

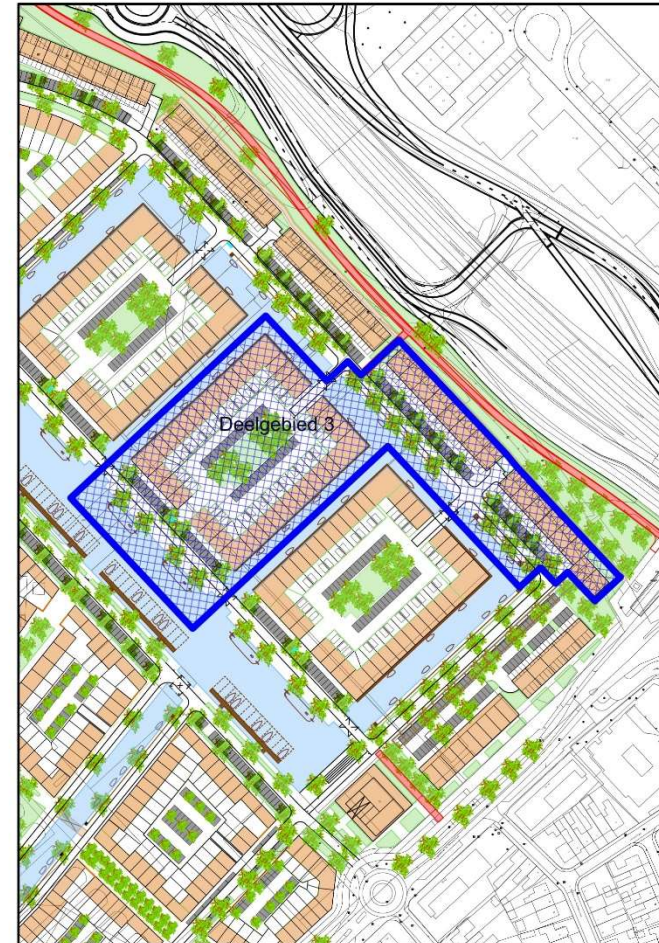
2 Ruimtelijke randvoorwaarden

2.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Deelgebied 3 bestaat uit drie afzonderlijke bouwvlekken. Langs de N302 is ruimte voor twee appartementengebouwen. Deze gebouwen hebben een maximale hoogte van 30 meter. Half verdiept onder de gebouwen is ruimte voor een parkeergarage. De onderste laag van de appartementen kan de ruimte op dit parkeerdek gebruiken als privé tuin. Vanwege de geluidsbelasting van de N302 zal de lange gevel van beide gebouwen langs de N302 'doof' uitgevoerd dienen te worden. Voor de kopgevels van deze gebouwen en de gevels aan de Willem van Ariestraat kan gewerkt worden met hogere grenswaarden.

De derde bouwvlek bestaat uit een vierkant gesloten bouwblok, dat aan drie zijden omgeven is met water. Via een brug vanaf de Willem van Ariestraat en de Drees van Dordenkade is het blok bereikbaar. De woningen staan met hun 'voeten' in het water en worden van binnenuit ontsloten (Hendrik Petstraat). In deze bouwvlek is een mix van grondgebonden woningen, benedenbovenwoningen en appartementen mogelijk. Centraal in het bouwblok is ruimte voor parkeren op maaiveld, onder een dek of eventueel (half)verdiept.

Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welk deel van deelgebied 3 uitgegeven word (rode lijnen). De openbare ruimte zal door de gemeente conform de landschapsvisie worden aangelegd. In de bijlage van deze bouwenvolop is een overzicht met de straatnamen bijgevoegd.



Plangebied deelgebied 3 - Waterfront fase 3



Uitgeefbaar deelgebied 3– Waterfront fase 3



Ontsluiting deelgebied 3 – Waterfront fase 3

Blokken N302

Rooilijnen

Er dient op of binnen de begrenzing van het bouwvlak gebouwd te worden.

Typologie

De gebouwen zijn alzijdig, de hoofdontsluiting, de privé buitenruimte en de woonvertrekken bevinden zich aan de Waterfront zijde. Het is wenselijk een secundaire centrale ontsluiting aan de N302 zijde te maken, gericht op het daar aanwezige wandelpad en fietspad. De manier van ontsluiting van de appartementen is vrij, de woningen op de onderste laag kunnen rechtstreeks via de straat ontsloten worden. Verder kan gewerkt worden met een portiekontsluiting of een galerijontsluiting. Indien gekozen wordt voor een galerijontsluiting dient deze zorgvuldig te worden vormgegeven, bijvoorbeeld door te variëren met de positie, deels gelegen aan de voorzijde en deels aan de achterzijde, opgenomen te worden in het volume van het gebouw of ingepakt te worden met verticaal groen.

Maatvoering en bouwhoogte

Onder beide gebouwen is ruimte voor de bouw van een half verdiepte parkeergarage. Het noordelijkst gelegen gebouw heeft een vloeroppervlak van 960 m² (12,5 bij 76,8 meter). Het zuidelijks gelegen gebouw heeft een vloeroppervlak van 931 m² (deels 12,5 bij 57,6 meter en deels 11 bij 19,2 meter). Beide gebouwen mogen maximaal 30 meter hoog worden. In verband met de geluidwerende functie van beide gebouwen dient de minimale bouwhoogte 18 meter te bedragen. De gebouwen dienen een gevarieerde hoogteopbouw te krijgen waarbij wordt aangesloten op de appartementengebouwen langs de N302 in deelgebieden 1 en 2.

Afstand tot hoofdriolering

Tussen het zuidelijkst gelegen appartementengebouw en de N302 bevindt zich een ondergrondse hoofdrioleringbuis. Er dient voldoende ruimte tussen het gebouw en deze rioleringsbuis aanwezig te zijn, vandaar dat in het bestemmingsplan het bouwvlak een 'knik' heeft. In dit gebouw is minder ruimte voor een half verdiepte parkeerkelder.

Parkeren

Het parkeren kan plaatsvinden deels in de twee half verdiepte parkeergarages en deels op maaiveld in de openbare ruimte. De parkeergarages hebben een afmeting van resp. 16 bij 76,8 meter, 16 bij 57,6 meter en 11 bij 19,2 meter en hebben maximaal één gecombineerde in- / uitrit. Deze bevindt zich tussen beide gebouwen. Alternatieven voor de in het stedenbouwkundig plan opgenomen parkeervoorzieningen kunnen voorgesteld worden.

Eilandblok

Voorgevelrooilijn

Er dient aan de waterzijde gebouwd te worden op 1 meter uit de rand van de damwandconstructie (bouwvlaklijn) en aan de Drees van Dordenkade in de bouwvlaklijn.

Achtergevelrooilijn

Aan de binnenzijde van het blok is geen rooilijn voorgeschreven. De diepte van de woningen mag zelf bepaald worden.

Typologie

Er dient een gesloten bouwblok te ontstaan. De hoeken dienen gesloten te worden met woonprogramma. Alle woningen zijn georiënteerd op en worden ontsloten via de in het middengebied gelegen openbare ruimte.

Maatvoering en bouwhoogte

De grondgebonden woningen bestaan overwegend uit vier bouwlagen en krijgen een maximale bouwhoogte van 12 meter. De hoeken kunnen ingevuld met appartementen. Langs de Drees van Dordenkade is ruimte voor beneden – bovenwoningen of reguliere rijwoningen. De te kiezen beukmaat en woningdiepte is voor alle typen vrij, waarbij wel gevarieerd wordt in de beukmaat.

Parkeren

Het parkeren vindt deels plaats op het binnenterrein van het blok en deels in de openbare ruimte langs de Drees van Dordenkade. Alternatieven voor de in het stedenbouwkundige plan opgenomen parkeervoorzieningen op het binnenterrein kunnen voorgesteld worden. De positie van de entree middels een brug vanaf de Willem van Ariestraat ligt vast.

Peil / waterveiligheid

Om een directe relatie met het water te krijgen is het wenselijk om de woningen (deels) 60 cm lager dan het maaiveld te bouwen. Op die manier ligt het vloerpeil van de begane grond aan de waterzijde 1 meter boven het waterpeil. Volgens een recent uitgevoerde studie is de kans op hoogwater ter plaatse van Harderwijk met een waterniveau boven de 1,00+ NAP erg klein. Er is geen beperking in de gebruiksfunctie van de begane grond. Toch wordt geadviseerd primaire technische installaties boven een niveau van 1.60+ NAP te plaatsen.

De damwandconstructie die het eiland vormt heeft een levensduur van ca. 90 jaar. Omdat er in toekomst een vervanging wordt voorzien is het niet toegestaan om de gevel direct op- of over de damwandconstructie te bouwen.

Daklandschap

De beeldkwaliteitseisen met betrekking tot het daklandschap staan beschreven in het beeldkwaliteitplan. Er dient extra aandacht te worden besteed aan het goed integreren van zonnepanelen en technische installaties in het daklandschap.

Eventuele platte daken van de woningen en de bergingen dienen multifunctioneel te worden gebruikt uit oogpunt van klimaatadaptatie, gebruikersruimte en energie-opwekking. Door inschrijvende partijen dient een slim ontwerp te worden gerealiseerd wat optimaal hieraan tegemoet komt. De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

- multifunctioneel ruimtegebruik waarbij een combinatie van groen, wateropvang en gebruikersruimte en directie energie-opwekking wordt voorgesteld wordt gestimuleerd.

- toepassingen voor groen dienen niet alleen een prettige gebruikersruimte te creëren maar ook daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan of (1) het voorkomen van hittestress, en/of (2) het kortstondig vasthouden van regenwater om piekbelasting op de regenwaterafvoer te voorkomen en/of (3) het verhogen van de biodiversiteit.