

Ruimtelijke randvoorwaarden Hanzelaan 93

19 oktober 2023

Context

De NS-gebieden, Spoorkwartier, worden herontwikkeld tot stedelijke hotspot en innovatiedistrict. Er worden woningen, werkruimten en voorzieningen toegevoegd en het gebied wordt flink verdicht. Mengen van functies geeft het gebied een stedelijk karakter. Door het parkeren te concentreren in twee mobiliteitshubs, kan de openbare ruimte worden vergroend en ingericht worden voor de voetganger en de fietser. Een veilige, comfortable en aangename buitenruimte, met voldoende ruimte voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, bewegen en ontmoeten, is hier het doel. Het bestaande kantoorgebouw aan de Hanzelaan 93 is een separate ontwikkeling in dit gebied, die moet gaan passen in de herontwikkeling van het totale Spoorkwartier. De gemeente heeft daarom ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Hanzelaan 93

Het gebouw valt binnen het deelgebied 'werkplaatsen' waar hergebruik van gebouwen, circulariteit, cross-overs en human impact centraal staan als duurzaamheidsambities. Tussen het hallenplein en de Hanzesingel wordt nieuwbouw toegevoegd. Deze nieuwbouw krijgt een mix van woonappartementen met (in de plinten aan het hallenplein) kleinschalige voorzieningen en/of werkfuncties. De herontwikkeling van Hanzelaan 93 past bij deze toevoeging; ook hier wordt een gemengde ontwikkeling beoogd, waarbij werkfuncties in het bestaande gebouw worden aangevuld met wonen in een nieuw toe te voegen nieuwbouwdeel. De totale hoogte is de maximale hoogte van de naastgelegen nieuwbouw (9 lagen). Uit oogpunt van circulariteit is het behoud hergebruik van het bestaande pand in lijn met de ambities voor het spoorkwartier.

In de architectuur van de opbouw moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden met de bestaande onderbouw. Dit gebeurt onder andere door het maximale bebouwingspercentage, waardoor niet de volledige footprint van het gebouw kan worden doorgetrokken de hoogte in. Waar het onbebouwde deel ligt, is vrij te bepalen, maar voor de hand ligt om het onbebouwde deel als (collectieve) buitenruimte te laten functioneren voor de woningen in de opbouw. Het toepassen van biobased materialen voor de opbouw is constructief verstandig, maar is ook duurzaam wegens de opslag van CO2 en draagt bij aan het contrast met de onderbouw.

Beeldkwaliteit

Voor het Spoorkwartier wordt gezocht naar een sterke architectonische beeldtaal. Er wordt gestuurd op hoogwaardige architectuur, toekomstbestendig en tijdloos zodat gebouwen de komende eeuw passen in een duurzame omgeving. De gebouwen zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar.

Massa en korrelgrootte

Bouwvelden zijn opgebouwd uit verschillende korrels, er is geen ritme wat zich herhaalt en er zijn geen zelfde korrels naast elkaar gepositioneerd. Iedere korrel heeft zijn eigen architectonische uitstraling, materialisering, kleur en hoogte. Hanzelaan 93 kan dus afwijken van de nabijgelegen nieuwbouw, maar heeft een vergelijkbare maat en schaal.

Gevel en plastic

Alle gebouwen worden gekenmerkt door een uitbundige plasticiteit. Ten behoeve van de plasticiteit worden onder meer set-backs, terugspringende gevels op de begane grond en uitkragende balkons gebruikt. De gebouwen zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar. Gebouwen hebben een hoge mate van plasticiteit in de gevels en hebben een rijke detaillering die bijdraagt aan de plasticiteit van de gevel.

Materiaal en kleurgebruik

De nieuwe bebouwing zoekt enerzijds aansluiting bij het industriële verleden en anderzijds draagt zij bij aan een nieuwe identiteit waarbij de architectuur een warme uitstraling moet hebben. De materialen zijn hoogwaardig, tijdloos en daardoor bijzonder duurzaam. Het kleur- en materiaal bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen. Er worden hoofdzakelijk lichte kleuren toegepast in verband met hittestress. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen of andere materialen met een lage CO2 uitstoot.

Detaillering

Bijzondere details en texturen dragen bij aan een verfijnde uitstraling. Sierlijke details geven de gebouwen een warme en chique uitstraling. De bijzondere en verrassende detaillering geven de gebouwen een sterke eigenheid en beeldtaal.

Technische ruimten

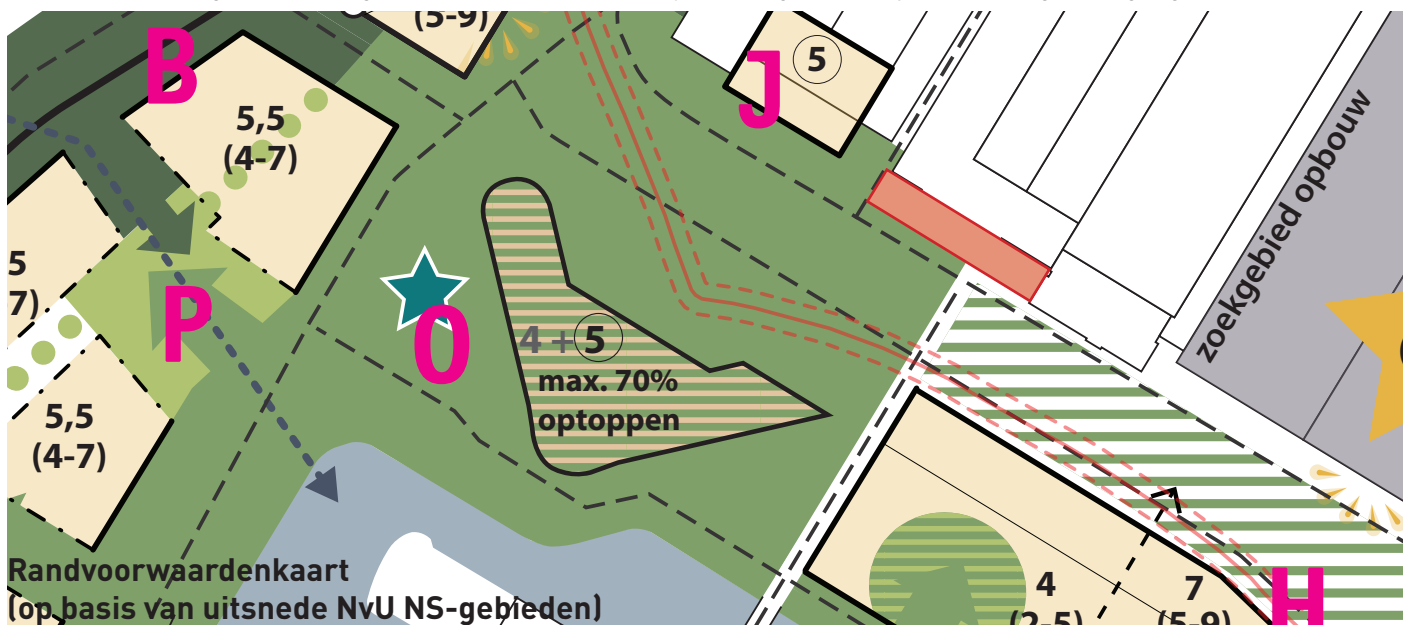
Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en mogen silhouet en uitstraling van gebouw en skyline niet nadelig beïnvloeden.

Randvoorwaarden:

- bestaande onderbouw blijft gehandhaafd
- in de opbouw is ruimte voor ca. **65 woningen (of 70 woningen)** in de verhouding **30% goedkoop, 40% Middelduur en 30% duur, waarvan 50% betaalbaar.**
- optoppen boven bestaande bouw van maximaal 5 lagen mogelijk, tot maximaal 29m
- optoppen laat ruimte vrij op oorspronkelijke dakvlak voor daktuin/ dakterrassen
- op te toppen oppervlakte is maximaal 70% van de footprint van de onderbouw
- er is verschil in materialisatie en uitstraling van onderbouw en optopping
- hoog aandeel biobased materialen (>50%)
- er worden faciliteiten opgenomen voor gebouwbewonende soorten, volgens de doelsoorten die genoemd worden in de Spoorzone Nota van Uitgangsunten Openbare Ruimte (SNOeR)
- open en levendige plint, met name aan de noordzijde/ entreezijde
- In de architectuur
- inpandige bergingen / collectieve fietsenstalling worden zoveel mogelijk ingepast in /achter levendig plintprogramma, maar zijn wel sociaal veilig
- uitstekende toegankelijkheid voor voetgangers, dus entree logisch en toegankelijk gesitueerd aan de openbare ruimte
- goede collectieve fietsenstalling, bij voorkeur op de begane grond en gekoppeld aan de entree
- parkeernorm van gemiddeld 0,5 pp/woning (0,3 voor bewoners en 0,2 voor bezoekers), maximaal dubbelgebruik met werkfuncties (volgens dynamische parkeerbalans spoorzone)
- geen parkeren in de openbare ruimte; parkeren gebeurt in de mobiliteitshubs
- bij gebouwen >25m dient een Hoogte Effect Rapportage te worden gemaakt, waarin in elk geval de volgende aspecten behandeld worden:
 - beschaduwing/ bezonning openbare ruimte en tegenoverliggende gebouwen. Aandachtspunt daarbij is de bezonning van de terrassen aan de overzijde (ter hoogte van kantine en foodhall). Deze moet in de zomer goed blijven, vooral in de namiddag/ avond.
 - windhinder (Windklasse volgens NEN-norm (NEN 8100:2006) minimaal klasse C, klasse B bij entrees en klasse A bij verblijfsplekken). Bij het ontwerp van de optopping dient rekening gehouden te worden met mogelijke windhinder op het maaiveld, met name ter hoogte van het fietspad aan de voorzijde en de struinroute aan de achterzijde.
 - Zicht vanuit de omgeving (directe omgeving en op afstand)
 - sociale veiligheid (met name de openheid en levendigheid van de plint irt logistiek programma als bergingen)

Kans:

- kans voor vergroenen van gevels, met name aan de op de zon gerichte zijden (richting watergang)



Legenda

- | | | | |
|---|---|--------------------------|---|
| ★ Zoeklocatie helofytenfilter | — > Langzaamverkeer verbinding | ■ Openbaar groen | ■ Hanzesingel |
| ⑤ Aantal bouwlagen | → Indicatieve ontsluiting HUB | ▨ Groen op/aan/in gebouw | --- Hoogspanningsleiding met 6m vrijwaringszone |
| 4 + Bestaand aantal bouwlagen | — Indiactieve waterverbinding Willemsv. | ▨ De tuinen van Lurelui | ○ Uitgang voetgangers HUB |
| — Maximale rooilijn | — Gemeentelijke waterverbinding | ■ Collectief groen | ■ Horecaterras (indicatief) |
| - - - Zachte rooilijn (kan verspringen/verschuiven) | • Doorgang | | |
| 👉👉👉 Blikvanger | | | |