



BSK KANAAAL NOORD BEELDKWALITEITSPLAN CASCADE

Ontwerprichtlijnen en kaders

Vakgroep stedenbouw
Gemeente Apeldoorn
Datum 21-05-2024



Beeldkwaliteitsplan Cascade

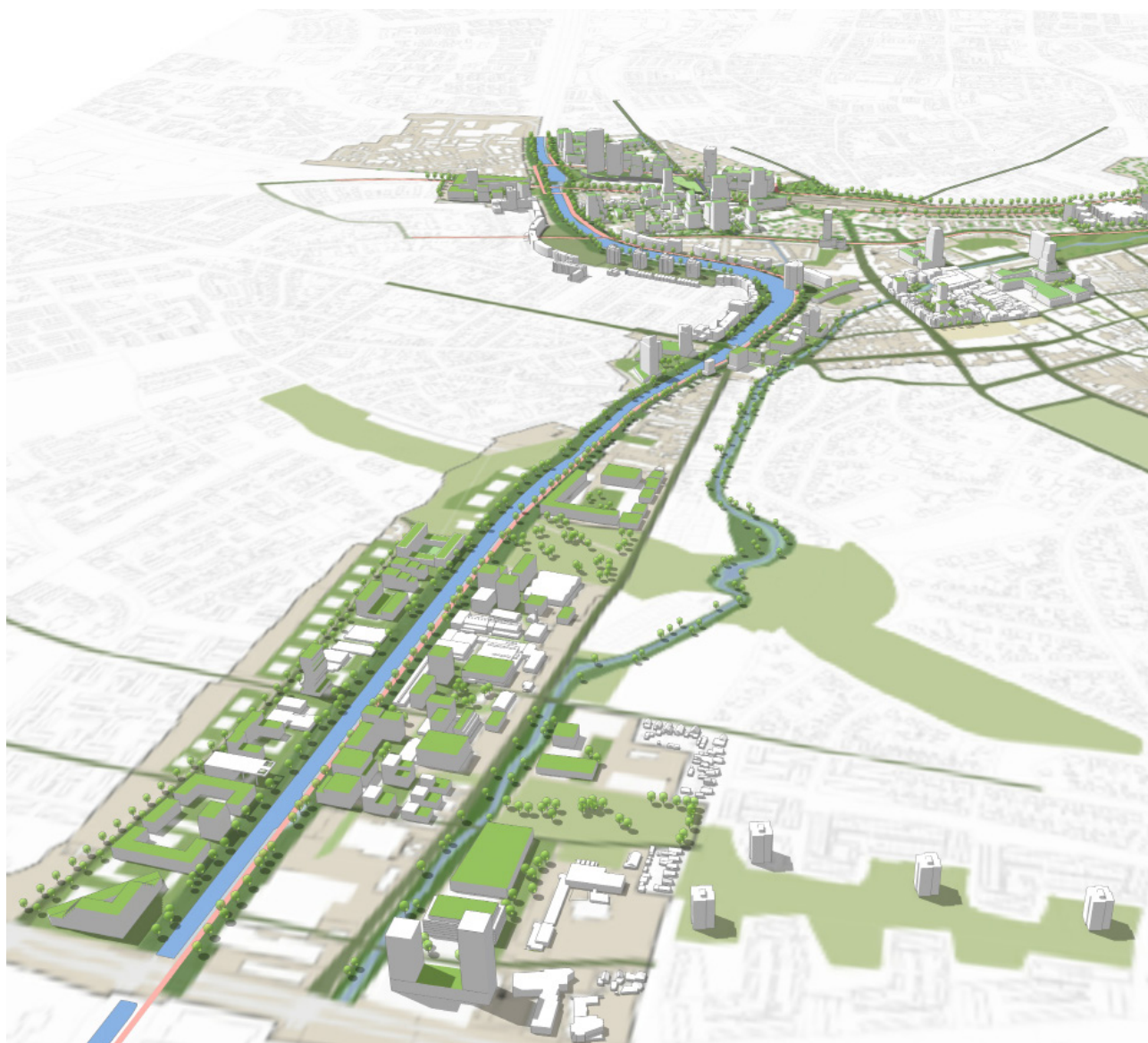
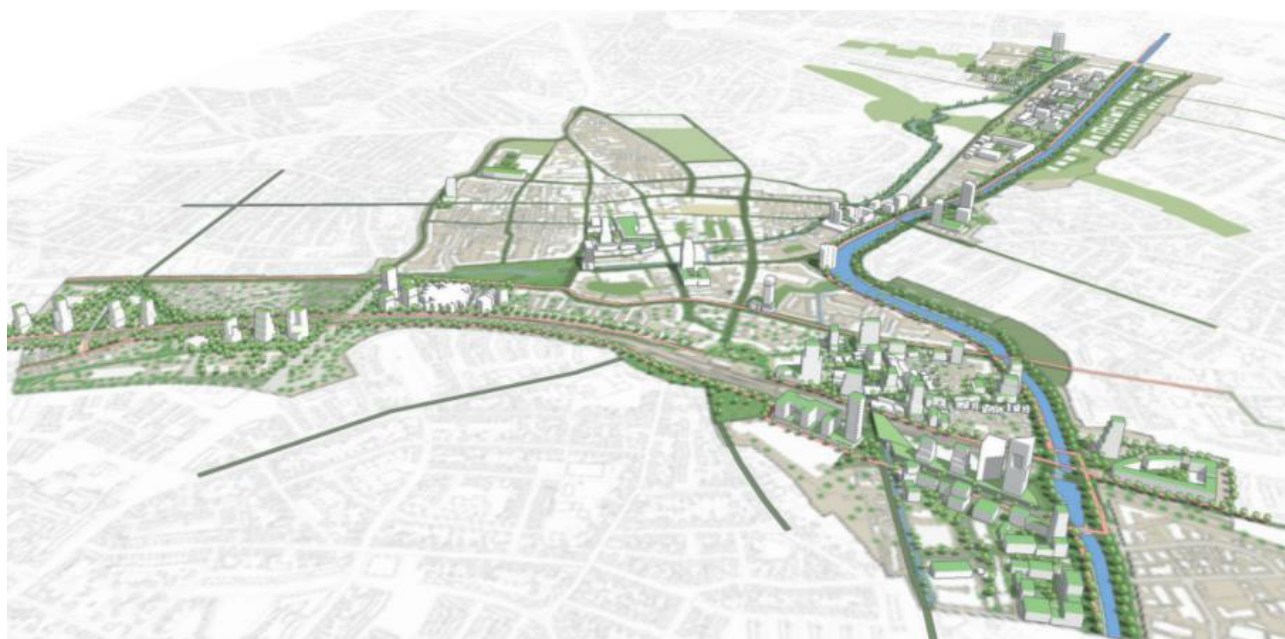
Vakgroep stedenbouw

Gemeente Apeldoorn, 2024



INHOUDSOPGAVE

	Inleiding	6
1	Bouwvolume, inpassing en bouwvlak	8
2	Ontwerprichtlijnen	12
3	Beeld en uitwerking	22
	3. Laag van de stad; vier eenheden	24
	5. Heldere Hoofdoriëntering van de hogere bouwdelen en eenduidige positionering buitenruimtes	26
	6. Kroon onderscheidende en markante top: bekroning van de torens met twee onderling verschillende accenten	28
	8. Drie entreehallen als ruimtelijk element en loper in de openbare ruimte	31
	9. Architectuur bestaat uit samengestelde elementen in lichte kleurtonen	32
	Kleur en materiaalgebruik (Grift Algemeen)	34
	Entree parkeergarage langs het kanaal	36



INLEIDING

Voor u ligt het beeld kwaliteitsplan (BKP) Cascade. Het project is bijzonder, zowel in ambitie als het proces. Het uitgangspunt van het project is het omvormen van de locatie tot een betekenisvolle plek in de stad met een vergroening van de Grift en een nieuw openbaar buurtpark. Deze zijn beide onderdeel van de ruimtelijke structuur van het programma BSK.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is geen klassiek of standaard BKP. Het BKP geeft eerst een indruk van de ambities en beeldkwaliteiten. Daarna volgt een set van ontwerpregels en thema's waarmee zowel de ruimtelijke eenheid, de rijkheid van het plan als de inpassing in de ruimtelijke context van Apeldoorn worden geborgd.

Uitgangspunt voor dit BKP zijn het ruimtelijke kader/de samenhang BSK, de kaart Kanaal Noord en de randvoorwaarden kaart Cascade dd. 1 maart 2022. Het BKP gaat uit van 11 ontwerpprincipes.

Cascade en de BSK

Het project Cascade levert op meerdere vlakken een belangrijke bijdrage aan de ambities van de gemeente Apeldoorn. In de eerste plaats door de toevoeging van een substantieel aandeel woningen binnen de bestaande stad en de bijdrage aan de woningbouwopgave. Het plan kent bovendien een rijke variatie aan woningtypologieën met appartementen in diverse groottes en grondgebonden woningen.

Bovendien is er binnen de contouren van dit project veel aandacht voor de realisatie van groen door de verbreding van de groene zone langs de Grift en door de ontwikkeling van een nieuw publiek toegankelijk Griftparksoen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambities van de gemeente Apeldoorn om binnen ieder project publiek groen toe te voegen, hittestress tegen te gaan en ruimte te bieden aan ontmoeting in de buitenruimte. De Grift vormt één van de ruimtelijke hoofddragende elementen van de kanaalzone. Door de ontwikkeling van het project Cascade wordt daar verder invulling en betekenis aan gegeven door op één van de karakteristieke overgangen in de het profiel van de Grift een groen hoofdmoment toe te voegen.

Werkwijze BKP

Het doel van het BKP is om heldere en eenvoudige richtlijnen op te stellen bedoeld voor de verdere architectonische uitwerking van het plan. Deze richtlijnen leggen (hoofd)principes vast, maar laten tegelijk nog veel architectonische vrijheid toe. Hiermee ontstaan als het ware een set spelregels waarmee de architect aan de slag kan.

Deze ontwerpprincipes komen voort uit de ruimtelijke principes van de BSK. Ieder project staat niet op zichzelf maar draagt bij aan het direct omliggende stedelijke weefsel, het maken van publieke en groene openbare ruimte en het markeren van belangrijke stedelijke overgangen. Nieuwe ontwikkelingen voegen zich daarmee zo naadloos mogelijk in de bestaande stad door het profiel als leidend motief te nemen. Hogere bebouwing volgt de principes zoals in Apeldoorn ook worden toegepast in de BSK. Zo ligt deze iets terug ten opzichte van de straat en relateert aan een grotere stedelijke context en skyline van Apeldoorn.

Leeswijzer over de opzet en werkwijze

Dit BKP legt de ambitie van de ontwikkeling, het beeld en het toetsingskader voor de verdere planuitwerking vast. Dit BKP legt niet alleen de materialen en kleuren vast, maar ook de volumeopzet en ontwerprijchlijnen. In dit document worden niet woningaantallen en bouwvolumes vastgelegd. Op basis hiervan kan een ontwerper/architect een ontwerp maken en uitwerken.

Het BKP gaat uit van drie lagen van sturing

1. Bouwvolume, inpassing en bouwvlak
2. 11 ontwerprijchlijnen
3. Beeld en uitwerking

Met de kaders op de 3 lagen zijn zowel de inpassing, de volume opbouw, de ambities als de verschijningsvorm geborgd.

1

BOUWVOLUME, INPASSING EN BOUWVLAK

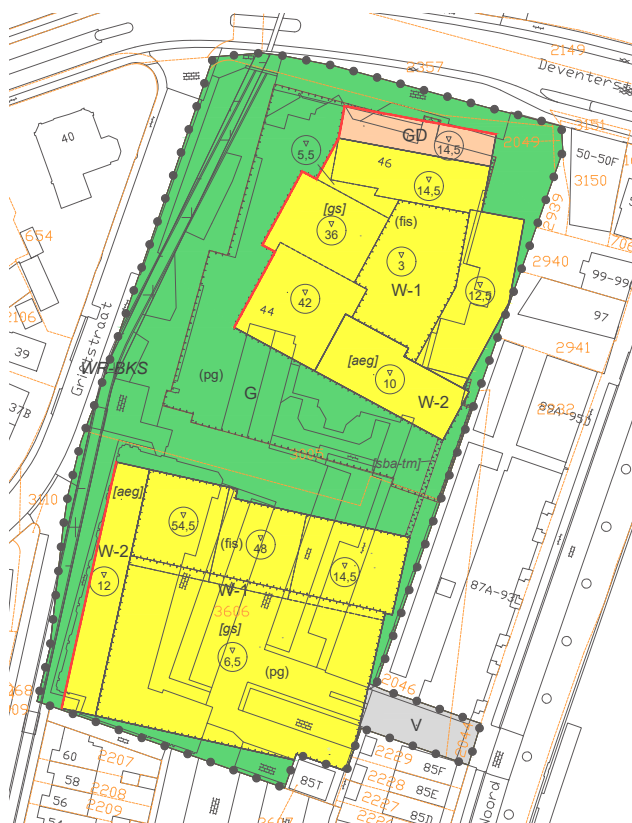


Randvoorwaardenkaart Gebiedsontwerp locatie Activerium

d.d. 1 april 2022

- Openbare groene griffzone (indicatief minimaal 15-20 meter vanaf grift)
- 5 meter zone (flexibele rooilijn)
- groene uitloper Griff, hart van de ontwikkeling robuust gemaatvoerd, openbaar gebied
- voorzieningen in de plint (niet wonen)
- primair - secundair hoogte-accnt
- oriëntatiepunt, (tijdelijke) afhechting achterzijde woningen Kanaalstraat
- vaste rooilijn (voorkant)
- flexibele rooilijn +/- 5 m. (voorkant)
- flexibele rooilijn (voorkant)
- mogelijke voetgangersverbindingen
- mogelijke toekomstige voetgangersverbinding
- ontsluiting auto's
- informele bereikbaarheid auto's, eventueel maaiveldparkeren uit het zicht
- gebouwd parkeren, fietsenstallingen inpandig(BG) en op maaiveld voor bezoekers
- entreezijde
- overhoekse oriëntatie
- waardevolle boom (toekomstboom) en beschermingszone boom (niet te bebouwen / te verharde in straat van 7,5m van de stam/ minimale kroonprojectie)
- waardevolle boomzone: indien mogelijk behouden en inpassen (kroonprojectie, minimaal 6m afstand van stam, maatwerk mogelijk)
- verbinden Griffzone inclusief continue wandelroute noord - zuid (Deventerstraat dominant)

Randvoorwaardenkaart Gebiedsontwerp locatie Activerium



Bestemmingsplankaart Cascade



Basiskaart Cascade

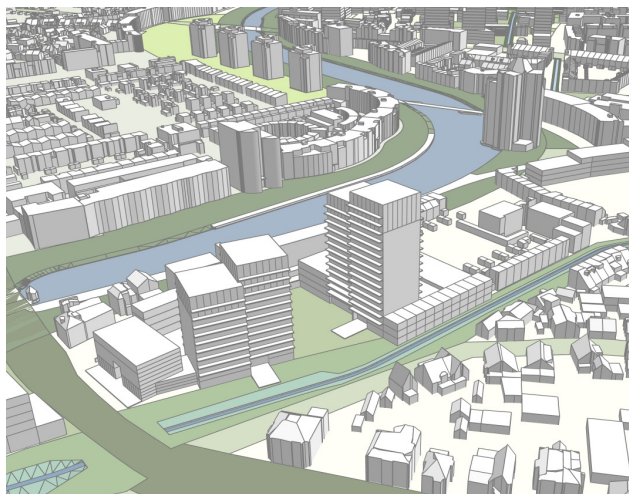
Bouwvolume, inpassing en bouwvlak

De uitgangspunten voor het plangebied zijn weergegeven op de randvoorwaardenkaart. Deze uitgangspunten vormen het ruimtelijk kader waarbinnen gewerkt wordt.

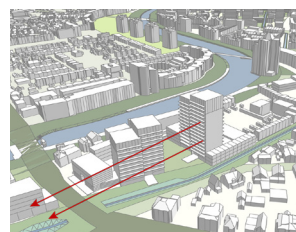
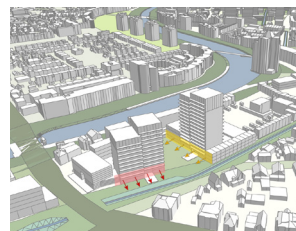
Onder meer de gevelrooilijn volgt uit de randvoorwaardenkaart. De voorgevelrooilijn is een vaste lijn, waarbij de basiskaart als uitgangspunt wordt genomen. Op de bestemmingsplankaart wordt de voorgevelrooilijn niet correct aangegeven, maar indicatief. De positie van de gevelrooilijn en de bouwvolumes zijn vastgelegd in de basiskaart. De basiskaart is hier leidend in. De gevelrooilijn en de bouwvolumes zijn de basis voor de verdere uitwerking en het BKP.

Op de basiskaart worden tevens de maximale bouwhoogtes van de volumes weergegeven. Met deze vastlegging van de hoogte en positie van de bouwvolumes bepaalt de basiskaart de inpassing van de ontwikkeling in de context en de verschillende stedenbouwkundige ruimtes.

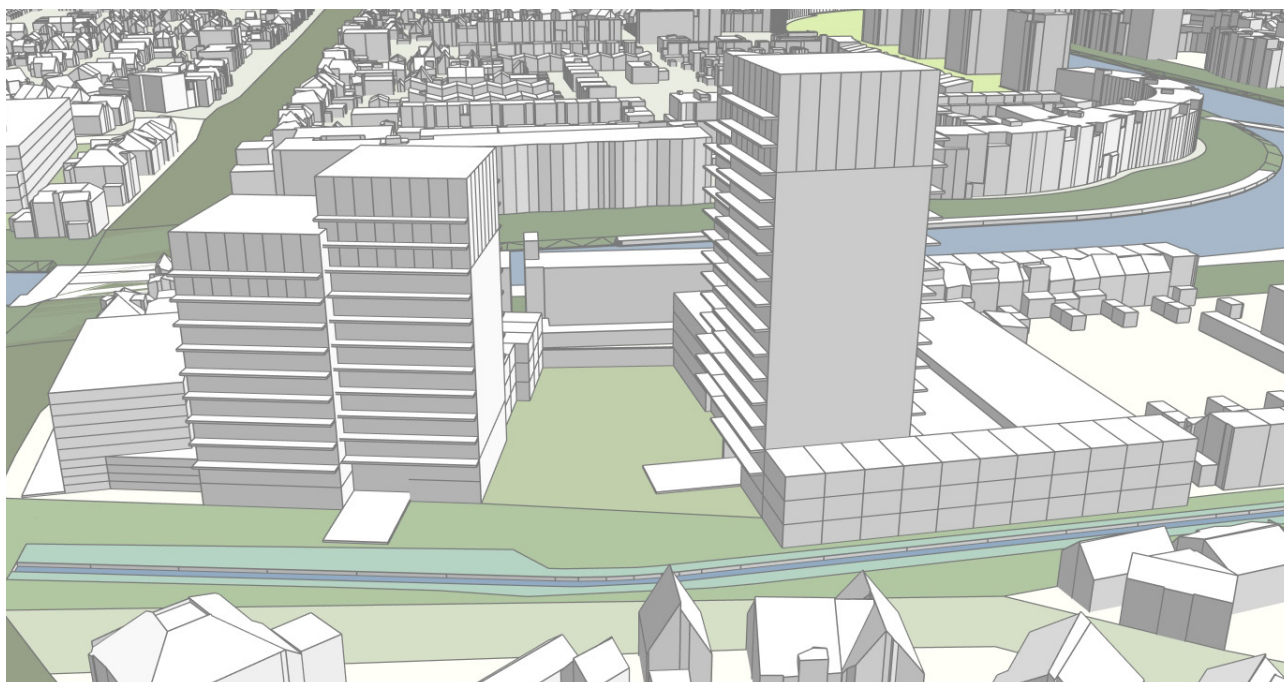
Het BKP is het document waarin de ambitie en het toetsingskader worden vastgelegd. In dit document worden niet woningaantallen en bouwvolumes vastgelegd.



Inpassing hoogte en bouwvolumes in omgeving



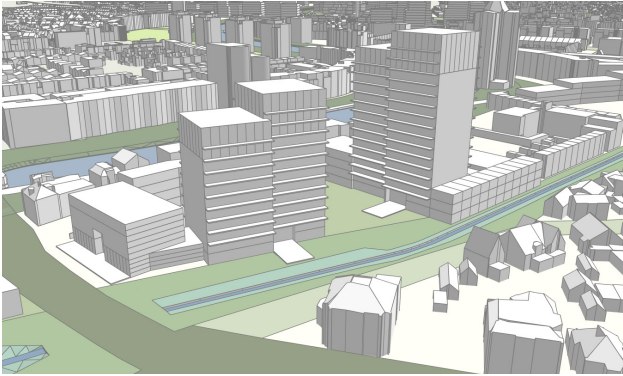
Inpassing in context



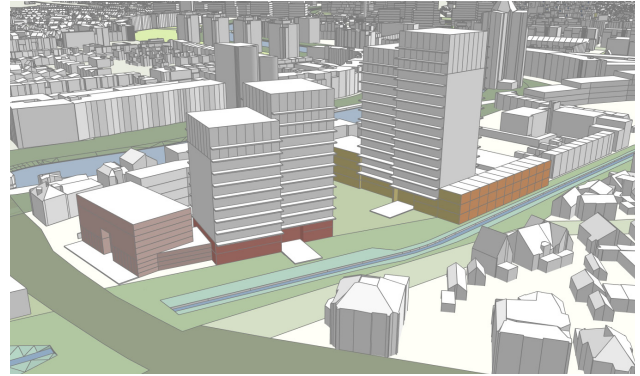
Basiskaart basis voor positie van bouwvolumes en bepaling maximale bouwhoogtes volumes

2

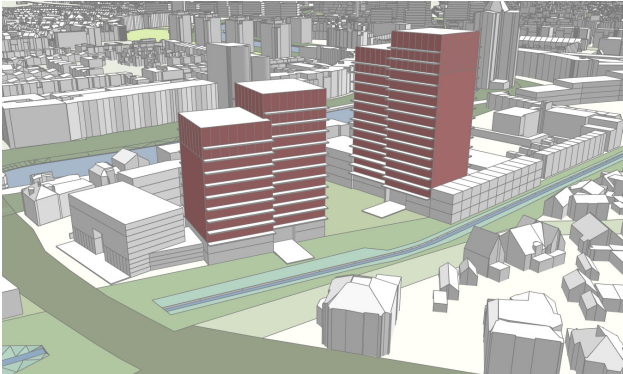
ONTWERP- RICHTLIJNEN



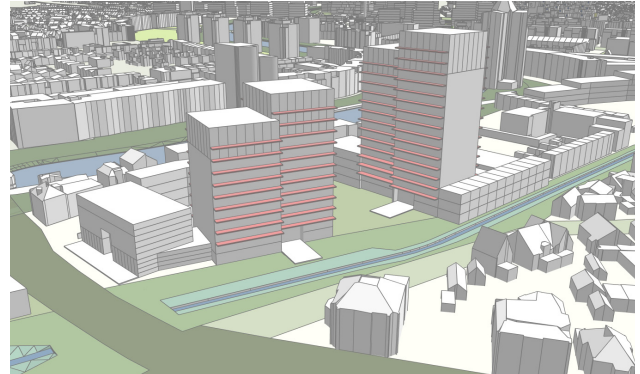
De ontwikkeling is een eenheid, met nuance



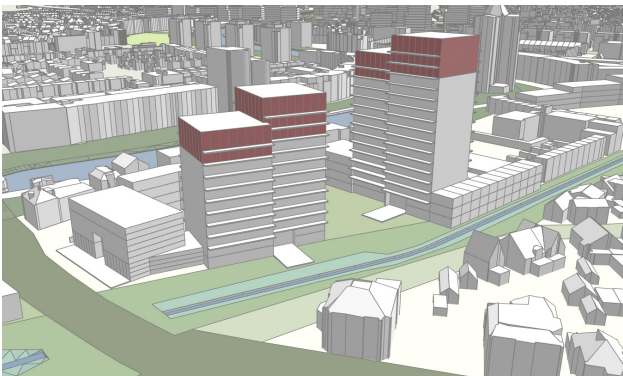
Laag van de stad met 4 architectonische eenheden



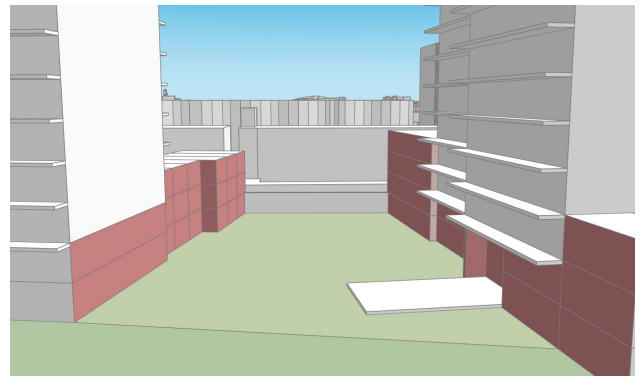
Hogere bouwvolumes; twee bouwvolumes/posities



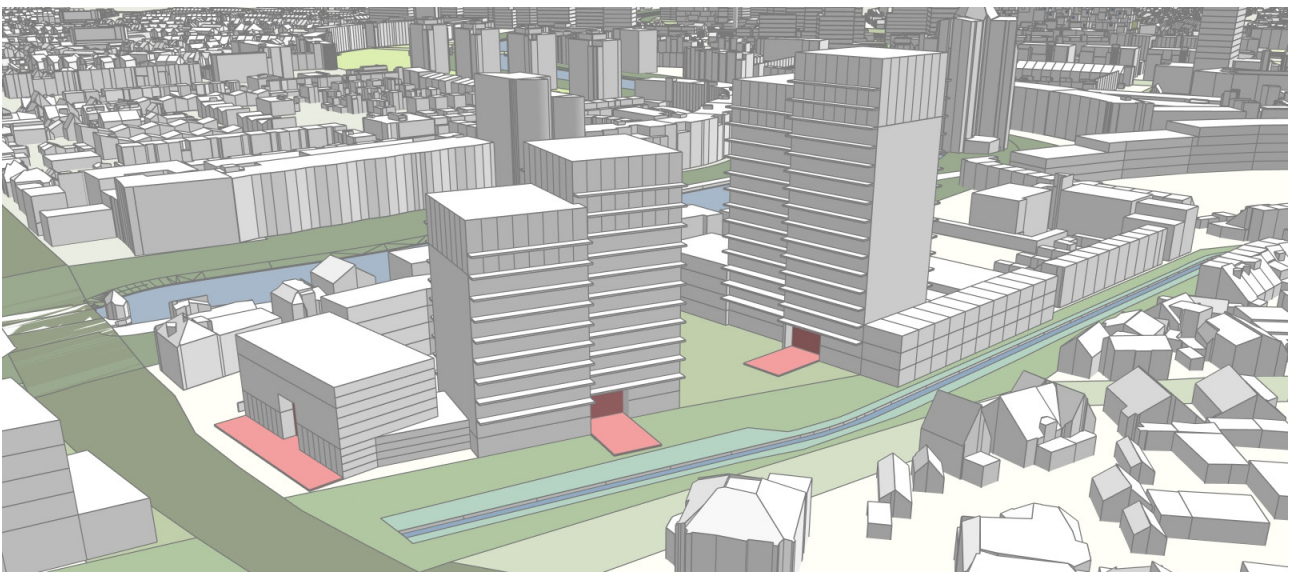
Heldere hoofdoriëntering van de hogere bouwvolumes



Kroon en markante top



Eenheid woningen rond Griftplantsoen

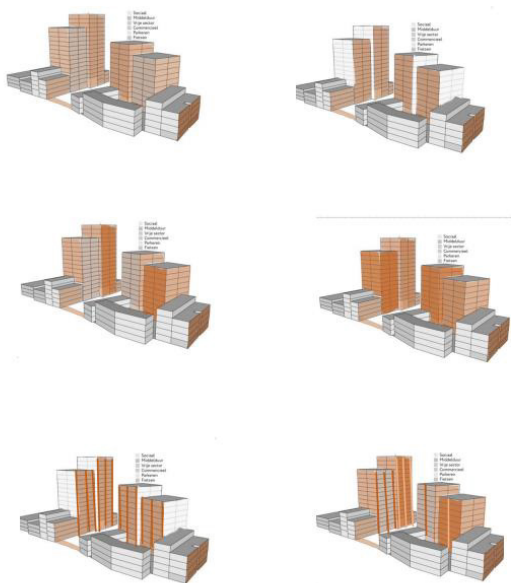


Drie entreehallen als ruimtelijk element

Ontwerpprincipes Cascade

De ontwerpprincipes van Cascade zijn als volgt:

1. De ontwikkeling is een eenheid;
2. Verticale opbouw in 3 lagen;
3. Laag van de stad; vier eenheden (laag 1);
4. Hogere bouwdelen; twee bouwvolumes/posities (laag 2);
5. Heldere hoofdoriëntering van de hogere bouwdelen en eenduidige positionering buitenruimtes (laag 2);
6. Kroon heeft onderscheidende en markante top: bekroning van de torens met twee onderling verschillende accenten (laag 3);
7. Eenheid woningen gevels rond Griftpantsoen (laag 1);
8. Drie entreehallen als ruimtelijk element en looper in de openbare ruimte;
9. Architectuur bestaat uit samengestelde elementen in lichte kleurtonen;
10. Overgangen openbaar - privé;
11. Onderste twee lagen geen balkons;
12. Samenhang met landschapsontwerp conform randvoorwaardenkaart;



Eenheid van het ensemble

1. De ontwikkeling is een eenheid

Cascade is een plan dat bestaat uit meerdere bouwdelen en bouwvolumes gelegen aan de Grift, het buurtpark en de Deventerstraat. Ten aanzien van deze verschillende stedenbouwkundige ruimten reageert het project op een verschillende wijze. Echter is de eenheid van het ensemble dominant. Het project valt niet uit elkaar in losse, verschillende bouwdelen en architectuurstijlen. Juist de samenhang en de dynamische beleving bij het rond en door het plan bewegen geeft de kwaliteit, rijkheid en is een van de kernbijzonderheden van dit project. Hier spelen dynamiek tussen de verschillende hoogtes van gebouwen, intiem en stedelijk, de relatie tussen de Deventerstraat en de Grift, het zicht van veraf en dichtbij, en stenig en groen een belangrijke rol.

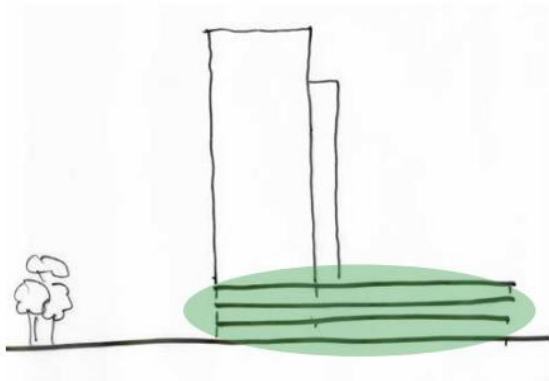
kroon / bovenbeëindiging



2. Verticale opbouw in 3 lagen

Naast de verschillende lagere bouwdelen kent het project Cascade twee hogere gebouwen (toren blok B en blok D). Deze hogere bebouwing van Cascade draagt bij aan het stedelijke karakter van Apeldoorn en maakt dit project van veraf zichtbaar. De ambities zijn daarom hoog; hoogstaande architectuur met een rijke detaillering en kwalitatief materiaalgebruik. Deze hogere bebouwing communiceert met de grotere context van de stad en skyline. Voor de bekroning van de hogere bebouwing zijn aanvullende ambities benoemd om een kwalitatieve inpassing in de skyline te waarborgen. Bij de vormgeving van de toren is het de bedoeling dat er een compositorische ontwikkeling is richting de top, waarbij het volume (stapsgewijs of meer geleidelijk) een luchtiger beeld en uitstraling krijgt.

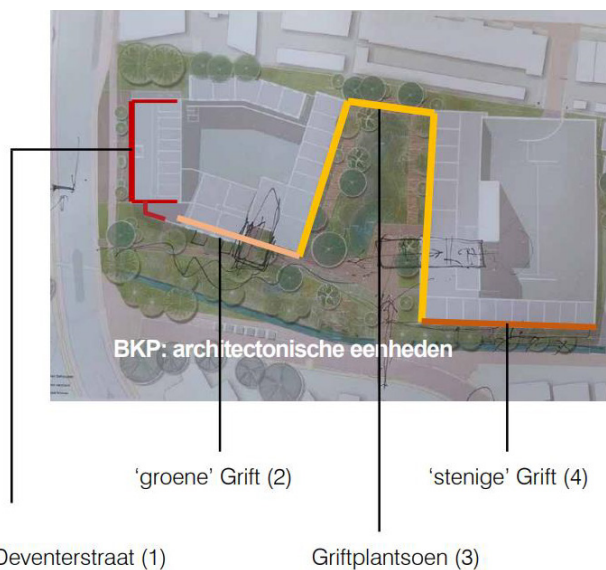
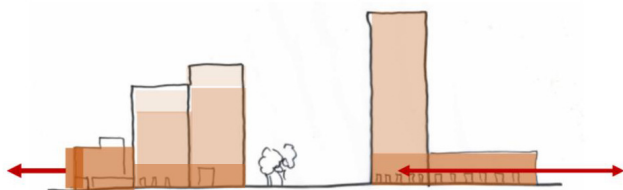
Belangrijke aspecten bij het ontwerp van de torens zijn verder de relatie met en oriëntatie op de openbare ruimte in de stad en de relatie met hogere bebouwing in de omgeving.



3. Laag van de stad

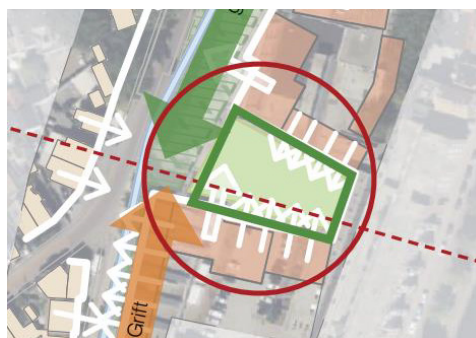
Het plan kent een heldere scheiding tussen de onderste lagen: de zogenaamde 'laag van de stad' en de hogere bouwdelen. Deze dient ook afleesbaar en begrijpelijk te worden gemaakt. Het project vindt op ooghoogte zijn inbedding via de laag van de stad, dus hiermee voegt het complex zich in zijn verschijningsvorm naadloos in de bestaande stad en stadsstructuur. In deze laag van de stad zijn er 4 helder herkenbare eenheden. Voor het project Cascade betekent dit dat de verschillende zijden van het project een andere behandeling krijgen, zoals ook te zien is op de randvoorwaardenkaart (bijlage).

Deze laag is opgebouwd uit 4 verschillende architectonische eenheden. De eerste eenheid is herkenbaar als een onderscheidend bouwdeel dat zich voegt in de bestaande lintbebouwing van de Deventerstraat. Architectonische eenheid nummer twee is een bouwdeel staand aan de groene Grift, met een voor de Grift kenmerkende geleding en beeld.



Architectonische eenheid nummer drie zijn de wanden rondom het Griftplantsoen. De bouwkundige beëindiging van het plantsoen aan de oostzijde onderdeel van deze architectonische eenheid is hier nadrukkelijk onderdeel van. Architectonische eenheid nummer vier is de gevel direct aan de zogenaamde 'stenige' Grift (zuidzijde). Deze eenheid zoekt naar overeenkomsten en verwantschap met de bestaande zuidelijk gelegen gevelwand.

In kleur en materiaal zouden architectonische eenheid nummer één en vier het sterkst door hun context bepaald worden en is een afwijkend kleur en materiaalgebruik denkbaar. Bovendien kent het deel aan de Deventerstraat een publieke plintinvulling (niet wonen) met een hogere verdiepingshoogte van 4,5 m.





Beelden van de stenige Grift, de Deventerstraat en de groene Grift.

4. Hogere bouwdelen; bouwvolumes/posities

Naast de verschillende lagere bouwdelen kent het project Cascade twee hogere gebouwen (toren blok B en blok D). Deze hogere bebouwing van Cascade draagt bij aan het stedelijke karakter van Apeldoorn en maakt dit project van veraf zichtbaar. De ambities zijn daarom hoog; hoogstaande architectuur met een rijke detaillering en kwalitatief materiaalgebruik. Deze hogere bebouwing communiceert met de grotere context van de stad en skyline. Voor de bekroning van de hogere bebouwing zijn aanvullende ambities benoemd om een kwalitatieve inpassing in de skyline te waarborgen. Bij de vormgeving van de toren is het de bedoeling dat er een compositorische ontwikkeling is richting de top, waarbij het volume (stapsgewijs of meer geleidelijk) een luchtiger beeld en uitstraling krijgt.

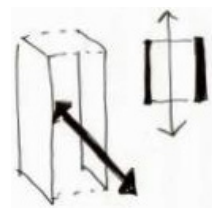
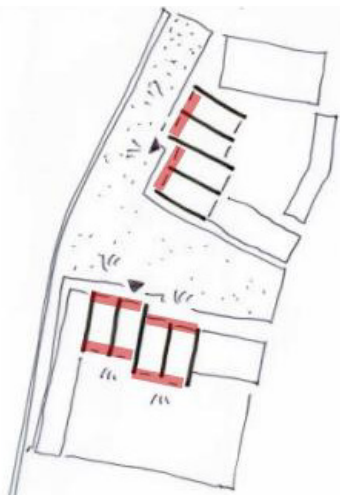
Belangrijke aspecten bij het ontwerp van de torens zijn verder de relatie met en oriëntatie op de openbare ruimte in de stad en de relatie met hogere bebouwing in de omgeving.



5. Heldere hoofdorïëntering van de hogere bouwdelen en eenduidige positionering buitenruimtes

Twee hogere bouwdelen van Cascade zijn ten opzichte van elkaar gedraaid en maken daarmee een ruimtelijk interessante compositie van gebouwen rondom het Griftplantsoen. Het hoogste gebouw (toren blok D) markeert de overgang in het landschappelijke karakter van de Grift. De lagere toren (toren blok B) staat met de voorzijde direct aan de verbrede groene/landschappelijke Grift. Het architectuurconcept dient voort te borduren op deze verdraaiing van beide torenplattegronden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee zeer transparante gevels en twee relatief meer gesloten zijdes. Hierdoor wordt de oriëntatie van de hoogbouw verder architectonisch onderstreept. Volledig gesloten zijgevels moeten echter worden voorkomen. Enkele raamstroken, vloerranden, reliëf of (metsel)patronen dragen daarnaast bij aan een alzijdig, rijk en interessant gevelbeeld. De inpassing van de buitenruimtes is helder en zorgt voor een rustig beeld. Dit wordt mede bereikt door de buitenruimtes te clusteren aan de 'voorzijdes' van de torens.

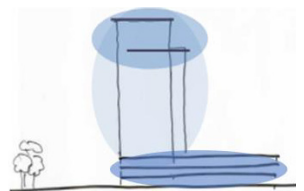
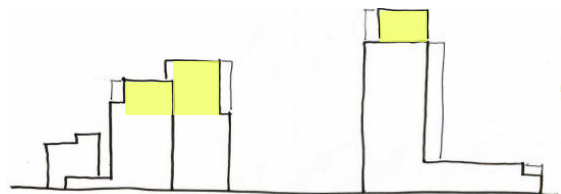
- Het architectonisch concept van de hoogbouw heeft de verdraaiing van de plattegrond als uitgangspunt en benut dit op aansprekende wijze bij het gevelontwerp en inpassing van buitenruimtes. Dit wordt bereikt door relatief open voorgevels en relatief gesloten zijgevels;
- Buitenruimtes zijn als brede doorlopende balkonstroken met een minimale diepte van 1500mm en een transparant hekwerk aan de lange zijde.



6. Kroon onderscheidende en markante top: bekroning van de torens met twee onderling verschillende accenten

De ambitie om de hogere gebouwen (optisch) architectonisch te verjongen richting de top, wordt in belangrijke mate bepaald door het ontwerp van de kroon. De kroon, de beëindiging van de torens, is vooral waarneembaar van een afstand en draagt bij aan de herkenbaarheid van het silhouet van de stad en de kwaliteit van de Apeldoorns skyline. Deze worden architectonisch onderscheidend en alzijdig vormgegeven ten opzichte van het corpus en sluiten aan bij het gevelconcept van het geheel.

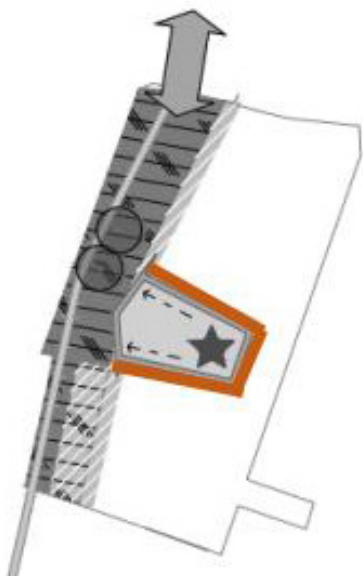
De kroon van de hoogste toren wordt bovendien sculpturaal en driedimensionaal vormgegeven waarbij het volume substantieel wordt aangetast. Hierdoor ontstaat een interessant silhouet van de toren, meerdere typen buitenruimtes en mogelijkheid tot de inpassing van groen.



7. Eenheid woningen en gevels rond Griftpantsoen

Bijzondere architectonische en stedenbouwkundige aandacht gaat uit naar de gevels rondom het nieuwe Griftpantsoen. De gevels bakenen de ruimte hier als één geheel. Ze vormen een stedenbouwkundige eenheid rondom het Griftpantsoen. Vlakke gevels zijn hier niet toegestaan.

De architectuur van de gevels aan het Griftpantsoen lopen door in de oostelijke begrenzing van het pantsoen. Deze begrenzing is geen gevel, maar een ruimtelijk element dat dient als fysieke begrenzing van het Griftpantsoen. De entreehal van de hoogbouw vormt een belangrijk moment in het ontwerp van de gevel. De overige entrees van de woningen en bijvoorbeeld fietsenstallingen zijn daaraan ondergeschikt vormgegeven.



8. Drie entreehallen als ruimtelijk element en loper in de openbare ruimte

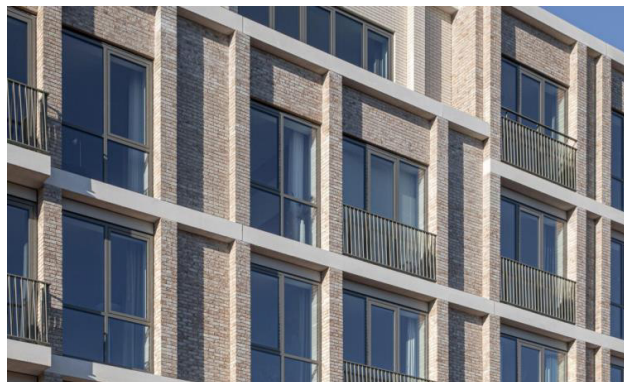
Een belangrijk element in de onderbouw van de torens zijn de twee entreehallen tot de hoogbouw. Deze hallen vormen een spil in het wooncomplex en verbinden de straat ruimtelijk en visueel met het groene binnenhof en de daktuin op de parkeergarage. Deze hallen nodigen uit tot verblijven en vormen een belangrijke plek waar bewoners elkaar toevallig treffen. Naar buiten toe zijn deze twee hoofdentrees van de hoogbouw duidelijk en onderscheidend ontworpen, alsook de entree van de woningen aan de Deventerstraat. Het zijn zeer transparante ruimtes, met veel contact tussen binnen en buiten. De entreehallen van de hoogbouw lopen door in het maaiveld via een royale loper in het groen.



9. Architectuur bestaat uit samengestelde elementen in lichte kleurtonen

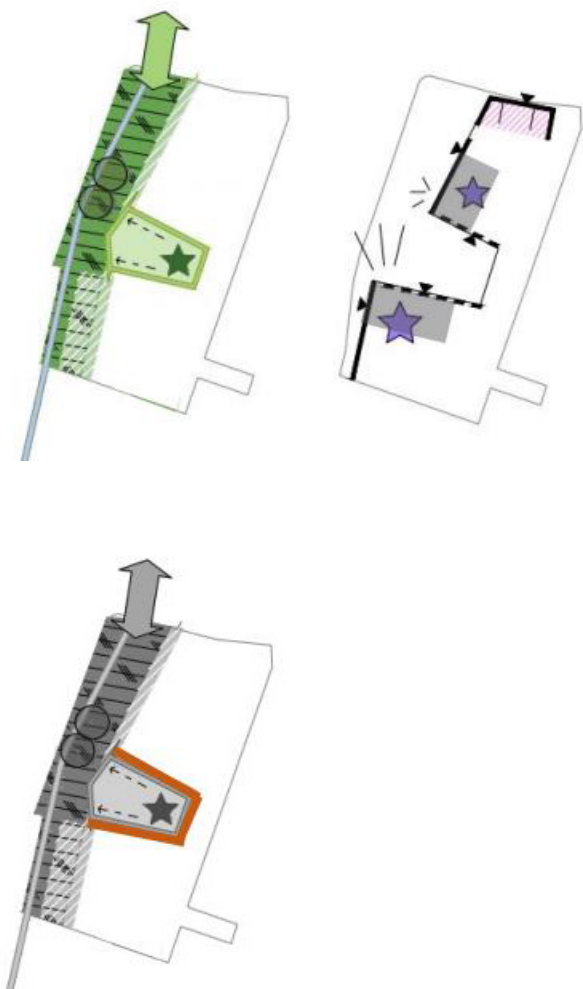
De Grift is één van de ruimtelijke hoofddraggers van de Kanaalzone en wordt gekenmerkt door een afwisselend profiel met drie hoofdmomenten (groen en landschappelijk, stedelijk en verhard en vervolgens weer groen en landschappelijk). Binnen deze driedeling is sprake van een verdere verfijning in sub-segmenten met afwisselende profielen en variatie in typologische kenmerken van de aangrenzende bebouwing. Bijvoorbeeld door afwisseling van voor en achterkanten, wel of geen entrees, schaal-grootte van bebouwing, breedte, karakter en gebruik van het groen.

Langs de Grift is er ruimte voor een aantal ontwikkelingen die samen bijdragen aan het verhaal en de wereld van de Grift. Voor ieder project geldt dat er (voor de laag van de stad) aangesloten wordt bij de directe locatie specifieke kenmerken als het gaat om typologie, profiel, oriëntatie, etc. Daarentegen wordt er qua architectuur en beeld gestreefd naar een herkenbare samenhang voor nieuwe ontwikkelingen. Bebouwing aan de Grift kent een meer horizontale geleding, met diepe negen en integratie van buitenruimten. De volumeopbouw is samengesteld en bestaat uit een compositie van volumes van hoog en laag. Het kleurgebruik is licht en kent een elegante detaillering.



10. Onderste twee lagen geen balkons

De gebouwen en de openbare ruimte zijn complementair aan elkaar ontworpen; de openbare ruimte wordt gedefinieerd als contramal van de bebouwing. De groene zone van de Grift en het Griftplantsoen zijn belangrijke ruimtelijke dragers van het plan en maken onderdeel uit van de publieke ruimte. Elementen in de gevel zoals luifels en balkons zijn daarom minimaal geplaatst vanaf de tweede verdieping. Voor de gebouwen aan de Grift, het Griftplantsoen en de Deventerstraat geldt dat deze niet zijn voorzien van luifels en buitenpandige balkons. Bij het Griftplantsoen zijn balkons enkel terugliggend mogelijk. Voor de torens geldt dat deze zijn toegestaan vanaf de tweede verdieping. De architectonische en robuuste plint in de gevel wordt hiermee geaccentueerd en sluit aan bij het stedelijke karakter en schaalgrootte van het project.



11. Samenhang met landschapsontworp conform randvoorwaardenkaart

De Grift is één van de ruimtelijke hoofddraggers van de Kanaalzone en wordt gekenmerkt door een afwisselend profiel met drie hoofdmomenten (groen en landschappelijk, stedelijk en verhard en vervolgens weer groen en landschappelijk). Binnen deze driedeling is sprake van een verdere verfijning in sub segmenten met afwisselende profielen en variatie in typologische kenmerken van de aangrenzende bebouwing. Bijvoorbeeld door afwisseling van voor en achterkanten, wel of geen entrees, schaalgrootte van bebouwing, breedte, karakter en gebruik van het groen).



3

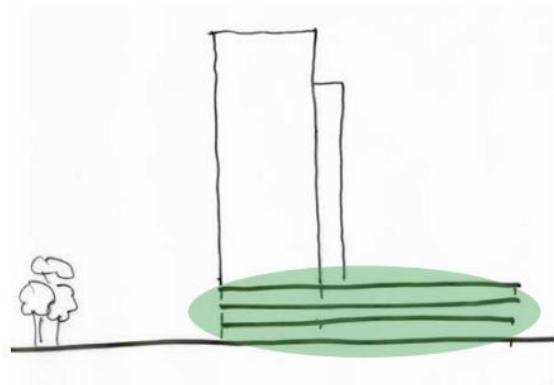
**BEEELD EN
UITWERKING**

3. Laag van de stad; vier eenheden

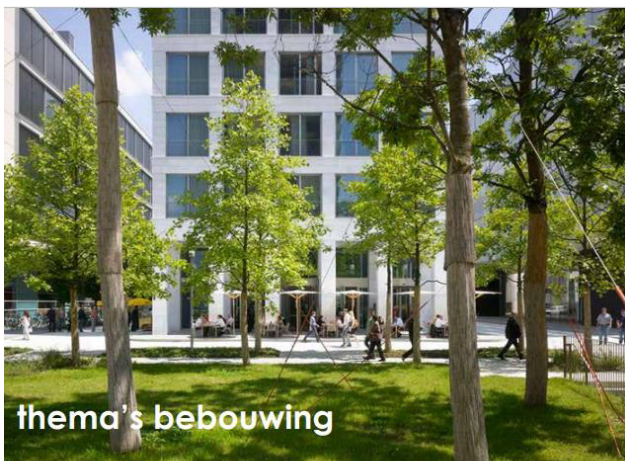
In aanvulling op hoofdstuk 2 wordt in dit hoofdstuk dieper ingegaan op de beeld en de uitwerking van de ontwikkeling. Met betrekking tot ontwerpprincipe 3, de laag van de stad, wordt elke van de vier architectonische eenheden onderstaand apart beschreven.

Deventerstraat

De nieuwe bebouwing aan de Deventerstraat profileert zich als herkenbaar eenduidig volume en voegt zicht in de lintbebouwing van de Deventerstraat met voortuinen. De Deventerstraat is een historisch lint en is één van de belangrijkste invalswegen van Apeldoorn. De historische lintbebouwing is fijn van schaal, de nieuwe bebouwing gaat hier in mee door de maximale bouwhoogte te beperken tot 4 bouwlagen. De breedte van het pand kent een onderverdeling in het volume en is uitgevoerd in één architectuur, waarbij het accent op de gevel ligt aan de Deventerstraat. Vanwege de importantie van de Deventerstraat is een publieksfunctie in de plint hier vereist. De plint is het meest zichtbare deel vanaf de straat en hier vindt dan ook de meeste interactie plaats tussen binnen en buiten.



- Bouwvolume met maximaal 4 bouwlagen qua schaal en expressie passend aan de Deventerstraat;
- Onderdeel van lintbebouwing aan de Deventerstraat, met één architectuur en voortuin;
- Publieke plint aan Deventerstraat, intern minimaal 4,5 meter;
- Hoog, transparant en robuust met diepe negges vormgegeven, relatie binnen buiten, levendige uitstraling;
- Expressie van functies en adressen vormen onderdeel van de architectuur;
- Het lagere bouwdeel (1 laag) op de hoek Deventerstraat en Griftstraat hoort functioneel en architectonisch bij de Deventerstraat.



actieve plint Grift tpv sunspot

actieve plinten Deventerstraat (niet wonen)



Beurtvaartstraat - verhard deel Grift

De bebouwing langs het verharde deel van de Grift sluit aan bij de directe belendingen, met een grondgebonden woningtypologie en vergelijkbare beeldtaal. De bebouwing aan deze zijde is herkenbaar en leesbaar als één bouwblok. De overgang tussen binnen en buiten is zorgvuldig vormgegeven. Er valt eveneens te denken aan een geïntegreerde verblijfsplek bij de voordeur. Zoals bij de belendingen aan de Beurtvaartstraat het geval is, is hier wel de mogelijkheid een bescheiden voortuin te realiseren. De belijningen en breedtematen van het bestaande profiel, met geïntegreerd voetpad langs de Grift worden doorgezet. De overgang van privéterrein naar openbaar terrein wordt mee-ontworpen en sluit aan bij de architectuur (materiaal als de gevel, bijvoorbeeld gemetselde lage muurtjes).

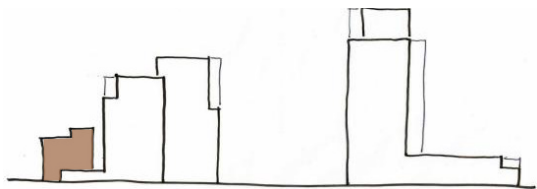
- Maximaal 3 bouwlagen;
- Continueren van bestaande typologie en beeld van de woningen langs de Grift (Beurtvaartstraat) met één architectuur (bouwblok);
- Aansluiten bij bestaand profiel langs de Grift;
- Architectonisch mee-ontworpen overgang privé-openbaar (zoals bij bestaande woningen met muurtje);
- Verblijfsmogelijkheid meenemen bij de voorgevel, zoals klein zitje, verbrede vensterbank o.i.d.

Het Griftplantsoen

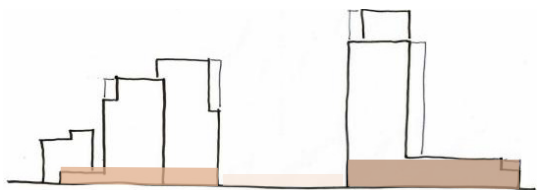
Centraal in het plan ligt het nieuwe Griftplantsoen en markeert op stedelijke schaal de overgang van de meer groene en landschappelijke Grift naar de stenige en meer smalle Grift.

De bebouwing rondom het plantsoen vormt een ruimtelijke en fysieke begrenzing aan drie zijden van dit plantsoen. De grondgebonden woningen aan de noord- en zuidzijde communiceren met elkaar en maken onderdeel uit van een grotere architectonische eenheid, er ontstaat een hofje. De oostelijke begrenzing maakt onderdeel uit van dezelfde rijke architectuur (zie principe 8). De overgang openbaar privé is zorgvuldig ontworpen, waarbij het uitgangspunt is dat de openbare ruimte doorloopt tot aan de gevel.

- Het Griftplantsoen is ruimtelijk en fysiek aan de oostzijde begrenst met een afscheiding van minimaal 2 lagen hoog.
- Deze beëindiging heeft een rijke uitstraling met diepte-werking (bijvoorbeeld een colonnade) en is onderdeel van de architectonische eenheid rondom het plantsoen.
- De laagbouw is maximaal 4 lagen hoog.
- De hoogbouw heeft een architectonische plint van 2 bouwlagen.



De wereld van de Deventerstraat: lintbebouwing met duidelijke voorkant en entree aan de Deventerstraat en zijgevel.

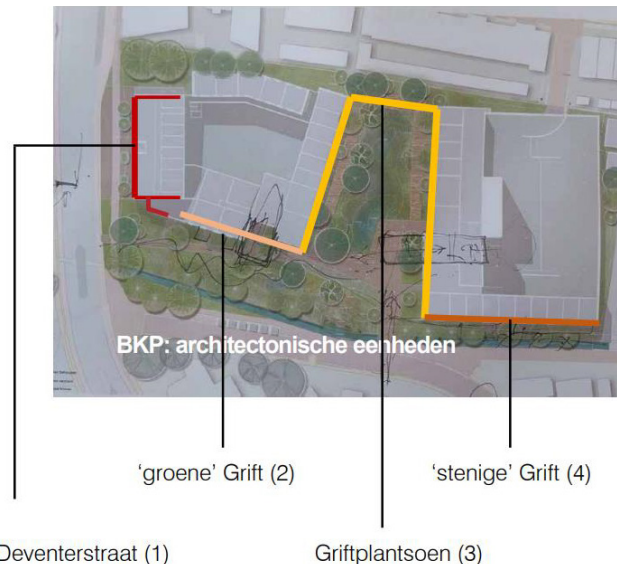


De wereld van de Grif is: gericht op de Grift en het groen: nadrukkelijke overgang tussen de Groene Grift en de stedelijke Grift zone.

Griftstraat - groene deel Grift

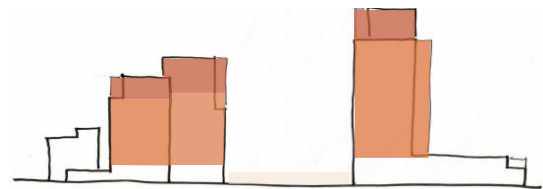
De groen ingerichte publieke zone langs de Grift wordt verbreed naar 16 meter. Aan deze zijde van Cascade ligt de lagere toren met hoofdentree. Dit bouwdeel richt zich nadrukkelijk op de Grift en voegt zich relatief ingetogen in de gebouwopzet van Cascade.

- De hoogbouw heeft een architectonische plint van 2 bouwlagen.
- De uitstraling is vanwege de schaalgrootte relatief ingetogen, maar kent een rijke en elegante detaillering met dieptewerking in de gevel.

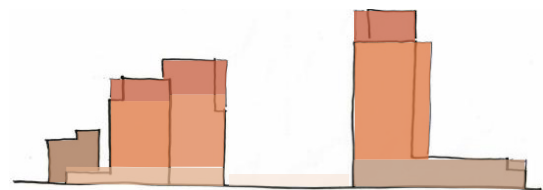


Deventerstraat (1)

Griftpark (3)



In de wereld van de Grift is er verbijzondering bij het buurtpark.



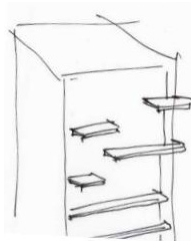
Heldere voor- en zijgevels. sprongen in volume opbouw: met schift in buitenruimtes. Kroon vormt de elegante en dominante architectonische beëindiging.

5. Heldere Hoofdoriëntering van de hogere bouwdelen en eenduidige positionering buitenruimtes

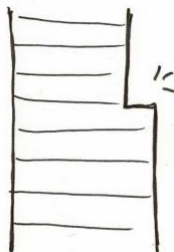
- Het architectonisch concept van de hoogbouw heeft de verdraaiing van de plattegrond als uitgangspunt en benut dit op aansprekende wijze bij het gevelontwerp en inpassing van buitenruimtes. Dit wordt bereikt door relatief open voorgevels en relatief gesloten zijgevels.
- Buitenruimtes zijn ontworpen als brede doorlopende balkonstroken met een minimale diepte van 1500mm en een transparante balustrade/hekwerk aan de lange zijde.



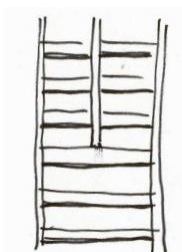
verschil in kleur/
materiaal ramen



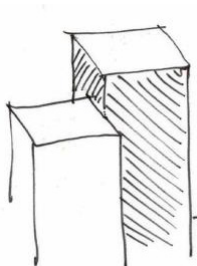
verfijning, overgang
type buitenruimtes



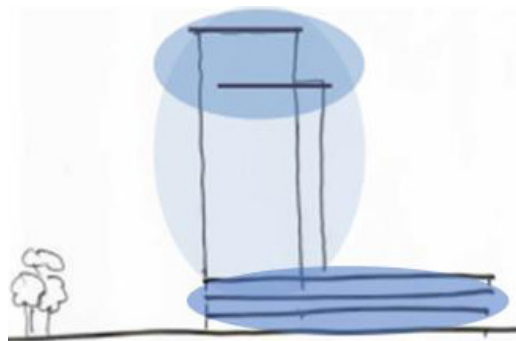
subtiële
verspringingen



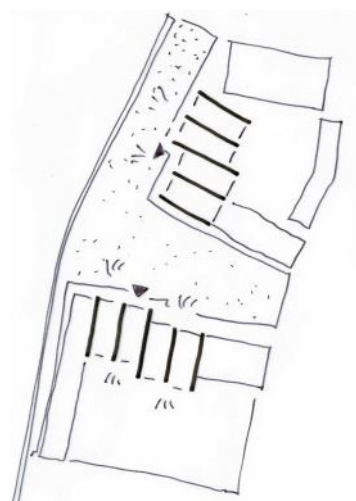
belijning
buitenruimten



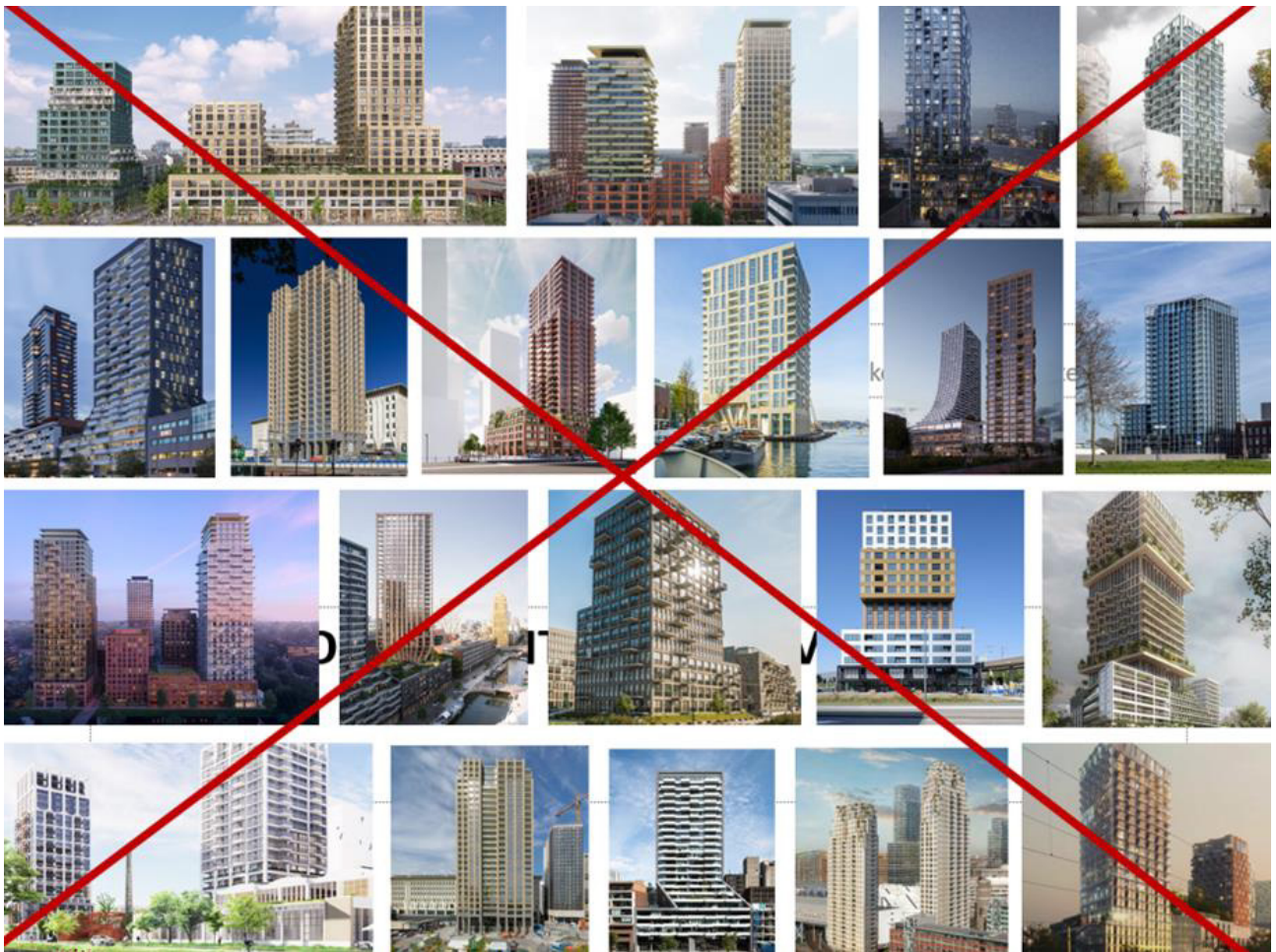
nuance in opgedeeld
torenvolume



Bij de vormgeving van de toren is het de bedoeling dat er een compositorische ontwikkeling is richting de top, waarbij het volume (stapsgewijs of meer gedeeltelijk) een luchtiger beeld en uitstraling krijgt.



Basiskaart basis voor positie van bouwvolumes en bepaling maximale bouwhoogtes volumes.

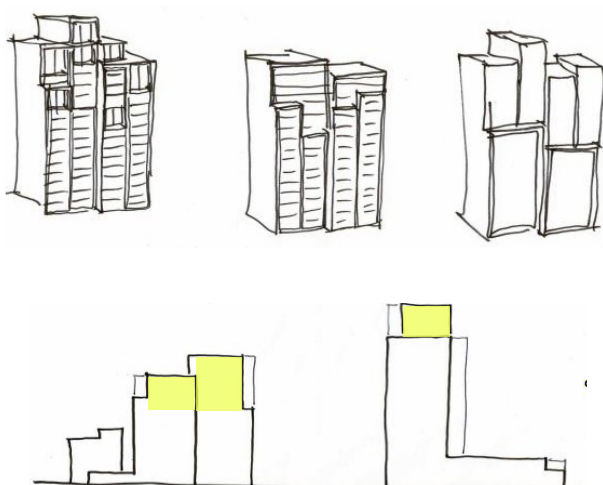


Referenties heldere hoofdoriëntering van de hogere bouwdeelen en eenduidige positionering buitenruimtes.

6. Kroon onderscheidende en markante top: bekroning van de torens met twee onderling verschillende accenten

- Architectonisch onderscheidend ontworpen top voor de twee torens, minimaal 3 lagen bij de hoogste toren, 1 a 2 lagen bij de lagere toren.
- Aanvullende ontwerpmiddelen die moeten worden ingezet zijn minimaal 4 van de 8 geschetste middelen, en variëren van het inzetten van een hogere verdiepingshoogte; het integreren van diverse typen woningen, buitenruimten en groen, plasticiteit en dieptewerking, verbijzondering kleur en uitstraling.
- De bekroning heeft een bewust ontworpen dag en nachtbeeld door middel van verlichting.
- De beëindiging is zo vormgegeven dat de technische zaken (zoals liftschachten, klimaat en glazenwasinstallaties) aan het zicht zijn onttrokken of zijn geïntegreerd in de architectuur.
- Het ontwerp van de hoogbouw en bekroning wordt afgestemd op de skyline van Apeldoorn.

Mogelijk verschil tussen de kroon van de noordelijke en zuidelijke hoogbouwvolumes. De beëindiging van het zuidelijke en hogere deel is aanzienlijk expressiever dan het noordelijk deel.

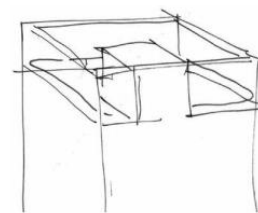


Ontwerprichtlijn

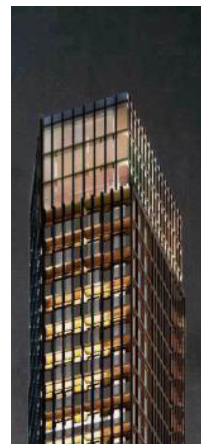
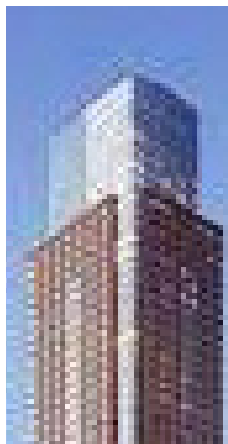
Er zijn vele manieren om een expressieve en beleefbare kroon te maken, naast dat dit afhankelijk is van de architectonische visie en ontwerp van de plint en hoogbouw is het voor de kroon mogelijk op meerdere thema's in te zetten.

Van de onderstaande opties dienen in basis drie maar minimaal twee aspecten mee genomen te worden . Dus een combinatie van meerdere ontwerp thema's is vereist.

- A Materiaal
- B Kleur
- C Setback aan 2 zijden
- D Setback aan 4 zijden
- E Set back per laag, dus 3 setbacks totaal
- F Woontypologie
- G Verdiepingshoogte
- H Buitenruimte
- I Vorm
- J Architectonische expressie



integratie liftopbouw en glazenwasinstallatie

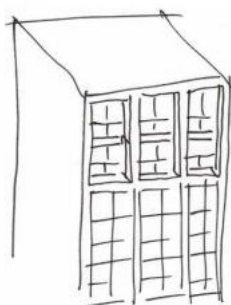


Referenties beëindigen hoogbouwdeel als kroon en/of expressieve, herkenbare en afleesbare eenheid.

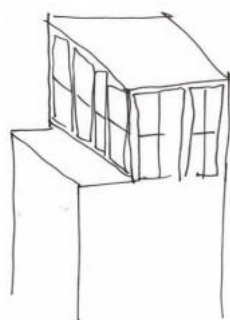
- Aanvullende ontwerpmiddelen die moeten worden ingezet in het ontwerp van de kroon zijn minimaal 4 van de geschetste 8 middelen, en variëren van het inzetten van een hogere verdiepingshoogte; het integreren van diverse typen woningen, buitenruimten en groen, plasticiteit en dieptewerking, verbijzondering kleur en uitstraling.



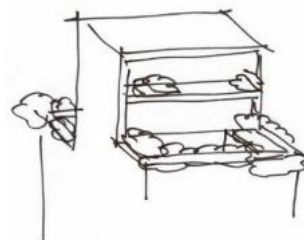
kleurverschil /
verandering architectuur
voortkomend uit
gevelconcept



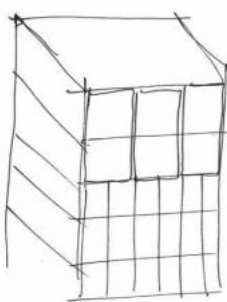
bijzondere
woningtypologie /
maisonnettes



reliëf / negges /
plastische gevel



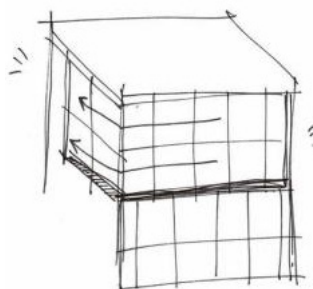
groen / plantenbakken -
bijzondere buitenruimtes



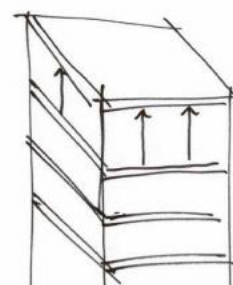
grotere ramen,
expressief



'verluchtigen'
naar boven



ontwerp van de top
4 zijden



extra
verdiepingshoogte

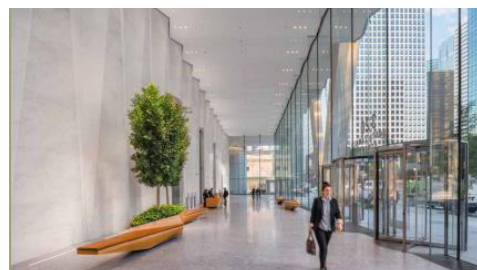
8. Drie entreehallen als ruimtelijk element en loper in de openbare ruimte

Een belangrijk element in de onderbouw van de torens zijn de twee entreehallen tot de hoogbouw. Deze hallen vormen een spil in het wooncomplex en verbinden de straat ruimtelijk en visueel met het groene binnenhof en daktuin op de parkeergarage. Deze hallen nodigen uit tot verblijven en vormen een belangrijke plek waar bewoners elkaar toevallig treffen. Naar buiten toe zijn deze twee hoofdentrees van de hoogbouw duidelijk en onderscheidend ontworpen, alsook de entree van de woningen aan de Deventerstraat. Het zijn zeer transparante ruimtes, met veel contact tussen binnen en buiten. De entreehallen van de hoogbouw lopen door in het maaiveld via een royale loper in het groen.

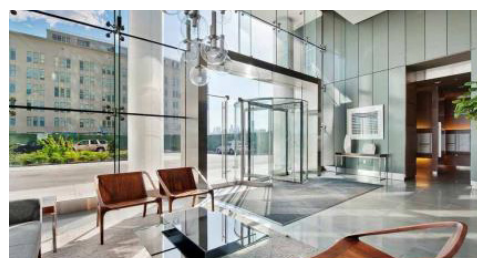
De entreehal van de meest noordelijk gelegen torens (blok B) zijn tevens een entree voor de woningen gelegen aan de binnentuin (kanaalzijde). Deze kennen geen aparte entree aan de oostzijde van het blok. Voor de statigheid van de entreehallen maakt de toegang tot de fietsenstalling geen onderdeel uit van de entreehal. Deze kent een eigen, minder prominente, entree aan de zijde van de groene Grift.



- De ruimtelijk verbindende entreehallen tot de hoogbouw zijn intern minimaal 2 bouwlagen hoog en een beukmaat breed;
- De entreehal aan de Deventerstraat is intern minimaal 4,5 meter hoog;
- De gevels van de entreehallen hebben een transparant en robuust karakter, met diepe negges vormgegeven en vormen een belangrijk moment (3 x) in het ontwerp van de gevels als geheel;
- De entreehallen krijgen een royale loper tussen binnen en buiten;
- Luifels en overstekken worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur. Losse, uitkragende elementen die aan de gevel hangen worden zoveel mogelijk voorkomen;
- De brievenbussen worden op elegante wijze en bij voorkeur iets terugliggend geïntegreerd in de gevel.



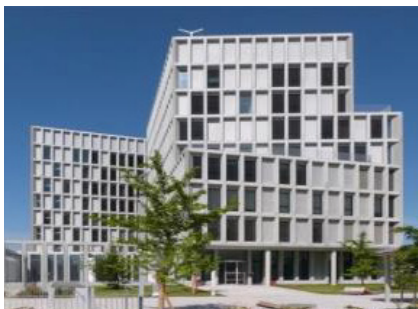
doorzicht naar tuin
ruimtelijke verbinder
trap naar dakterras uitnodigend
toevallige ontmoetingen
integratie brievenbussen (iets terugliggend in gevel)

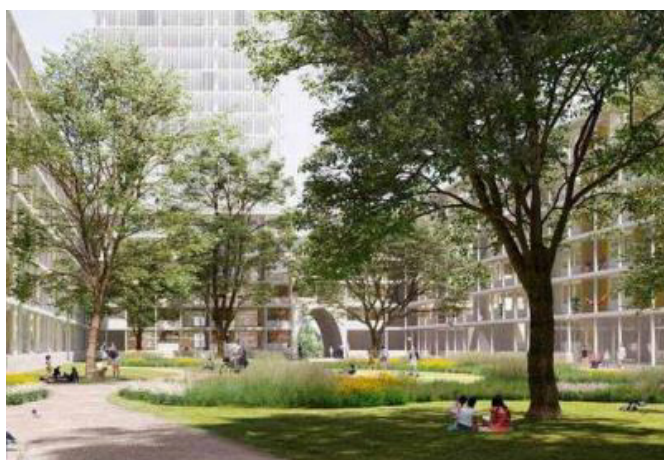


9. Architectuur bestaat uit samengestelde elementen in lichte kleurtonen

De Grift is één van de ruimtelijke hoofddraggers van de Kanaalzone en wordt gekenmerkt door een afwisselend profiel met drie hoofdmomenten (groen en landschappelijk, stedelijk en verhard en vervolgens weer groen en landschappelijk). Binnen deze driedeling is sprake van een verdere verfijning in sub-segmenten met afwisselende profielen en variatie in typologische kenmerken van de aangrenzende bebouwing. Bijvoorbeeld door afwisseling van voor en achterkanten, wel of geen entrees, schaal-grootte van bebouwing, breedte, karakter en gebruik van het groen.

Langs de Grift is er ruimte voor een aantal ontwikkelingen die samen bijdragen aan het verhaal en de wereld van de Grift. Voor ieder project geldt dat er (voor de laag van de stad) wordt aangesloten bij de directe locatie specifieke kenmerken als het gaat om typologie, profiel, oriëntatie, etc. Maar qua architectuur en beeld wordt er gestreefd naar een herkenbare samenhang voor nieuwe ontwikkelingen. Bebouwing aan de Grift kent een meer horizontale geleding, met diepe neggen en integratie van buitenruimten. De volumeopbouw is samengesteld en bestaat uit een compositie van volumes van hoog en laag. Het kleur-gebruik is licht en kent een elegante detaillering.

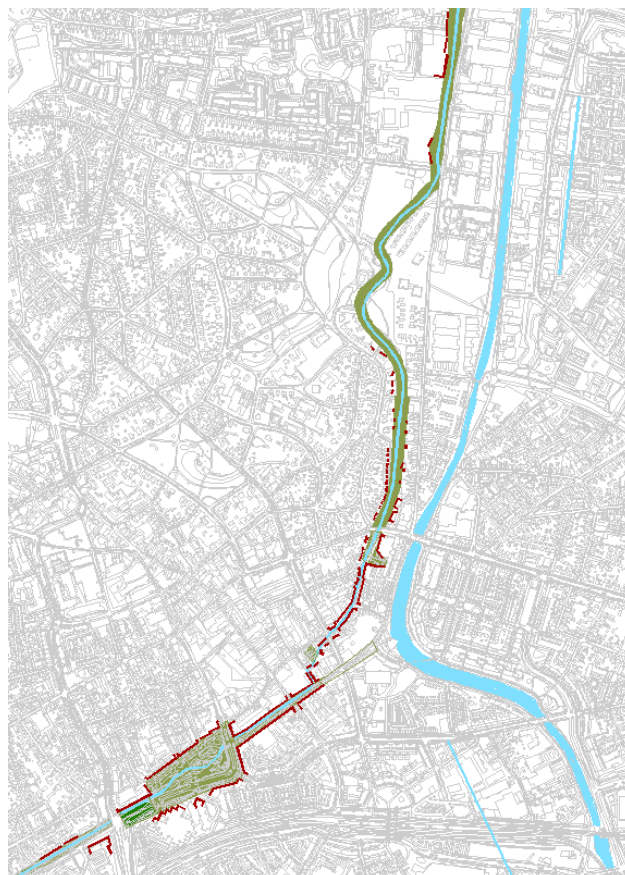




Kleur en materiaalgebruik (Grift Algemeen)

De Grift is één van de ruimtelijke hoofddraggers van de kanaalzone en wordt gekenmerkt door een afwisselend profiel met drie hoofdmomenten (groen en landschappelijk, stedelijk en verhard en vervolgens weer groen en landschappelijk). Binnen deze driedeling is sprake van een verdere verfijning in sub-segmenten met afwisselende profielen en variatie in typologische kenmerken van de aangrenzende bebouwing. Bijvoorbeeld door afwisseling van voor en achterkanten, wel of geen entrees, schaal-grootte van bebouwing, breedte, karakter en gebruik van het groen.

Langs de Grift is er ruimte voor een aantal ontwikkelingen die samen bijdragen aan het verhaal en de wereld van de Grift. Voor ieder project geldt dat er (voor de laag van de stad) wordt aangesloten bij de directe locatiespecifieke kenmerken als het gaat om typologie, profiel, oriëntatie, etc. Qua architectuur en beeld wordt aanvullend gestreefd naar een herkenbare samenhang. Bebouwing aan de Grift kent een meer horizontale geleiding, met diepe negges en integratie van buitenruimten. De volumeopbouw is samengesteld en bestaat uit een compositie van volumes van hoog en laag. Het kleurgebruik is licht en kent een elegante detaillering.



Park Marialust - Deventerstraat

- OPZET**
- landschappelijke parkachtige opzet
 - bregeg karakter, zachte oevers
 - Grifzone 10-20m, breed
- ONTWIKKELINGEN**
- LNV
- SCHAAL GEBOUWEN**
- kleine schaal van bebouwing
 - ontbouw, vries vries, vrijstaande woningen
 - losse gebouwen
- VOOR- EN ACHTERKANTEN**
- deels entrees aan de Grift
 - deels aangrenzend aan achterzijde van huizen
 - deels entrees van woningen (Deer Aankomst)
- RELATIE MET**
- Park Marialust
 - De Parken

doorsnede volgt



Deventerstraat - Amaliapark

- OPZET**
- stedelijke opzet
 - ingebeld in verhouding stadszone, harde oevers
 - Grifzone 7-17 m, breed
- ONTWIKKELINGEN**
- Aankomst
 - Grifpark (herinrichting Hofstraat - Kanaalstraat)
- SCHAAL GEBOUWEN**
- diverse schaal van bebouwing
 - basis 3-5 lagen, hoogbouw mogelijk tot 70m
 - straatwanden, bouwblokken, grootschalige bebouwing
- VOOR- EN ACHTERKANTEN**
- entrees aan de Grift
 - voorzijde van gebouwen
- RELATIE MET**
- projecten binnenstad, Stationsstraat, Hofstraat
 - ...

doorsnede volgt

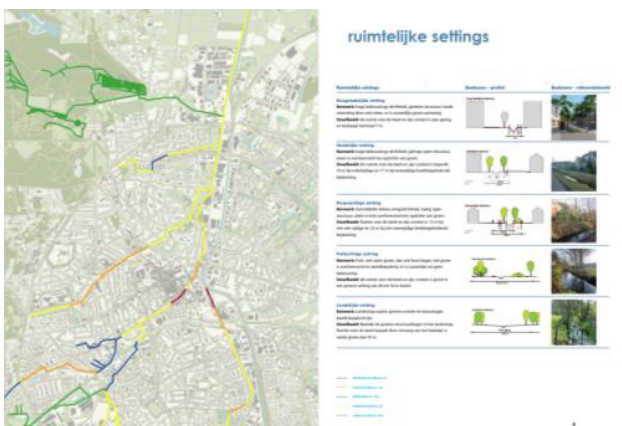


Ring - Park Marialust

- OPZET**
- parkachtige opzet
 - open karakter met losse bomen/boomgroepen, zachte oevers
 - Grifzone 40m, breed
- ONTWIKKELINGEN**
- Vrijstaande
- SCHAAL GEBOUWEN**
- grote korrel van bebouwing
 - 40-100m x 60m, basis 4-5 lagen, hoogbouw tot 70m
 - losse gebouwen
- VOOR- EN ACHTERKANTEN**
- geen entrees aan de Grift
 - toegang tot middengedeelte Vrijstaande
 - gebouwen met breed en representatief, geen voorzijde
- RELATIE MET**
- Vrijstaande met gemengd programma, supermarkt en lintbebouwing

doorsnede volgt





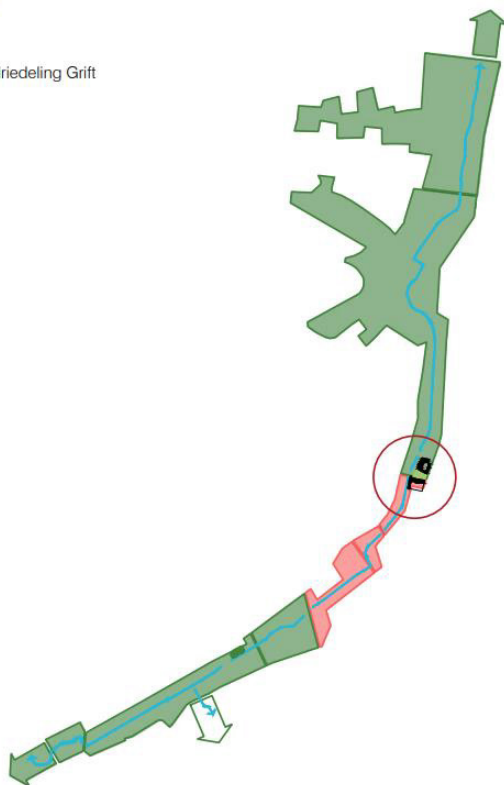
Regels:

- Licht kleurgebruik van materialen;
- Rijke en elegante detaillering;
- Schakering en nuancering van kleuren voor verschillende bouwdelen indien ondersteunend aan gebouw en architectonisch concept;
- Het gevelontwerp van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte door gebruik te maken van materialen die uitnodigen tot aanraken (tactiele uitstraling) en een rijke en zorgvuldige detaillering met aandacht voor ritmiek (penanten) en dieptewerking (negges);
- Gebouwbeindigingen en dakranden worden onderscheidend vormgegeven ten opzichte van de gevels;
- Waar mogelijk wordt groen geïntegreerd bij buitenruimten door plantenbakken, gevel en/of daktuinen.

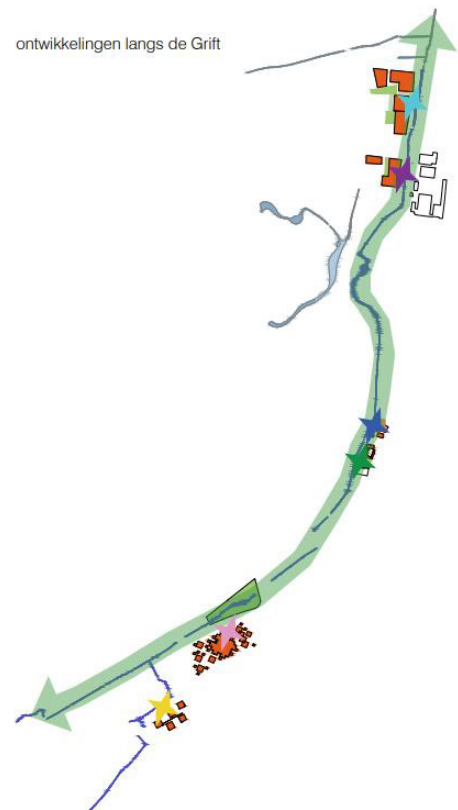
BKP Grift geheel

d.d. 1 april 2022

driedeling Grift



ontwikkelingen langs de Grift



Entree parkeergarage langs het kanaal

De entree tot de parkeergarage wordt ingepast achter de rooilijn van de belendingen aan het kanaal en is onopvallend en (sociaal) veilig ontworpen. Eventuele onderdelen behorende bij de regulering van de garage zoals slagbomen en/of verkeerslichten liggen verder terug ten opzicht van de rooilijn, zodat er voldoende opstelruimte is voor auto's achter de rooilijn. Aan weerszijden van de gemotoriseerde toegang ligt een vluchtroute/stoep voor voetgangers. Deze sluit niet aan op de openbare ruimte aan de Griftzijde. Restruidtes en nissen worden voorkomen. Het gebied tussen de nieuwbouw en bergingen van de bestaande bouw wordt ruimtelijk en fysiek afgesloten ten behoeve van sociale veiligheid. De fietsenstallingen worden niet ontsloten vanaf de kanaalzijde. De fietsenstalling is op één centrale plek, namelijk in de kelder van het noordelijke bouwblok. Deze fietskelder wordt ontsloten via de zijde van de Groene Grift. Hier komt een aparte entree tussen het gebouw aan de Deventerstraat en de torens.

