

Gedempte Haven

Toelichting op voorstel Hoogbouw

In het stedenbouwkundig plan Gedempte Haven is een hoogteaccent opgenomen. Het beoogde bebouwingsaccent staat in de noordwesthoek van het plangebied en telt 13 verdiepingen (ca. 40 m hoog). Het hoogteaccent staat aan de rand van het plan. Tussen het bestaande bedrijfspand (Taxandriaweg 2) en de hoogbouw ontstaat een ruimte die uitgewerkt zal worden als entreeruimte naar zowel de woningen in de hoogbouw als het bedrijfspand. Een boeiend samenspel tussen 'oud en nieuw'. Vóór de entree voorziet het plan in een groene verblijfsruimte. Daarnaast is ten zuiden van de hoogbouw een parkeervoorziening gedacht. Door de spanten van de noordelijke koepelhal te laten staan ontstaat hier een bijzondere ruimte (parkeerplaats).



De hoogbouw in noordwesthoek van het plan Gedempte Haven (in het oranje aangegeven).

Onderbouwing

In deze stedenbouwkundige planfase is de massa van de hoogbouw aan de orde en de relatie met de stedelijke omgeving. De architectonische expressie van de hoogbouw is in deze fase nog niet bepaald. De architectuur van de hoogbouw zal in de volgende ontwerpfase aan de orde komen. Het is in ieder geval belangrijk dat de architectonische expressie van de hoogbouw past bij die van de rest van de nieuwe buurt en een samenhangend geheel wordt. Daarnaast is het belangrijk dat er aandacht is voor de beëindiging van de bovenzijde van de hoogbouw (die is ten slotte het meest in beeld). Uit de studies is naar voren gekomen dat met de realisatie van het hoogteaccent meerdere ambities en kwaliteiten worden bereikt. In het ontwerpplanproces heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden, waarbij visualisaties en artist impressies zijn ingezet om het voorstel realistisch te verbeelden.

1 Bijdrage aan het stadssilhouet vanaf de snelweg.

In de huidige situatie zijn aan de snelweg de hoogteaccenten van het stadhuis (ca. 30 m) en de Moskee (ca. 22 m) aanwezig en wat verder van de snelweg af de Sint Jan (ca. 67 m, koepel ca. 42 m). Een extra toevoeging aan deze accenten aan de snelweg is een welkome aanvulling in het stadssilhouet. De gebouwen gaan een dynamisch ruimtelijk samenspel met elkaar aan.

Dit hoogteaccent staat bovendien op de plaats waar nu het centrum van Waalwijk begint en waar vroeger de Zomerdijkweg lag (de lange doorgaande weg die Waalwijk met het noorden verbond). Misschien nog wel belangrijker: de hoogbouw markeert het gebied van de Gedempte Haven, de plek waar Waalwijk ontstaan is

De Zomerdijkweg ten noorden van de snelweg vormt een mooie zichtas op de hoogbouw. Daarnaast is de locatie heel prominent in beeld wanneer men naar het centrum rijdt vanaf de westzijde van de Taxandriaweg.

Vanuit de hoogbouw zelf is straks de stad, aan weerszijde van de snelweg, goed te zien.



2 Ruimtelijke en functionele levendigheid in de noordwesthoek van het plan

In de noordwesthoek van het plan worden twee grote bestaande (fabrieks)panden behouden. Hierdoor ontstond de behoefte om in programma en bouwvorm dit deel van het plangebied een extra impuls te geven. Door hier nieuwbouw toe te voegen blijft het gebied één geheel waar nieuw en oud wordt gecombineerd. De concentratie van appartementen in de hoogbouw zorgt voor levendigheid in deze hoek van het plan, ook in de avonduren.



Artist Impression vanuit westen: Markeren van de entree van de stad



Artist Impression: Inkijk in entree tussen bedrijfsgebouw en hoogbouw



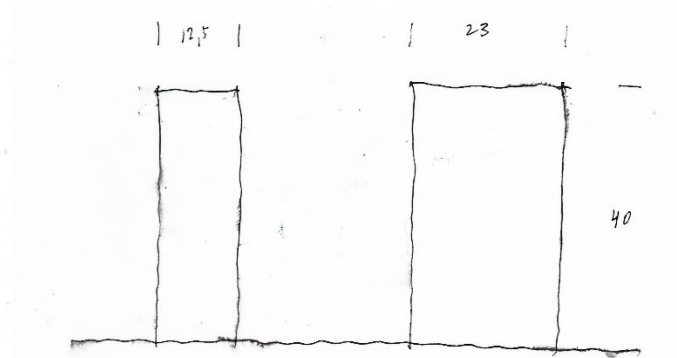
Artist Impression: Inkijk in entree tussen bedrijfsgebouw en hoogbouw

3 Vorm hoogbouw

Door het opstellen van de artist impressions is het mogelijk om de hoogbouw goed in beeld te brengen en verschillende alternatieven te bespreken, maar juist ook om de positie van de hoogbouw, de vorm en de hoogte goed te beoordelen.

Om een aantrekkelijk hoogteaccent te kunnen maken is het belangrijk dat de hoogte van het gebouw de breedte en de diepte in ruime mate overtreft. Kloppen deze verhoudingen niet dan wordt een gebouw al gauw te stomp en massief. De hoogbouw heeft een hoogte van ca. 40 meter, een breedte van ca 23 meter en een diepte van ca. 12,5 meter.

De hoogbouw toont haar smalle kant naar de snelweg, waardoor een rank en sierlijk beeld ontstaat. Ook is de hoogte dubbel zo groot als de breedte van de hoogbouw zodat het beeld naar het zuiden en het noorden ook overtuigende verhouding heeft.



Verhoudingen hoogte, diepte en breedte van de hoogbouw in meters

4 Zichtbaarheid vanuit plangebied

Een andere afweging bij het tot stand komen van de hoogte van de hoogbouw is de zichtbaarheid vanuit de rest van het plangebied. Met name aan de oostzijde van het plangebied en nabij het waterelement ter plaatse van de Gedempte Haven. Het woonprogramma bestaat uit appartementen in een relatief hoge dichtheid. Het woonprogramma heeft geleid tot een stedelijke buurt van voornamelijk 4 en 5 bouwlagen. Onderzoek met artist impressions vanaf ooghoogte (zie onderstaande beelden) bracht aan het licht dat een gebouw met 13 bouwlagen uitsteekt boven de bestaande en nieuwe bebouwing. Dit is een zeer welkom beeld omdat daarmee de omvang van de nieuwe buurt zichtbaar wordt gemaakt. Als je bijvoorbeeld aankomt vanaf het centrum over de Winterdijk beleef je goed wat de omvang van de nieuwe buurt is doordat de hoogbouw (het einde van) het gebied markeert.



Artist Impression vanaf Winterdijk



Artist impression vanuit het midden van het plan.

5 Hoogbouw vraagt om ruimte om zich heen.

Het hoogteaccent is onlosmakelijk verbonden met de nieuwe buurt van de Gedempte Haven, waarin een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied het uitgangspunt is. De gewenste kwaliteit wordt bereikt door de realisatie van een grote ondergrondse parkeergarage voor bewoners, waardoor er een autovrij woonmilieu ontstaat met een hoogwaardige inrichting. Aan de voet van de hoogbouw is een groene verblijfsruimte opgenomen in het plan. De hoogbouw staat aan de rand van het plangebied in de grote open ruimte van de westelijke entreewegen en het landschap van de snelweg.

Peter Hoesbergen
Bureau Hoesbergen Stedenbouw
16 december 2021

Beelden: Bureau JYB Architecten