



Supervisie Eigen Haard, conceptverslag

Datum: 16 juni 2022

5.1-2-e

1 Programma Basis model vs. Plus model blok 3 (A2 in investeringsnota)

Door aanpassing van de positie van het pocketpark op verzoek van de gemeente vervalt er 800m² in de footprint van blok 3. Deze 800 m² bvo kunnen gecompenseerd worden in de hoogte, binnen de ruimte die het blokpaspoort biedt. Eigen Haard heeft daarbij 2 varianten uitgewerkt:

1. Basis model met enkel compensatie van 800 m² bvo in hoogte.
2. Plus model met extra meters bovenop de 800 m², nog steeds passend binnen ruimtelijke kaders blokpaspoort.

Verkleining van de footprint gaat ook ten koste van parkeerplaatsen. 18 plekken minder in de kelder en 10 minder in mobilityhub. Conform de parkeerbalans van Goudappel is er een totale behoefte van 296 pp (exclusief commercieel blok). Deze zijn nog steeds inpasbaar: 144 in blok 3, 72 in blok 4 en 74 onder het schoolblok en 6 in de mobilityhub. Waarschijnlijk worden het er nog een paar minder als gevolg van het uit elkaar halen van school en woongebouw.

Reactie supervisor:

- Pocketpark is zo beter ingepast en akkoord
- Contour van de bouwblokken A2 en A3 is akkoord.
- Dichtheid is aanvaardbaar in basis model. In plusmodel is er te dicht en hoog bebouwd waardoor daktuinen onvoldoende zichtbaar zijn en daardoor onvoldoende een bijdrage leveren aan een groener straatbeeld. Nu teveel omsloten en dus ook onvoldoende voor de leefkwaliteit van het gebruik van de daktuin zelf door de omwonenden. Het advies van de supervisor is daarom om enkel de 800m² die vervalt door het pocketpark te compenseren en dit maximaal uit te vullen tot de eerder gehonoreerde 23.500 m² bvo.
- De openingen naar en daarmee zichtbaarheid van de daktuinen van blok A2 moeten groter. Het advies is om zo groot mogelijke openingen te maken tussen de gebouwen. Ten minste diagonale zichtlijn te creëren tussen de west- en oostzijde, en de opening aan de noordzijde best minimaal twee keer zo breed.
- De supervisor heeft gevraagd om doorsnedes toe te voegen aan de tekeningen om inzichtelijk te maken hoe dit volume (en de eventuele extra laag) zich verhoudt ten opzichte van haar omgeving.
- Beeld van de 23.500 m² bvo met grotere openingen naar daktuinen verwerken in een referentietekening welke aan architect moet worden mee gegeven. Hieruit moet blijken op welke wijze daktuin relatie krijgt met maaiveld. Referentietekening voor akkoord nog langs supervisor, dit kan per e-mail.

2 Daktuin blok 4 (A3 in investeringsnota)

Voor de kleinere blokken aan het IJ is de supervisor bereid af te wijken van daktuinen op 8 meter naar daktuinen op 4 meter, vanwege de nabijheid/verbinding met groen op straatniveau. De grotere blokken komen niet voor deze afwijking in aanmerking i.v.m. de noodzakelijke te realiseren bedrijfs-makersruimten. De lagere plint laag van 4 meter kan in dit blok ingezet worden voor ruimte voor fietsenstalling. Blok 4 heeft in de tekening al een mooie maat groen rondom de torens op daktuin niveau.

3 Publieke ruimte Kromhouthal

In voorgaande plannen werd de 2.200m² publieke ruimte in de Kromhouthal meegenomen in de ruimtelijke berekening van het aantal BVO's welke geaccordeerd zijn door supervisor. Deze meters zijn in het huidig gepresenteerde plan niet mee genomen in de optelling tot het totaal aantal m² bvo. Onderbouwing vanuit Eigen Haard is dat deze ruimte publiek toegankelijk is en daardoor niet exploitabel. Supervisor vraagt om aanpassing van de tabel zodat deze vergelijkbaar is met eerdere overzichten en af te zetten is tegen blokpaspoort.

4 Wat verder is besproken.

- Entree parkeren blok A3 en expeditie blok A2: de locatie van de logistiek aan het Gedempt Hamerkanaal is akkoord, de vormgeving niet. De draaibeweging die is ingetekend is niet wenselijk. Entree tot parkeren zoals is ingetekend is niet inpasbaar op deze manier. Eigen Haard ligt daarbij toe dit nog onder voorbehoud is en nader zal worden uitgewerkt wanneer de contouren van het blok en programma duidelijk zijn.
- Het is niet duidelijk hoe de publieke functie aan het IJ en openbare route door blok A1 wordt vormgegeven en hoe de openbaarheid en toegankelijkheid daarvan is geborgd. Eigen Haard geeft aan dat dat nog niet duidelijk is en dat dat aspect nog uitgewerkt zal worden. Advies supervisor is dat dan als arcering op te nemen in de tekening.
- Voorwaarde bij het eerdere akkoord van supervisor op het ophogen van de volumes in hoogte (binnen de kaders van het blokpaspoort) is het toevoegen collectieve ruimten voor bewoners van hoogbouw, foyer/collectieve woonkamers of werkplekken op straatniveau en/of op niveau van collectieve daktuin of bovenin toren. Collectieve ruimten dienen kwalitatief hoogwaardig en qua volume substantieel te zijn. Dit zien we niet terug in de tekening. Eigen Haard ligt toe dat dat inderdaad ontbreekt in de tekening maar dat dat zeker wel de intentie is. Advies supervisor om dat op te nemen in de tekening.

School en woongebouw zijn nu geïntegreerd op tekening. Dit is voor alle partijen onwenselijk en zal uit worden gewerkt als 2 gescheiden volumes.

5. Concluderend

Voor een definitief akkoord wordt er op basis van dit supervisieoverleg een nieuwe programma tabel met een referentiebeeld/voorbeelduitwerking gemaakt van het plan met als uitgangspunt een maximaal volume voor blok 3 (A2) 23.500 m² bvo, de huidige footprint van de gebouwen, grotere openingen naar de daktuinen in blok 3. Dit in combinatie met het bestaande stedenbouwkundige raamwerk kan als integraal boekwerk per mail aan supervisor worden voorgelegd voor finaal akkoord.

- Dit boekwerk kan vervolgens dienen als basis richting architect voor volgende ontwerp fase.