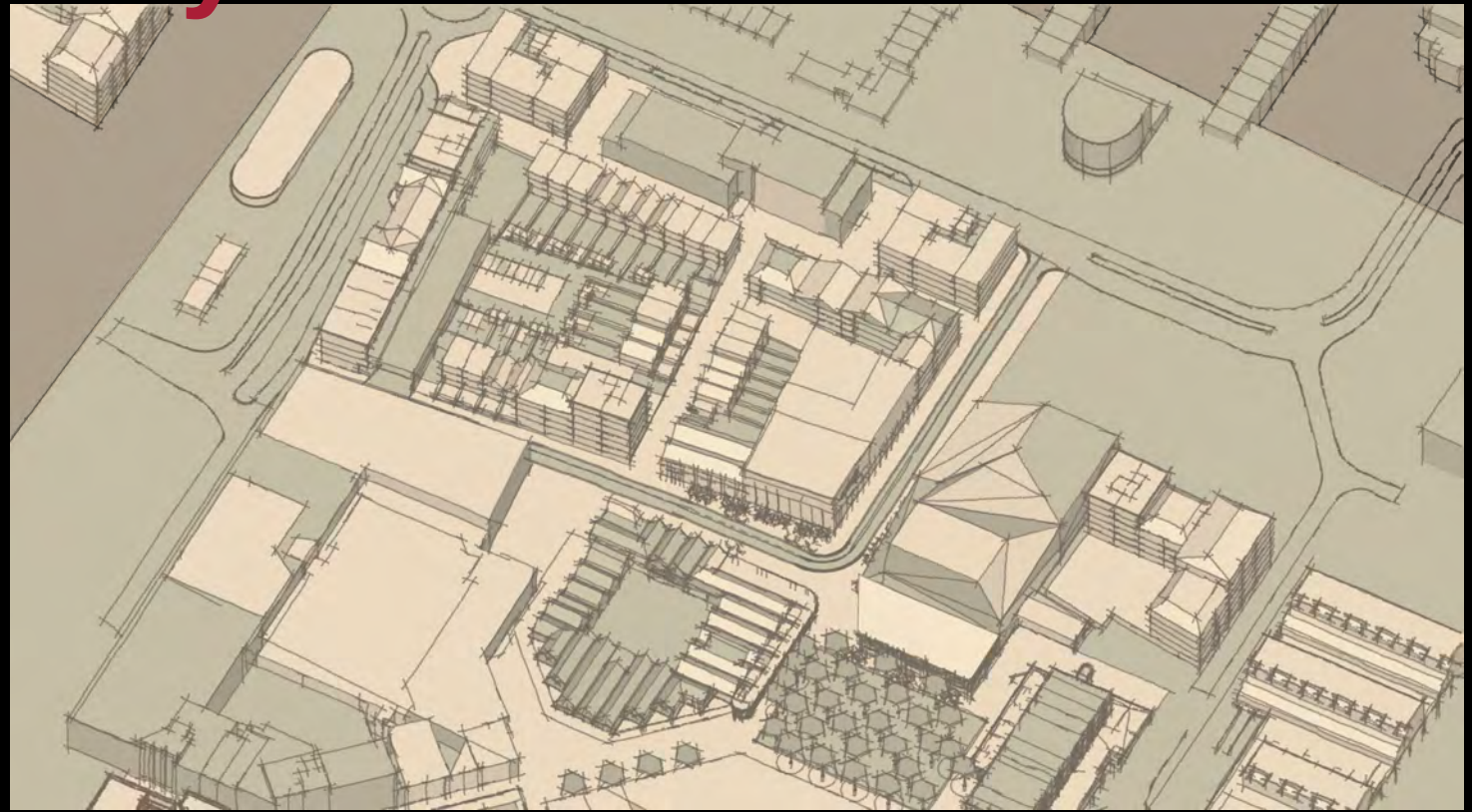


Ruimtelijke Envelop
THEATERKWARTIER
Stadshart
Lelystad



Index

2

Inhoudsopgave Ruimtelijke Envelop Theaterkwartier

1.	Inleiding	3
2.	Modellenstudie	6
3.	Voorkeursvariant	10
4.	Masterplan- Proefverkaveling	24
5.	Beeldkwaliteit	38

Masterplan De Waag
Stadshart Lelystad

Gemeente Lelystad:



Het stedenbouwkundig ontwerp is gemaakt door West 8 urban
design & landscape architecture BV :

WEST 8

Lelystad
December 2017

1 Inleiding

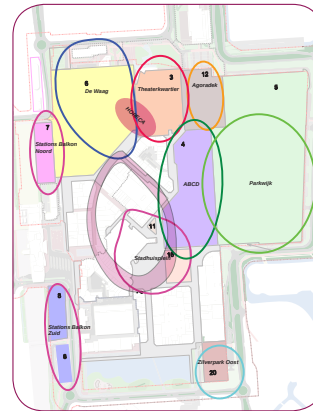
Van Masterplan 2001 tot Masterplan 3.0 (2013) naar ruimtelijke envelop Theaterkwartier



het Masterplan 2001



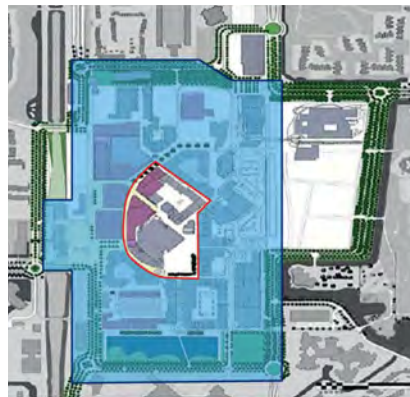
gewijzigd Masterplan 2001



Gerealiseerd programma



Nog te realiseren programma



■ Rood: het compacte winkelcircuit
■ Blauw omlijnd: de binnenstad

Marktontwikkeling

De huidige marktontwikkelingen hebben geleid tot het transformeren van het Masterplan. Het stadshart ondervindt last van leegstand en ontmenging door het vertrek van functies. Hierdoor is er een concentratie van winkelveorzieningen aan het ontstaan rondom de belangrijkste winkelstraten. Langzamerhand ontstaat er een compacte stadshart. Uit het onderzoek van Paul Tankink, "Lelystad: op weg naar een levendig stadshart" worden twee oplossingsrichtingen aangedragen om een "gatenkaas"ontwikkeling tegen te gaan.

Winkels moeten meer naar het compacte winkelhart worden gehaald en een functiewijziging van locaties die in het verleden tot het winkelgebied behoorden. Het kerngebied van het stadshart bestaat uit De Promesse, Kroonpassage, Stadhuisplein, Neringsspassage-Zuid en De Wissel.

Woonfunctie versterken

Het toevoegen van woningen aan het centrum vergroot de economische basis. Ouderen en deels jongeren worden verleid om in het centrum te wonen door de nabijheid van goede binnenstedelijke functies; horeca, cultuur, evenementen en nabijheid goed openbaar vervoer. Een mix van woningbouw van appartementen tot grondgebonden maken dit tot een gevarieerde stadswijk in de nabijheid van de voorzieningen. Andere functies zoals dienstverlening, leisure wonen, cultuur en horeca zijn goede invulling voor stadshart gebieden die van functie veranderen.

Cultuur en uitgaan clusteren

Het Theaterkwartier kan verder groeien als centrumgebied met de nadruk op cultuur. Een uitgaansgebied waarbinnen het theater een onderdeel vanuit maakt met een concentratie van nachthoreca zorgen ervoor dat dit deel aanvullend wordt op de hoofdwinkelstructuur. Het toevoegen van een bioscoop en nachthoreca ontstaat hier een tegenhanger van het Stadhuisplein. Belangrijk voor het uitgaansleven in Lelystad.

Aanjager

1.Aankoop van de Waag

De Waag - Theaterkwartier

Om het gebied van het theaterkwartier te transformeren is het aanpakken van winkelcentrum de Gordiaan noodzakelijk. Waar vroeger in de masterplannen nog uitgegaan werd van gehele sloop van de Gordiaan en tijdens de herijking/ masterplan 3.0 voor behoud en renovatie is er nu gekozen voor gedeeltelijke sloop en renovatie van de "trommel" van de Gordiaan.

De sloop van het tussenstuk en de staart zorgen ervoor dat het Theater en vooral het theatercafé zichtbaar worden vanaf de Stationsweg/ Groene Loper.

Daarnaast komt hierdoor een groot bouwveld beschikbaar die aanvullend is voor het compacte winkelhart.

De naam zegt het al "Theaterkwartier" cultuur en wonen met horeca en leisure maken dit deel tot een hoogwaardige stadswijk.

Vanuit het masterplan 3.0 is er gestudeerd op het toevoegen van een bioscoopcomplex van 5 zalen op deze locatie als aanvulling op het theater. Wonen in het centrum met de bioscoop/ theater om de hoek en restaurants, barretjes om je na de voorstelling te vermaken. Waar je op "struikelaafstand" je trein of bus kunt halen is een welkome afwisseling op het woonaanbod van Lelystad en een versterking van het Stadshart.

4

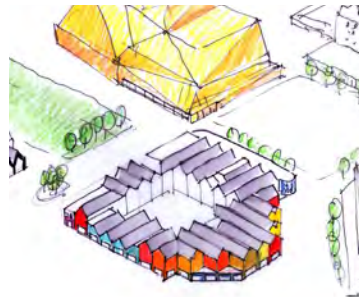


"Gemeente Lelystad koopt winkelcentrum De Gordiaan in het Stadshart

Met ingang van 1 september 2017 is de gemeente de nieuwe eigenaar van winkelcentrum De Gordiaan in het Stadshart. Door de aankoop is de weg vrij om op korte termijn het middengedeelte van het winkelcentrum te slopen. Dit deel staat leeg. Door de sloop ontstaat rondom het Agoratheater ruimte voor horeca, wonen en uitgaan. Op deze manier wordt de ambitie en visie op het Stadshart gerealiseerd"



Middendeel = sloop op korte termijn en herontwikkeling
Noordelijke deel = sloop op termijn en herontwikkeling
Zuidelijke deel = op termijn verkocht



Schetsontwerp Attika architecten transformatie de Waag



huidige transformatie de Waag

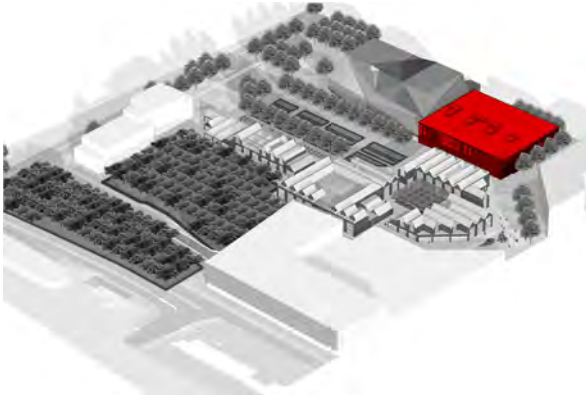
2. Locatie bioscoop

Masterplan 3.0 (2013)

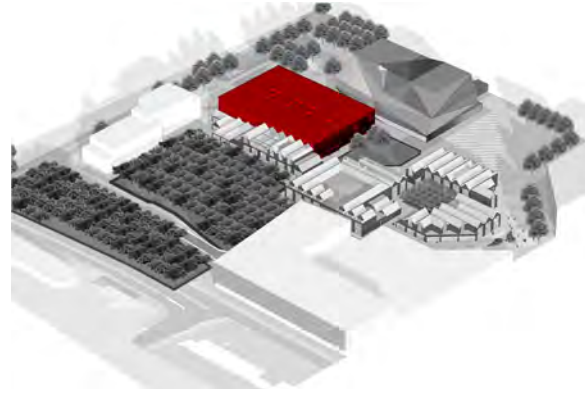
Het masterplan van 3.0 ging uit van een tijdelijke transformatie van de Waag en de buitenruimte die de mogelijkheid voor een toekomstige invulling van een bioscoopcomplex met commerciële voorziening vrij liet. Tegen het theater of aan de Waag kan zo'n voorziening haar plek krijgen.

Het aankopen van de Gordiaan, door de gemeente, is één van de aanjagers geweest om te komen tot de ruimtelijke envelop voor het Theaterkwartier.

5



mogelijkheid van een bioscoop met commerciële voorziening op het plein tegen het theater aan



mogelijkheid van een bioscoop met commerciële voorziening tegen de Waag aan



2 MODELLEN STUDIE

6



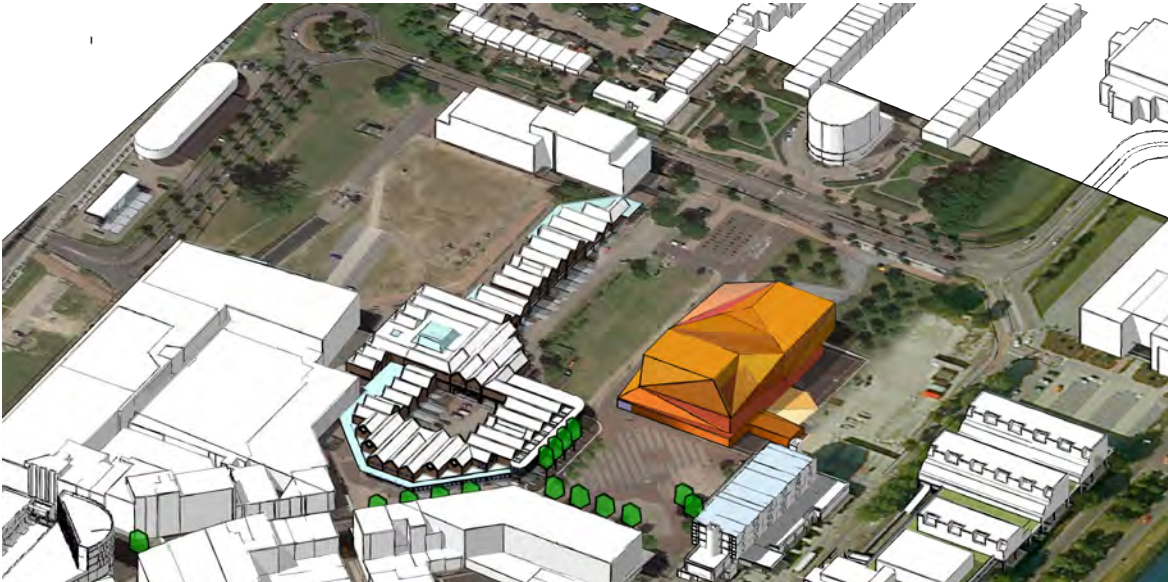
MODELLENSTUDIE

2.1 Huidige locatie

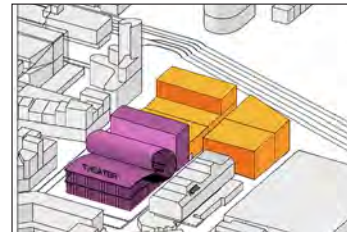
Huidige situatie en Programma

De parkeergarage achter de Gordiaan is reeds gesloopt en het oude kantoorgebouw aan het groene carré is getransformeerd naar een mooi appartementencomplex. De Gordiaan zal gedeeltelijk gesloopt worden en het resterende deel “de Trommel” is voorzien van een freis kleurtje wat de voorheen chagrijnige uitstraling sterk verbeterd. Het Agorahof wordt gedomineerd door de leegte en het theater die met zijn achterkant richting het centrum staat. Vanuit het masterplan is het de bedoeling dat er hier een bouwmassa tegenaan komt die een duidelijk voorkant maakt naar de stad en de leegte van het plein minimaliseert.

West 8 heeft aan de hand van deze aantallen een aantal modellen ,waarbinnen de locatie van de bioscoop en de woningbouw met een aanvullende vraag m.b.t. fietsparkeren, onderzocht.



transformatie kantoor tot appartementen



Masterplan, pleinbebouwing



renovatie de Gordiaan



Theater, achterkant aan het Agorahof

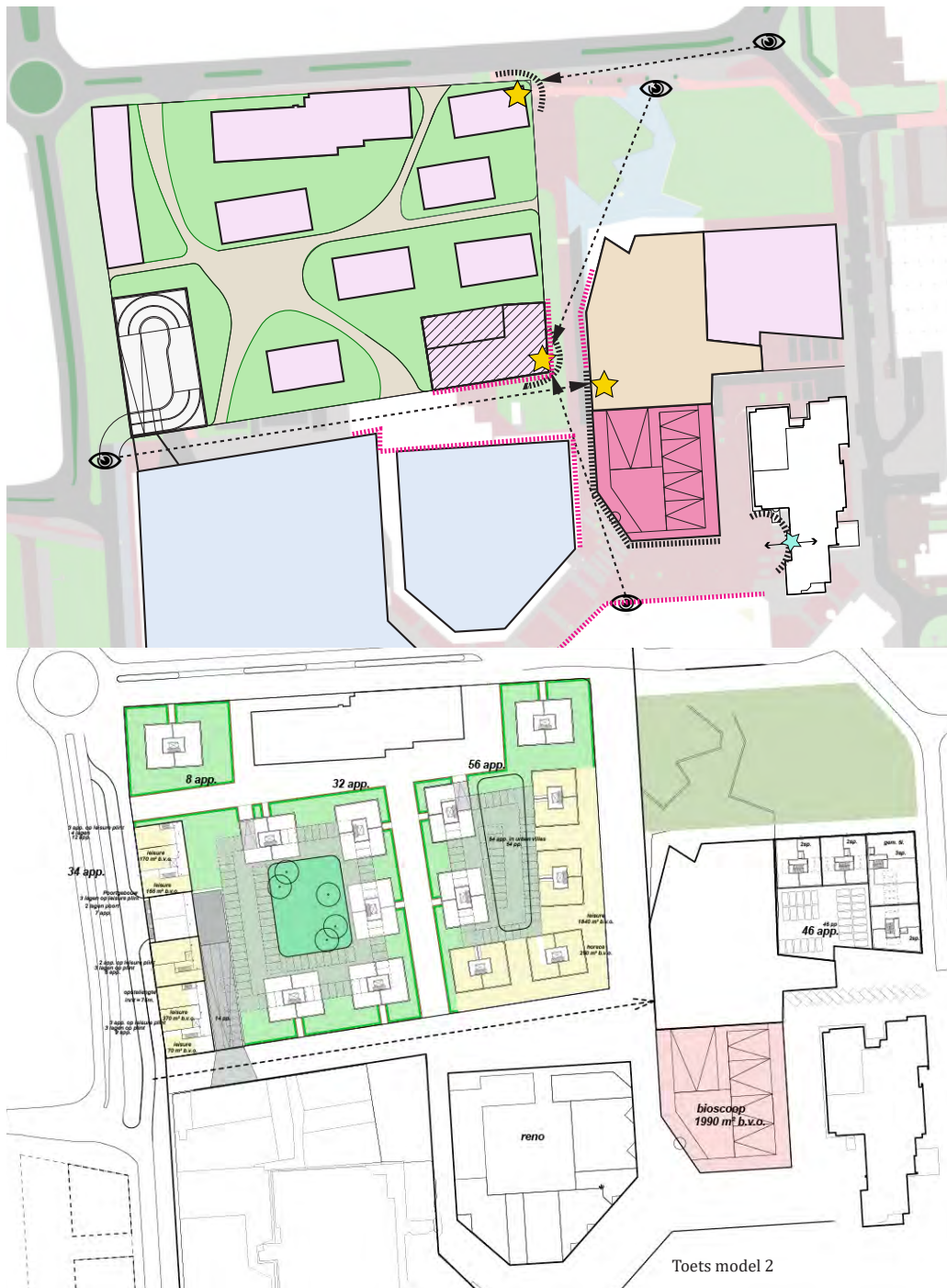


2.2 Modellenstudie Theaterkwartier

Model 1: Bioscoop tegen het theater Bouwblokken structuur met voorzieningen in de plint Horecaplein ten noorden van de Gordiaan

Vanuit het oude masterplan was het Agorahof verkleind. Twee volumes waren er tegen het theater aangebouwd aan de zijkant bij de theatertoren en aan de achterkant bij het Agorahof. Het theater is vanuit het masterplan vormgegeven met dit gegeven als programma van eisen en doet daarom wat hard aan in de beleving vanaf het stadshart.

In model 1 wordt de bioscoop voorgesteld als aanbouw tegen het theater en komen er appartementen ten oosten van het theater. De bebouwing aan het Agorahof wijkt iets ter vergroting van de visuele relatie van het Theaterkwartier met het stadshart. Vanaf de Groene Carré t.h.v. de Stationsweg, Waaggarage wordt een straat voorgesteld die overgaat in een horecaplein ten noorden van de Gordiaan. Het theatercafé maakt onderdeel uit van dit uitgaansgebied. Aantakend op de Waagpassage wordt een straat doorgetrokken naar het Noorden die op de entree uitkomt van de inmiddels gerenoveerde stadsappartementen van het voormalige Triade pand. Deze straat definieert de twee bouwvelden. De Noordelijke gevellijn van de bouwvelden komt op min. 10m. afstand te liggen van het bestaande pand. Het commerciële programma; horeca, leisure is geconcentreerd rondom het uitgaansplein en langs de stationsweg. Op dit programma worden de appartementen gepositioneerd. De rest van het bouwveld wordt ingericht met stadswoningen. Aan de Agorabaan komen aan beide kanten van het bestaande appartementen complex twee complementaire kleinschalige appartementen gebouwen. Een gedifferentieerde stadwijk met een mix van appartementen en grondgebonden in een stedelijke setting met bijbehorende functies.



Model 2: Bioscoop tegen het theater Signatuurbuurt Horecaplein ten noorden van de Gordiaan

Waar model 1 uitgaat van een verkaveling gebruik makende van twee bouwblokken en twee vrijstaande appartementen gebouwen. Gaat model 2 uit van het maken van een stadswijk met een volledig eigen identiteit met alleen appartementen en stedelijke functies. De bioscoop zit tegen het theater aan en het Theaterkwartier bestaat uit vrijstaande appartementen gebouwen op een groene plint waar het karakter van het gebied wordt verkregen door de architectonische vormgeving van de gebouwen.

9



referentie buurt met sterke eigen identiteit



3 VOORKEURSVARIANT

10

VOORKEURSVARIANT



Model 3: Bioscoop naast het theater geïntegreerd in een bouwblok
 Bouwblokken structuur met voorzieningen in de plint
 Aanbouw tegen het theater
 Horecaplein ten noorden van de Gordiaan

De bebouwing van de bouwvelden en de positionering van de tussenstraten is gelijk aan model 1. Een mix van grondgebonden en appartementen met het verschil dat de bioscoop wordt opgenomen in het oostelijke bouwveld.
 De bioscoop wordt geïntegreerd in een bouwblok gelegen aan het uitgaansplein. Tegen het theater aan op het Agorahof komt een kleiner volume die een wand vormt aan het plein.

3 Uitwerking voorkeursvariant

3.1 Agorahof

Het Agorahof is nu een stenige vlakte waar de achterkant van het theater aanstaat. Met het maken van het uitgangsplein in het Theaterkwartier kunnen er drie verschillende pleinen met bijbehorende beleving in het stadshart ontstaan.

Er is het stadhuisplein wat zich meer richt op de dag horeca en in de beleving het "huiskamergevoel" geeft. Het theaterkwartier met haar horecaplein en het Agorahof krijgt een groen karakter.

Het toevoegen van bomen en het herstraten van de buitenruimte geven een kwaliteitsimpuls aan deze ruimte.

Evenementen zoals de oldtimerdag, markt, kofferbakmarkt en kerstviering blijven mogelijk.



huidige stenige uitstraling Agorahof



Beestenmarkt Delft, groene ambiance



ruimte voor terras

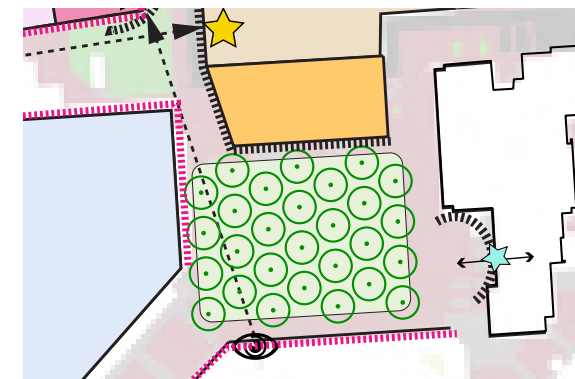


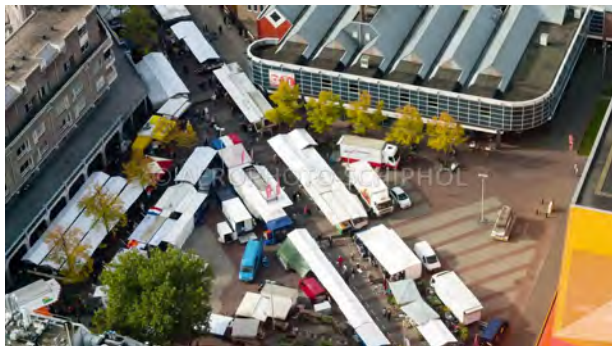
ruimte voor evenement



sfeervolle uitstraling

Agorahof met pleinwand in de bomen





huidige markt



referentie marktkramen onder de bomen

3.2 De Markt

De markt opzet in het Stadshart bestaat uit diverse marktkramen en verkoopwagens (+/- 80 stuks) op het Agorahof. De leegte en de harde randen worden verbeterd door het toevoegen van een pleinwand bebouwing tegen het theater aan en door het verzachten van het stenige vlak door het vergroenen d.m.v. het toevoegen van bomen.

Deze bomen kunnen in een grid worden geplaatst zodanig dat de marktvoertuigen hiertussen kunnen komen te staan en er genoeg ruimte overblijft voor de paden t.b.v. de bezoekers.

Het toekomstig verbeteren van de buitenruimte van de Promesse en de Neringpassage zorgen ervoor dat de huidige markt meer richting het Agorahof verschuift zonder in haar aantallen te verkleinen. Streven is dat de markt compacter van opzet wordt en de ruimte die het Agorahof biedt beter wordt benut.

Ten zuiden van de toegevoegde pleinwand aan het theater komt een terras aan het plein in samenhang met de vergroening en de terrassen.

13



huidige markt



voorbeeld compacte markt op een groen Agorahof



Pleinwand bebouwing met open uitstraling richting het plein



terras op het Zuiden aan het Agorahof



ruimte geschikt voor horeca als voor kleinschalige optredens



3.3 Pleinwand

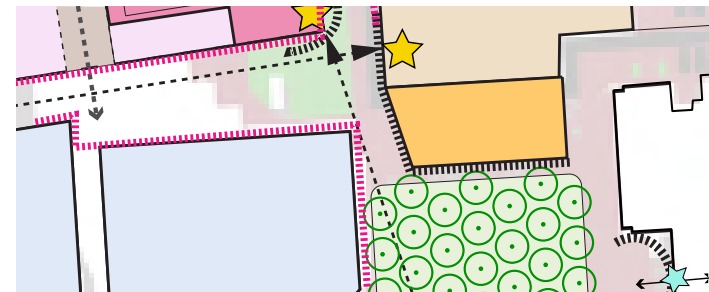
Tegen het theater komt in het voorkeursmodel een bebouwing die moet zorgen voor de pleinwand werking aan het Agorahof.

In plaats van de bioscoop komt hier een functie die aansluit op het horecaplein ten westen van het theater in het theaterkwartier. Een volume wat zich met zijn gevel richt op het Agorahof en hier ook zijn terras op het Zuiden heeft. Te denken valt aan een horecavoorziening die ook de beschikking heeft over een klein poppodium.

De grootte van het volume. wordt bepaald door de huidige ruimtevrage van de markt. De programmering valt onder de sfeergericht leisure wat aansluit op de culturele-, horeca-, en detailhandelsvoorzieningen. Een bijzondere aanbouw tegen het theater met een eigen onderscheidende architectuur die een duidelijke pleinwand vormt. en de entree richting de Waag begeleidt.



Pleinwand gericht op het Agorahof, voorkant ipv theaterachterkant





Theatercafé aan het horecaplein



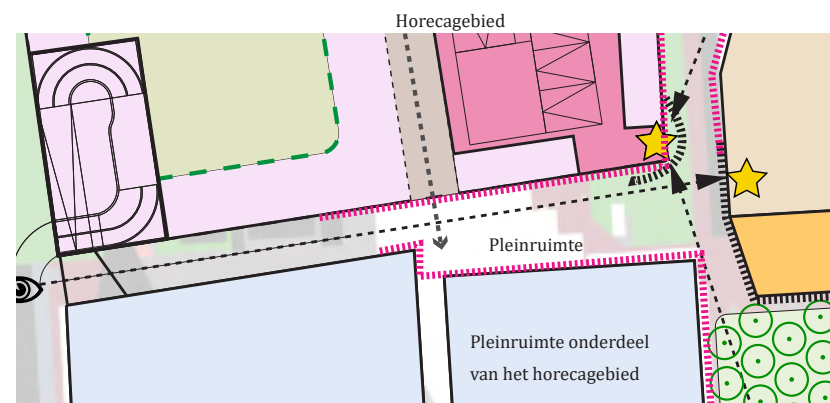
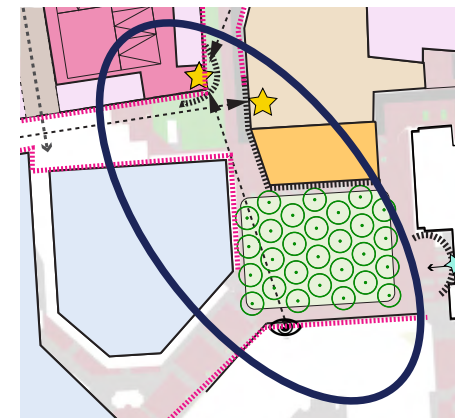
referenties binnenstedelijk Horecaplein



3.4 Uitgaansplein/ Horecaplein

Dankzij het doorzetten van de zichtlijn op het theater en het slopen van de staart en middenstuk van de Gordiaan ontstaat er een pleinruimte ten westen van het theater. In de noordelijke wand van de Gordiaan komt horeca en in de zuidelijke wand van het theaterkwartier de bioscoop met aanvullende voorzieningen met de Foyer aan het horecaplein.

Qua infrastructuur gaan hier alleen fietsers en bestemmingsverkeer van het Theaterkwartier gebruik van maken in een gebied waar de auto te gast is.



3.5 Fietsparkeren

Fietspakhuis/ Servicepunt

Toenmend fietsgebruik, het verbeteren van de buitenruimte inrichting van de Promesse en het vergroten van de horeca en culturele voorzieningen in het Theaterkwartier zorgen voor toename in de vraag naar fietsparkeerplaatsen.

In de studie zijn verschillende locaties afgetast voor een mogelijke fietsparkeervoorziening. Variërend van volledig ondergronds onder het Agorahof tot inpandig bij de bioscoop.

Uit deze onderzoeken kwam één variant als meest wenselijk en haalbaar naar voren in de vorm van "het Fietspakhuis". Een centraal gelegen parkeervoorziening op maaiveld en verdieping. Ondergebracht in een pakhuis achtig gebouw met aanvullende voorzieningen op fietsgebied. Te denken valt aan elektrische laadpunten, fietsenmaker, toilet, kluisjes, buggy-verhuur en toezicht.



Test openbaar fietsparkeren bij theaterentree

Test openbaar fietsparkeren onder Agorahof



Test openbaar fietsparkeren onder pleinvand bebouwing

Test openbaar fietsparkeren onder bioscoop



referentie openbare fietsenkelder Den Bosch



Het fietspakhuis komt centraal gelegen in het plan met een capaciteit tot 700 fietsparkeerplaatsen. Gelegen aan de hoofd fietsstructuur en in de directe nabijheid van het stadscentrum, bioscoop en uitgaansplein. Naast het fietsparkeren komt er ook openbaar toilet, ruimte voor de marktmeester en bijv. handhavers, kortom een servicepunt voor de binnenstad. In hoofdstuk 4.0 Masterplan-proefverkaveling wordt de precieze locatie en ontsluiting van het Fietspakhuis aangeduid.

17

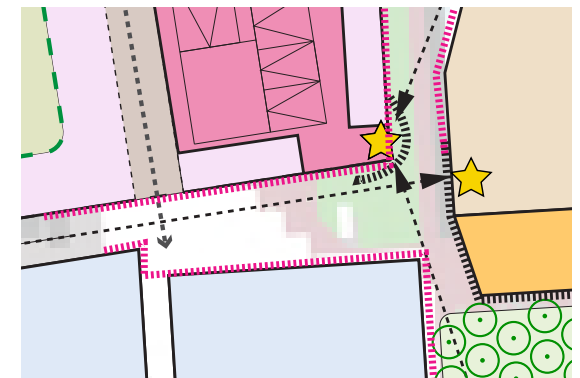
Openbaar fietspakhuis 700 plaatsen



referentie fietspakhuis Zaandam, Nunc architecten



Fietspakhuis, naast bioscoop, nabijheid Horecaplein en centrum





locatie fietsstraat



referentie fietsstraat Haarlemmerstraat Amsterdam

3.6 Infrastructuur

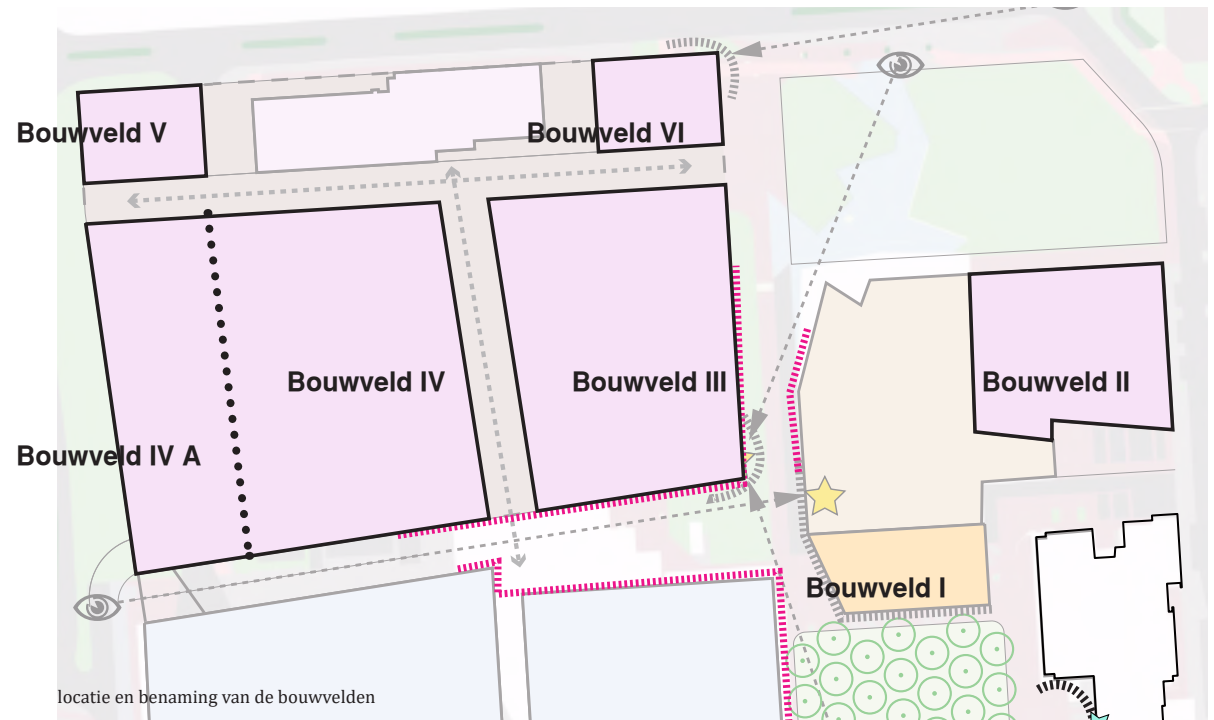
Door het Theaterkwartier aansluitend op de Agorabaan en de Stationsweg komt een hoofdfiets weg. Deze wordt gecombineerd met een weg voor expeditie en voor bestemmingsverkeer Theaterkwartier. De inrichting van de weg is op a-niveau en duidelijk onderdeel van de buitenruimteinrichting van het Theaterkwartier. Een fietsweg waarbij autoverkeer één richtingsverkeer is en het tegemoetkomende fietsverkeer haar eigen baan heeft.

Ten tijde van een groot evenement waarbij het gehele horecaplein gebruikt wordt dient er een goede alternatieve route beschikbaar te zijn voor de fietser.

3.7 Bouwvelden

Het voorkeursmodel heeft in het Theaterkwartier twee bouwvelden en twee vrijstaande appartementen gebouwen. naast het theater komt een appartementengebouw en achter het theater komt een pleinwand bebouwing.

19





referentie historische bioscoopcomplex opgenomen in het stedelijk weefsel



referentie eigentijdse bioscoopcomplex opgenomen in het stedelijk weefsel



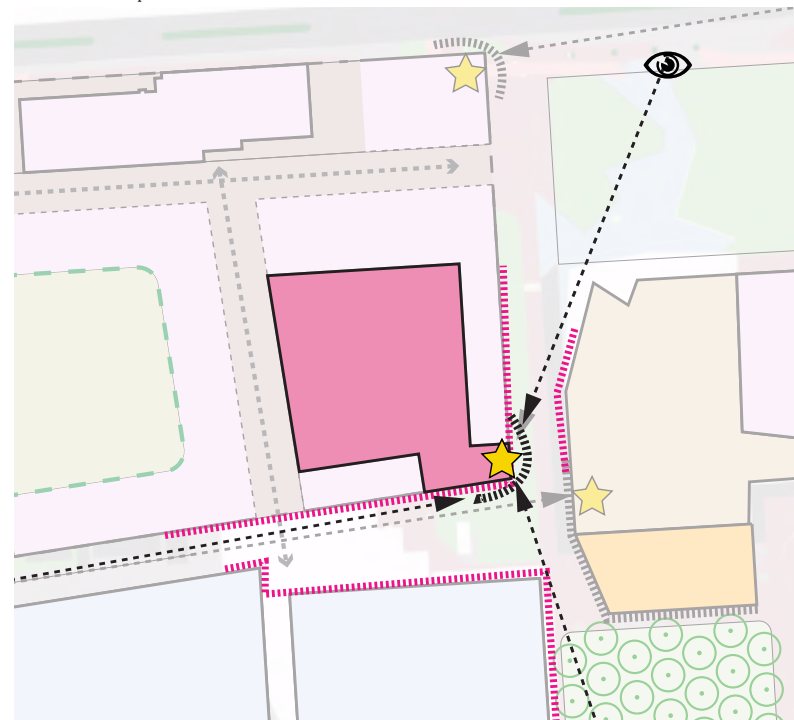
referentie foyer aan de openbare ruimte

3.8 Bioscoop

Vrijstaande bioscoopcomplexen hebben meer een hoofdzakelijk perifere uitstraling wat voortkomt uit de vooral dichte wanden. Opnemen van een bioscoopcomplex met vijf zalen in een bouwblok ondervangt deze problematiek en maakt deze functie onderdeel van het stadswefsel. Vergelijkbaar met de oude cinema die onderdeel was van de straatwand. De bioscoop komt aan het uitgaansplein te zitten met haar entree gericht op de Agorahof. Op deze hoek kan de bioscoop in haar vormgeving uitpakken en in beeldtaal een trekker worden. De plintfunctie is een toevoeging aan het horecaplein en de ligging t.o.v. de zon nodigt uit om hier een terras te beginnen.

20

locatie bioscoop





Bioscoop compact, tussenstraatje met woningbouw



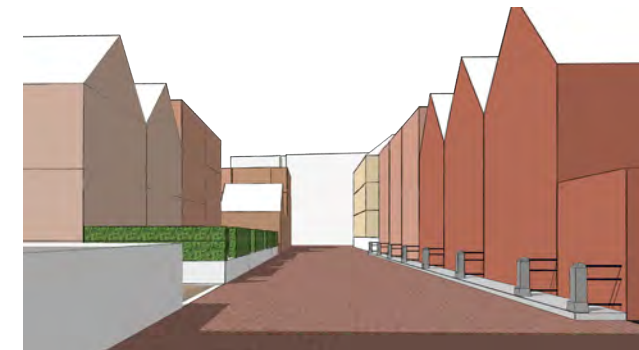
referentie Nieuw Leyden, MVRDV, tussenstraatje met woningbouw



Vanuit het programma van de bioscoop is 2300 m² b.v.o. en vijf zalen een gegeven.

Dit model, op uitzondering van het fietspakhuis na, benut de volledige zuidkant van haar bouwveld. Hierdoor komen 2 wanden van de bioscoop aan de straat te liggen. De hoofdentree zit op de hoek waar het gebouw behoefte heeft aan een expressieve architectuur. Een balans in open en dicht geeft kwaliteit en uitstraling aan de omgeving. Een volledig dichte wand is hier niet toegestaan.

Dankzij de compacte opzet komt er lucht in het bouwveld waardoor er in het tussenstraatje woningen kunnen worden toegevoegd. In plaats van woningen aan een straatje georiënteerd op een gevelwand van de bioscoop ontstaat er nu een stadsstraatje.

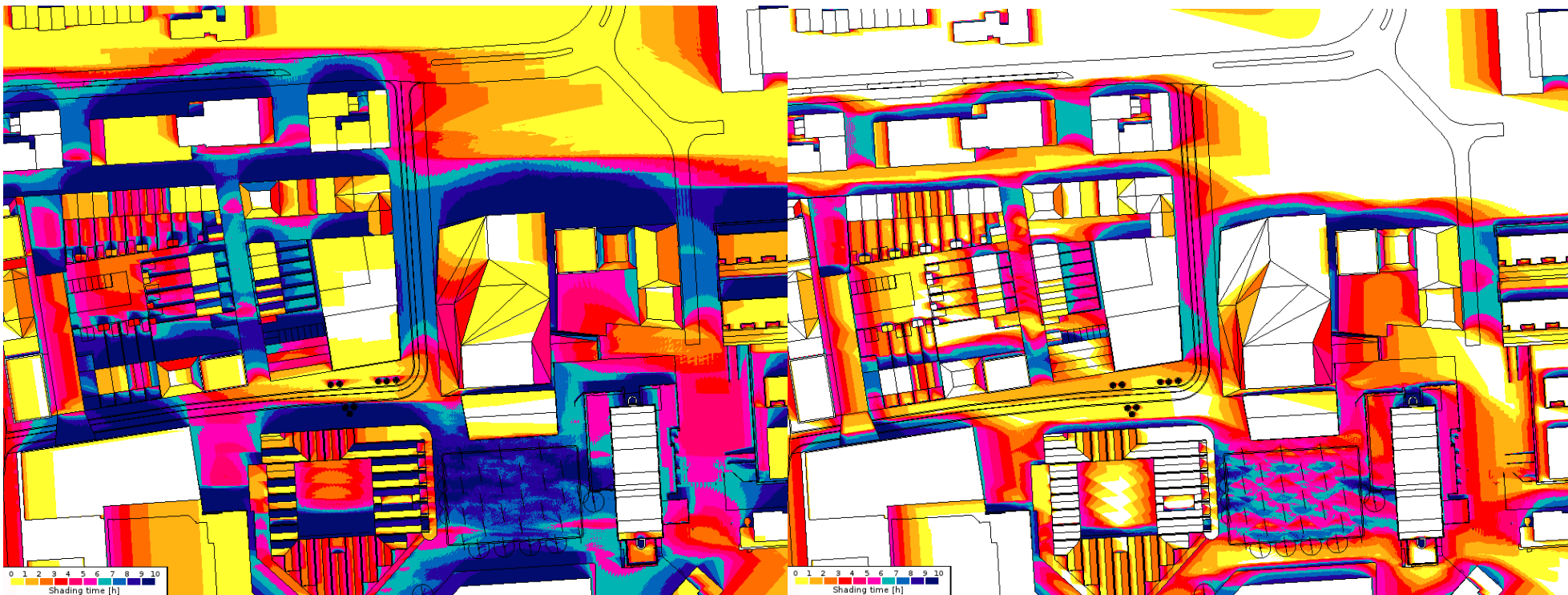


beeld tussenstraatje met woningbouw

Bezonningsstudie

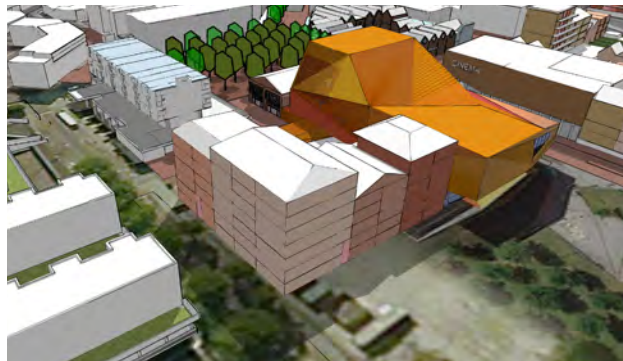
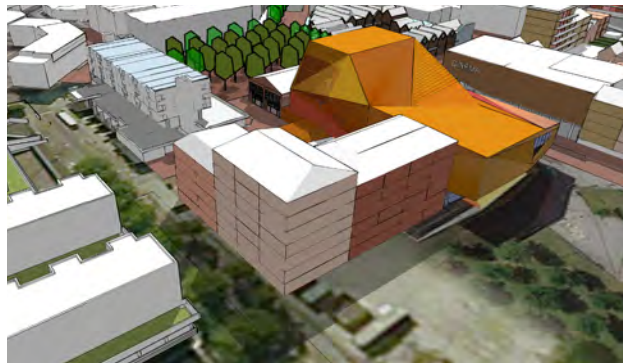
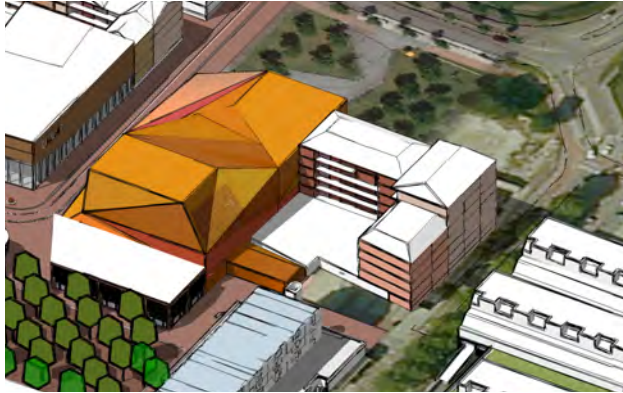
Bezonningsstudies/ schaduwstudies tonen aan dat in het model met de compacte bioscoop er voor de woningen tegen de bioscoop voldoende ruimte overblijft voor een goede buitenruimte

22



21.03 - 08:00 - 18:00
Model bioscoop compact

21.06 - 08:00 - 18:00
Model bioscoop compact



bebouwingsvarianten locatie naast het theater, gedifferentieerde opbouw van appartementen

3.10 Appartementen tegen het theater aan

Aan de Oostkant van het theater hebben in het begin van het masterplan woningen getekend gestaan. In die hoedanigheid is de vormgeving van het theater hierop aangepast. het theater heeft een duidelijke voorkant richting het Groene Carré, Agorabaan en een zijkant met theatercafé aan de westzijde.

Randvoorwaarde voor de woningbouw is dat zij de expeditie voor het theater vrij laat. Dit houdt in dat de grens van de parkeervoorziening van de appartementen niet over de expeditieroute van de toneeltoren gaat.

De appartementen worden in een haak georiënteerd en maken de rooilijn met het hotel aan het Agorahof en aanliggende bebouwing zodat vanaf de Kustendreef het Theater goed te zien blijft.

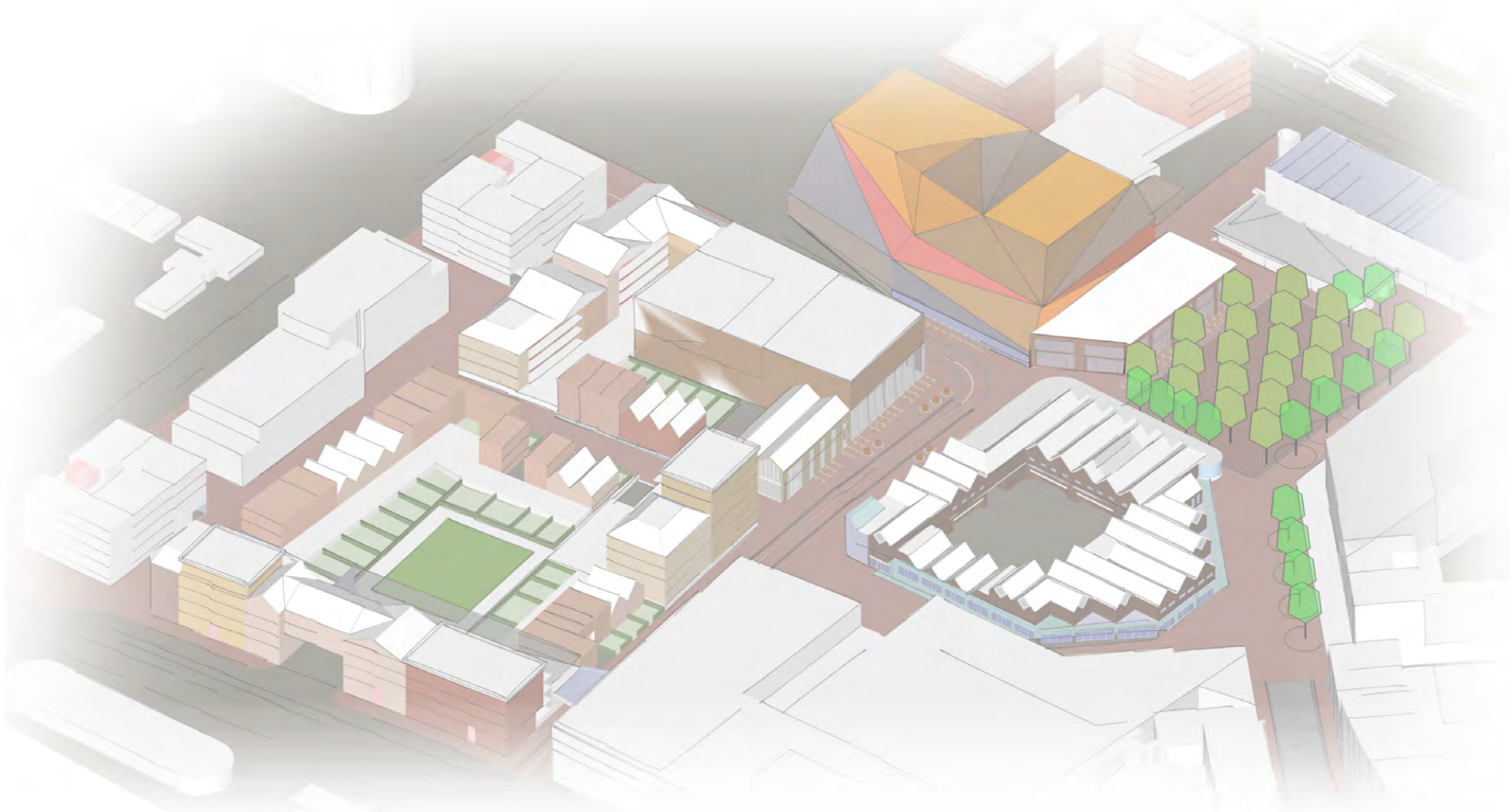
Verschillende bebouwing van de appartementen is mogelijk, de hoofdopzet is dat het een pandsgewijze benadering is.

Waar, ondanks dat de ontsluitingsstructuur gedeeld kan zijn, de individuele afleesbaarheid van het pand het karakteristieke kenmerk is van de opbouw.

23



locatie bebouwing naast het theater



MASTERPLAN - PROEFVERKAVELING

4.1 Masterplan

Het masterplan definieert de bouwvelden en legt de verbijzonderingen vast. Daarnaast geeft het aan waar de parkeeroplossingen en hun entrees zich bevinden en waar de functies in de plint komen. Aandachtspunten in de uitwerking van wanden bij de bioscoop en specials in hoogteaccent of bijzondere architectonische vormgeving. De bijbehorende proefverkaveling toont aan dat het gegeven programma vanuit de grondexploitatie passend is en het beeldkwaliteitsplan bewaakt de toekomstige uitwerking van de bouwvelden.

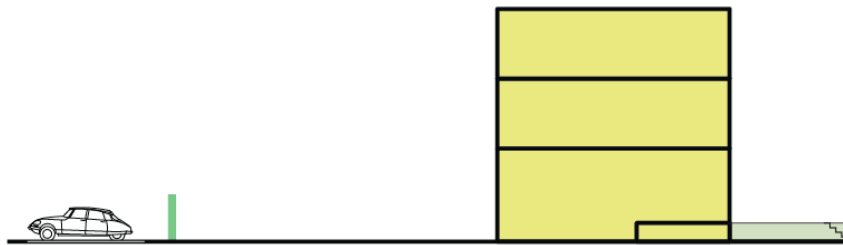
In dit model zijn functies mogelijk aan de Stationsweg en zit de bioscoop in het bouwveld ten westen van het theater. De bioscoop heeft twee gevels die aandacht vragen in de architectonische uitwerking en heeft zijn entree met verbijzondering in de architectuur op de hoek in direct zicht op de Agorahof en aan het horecaplein. Tegen de bioscoop zit het fietspakhuis met zijn entree aan de fietsroute. Woningbouw is mogelijk aan beide zijden van het tussenstraatje en zorgt ervoor dat de bioscoop minder gevellengte heeft. Gevellengte waar op gelet dient te worden in de verdere architectonische uitwerking. Op de hoek van het eerste bouwveld in de zichtlijn vanuit de Neringpassage kan een hoogteaccent komen. De parkeeroplossingen zijn compact en gescheiden tussen appartementen en grondgebonden. Geen groot parkeeveld op het binnenterrein. De entree tot de Waaggarage komt vanaf de Stationsweg en is bereikbaar via een parallelweg naast de Stationsweg. Deze parallelweg is een éénrichtingsweg die naar de rotonde in het het noorden loopt. De parallelweg dient tevens als overloopbuffer voor de garage t.o.v. de verkeersstructuur.

25



4.2 Proefverkaveling

grondgebonden met parkeren op het binnenterrein



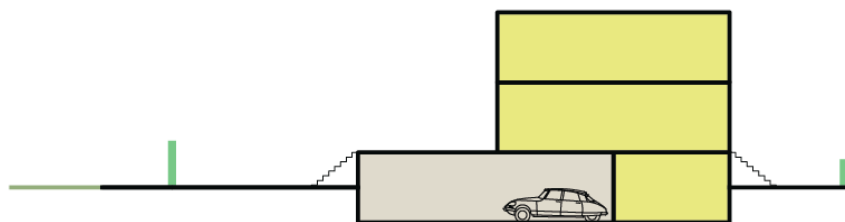
verhoogde entree en voortuin bij de grondgebonden



In de proefverkaveling zijn de functies verdeeld volgens het masterplan. Concentratie in de plint tegen de Stationsweg. Appartementen boven de functies en grondgebonden maken het eerste bouwveld af. Voor de strook langs de Stationsweg moet het programma nog nader bepaald worden, een voorzieningen plint met hierboven appartementen is één van de mogelijkheden. Voor de grondgebonden woningen is gekozen voor een parkeeroplossing op het achterterrein. Om de privacy van de woningen te vergroten komt de entree hoger te liggen dan het maaiveld min. 0,60 m. Een opgehoogde voortuin helpt verder in het verbeteren van de relatie met de openbare ruimte. Het tweede bouwveld heeft de bioscoop en het fietspakhuis en wordt in het noorden afgezoomd met appartementen en grondgebonden in het tussenstraatje. De appartementen in het noorden staan allen op een plint van 1,5m. omdat hieronder het parkeren halfverdiept is opgelost. De beide functies met plintgerelateerde functies richten zich op het horecaplein. het parkeren is per gebouw opgelost en voor de grondgebonden op eigen terrein en gedeeltelijk in het collectieve hof.



117 appartementen
44 app. Naast het theater
24 grondgebonden
820 m² leisure
(plint Stationsweg)
700 m² horeca Pleinwand
300 m² horeca (plint app)
2350 m² bioscoop

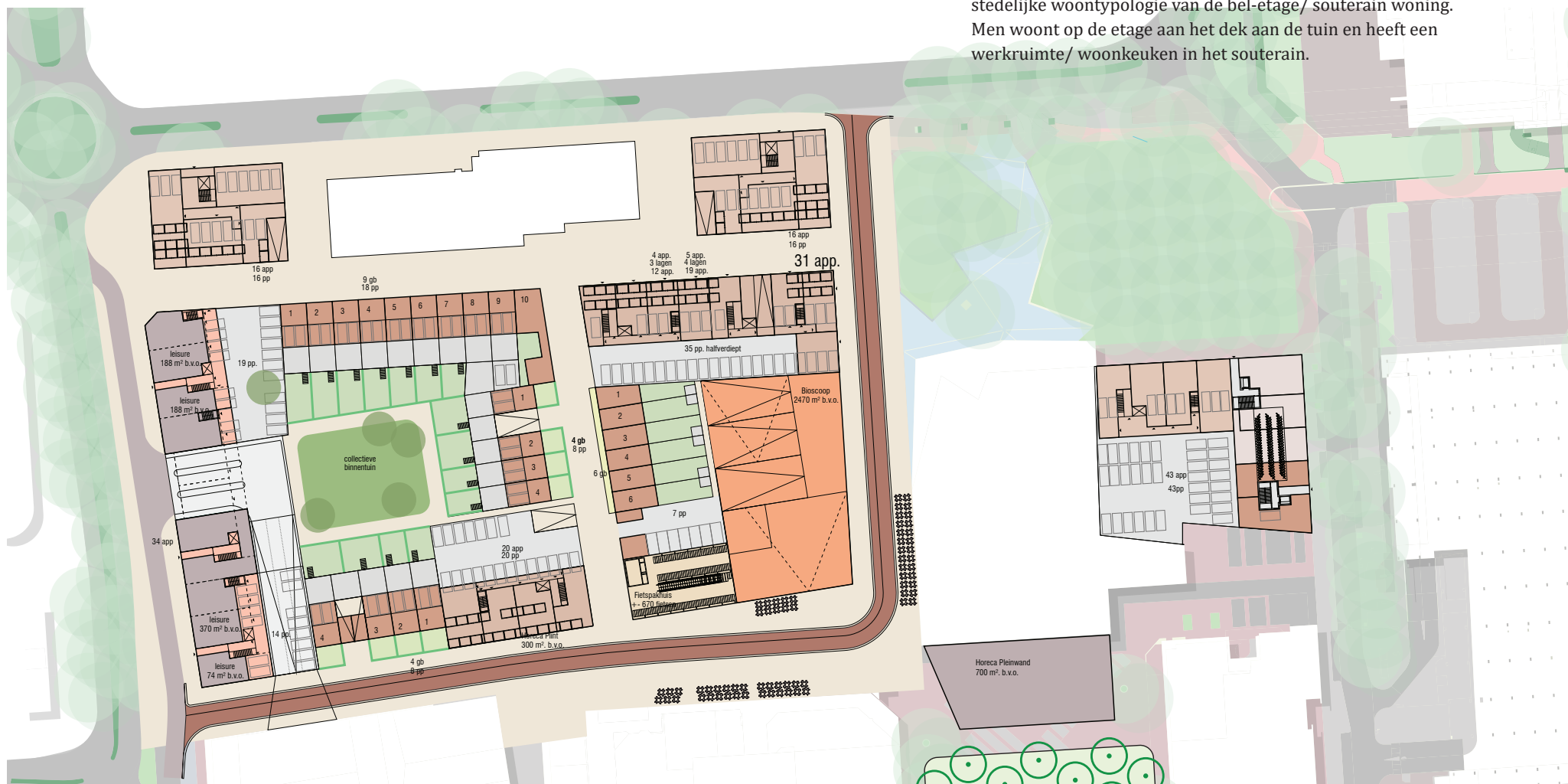


halfverdiepte parkeerstrook
grondgebonden met voortuin met bel-etage en souterrain
dek en achtertuin

parkeren grondgebonden via een parkeerstraat

Een variant in de parkeeroplossing speelt het binnenterrein vrij van bouwveld IV. Hierdoor ontstaat er een grotere collectieve buitenruimte waar een speelvoorziening voor de kinderen mogelijk is. Het maken van deze parkeeroplossing vraagt om een meer stedelijke woontypologie van de bel-etage/ souterrain woning. Men woont op de etage aan het dek aan de tuin en heeft een werkruimte/ woonkeuken in het souterrain.

27



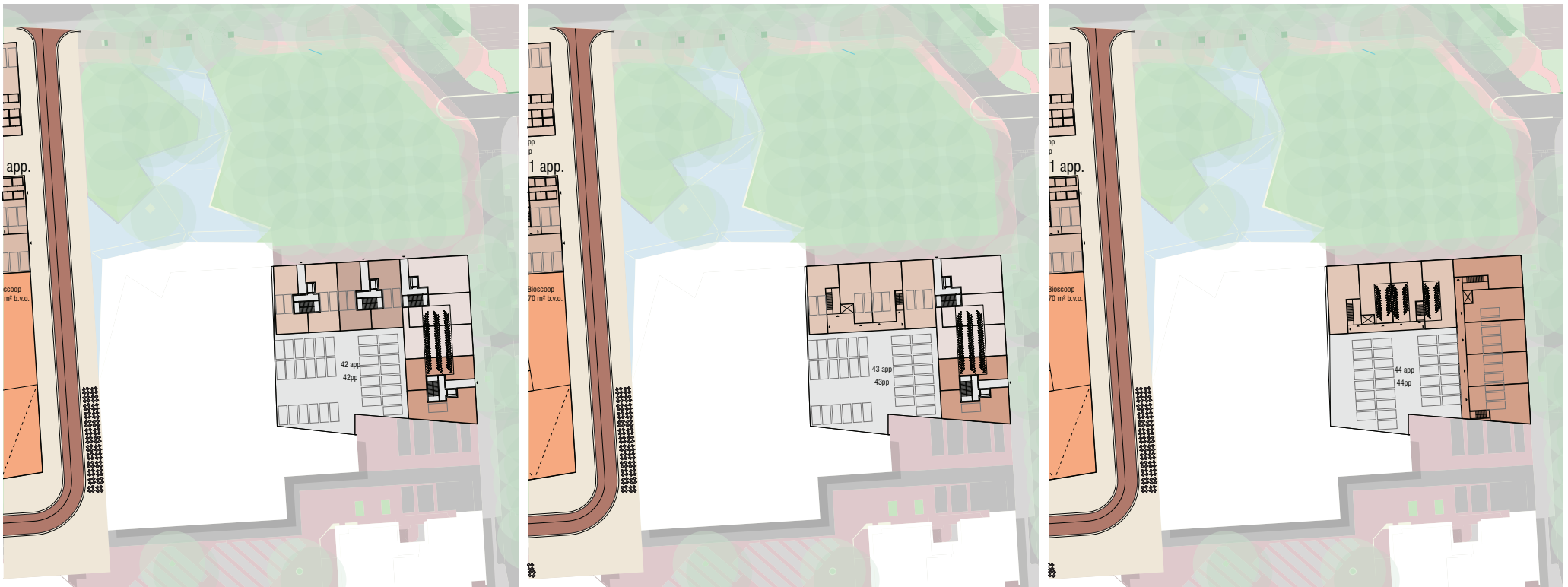


4.3 Theaterwoningen

Verschillende varianten zijn mogelijk voor de appartementen naast het theater. Uitgangspunt is de pandsgewijze opbouw. De proefverkaveling test de mate van differentiatie en de relatie die dit heeft m.b.t. het parkeren. Bij een halfverdiepte parkeeroplossing komen de appartementen 1,5m boven maaiveld te liggen wat de privacy vergroot. Het souterrain zou bij de woning kunnen worden betrokken of dienst doen als berging voor de appartementen. De proefverkaveling geeft tevens aan dat een maximum van 44 appartementen voor deze kavel haalbaar is.

29

verkavelingsvarianten woningbouw naast het theater



4.4 Faseerbaarheid De Lekkerbek

4.4 Faseerbaarheid De Lekkerbek

De proefverkaveling voorziet in de mogelijkheid tot gefaseerde bouw van de appartementen ten noorden van bouwveld 2. Hierdoor is de sloop van snackbar de Lekkerbek verder naar achter te verplaatsen in het proces. In de situatie waarbinnen de Lekkerbek nog blijft functioneren wordt de omgeving met tijdelijk groen ingericht. Haagomzoomd met gras en een paar fruitbomen nemen het zicht weg van de bioscoop en maken een kleine groene hoek wat kan dienen als tijdelijk terras voor de Lekkerbek.

30



tijdelijk cafetarie de Lekkerbek in de toekomstige situatie



cafetarie de Lekkerbek in de huidige situatie



tijdelijke inrichting terrein bij voorlopig behoud de Lekkerbek



mogelijke bebouwing na sloop de Lekkerbek



huidige hellingbaan parkeergarage boven de Jumbo

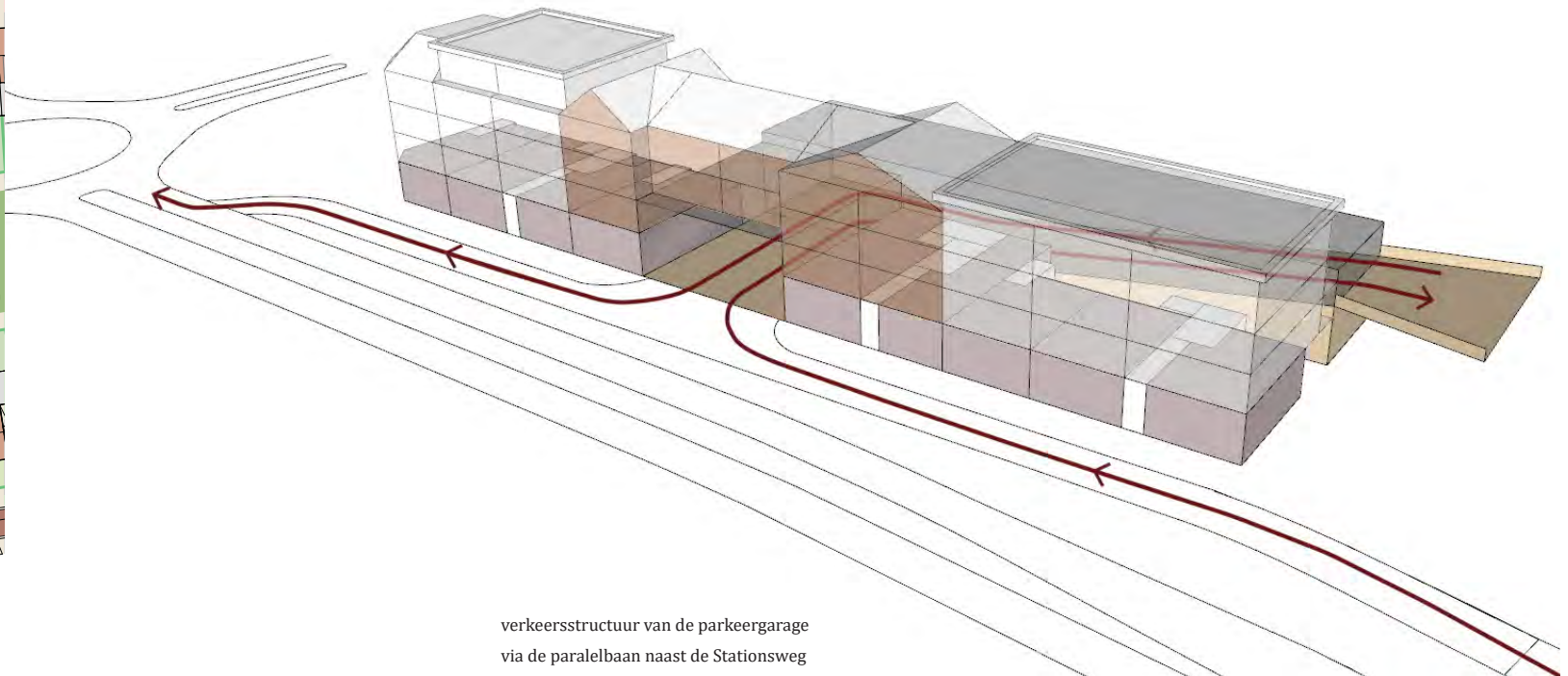


voorstel parkeerentree en hellingbaan geïntegreerd in het bouwblok

4.5 Plantechniek; Infrastructuur & Parkeren

In bouwveld I dient de toegang tot de Waaggagrage te worden opgelost. Een parallelbaan naast de Stationsweg is de toegangsweg tot een poortgebouw die als entreegebouw voor de garage dient. Na het binnenrijden onder de poort maakt de automobilist de bocht en stijgt dan naar de entree op de verdieping van de parkeergarage. De appartementen liggen op de eerste verdieping op een plint van leisure functies. Daar waar de hellingbaan loopt liggen de appartementen 1 laag hoger op niveau twee. Ten tijde van het maken van de ruimtelijke envelop werd gestart met de gesprekken met de verkeerskundige dienst. Mogelijke verbeteringen n.a.v. de verkeerskundige toets kunnen nog plaats vinden.

31

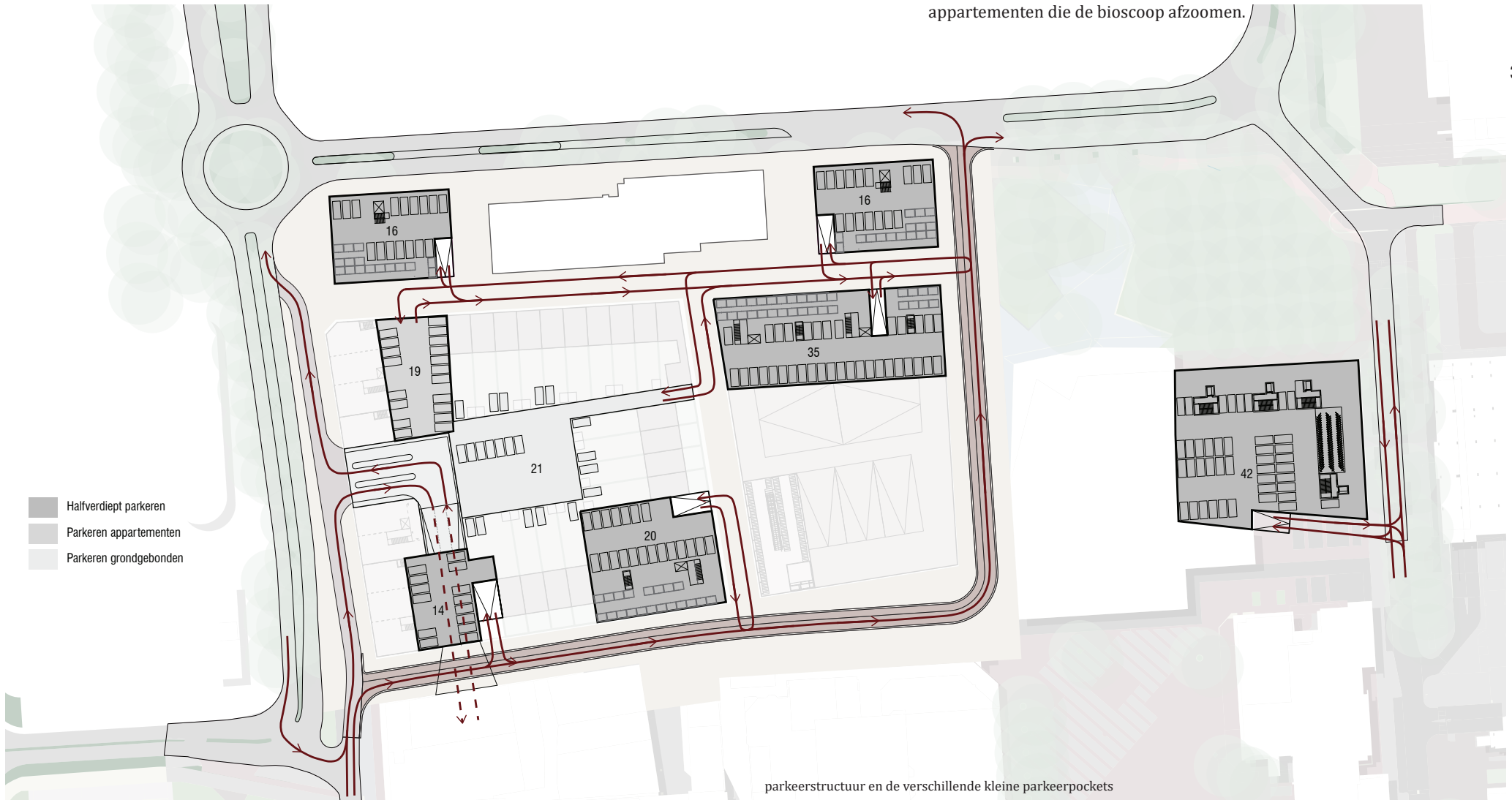


verkeersstructuur van de parkeergarage via de parallelbaan naast de Stationsweg

4.5 Plantechniek; Parkeervoorzieningen

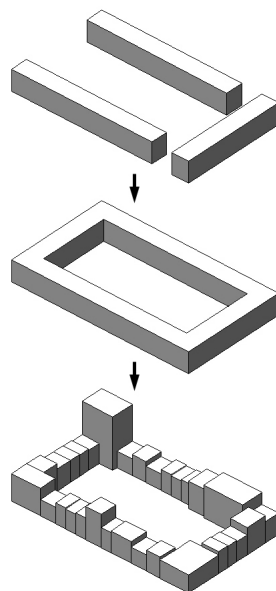
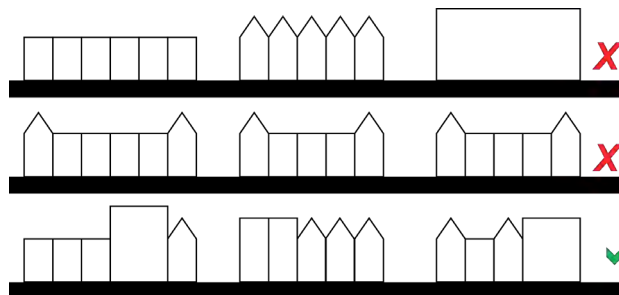
De parkeernorm binnen dit gebied is 1 op 1. per woning 1 parkeerplaats. Het bezoekersparkeren vindt plaats buiten het gebied in de aanliggende parkeergarages waar een overcapaciteit is.

Het parkeren vindt plaats in kleine overzichtelijke parkeerterreinen met maximaal 25 plaatsen ter bevordering van de sociale veiligheid. Uitzondering zijn de appartementen naast het theater en de appartementen die de bioscoop afzoomen.





BEELDKWALITEITSPLAN



Variatie in korrel, geen blokken, geen stroken



2-3 kavels vormen 1 gebouw, tesamen met de enkele grondgebonden woning en evt. appartementen ontstaat het gevarieerde beeld
De woningen liggen opgetild t.o.v. maaiveld, referentie Nieuw Crooswijk

5 Beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundig plan

Bouwvelden

De blokmaat in het theaterkwartier biedt goede ruimte voor groen, privé-terrassen, privé-tuinen en collectieve binnenhoven, waar kleine kinderen veilig kunnen spelen. De blokmaat is zodanig dat diverse parkeeroplossingen kunnen worden opgenomen.

Korrelmaat

Pandsgewijze invulling van Bouwvelden

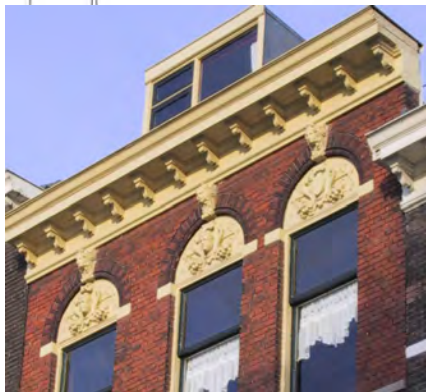
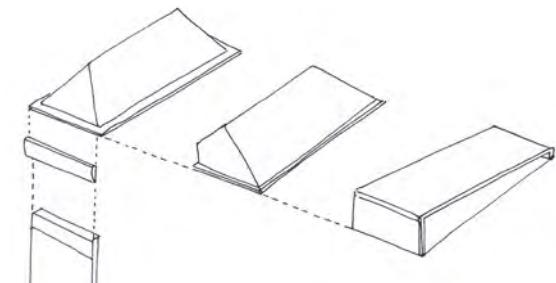
De bouwvelden worden niet ingevuld door één architect met één woningtype. Er is gekozen voor een pandsgewijze architectuur. Elk pand heeft een eigen uitstraling, binnen een wand zijn er diverse architecten en architectuurstijlen afleesbaar. Het minimum aantal van verschillende architecten dat binnen een bouwveld werkt is drie. Daardoor ontstaat een gedifferentieerd en kleinschalig beeld. Het concept van een gedifferentieerde wijk is doorgezet in bouwveld en architectuur. Een pand kan een huis bevatten of meerdere appartementen. In het Theaterkwartier treft men geen herhaling van één type of een architectuur smaak maar een variatie van verschillende gebouwtypes en bouwvormen. Om niet te vervallen in geveldecoratie wordt de variatie niet ingezet per beuk, maar wordt er gewerkt met het begrip korrel of architectonisch ensemble. Een groepje woningen vormt tezamen een architectonisch eenheid: ensemble. De verschillende ensembles onderscheiden zich door middel van gevelcompositie, bouwhoogte, sprong in daklijn en/ of gevel plastiek.



geen standaard rijtjeshuis,



referentie korrel en architectonisch ensemble; Nieuw Crooswijk



referentie gearticuleerde dakrandbeëindigingen



referentie korrel en architectonisch ensemble; Den Helder



Expressie van panden

Hoewel de bouwproductie seriematig kan zijn, heeft de architectuur de expressie van het individuele pand. Een pand kan bestaan uit meerdere woningen of meerdere appartementen: stadspaleisje. Zo ontstaat een korrel van bebouwing die groter is dan de conventionele woningbouwmaten. Deze korrelmaat sluit beter aan op de maat en schaal van de bebouwing van de binnenstad. Bij meerdere woningen in een pand wordt nagestreefd het pand een expressie te geven die niet de individuele woning toont maar de nadruk legt op het pand als autonoom object. De panden krijgen hierdoor meer monumentaliteit. Dit komt tot stand door: een mix van panden met verschillende architecturen binnen de bouwdelen van een pand expressie door: gevelritmiek, gevelbeëindiging door topgevels, spatiëring in dakranden, gearticuleerde negges tussen woningen articulatie door erkers, entrees, hoge ramen sprongen in verdiepingshoogten

Silhouet kwaliteit Daklandschap

De gedifferentieerde fijnmazige opzet van het plan komt tot uitdrukking in het silhouet van het plan. Het straatbeeld is gebaat bij een levendige daklijn. Variaties in bouwhoogte en verschillen in verdiepingshoogte faciliteren de leesbaarheid van de pandsgewijze opbouw evenals een variatie in kappen: dwarskap, langskap en platdak. Bij platte daken is afwisseling van hoogte en overstekken gewenst. Platte daken hebben een geprononceerd dakoverstek.

De gevelbeëindigingen zijn verzorgd en gearticuleerd. Stoppen van metselwerk en beëindigen met een aluminium daktrim is niet toegestaan. Oplossingen moeten worden gezocht in rollagen, zinkenkraal, afdekband of uitgetimmerde dakoverstekken.

Variatie in hoogte leidt er toe dat veel zijgevels in het zicht komen. De kwaliteit van de zijgevels is gelijk of beter dan metselwerk. Zijwangen dienen te worden opgelost binnen het eigen stramien en mogen niet leunen op het naast gelegen pand. Door deze regel kunnen in de toekomst woningen ook gemakkelijk worden opgetopt.

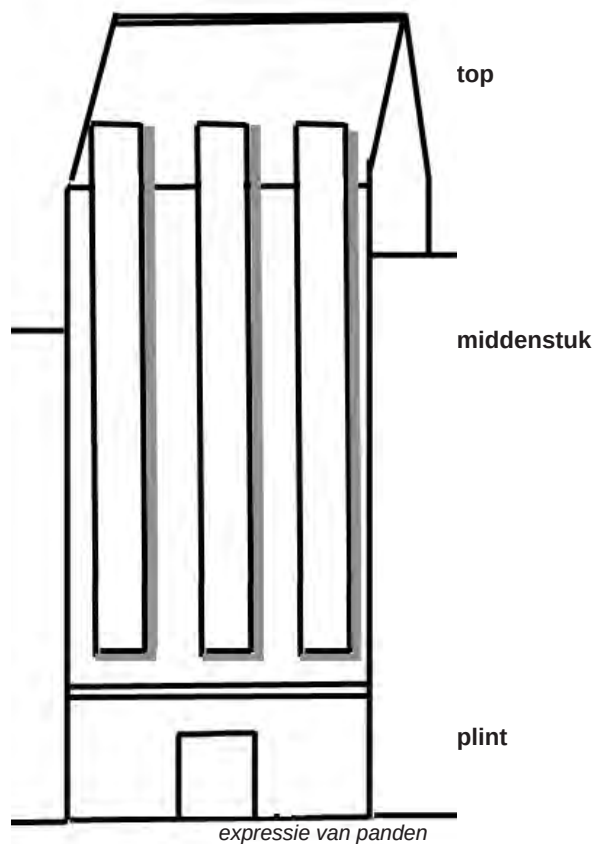
Bouwhoogtes

In aansluiting op de binnenstad wordt gestreefd naar een compact stedelijk laagbouwmilieu. Dit resulteert in een maximale bouwhoogte van 15 meter, met uitzondering van het binnenmilieu waar de smalle straatjes om lagere bebouwing vragen en de appartementen naast het theater en naast de bioscoop die naar een maximum van 25 m. kunnen

36

Specials

Op markante plaatsen in het stedenbouwkundige weefsel staan specials: gebouwen die opvallen door hun bijzondere hoogwaardige architectuur. De bijzonderheid kan zich op verschillende manieren tonen: het gebouw is hoger en heeft een bijzondere sculpturaliteit of een bijzondere gevel. Dit geldt voor de entree van de bioscoop als voor de appartementen naast de bioscoop in de zichtlijn vanaf de Neringpassage.



Panden in de gestapelde bouw

Ook de gestapelde bouw presenteert zich als pand:
Het pand heeft een opbouw van plint, middenstuk en top. Verder heeft elk pand een eigen ontsluiting.

Hoekoplossingen/zijgevels

Wanden van bouwvelden worden gedomineerd door voorkanten en niet door zijgevels en zijtuinen. Bij een hoek van twee gelijkwaardige openbare ruimtes dient de hoek van het pand te worden vormgegeven met twee gelijkwaardige voorgevels, dat wil zeggen dat bij een hoekwoning geen blinde gevels aan de openbare ruimte worden toegestaan.

Zijgevels

Variatie in hoogte leidt er toe dat veel zijgevels in het zicht komen. De kwaliteit van de zijgevels is gelijk of beter dan metselwerk. Zijwangen dienen te worden opgelost binnen het eigen stramien en mogen niet leunen op het naast gelegen pand. Door deze regel kunnen in de toekomst woningen ook eventueel gemakkelijk worden opgetopt.
Daar waar zijgevels zichtbaar zijn dienen ze te worden uitgevoerd in metselwerk of andere hoogwaardige materialen, zoals zink



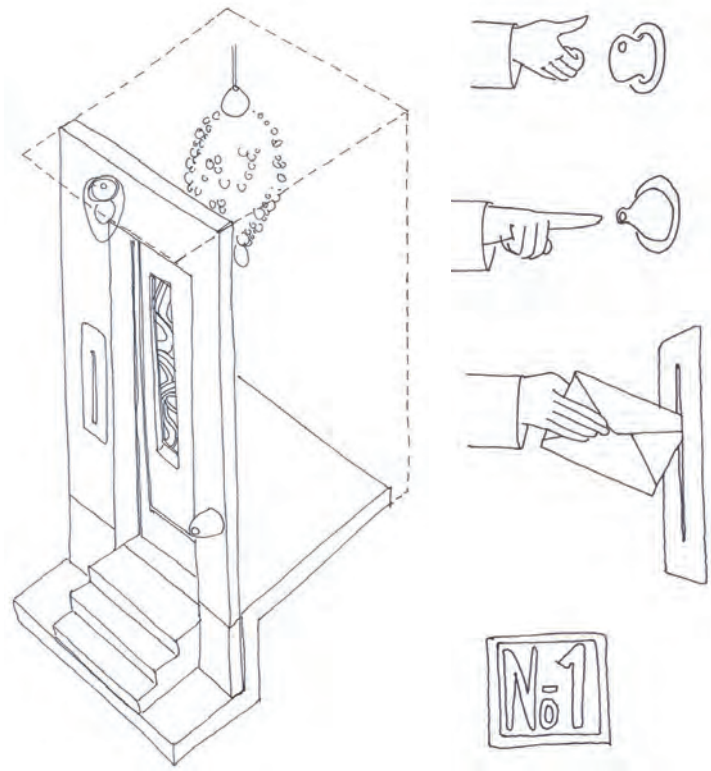
Overgangen openbaar naar prive

De compacte opzet van het plan en daardoor de directe confrontatie van de woonfunctie met de openbare ruimte vraagt om aandacht voor de vormgeving van openbaar naar privé. Op het moment dat de woonfunctie te open aan de straat komt te liggen, is de privacy van de bewoners in het gedrang en gaan mensen hun eigen domein afbakenen. Ook situaties waarbij terrassen en tuinen zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied moeten zorgvuldig ontworpen worden om te voorkomen dat de beleving van het openbaar gebied verslechterd.

Opgetild woonniveau

Het Theaterkwartier is een binnenstedelijke wijk met een gevarieerde mix van functies. Woningbouw in de directe nabijheid van nachthoreca kan leiden tot ongemak. Het woonniveau wordt daarom min. 60 cm. verhoogd verhoogd boven het trottoirpeil. Vanuit de woning ontstaat daarmee een beter zicht op de eigen voortuin en de openbare ruimte. Het opgetilde woonpeil vereist een goed alternatief voor het principe geboden toegankelijkheid, dit kan bijvoorbeeld door de achtertuin, via de hal of bij appartementen door middel van een lift.

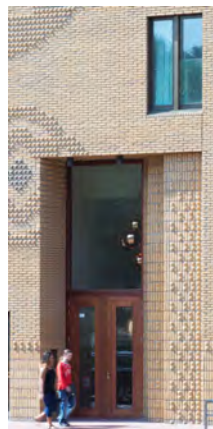
De overgang tussen voortuin en straat bestaat uit een stenen muur. In deze muur zit een ontworpen toegang naar de tuin voor met een poortje. Veel woningen hebben trappen in de tuin. Deze trappen zijn afgestemd op het ontwerp van de muur en de gevel.



Entree

De entree vormt de overgang tussen stad en woning. Ze geeft waardigheid aan de straat en drukt uit hoe het huis met de samenleving is verbonden. Wij beschouwen de entree als integraal onderdeel van het ontwerp. Entree ontwerpen dienen schaal 1:5 bij de bouwaanvraag te worden meegeleverd. De voordeur is bij voorkeur hoger dan 2m40, waardoor de rijzigheid van het pand op straatniveau zichtbaar wordt. Deurklink, huisnummer, brievenbus en lampje zijn integraal onderdeel van het ontwerp

39





Garage entrees

De entree naar de garage is terughouden ontworpen. Dit betekent dat op het eerste zicht vanbuiten af niet meteen duidelijk is dat hier een garage achter zit. Wij voorzien twee statige deuren die ook toegang zouden kunnen geven tot een werkplaats of een. In de openbare ruimte staan geen palen waar pasjes tegenaan gehouden moeten worden. De trappenhuizen naar de parkeergarage worden opgelost binnen het bouwblok. Dit kan door het te combineren met het trappenhuis van een appartementengebouw.

Adressen aan de straat, mix van functies

De kerngedachte van het stedenbouwkundig plan voor het middengebiet is een stedelijke en leefbare openbare ruimte. Daarvoor is het van belang dat veel woningen een directe aansluiting op de straat hebben en niet via een galerij worden ontsloten. Het is belangrijk de begane grond te activeren, door ruimte te creëren voor andere, meer publieke, functies.

Funciemenging

Op een bepaald aantal stedenbouwkundig geschikte plekken worden de gebouwen vanaf het begin mee- ontworpen voor een commerciële functie in de plint. Het ontwerp van deze plint stimuleert het beoogde gebruik. Zo is de plint voor een cafe warm en uitnodigend en kan de plint voor een gezondheidsfunctie zakelijk zijn.

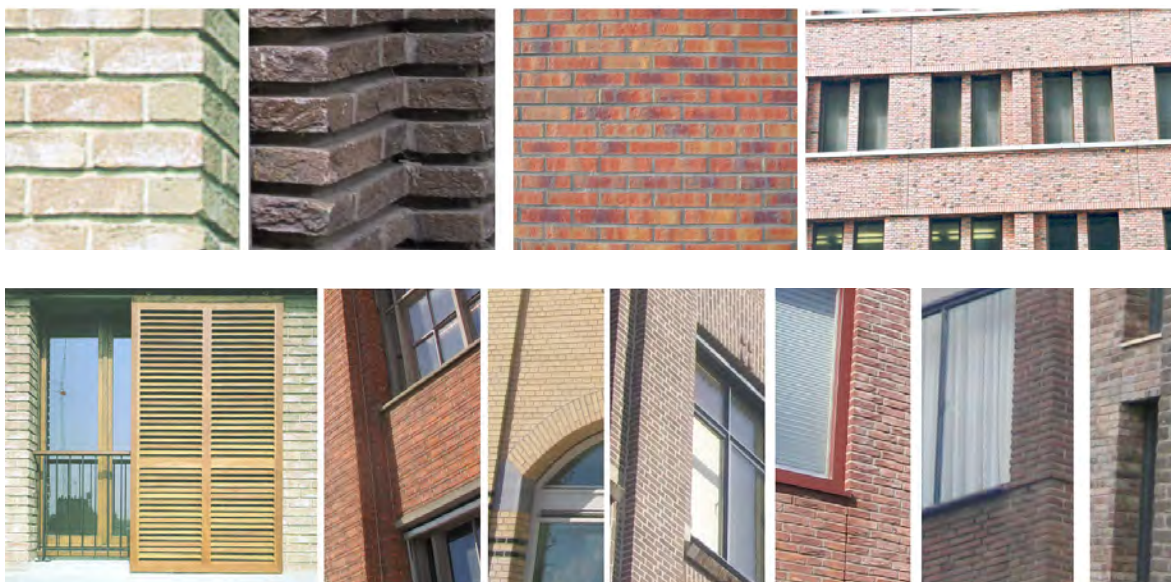


Materiaalgebruik

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, dat wil zeggen, dat ze worden mooier naarmate ze verouderen. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas, kozijnen en puin in hout, staal of aluminium. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen, betonpan, betonplaat en houtwolcementplaat wordt afgewezen. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels of overstekken dienen te worden afgewerkt in stucwerk, prefab metselwerk, niet-grijze sierbeton of gelede houten betimmeringen. Ongewenste oplossingen zijn onder andere houtwolcementplaat, trespaplaat, dakoverstekken in vlakplaatmateriaal, kunststof regenpijpen in het zicht, vezelplaten of heraklit. Betonpannen en betonnen metselstenen zijn niet toegestaan.

Kleurgebruik: Aardkleurig metselwerk

Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen dient terughoudend te zijn. De uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen. Kleurgebruik beperkt zich tot de kleur van het materiaal. Dus geen grote stucwerk oppervlakten in kleur en ook geen grote vlakken hout die zijn geschilderd. Poedercoaten en verven van metaal in hekken, railingen, trappen, kozijnen, deuren en dergelijke dient steeds in neutrale toon (wit, gebroken wit, grijs, zwart, antraciet, standblauw, standgroen). Er komen geen gegalvaniseerde oppervlaktes voor. Alle materialen en monsters dienen te worden voorgelegd aan het supervisie team.



referentie materiaalgebruik en kleurgebruik, overwegend baksteen



Delftse stoep

Woningen die niet op de hoek staan kunnen iets teruggezet worden. De ruimte tussen openbaar trottoir en woning is dan tussen 0 en 1.5 meter. Deze ruimte moet worden ingericht als Delftse Stoep met een verharding die niet eenvoudig door bewoners kan worden weggehaald; bijvoorbeeld grote stenen platen of klinkerverharding. Bovendien is een element vereist waardoor deze ruimte architectonische zin bij de woning wordt getrokken; bijvoorbeeld de krul, ketting, bankje, muurtje of hek. De architect dient dit mee te ontwerpen.

Voortuin

In het geval dat de voorruimte groter wordt dan 2 meter is er sprake van een voortuintje. De erfafscheiding dient dan te worden voorzien van een deugdelijk hekwerk of een simpel hekwerk waar een haag aan groeit.





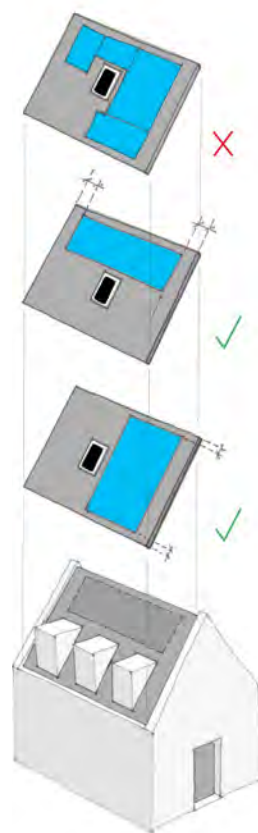
Kwaliteit binnen terreinen

Voor wie in de stad woont in een hoge dichtheid, is de kwaliteit van het groen of de privé buitenruimte erg belangrijk. De hoge dichtheid van het plan vraagt daarom om extra aandacht voor de kwaliteit van de binnenterreinen. Privacyschermen moeten onderdeel uitmaken van de architectuur. Tuinen worden bij oplevering omzoomd met hagen zodat een weldadig groen beeld kan ontstaan. Waar mogelijk staat er een stadsboom die tot volle wasdom kan komen. De inrichting van het binnengebied vormt een onderdeel dat door het supervisieteam wordt getoetst. Daar waar in het binnenterrein halfverdiepte parkeeroplossingen worden toegepast, zullen de in het beeld voorkomende wanden worden uitgevoerd in metselwerk.

De binnenzijde van het bouwblok krijgt veel aandacht. Hier halen wij onze inspiratie uit oude stadstuinen, een paar grote bomen, hagen en muren. Door te anticiperen op de behoefte van privacy, groen, zonlicht en bergruimte kunnen de binnentuinen zich ontwikkelen tot ware groene stadsoases. Privacy schermen van 3 meter diepte worden gemetseld en meegenomen in de oplevering van de woningen. De overige tuin wordt voorzien van een haag: beuken, liguster of taxus. Op het binnen gebied staan een paar bomen van de tweede orde. Op het binnenterrein staat een speelplek voor kleine kinderen.

Zijtuin

Op een aantal plaatsen grenst de achtertuin aan het openbaar gebied. Hier is de tuin voorzien van een maximaal 2 meter hoge, steens gemetselde tuinmuur. In deze muur kunnen openingen gemaakt worden. Poorten en hekken maken integraal onderdeel uit van het ontwerp en dienen te worden voorgelegd aan de supervisor.



Integratie van energievoorzieningen en installaties in de architectuur

Energie voorzieningen zijn netjes geïntegreerd, het oogt niet alsof ze er later op zijn gelegd. Vanaf het begin zijn ze onderdeel van het ontwerpproces.

Voor de ontwikkeling van het Theaterkwartier zijn de energie ambities hoog. Voor de architectuur betekent dit dat vanaf het eerste moment wordt nagedacht over hoe maken we de woning energiezuinig? Kunnen we energie opwekken? Te veel aan warmte buiten de woning houden en installaties uit het zicht detailleren. Deze thema's vormen integraal onderdeel van het onderwerp en worden er niet later als losse elementen toegevoegd aan het gebouw. Ze maken dus ook al onderdeel uit van de beoordeling van het voorlopig ontwerp en de bouwaanvraag.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals trafo's gasverdeelstations zijn geïntegreerd binnen de bouwblokken, daardoor blijft de openbare ruimte schoon van obstakels.

Openbare verlichting wordt opgehangen aan de gevels. De voorzieningen hiervoor worden in de gevel opgenomen, mee ontworpen.

