

Beeldkwaliteitplan **De Erven**

de beeldkwaliteit van "De Erven" uitgeschreven



Beeldkwaliteitplan de erven

de beeldkwaliteit van de erven uitgeschreven

Dordrecht, december 2011



INHOUD

1. INTRODUCTIE
2. DE BINNENSTAD ALS INSPIRATIE
3. BEELDCLUSTERS
4. KENMERKEN VOOR DE BEELDKWALITEIT
5. OPENBARE RUIMTE

COLOFON

1. INTRODUCTIE

Inleiding

Stadswerven is in Dordrecht en de omliggende Drechtsteden een uniek ontwikkelingsgebied. Uniek, omdat het tegen de binnenstad aan ligt en door water is omgeven. Uniek, omdat het buitendijks ligt, waar eb en vloed voor wisselende waterstanden zorgen in de rivieren. Stadswerven moet een nieuwe plek worden in de stad die attractief en onderscheidend is als kwalitatieve aanvulling op de binnenstad. Naast de woonfunctie moeten veel andere functies een plek in het gebied kunnen krijgen zodat een levendig, kleinstedelijk woonmilieu ontstaat. Activiteiten op het water, cultuur, bedrijvigheid, werken en ontspanning.

Voor het gebied is in februari 2009 een Masterplan gemaakt en op 14 mei 2009 door de Raad vastgesteld. Aansluitend is het Masterplan in november 2009 vertaald in een Stedenbouwkundig plan en bijbehorend Beeldregieplan. De kwaliteiten en ambities uit de bovengenoemde documenten worden nu verder uitgewerkt in dit beeldkwaliteitplan "de Erven" dat sturing moet geven aan de ruimtelijke, functionele en kwalitatieve ontwikkeling van het eerste deelgebied

Koppeling met het Q-team

Voor de begeleiding en beoordeling van de kwalitatieve aspecten van de bouwplannen is het Q-team Stadswerven aangesteld. De formele toetsing door de welstandscommissie wordt overgedragen aan dit Q-team. Ontwikkellende partijen zullen in een intensief traject, op basis van het beeldkwaliteitplan, samenwerken met het Q-team. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Belangrijke uitgangspunten zijn het vasthouden van de ruimtelijke kwaliteit en ambitie van de beschreven hoofdoelen. Het beeldkwaliteitplan mag echter geen star document zijn maar moet flexibiliteit en veranderingen toe kunnen staan als (markt)omstandigheden daar aanleiding toe geven. De middelen die daarvoor kunnen worden ingezet kunnen variëren. In dit plan is, door middel van referenties, een aanzet gemaakt.





De punt

De erven

De haven noord

Wervenpark west

Wervenpark oost

Biesboschhal

De haven zuid

Het Wantij

Energiehuisplein

Wattertorenlocatie

Vlierkade

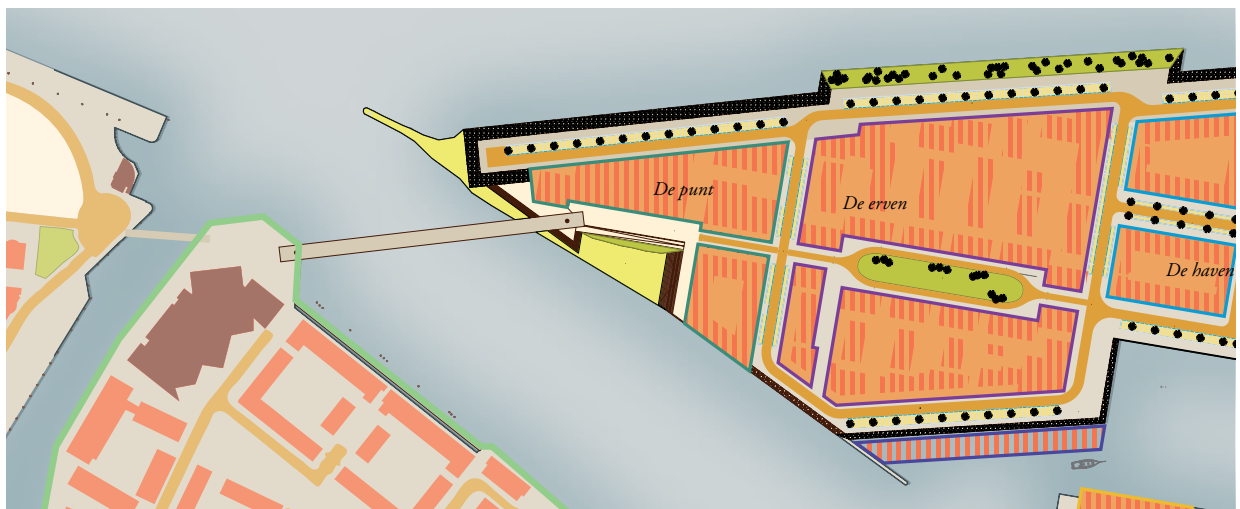
2. DE BINNENSTAD ALS INSPIRATIE

Het plangebied "De erven" ligt op een steenworp afstand van de binnenstad van Dordrecht. Met de komst van een nieuwe langzaam verkeersbrug tussen het Riedijkshavengebied en de Stadswerven zijn de voorzieningen in het centrum binnen enkele minuten bereikbaar en wordt Stadswerven daadwerkelijk aan de binnenstad gekoppeld.

In essentie is "De erven" een overwegend compact laagbouw-milieu. De referentie voor dit deelgebied is de binnenstad van Dordrecht.

Karakteristieke elementen uit de Dordtse binnenstad zijn gesloten bouwblokken met een pandsgewijze opbouw, variatie in bouwhoogte, wisselende gevelbreedte, differentiatie in functie, verspringende plinten en verborgen groene binnen-gebieden.

Vanwege de specifieke ligging tussen Wantij en Beneden Merwede kent het gebied "De erven" verschillende karakteristieken. Deze verschillen zorgen voor een grote variatie in bebouwingstypologie. Hierdoor kan "De erven" een gevarieerd woongebied worden, met privé tuinen, een plantsoen, grote terrassen en een wandelpromenade. Collectieve auto-luwe binnenhoven zijn geschikte plekken voor kinderen om te kunnen spelen.

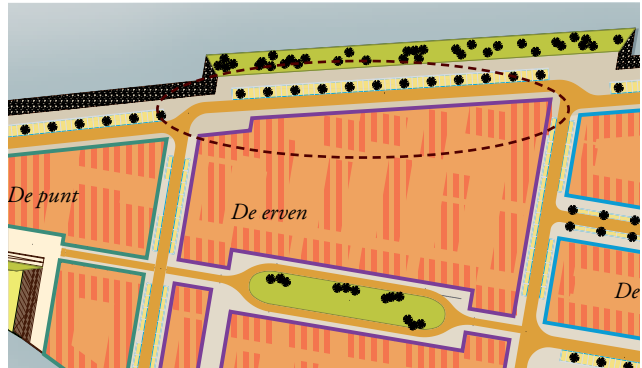




3 . BEELDCLUSTERS

De oever van de Beneden-Merwede

Aan de zijde van de Beneden-Merwede is in het deel "De erven" een aantal hoge gebouwen gesitueerd tot een maximale hoogte van ca. 14 bouwlagen. De woningen bieden een fantastisch uitzicht over het Drierivierpunt en profiteren aan de zuid- en westzijde van een goede bezonning. De karakteristiek van deze gebouwen bestaat uit slanke hoge panden (hoogte-breedte verhoudingen). Het basement van deze "hoge panden" is een nadrukkelijk onderdeel van het bouwblok. Aandachtspunt is de confrontatie tussen hoog en laag, die nadere uitwerking vergt. Dordrecht heeft een zeer fraai stadssilhouet dat in de loop der jaren vaak is geschilderd en gefotografeerd. Vanaf het water en de tegenover liggende oevers van Zwijndrecht en Papendrecht wordt de stad het grootste deel van de dag met tegenlicht waargenomen. De bebouwing in Stadswerven zal daarom aan de Merwede geen aaneengesloten hoge wand met één bouwhoogte gaan vormen. De keuze voor een combinatie van hogere en lagere panden met doorgangen, in plaats van een gesloten wand, zorgt voor meer licht- en zoninval op de aan de noordzijde gelegen boulevard langs de Beneden Merwede.



Het hoge huis, variatie in hoogte en kapvormen

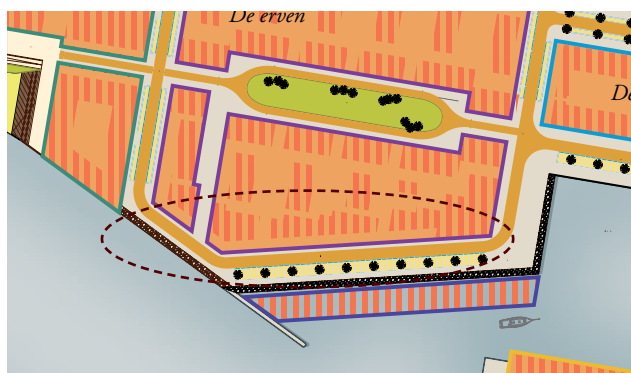


De Wantijoever

Aan de zijde van het andere grote water, het Wantij, liggen grote statige individuele woningen met een bijzondere oriëntatie en overgang naar de buitenruimte en de oever van het Wantij. Deze terrassen hebben een goede oriëntatie op de zon. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 lagen.

De korrel wordt bepaald door de pandsgewijze opbouw met een diversiteit in de gevelbreedte variërend van 4,5 - 8,0 meter. De hoek aan de zuidelijke insteekhaven leent zich voor een accentuering met een hogere bebouwing tot een hoogte van maximaal 8 lagen. Het gebouw staat direct tegen de naastgelegen bebouwing en vormt een onderdeel van het zuidelijke bouwblok. De auto's van de bewoners worden zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken door de stalling te organiseren in binnenhoven c.q. stallingsruimten. Bezoekersparkeeren vindt wel plaats op de openbare weg.

Essentie: laag en slijk aan de Wantijzijde, met buitenruimte georiënteerd op het zuiden. Daardoor verdient de overgang openbaar-privé de nodige aandacht.



Variatie en individualiteit, spel met kleuren. Kwalitatief hoogwaardige buitenruimtes, maken deel uit van de architectuur van de gevels

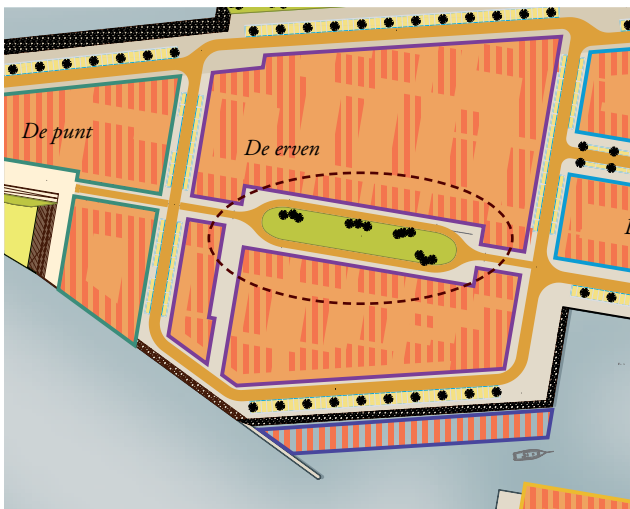
Het Plantsoen

Gegroepeerd rondom de Maasstraat ligt in "De erven" een autoluw woongebied rondom een plantsoen dat iets bollend kan worden aangelegd.

Het omsloten karakter zorgt voor een intieme woonsfeer.

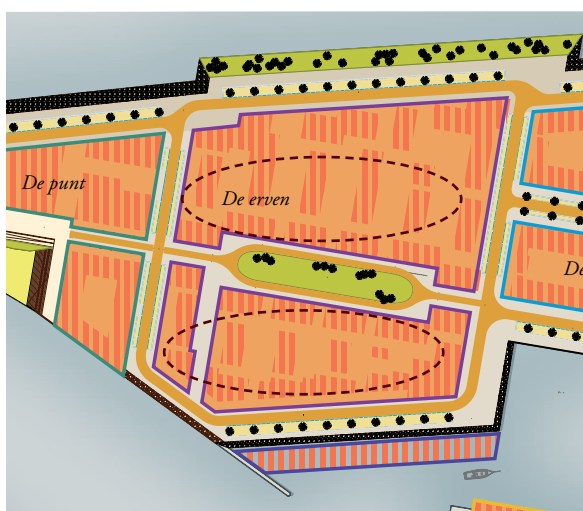
De bebouwing heeft een hoogte van maximaal 4 bouwlagen, de vier hoeken aan de Maasstraat kunnen worden verbijzonderd met een extra bouwlaag. Deze hoeken zijn uitermate geschikt om op

de begane grond bijzondere functies als praktijkruimte, ateliers e.d. te vestigen. Deze bijzondere punten dienen ook nadrukkelijk als hoekoplossingen te worden vormgegeven. Grote gesloten gevelvlakken worden hier uitgesloten. In de gevels zijn de individuele woningen herkenbaar. Evenals bij de Wantijzijde wordt ook hier de korrel pandsgewijs opgebouwd met een diversiteit in gevelbreedte.



De Erven

Op of achter de stallingsruimte voor auto's liggen in een autovrij woonmilieu woningen die zich goed lenen voor een kleinschalig karakter. De open ruimte wordt hierbij gevormd door ensembles van bebouwing. De gevelbreedte van de woningen kan meer op elkaar afgestemd worden en de noodzaak om te variëren ontbreekt.

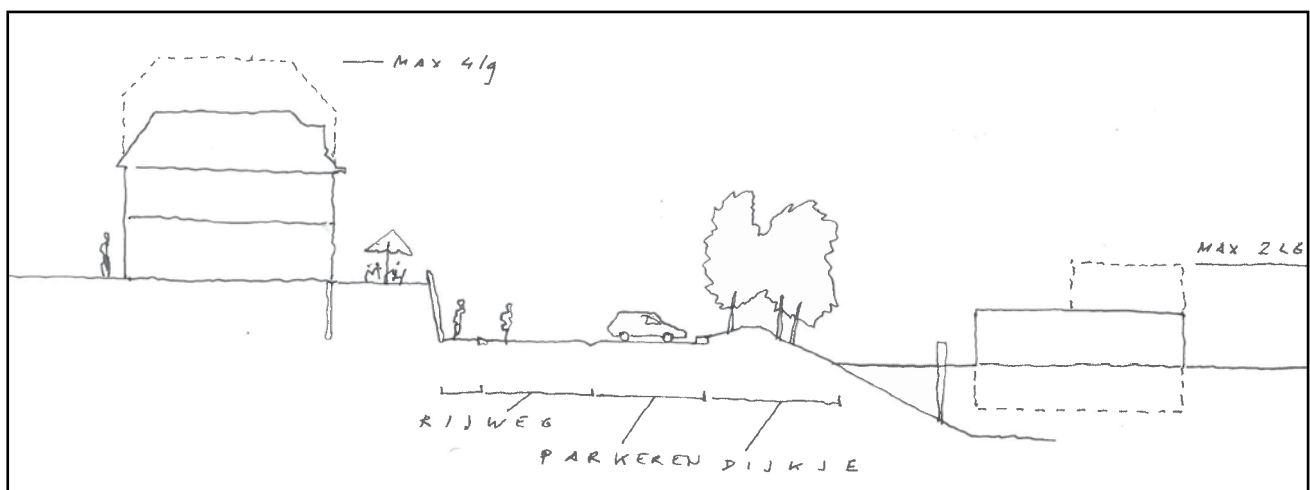
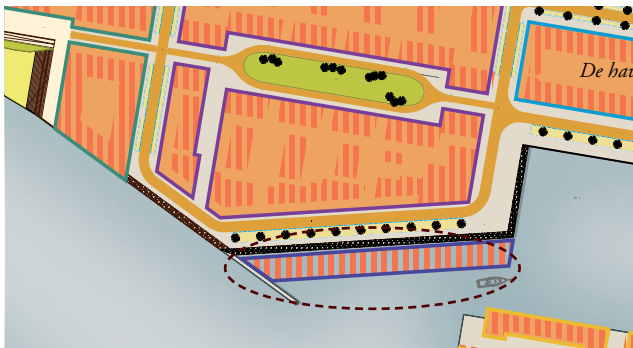


Het waterwonen

Aan de Wantijkade komen drijvende woningen met een eigentijdse uitstraling. Het waterwonen versterkt het kadeprofiel. Aan de ene kant liggen de woningen grotendeels hoog met een prachtig uitzicht over het Wantij, aan de andere kant profiteren de woningen van deze ruimte door hun ligging op het water. De "vaste" woningen hebben uitzicht over de waterwoningen. De waterwoningen zijn maximaal 2 lagen hoog. Voor de kade loopt een smalle stortstenen dijkje met Elzenbeplanting om de privacy van bewoners te garanderen.

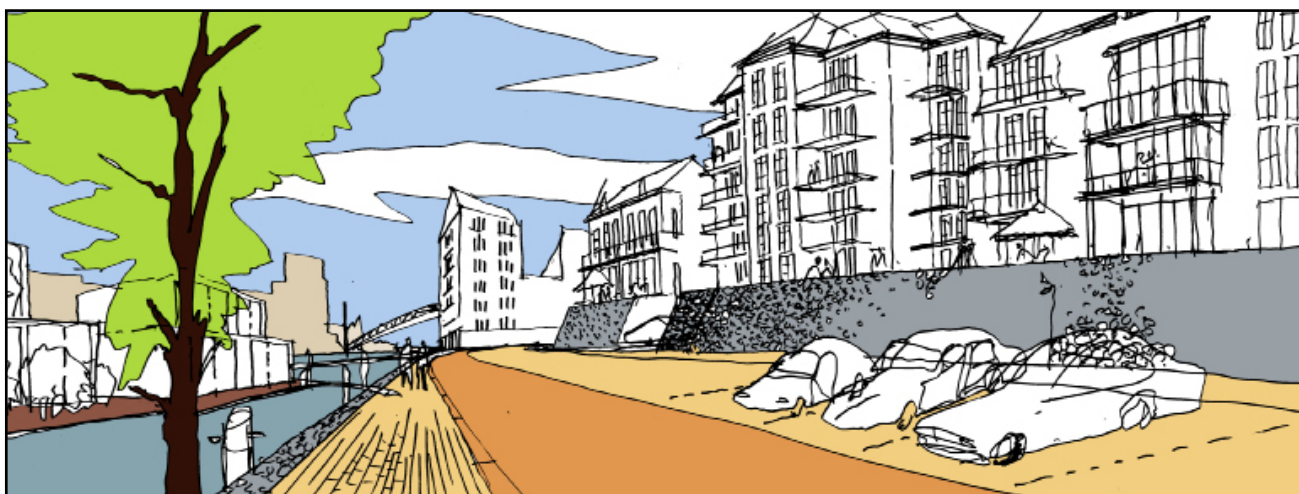
Urban flood management

Binnen Stadswerven speelt het water een belangrijke rol en is op een bijzondere wijze opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De ligging direct aan een tweetal rivieren in een getijdengebied geeft de toekomstige bewoners een enorme kwaliteit. Om deze reden is er niet voor gekozen het gehele gebied integraal op te hogen, maar om op onderdelen te zoeken naar creatieve oplossingen in de overgang tussen bebouwing/openbare ruimte en het omliggende water waardoor de dynamiek van het gebied veel beter beleefbaar wordt. Dit vraagt om bijzondere oplossingen in de openbare ruimte (het kan namelijk voorkomen dat deze deels overstromt) en in de architectuur van de bebouwing (het water kan tegen de gevel komen te staan). Een groot aantal oplossingen is te ontleen aan de historische binnenstad van Dordrecht. Aan



Principedoorsnede over de Wantijkade. Er is een wens om het bezoekersparkeren tegen de keerwand of talud op te lossen

de architecten wordt gevraagd om dit concept "urban flood management" (zie Masterplan) op te pakken en verder te brengen in de architectuur van met name de bebouwing langs de Wantijoever.



Mogelijk beeld aan de Wantijkade

4. KENMERKEN VOOR DE BEELDKWALITEIT

Opbouw van het Dordtse huis

De bebouwing binnen de Stadswerven heeft voornamelijk een verticaal karakter geïnspireerd op de architectuur van de Dordtse binnenstad. De gevels kennen in de basis een duidelijke opbouw in drie delen, een basement, een middeldeel en een gevelbeëindiging. Deze geleding kan op verschillende wijzen tot uitdrukking worden gebracht, denk aan materiaalgebruik, metselverbanden, verticaal gerichte openingen, toegevoegde elementen e.d. Op de begane grond kan vanwege de gewenste openheid en/of functie gekozen worden voor een onderscheidende geleding.

Basement.

De gebouwen staan nadrukkelijk met hun basement op de grond en kennen geen doorgaande plint. Het ontwerp van het basement maakt bijvoorbeeld door het toepassen van een grotere verdiepingshoogte, een grote verscheidenheid aan functies mogelijk. De functionele en architectonische invulling van de begane grondverdieping van de afzonderlijke gebouwen, vormt de belangrijkste schakel tussen het openbare gebied en privé. Voor alle begane grond verdiepingen in het plan geldt dat de oriëntatie op en activering van de openbare ruimte gewenst is. Dit betekent dat in principe alle entrees tot de afzonderlijke woningen en woongebouwen gelegen zijn aan de straat.

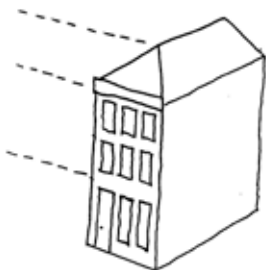
De entrees zijn daarbij prominent vormgegeven in de gevel en hebben bij voorkeur een statig en hoog karakter. Grote gevelopeningen en het openwerken van de hoeken draagt tevens bij aan het veiligheidsgevoel.

Het midden.

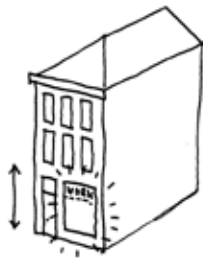
Hoewel de gevel een grote mate van plastic kent, is het middendeel van de bebouwing aan de openbare zijde relatief vlak. De gevels zijn rijk gedetailleerd en hebben een diepte door het toepassen van o.a. neggen, ornamenten en erkers.

De gevelbeëindiging.

De gevelbeëindiging dient als architectonisch element te worden behandeld. Dit kan o.a. door het toepassen van een zware dakrand, een kroonlijst, enigszins doortrekken van de gevel, een verbijzonderde (woon)laag e.d. Het dakenlandschap is vrij, mits zorgvuldig ontworpen.



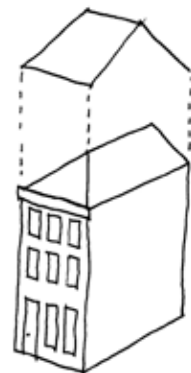
Geleding



Eventueel functies in plint



Hoekoplossing



Kapvorm vrij

Hoekpanden

In zijn algemeenheid staan de gebouwen met de belangrijkste gevels (entreezijde) aan de openbare ruimte. De gevels gaan d.m.v. diverse overgangen tussen openbaar en privé een dialoog aan met de openbare ruimte. Grote gesloten gevelvlakken worden uitgesloten. Hoekpanden worden als zodanig ontworpen : overhoeks, waarbij plint en bovengelige geveldelen om de hoek worden getrokken.

De hogere appartementen gebouwen aan de Beneden Merwede hebben, vanwege de grote zichtbaarheid vanuit verschillende delen van het plan en vanaf het water, bij voorkeur een alzijdige oriëntatie.



6 woningen = 1 pand

Het uiterlijk van het Dordtse huis: rijkdom in detail en materiaal

Het toegepaste materiaal voor "De erven" bestaat overwegend uit baksteen in rood-bruine tinten met toevoegingen als natuursteen, pleisterwerk en beton. De keuze voor één basismateriaal versterkt de gewenste eenheid binnen de planopzet en onderstreept de continuïteit. Hierbinnen zorgen weloverwogen verschillen in textuur, formaat, voegen, metselwerkverbanden en/of specifieke detailleringen voor de differentiatie tussen de gebouwen. Binnen deze eenheid kan een kleurenpalet zorgen voor genuanceerde verschillen. De toepassing van de Dordtse kleuren vormt in principe de basis voor de aansluiting en aanhechting met het historisch centrum van Dordrecht. Aandachtspunt voor de toepassing van de Dordtse kleuren is wel de juiste verhoudingen van de kleuren. In de binnenstad komen veel witte panden voor.



1 woning = 1 pand



Verschillende kapvormen, langs en dwars

Samengesteld pand

Wisselende openingen in de gevel

Goothoogte

5. OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte vormt de drager van de structuur van de Stadswerven en verbindt op een vanzelfsprekende wijze het plangebied met de historische binnenstad. De inrichting, detaillering en materiaalgebruik is van hoge kwaliteit en benadert het niveau van de binnenstad. Kenmerkend is de fijnmazige structuur van straten en stegen en de grote maat van de omliggende rivieren. In de openbare ruimte is een duidelijke hiërarchie aangebracht met stegen, straten, pleinen, park en haven. De straten en pleinen vormen het interieur van het plan en zijn de dragers binnen de Stadswerven. Park, plein, haven, boulevard, hof en straat wisselen elkaar af, zodat een gevarieerd beeld ontstaat. De architectonische uitwerking draagt bij, versterkt dit groter ruimtelijk geheel en brengt tevens een variatie op het lagere schaalniveau. De entrees, de begane grond, de opbouw van de gevels met daarin een verscheidenheid aan openingen, het materiaal- en kleurgebruik, de kroonlijst, het dakvlak etc. zorgen voor een interessant straatbeeld. Met hun gevels en bouwhoogte begrenzen zij de openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte is dan ook in grote mate afhankelijk van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De architectuur bepaalt de rijkdom van het afzonderlijke gebouw, het bouwblok en de straatwanden.

Het autoverkeer wordt grotendeels afgewikkeld via de Merwedekade, de tweede belangrijke continue as in het gebied. Het is de doorlopende route langs de Merwede en heeft een belangrijke functie als auto-ontsluiting en wandelpromenade. Deze kade, gelegen op 4.00 meter NAP, is ingericht volgens een vast profiel, een trottoir tegen de erfgrans, een rijbaan met dwarsparkeren, een bomenrij van de 1ste orde en een brede promenade van beton-elementen aan de zijde van de Merwede. Op logische plekken langs deze promenade is ruimte voor lange banken. Binnen "De erven" is gekozen voor een flauwer talud met basaltol waarin enige vorm van beplanting kan worden opgenomen.

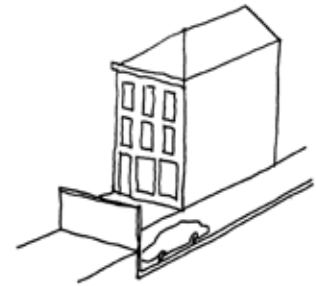




Verkavelingsstudie en schets openbare ruimte voor De Erven.

Door de uitgekende hoogte van de Maasstraat (5.00 meter NAP) ten opzichte van de Merwedekade (4.00 NAP) en de Wantijkade (2.50 meter NAP) is er vanaf de Maasstraat altijd een goed zicht op het omliggende water en groen. De zijstraten die de Wantijkade met de Merwedekade verbinden krijgen allemaal een eenvoudig en overzichtelijk profiel met aan beide zijden brede trottoirs waarop ook kan worden geparkeerd (auto te gast). Daar waar de zijstraten de Wantijkade en/of de Merwedekade raken ontstaan bijzondere plekken. Deze plekken dienen vrij te blijven van obstakels zodat er maximaal zicht is op de brede maat van de rivieren. In de tussenstraten worden zoveel mogelijk de ondergrondse afvalcontainers gesitueerd. Vanaf de Maasstraat lopen zijstraten in een helling naar beide oevers. Hiermee ontstaat een fraai perspectief en gerichtheid op het water en wordt door de hogere ligging de Maasstraat benadrukt als structuurdrager van het plan. De architectuur en vloerpeilhoogten van de bebouwing spelen in op dit hoogteverloop. Vanwege de beperkte breedte van het profiel moeten soms hoogteverschillen, bijvoorbeeld in de vorm van trappen en hellingbanen, ook binnen de rooilijn worden opgelost.

De Wantijkade is het laagst gelegen deel van "De erven" en ligt op een hoogte van 2.50 meter NAP. Met deze hoogte wordt de spanning tussen de Maasstraat en het Wantij maximaal. De wandelroute langs de Wantijkade staat in verbinding met de wandelroute langs de zuidelijke insteekhaven. Direct tegen de tuinen van de aangrenzende woningen ligt een trottoir. In het brede deel van de Wantijkade wordt haaks geparkeerd. Op een smal dijkje met een hoogte van 3.00 meter NAP met enkele bomen van de 2de en 3de orde ligt een wandelpad in een halfverharding. Vanaf dit wandelpad worden de drijvende woningen in het Wantij ontsloten. Het talud (1:2) bestaat uit gras en zetsteen en sluit aan op de beton-



Aansluiting OR: 'voortuin' aan de zuidzijde



nen balk op de damwand in het Wantij.

Centraal in "De erven" ligt aan de Maasstraat een autoluw plantsoen. Slechts in gevallen waarbij extreem hoge waterstanden optreden en de Wantijkade niet toegankelijk is, wordt het plantsoen als alternatieve autoroute gebruikt. Door de stedenbouwkundige opzet, waarbij de toegangen tot het plantsoen worden "geknepen", ontstaat een besloten gebied waaraan hoofdzakelijk gewoond zal worden. Het plantsoen, dat iets bollend wordt aangelegd, biedt ruimte voor enkele bloesembomen van de 2de orde. Met de plaats van de bomen dient rekening gehouden te worden met de zicht-as over de Maasstraat in de richting van de historische binnenstad. Rondom het plantsoen liggen gebakken klinkers tot tegen de erfgrans. De collectieve hoven op het parkeerdek en het plantsoen aan de Maasstraat dient geschikt te worden gemaakt als speelruimte voor kinderen in de jongere leeftijdsgroepen. Binnen "De erven" is het noodzakelijk, om vanwege de aanwezige hoogteverschillen, enkele trappen op te nemen die de verbinding maken tussen de openbare straten aan de buitenzijde en het parkeerdek aan de binnenzijde van de bouwblokken.



Het plantsoen wordt het hart van de buurt en wordt ingericht als gebruikruimte

Hiermee ontstaat een verfijning in het netwerk van het openbaar gebied. Het is wenselijk deze trappen te combineren met plantvakken, zitranden, hellingbanen, kunst e.d. De openbare ruimte is van iedereen en dient daarom voor iedereen toegankelijk te zijn. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte en het uitwerken van de details, zal aandacht moeten worden besteed aan doelgroepen die minder mobiel zijn (ouderen, mensen met kinderwagens, minder validen e.d.). Belangrijke aandachtspunten zijn het vrij houden van de openbare ruimte van obstakels, het toepassen van hellingbanen bij hoogte verschillen en goede oversteekvoorzieningen.



Materialisatie, goede oplossingen van hoogteverschillen en een rijke natuurlijke uitstraling van de openbare ruimte.

Urban design: een architectonische opgave

Aandachtspunten in de uitwerking

Overgang openbaar – privé

De invulling van de begane grond (functie/architectuur) bepaald voor het grootste deel de interactie tussen bebouwing en openbare ruimte. Wenselijk is dat gezocht wordt naar mogelijkheden die een activering van de openbare ruimte betekenen (openheid, mogelijkheden functies als werken e.d.). Naast de hoofdbebouwing hebben we in het plan ook te maken met scheidingen van buitenruimte/tuinen. Ook deze overgangen tussen het privé en het openbaar gebied moeten aansluiten bij de stedelijke sfeer van de Stadswerven. In vele gevallen zijn de overgangen bouwkundig van aard en dienen in het ontwerp van de bebouwing te worden meegenomen. Op andere plekken kan de overgang zachter zijn door een combinatie met groen.

Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de vormgeving van de bebouwing langs de Wantijoever. Naast de woonbebouwing zal een deel van de wand gevormd worden door de afscheiding met het parkeren. Het is niet wenselijk dat hier gekozen wordt voor een rechte vlakke wand. Naast een verdere uitwerking van het 'UFM'-concept is een belangrijk punt de beleving en uitstraling van deze wand naar de openbare ruimte.

Stegen en poorten

De verschillende bouwblokken van "De erven" worden verrijkt met een stelsel van stegen poorten en trappen. Deze onderdelen dienen een kwalitatieve aanvulling te zijn op het netwerk van straten en pleinen en worden nadrukkelijk gezien als ontwerp-opgave. Poorten kunnen een spannende toegang vormen tot (private) binnenhoven en zijn onderdeel van de architectuur van het bouwblok. Trappen/hellingbanen moeten worden gezien als uitdaging om op bijzondere wijze zitgelegenheid, groen, kunst e.d. aan de openbare ruimte toe te voegen.



Buitenruimte, balkons en erkers

De buitenruimte is in vrijwel alle gevallen een belangrijk architectonisch onderdeel van het gebouw en dient op een zorgvuldige wijze te worden geïntegreerd in de gevel. In zijn algemeenheid is het niet wenselijk om ver buiten de gevel stekende buitenruimte op te nemen langs de Maasstraat. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de detaillering en materialisering van afscheidingen e.d.



Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen in de vorm van trafo's, schakelkasten e.d. dienen in de bebouwing te worden geïntegreerd.



Parkeren

Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte, het overige parkeren is op een kwalitatief hoogwaardige wijze zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte opgelost. Het parkeren voor het wonen (en overige functies) kan op verschillende wijzen worden gerealiseerd (gebouwde parkeergarage, onder een dek en incidenteel binnen een bouwblok op maaiveld). In zijn algemeenheid geldt dat het parkeren zoveel mogelijk in de bouwblokken/woningen wordt geïntegreerd. Bij het toepassen van parkeren onder een dek is het van belang dat het dek wordt vormgegeven als kwalitatieve buitenruimte.

Dit vraagt aandacht voor zicht vanaf dek op de auto en omgekeerd, detaillering van de randen, trappen, verlichting e.d. Het is wenselijk dat binnen deze oplossing ruimte wordt gezocht voor het plaatsen van één of meerdere grote bomen.

De entrees naar garages en/of parkeerconcentraties worden zo gepositioneerd dat de verstoring van effecten op de openbare ruimte minimaal is. Men dient hierbij o.a. rekening te houden met boomstructuren en overige verkeersstromen. De entree naar het parkeren is een architectonische opgave en dient in het gevelvlak van de bebouwing te worden geïntegreerd d.m.v. bijvoorbeeld een poort, transparante afsluiting e.d. Hoogteverschillen zoals hellingbanen dienen intern te worden opgelost, het aansluitende maaiveld dient als één vlak met de omliggende openbare ruimte door te lopen.





COLOFON



Ontwikkelingscombinatie de Werven bv



