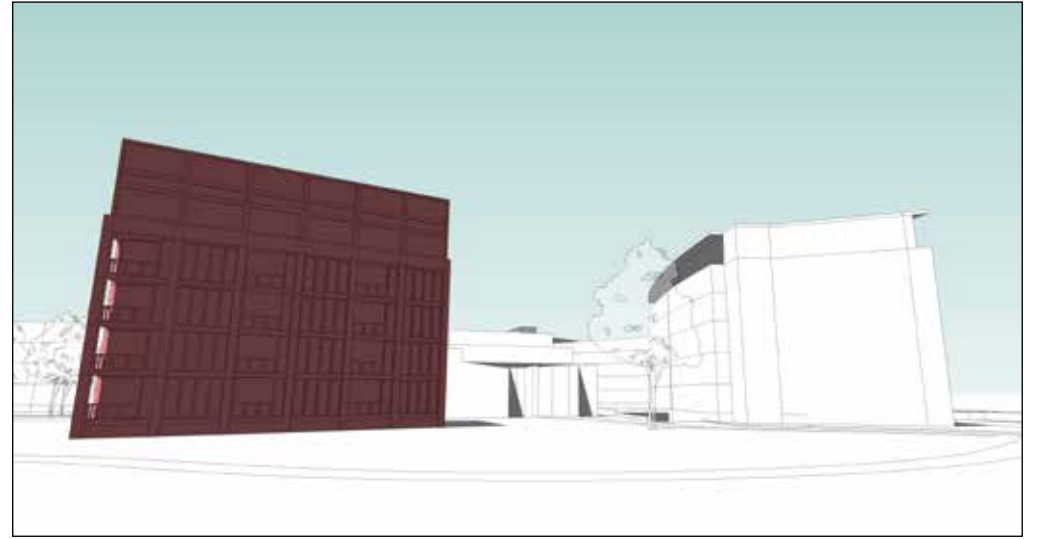


21 december om 12:00u

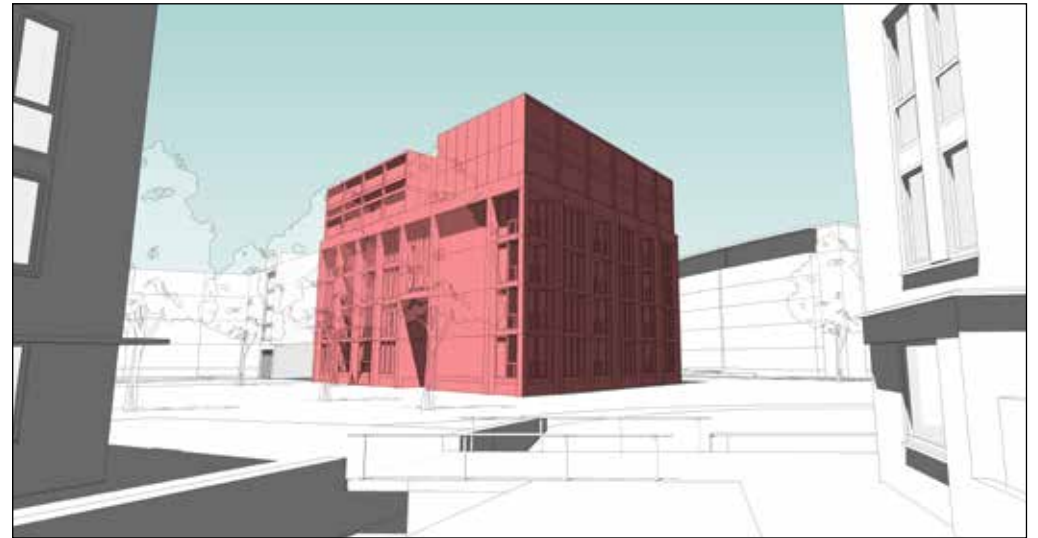


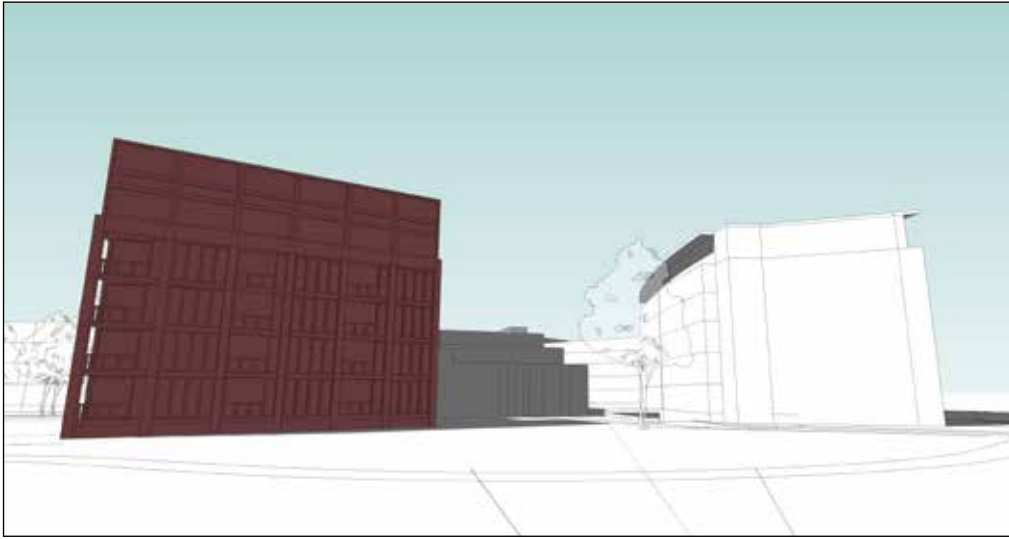


21 maart om 12:00u

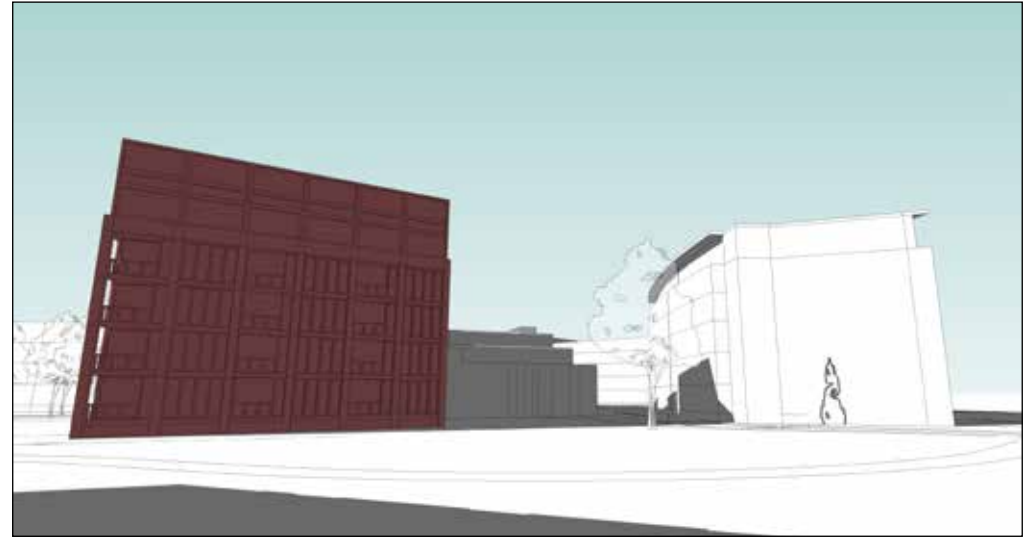


21 juni om 12:00u





21 september om 12:00u



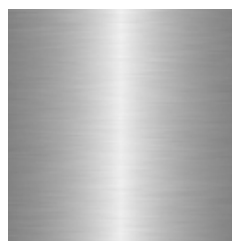
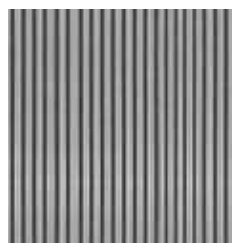
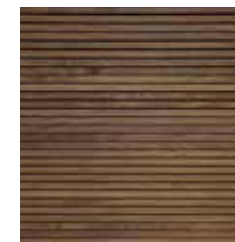
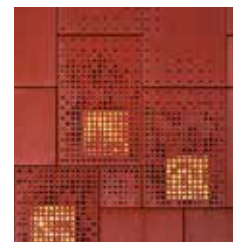
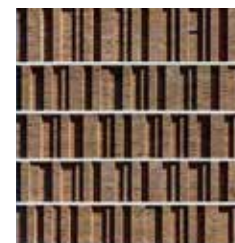
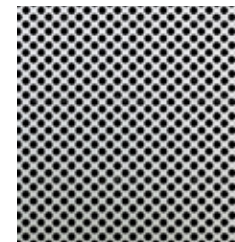
21 december om 12:00u



BEELDKWALITEIT

De Silo is onderdeel van het samengestelde bouwblok ('de kralenketting' > zie afbeelding hieronder) maar neemt hier ook een bijzondere positie in. De kralenketting is te kenschetsen als 'eenheid in verscheidenheid' waarbij de Silo qua maat en schaal naadloos voegt tussen de naastgelegen bebouwing maar zich daarvan ook onderscheidt door een karakteristieke, scherpe V-vorm die als het ware in de parkstrook snijdt. Vanuit de omgeving vormt De Silo een landmark zonder dat het gebouw de omgeving overvleugelt. Verder is de volumeopbouw van basement en dakopbouw een opvallende verschijning tussen de andere bebouwing in Haven Centrum.

Ten behoeve van ontwikkelaars en architecten staan in de matrix op de pagina hiernaast randvoorwaarden en handreikingen voor de stedenbouwkundige inpassing van De Silo en t.b.v. de architectonische uitwerking. Deze randvoorwaarden vormen tevens het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).



Typologie en programma	<ul style="list-style-type: none"> • Woongebouw met één gemeenschappelijke entree • 30 appartementen met galerijontsluiting
Positie op het kavel (*)	<ul style="list-style-type: none"> • De gevels dienen in de in het BP aangegeven rooilijnen te worden gebouwd. • Voor wat betreft ondergeschikte bouwelementen, zoals balkons, daklijsten, luifels e.d., mag er tot maximaal 50 centimeter voor deze rooilijn worden gebouwd.
Massa-opbouw (*)	<ul style="list-style-type: none"> • 'Basement'; maximaal 13 meter (= maximaal 4 bouwlagen). • 'Opbouw'; Op een in het bestemmingsplan aangegeven deel van het basement is een tweelaagse opbouw mogelijk met een setback t.o.v. de voorgevels van het basisvolume. De opbouw wordt afgedekt met een flauwhellende kap. De totale hoogte is maximaal 20 meter. • Ten behoeve van technische installaties (zoals lift) is afwijking op de bouwhoogte van 20 meter mogelijk. • Begane grondniveau minimaal 1 meter verhoogd t.o.v. maaiveld om privacy te garanderen voor de bewoners van deze woonlaag. • Bergingen t.b.v. de bewoners worden in de kelder, uit het zicht vanaf maaiveld, binnen het bouwvolume opgelost.
Oriëntatie, entree en interne ontsluiting (*)	<ul style="list-style-type: none"> • In alle gevels grenzend aan de parkstrook gevelopeningen. Dit geldt dus ook voor de kopgevels, waarbij wel rekening dient te worden gehouden met privacy van de bewoners van de tegenoverliggende Woondrôme! • De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de zuidzijde van het gebouw. • De entree heeft een monumentaal, expressief karakter met een vide van minimaal twee lagen hoog. • Trappenhuizen, galerijen en noodtrappenhuizen zijn ontworpen een onlosmakelijk onderdeel van de architectuur van het gebouw.
Architectuur (*)	<ul style="list-style-type: none"> • De Silo manifesteert zich tussen de andere bebouwing door een afzonderlijke, herkenbare identiteit welke zich laat kenschetsen als 'robuust en monumentaal'. Als inspiratiebron geldt de hier ooit gesitueerde gasfabriek met karakteristieke gashouders. • Het basement en de dakopbouw zijn twee volumes die in contrast met elkaar zijn ontworpen. • Dit uitgesproken karakter komt in alle facetten van het gebouw; van hoofdvolume tot in de kleine details. • Bouwvolumes doen zich niet voor als een opeenstapeling van lagen, maar zijn ontworpen als een compositie van twee bouwvolumes; het 'basement' en de dakopbouw'. De gevels kunnen verder nog een verfijning krijgen door een onderverdeling in een voet ('plint'), een midden en een top ('kroonlijst' of 'fries'). • Ondergeschikte elementen zoals trappenhuizen, galerijen, noodtrappenhuizen en terreinafscheidingen zijn een onlosmakelijk en integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw. • Toepassing van naar voren en terugspringende delen zoals; erkers, balkons, loggia's, dakoverstekken en/of kroonlijsten. Uitgangspunt is dat er maximaal 50 centimeter voor het gevelvlak van de hoofdbouwmassa mag worden uitgebouwd. • <i>Verdere handreikingen t.b.v. de architectonische uitwerking:</i> # <i>Bijzondere metselverbanden (= een thema in haven Centrum),</i> # <i>In de gevelcompositie dient te worden gestreefd naar een goed evenwicht tussen 'repetitie' en 'verbijzondering'.</i> # <i>Toepassing van diepe neggen, waardoor er een zekere overgangsruiimte ontstaat tussen binnen en buiten en de schaduwen de gevel extra expressie meegeven.</i> # <i>De architectonische cultuur van de Kanaaloevers biedt geen ruimte voor anonimiteit en voor neo-stijlen!</i> # <i>Toepassen van groen bij kopgevels (klimop o.i.d.).</i>
Kleur en materialisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Algemeen; robuuste materialen toepassen. • Basement; 'Baksteenarchitectuur' in een donker kleurenpallet (bijvoorbeeld dieprood, mangaan, donkerbruin). Kleur- / materiaalkeuze maken op basis van bemonstering. • Dakopbouw; Qua materiaal vrij maar in elk geval contrasterend t.o.v. het bakstenen basement. Hierbij valt te denken aan hout, keramische materiaal, staal, enz.. Daarbij bepaald het materiaal zelf de kleur (geen toegevoegd schilderwerk).

*) Bestemmingsplan is maatgevend

