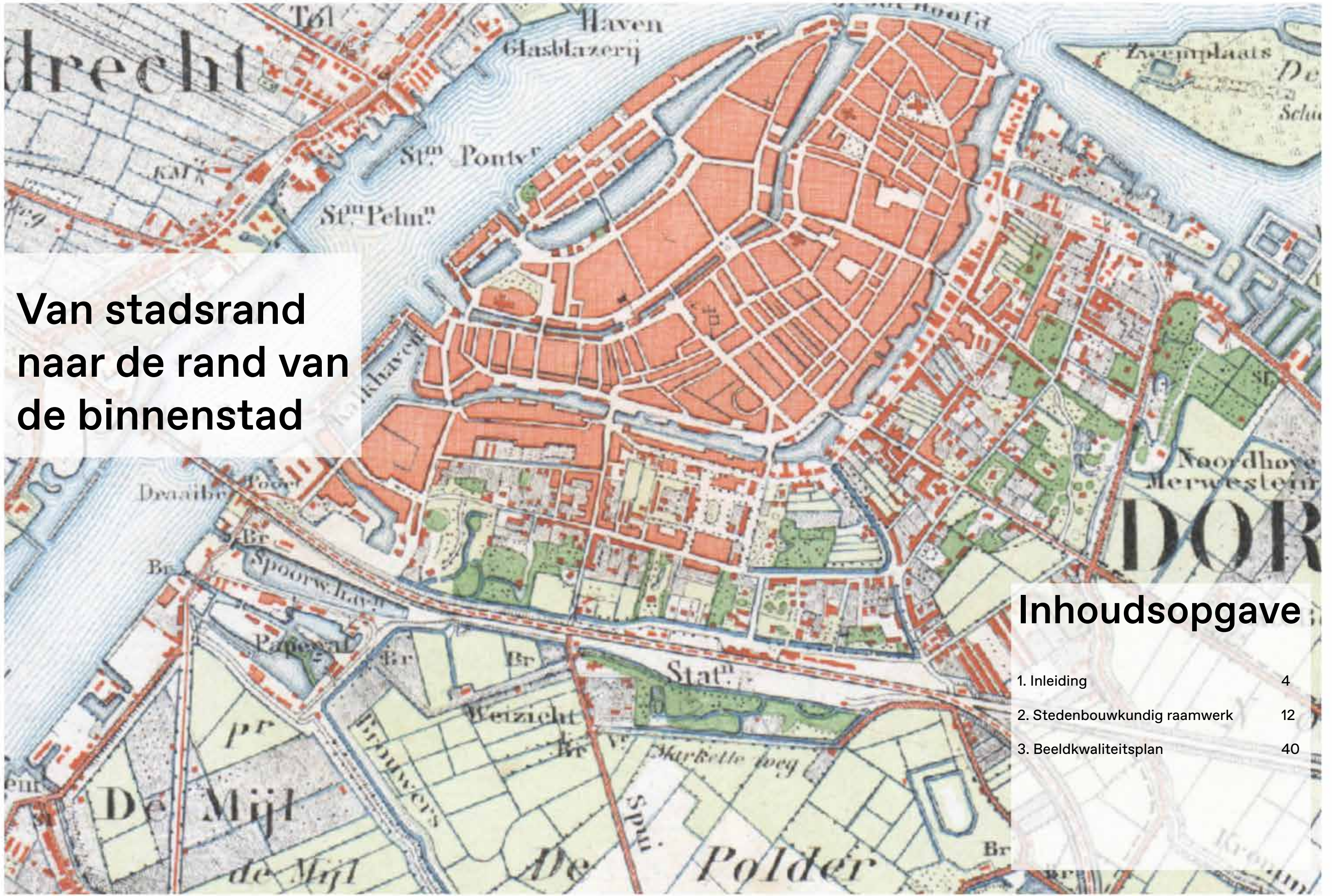


Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard

Stedenbouwkundig raamwerk en
Beeldkwaliteitsplan

75% CONCEPT 21-10-2020

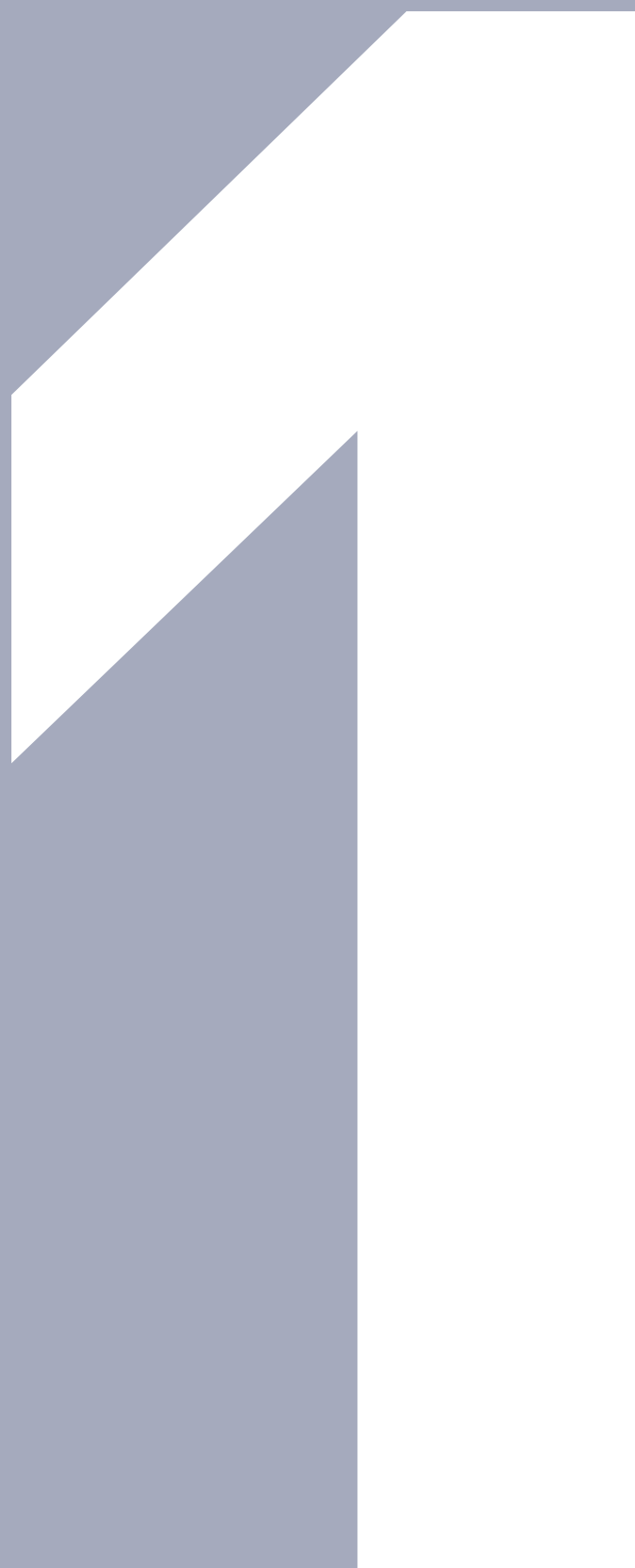




Van stadsrand
naar de rand van
de binnenstad

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Stedenbouwkundig raamwerk	12
3. Beeldkwaliteitsplan	40



Inleiding

De Spuiboulevard vormt de schakel tussen het historisch centrum van Dordrecht en de vooroorlogse schil ten zuiden hiervan en is toe aan verandering. De kantoren die er staan zijn verouderd en hebben een te grote korrelgrootte waardoor ze matig aansluiten op de historische binnenstad en vooroorlogse schil. Daarnaast is er een toenemende woonvraag en is er de wens om ook nieuwe doelgroepen naar Dordrecht te trekken. In de westelijke helft, deelgebied 2 van de Spuiboulevard komt ruimte vrij op de locatie van het huidige stadskantoor, doordat deze zal intrekken in het nieuwe Huis van Stad en Regio. De ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio in deelgebied 1 van de Spuiboulevard is voorwaardelijk voor de ontwikkelingen in deelgebied 2.

Dit document ligt het stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplein toe dat de basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen in Deelgebied 2 van de Spuiboulevard.

Inmiddels is ook gestart met het ontwerp voor de openbare ruimte van de Spuiboulevard om een optimale aansluiting en wisselwerking tussen bestaande bebouwing, nieuwbouw en openbare ruimte te bewerkstelligen.

Een nieuwe schaal

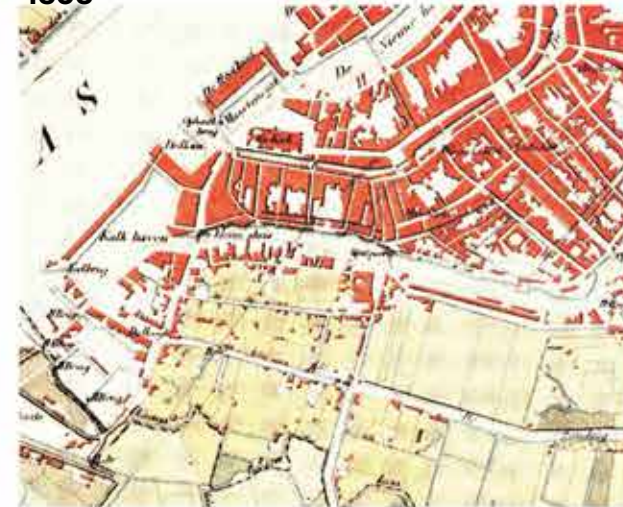
In de jaren '60 is de Spuiboulevard herontwikkeld tot een moderne kantoorboulevard om het centrum goed bereikbaar te houden voor gemotoriseerd verkeer. Deze ingreep is onderdeel van de grote stadssanering van die periode. Naast veel ruimte voor de auto wordt een nieuwe maat en schaal werd in dit stadsdeel geïntroduceerd in de vorm van met name kantoorprogramma. Het stadskantoor is onderdeel van deze ontwikkeling.

De grotere schaal breekt met de kleine schaal en fijnmazigheid van het stadscentrum en de andere wijken in de 19e eeuwse schil.



Boven; Het nieuwe stadskantoor van Dordrecht. - Uitgever Spanjersberg, Midden; Luchtfoto Stadskantoor, jaren 70, Onder; Nieuwe Spuiboulevard vanaf Johan de Wittstraat, jaren 80 - Gemeentelijke Prentenverzameling

1858



1939



2000



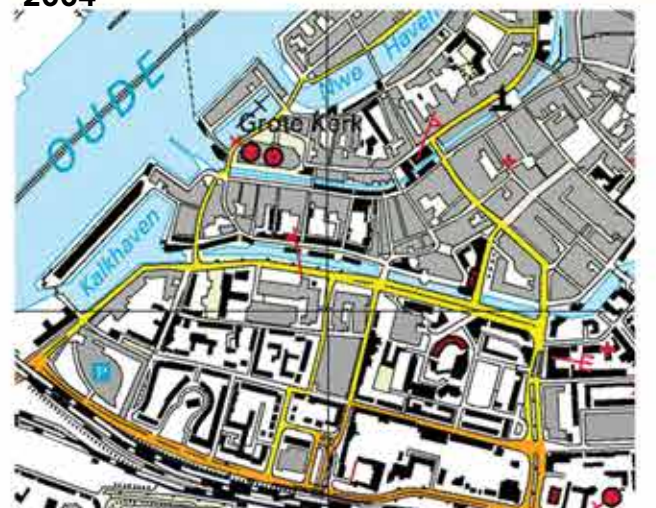
1912



1958



2004

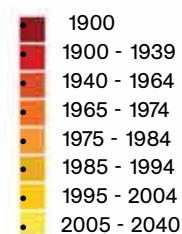


Aan de rand van de historische binnenstad

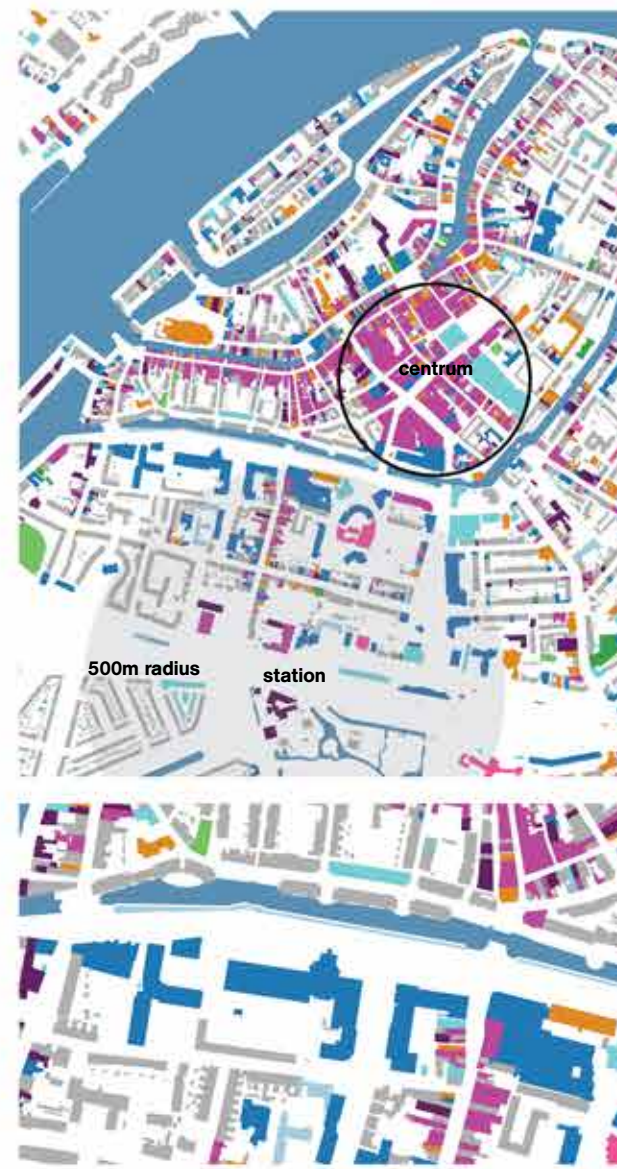
Het plangebied bevindt zich aan de spuiboulevard op loopafstand van het station en aan de rand van de historische binnenstad.

De locatie ligt buiten de 500 meter radius van het station en in de luvte van het winkelhart van de binnenstad van Dordrecht. Het plangebied wordt omringd door woningbouw maar bevat vooral een kantorenprogramma. Door op deze plek te voorzien in een woningbouwprogramma wordt ook programmatisch een meer geleidelijke overgang gerealiseerd tussen centrum en 19e eeuwse schil. Ook een kleine korrel en een fijnmazig netwerk ontbreken in de huidige configuratie.

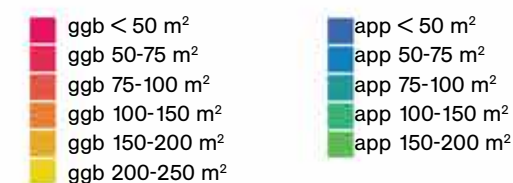
Bouwjaren



Functies



Woningtypes



Centrumgebied Spuiboulevard

De Drechtsteden staan voor een forse woningbouwopgave: Dordrecht blijft onverminderd aantrekkelijk als woonomgeving. De behoefte aan meer (binnenstedelijke) woningbouwlocaties is groot. En dat biedt kansen.

De gemeenteraad heeft in 2018 de Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o. vastgesteld. Deze gebiedsvisie is onder andere gebaseerd op de uitkomsten van een uitgebreid participatietraject.

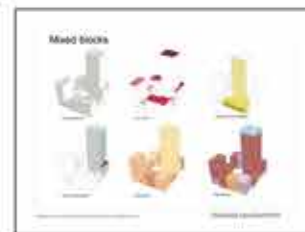
Om te horen hoe de stad denkt over de herontwikkeling van het gebied Spuiboulevard is begin 2018 een SpuiSafari georganiseerd, waarin oa. bewoners hun eigen visie formuleerde op het gebied. Door Stichting de Stad werd een vervolg gegeven aan de SpuiSafari. Zij hebben samen met stakeholder (bewoners, ondernemers, experts) ontwerpend onderzoek verricht. Tijdens een viertal avonden is aandacht besteed aan de volgende onderwerpen/ bouwstenen:

- De relatie met de stad en de parkeeropgave
- Stedelijk weefsel en programma
- Openbare ruimte en duurzaamheid
- Huis van de Stad

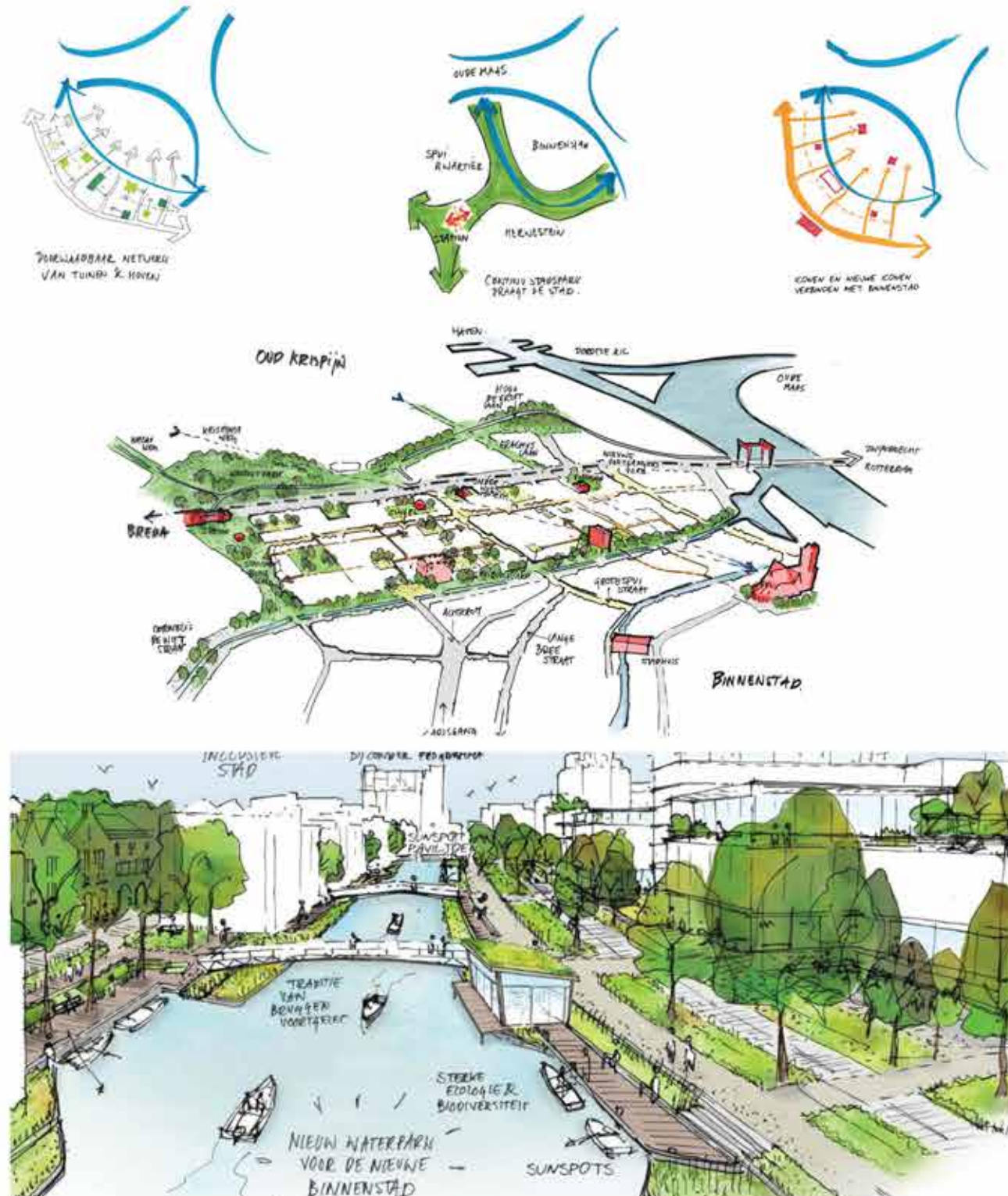
Met de gebiedsvisie Spuiboulevard geeft de gemeente richting aan deze kansrijke gebiedsontwikkeling. Het vormt een kader voor private initiatieven binnen bestaande bebouwing en een kader voor integrale herontwikkeling van de voormalige stadskantoor locatie.

De Spuiboulevard moet een ruimte worden met verblijfskwaliteit en een brug slaan tussen 19e eeuwse schil en het centrum. Zonder auto's en met een busbaan en ruimte voor fietser en voetganger.

Uitkomsten uit het participatietraject dat in dit raamwerk vorm krijgen zijn onder andere; sunspots en pleinruimtes langs de Spuiboulevard, landschappelijke inrichting van de openbare ruimte, hoogbouwaccenten in de 2e linie en de grotendeels autovrije inrichting van het gebied.



Gebiedsvisie Spuiboulevard





Stedenbouwkundig raamwerk

Illustratie en toelichting van het stedenbouwkundig raamwerk.

Rits tussen 19e eeuwse schil en binnenstad

Het toekomstige woonmilieu aan de spuiboulevard moet aan een aantal leidende en ruimtelijke principes voldoen. Het doel is om volgens de visie op de spuiboulevard, er voor te zorgen dat de nieuwe ontwikkeling de 19e eeuwse schil en de binnenstad weer aan elkaar ritst.

De principes gaan uit van een duurzame ontwikkeling die gebruikt maakt van aanwezige infrastructuur (zoals kabels en leidingen) en zich voegt in de historische context. Door flexibiliteit in te bouwen in een robuust raamwerk blijft kwaliteit gegarandeerd in de toekomst. Door een collectieve parkeeroplossing te kiezen die ook flexibel kan meebewegen bij een veranderende vraag anticipeert het plan op meerdere toekomst scenario's. Door de plaatsing van mogelijke hoogte accenten in de 2e linie toe te staan, kan meer stedelijk programma worden toegevoegd. Het zorgt er ook voor dat op maaiveld een aantrekkelijke buitenruimte met kwalitatief groen, zon en schaduw gegarandeerd blijft.

Aansluiting centrum en
19e eeuwse schil



Kabels en leidingen



Dordtse hoven



Goed groen is goud



Bouwblokken



Flexibele plint



Hoogfrequente plinten



Collectief parkeren



Hoogbouw in de 2e linie



Autoluw



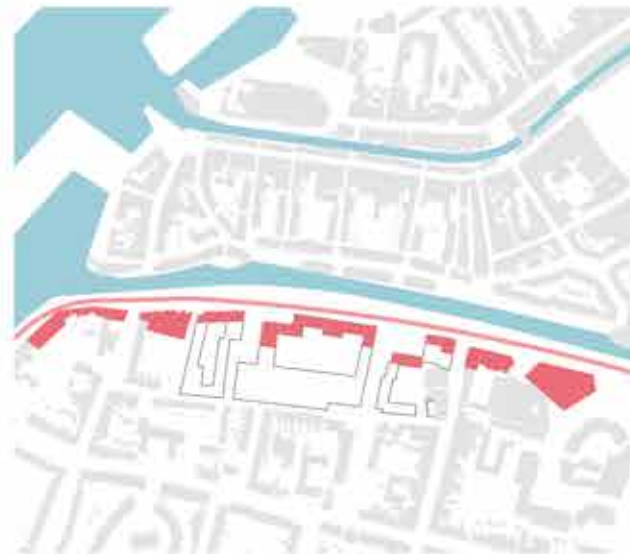
Stedenbouwkundige inbedding

De historische context in combinatie met eerder genoemde principes en vooraf bepaalde uitgangspunten bepalen de stedenbouwkundige inbedding van de nieuwe ontwikkeling in haar omgeving.

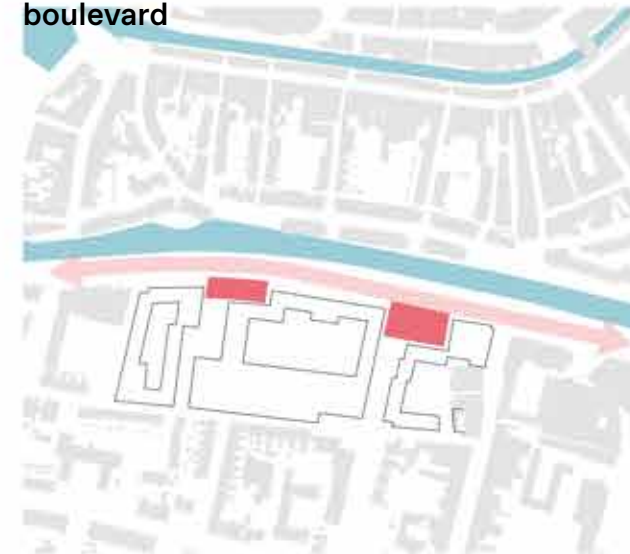
Deze structuur gaat uit van een hoofdropzet van 3 bouwblokken met binnenhoven die bestaande bebouwing integreert met nieuwe bebouwing. Door uit te gaan van meerdere stedelijke bouwblokken ontstaat een fijnmazig netwerk van informele routes voor voetgangers en fietsers. Deze dwarsrelaties zorgen voor doorzichten naar de spuiboulevard vanaf het geldelozepad. Bestaande kabels en leidingen, maar ook kwalitatieve bomen kunnen zo veel mogelijk worden geïntegreerd.

De zichtlijnen op de kerk die bepalend zijn geweest voor de wijk Krispijn worden gerespecteerd. Deze zichtlijnen bepalen de maximale bouwhoogtes en positionering van hoogteaccenten binnen de stedenbouwkundige opzet.

Een gevarieerde rooilijn en een divers gevelbeeld langs de Spuiboulevard



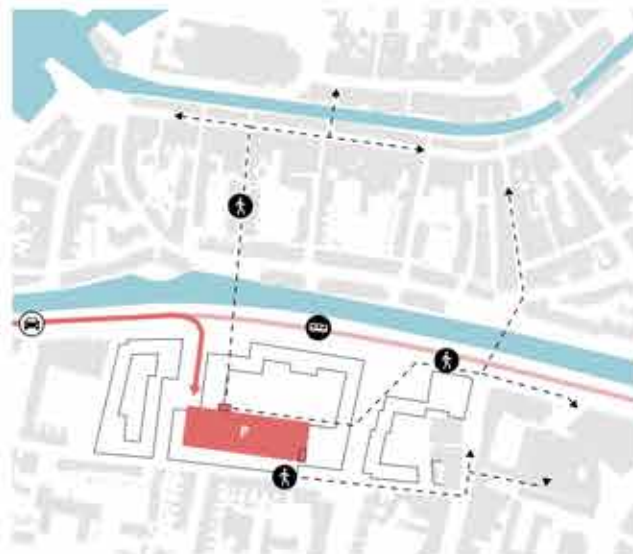
Twee pleinen ter onderbreking van de wand zorgen voor meer zonlicht op de boulevard



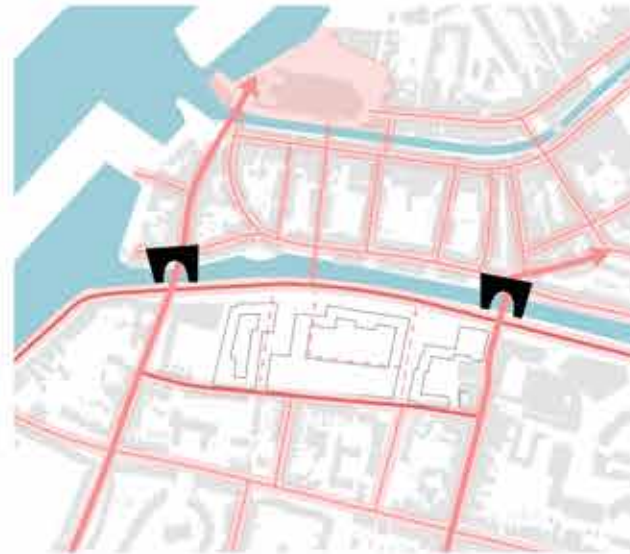
Rekening houden met belangrijke kabels en leidingen



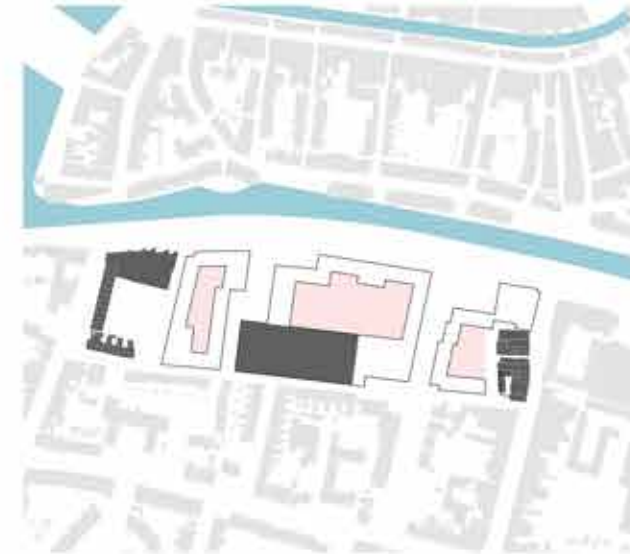
Positie van entrees als onderdeel van looproutes naar het centrum



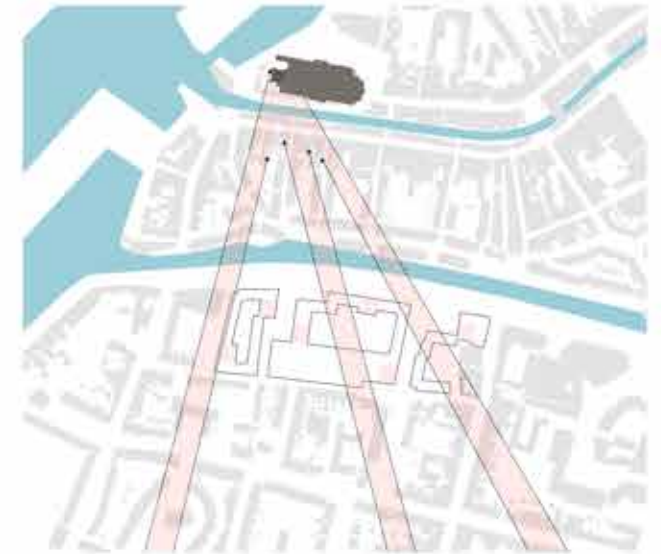
Fijnmazige stedenbouwkundige structuren sluiten aan op de context



Bouwblokken met Dordtse binnenhoven combineren nieuwbouw met bestaand



Gerichte plaatsing van hoogteaccenten behouden zichtlijnen op de kerktoren

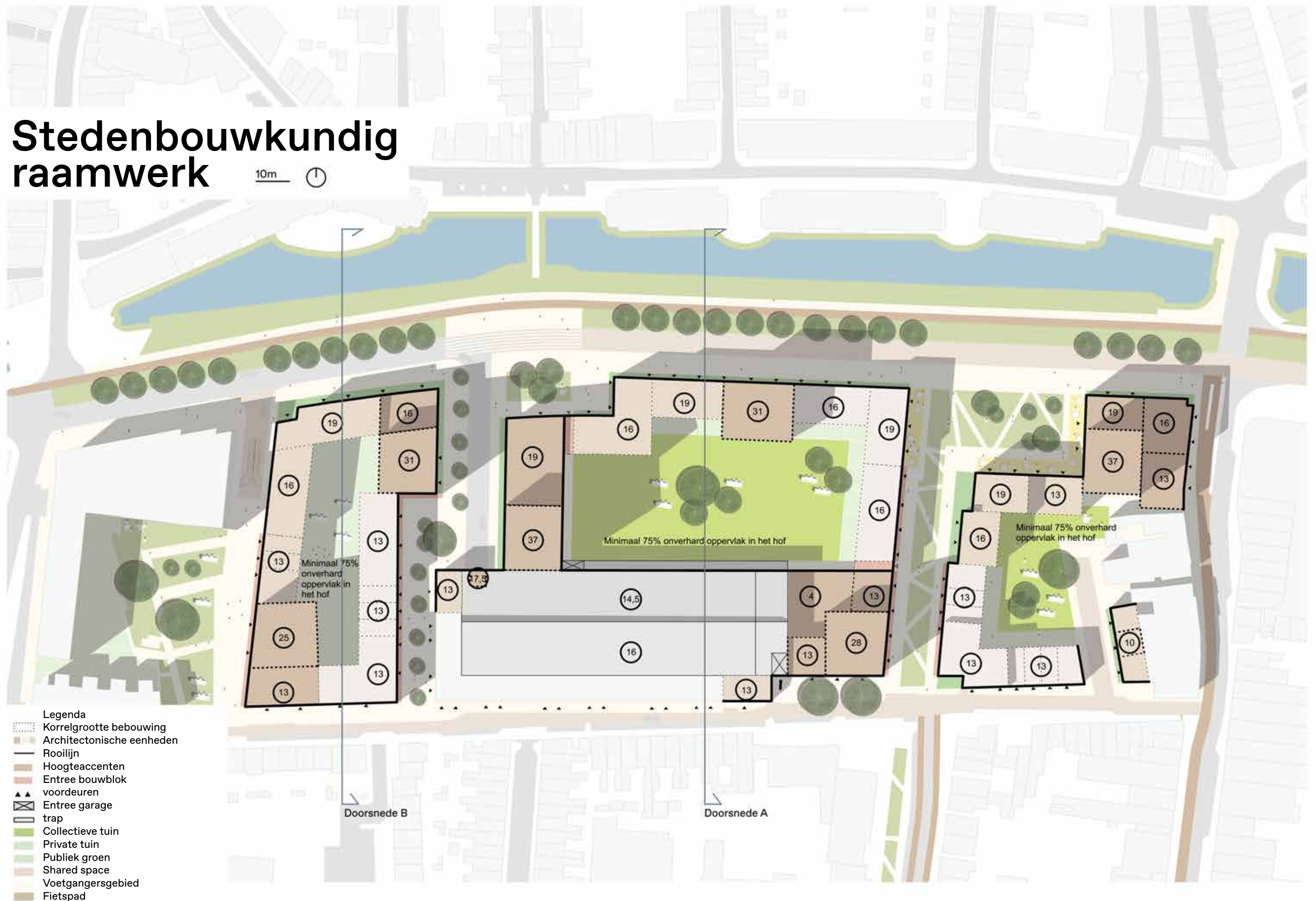


Samenhang en variatie langs de Spuiboulevard



Stedenbouwkundig raamwerk

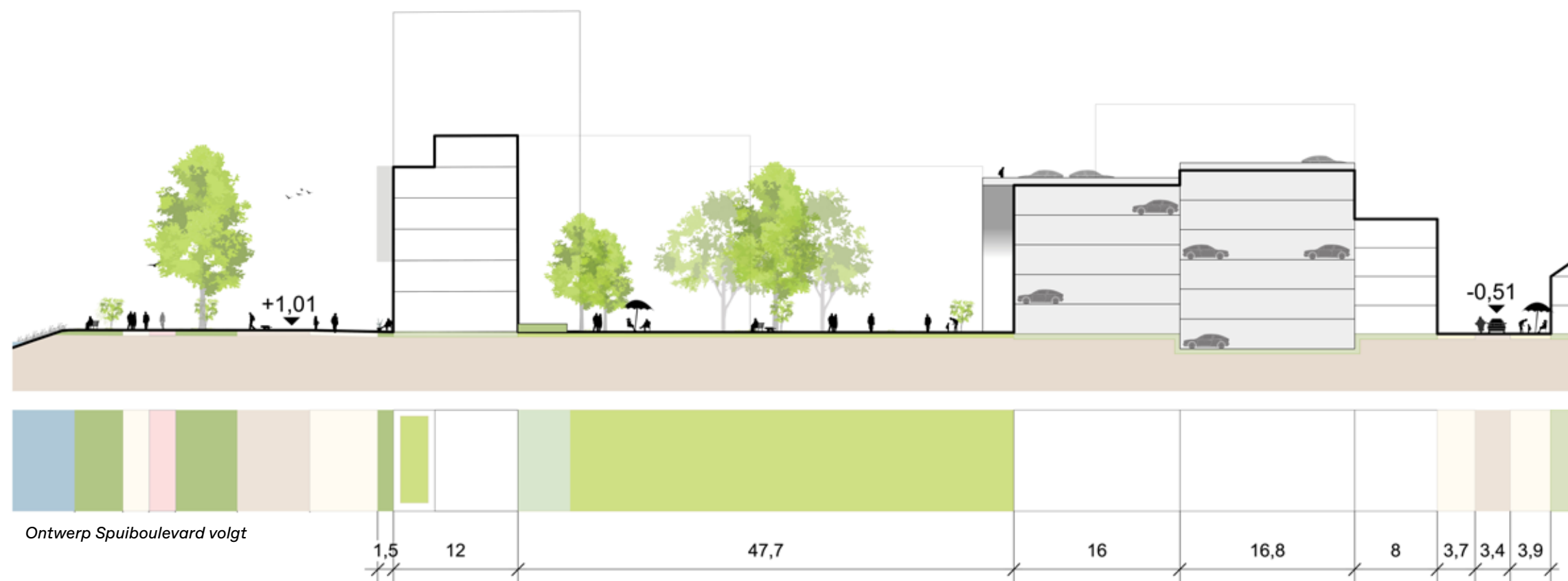
10m



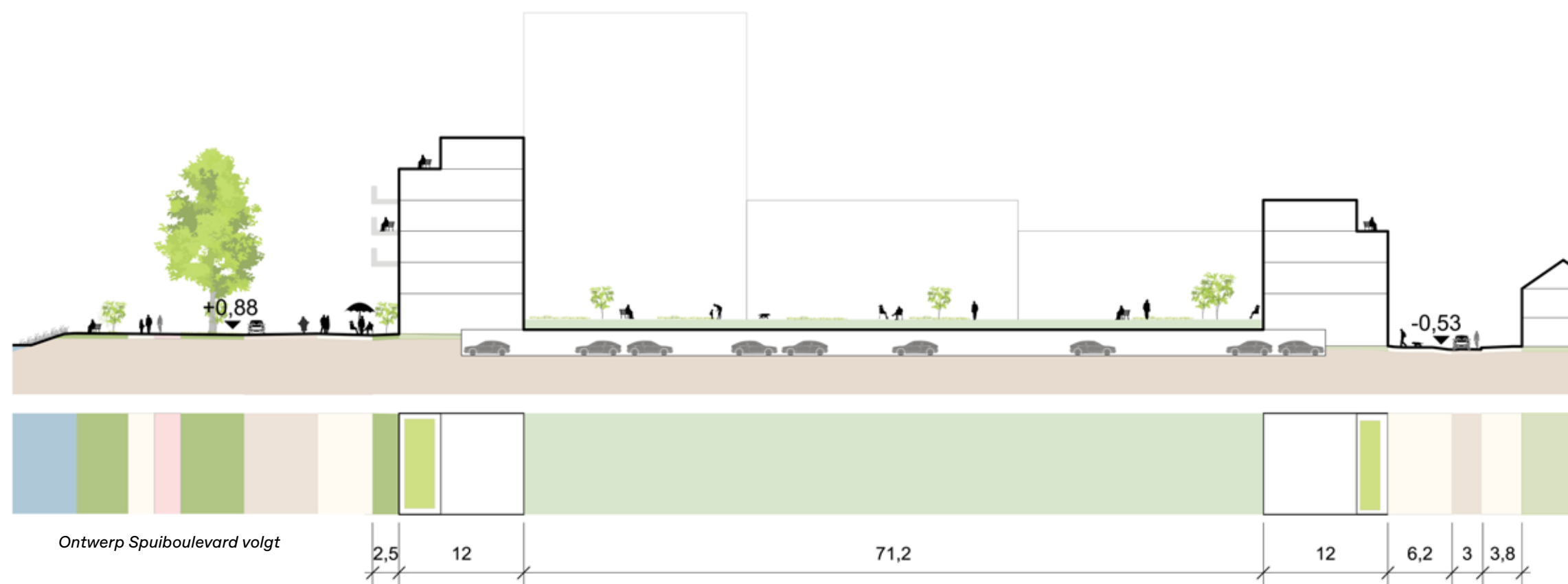
Legenda

- Korrelgrootte bebouwing
- Architectonische eenheden
- Rooilijn
- Hoogteaccenten
- Entree bouwblok
- Entree garage
- trap
- Collectieve tuin
- Private tuin
- Publiek groen
- Shared space
- Voetgangersgebied
- Fietspad

Goede openbare ruimte en ruime collectieve hoven



Doorsnede A - ter hoogte van de Spuihavengarage
hoogte aanduidingen ten opzichte van NAP



Doorsnede B - ter hoogte van Crownpoint
hoogte aanduidingen ten opzichte van NAP

Ruime collectieve hoven



Programma

De drie bouwblokken vormen een ensemble voor stedelijk wonen en bestaan uit een gemixt stedelijk woonmilieu, conform de gebiedsvisie. Waar de openbare ruimte uitnodigt tot recreatie en verblijf, bieden de hoven rust en sociale cohesie. De nadruk zal liggen op wonen, gemengd met functies ter ondersteuning van de buurt. Denk aan sociaal maatschappelijke voorzieningen, of werken aan huis. Aan het grote plein langs de Spuiboulevard en langs de Spuiweg is er mogelijkheid dit plintprogramma te clusteren. De bestaande parkeergarage wordt uitgebreid op de huidige locatie. Extra parkeren is mogelijk halfverdiept onder de crownpoint locatie ten behoeve van het nieuwe woonprogramma.

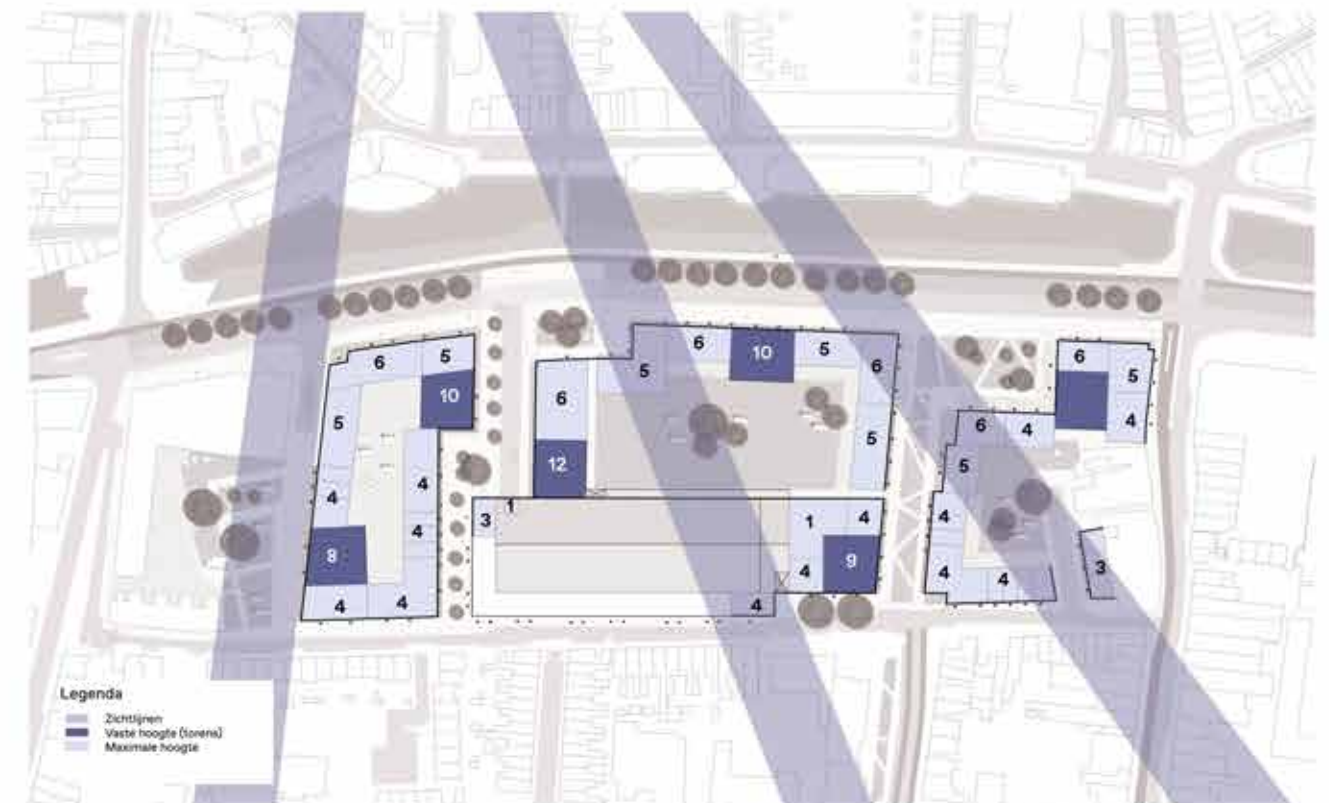
1. Elke bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten. Deze verhoudingen van nieuwbouw liggen vast in de gebiedsvisie; laag-midden-hoog in de verhouding; 20-45-35. Dit is leidend.
2. Het woonprogramma is gelijkmatig over de drie bouwblokken verdeeld.
3. Buurt gerelateerde of sociaal maatschappelijke functies en woon-werkwoningen worden geclusterd in de plinten rondom het grote plein langsop de kruising van de Spuiboulevard en langs de Spuiweg.



Bouwhoogte

De drie bouwblokken bestaan uit een wand van woningen die afwisselend zijn in hoogte in aansluiting op de directe omgeving. Langs de Spuiboulevard wordt er tussen de 4 en 6 lagen hoog gebouwd, terwijl aan het Geldelozepad de wand tussen de 3 en 4 lagen hoog is, in aansluiting op de omgeving. Ook komen er 6 hoogte accenten die maximaal 12 lagen hoog worden. De locatie van de deze hoogte accenten wordt bepaald door de te behouden monumentale zichtlijnen op de kerktoren vanuit de wijk Krispijn. De torens zijn familie van elkaar en vormen met elkaar een divers ensemble dat ook in hoogte varieert.

1. De maximale bouwhoogten per plot (inclusief 'torens') zijn vastgelegd in de facetkaart Bouwhoogten.
2. b. De bouwhoogte varieert per zijde van het hof, afgestemd op de bouwhoogte van de bestaande omringende bebouwing en het straatprofiel.
3. Aanpalende gebouwen hebben alleen bij hoge uitzondering (eengezinswoningen) dezelfde hoogte of hetzelfde aantal verdiepingen.



Ontwikkeleenheden

Het ensemble bestaat uit drie bouwblokken die elk een ontwikkel eenheid zijn. Deze eenheden dragen bij aan een haalbare planeconomie.

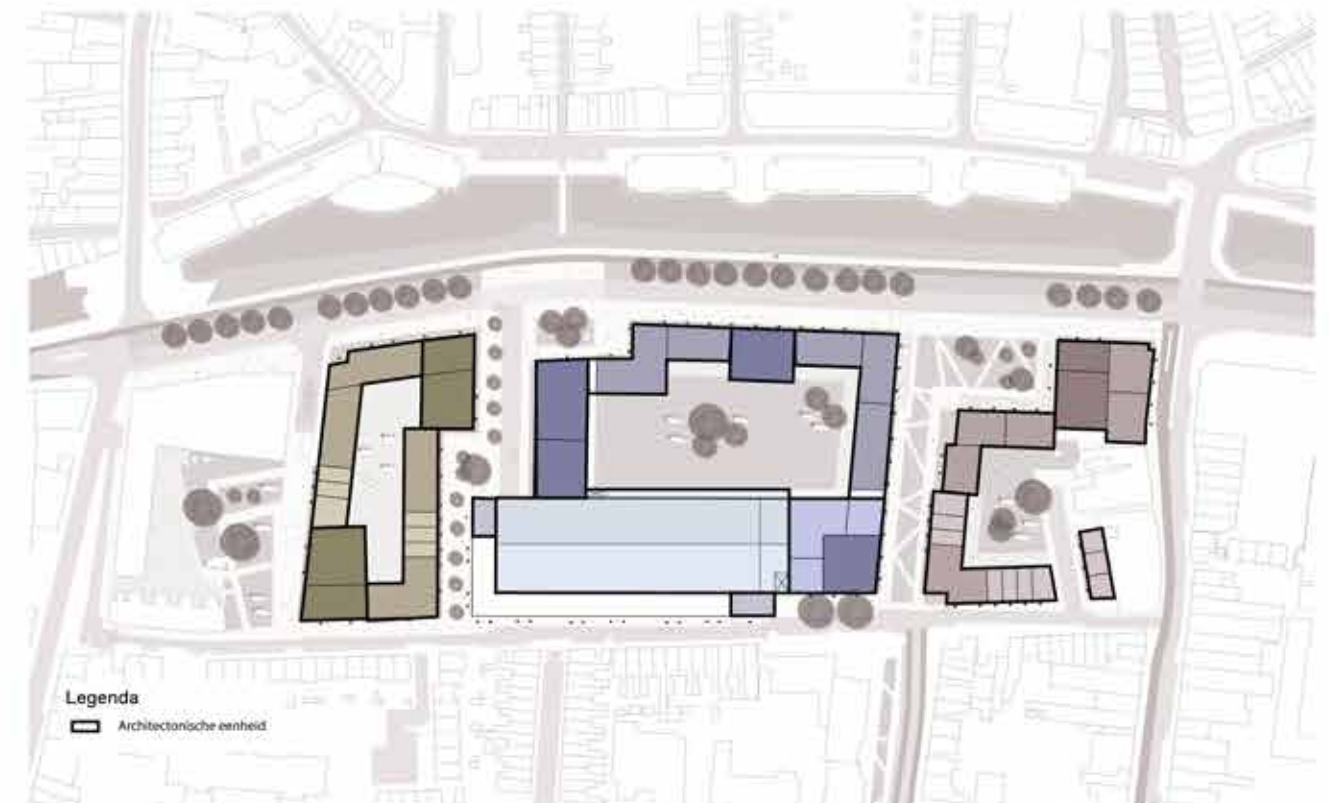
1. Elk hof is een ontwikkel eenheid.
2. Uitzondering hierop zijn:
 - mogelijke CPO constructies rondom de Azijnplaats;
 - Twee speciale woningen aan de Spuihavengarage;
 - de huidige Yuliuslocatie;
 - de uit te breiden parkeergarage
3. Per ontwikkel eenheid zijn er meerdere architectonische eenheden.

4. Gebouwen binnen een ontwikkel eenheid worden, met goedkeuring van de supervisor, en in afstemming met elkaar ontworpen, door verschillende architectenbureaus.
5. Architecten kunnen op twee manieren worden geselecteerd:
 - 1. In combinatie met een ontwikkelaar. Waarbij in een eerste ronde mede geselecteerd wordt op de voorgestelde architectenbureaus en hun visie hoe invulling te geven aan de ambitie van het stedenbouwkundig plan en dit BKP.
 - 2. Indien de ontwikkelaar reeds geselecteerd is vind eenzelfde selectie plaats per bureau door gemeente en marktpartij onder leiding van de supervisor.
6. Tientide van de architectenselectie wordt ook een landschapsarchitect mee uitgevraagd per bouwblok, die de collectieve hoven en de diverse overgangszones in en om het blok ontwerpt.

Architectonische eenheden

Het raamwerkplan biedt ruimte aan verschillende korrelgroottes. De afzonderlijke gebouwen/korrels zijn individuele architectonische eenheden. De kleine korrel in het plan, sluit aan op de binnenstad en 19e eeuwse schil, en is terug te vinden in de tussenstraten en langs het Geldeloze pad. Langs de Spuiboulevard is de korrel afwisselend groter wat zorgt voor een gevarieerd gevelbeeld. Deze grotere korrel sluit aan bij de lange lijn van de Spuiboulevard en zorgt voor een stadse uitstraling.

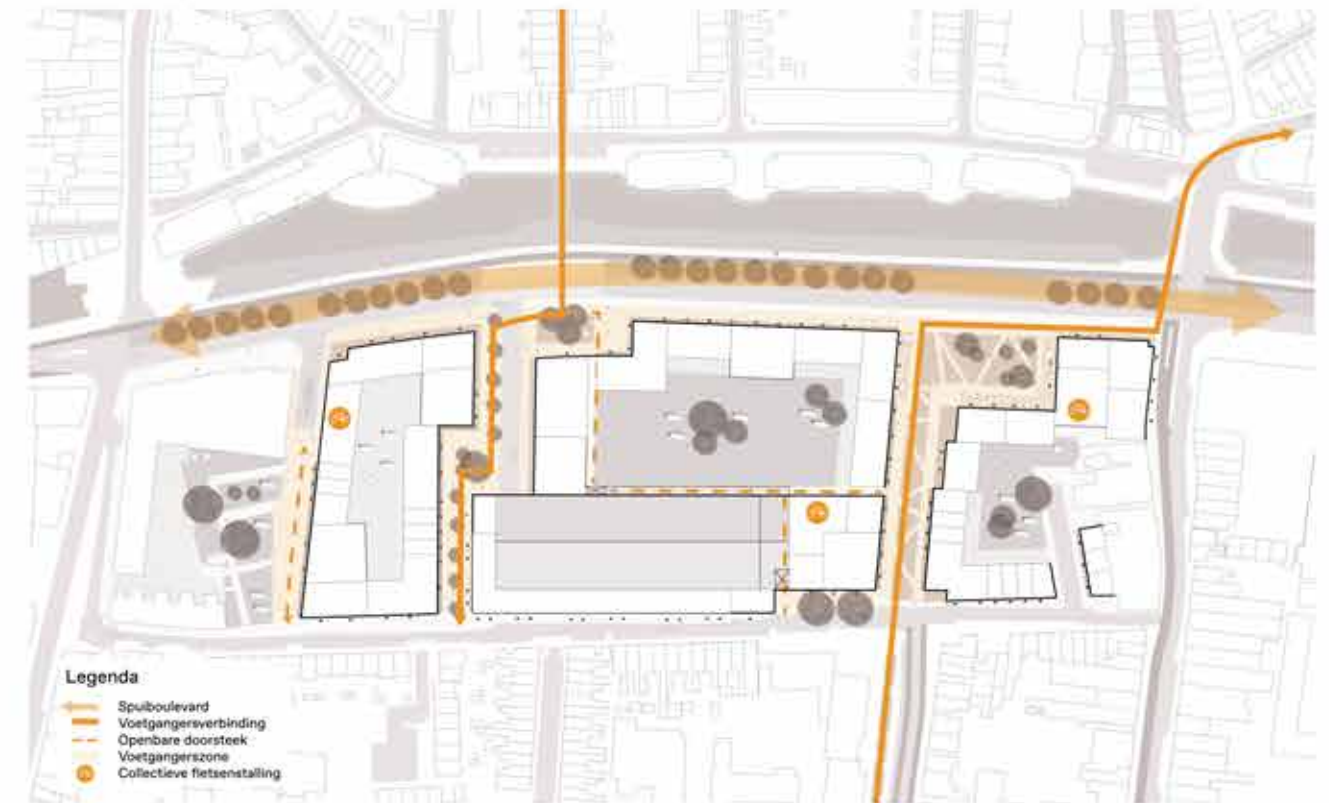
1. De variatie in korrelgrootte wordt bepaald per beeldkwaliteit zone.
2. Minimaal aantal architectonische eenheden per hof:
 - Crownpoint locatie 4
 - 't Grote hof 8
 - Azijnplaats 4



Langzaam verkeer

Een binnenstedelijk woongebied kenmerkt zich door een autoluwe (auto te gast) en soms autovrije openbare ruimte. De Spuiboulevard en de noord-zuid verbindingen worden ingericht voor langzaam verkeer. Ook komt er een voetgangersontsluiting door het middelste woonhof die de parkeergarage optimaal laat aansluiten op de binnenstad. Er ontstaat een fijnmazig doorwaadbaar gebied dat een brug slaat tussen binnenstad en 19e eeuwse schil en optimaal aansluit op de omliggende straten.

1. Het plan is fijnmazig doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers.
2. De openbare ruimte stelt de voetganger en fietser centraal. De inrichting van de openbare ruimte is veilig, en heeft een overwegend groen karakter.
3. Er komt een collectieve fietsenstalling per ontwikkel eenheid die in pandig wordt ingepast op de begane grond. De stalling is goed toegankelijk vanaf de openbare ruimte.
4. Lopen en fietsen zijn voor bewoners en bezoekers altijd de meest voor de hand liggende en comfortabele keuzes boven auto en OV.

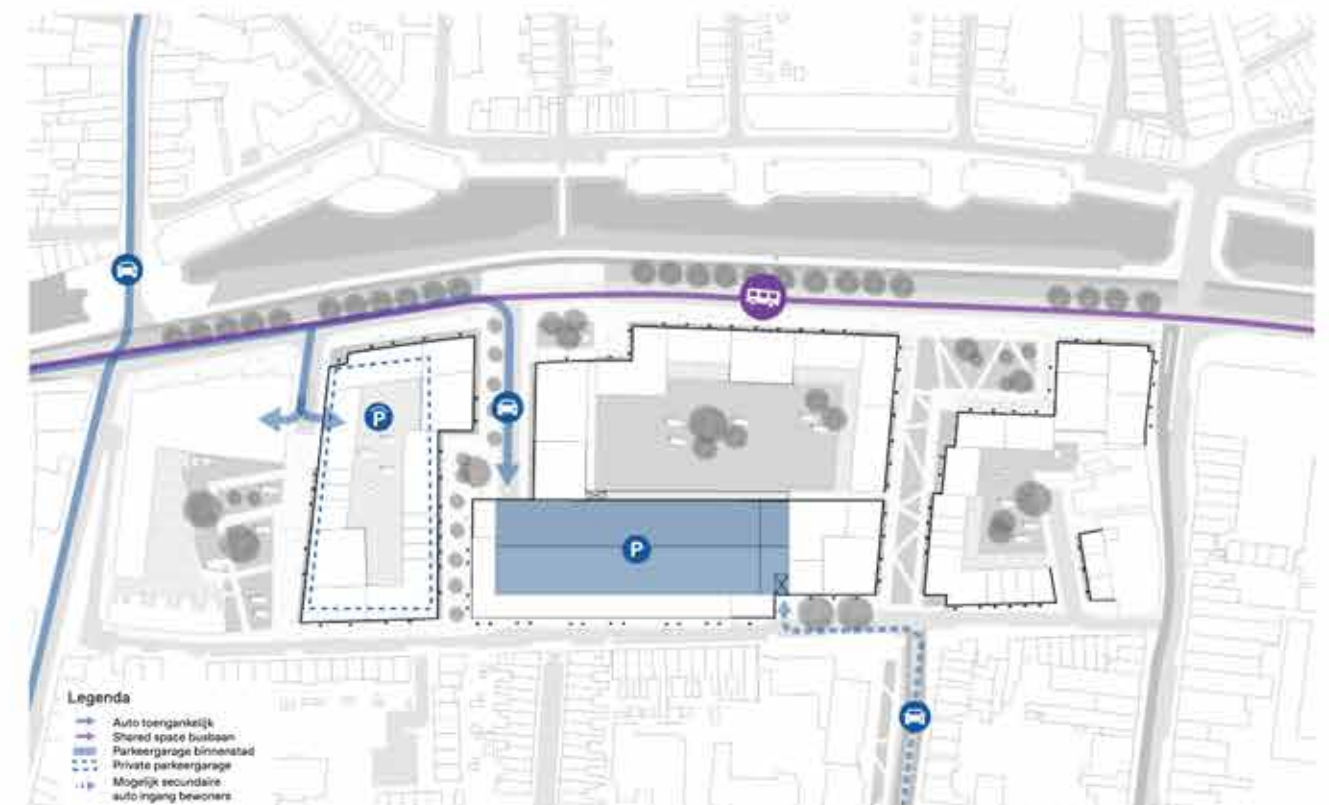


Gemotoriseerde mobiliteit

Het plangebied is multimodaal optimaal goed bereikbaar. In een binnenstedelijk woongebied is de auto te gast en wordt er niet harder dan 30 km/u gereden. De fiets en voetganger staan op 1! De Spuiboulevard wordt voor een groot deel autovrij. De auto's worden zo snel mogelijk van de boulevard afgevangen door de inritten naar garages zo westelijk mogelijk in het plan te situeren. Het profiel van de Spuiboulevard met busbaan en ruimte voor fietsers en verblijf is nog in de ontwerpfase.

Parkeren voor de nieuwe woningen wordt voorzien in de spuihavengarage, deze wordt uitgebreid en gerenoveerd en is bedoeld voor bewoners van het plangebied en bezoekers van het centrum. Daarnaast zal op de crownpoint locatie een halfverdiepte parkeervoorziening komen. Deze is gericht op toekomstige bewoners rondom dit hof.

1. Het gebied is met het OV optimaal bereikbaar.
2. Alleen in het hof op de Crownpoint locatie is een half verdiepte parkeervoorziening voor bewoners mogelijk.
3. De overige bewoners en bezoekers parkeren in de openbare Spuihavengarage.
4. De Spuihavengarage is goed toegankelijk voor voetgangers door een publieke route door het collectieve hof. Deze takt aan op de Hellingen en op het plein voor de Ruitenbrug.
5. Het nieuw toegevoegde programma voorziet in de eigen mobiliteitsbehoefte. Mits goed onderbouwd kunnen mobiliteitseisen worden gereduceerd met behulp van bijvoorbeeld deelmobiliteit.



Overgangen publiek-collectief-privaat

Voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen om aan te sluiten op de vorm en schaal uit de omgeving. Dordtse hoven waarin rustig en collectief gewoond kan worden, midden in het centrum. Het plan bestaat uit drie bouwblokken met allemaal een eigen binnenwereld. De entrees naar deze binnenwerelden dienen herkenbaar en met zorg ontworpen te worden.

Aan de Spuiboulevard komen twee pleinen te liggen, beiden met groen karakter en hoge woonkwaliteit. Deze opzet zorgt voor zon tot op de spuiboulevard en een stedelijke diversiteit in openbare ruimtes. Het grote plein wordt een verblijfsplek waar ook plintfuncties mogelijk zijn in de aangrenzende bebouwing.

1. De rooilijnen van de gebouwen grenzend aan de openbare ruimte liggen vast.
2. Voor elk gebouw wordt de overgang met de publieke ruimte met zorg ontworpen middels een overgangszone. Het formaat en type overgangszone aan de openbare ruimte ligt vast en wordt omschreven per beeldkwaliteitszone.
3. Binnen de hoven mag er, met uitzondering van de torens, tot maximaal 15m diep worden gebouwd. De rooilijnen grenzend aan de hoven liggen niet vast.
4. Elk hof heeft een minimale maat (tekenen op schema).
5. Woningen zijn altijd georiënteerd op zowel de straat en het hof. Niet of-of, maar en-en. Speciale woningen langs de Spuihavengarage en appartementen in de toren vormen hierop een uitzondering.
6. Alle voordeuren en adressen grenzen aan de openbare ruimte, en dus niet aan een hof.



Harde en zachte eisen

De rooilijnen grenzend aan de openbare ruimte liggen vast. De korrelgroottes en rooilijnen langs de hoven zijn losser en liggen nog niet vast.



Spuihavengarage

Er is grote uitdaging rondom mobiliteit en het bereikbaar houden van de binnenstad van Dordrecht. Parkeercapaciteit wordt op andere plaatsen in de binnenstad ingeperkt. De Spuihavengarage blijft en wordt uitgebreid. De parkeergarage zal niet alleen de nieuwe bewoners bedienen. Ook een deel van het bezoekersparkeren voor het centrum van Dordrecht kan in de Spuigarage terecht. Entrees voor voetgangers worden gekoppeld aan de centrale pleinruimtes langs de Spuiboulevard, vanwaar makkelijk een rondje Dordt gelopen kan worden.

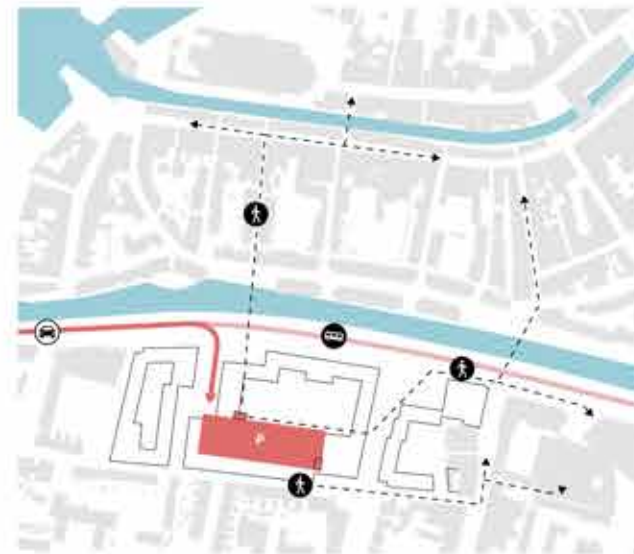
Er is gekozen voor een toekomstbestendige oplossing door de bestaande parkeergarage aan te passen. Daardoor kan ook de toegangsweg op de huidige positie blijven liggen.

De huidige garage wordt verbeterd en aangepast aan de nieuwe parkeervraag. Dit vraagt om een aantal ingrepen in de garage zelf:

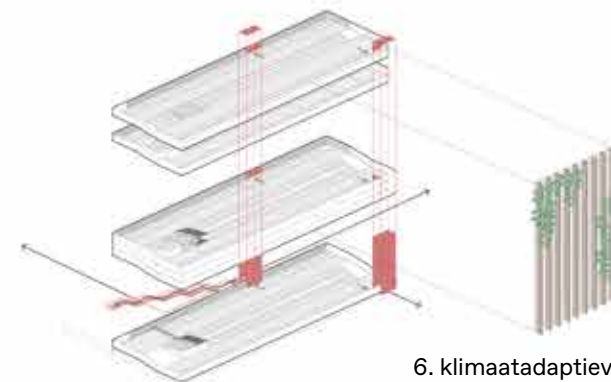
1. verlenging van de structuur met ca. 2 beuken
2. optoppen van de garage binnen de huidige draagstructuur met 2 verdiepingen
3. verbeteren van de interne circulatie tot een veiligere opzet voor gebruikers
4. uitbreiding van de in- en uitrit poortjes tot 3 a 4, in aansluiting op de grotere capaciteit van de garage
5. herzien positionering van entrees en verbeteren toegankelijkheid van de garage voor voetgangers, in aansluiting op de nieuwe stedenbouwkundige structuur
6. klimaatadaptieve gevel (groen icm hout) die uitnodigt tot bewegen en bijdraagt aan kwaliteit in het nieuwe woonmilieu

De inrit tot het parkeerprogramma bevindt zich zo westelijk mogelijk op de plot waardoor de spuiboulevard zo veel mogelijk autoluw wordt met alleen een busbaan en ruimte voor fietsers en voetgangers in een landschappelijk profiel.

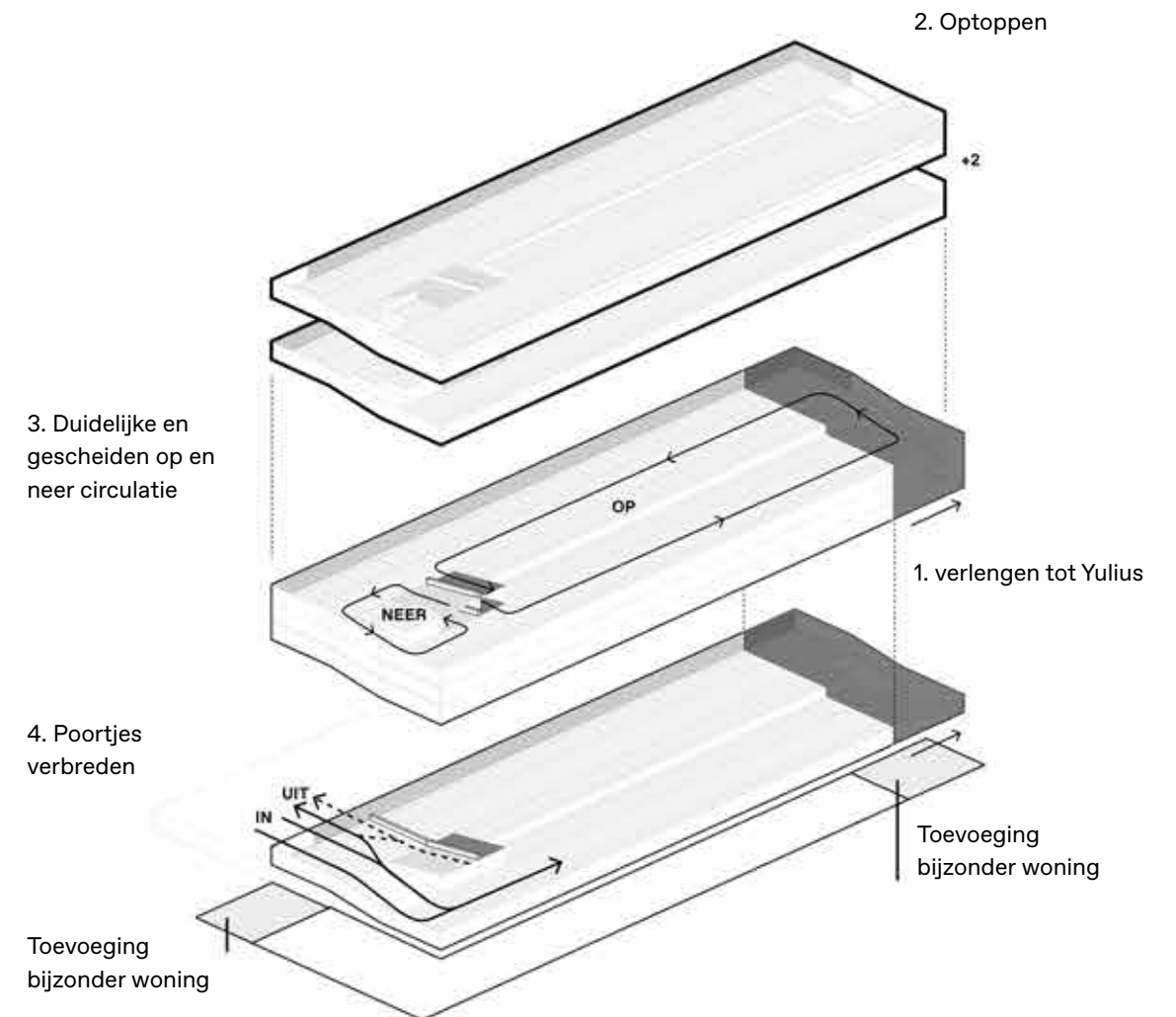
Positie van entrees als onderdeel van looproutes naar het centrum



5. herzien voetgangerscirculatie in afstemming op de omgeving



6. klimaatadaptieve gevel



Bijzondere gevel afwerking



active gevel, Nordhavn, Copenhagen; duidelijke entrees, P&R Driebergen-Zeist; groene gevel draagt bij aan biodiversiteit Hitech Campus, Eindhoven; groene gevel met hout, Loos van vliet architecten Wageningen

Binnenstedelijk woonmilieu

Zoals aangegeven in de gebiedsvisie van de Spuiboulevard wordt voor deze locatie ingezet op een binnenstedelijk woonmilieu dat het centrum verlengt tot de 19e eeuwse ring. Door middel van verschillende referenties wordt het beeld geschetst hoe het nieuwe woonmilieu aan de Spuiboulevard eruit zal komen te zien. Er wordt ingezet op het maximaliseren van grondgebonden woningen in een hoge dichtheid en rondom hoven waar informele routes door woongebouwen mogelijk zijn.

Er wordt een woonmilieu beoogd dat zich voegt in de stedelijke context, en daar een nieuwe historische laag aan toevoegt. Door de ruime opzet van hoven, en de levendigheid van de binnenstad op loopafstand en goed verbonden met het OV ontstaat een dynamisch woonmilieu.

Het woonmilieu is fijnmazig, stedelijk, autoluw en heeft een hoge dichtheid naast een hoge kwaliteit uitstraling van openbare ruimte, hoven en gebouwen. Het leest als een geheel, maar biedt ook de ruimte tot individuele expressie op gebouwniveau. Er wordt gewoond tot op de begane grond, waarbij er speciale aandacht wordt besteed aan de overgang tussen binnen en buiten.

De parkeergarage is een groot gebouwd volume, goed zichtbaar vanuit de binnenkant van het middelste bouwblok. Deze gevel vereist een hoge kwaliteit en draagt in hoge mate bij aan het wooncomfort van de omliggende woningen. Het grote geveloppervlak kan ook bijdragen aan ambities rondom natuurinclusief bouwen.



Divers gevelbeeld en hoge kwaliteit openbare ruimte, Coendersbuurt, Delft



Openbare ruimte voor ontspanning en verkoeling, Heemraadsingel Rotterdam



Voortbouwen op de Dordtse hoven typologie, Arend Maartenshof, Dordrecht



Hoogte accent in historische context, Twentse Schouwburg, Enschede



Sterke randen, groene hoven en groene gevels, Westerdokseiland, Amsterdam



Groen in een verharde omgeving, Westerkade, Rotterdam



Geparcelleerde gevel variatie, Spoorzone Delft



Programma op het parkeergebouw, Nordhavn, Kopenhagen



Actieve gevel aan het parkeergebouw, Nordhavn, Kopenhagen



**Nieuwe buurt in
een historische
context**



Een stoer stuk stad, in aansluiting op de omgeving

Het nieuwe woonmilieu sluit in beeldtaal aan op de aangrenzende woongebieden, en voegt daarnaast een nieuwe laag en architecturale expressie toe.

Beeldtaal omgeving

Het beoogde binnenstedelijke woonmilieu zal in beeldtaal aansluiten bij de directe omgeving van de binnenstad en de 19e eeuwse schil. Daarnaast wordt een eigen nieuwe architectuurtaal aan het ensemble toegevoegd. Het stedenbouwkundig plan combineert de kwaliteiten van de historische stad, met woonkwaliteiten van nu.

In de 19e eeuwse schil loopt de fijnmazigheid van de binnenstad door, maar de korrel wordt groter. Alle aandacht gaat naar het maaiveld, waar zachte overgangen tussen de openbare en private ruimte zorgvuldig wordt vormgegeven door voorzone in de vorm van een Delftse stoep of een kleine voortuin. De hoven typologie heeft een rijk verleden in Dordrecht en wordt op deze plek op een eigentijdse manier toegepast.

Baksteen domineert het beeld in de 19e eeuwse schil en in de binnenstad. Dit materiaal biedt mogelijkheden om te combineren met meer eigentijdse en duurzame materialen zoals hout en groene gevels. Daarbij is de Dordtse kleurenpalet van de binnenstad en de 19e eeuwse schil leidend.

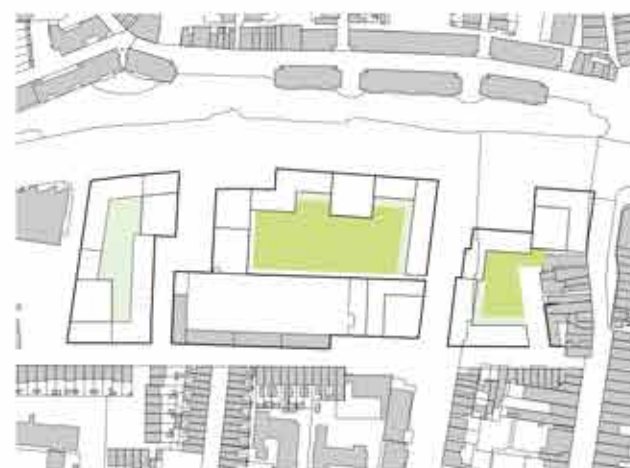
Tectoniek en diepte in de gevels zorgt voor een rijk gevelbeeld in de typische historische bebouwing van Dordrecht.



Tussen binnenstad



en 19e eeuwse schil,



ontstaat een nieuw woonmilieu.



Detail Dordtsegevel en baksteen tectoniek, herkenbare plint, hoge ramen, grote gebaren markeren de entree van het hof.

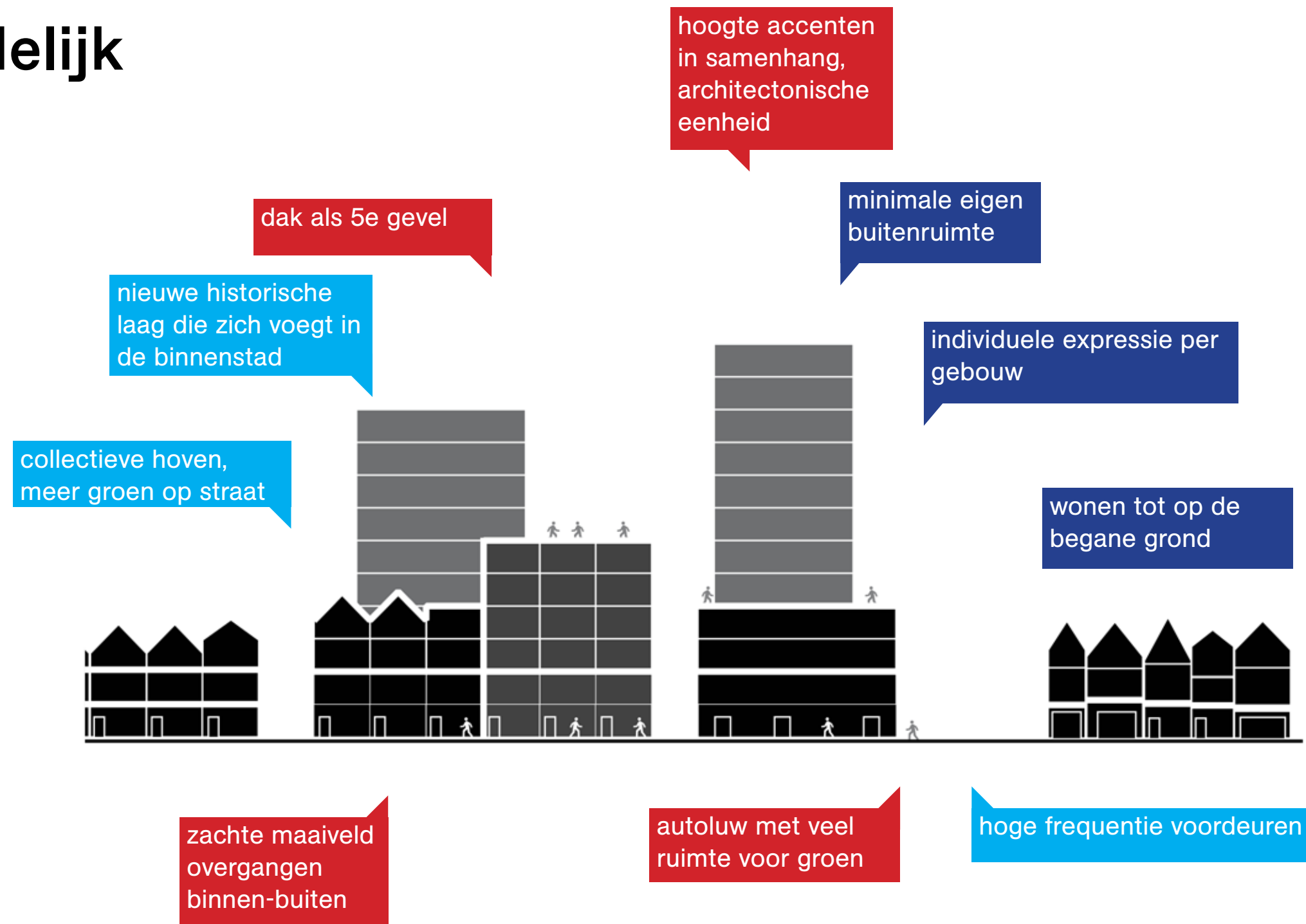


Hoge frequentie van voordeuren, eenheid en uitstraling per straat of bouwblok, op de begane grond kan gewoond maar ook gewerkt worden.



Langs de spuiboulevard wordt een kwaliteitsslag gemaakt waarbij verblijfskwaliteit langs het water voorop staat.

Een binnenstedelijk woonmilieu



Leidmotieven Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan geeft nader invulling aan het raamwerkplan. De beeldkwaliteit wordt beschouwd vanuit de historische lange lijnen waar het plan op aansluit; Geldeloze pad, Spuiboulevard en Spuiweg. Daartussen ontstaat een ensemble van gebouwen dat aansluit op de omgeving en ook een eigen woonmilieu vormt. Het beeld wordt op hoofdlijnen bepaald door een aantal overkoepelende principes.



Huidige situatie

1 Levendig en aantrekkelijk stuk stad

Er is een hoge frequentie aan voordeuren voor een levendig maaiveld, een sfeer die aansluit op de omliggende wijken.

Passend bij de binnenstad bestaat het plan uit diverse woningtypen naast elkaar.

Het gebied is hoogstedelijk, autoluw, fijnmazig en er is shared space voor voetgangers en fietsers; al deze ingrepen bij elkaar dragen bij aan een levendig en aantrekkelijk stuk stad.

2 Eigentijds en in aansluiting op de omgeving

Grote gebaren met oog voor detail. Grotere gebouwen langs de lange lijnen, kleiner in de tussenstraten, op elke plek individuele expressie per gebouw.

De aansluiting met de omliggende bebouwing komt vooral tot uiting langs de randen. De nieuwe bebouwing bouwt voort op de rijke context en geschiedenis van de 19e eeuwse schil en het centrum. Daar wordt een eigentijdse architecturale expressie aan toegevoegd, in harmonie met het bestaande.

3 Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief

Doordat het plan autoluw is, is er veel ruimte voor kwalitatief groen. Dat wil zeggen: bomen in volle grond, ruimte voor waterberging en infiltratie. Dit draagt bij aan het reduceren van hittestress, infiltratie van water(overlast) en een hogere verblijfskwaliteit op maaiveld.

Daarnaast biedt het ook kansen voor het vergroten van de biodiversiteit en het stimuleren van bewegen in de openbare ruimte.



4 Een samenhangende woonbuurt

Het plan bestaat uit bouwblokken rondom een hof, waaruit individuele panden af te lezen zijn. Het plan bestaat uit meerdere architectonische eenheden. Deze eenheden worden apart ontworpen. De diversiteit die zo ontstaat zorgt voor een rijke uitstraling van eenheid in een divers palet.

Een goede woonomgeving, die voorziet in diverse woonwensen is daarnaast ook sociaalduurzaam wanneer de inwoners er graag wonen.

5 Hoge kwaliteit van materialen

De Dordtse gevel wordt getypeerd door baksteen architectuur en een rijkheid in detail. Het uitgangspunt is een hoge kwaliteit van materialen zowel in bebouwing als in de inrichting openbare ruimte. Ook daken worden met zorg ontworpen en beschouwd als 5e gevel.

Het hoofdgevelmateriaal bestaat uit bakstenen in neutrale tonen die ook voorkomen in de historische binnenstad en 19e eeuwse schil. Dit is te combineren met nieuwe materialen zoals hout en groene gevels en thema's als duurzaam en circulair bouwen. Selectie van definitieve steen wordt gemaakt in overleg met supervisor (en welstand).

6 Compacte openbare ruimte en royale hoven

Gebouwen staan stevig op de grond, waar een zachte maaiveld overgang tussen binnen en buiten zorgvuldig wordt vormgegeven.

De plint is een verfijning van de architectuur van de opbouw, dit zijn nooit volledig gescheiden werelden. Ook in de middenzone kan bijvoorbeeld door middel van erkers of logias een relatie met de straat worden aan gegaan.

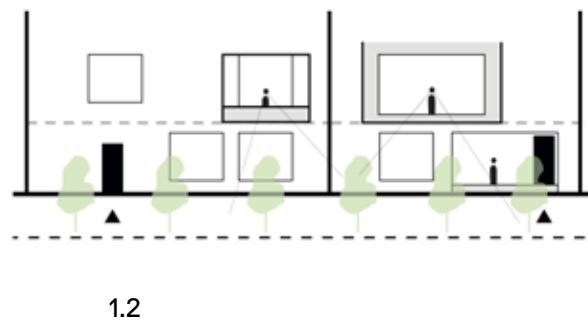
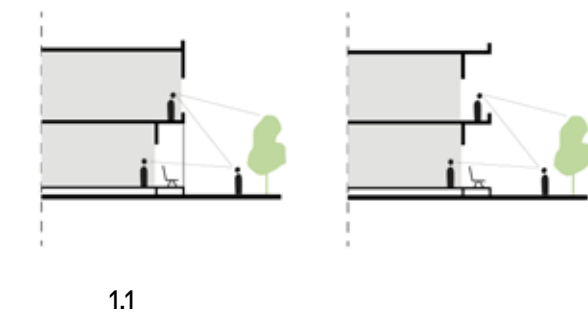
De openbare ruimte wordt strak geensceneerd door de omliggende bebouwing. Aan de binnenhoven is de rooilijn losser.

Algemene Beeldkwaliteitscriteria

Om samenhang in het plan te waarborgen zijn er op basis van de 6 principes algemene beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze gelden voor het hele plan. Per structuur en in aansluiting op de omgeving worden nog specifieke criteria geformuleerd. De algemene regels vormen de overkoepelende kaders.

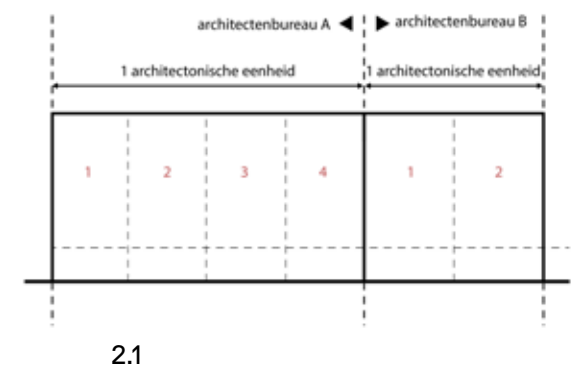
1 Levendig en aantrekkelijk stuk stad

1. Gevels zijn rijk vormgegeven om een optimale interactie met de straat en het leven op straat te faciliteren. Bijvoorbeeld door erkers, en loggia's.
2. Alle gebouwen dragen bij aan een goede binnen-buiten relatie ten opzichte van de openbare ruimte, met name op de eerste 2 bouwlagen.
3. Er zijn in het plan zo min mogelijk blinde gevels.

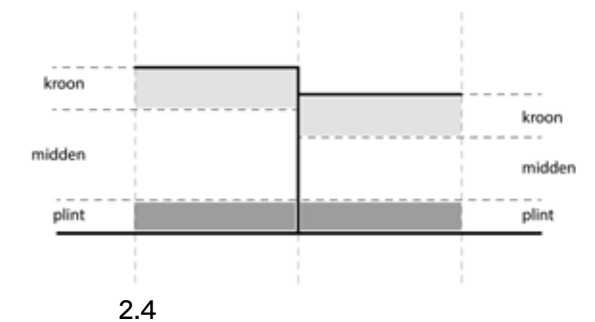


2 Eigentijds en in aansluiting op de omgeving

1. Aangrenzende architectonische eenheden worden door verschillende architectenbureaus ontworpen. De selectie van het architectenbureau vindt plaats op basis van een selectieprocedure waarin het bureau uiting geeft hoe het aansluit en invulling gaat geven aan de in dit BKP geformuleerde ambities. Bureaus worden uitgenodigd voor de selectie op basis van een shortlist die door supervisor - gemeente - marktpartij wordt opgesteld.

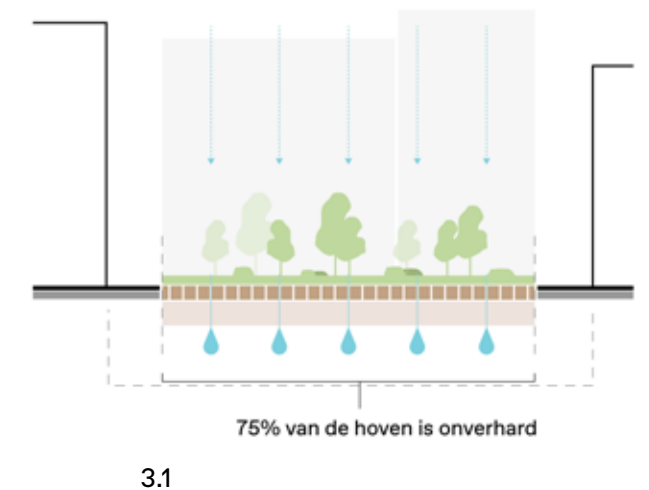


2. Elke architectonische eenheid heeft een eigen verticale ontsluiting. Trap gaat boven de lift.
3. Er zijn geen galerijen zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
4. Gebouwen hebben een driedelige opbouw in samenhang met elkaar; plint, midden, kroon.
5. Aanpalende gebouwen hebben een verschillende dakverdieping. De enige uitzondering hierop zijn aan elkaar grenzende eengezinswoningen.
6. Gebouwen worden de hoek om ontworpen en conformeren zich aan beide beeldkwaliteitszones waarin ze zich bevinden.



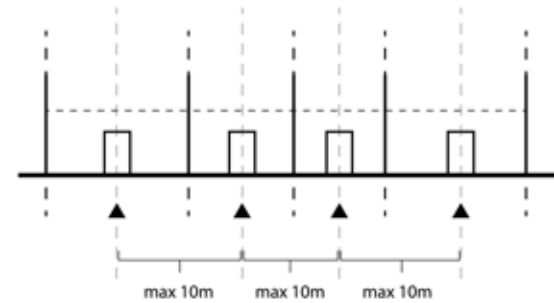
3 Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief

1. De inrichting van de openbare ruimte en de hoven draagt bij aan het verbeteren van de biodiversiteit en mag hittestress of wateroverlast (ten minste) niet verergeren. De hoven zijn voor ten minste 75% niet verhard, zodat er ruimte is voor bomen en planten in volle grond en hemelwater in de ondergrond kan doordringen. Het hof van 'Crownpoint' met parkeergarage vormt hierop een uitzondering.
2. Ook gevels en daken kunnen hieraan bijdragen door bijvoorbeeld een groene invulling en innovatieve toepassingen van energieopwekking.
3. De bestaande parkeergarage blijft behouden, wordt uitgebreid en voorzien van een deels begroeide gevel.

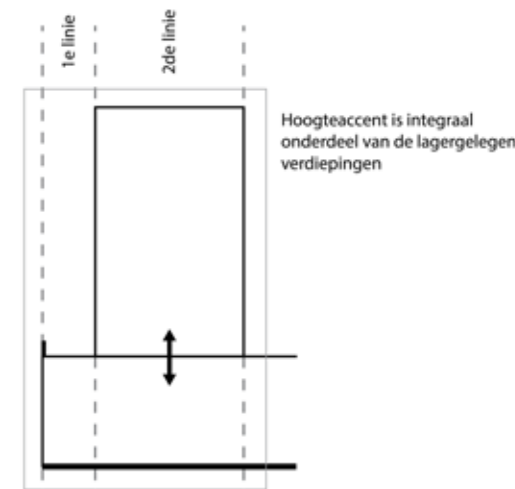


4 Een samenhangende woonbuurt

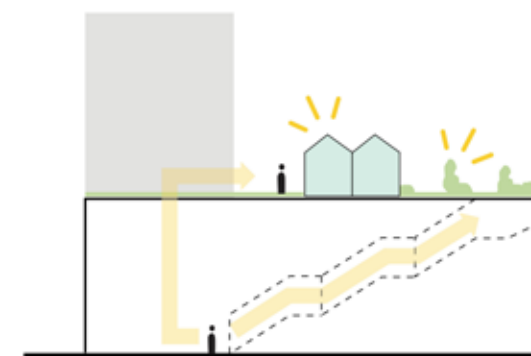
1. Doel is een hoogfrequente plint met gemiddeld elke 10m een entree aan de openbare ruimte.
2. Elk gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree aan de openbare ruimte.
3. Woningen op de begane grond hebben altijd een voordeur en een adres aan de straat en een private buitenruimte. Deze woningen hebben nooit een entree vanuit de lobby van het appartementencomplex.
4. Deze woningen hebben de kwaliteiten van een grondgebonden woning, ook wanneer de woning onderdeel is van een groter appartementengebouw.
5. Hoogteaccenten in het plan staan typisch in de 2e linie maar zijn integraal onderdeel van de bijbehorende lagere gelegen verdiepingen van de architectonische eenheid.



4.1



4.5



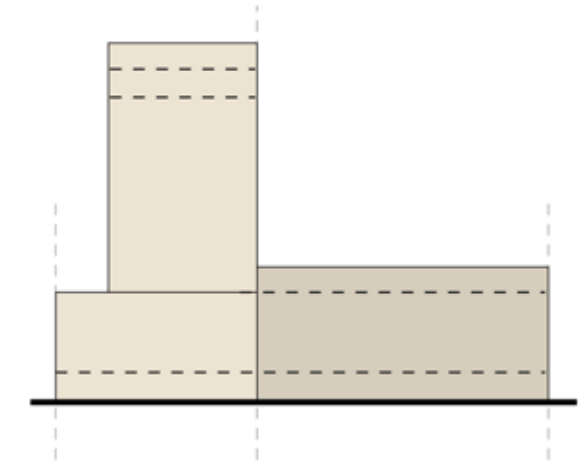
5.5

5 Hoge kwaliteit van materialen

1. Een zorgvuldig gekozen baksteen vormt het hoofdmateriaal van gebouwen grenzend aan de openbare ruimte, in aansluiting op de omgeving in de binnenstad en 19e eeuwse schil.
2. Circulair bouwen heeft de voorkeur. Accenten in houtbouw of groene gevels zijn gewenst.
3. Er wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectonische kwaliteit en samenhang in architectuur per ontwikkelings eenheid.
4. De gevels grenzend aan de hoven mogen ook volledig in het accent materiaal worden ontworpen.
5. Het dak wordt beschouwd als vijfde gevel en moet ook zo worden mee ontworpen. Het

dak is nooit alleen bitumen, het heeft altijd een dubbele bestemming (wateropvang, energieopwekking, menselijk verblijf of bijdrage biodiversiteit)

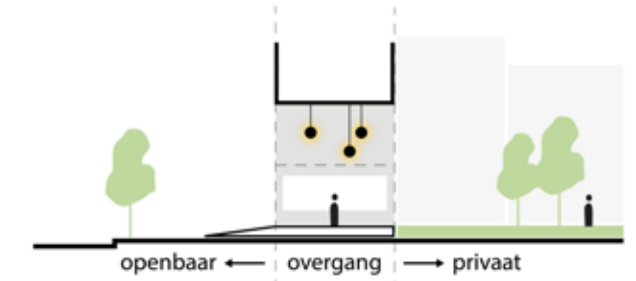
6. Kleur en materiaal loopt door van plint tot kroon.
7. Selectie van baksteen, kleur- en materialen palet vindt plaats op basis van goedkeuring door de supervisor en/of welstand.
8. Plannen worden pas voorgelegd aan Welstand na goedkeuring supervisor.



5.6

6 Compacte openbare ruimte en royale hoven

1. De woonkwaliteit van de hoven staat voor op. Parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten kwalitatief worden ingepast in de hoven en bijdragen aan de optimale woonbeleving.
2. Ook techniek zoals nutsgebouwen en afvalinzameling dient daarom inpassend te worden.
3. Hofentrees worden zorgvuldig en met rijke detaillering vormgegeven en zijn goed vindbaar vanuit de openbare ruimte en het hof.
4. Ze zijn sociaal veilig en geven uiting aan de overgang van publieke ruimte naar collectieve binnentuin.
5. Individuele en manshoge erfafscheidingen, zoals hekken of schuttingen zijn niet toegestaan.



6.4

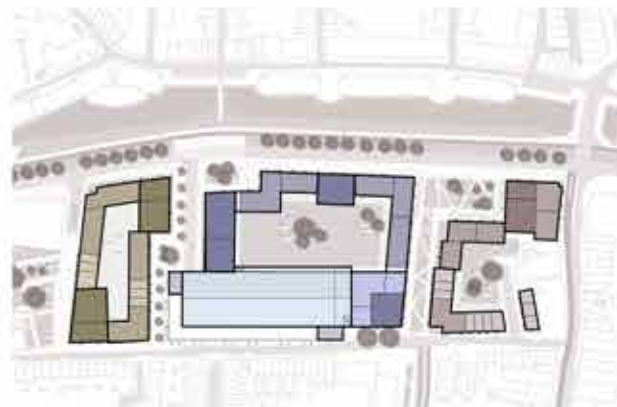
Criteria per zone

De nieuwe woongebouwen bieden naast een nieuw woonmilieu in Dordrecht ook de kans om het weefsel van de 19e eeuwse schil en de binnenstad aan te helen. Om dit mogelijk te maken is de beeldkwaliteit opgezet uit de lange lijnen waarop het plan aansluit; Spuiboulevard, Geldeloze pad en Spuiweg.

Voor elk van deze lange lijnen worden specifieke uitspraken gedaan ten behoeve van onder andere architectuur, uitstraling, massaopbouw en materialiteit.

Ook voor de overige visuele eenheden zoals de binnenhoven of de tussenstraten worden gerichte uitspraken gedaan over de samenhang.

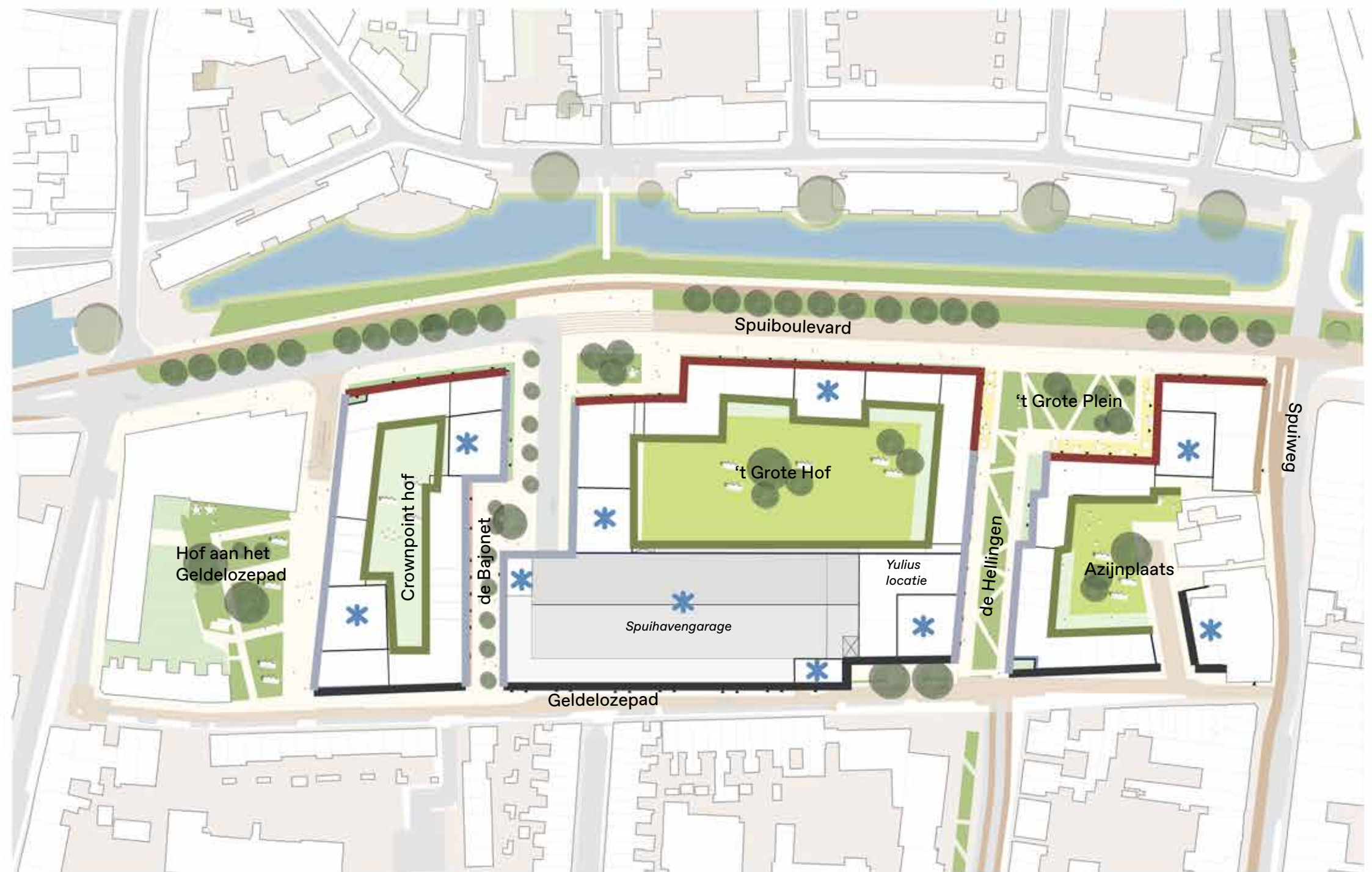
De 6 principes en algemene criteria blijven overkoepelend gelden voor het hele plan.



Architectonische eenheden

Beeldkwaliteit structuren

- Spuiboulevard
- Spuiweg
- Geldeloze pad
- Tussenstraten
- Binnenhoven
- ✱ Specials
- ✱ Torens / Speciale woningen / Spuihavengarage



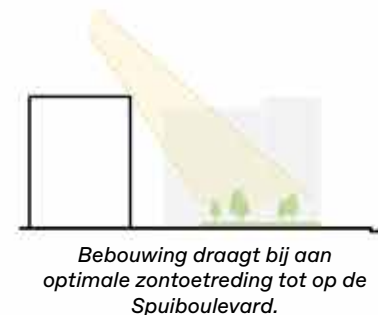
Spuiboulevard



Maat & schaal

Aansluiting op de context

- Zowel in de hoogte als in de rooilijn wordt een overgang gemaakt tussen de aangrenzen gebouwen op de Spuiboulevard. De hoekpanden geven invulling aan deze overgang door te middelen in de verspringing van de rooilijn en hoogte.
- De Spuiboulevard wordt een groene boulevard uitnodigend voor verblijf met een groen karakter.
- De pleinen zorgen voor optimale zontoetreding tot op de Spuiboulevard. De bebouwing draagt hier optimaal aan bij.



Korrelgrootte

Individuele panden shouder aan schouder

- De breedte van gevel grenzend aan de Spuiboulevard is maximaal 36m.

Bouwhoogte

Langs de spuiboulevard ontstaat een gevarieerd profiel met afwisselende bouwhoogtes.

- De bebouwing aan de Spuiboulevard varieert tussen de 14-20m hoog (4-6 bouwlagen).
- De maximale bouwhoogte is 20m of 6 bouwlagen.
- Er staat één toren in de rooilijn als uitzondering op de regel. Deze is maximaal 32m hoog (10 bouwlagen)



Individuele gebouwen maken samen een stedelijk bouwblok



Gebouwen gaan de hoek om en vormen samen een bouwblok.



Set-back is mogelijk op de hoogste verdieping.



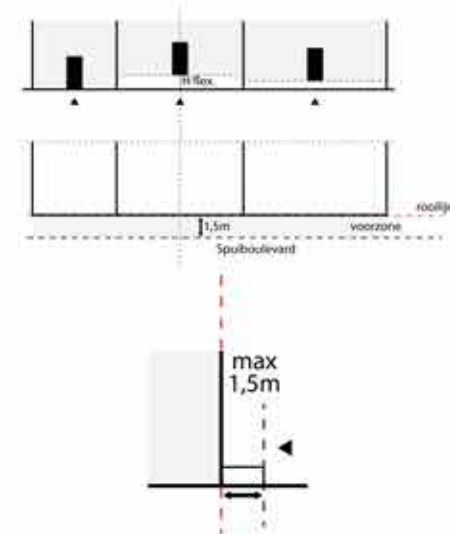
Panden zijn hoger dan breed, bij uitzondering staat er 1 toren in de rooilijn.

Relatie met de straat

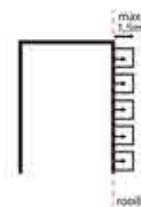
Overgangszone & buitenruimte

Elk gebouw langs de Spuiboulevard heeft een eigen voorzone.

- Elke grondgebonden woning (dat wil zeggen, een woning op de begane grond) heeft een eigen voorzone met voordeur aan de straat.
- De voorzone is maximaal 1,5m vanuit de rooilijn en continue langs de Spuiboulevard. Er zijn geen verspringingen in de voorzone.
- De voorzone wordt vormgegeven in afstemming met de aangrenzende panden en kan een hoogteverschil overbruggen.
- Invulling van de voorzone is passend bij het groene karakter Spuiboulevard en is in vormgeving onderdeel van de architectuur.
- Erkers en balkons steken maximaal 1,5m uit vanuit de rooilijn
- De half verdiepte parkeeroplossing op de Crownpoint locatie is niet zichtbaar (op de entree van de garage na) vanaf de openbare weg.



De voorzone steekt maximaal 1,5m uit de rooilijn en kan een hoogteverschil overbruggen.



Erkers en balkons steken maximaal 1,5m uit vanuit de rooilijn.

Opbouw & parcelering

Een leesbare driedelige opbouw.

- Boven de 4e bouwlaag is er een set back mogelijk.
- De vrije hoogte van de begane grond verdieping is hoger dan de typische verdiepingshoogte en is minimaal 3,5m.
- De dakvorm is vrij, maar dient aan te sluiten op de context: platte daken en reguliere kapvormen zijn toegestaan.



Daken kunnen ook een verblijfsfunctie hebben.



Groene daken waar op gekeken wordt, en ter bevordering van een klimaatadaptief ontwerp.



Dakterras



Individuele woningentrees aan de straat



Herkenbare hoofdentrees



Erkers zorgen ook op de verdieping voor een goede relatie met de straat.



Gebouwen hebben een duidelijke opbouw; plint, middenzone en kroon.



De eerste 2 verdiepingen zijn rijk aan detail, waardoor entrees goed herkenbaar zijn.



Overgangszone kan bijdragen aan groen karakter van de boulevard.

Uitstraling

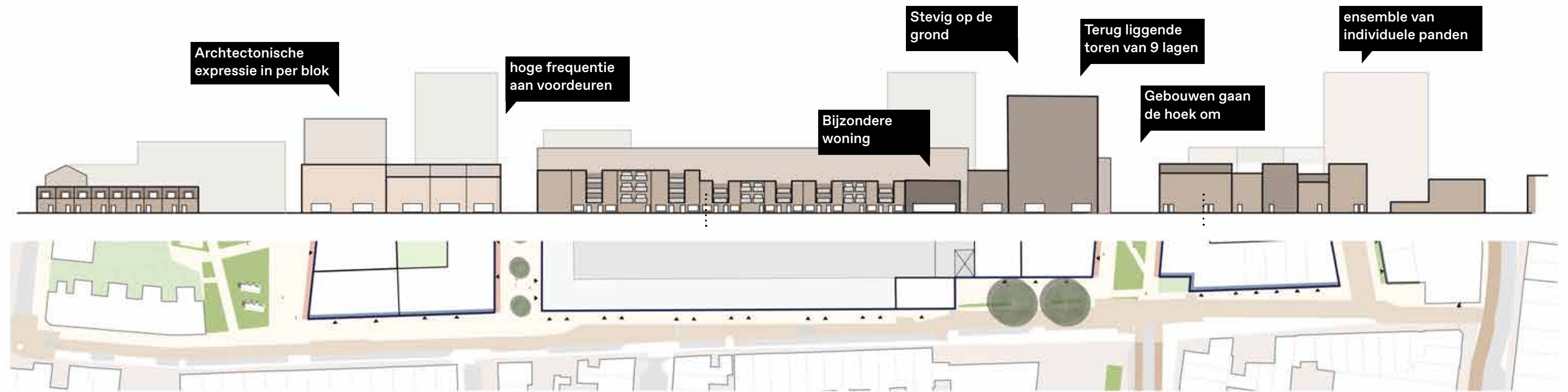
Kleur- & materiaalgebruik

Bekende materialen met moderne duurzame accenten.

- Hout en begroeing als gevelbekleding dient in de basis als accent, tenzij dit kwalitatief in volle overtuiging kan worden toegepast op het hele gebouw. In dat geval wordt dit gebouw een uitzondering in het gevelbeeld.
- Kleuren van kozijnen, deuren en betimmeringen worden gekozen uit de Dordtse kleurenwaaier voor de 19e eeuwse schil of de binnenstad.



Geldeloze pad



Maat & schaal

Aansluiting op de context

- Verspringende roolijnen sluiten aan op de roolijnen van omliggende bebouwing.
- Bijzonder hoekgebouw op kruising met de Hellingen.

Korrelgrootte

Samenkomst van korrelgroottes.

- Samenkomst van verschillende korrelgroottes en woningtypes. Grondgebonden woningen, appartementen en een toren hebben allemaal adressen aan het Geldeloze pad.
- De breedte van de gevel grenzend aan het Geldeloze pad varieert tussen de 5,2 en 25m.
- Er is een sterke architectonische samenhang per ontwikkelings-eenheid.



Samenkomst van verschillende korrelgroottes en woningtypes.

Bouwhoogte

Voegt zich in de 19e eeuwse schil.

- De maximale bouwhoogte direct aan de straat is 14m (of maximum 4 bouwlagen).
- Uitzondering is de, in de rooilijn terug gelegen, toren op de Yulius locatie. Deze is maximaal 29 meter hoog (of 9 bouwlagen).



Afwisselende korrel en bouwhoogte vormen samen één bouwblok.



Gebouwen gaan de hoek om en sluiten op beide straten goed aan.



Speciale woning tegen de gevel van de parkeergarage.



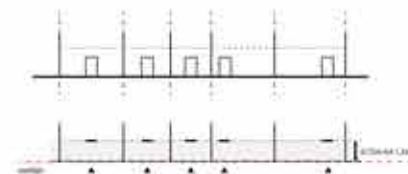
Verschillende woningtypes komen samen.

Relatie met de straat

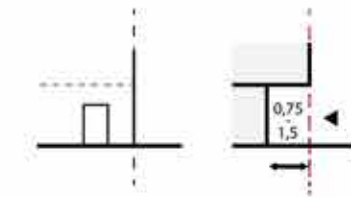
Overgangszone

Achter de rooilijn!

- Elk gebouw langs het Geldelozepad heeft een eigen overgangszone en voordeur aan de straat. Deze overgangszone is achter de rooilijn gelegen.
- Deze overgangszone is tussen 0,75 en 1.5m diep en integraal onderdeel van de architectuur.
- De half verdiepte parkeeroplossing op de Crownpoint locatie is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.



Elk gebouw langs het Geldelozepad heeft een eigen overgangszone en voordeur aan de straat.



Deze overgangszone is achter de rooilijn gelegen.

Opbouw

De gevel als architectonische eenheid.

- Buiten de rooilijn stekende gevelelementen, zoals een balkon of erkers zijn niet toegestaan
- Panden onderscheiden zich door detail en compositie van de gevel.
- Binnen de kaders van de voorgaande regels zijn diverse dakvormen mogelijk.



Een ensemble met losse panden.



Setbacks vanaf de rooilijn om buitenruimte te maken.



Geen overhangende balkons of erkers.



Combinatie baksteen hout.



Één basis kleur, met een accentkleur.



reliëf en compositie zorgen voor eigen architectonische uitstraling.

Uitstraling

Kleur- & materiaalgebruik

Bekende uitstraling met moderne accenten

- Gevels worden als een samenhangend geheel (maar niet door één architect) ontworpen per ontwikkelingsfase.
- De gebouwen binnen hetzelfde bouwblok grenzend aan het Geldelozepad zijn architectonisch familie van elkaar.
- Kleuren van kozijnen, deuren en betimmeringen worden gekozen uit de Dordtse kleurenwaaier voor de 19e eeuwse schil.



Interne (terugliggende) zone voor een prettige overgang openbaar privé.



De panden zijn familie van elkaar, maar krijgen toch elk een eigen architectonische uitstraling.



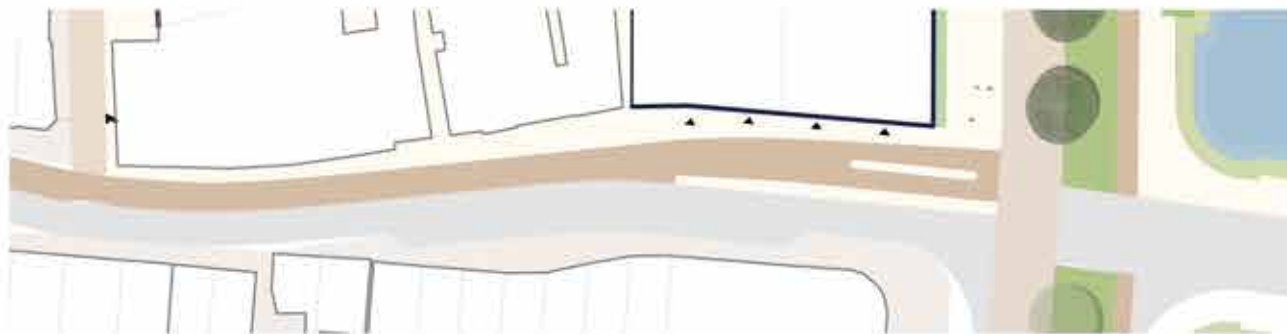
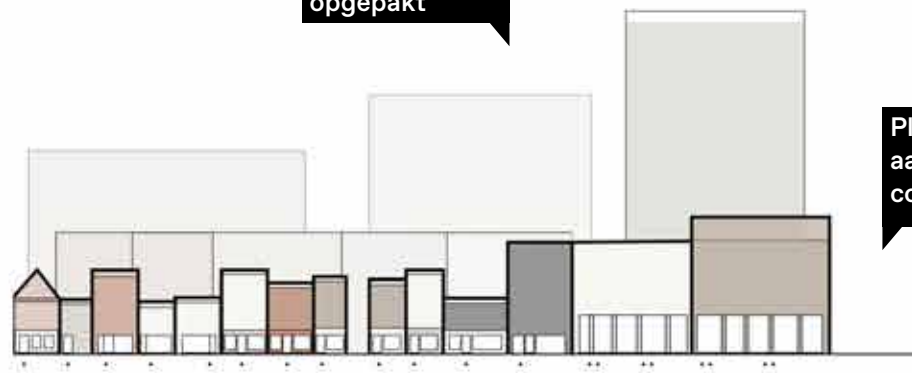
Dak wordt gebruikt als buitenruimte doormiddel van een terugliggende bovenste verdieping.

Spuiweg

Bouwhoogte middelt tussen de Spuiboulevard en de historische bebouwing Spuiweg

Rooilijn Spuiweg wordt opgepakt

Plintzone in aansluiting op de context



Maat & schaal

Aansluiting op de context

Historische route naar het centrum.

- Het profiel van de Spuiweg wordt afgemaakt als begeleiding van de historische route naar het centrum.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar het hoekgebouw van Spuiweg en Spuiboulevard.

Korrelgrootte

Een overgang in schaal.

- De korrelgrootte neemt stapsgewijs toe richting de Spuiboulevard. De korrel is groter dan de bestaande bebouwing langs de Spuiweg maar kleiner dan die van de Spuiboulevard.
- Een bijzonder hoekgebouw begeleidt de ruimte van Spuiweg naar Spuiboulevard.

Bouwhoogte

Een overgang in hoogte.

- De maximale bouwhoogte is 17 meter of 5 bouwlagen.



Hoekgebouwen worden als zodanig ontworpen en begeleiden de openbare ruimte.



Stapsgewijze opbouw richting een grotere schaal.



Rijke detaillering in de plintzone

Relatie met de straat

Overgangszone

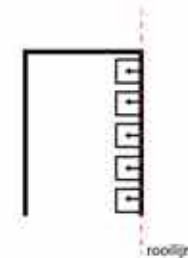
De rooilijn is heilig!

- De rooilijn is een harde grens waar niet overheen wordt gebouwd. Er is langs de Spuiweg geen sprake van een voorzone buiten de rooilijn.
- De plint zone is twee bouwlagen hoog en biedt ruimte voor niet-woonfuncties.

Opbouw

Aantrekkelijke plinten

- De gevel wordt als één architectonisch geheel per architectonische eenheid ontworpen van plint tot kroon.
- Extra aandacht naar geveldetailering in de plint in aansluiting op de omliggende bebouwing.
- Op de verdieping zijn set backs, inpandige balkons of loggia's mogelijk. Buiten de rooilijn stekende gevelelementen, zoals een balkon of erkers zijn niet toegestaan.
- De bovenste verdieping heeft een set back heeft van ten minste 5m.



Buiten de rooilijn stekende gevelelementen, zoals balkons of erkers zijn niet toegestaan.



Plinten zijn transparant en uitnodigend



Panden krijgen een eigen ontwerp variërend in kleur



Zelfde kleur van plint tot kroon

Uitstraling

Kleur- & materiaalgebruik

- De uitstraling van de plint is transparanter dan de rest van het gebouw.
- Aan elkaar grensende panden kennen een verschillende materialisatie
- Kleuren van kozijnen, deuren en betimmeringen worden gekozen uit de Dordtse kleurenwaaier voor de 19e eeuwse schil.



Dubbele plint hoogte.



Subtiële interne overgangszone tussen voordeur en straat.



Mogelijke setback bovenste verdieping, mits onderdeel van de architectonische uitstraling van het pand.

Torens

Maat & schaal

Korrelgrootte

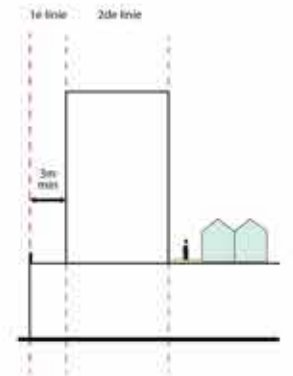
Een subtiele inpassing van hoogte accenten.

- Torens staan altijd in de 2e linie.
- De set-back is minimaal 3 meter vanaf de rooilijn
- De footprint van de torens is maximaal 22mx20m.
- De lagergelegen daken van de middenbouw waaraan de toren grenst worden altijd multifunctioneel gebruikt als verblijfsruimte.

Bouwhoogte

Een herkenbare hoogte langs de Spuiboulevard.

- De maximale bouwhoogte van de torens ligt vast.
- De torens zijn altijd 4 lagen hoger dan de onderbouw en dan aangrenzende gebouwen.



Torens staan altijd in de 2e linie.
De set-back is minimaal 3m vanaf de rooilijn.

Eenheid van
plint tot kroon

Torens ogen
rank en slank

torens staan in
de 2e linie



Een Orthogonaal ensemble.



Ranke torens.



Minimaal 3m setback



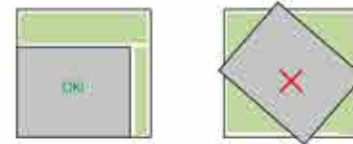
Torens staan in de tweede linie

Relatie met de straat

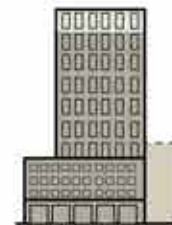
Oriëntatie

Een orthogonale compostie

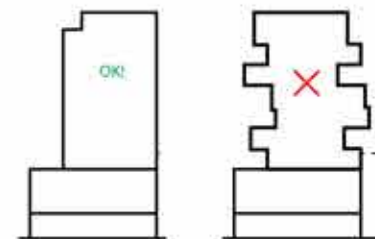
- Alle torens hebben een alzijdige oriëntatie. De gevel wordt alzijdig ontworpen.
- De torens zijn niet getordeerd ten opzichte van de onderbouw.



Torens zijn niet getordeerd ten opzichte van de onderbouw.



Elke toren is een architectonische eenheid van plint tot kroon.



Torens ogen rank en slank en kennen een gevelcompositie die de verticaliteit benadrukt.

Opbouw

- Elke toren is een architectonische eenheid van plint tot kroon.
- De toren heeft een rijke en uitgesproken kroon.

Buitenruimte

Iedereen een buitenruimte

- Loggia's, erkers en balkons zijn mogelijk binnen de rooilijn en, wanneer die er is, de overgangszone.



Gebruik van erkers balkons of loggia's.



Als eenheid ontworpen.



Mogelijke setback van de kroon.



Zowel de boven als onderbouw van de toren krijgt dezelfde architectonische uitstraling



Benadrukken van de kroon.



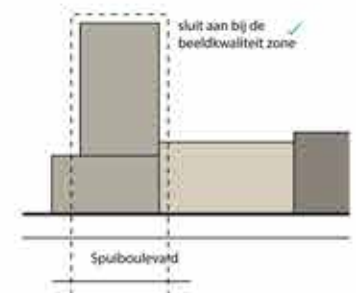
Leesbare plint van 2 lagen.

Uitstraling

Eenheid

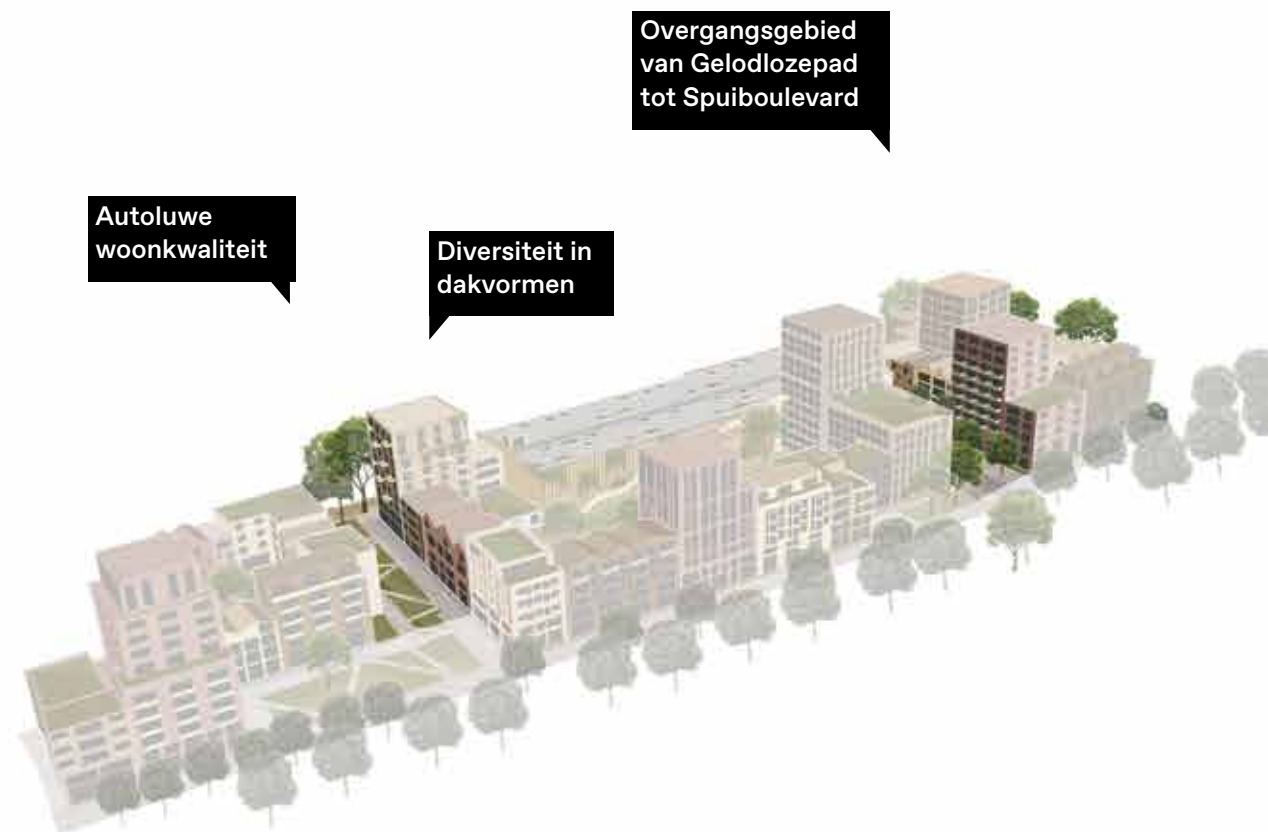
Architectonische eenheid van plint tot kroon.

- Materiaalkeuze sluit aan bij de beeldkwaliteit zone waaraan de toren het adres heeft
- De torens vormen onderling een samenhangend beeld. Materialen zijn op elkaar afgestemd met goedkeuring van de supervisor. In de materiaalkeuze is de historische binnenstad en 19e eeuwse schil altijd leidend.
- Torens ogen rank en slank en kennen een gevelcompositie die de verticaliteit benadrukt.
- Kleuren van kozijnen, deuren en betimmeringen worden gekozen uit de Dordtse kleurenwaaier voor de 19e eeuwse schil of de binnenstad.



Materiaalkeuze sluit aan bij de beeldkwaliteit zone waaraan de toren het adres heeft.

Tussenstraten



Maat & schaal

Korrelgrootte

Informeel en divers

- Er is hier een samenkomst van verschillende korrelgroottes.
- De korrelgrootte wordt groter in de richting van het centrum en brengt zo oriëntatie aan in de tussenstraten.
- De korrel bestaat uit diverse woningtypen: grondgebonden, appartementen en torens.

Bouwhoogte

Overgangszone met verspringende hoogtes.

- Nabij het Geldloze pad wordt er maximaal tot 14m hoog gebouwd of 4 lagen
- Nabij de Spuiboulevard is dit maximaal 20m of 6 lagen.
- Uitzondering hierop vormen de torens



Afwisseling in bouwhoogte.



Mogelijke plek voor cpo of po

Relatie met de straat

Overgangszone

Ogen op de straat!

- Elke woning heeft een overgangszone tussen openbaar en privé.
- De voorzone volgt een continue lijn langs de verschillende straten. De voorzone volgt daarbij niet eventuele verspringingen in de rooilijn.
- De voorzone wordt vormgegeven in afstemming met de aangrenzende panden en kan een hoogteverschil overbruggen tussen openbare ruimte en privaat gebouw.
- Invulling van de voorzone is passend bij het karakter van de straat en is in vormgeving onderdeel van de architectuur.
 - De voorzone langs een autovrije straat met een Delfsestoep is maximaal 1,5m.
 - Uitzondering in de continue voorzone is aan de straat richting Spuihavengarage, deze heeft een voortuin en is maximaal 2m.
 - Balkons en erkers zijn mogelijk vanaf 2 bouwlagen boven het maaiveld. Deze kunnen nooit meer dan 1,5m uitsteken.
- De invulling van de overgangszone is zo groen mogelijk.
- De half verdiepte parkeeroplossing op de Crownpoint locatie is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.



Delfse stoep voor de woning aan de autovrije straten



Voortuin voor de woningen gelegen aan de inrit van de parkeergarage.



Set-backs en balkons zorgen voor ogen op de straat.



Elk pand een eigen uitstraling.



Gebruik van groene gevels.



Een terugliggende bovenste verdieping voor verblijfsruimte.



Verschillende dakvormen schouder aan schouder

Uitstraling

Opbouw

Elk pand een eigen persoonlijkheid!

- Vrije dakvorm.
- Gebouwen hebben een opbouw van plint-midden-kroon.

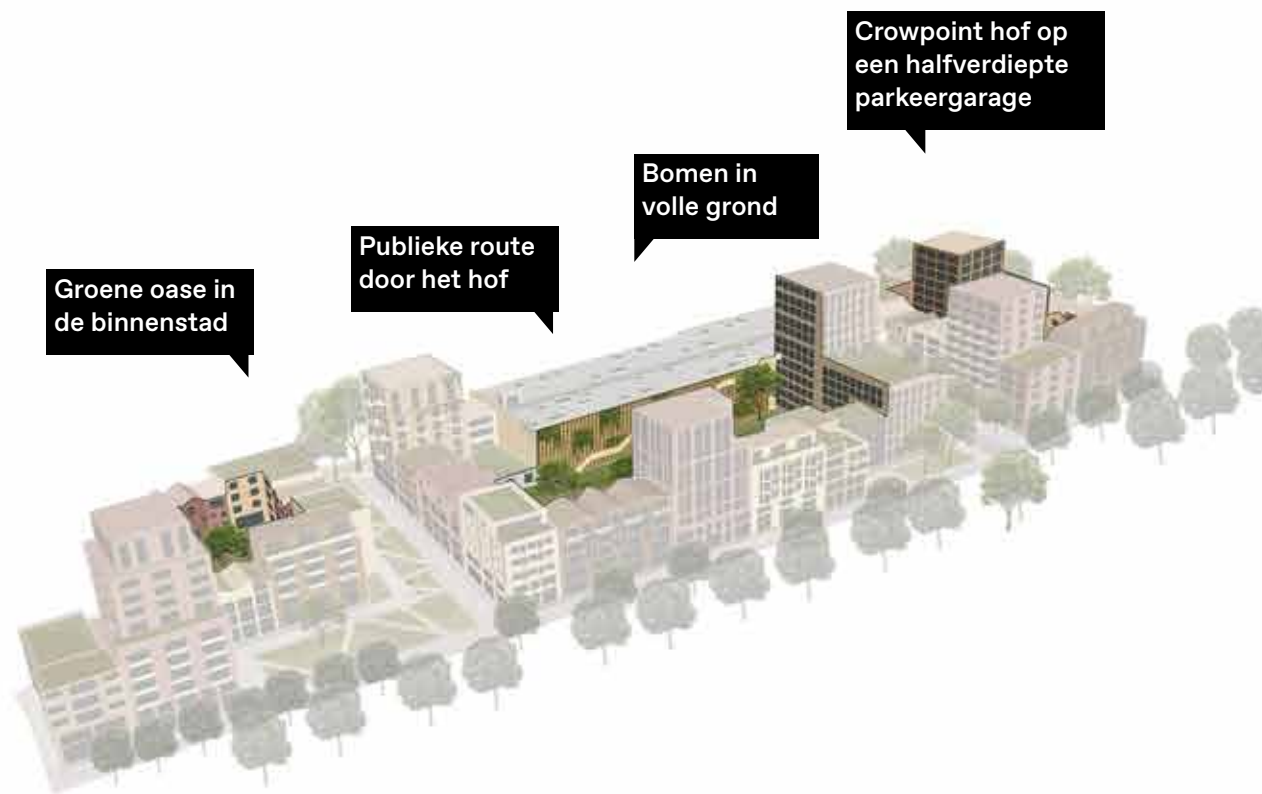
Kleur en materiaal

Grote verscheidenheid binnen de kaders

- Binnen het algemeen meegegeven kleur- en materiaalpalet is een hoge mate van diversiteit mogelijk.
- Buurpanden kennen een verschillend kleurgebruik.
- Kleuren van kozijnen, deuren en betimmeringen worden gekozen uit de Dordtse kleurenwaaier voor de 19e eeuwse schil of de binnenstad.



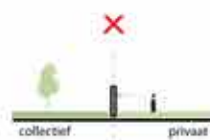
Hoven & Hofzijden



Karakteristieken

Voortbouwend op een traditie van Dordtse hoven.

- Het Crowpoint hof is niet publiek toegankelijk.
- De andere hoven zijn overdag gedeeltelijk openbaar toegankelijk en goed vindbaar vanaf de straat.
- De hoven kennen drie zones: openbaar toegankelijk, collectief (louter voor bewoners van het bouwblok), privaat
- De hoven bieden de mogelijkheid voor een private ruimte bij de woning die open verbonden is met het collectieve hof. Afscherming tussen privé en collectief worden ontworpen door de landschapsarchitect. Schuttingen, hekken en andere afscheidingen hoger dan 1 meter zijn niet toegestaan, hagen, andere vegetatievormen en trapredes wel.
- De hoofdentrees van de gebouwen bieden direct toegang tot het hof.



Schuttingen, hekken en andere afscheidingen hoger dan 1 meter zijn niet toegestaan,



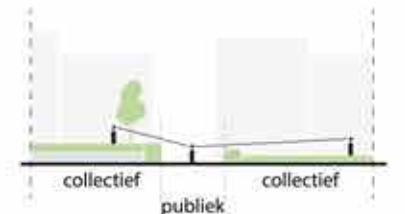
hagen, andere vegetatievormen en trapredes wel.

Openbaar/collectief

Openbaar pad

Subtiële afscheiding tussen de collectieve tuin en het openbare pad.

- De collectieve tuin wordt gescheiden van het openbare pad door het hof door middel van natuurlijke scheiding, zoals een haag en een hoogteverschil.
- Er blijft steeds een visuele relatie mogelijk tussen het openbare pad en de collectieve tuin.



De collectieve tuin wordt gescheiden van het openbare pad door het hof door middel van natuurlijke scheiding zoals een haag en een hoogteverschil.

Collectieve tuin

Een groene oase in de binnenstad.

- Bomen staan in de volle grond.
- Zo veel mogelijk (minimaal 75%) groene grondbedekking en een natuurlijke uitstraling. Verharding wordt geminimaliseerd (max. 25%).
- De collectieve hoven bieden voldoende speelaanleiding en plekken om samen te komen voor de bewoners.



Gezamenlijke tuin ingericht voor ontmoeting.



Speelvoorzieningen



Verhoging in het hof.



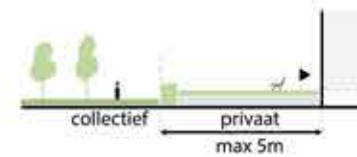
groene gezamenlijke tuin.

Relatie met het hof

Overgangszone

Gezamenlijke en eigen buitenruimte.

- De private zone tussen woning en collectieve tuin is maximaal 5m diep.
- De overgangszone kan een hoogteverschil opnemen overbruggen tussen collectief hof en privaat terras. Dit hoogteverschil wordt mee ontworpen met de architectuur, door architect en landschapsarchitect.



De private zone tussen woning en collectieve tuin is maximaal 5m diep.

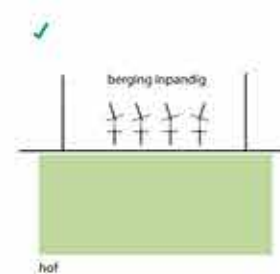
Opbouw

Sociale controle door vrij zicht op de binnentuin.

- Er is vrij zicht vanaf elke verdieping op het collectieve hof.
- Groen wordt waar mogelijk op een duurzame manier geïntegreerd in de gevel.
- Setbacks en balkons zijn gewenst. De gevels langs de hoven van de woongebouwen hebben een informelere uitstraling dan langs de openbare ruimte.



Harde erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Er blijft steeds vrij zicht op de collectieve tuin.



Bergingen zijn geen onderdeel van de invulling van de hoven.

Erfafscheidingen

Een collectieve keuze.

- Harde erfafscheidingen tussen privaat en collectief zijn niet toegestaan. Privacy wordt gewaarborgd door strategische invulling van de tuin met beplanting of door subtiele hoogte verschillen. Er blijft steeds vrij zicht mogelijk op de collectieve tuin.
- Ontwerpvoorstellen per ontwikkelingsunit worden goedgekeurd door de supervisor, voordat ze uitgevoerd mogen worden.
- Bergingen zijn geen onderdeel van de invulling van de hoven. Deze worden altijd inpandig ingepast en worden bij voorkeur geclusterd per ontwikkelingsunit.



Private buitenruimte aan collectief hof.



Vrij zicht vanaf elke verdieping,



Collectieve keuze erfafscheidingen.



Informelere uitstraling langs het hof.



Voorbeeld architectuur aan een collectieve binnentuin



Groene gevels als duurzaam alternatief gevelmateriaal.

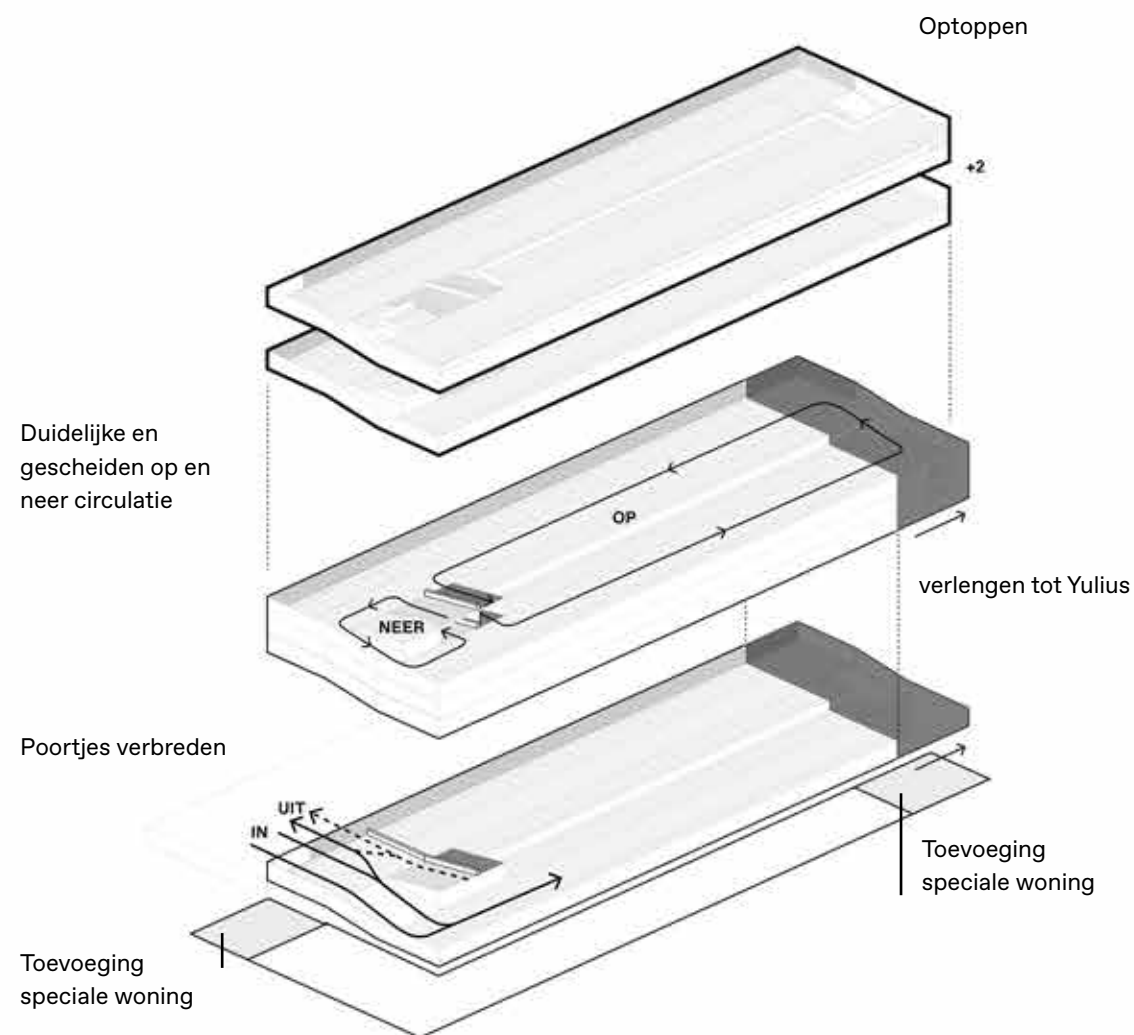
Uitstraling

Kleur- & materiaalgebruik

Een collectieve keuze.

- Kleur en materiaal keuze per hof wordt door de gezamenlijke architecten in overleg met de supervisor bepaald.
- De materialisering mag afwijken van het hoofdgevelmateriaal in de openbare ruimte ten behoeve van duurzame alternatieven als hout en groene gevels.
- Er wordt gestreefd naar een informelere sfeer en uitstraling, passend bij de woonfunctie van het hof.

Spuihaven garage



Karakteristieken

Spuihavengarage als uitzondering op de beeldkwaliteitzones.

- De Spuihavengarage is gedeeltelijke zichtbaar in verschillende beeldkwaliteitzones; Geldeloze pad, Tussenstraten en Hoven.
- De beeldkwaliteitscriteria van deze garage wijken af van deze zones.
- Er moet steeds een samenhang in beeldkwaliteit zijn per zone, hierin moet het beeld van de Spuihavengarage zich in voegen.

Zichtbaarheid

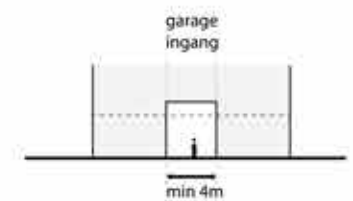
Extra aandacht voor de zichtbare gevels.

- De garage is zichtbaar vanaf het Geldeloze pad, de tussenstraten en in het grote hof.
- De gevelexpressie is bescheiden en ondergeschikt aan de algehele beeldkwaliteit van de zone waarin de garage tot uiting komt.
- De gevels hebben een hoge beeldkwaliteit. Ze zijn zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd.
- Het interieur van de garage staat in dienst van de routing, oriëntatie en veiligheidsbeleving in het gebouw.

Entrees

Uitnodigende entrees

- De voetgangersentrees zijn goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en uitnodigend en sociaal veilig gedurende 24 uur.
- De entrees voor voetgangers hebben overmaat, zijn minimaal 4m breed en hoger dan 1 verdiepingshoogte.



Entrees voor voetgangers hebben overmaat



Extra aandacht aan de gevel



Overmaat entrees



Kwalitatief gevelmateriaal

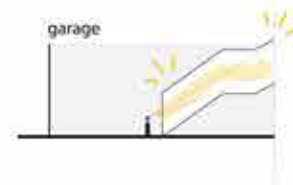


Transparante entrees

Relatie met het hof & Uitstraling

Overgangszone

- Naar het grote hof heeft de garage een overgangszone.
- De overgangszone wordt vormgegeven door een actieve gevel, met een geveltrap als ontsluiting van de garage. De trap is comfortabel en nodigt uit tot bewegen. De trap steekt maximaal 2,5 meter uit.



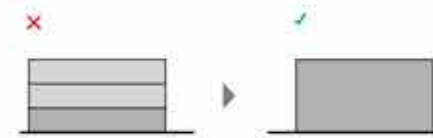
De overgangszone wordt vormgegeven door een actieve gevel

Opbouw

- Er is een hogere mate van detaillering vereist voor de eerste twee lagen. Deze lagen worden beschouwd als de plintzone.
- De gevel oogt als 1 geheel en heeft geen duidelijke scheiding van plint-middendeel-kroon zoals de woongebouwen dat wel hebben.

Kleur en materiaal

- Garage is een bijzondere eye-catcher gemaakt van duurzame materialen. Afwisseling tussen vegetatie, open delen, glas en houten lamellen.
- Het interieur is licht en sociaal veilig.
- Bij de materiaalkeuzes voor interieur en exterior moet de lichthinder en geluidsbelasting op het hof zoveel mogelijk worden beperkt.



De gevel oogt als 1 geheel en heeft geen duidelijke scheiding van plint-middendeel-kroon



Prettige lichte parkeergarage.



Mogelijke activiteiten op het dak van de parkeergarage.



Trap langs de gevel



Groene gevel in het hof



Afwisseling groen en lamellen

Specials

Speciale woningen

- Twee bijzondere woningen tegen de gevel van de parkeergarage.
- Selectie van de architect vindt plaats op basis van een visiepresentatie aan supervisor en gemeente.
- Deze woningen mogen gemotiveerd afwijken van de beeldkwaliteitszones na goedkeuring supervisor. Maar dienen zich wel te houden aan de Algemene Beeldkwaliteitseisen.



Voorbeelden bijzondere woningtypes voor tegen de gevel van de parkeergarage.



DeZwarteHond.
Architecture | Urbanism | Strategy