

Ruimtelijke onderbouwing hoogteaccent langs de A4

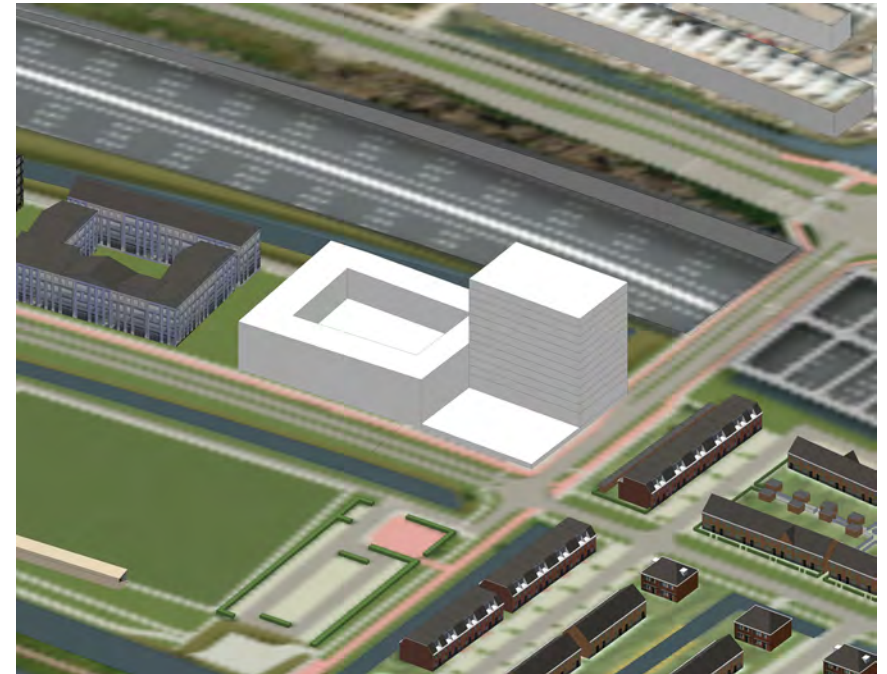
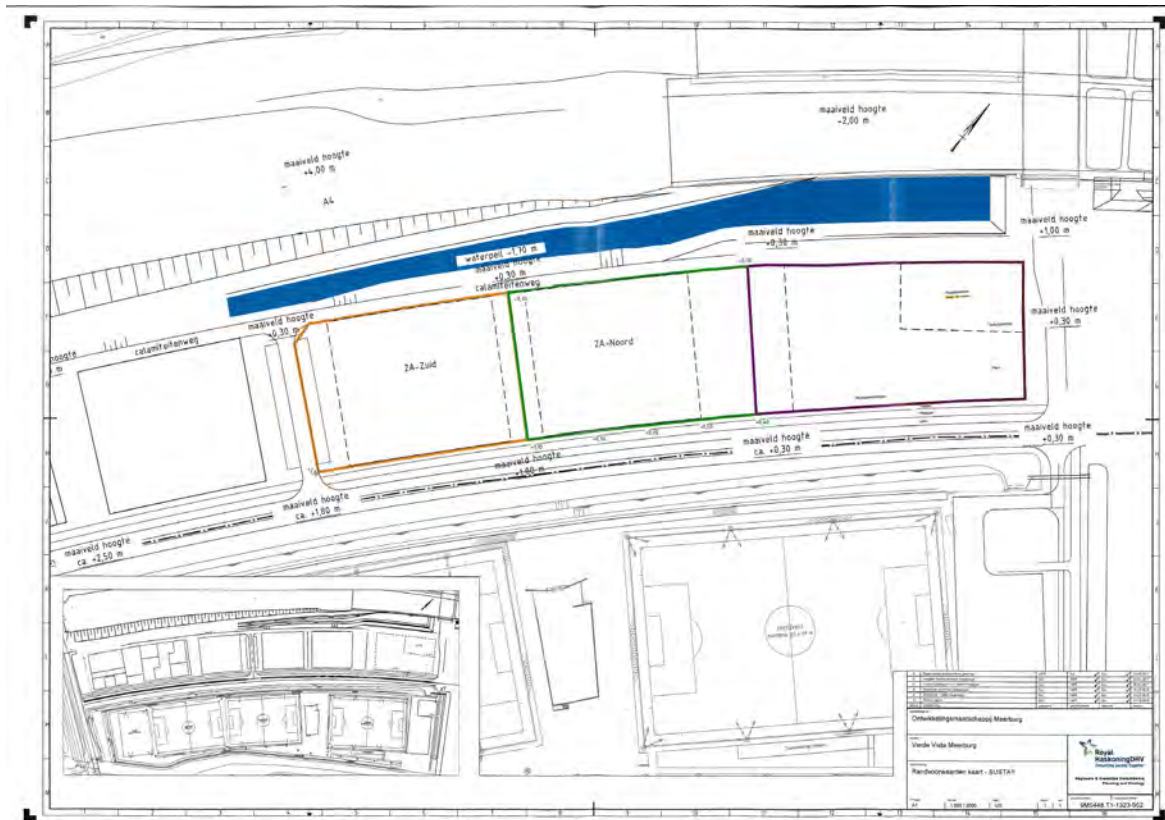
Aanpassing Blok B2

28 mei 2019

- vigerend bestemmingsplan
- architectenvoorstel november 2018
- denkrichting mei 2019 voor aanpassing bestemmingsplan
- bezonningsstudie

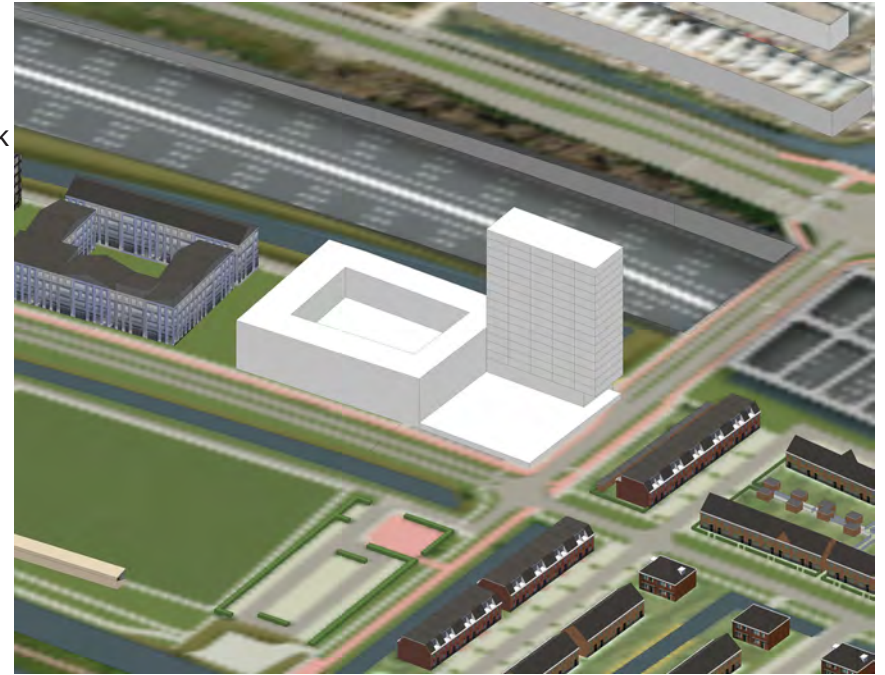
Vigerend bestemmingsplan

- voetprint : max. 50% van het plein
- hoogte: max. 40 m inclusief dak vanaf maaiveld
- programma ca. 40.000 m²



Voorstel architect november 2018

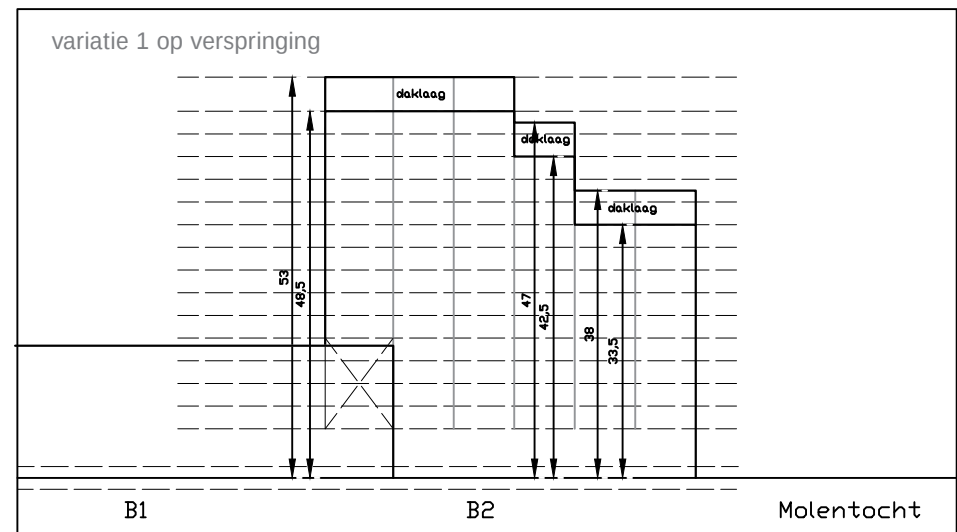
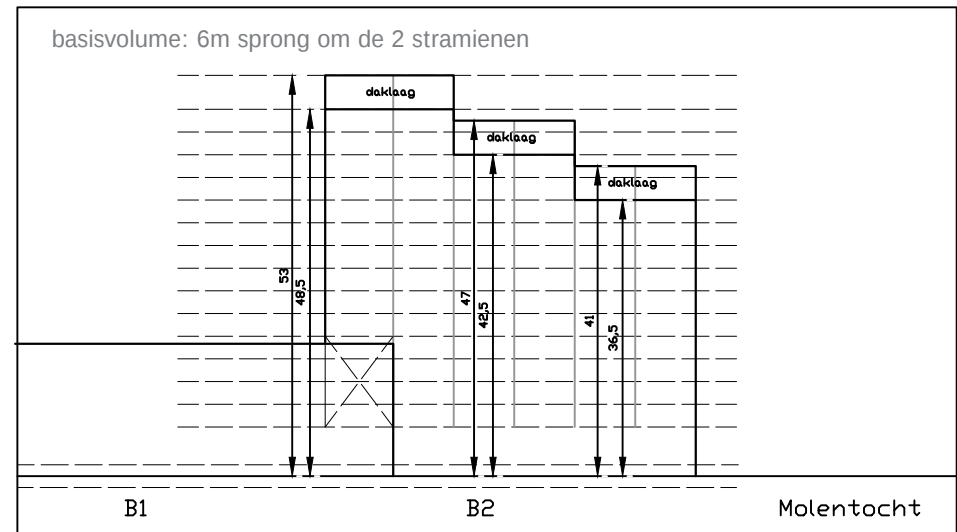
- voetprint : langgerekt gebouw met galerijontsluiting principe vanuit geluidsproblematiek
- hoogte vanaf maaiveld: ca. 53-54 m incl. dak / plint+15L
- programma ca. 30.000 m² / 150 appartementen (75 in B1 en 75 in B2)



Ruimtelijke onderbouwing

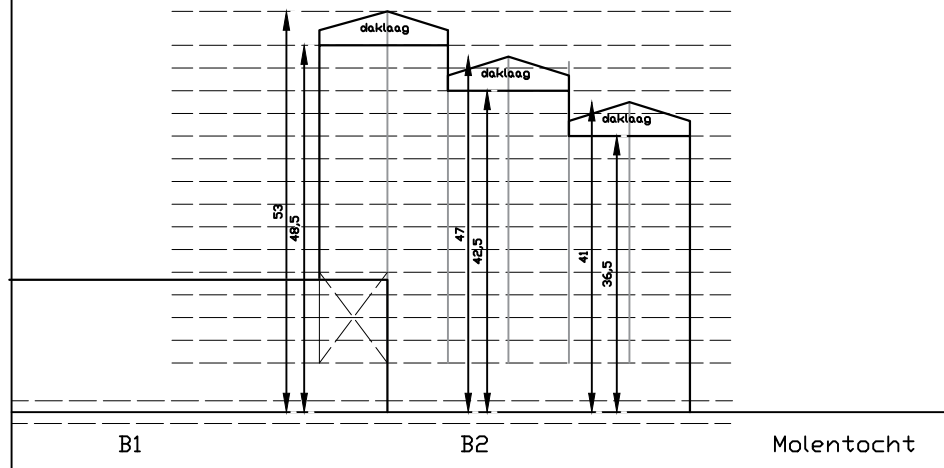
Echter, het volume uit het voorstel van november 2018 ligt te ver van het toegestane volume uit het vigerend BP en past niet qua beeld in de omgeving en voldoet niet aan de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan. Hoe kan dit voorstel een andere vorm krijgen om wel passend te zijn? Op welke wijze kan het BP aangepast worden om een (hoger) hoogteaccent toe te laten? Uitgangspunten voor hoogteaccent B2

- Een hoogteaccent op deze plek is mogelijk. De uitgangspunten voor het hoogteaccent zijn vanuit stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan en vig. Bestemmingsplan.
- Een programma van 150 woningen voor de centrumplot is vastgelegd (met 75 woningen voor het hoogteaccent) wat nu als uitgangspunt dient voor het bouwvolume.
- Vanuit de geluidsproblematiek door de ontwikkelaar voorgekozen is een langgerekt gebouw te realiseren (met een galerij principe).
- Op basis van bovenstaande uitgangspunten met een trapvormig gebouw/volume zo goed mogelijk aan oorspronkelijke uitgangspunten voldaan kan worden. Gebouw af laten trappen van hoog aan B1-zijde naar laag aan Molentocht-zijde
- Minimaal 2 hoogtesprongen/trappen over de lengte van het hoogteaccent richting de Molentocht. E.e.a. resulterende in visueel 3 delen met verschillende hoogtes.
- De minimale hoogte verschillen tussen twee versprongen delen zijn 2 bouwlagen. In het bestemmingsplan vertaald naar 6 meter.
- De max. hoogte van 41 meter tot maaiveld aan de lage zijde (Molentocht) en max. 53 m aan de hoge zijde. (alle maten zijn dan incl. de te realiseren schuine kap).
- Het hoogteaccent is tevens deels over 2A heen geschoven.

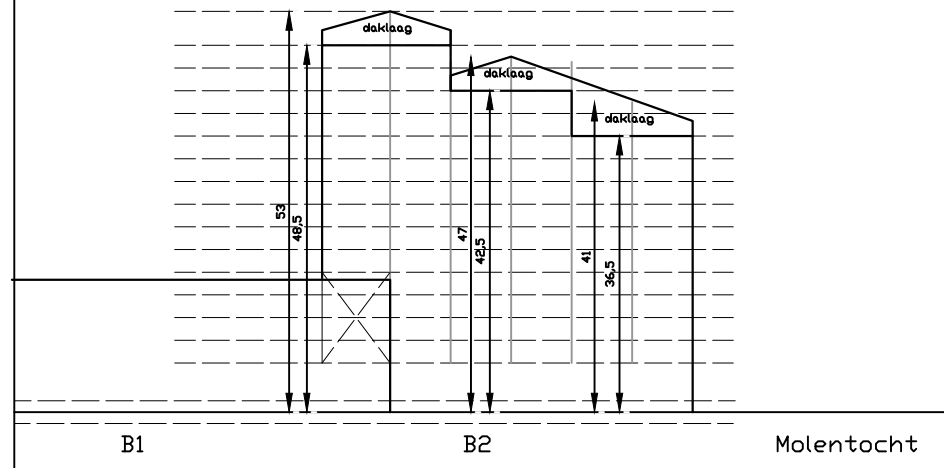


Basisvolume (links boven) en variaties op dakvorm en dakrichting

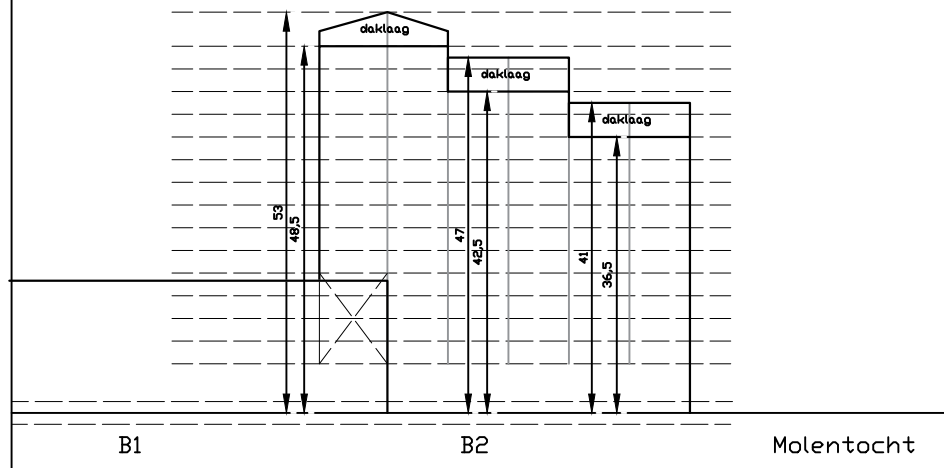
variatie 2 op dakrichting



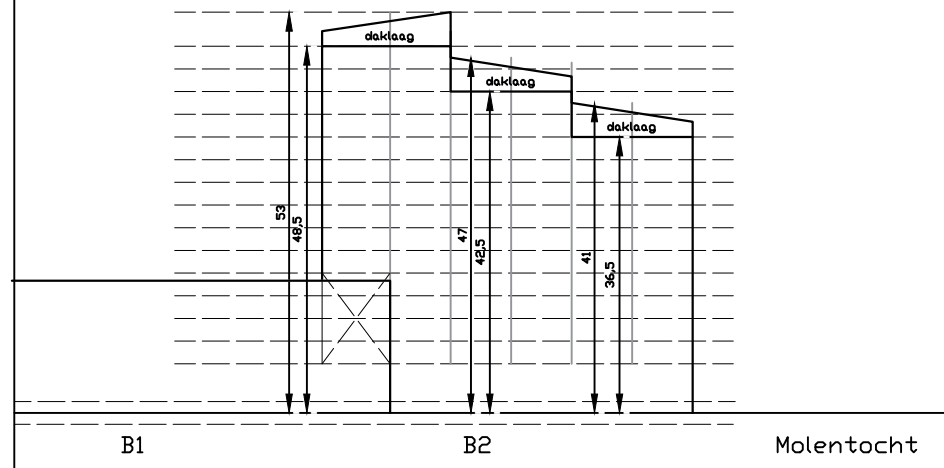
variatie 4 op dakvorm



variatie 3 op dakrichting



variatie 5 op dakvorm

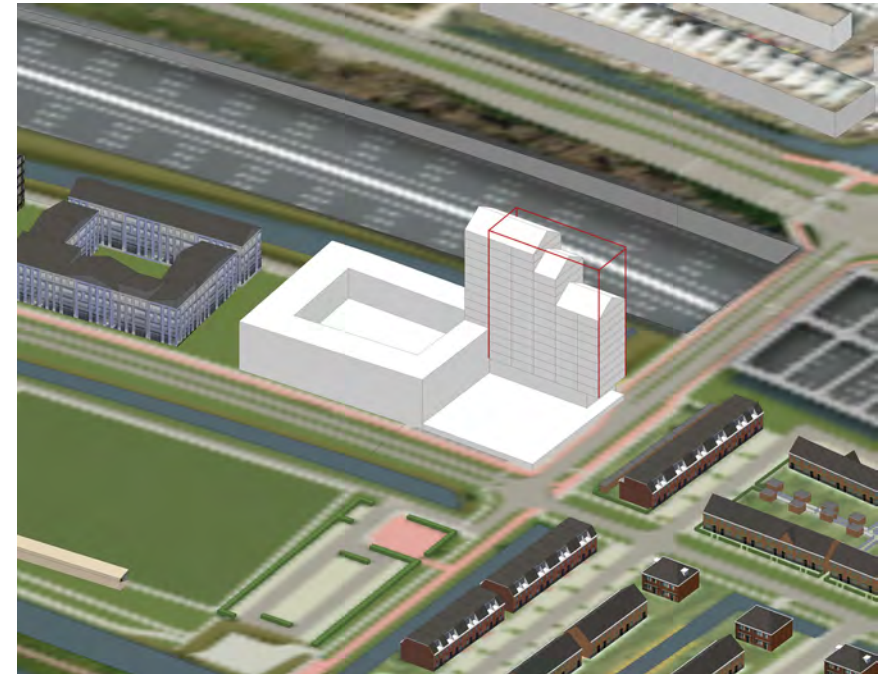


Denkrichting mei 2019

- de voetprint van B2 wordt verlengd met 1 stramien boven B1
- hoogte vanaf maaiveld:
 - aflopend vanaf aan B1-zijde ca. 53 m incl. dak / plint+14 L+dak
 - tot aan Molentocht-zijde ca. 41 m incl dak / plint+10 L+dak
- programma ca. 30.000 m² - ca. 75 appartementen in B2

Voordelen nieuw model

- De combinatie van het verschuiven van B2 boven B1, met een afgetrapte massa richting het plein, geeft de minste belemmeringen qua schaduwprojectie op de lage woningbouw (bebo's) aan de andere kant van de Molentocht.
- Daarbij kan voldaan worden aan de zwaarste normen van TNO.
- Bovendien kunnen bij deze massaopbouw verplichte beeldkwaliteitsaspecten, zoals schuine kappen die als pet boven het bouwvolume moeten komen, goed vorm krijgen.



3D-model gebaseerd op variatie 1





woningbouw project "Propolis" in Parijs van Bellecour

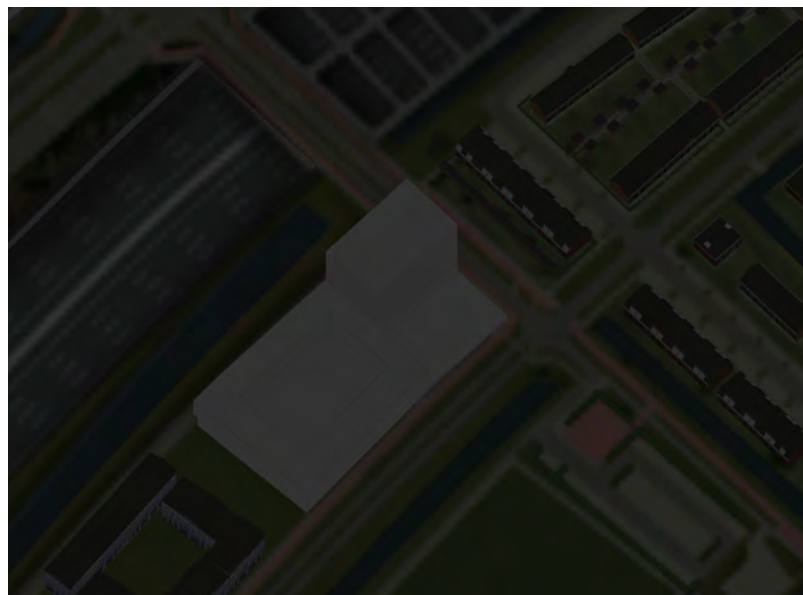


Bezonningsstudie

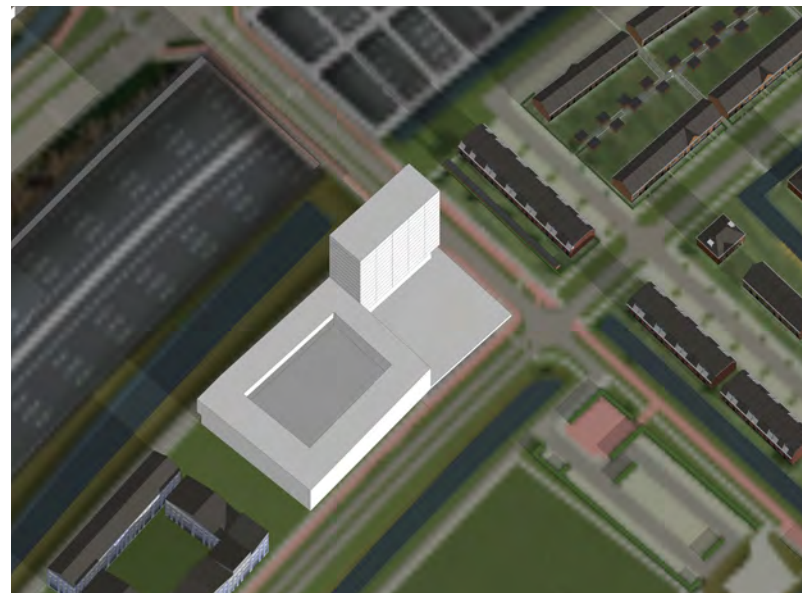
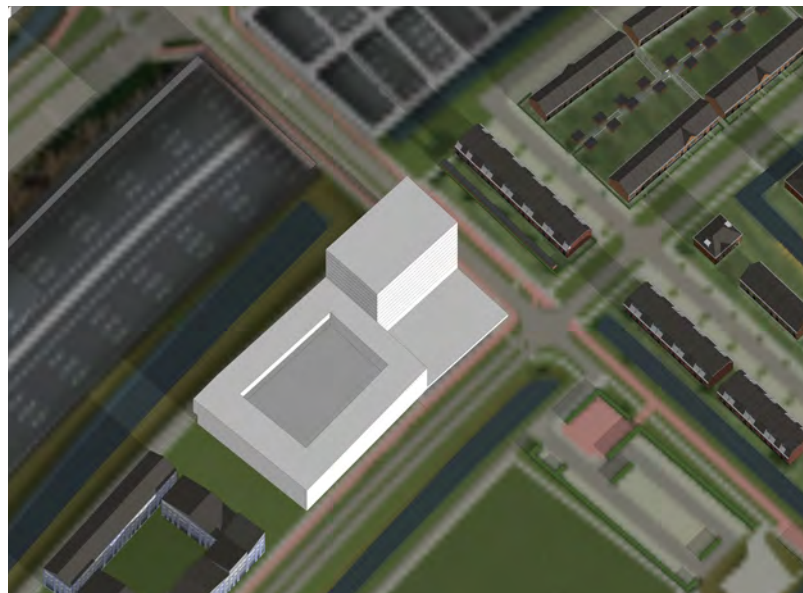
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

21 januari - 09.00 uur



21 januari - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

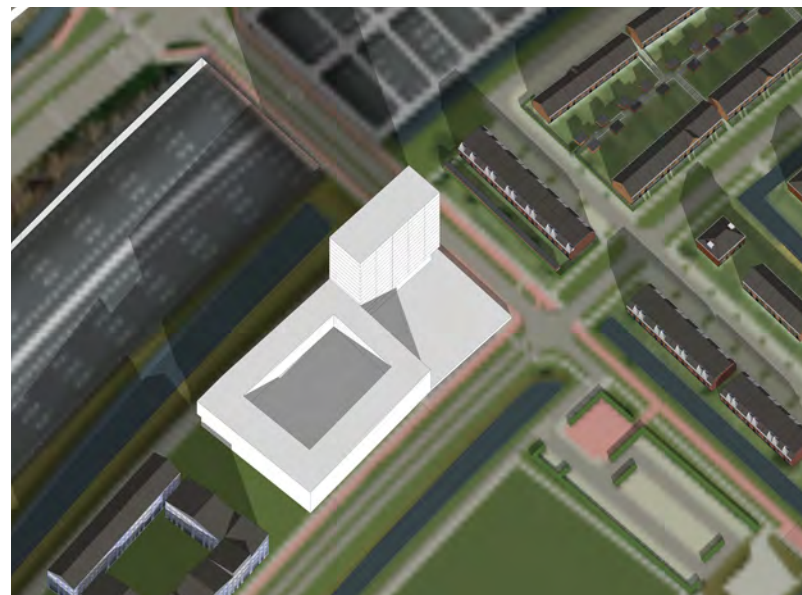
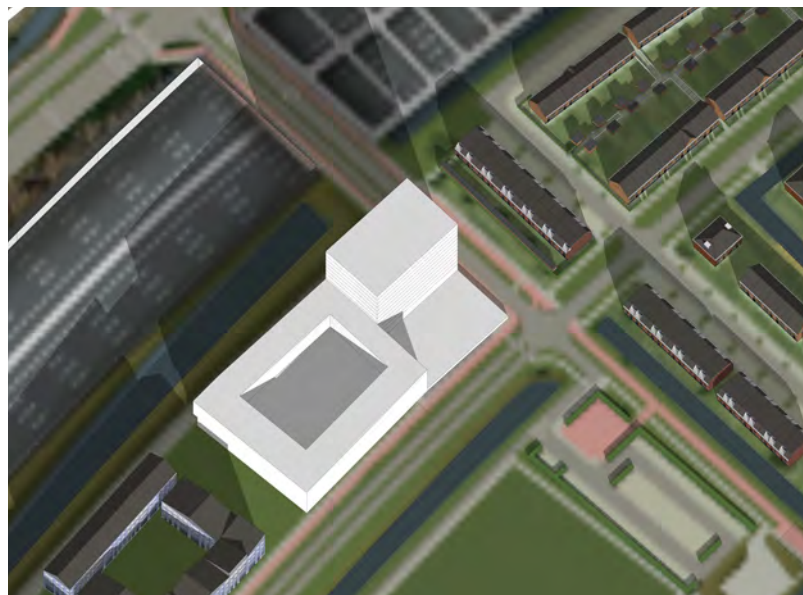


Bezonningsstudie

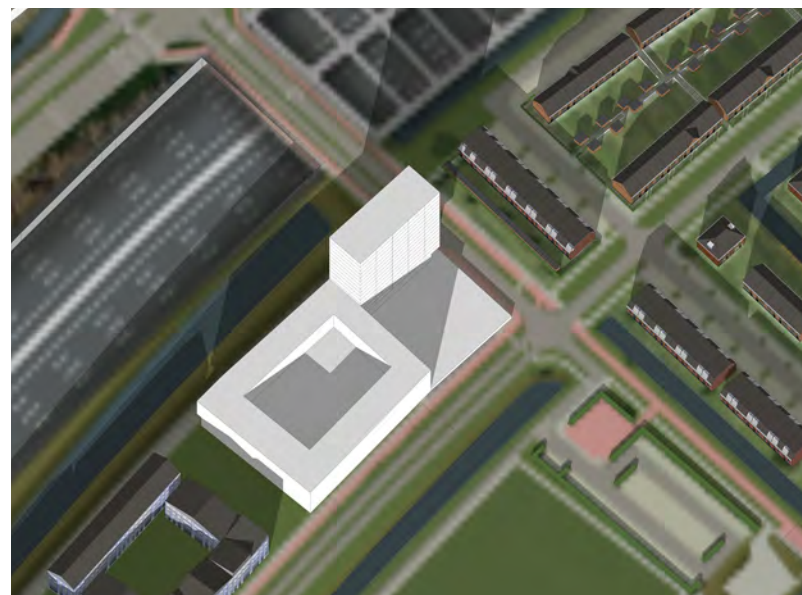
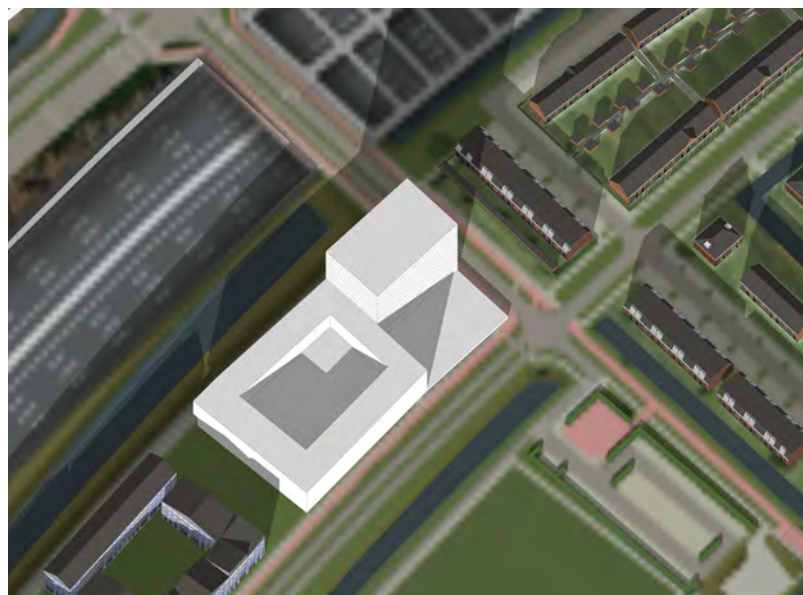
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

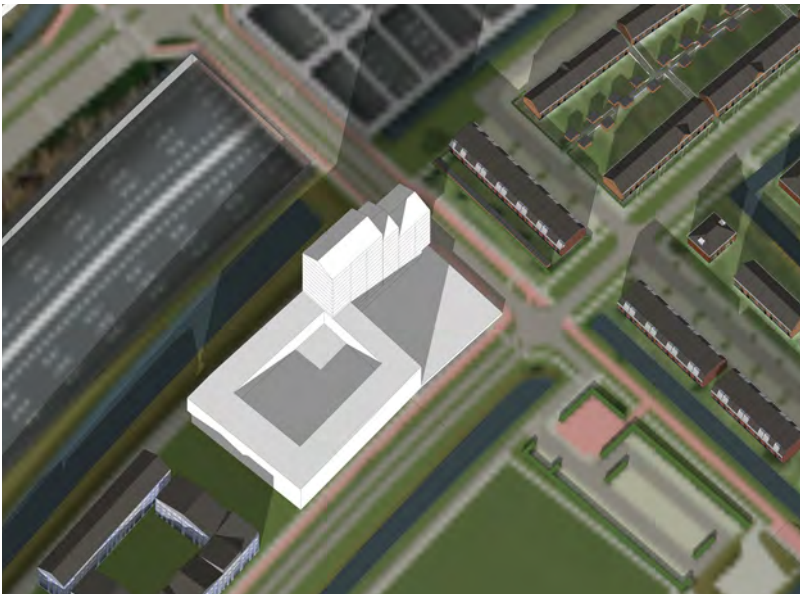
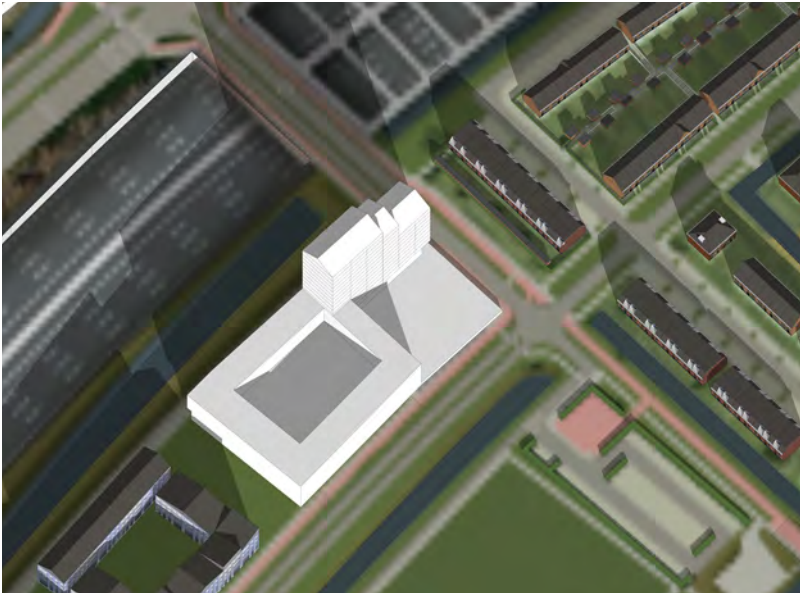
21 januari - 13.00 uur



21 januari - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

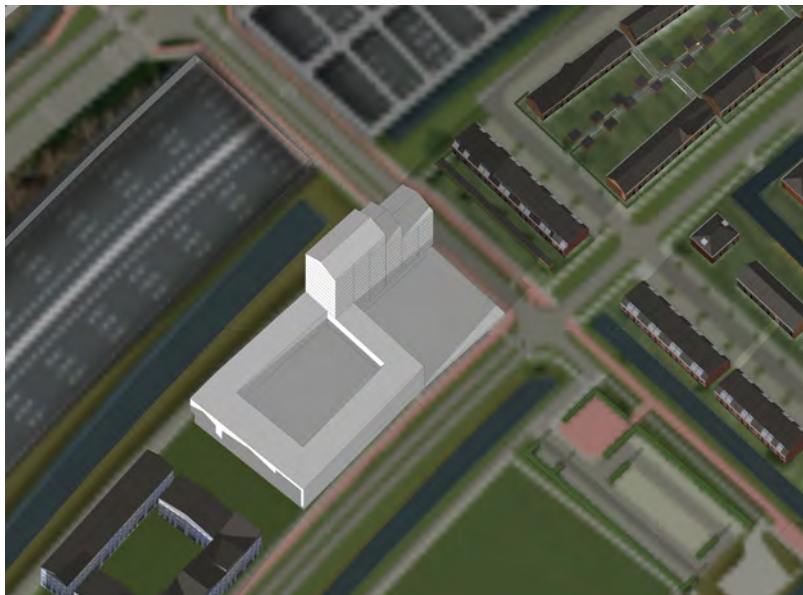
21 januari - 17.00 uur



21 januari - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019

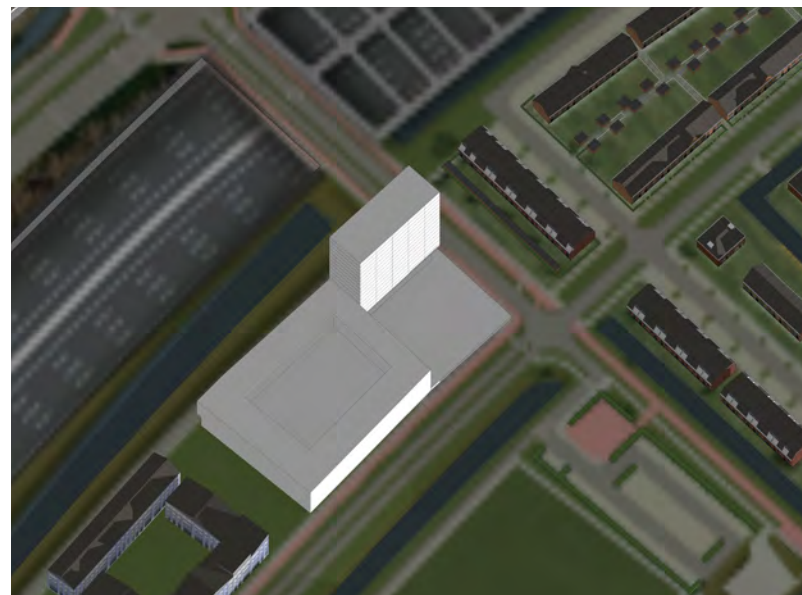


Bezonningsstudie

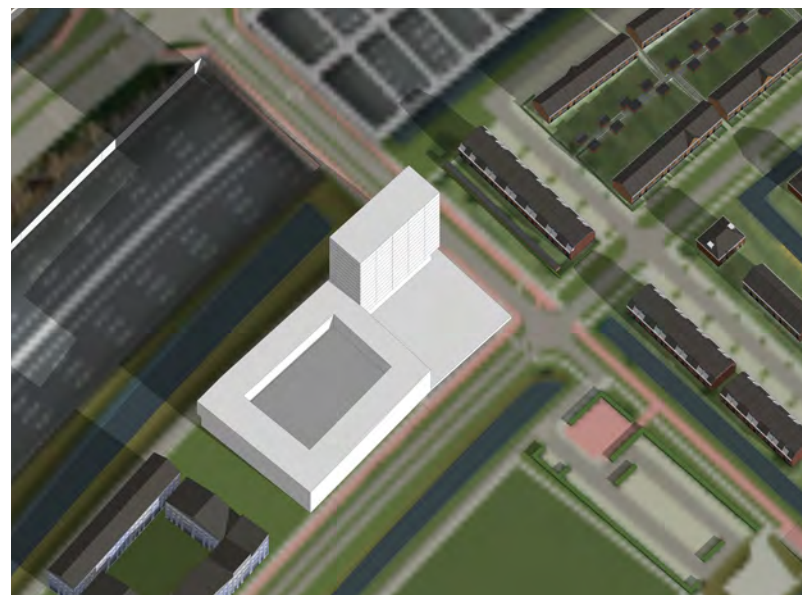
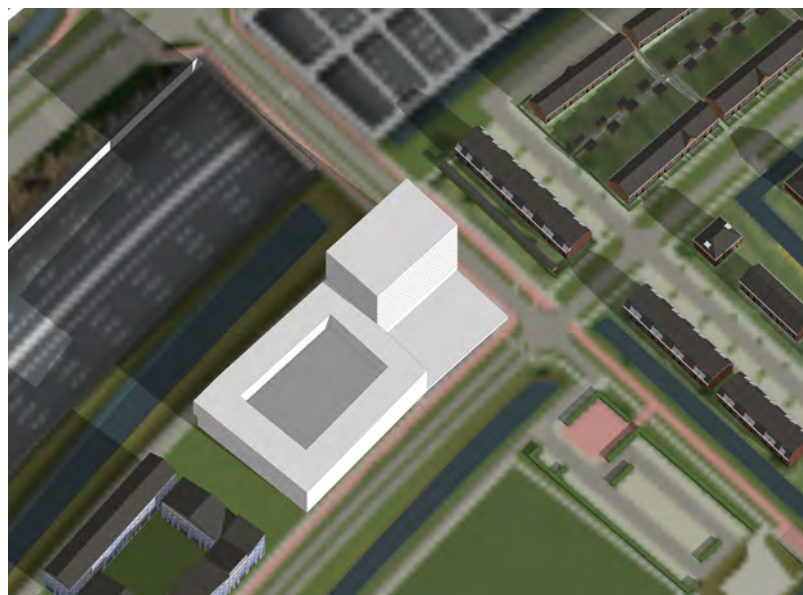
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

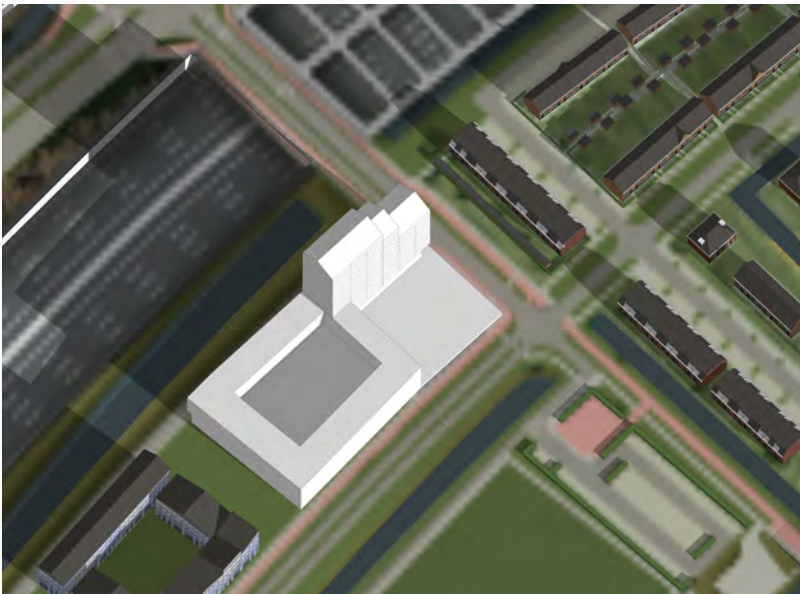
19 februari - 09.00 uur



19 februari - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

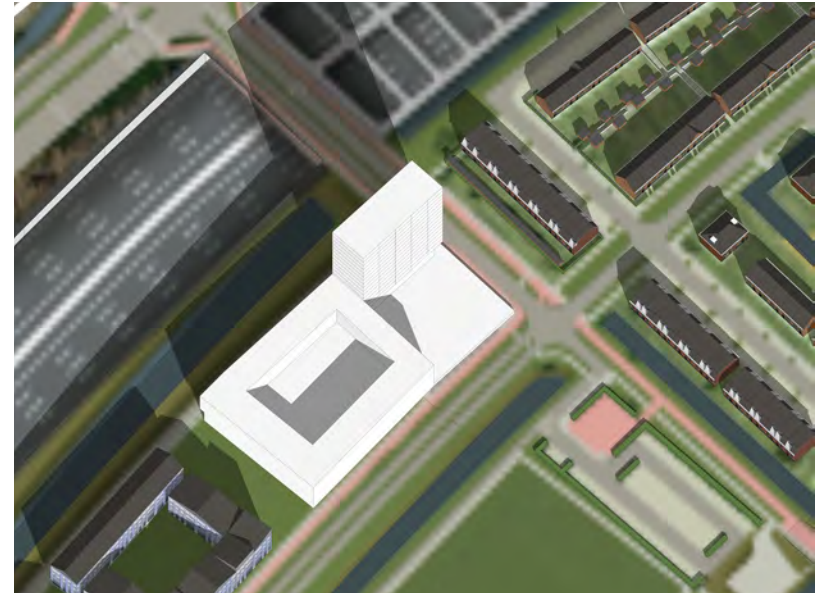
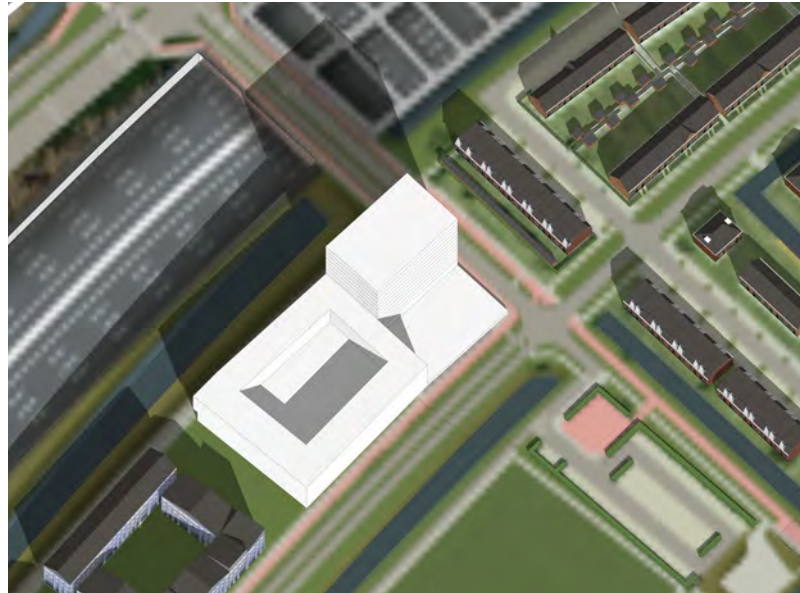


Bezonningsstudie

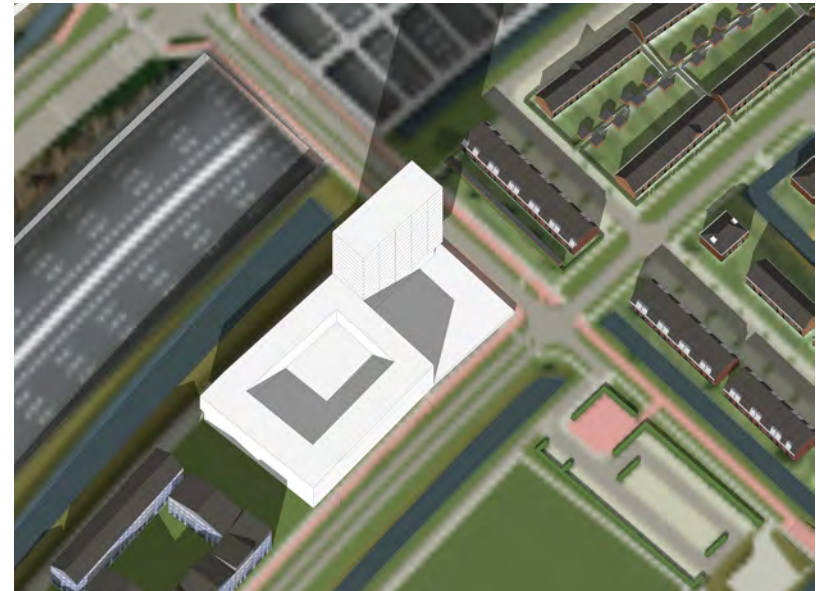
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

19 februari -13.00 uur



19 februari - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019

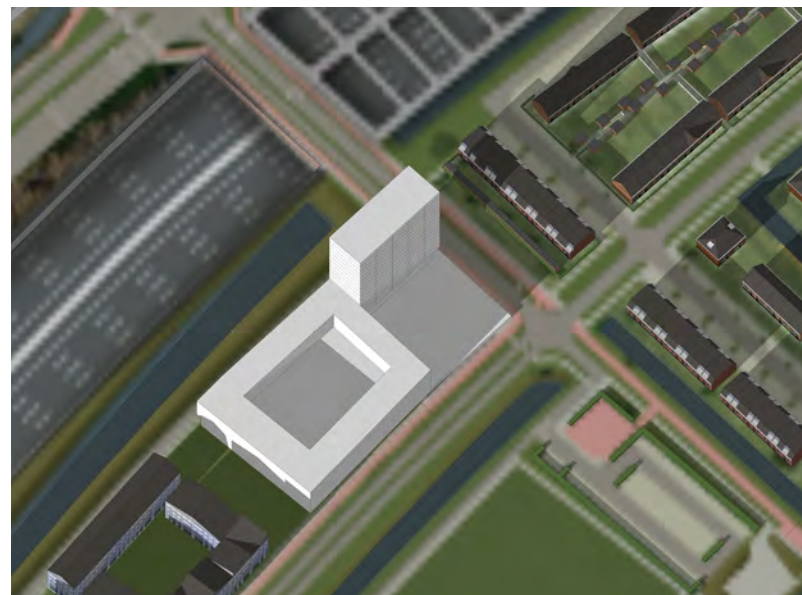


Bezonningsstudie

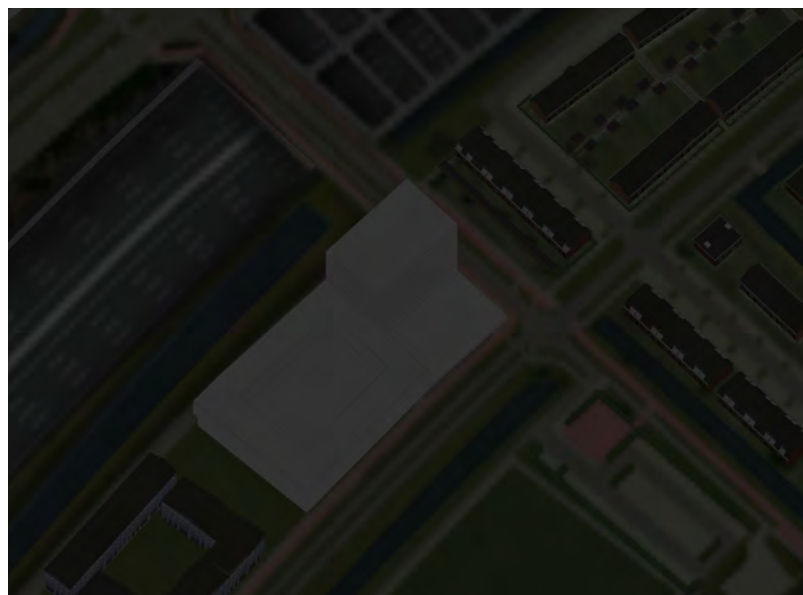
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

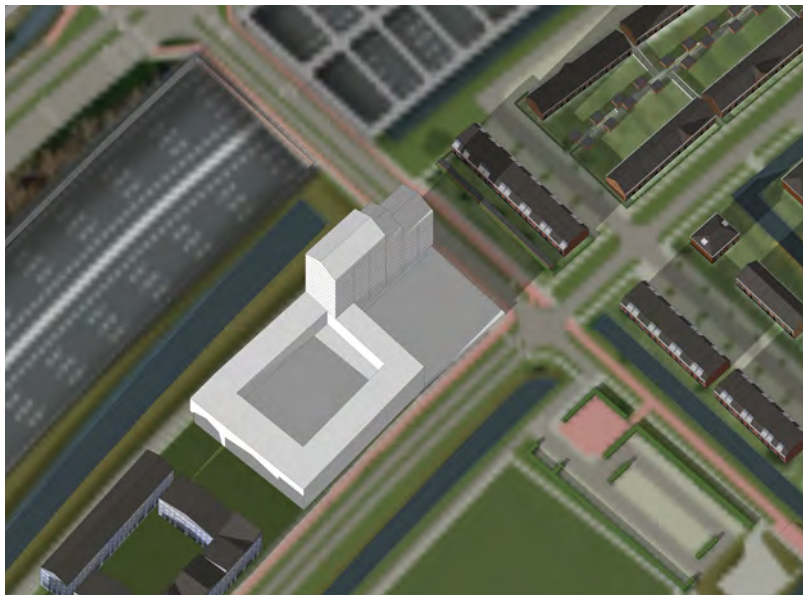
19 februari - 17.00 uur



19 februari - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

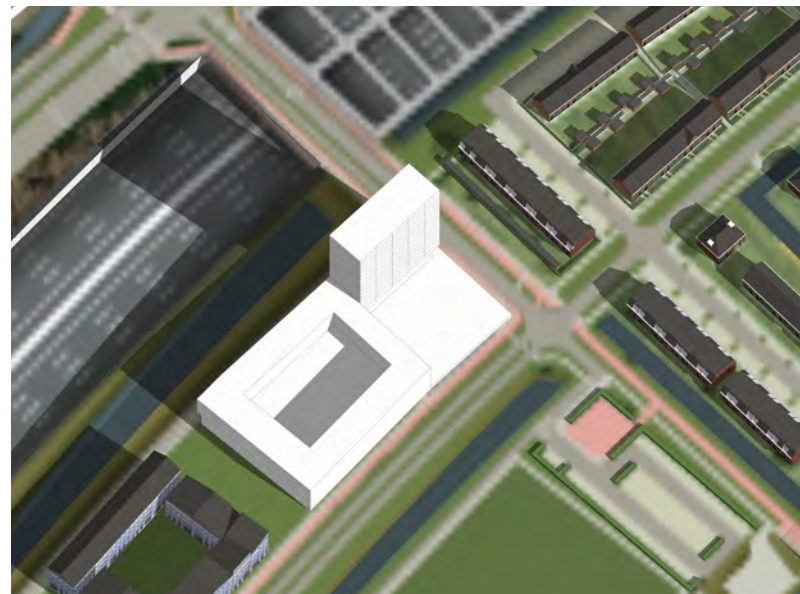
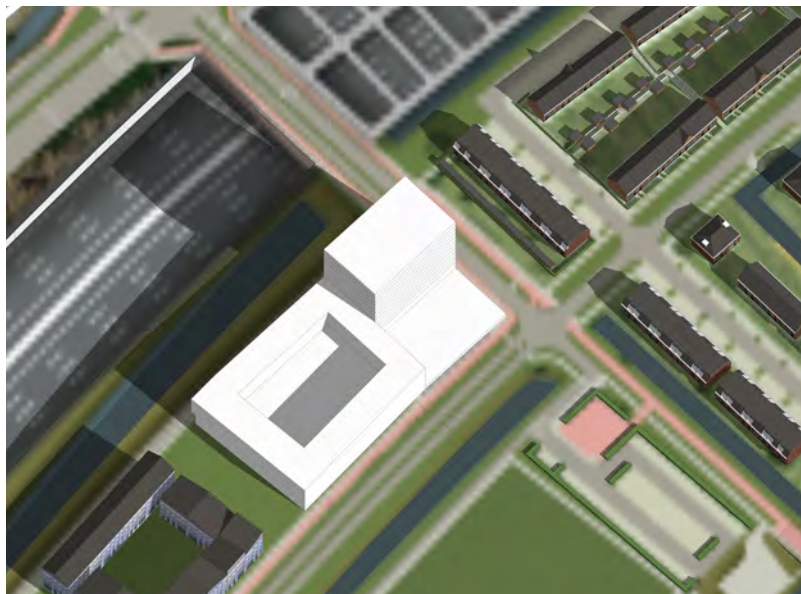
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

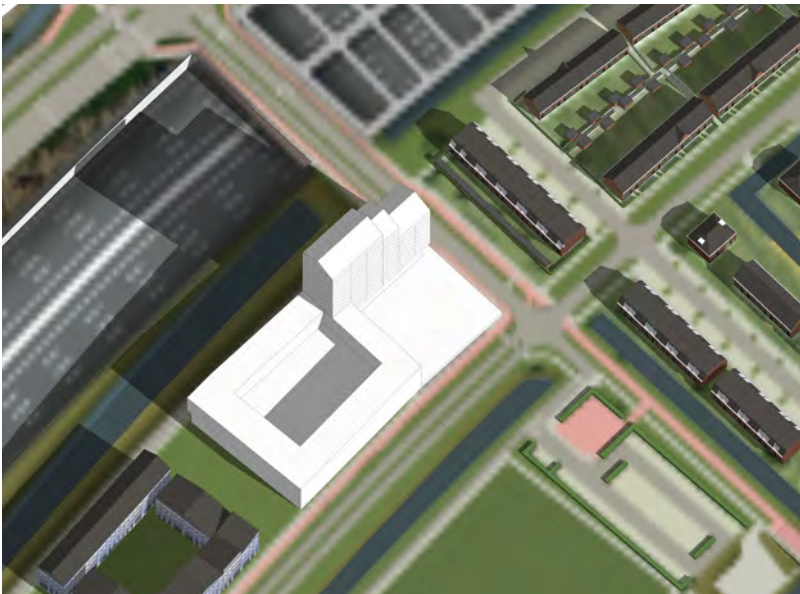
21 maart - 09.00 uur



21 maart - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

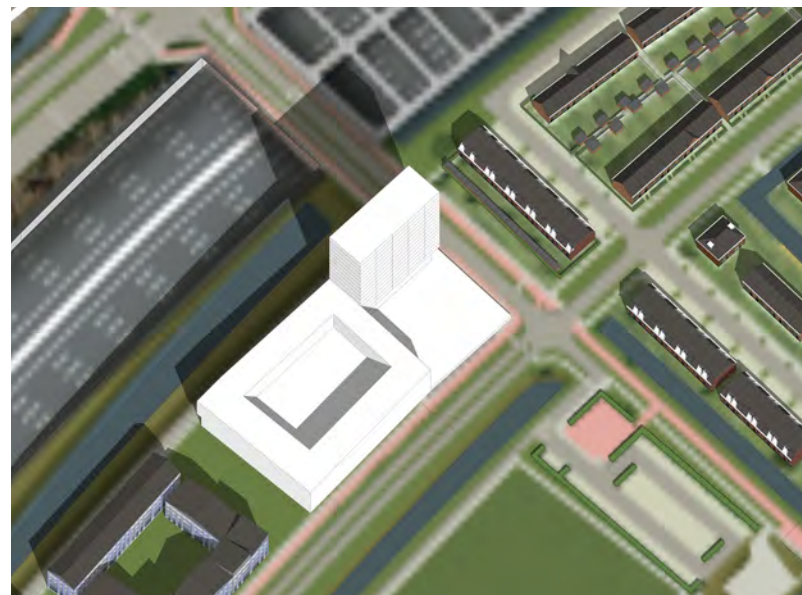
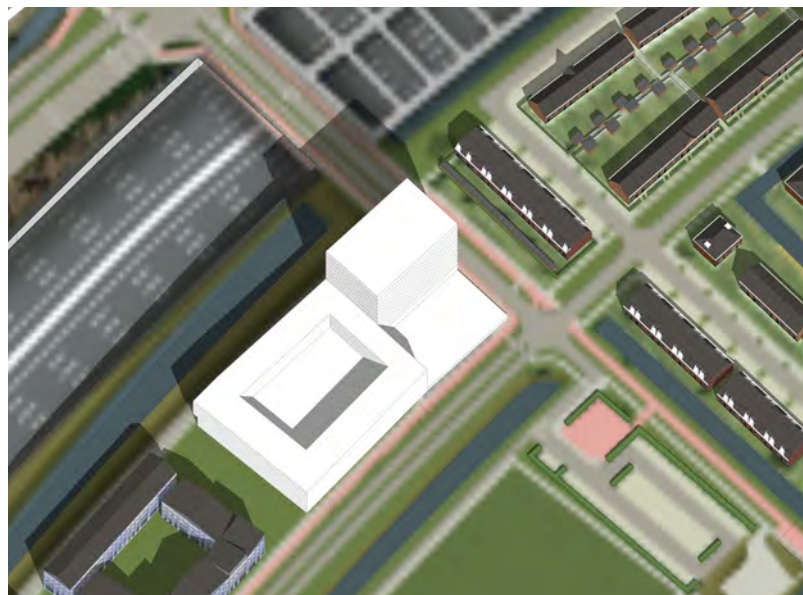


Bezonningsstudie

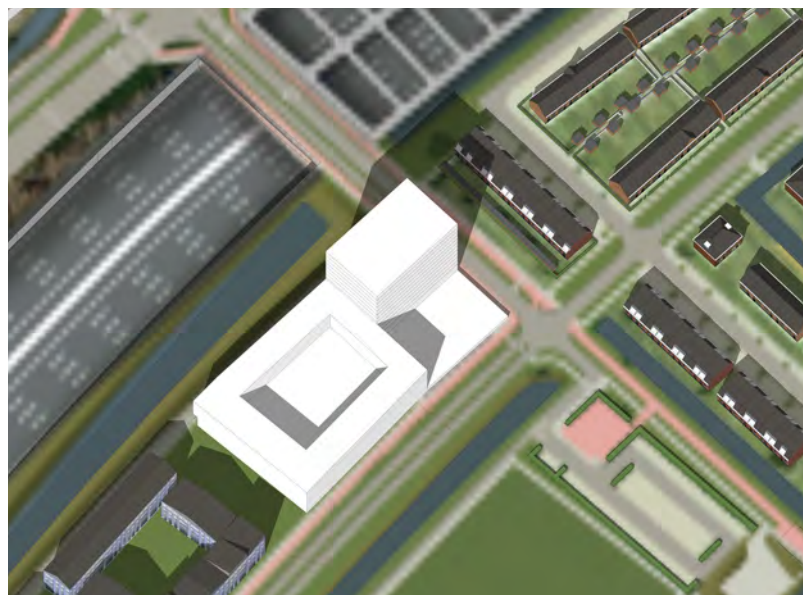
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

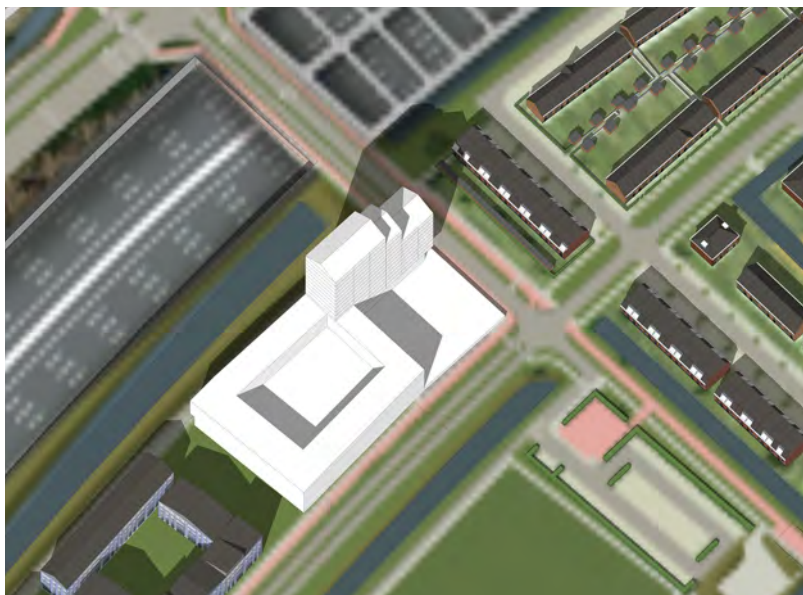
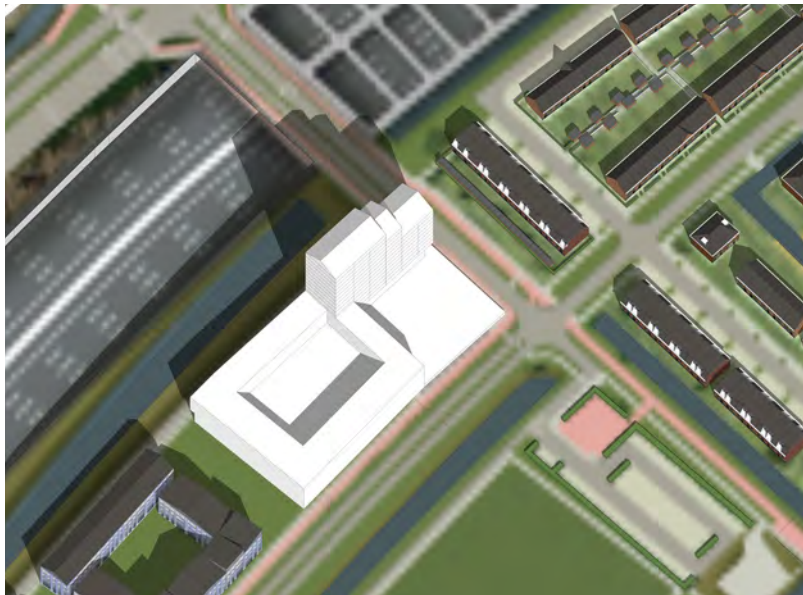
21 maart - 13.00 uur



21 maart - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

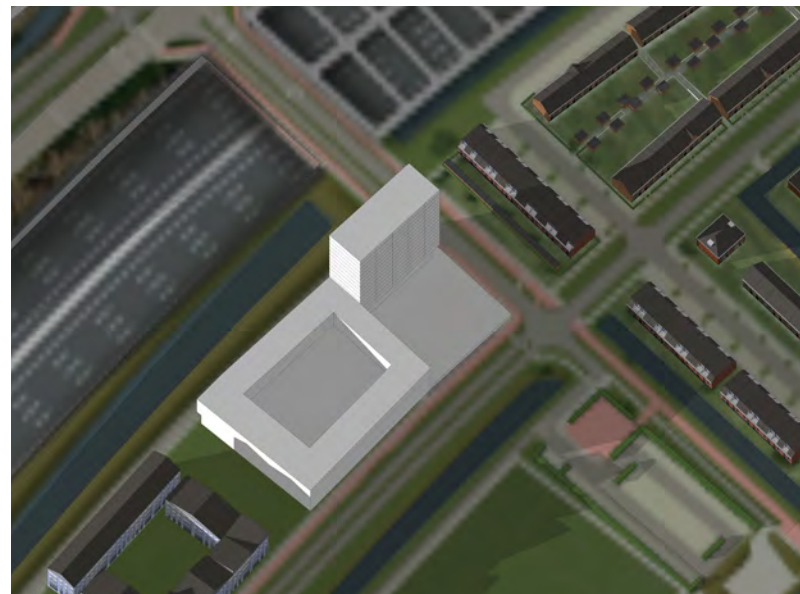
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

21 maart - 17.00 uur



21 maart - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019

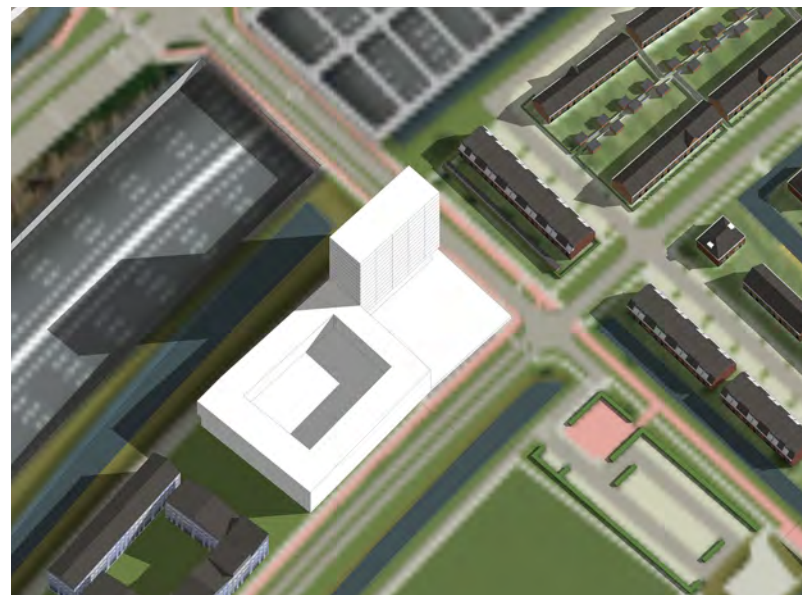
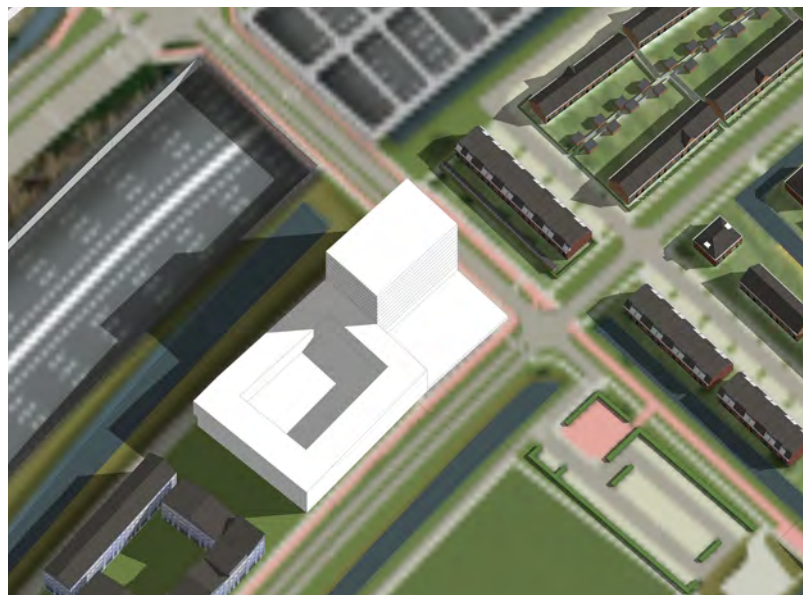


Bezonningsstudie

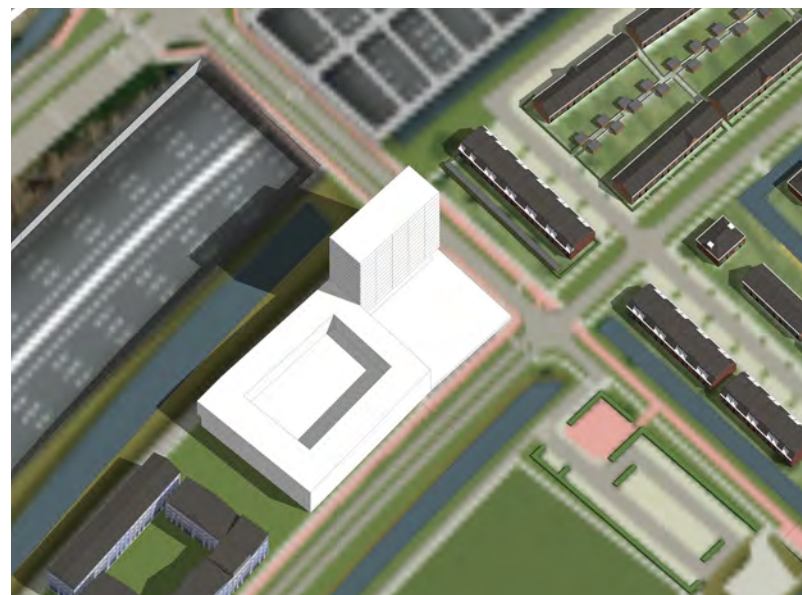
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

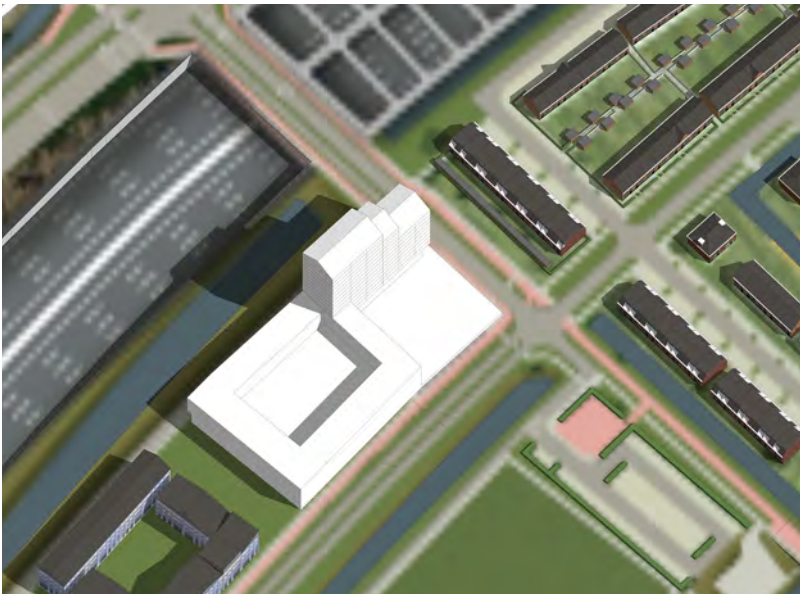
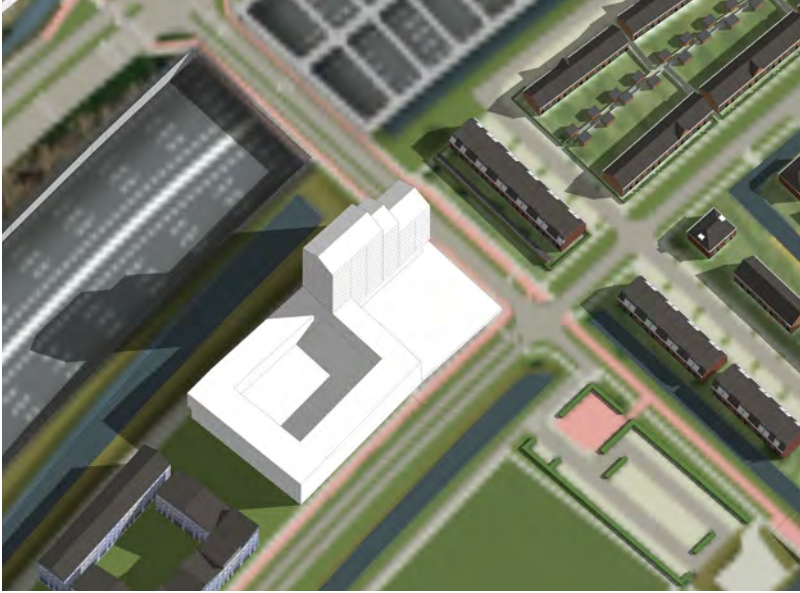
21 juni - 09.00 uur



21 juni - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

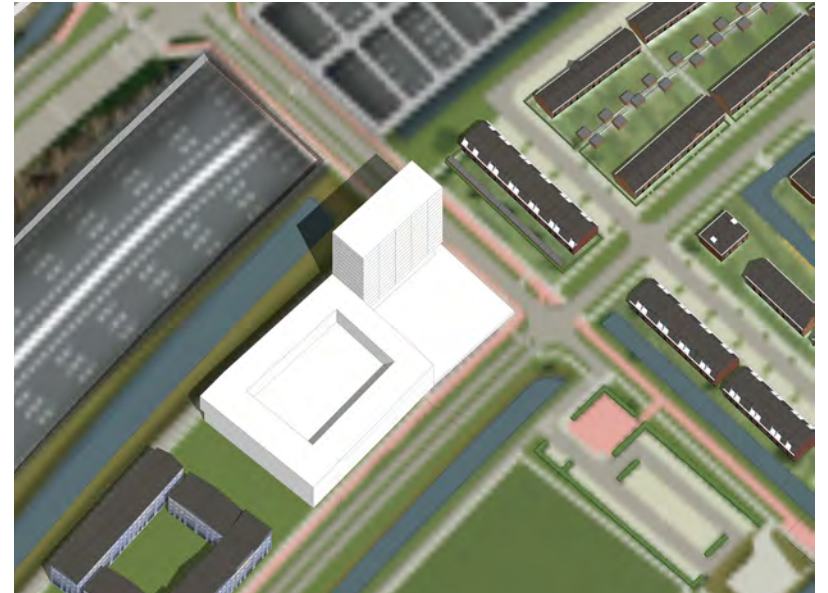


Bezonningsstudie

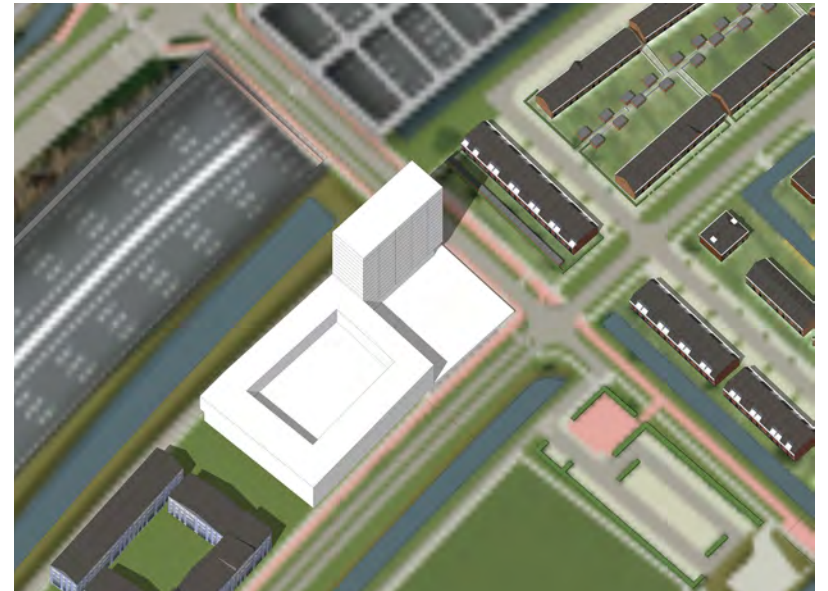
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

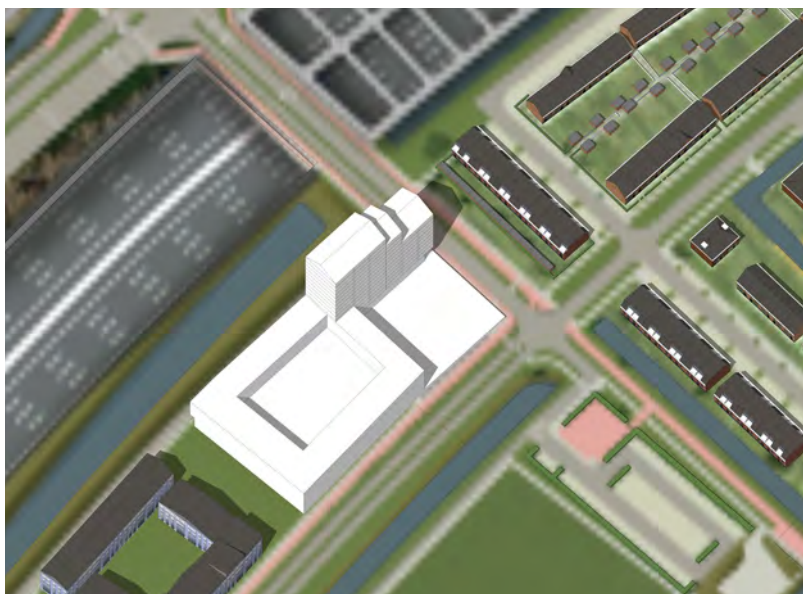
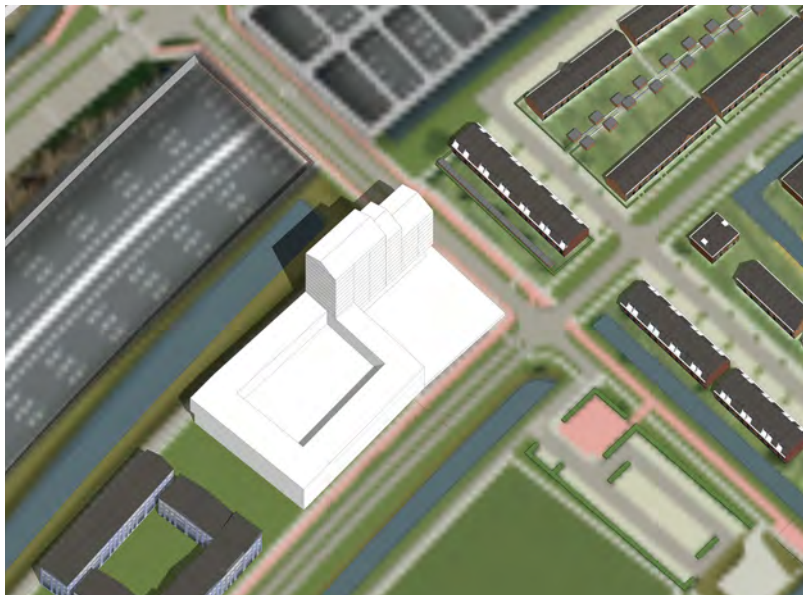
21 juni - 13.00 uur



21 juni - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

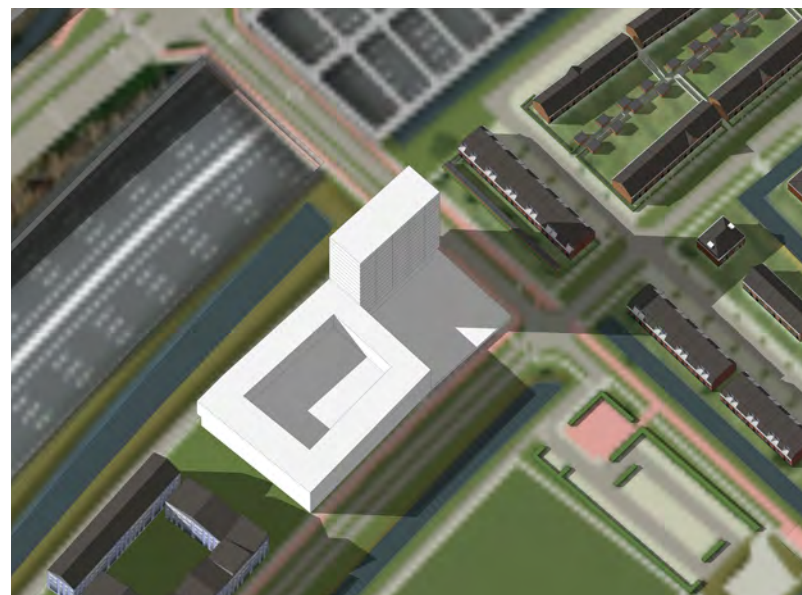
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

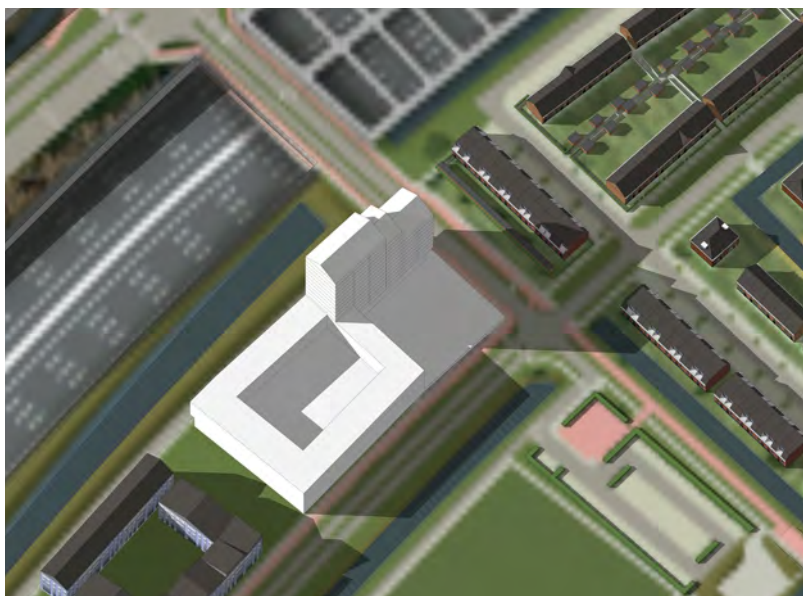
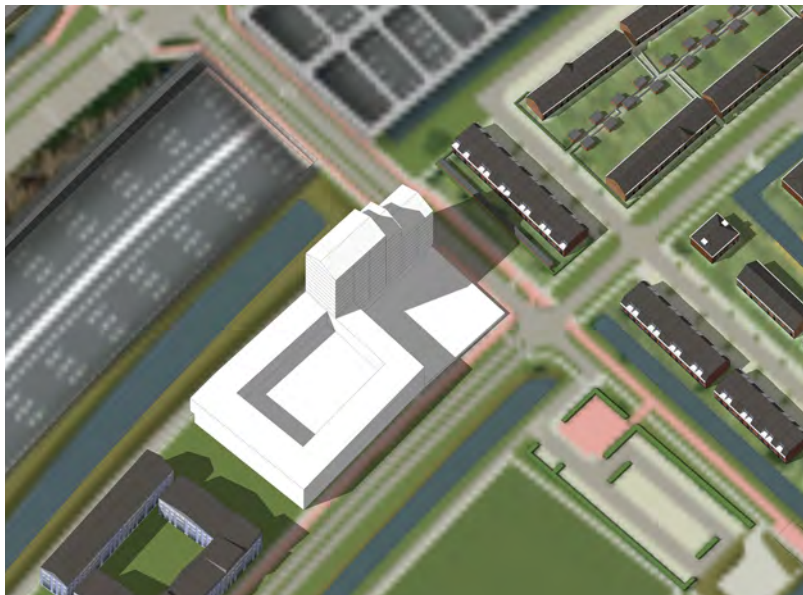
21 juni - 17.00 uur



21 juni - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

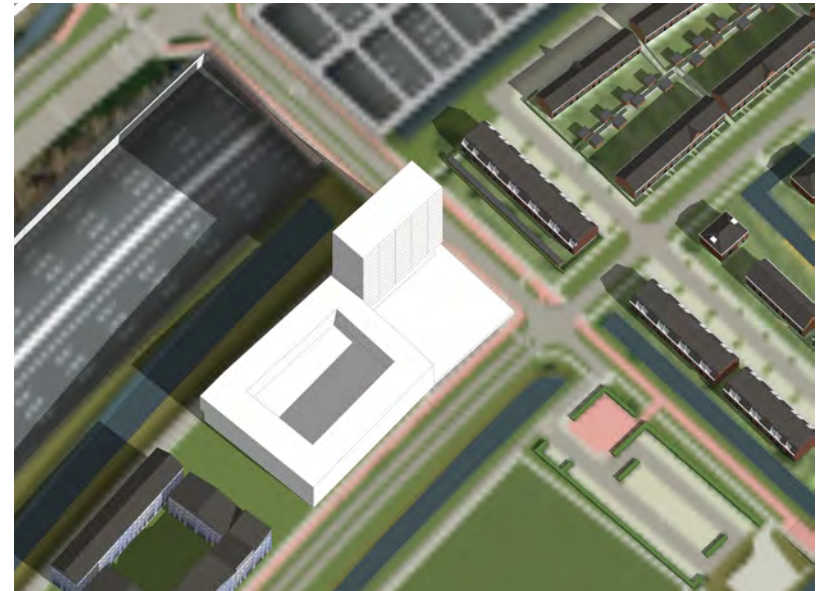
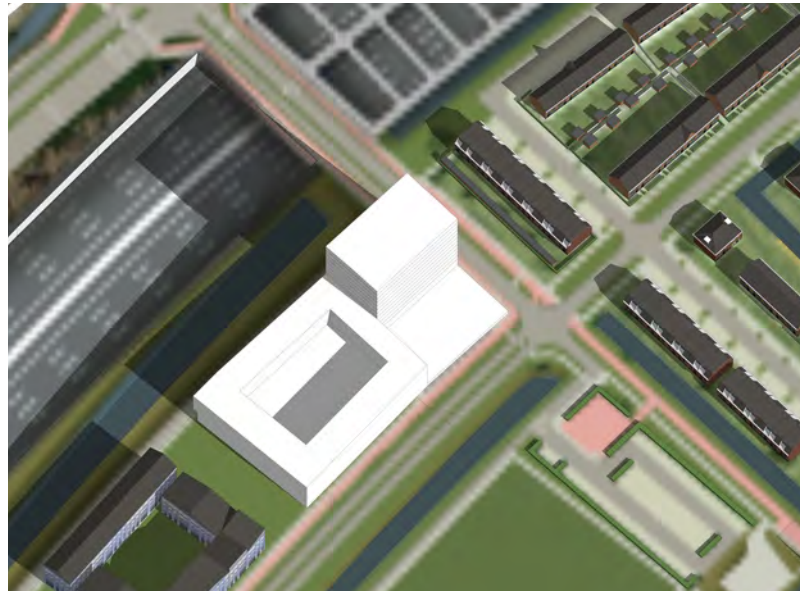
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

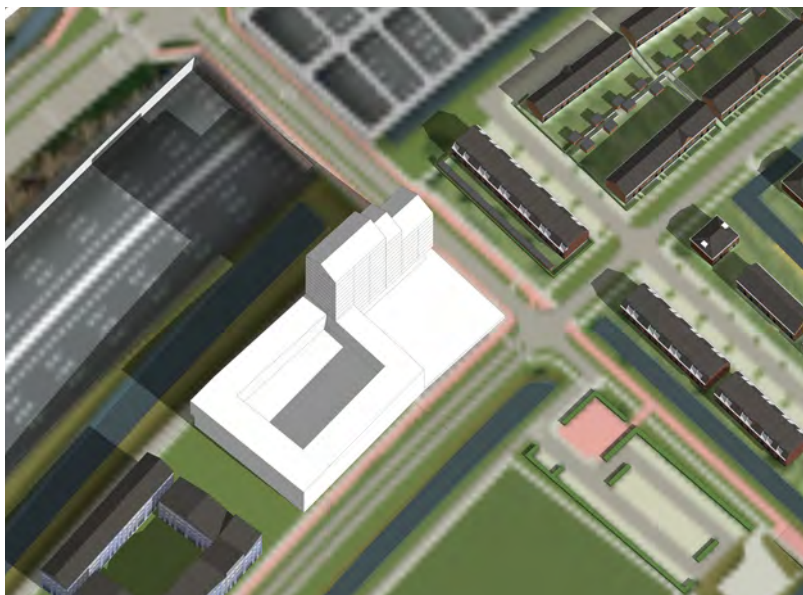
23 september - 09.00 uur



23 september - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

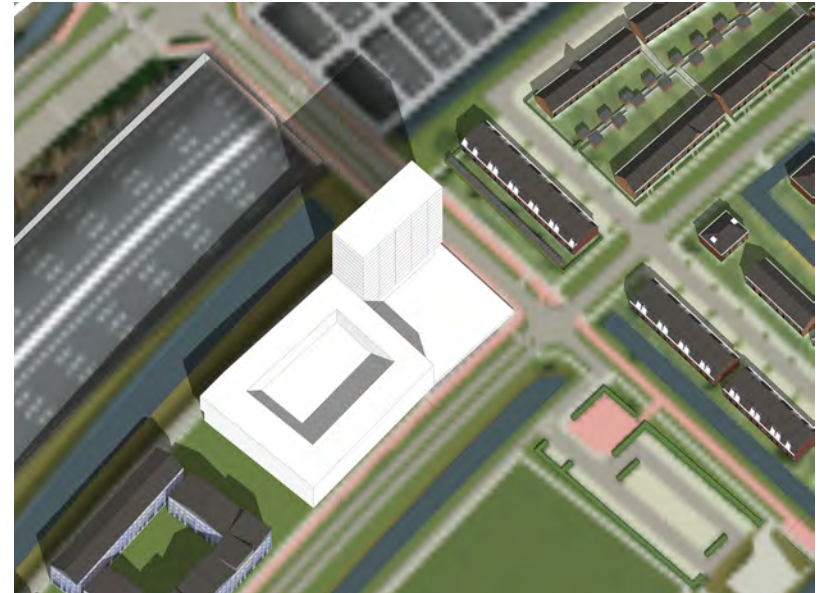


Bezonningsstudie

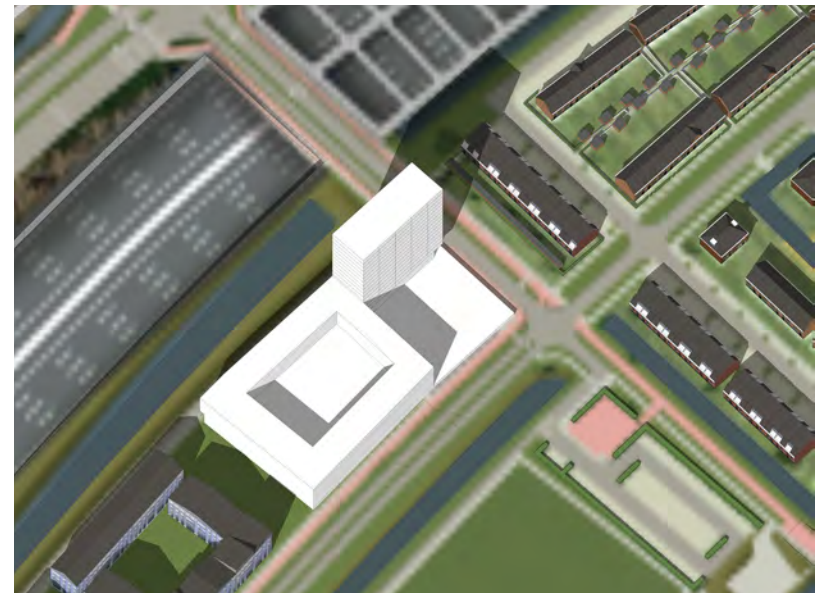
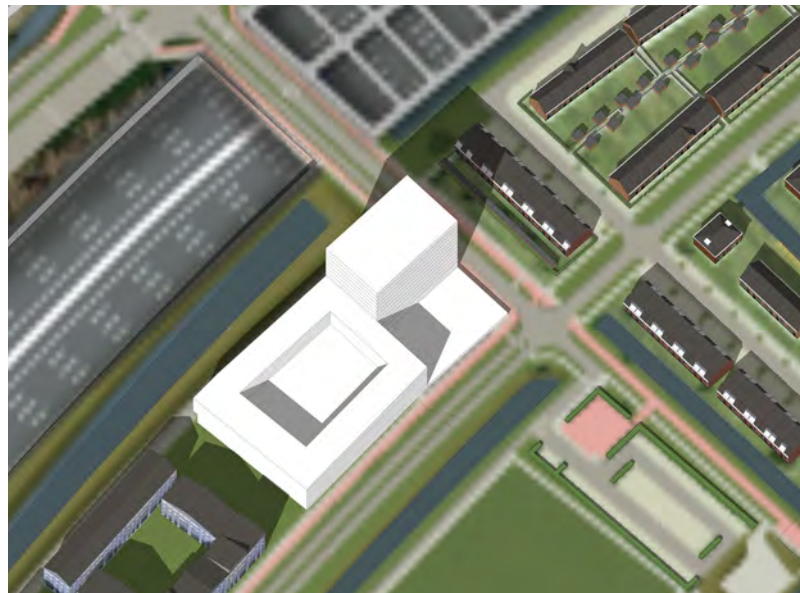
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

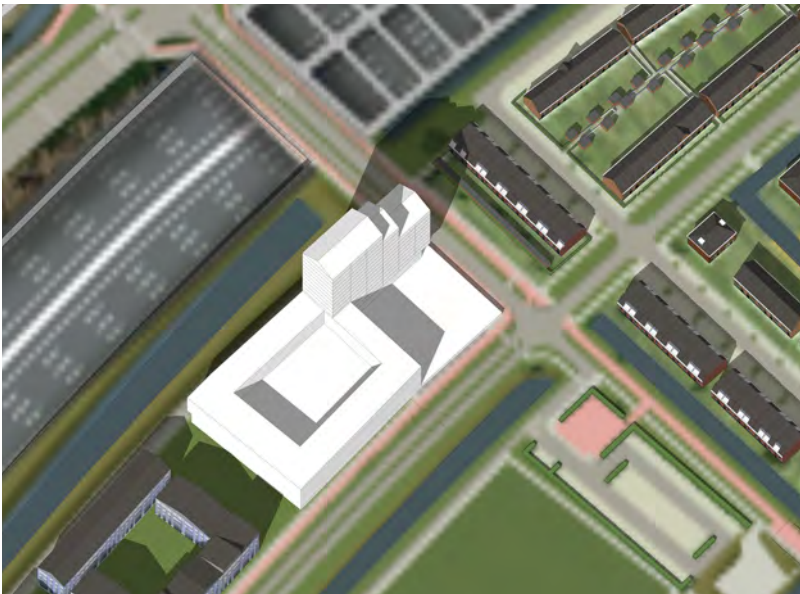
23 september - 13.00 uur



23 september - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

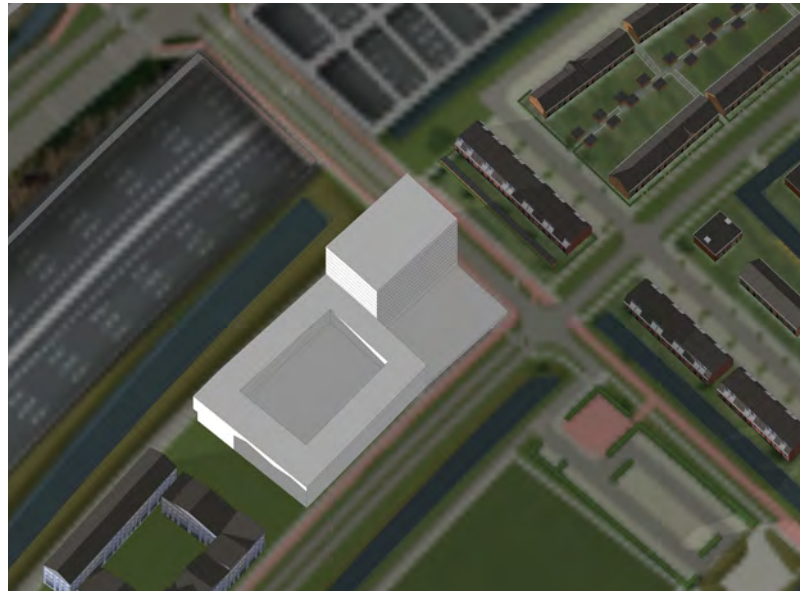
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

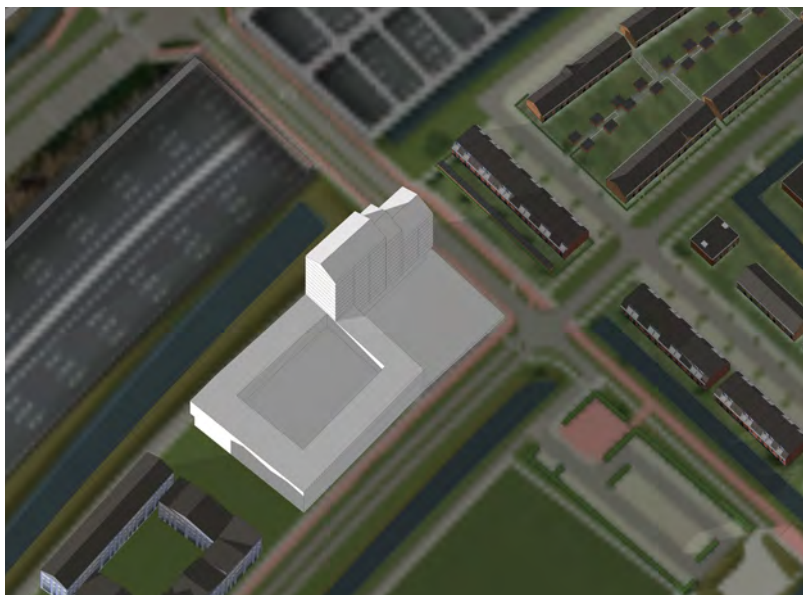
23 september - 17.00 uur



23 september - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019

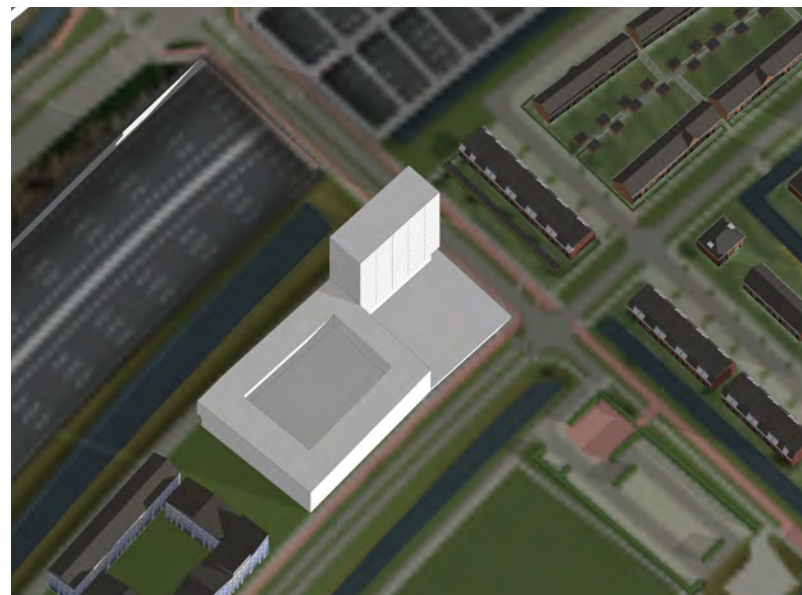


Bezonningsstudie

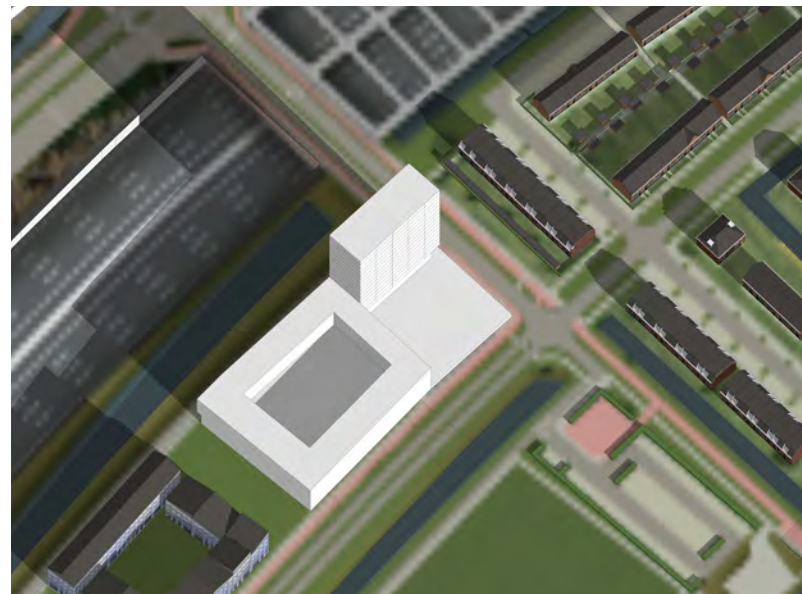
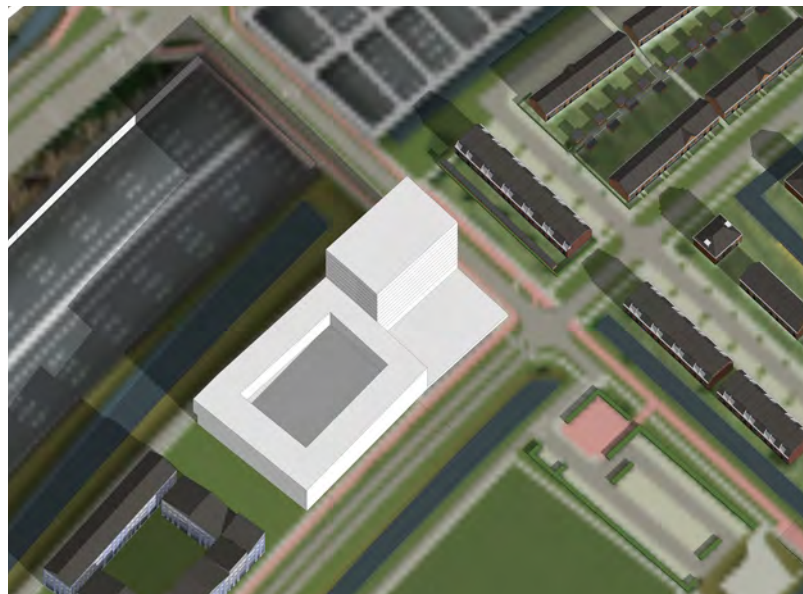
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

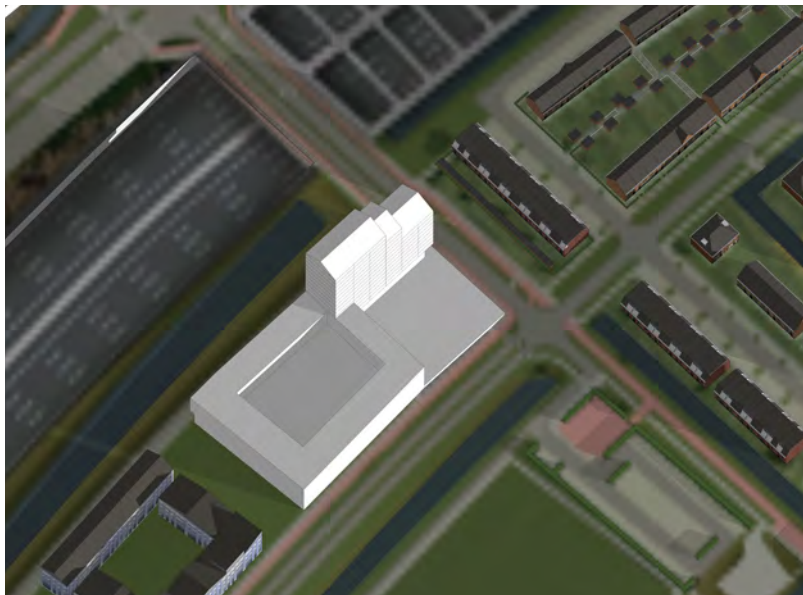
21 oktober - 09.00 uur



21 oktober - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

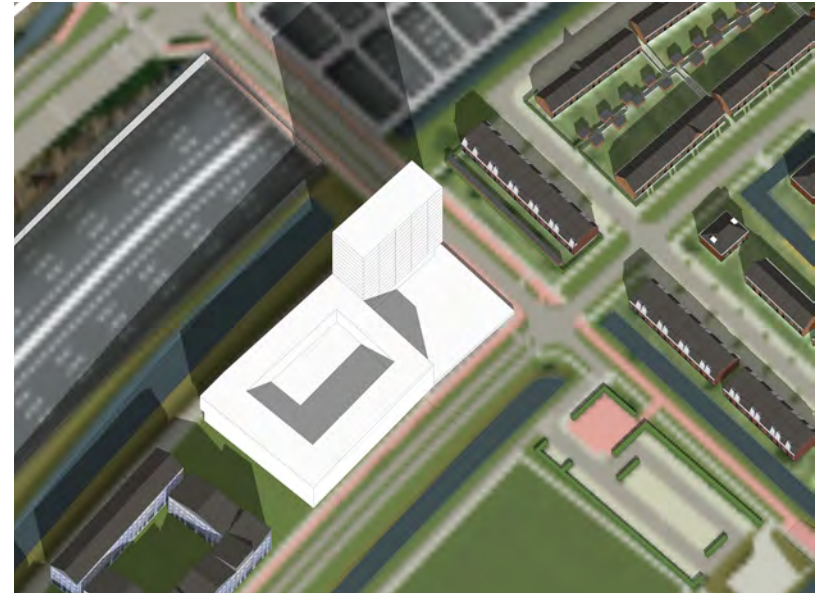


Bezonningsstudie

1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

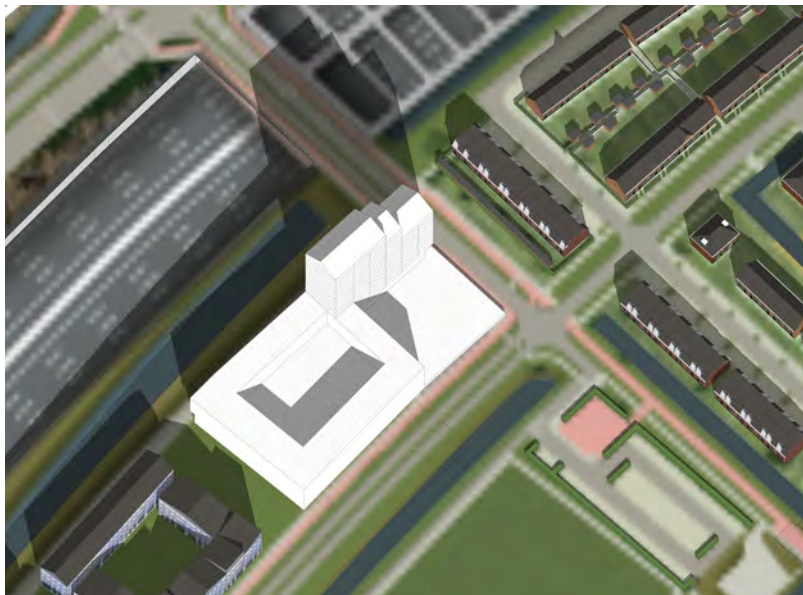
21 oktober - 13.00 uur



21 oktober - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

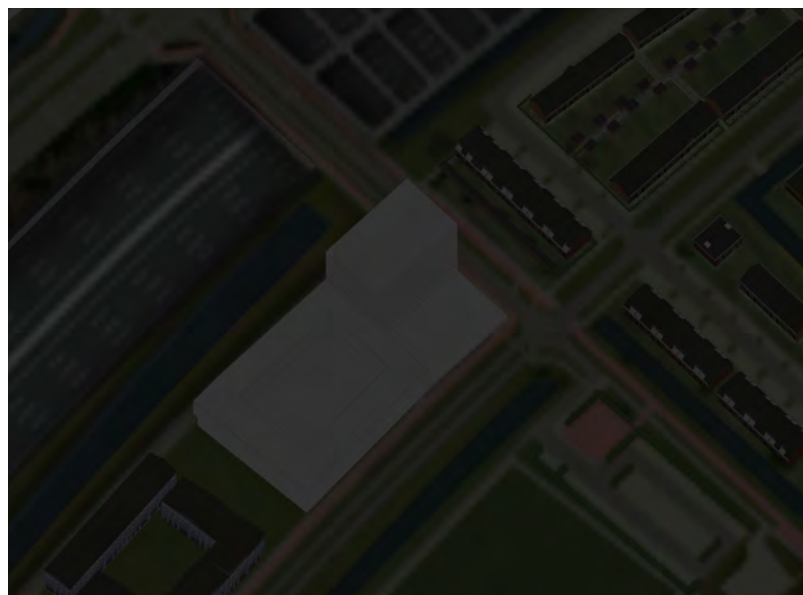
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

21 oktober - 17.00 uur



21 oktober - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

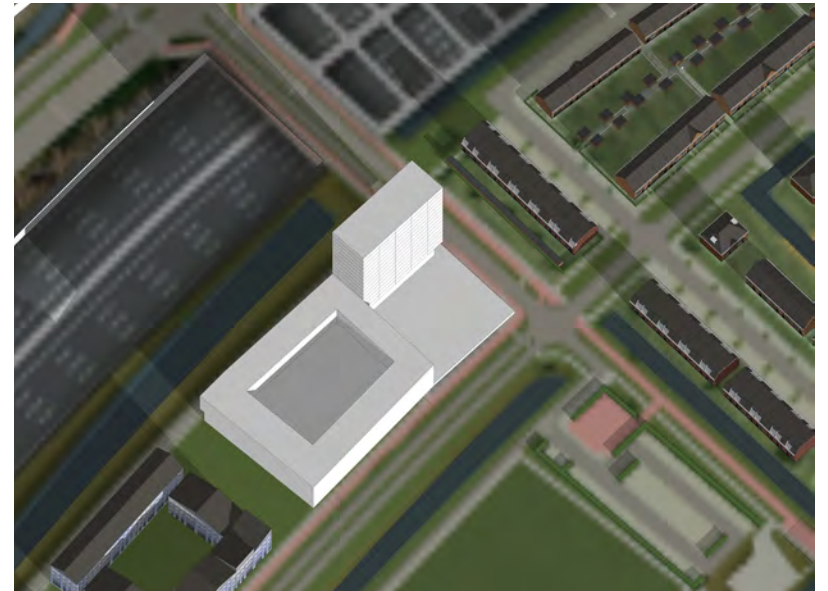
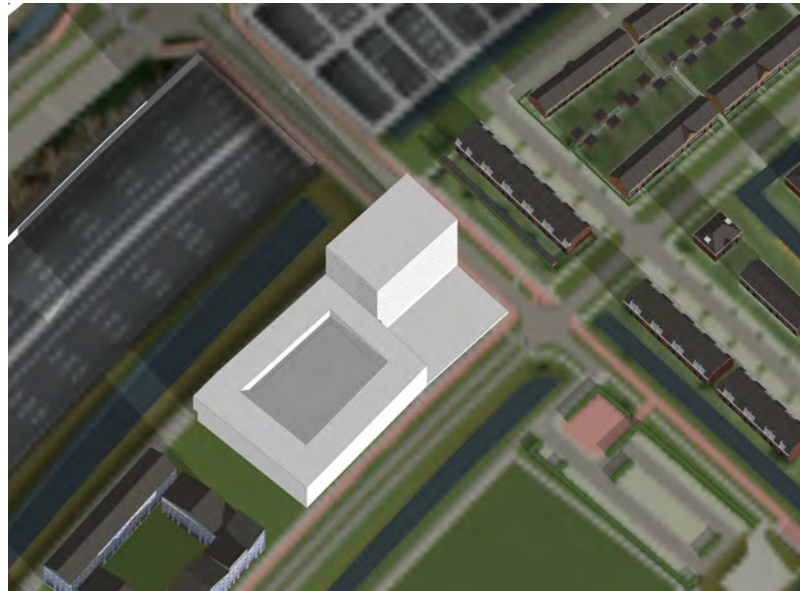
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

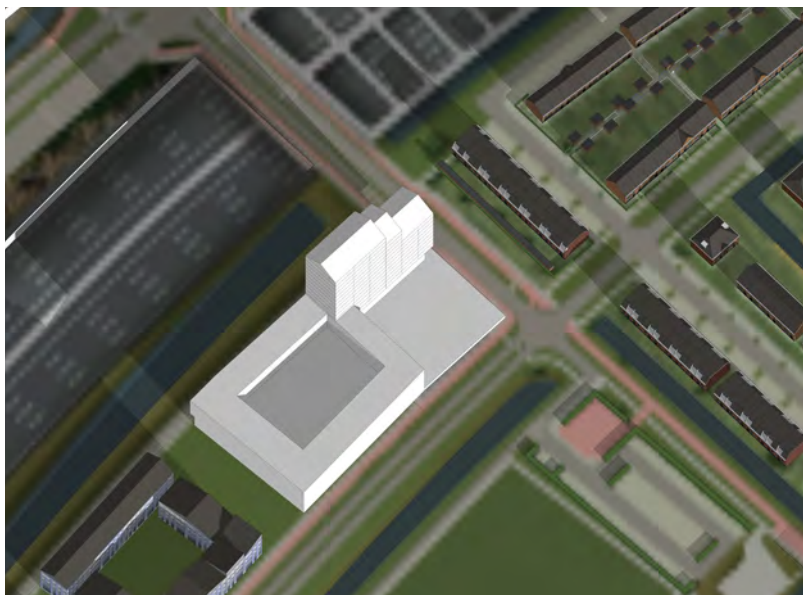
22 november - 09.00 uur



22 november - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

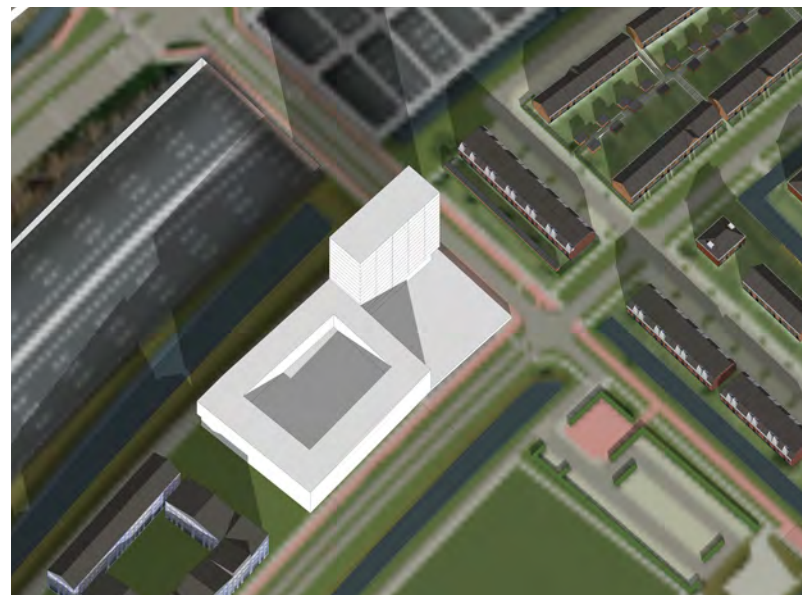


Bezonningsstudie

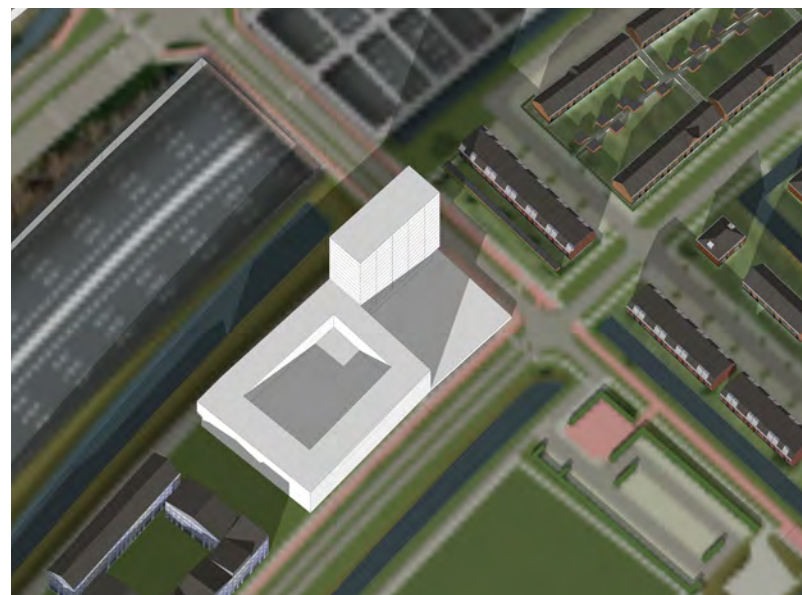
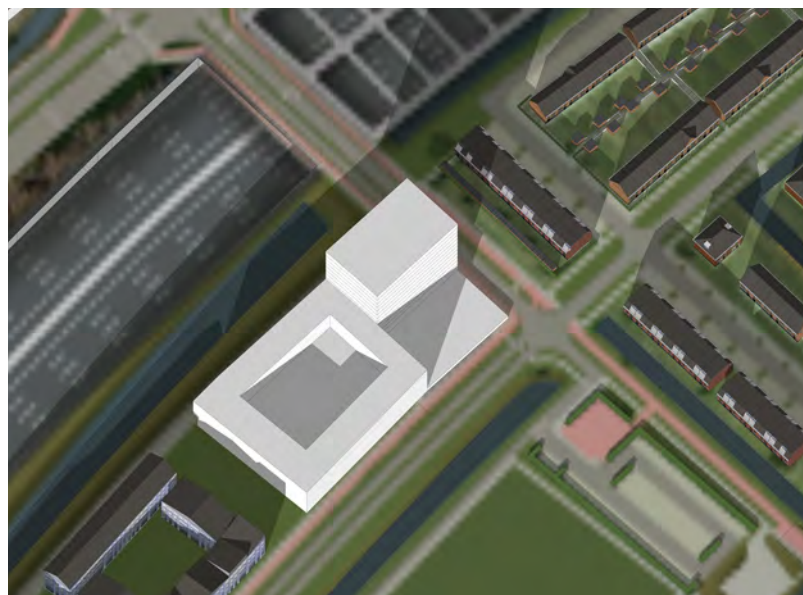
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

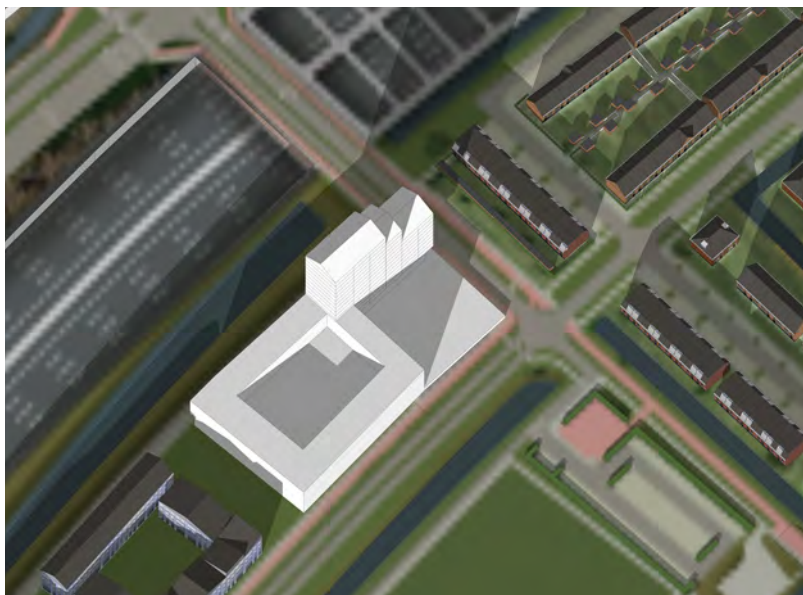
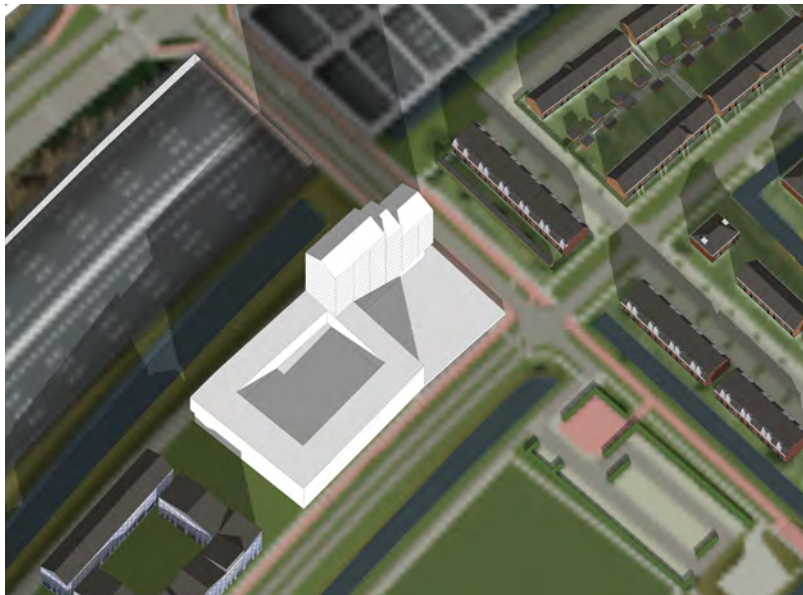
22 november -13.00 uur



22 november - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

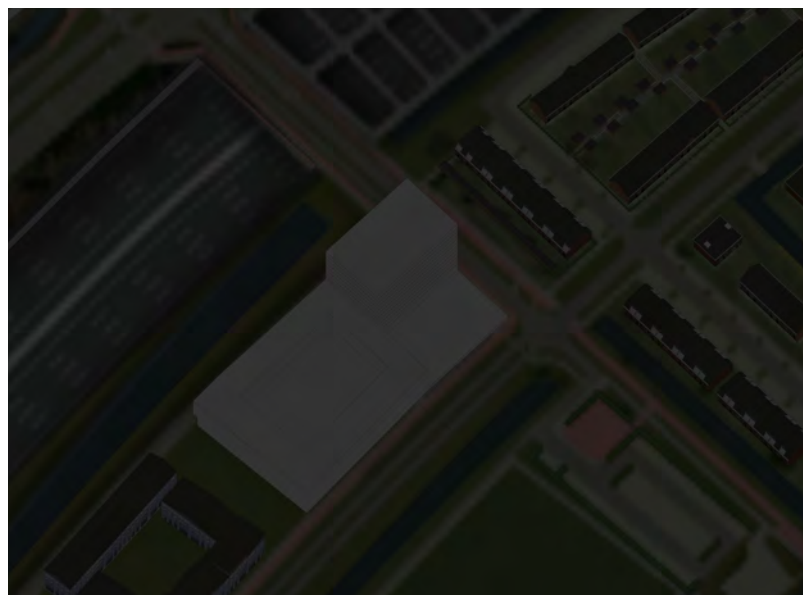
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

22 november - 17.00 uur



22 november - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019

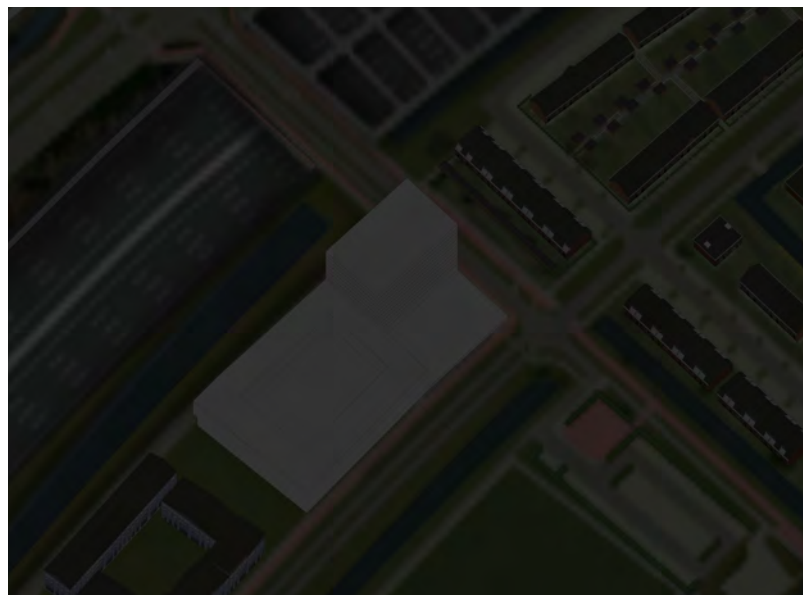


Bezonningsstudie

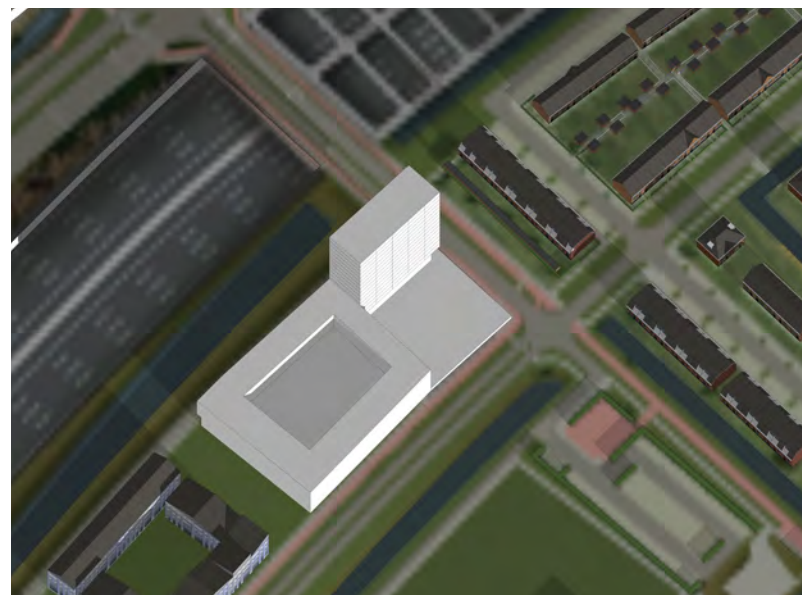
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

21 december - 09.00 uur



21 december - 11.00 uur



3. denkrichting mei 2019

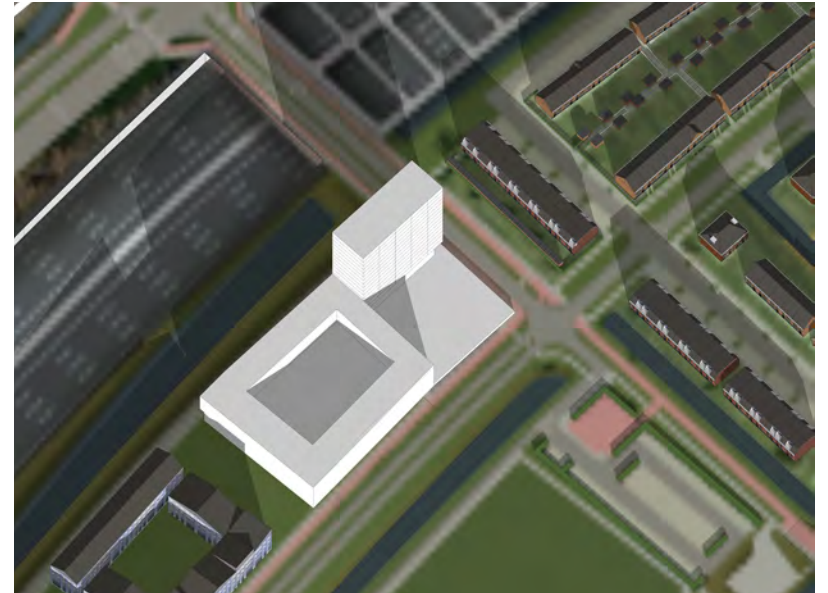
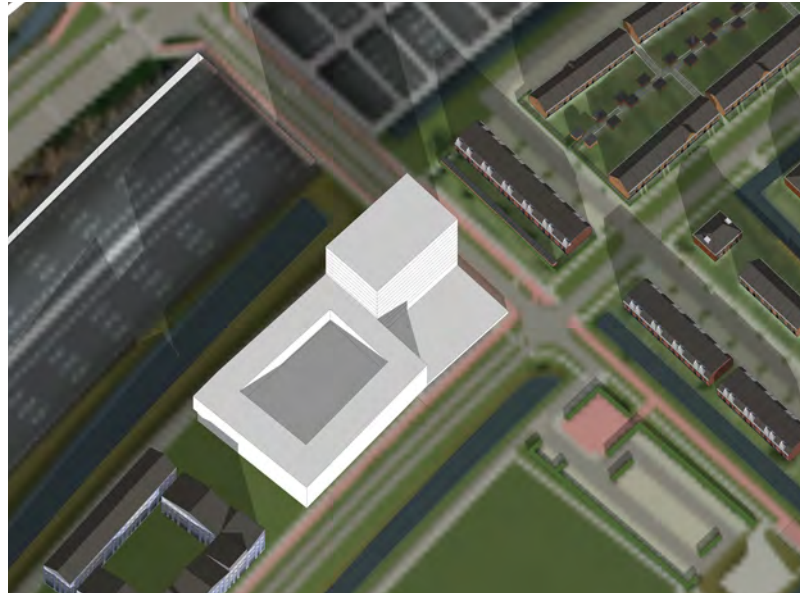


Bezonningsstudie

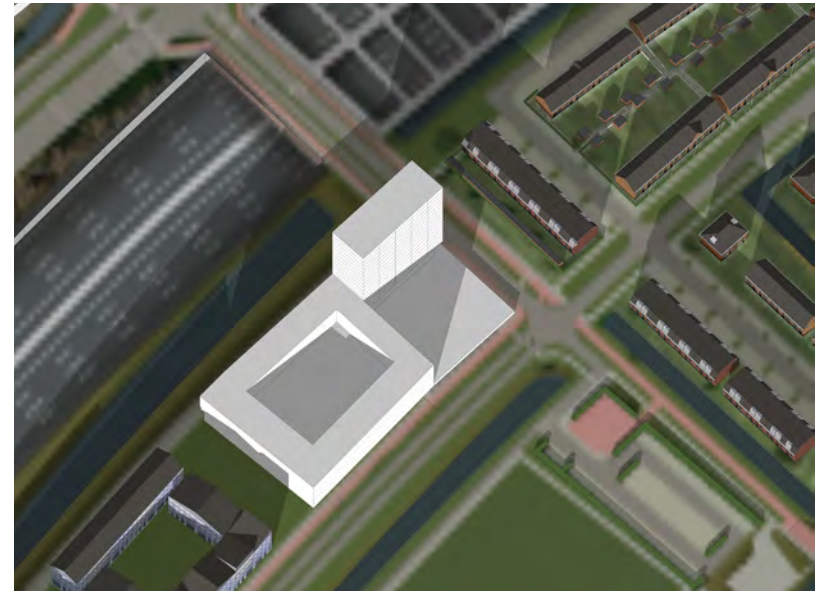
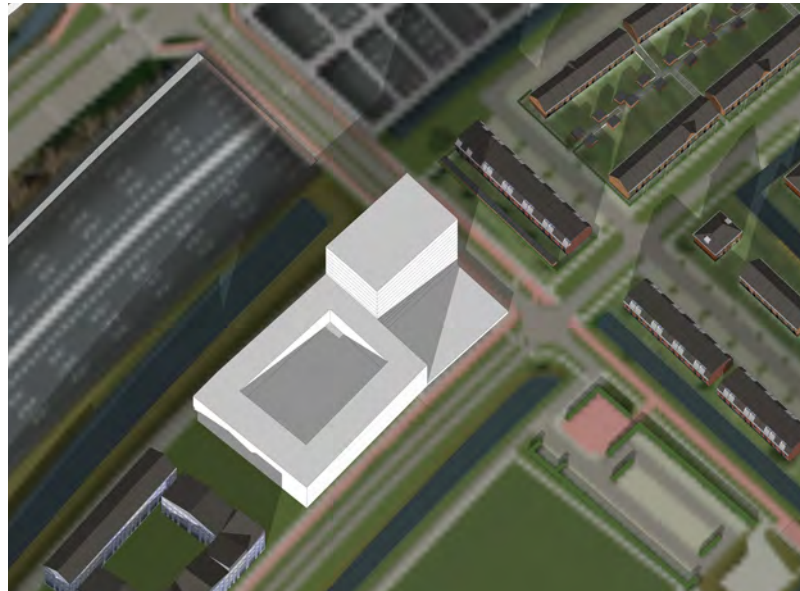
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

21 december - 13.00 uur



21 december - 15.00 uur



3. denkrichting mei 2019



Bezonningsstudie

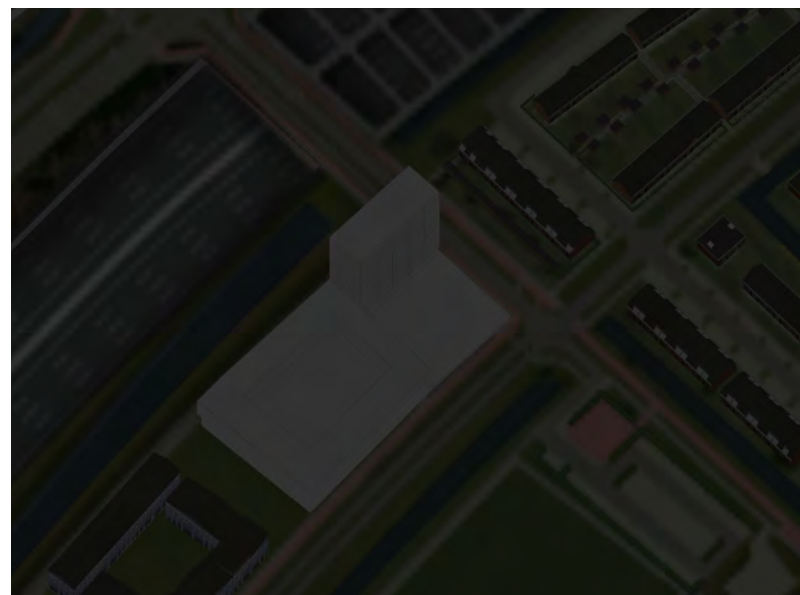
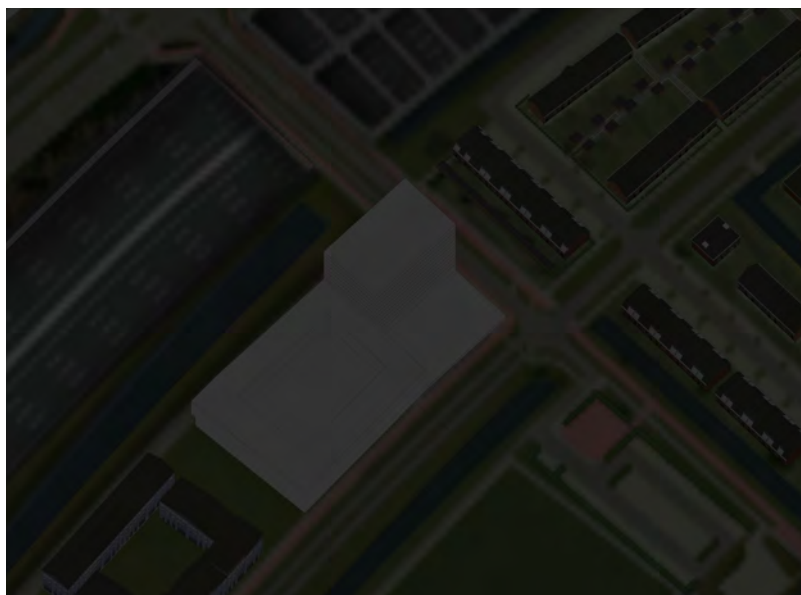
1. 40m hoog blok uit BP

2. voorstel architect november 2018

21 december - 17.00 uur



21 december - 19.00 uur



3. denkrichting mei 2019

