BEELDKWALITEITSPLAN MIDDENZONE
GEZONDHEIDSPARK DORDRECHT

GEURST & SCHULZE architecten

OPDRACHTGEVER

gemeente Dordrecht
Nico van Klinken
Jeroen van der Stel

ARCHITECT

Geurst & Schulze architecten B.V.
Kranenburgweg 136
2583 ER Den Haag
T: +31 (0)70 3650948
E: info@geurst-schulze.nl

ADVISEURS

LOLA landscape architects
Peter Veenstra

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

2 Stedenbouwkundig raamwerk
2a stedenbouwkundige hoofdopzet
2b bouwvelden
2c routing
2d privé - openbaar
2e korrelgrootte
2f bouwhoogte
2g overbouwing centraal park
2h ontsluitingstypologie
2i programma
2j stedenbouwkundig raamwerk

3 Doelstelling beeldkwaliteit
3a samenhang met de omgeving
3b domestic quality
3c healing environment

4 Beeldkwaliteit veld 1 en 3
4a samenhang en variatie panden
4b gevelopbouw
4c buitenruimtes, erkers
4d plint en entrees
4e nutsgebouwen en afvalverzameling
4f detaillering, kleur en materiaalgebruik
4g reclamevoering
4h daken
4i natuurinclusief bouwen
4j binnentuinen
4k binnengevels
4l Oplossingsrichtingen omgevingsgeluid

5 Beeldkwaliteit veld 2 en 4
5a alzijdige objecten in het groen
5b plint en entrees
5c overgang privé - openbaar
5d detaillering, kleur en materiaalgebruik
5e reclamevoering
5f daken
5g natuurinclusief bouwen
5h nutsgebouwen en afvalverzameling
5i paviljoen, abri's en overige bebouwing

6 Parkeren
6a bovengrondse parkeergarage
6b centraal gelegen fietsenstalling
6c in- en uitritten
6d entreehal
6e afwerking interieur
6f afwerking exterieur
6g afwerking dak

1 Inleiding

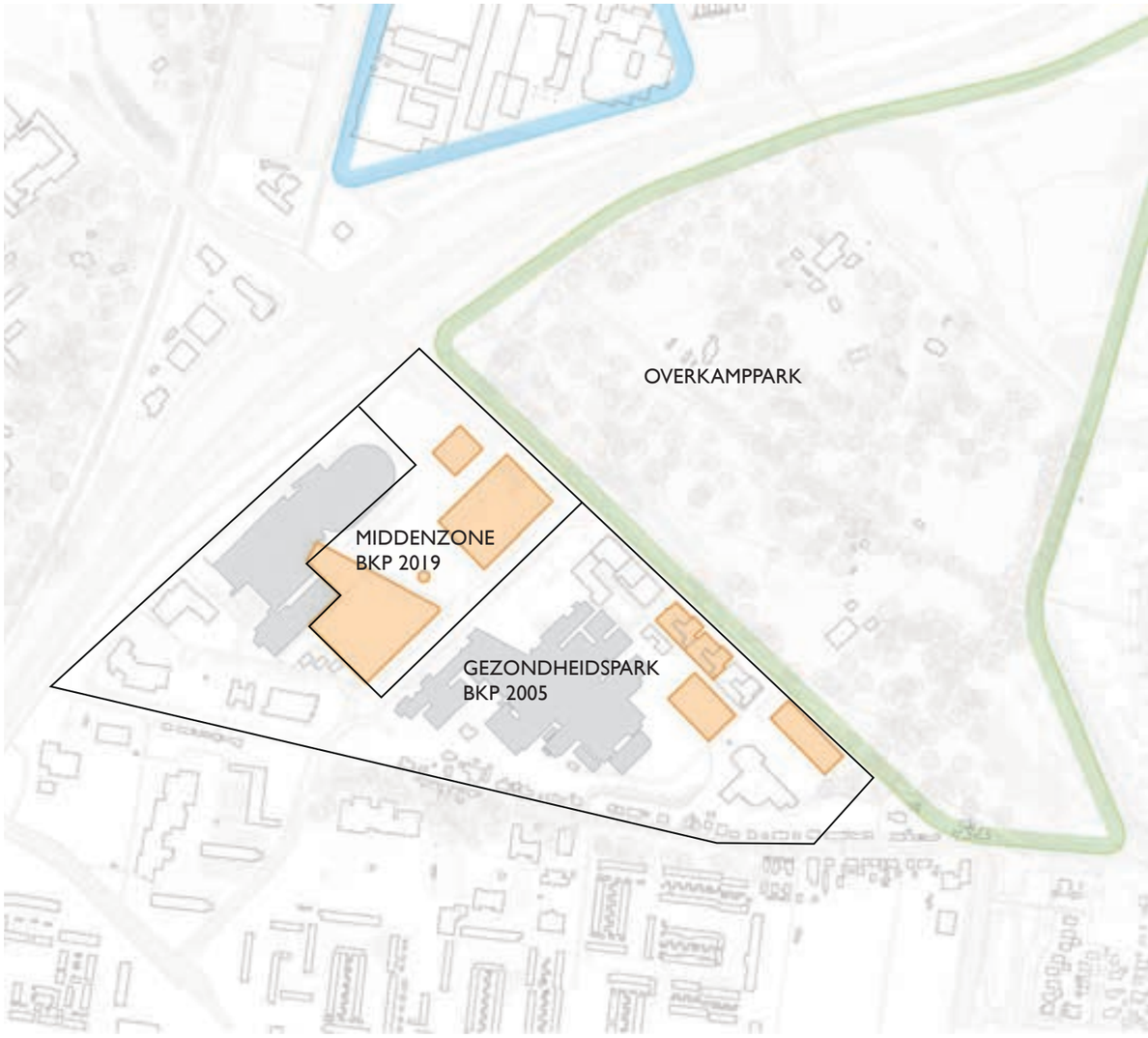
De Middenzone maakt onderdeel uit van het Gezondheidspark Dordrecht. Het Gezondheidspark is een van de deelgebieden van het Zorgknooppunt Dordwijk. Naast het Gezondheidspark maakt ook het Leerpark onderdeel uit van Zorgknooppunt Dordwijk. In oktober 2005 is door Rein Geurtsen & partners met de Gemeente Dordrecht een Beeldkwaliteitsplan voor het Gezondheidspark opgesteld.

Het Gezondheidspark krijgt een stedelijk karakter met een levendige publieke ruimte. De bebouwing heeft een sterke relatie met de openbare ruimte, waarbij levendige plinten en entrees aan de straat voorwaardelijk zijn voor de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. Dit vraagt om gebouwen die een integraal onderdeel zijn van het stedelijk weefsel, met als ambitie om een omgeving te maken die warmte en geborgenheid uitstraalt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de 'Domestic Quality' thematiek uit het 'Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht' uit 2005.
Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Dordrecht en Lola landscape architects op basis van het stedenbouwkundig plan voor de Middenzone van Lola landscape architects uit 2019. Op 1 april 2019 is het plan door de Welstands- en Monumentencommissie akkoord bevonden.

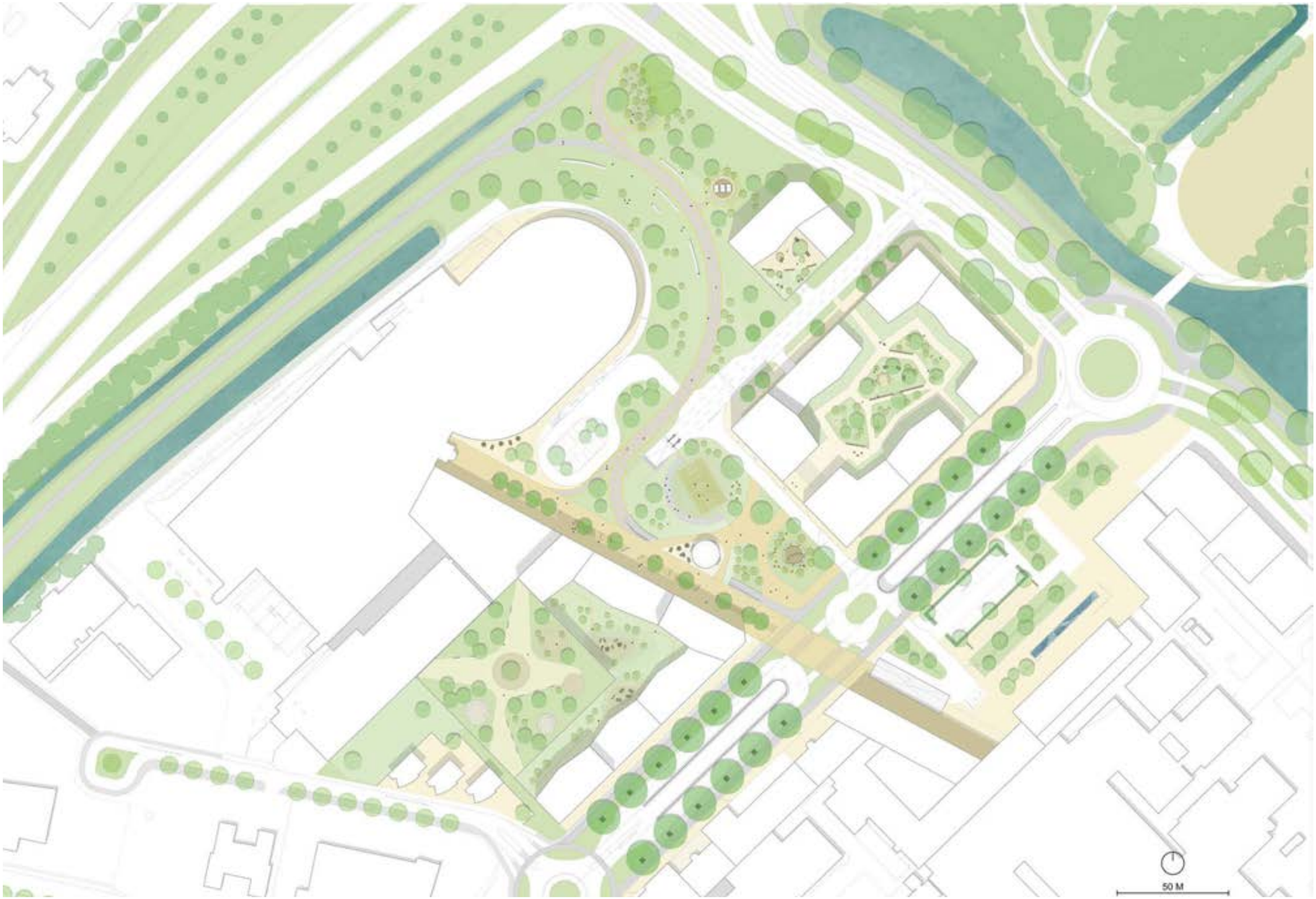
Het beeldkwaliteitsplan vervangt hoofdstuk 5 uit deel B van het Beeldkwaliteitplan uit 2005. Het bouwt voort op de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan en het principe 'Domestic Quality'. Het beeldkwaliteitsplan middenzone maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan van de Middenzone in het Gezondheidspark van LOLA landscape architects uit 2019.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspiratiedocument voor ontwikkelende partijen en architecten en vormt daarnaast het toetsingskader voor de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Dordrecht bij de beoordeling van de bouwplannen.
Het Beeldkwaliteitplan Gezondheidspark Dordrecht (2005) blijft van kracht als toetsingskader voor de resterende bouwlocaties en voor de herinrichting van de openbare ruimte.

BEELDKWALITEITPLAN GEZONDHEIDSPARK DORDRECHT
OKTOBER 2005



PLANGEBIED BEELDKWALITEITSPLAN MIDDENZONE EN PLANGEBIED BEELDKWALITEITSPLAN GEZONDHEIDSPARK



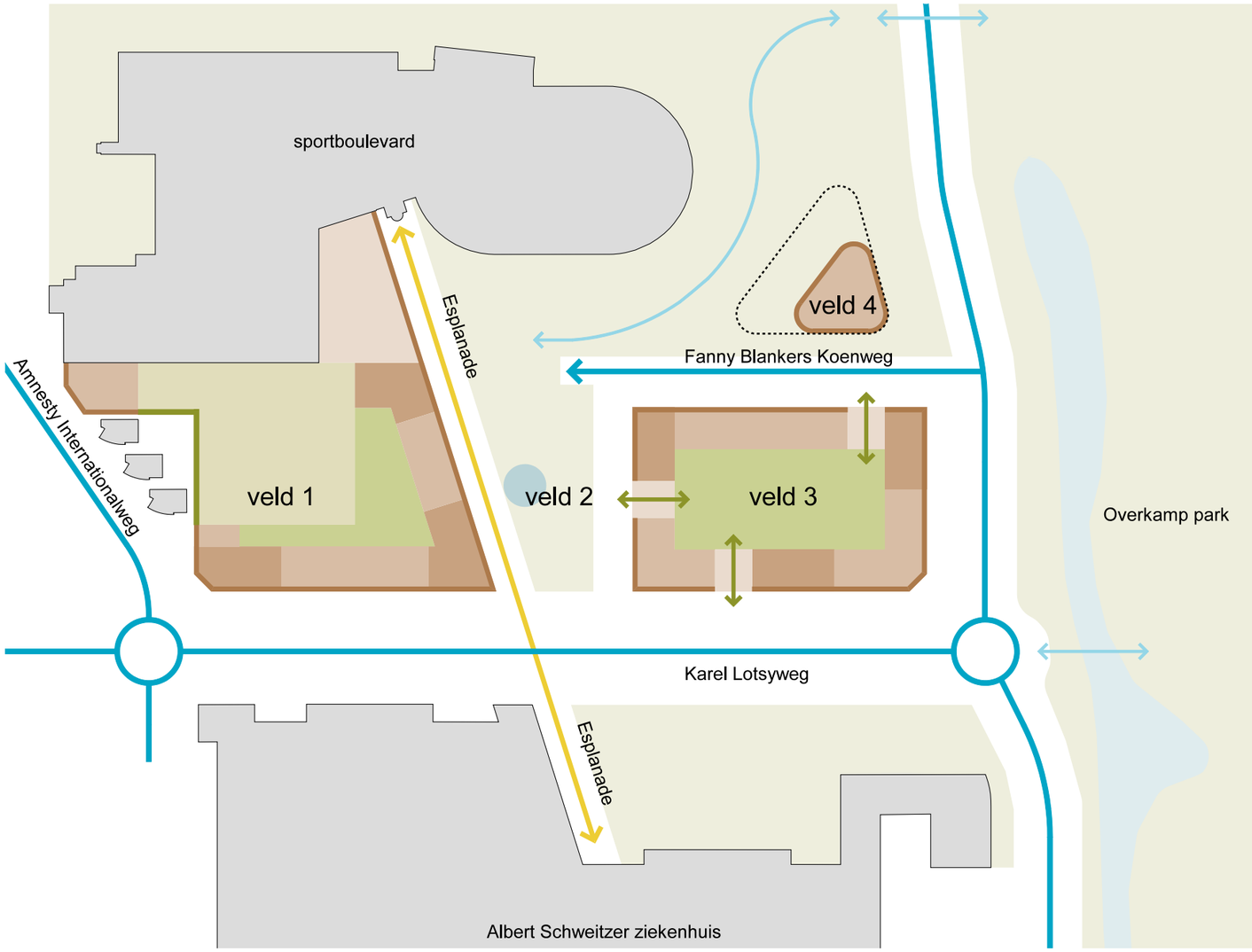
PLANKAART UIT HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN MIDDENZONE, LOLA LANDSCAPE ARCHITECTS, 2019

2 Stedenbouwkundig raamwerk

2a stedenbouwkundige hoofdopzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Middenzone herstelt de cohesie (zowel ruimtelijk als programmatisch) tussen de Sportboulevard, het ziekenhuis en de parkendriehoek. Dit wordt gerealiseerd door drie stedelijke bouwblokken ten noorden van de Karel Lotsyweg die de huidige ongedefinieerde restruimte omvormen tot herkenbare stedelijke ruimtes.
Ten noorden van de Karel Lotsyweg vormen twee nieuwe bouwblokken een stedelijke wand als tegenhanger van de bestaande bebouwing van het Albert Schweitzer ziekenhuis aan de zuidzijde. De Karel Lotsyweg verkrijgt daarmee een volwaardige tweezijdige stedelijke laan bebouwing.

Tussen de twee blokken ontstaat een centraal gelegen park dat het nieuwe groene hart vormt van de Middenzone en het Gzondheidspark. De schuine zijde van het centrale park vormt de begeleidende wand van de Esplanade; de ruggengraat van de Middenzone. Met zijn stedelijke publieke en commerciële plint verbindt de Esplanade de hoofdentree van het ziekenhuis met de sportboulevard en de parkeergarage.
De bouwblokken zijn samengesteld uit individuele panden. Op de verdiepingen wordt gewoond in verschillende woningtypen; in de plinten is naast wonen ook ruimte voor werken aan huis, kleinschalige detailhandel, horeca en zorg- en sport gerelateerde functies.
In de bouwblokken komen collectieve binnentuinen. De binnentuin van veld 3 is middels royale doorgangen functioneel en ruimtelijk verbonden met de openbare ruimte. Het groen van de binnentuinen draagt hierdoor bij aan de groene uitstraling van de openbare ruimte.
Tussen de Fanny Blankers Koenweg en de schaatshal bevindt zich een bomenrijke vloeiende zone die de landschappelijke, groene, verbinding vormt tussen het centrale park en het Overkamppark. Het slingerende recreatiepad vormt een route voor langzaamverkeer tussen het gezondheidspark, het Overkamppark en het Leerpark. In deze landschappelijke zone is een bouwblok voorzien met een zodanige opzet dat het de vloeiende belijning van de landschappelijke inrichting respecteert en de ruimtelijke transparantie van de verbinding naar het Overkamppark intact houdt.



STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

BOUWBLOKKEN MET INDIVIDUELE PANDEN

HOOGTE ACCENT OP HOEK

GROENE BINNENHOVEN

2b bouwvelden

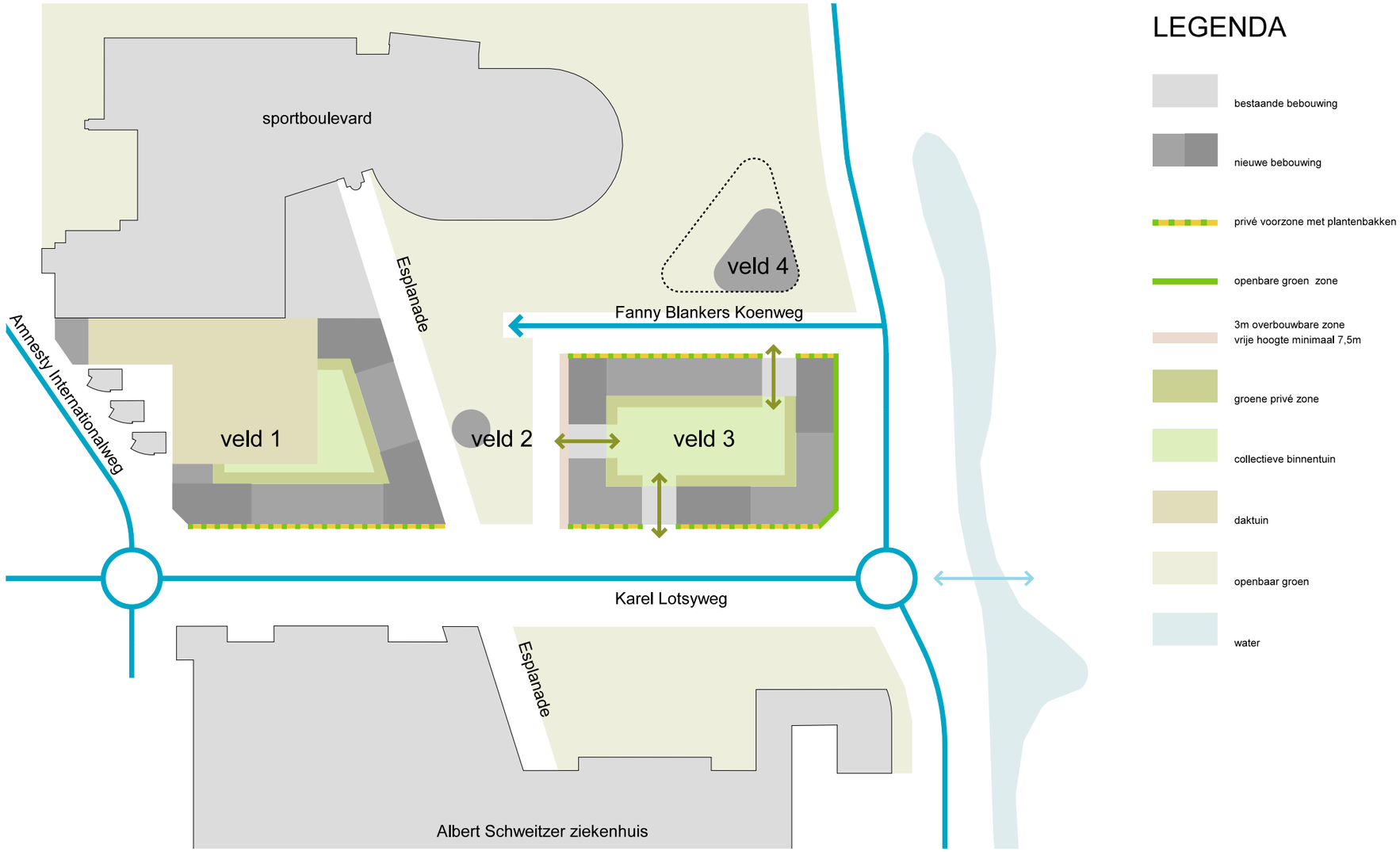
Binnen het stedenbouwkundig plan worden vier verschillende bouwvelden onderscheiden:
Bouwveld 1 wordt gevormd door de openbare parkeergarage P1b met daaromheen woningbouwblokken op een plint met gemengde functies
Bouwveld 2 bestaat uit het centrale park waarin kleinschalige bebouwing met een transparant karakter is toegestaan (horeca paviljoen en bushalte)
Bouwveld 3 bestaat uit woningbouwblokken op een plint met gemengde functies rondom een collectieve binnentuin op een stallingsgarage.
Bouwveld 4 ligt in de landschappelijke zone die de verbinding vormt tussen het centrale park en het Overkamppark. Binnen de aangegeven bouwvlek is een alzijdig gebouw met een vrije vorm met een footprint van maximaal 1000 m2 toegestaan.

2c routing

De routing door het Gezondheidspark kan sterk worden verbeterd door het maken van één entree, van waaruit alle belangrijke functies te bereiken zijn. Deze nieuwe ontsluitingsweg gaat vanaf de Overkampweg naar de parkeergarage via de Fanny Blankers-Koenweg. De stedelijke blokken zijn zo gepositioneerd dat de intuïtieve routing naar de parkeergarage versterkt wordt. Een hoogteaccent markeert het begin van deze route, op de hoek met de Overkampweg, een ander accent markeert de entree van de parkeergarage aan het einde ervan.

2d privé - openbaar

In het stedenbouwkundig plan wordt de overgang privé – openbaar op verschillende wijzen vormgegeven. Rondom het bouwblok in veld 3 bevindt zich een overgangszone die aan de verschillende zijden een wisselend karakter heeft. Aan de noord en zuidzijde wordt de overgangszone gevormd door een 1 tot 1,5 meter brede privé zone die ter plekke van erfscheidingen tussen woningen wordt opgedeeld door vaste plantenbakken. Aan de oostzijde wordt de overgangszone gevormd door een openbare groenstrook met vaste beplanting. Aan de westzijde bevindt zich een 3 meter brede zone waarboven een overkragende bebouwing is toegestaan, met een minimale vrije hoogte van 7,5 meter. De 1 tot 1,5 meter brede privé zone met plantenbakken langs de Karel Lotsyweg wordt eveneens doorgetrokken aan de zuidzijde van het woningbouwblok in veld 1.



OVERGANGSZONES PRIVÉ - OPENBAAR

VOORZONE MET VASTE PLANTENBAKKEN

PRIVÉ VOORZONE

GROEN IN DE VOORZONE

2e korrelgrootte

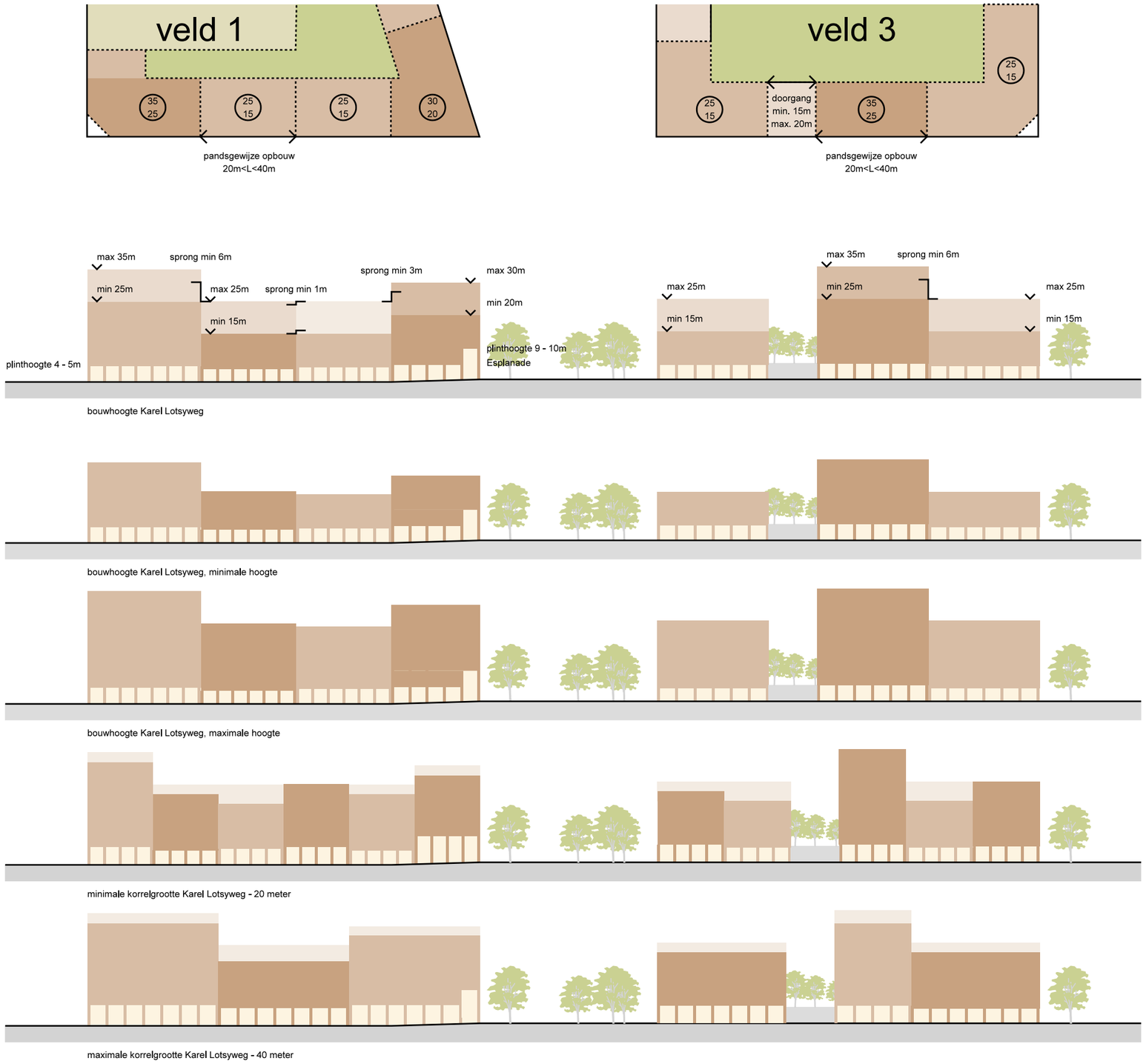
De bouwblokken zijn samengesteld uit individuele bouwstenen of 'panden', schouder aan schouder. De panden hebben ieder een eigen karakter, maar de verschillen zijn niet zodanig dat de samenhang van het bouwblok als geheel verloren gaat: eenheid in verscheidenheid. Elk pand heeft een herkenbare, markante, entree aan de straat. De gevellengte per pand is maximaal 40m en minimaal 20m.
De geleding van het bouwblok correspondeert in alle gevallen met de typologische geleding en de ontsluitingsstructuur van de panden.

2f bouwhoogte

De bouwblokken worden gekenmerkt door panden van wisselende hoogte. Het minimale hoogteverschil tussen twee panden onderling is een meter. De basishoogte van de panden kan variëren van minimaal 15 tot maximaal 25 meter. Op aangewezen punten in het plan zijn hoogteaccenten voorzien. De hoogteaccenten accentueren de ruimtelijke structuur van de Middenzone en dragen bij aan de oriëntatie in het gebied.

veld 1

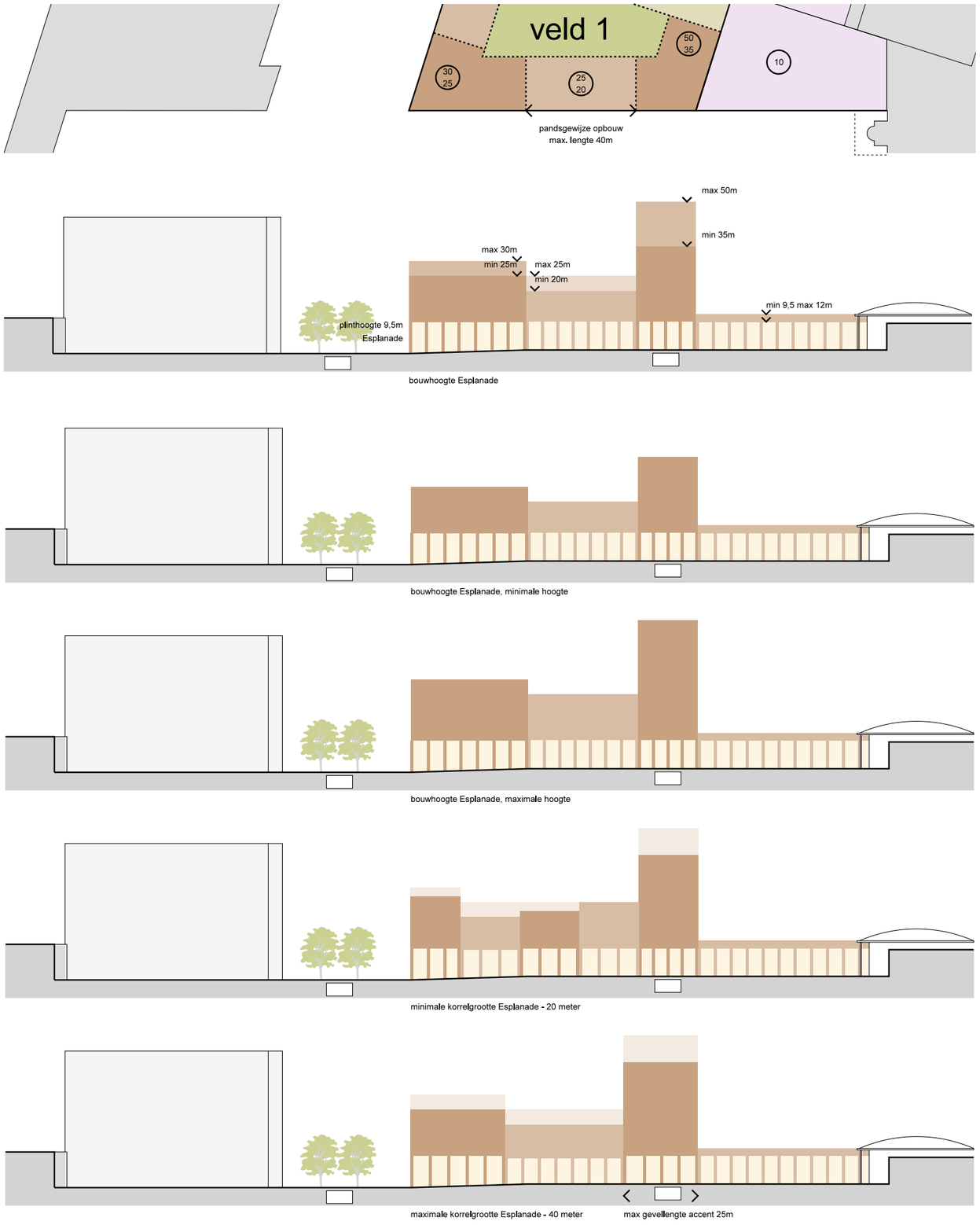
Het bouwblok in veld 1 wordt gekenmerkt door drie hoogteaccenten op de hoeken. Het hoogte accent op de hoek met de Amnesty Internationalweg kan variëren van minimaal 25m tot maximaal 35m. Om de accentwerking van de hoogtesprong te garanderen is het minimale hoogteverschil tussen het accent en het naastgelegen pand twee verdiepingen (6m). Ter plaatse van de hoek van de Karel Lotsyweg en de Esplanade is een meer bescheiden hoogteaccent voorzien van minimaal 20m tot maximaal 30m, met inachtneming van een minimaal hoogteverschil met de aangrenzende panden van één verdieping (3m). Het uiteinde van het woonblok aan de Esplanade, in de as van de Fanny Blankers Koenweg, wordt gekenmerkt door een markant accent van minimaal 35m tot maximaal 50m. De wand langs de Esplanade heeft een minimale hoogte van 20m.
De plinthoogte aan de Karel Lotsyweg is minimaal 4,5m. De plint langs de Esplanade is heeft een hoogte van minimaal 9.5m (oplopend naar 10,7m ter plekke van de hoek aan de Karel Lotsyweg t.g.v. het verlopende maaiveld) De plint langs de Esplanade loopt naast het woongebouw door tot aan de entree van de Sportboulevard met een minimale hoogte van 9.5m.



BOUWHOOGTE EN KORRELGROOTTE KAREL LOTSYWEG

veld 3

Blok 3 wordt gekenmerkt door drie hoogteaccenten; één op de hoek van de Fanny Blankers Koenweg en het centrale park aan de Esplanade, één halverwege de stedelijke wand aan de Karel Lotsyweg en één op de hoek van de Fanny Blankers Koenweg en de Overkampweg. De hoogte van de accenten kan variëren van minimaal 25m tot maximaal 35m. Het minimale hoogteverschil tussen een accent en een basisblok is twee verdiepingen (6m). Ter plaatse van de hoek van de Fanny Blankers Koenweg en de Overkampweg is eenmalig een hoogteaccent toegestaan van maximaal 50m.
De plinthoogte rondom blok 3 is minimaal 4,5m.



BOUWHOOGTE EN KORRELGROOTTE ESPLANADE

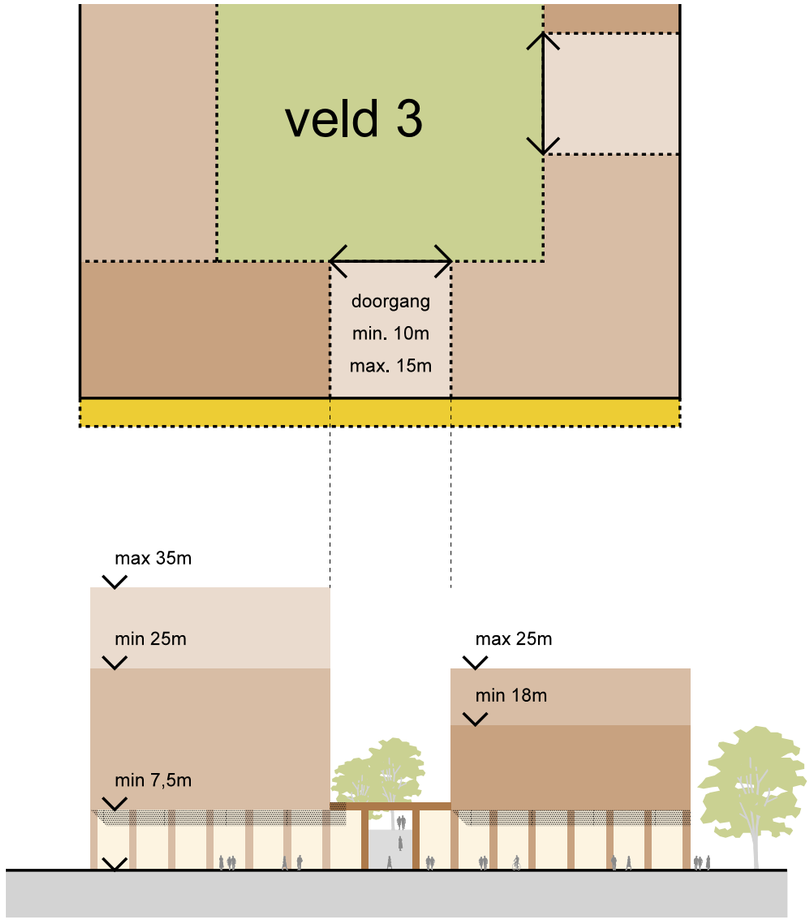
2g overbouwing centraal park

De gevel van het bouwblok in veld 3 heeft aan de zijde van het centrale park een bijzondere restrictie betreffende de rooilijn. Het is toegestaan om hier ten opzichte van de rooilijn 3 meter extra aan het blok toe te voegen mits deze toevoeging wordt uitgevoerd als overkraging. Op deze wijze kan het totale bouwvolume worden vergroot zonder dat dit consequenties heeft voor de inrichting van het centrale park. De overdekte ruimte onder de overstek kan benut worden als droge wachtplek bij de bushalte.
Indien gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot overbouwing geldt een minimale hoogte onder de overkraging van 7,5 m. Om een evenwichtige verhouding tussen bovenbouw en plint te behouden wordt in dat geval de minimale bouwhoogte van het blok verhoogt van 15 naar 18m.

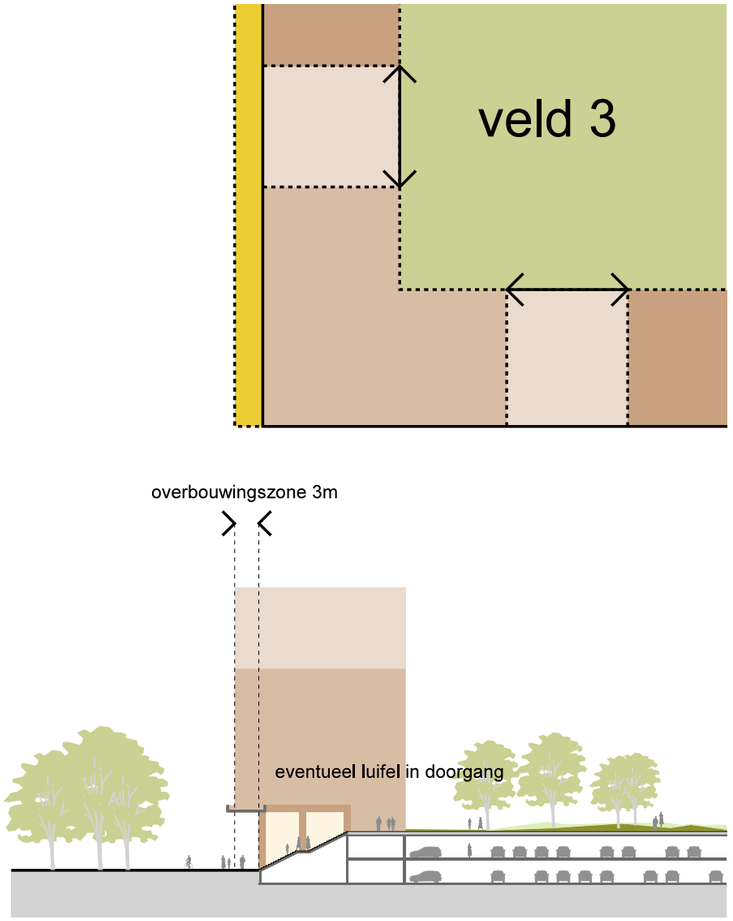
Om de samenhang in de pleinwand te versterken kan in de doorgang een doorgaande luifel tussen de blokken worden gerealiseerd. De minimale vrijehoogte onder de luifel is 7.5m. De luifel mag nog ca. 1m. uitkragen buiten de rooilijn (in de balkonzone) De totale overkraging komt daarmee op 4 m.

De minimale breedte van de doorgang tussen de binnentuin en het centrale park is 10m. de maximale breedte is 15m.

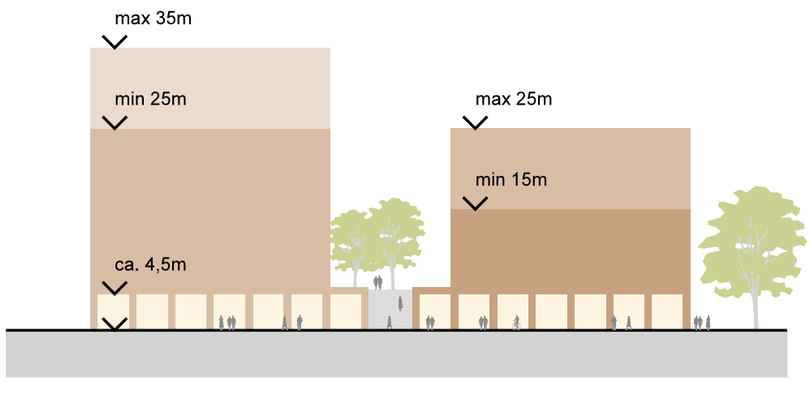
OVERBOUWING CENTRAAL PARK



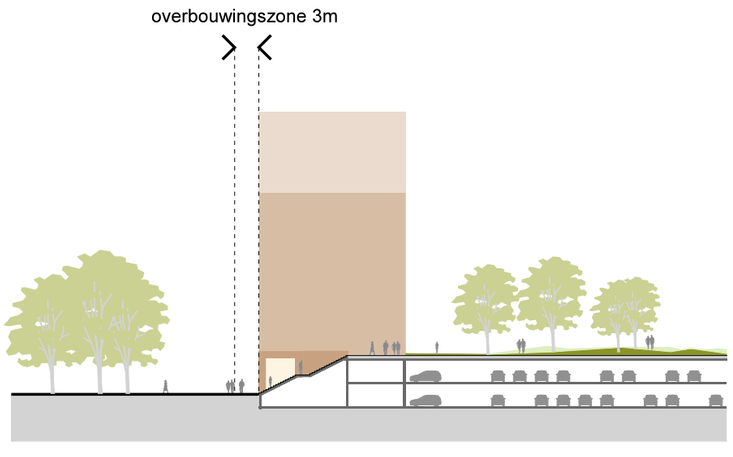
gevel veld 3 met overbouwing



doorsnede veld 3 met overbouwing



gevel veld 3 zonder overbouwing



doorsnede veld 3 zonder overbouwing

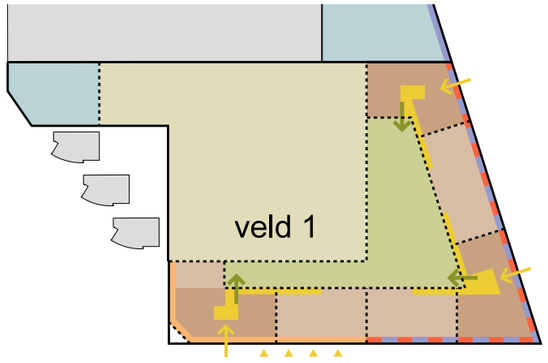
2h ontsluitingstypologie

De geleding van het bouwblok correspondeert in alle gevallen met de typologische geleding en de ontsluitingsstructuur van de panden. Deze ontsluitingstypologie bestaat in principe uit portieken waarbij elk pand zijn eigen trappenhuis heeft met een markante centrale entree aan de straat. De woningen in de woon-werk plint van blok 3 hebben daarnaast een directe eigen entree aan de straat. Indien nodig is voor de tussenpanden in blok 1 een galerij ontsluiting toegestaan die ontsloten is vanuit de portieken van de hoekblokken.
De binnengebieden worden direct ontsloten vanuit de lifthal waardoor alle bewoners gebruik kunnen maken van de collectieve binnentuin. Daarnaast heeft de binnentuin van blok 3 een directe open verbinding met het maaiveld middels buitentrappen in drie doorgangen tussen de panden. De openingen kunnen indien gewenst worden afgesloten middels zorgvuldig vormgegeven transparante hekwerken zodat de binnentuinen 's avonds niet toegankelijk zijn voor externe gebruikers.
Een overbouwing van de doorgangen is eventueel toegestaan mits de visuele relatie tussen openbaargebied en binnentuin wordt gegarandeerd. Voor de onderdoorgang geldt een mimimale vrije hoogte van 9m (vanaf maaiveld) en een maximale diepte van 9m.

2i programma

In blok 1 en 3 wordt gewoond op de verdiepingen. Vanuit de doelstelling 'Domestic Quality' dient de programmering van de plint bij te dragen aan een levendig en stedelijk straatbeeld. Het programma in de plinten langs de esplanade en het pocketpark bestaat uit woonondersteunende functies (kleinschalige horeca, detailhandel, supermarkt), leisure en/of sport- en zorggerelateerd programma. De overige plinten bestaan uit woonruimtes en/of werkruimtes.
In het plan zijn twee parkeergarages opgenomen. In veld 1 bevindt zich een meerlaagse openbare garage (P1b) met aansluiting op de bestaande garage (P1a) naast de sportboulevard. De garage is ontsloten vanaf de Fanny Blankers Koenweg met een inrit onder de Esplanade. De voetgangers entree bevindt zich in de plint van de Esplanade. De entree wordt gekenmerkt door een ruime, transparante entreehal van minimaal 4,5m hoog die duidelijk herkenbaar is vanuit de openbare ruimte.
In blok 3 bevindt zich een stallingsgarage. De entrees voor voetgangers worden met zorg ontworpen en maken integraal onderdeel uit van de plint.

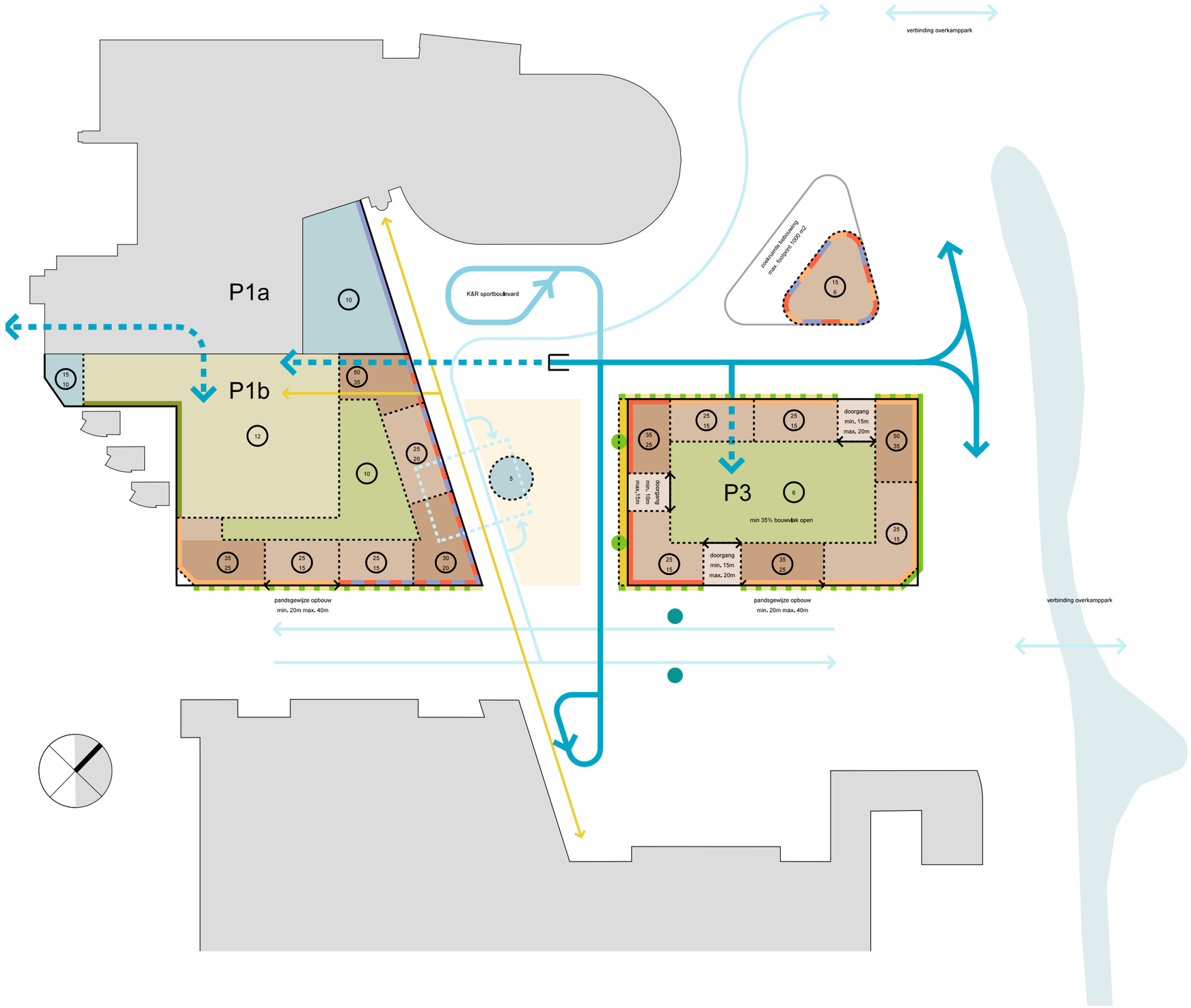
ONTSLUITINGS TYPOLOGIE



ALTERNATIEVE ONTSLUITING BLOK 1

DOMESTIC QUALITY, LEVENDIGE PLINT

MARKANTE ENTREE PER PAND



LEGENDA

- ontsluiting parkeren autos
- Kiss & ride sportboulevard
- ontsluiting parkeren voetgangers
- langzaamverkeer verbinding
- bushalte regionale lijn
- bushalte stadslijn
- P parkeergarage
- half verdiepte of inpandige fietsenstalling
- woonbebouwing, max.- min.hoogte
- overige functies
- bestaande bebouwing
- binnentuin
- daktuin parkeergarage
- water
- commerciele plint
- leisure plint
- woon-werk plint
- groene gevel (verticale tuin)
- 3m overbouwbare zone vrije hoogte minimaal 7,5m
- voorzone privé met plantenbakken
- voorzone openbare groen
- voorgevel bouwblok 90 % bebouwd
- bouwlijn, flexibel scheidslijn panden (flexibel)
- bouwvlak maximale bebouwingslijn

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

3 Doelstelling beeldkwaliteit

3a samenhang met de omgeving

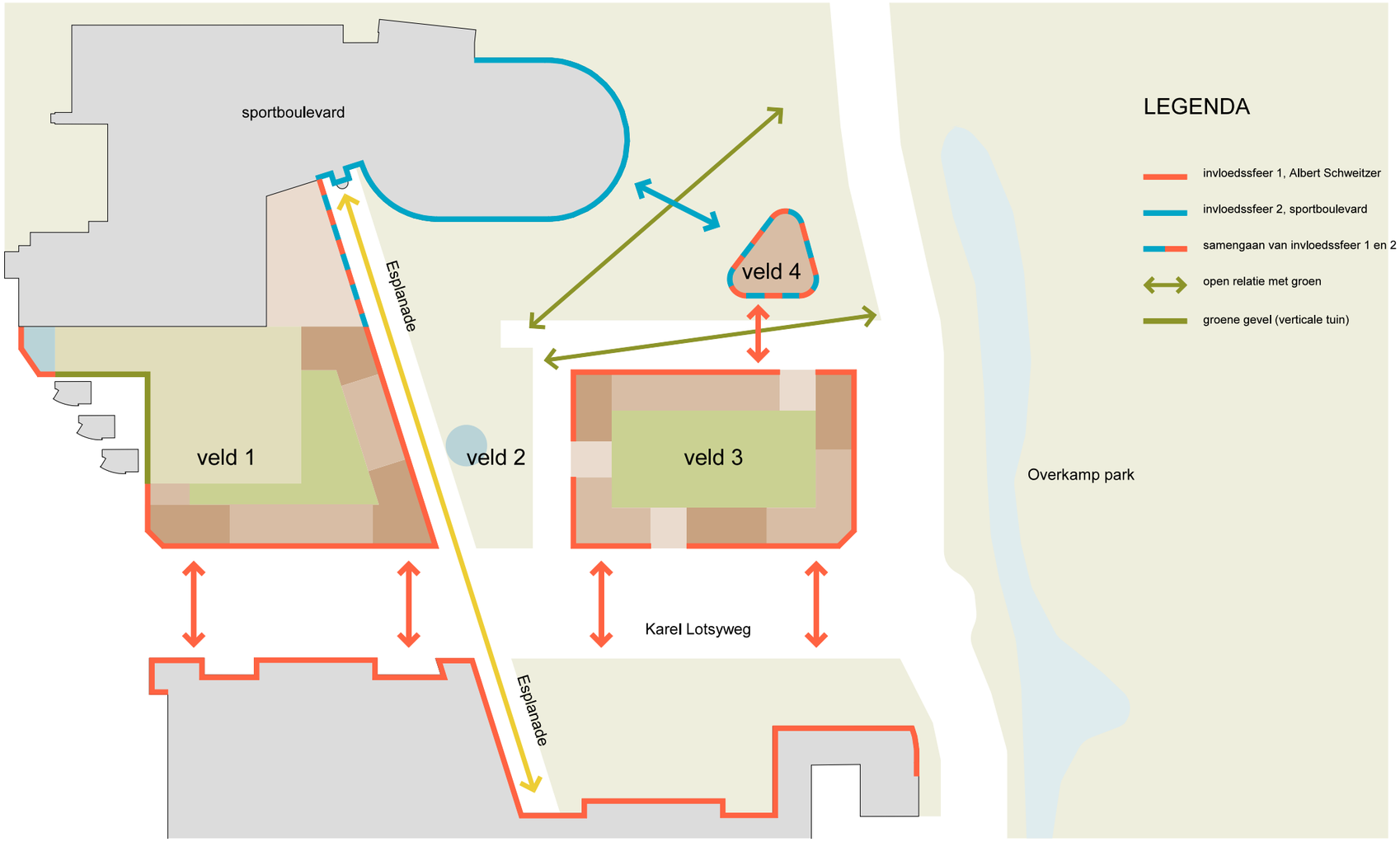
De bebouwing in de Middenzone dient een nieuwe ruimtelijke cohesie in het gebied tot stand te brengen. Om dit te bereiken zal de architectuur van de nieuwbouw zich vanzelfsprekend moeten voegen binnen de huidige bebouwing van het gezondheidspark. Grofweg valt de bestaande bebouwing uiteen in twee verschillende gebieden, die ieder een eigen invloedssfeer op de Middenzone hebben. Invloedssfeer één is die van de bebouwing van het Albert Schweitzerziekenhuis aan de Karel Lotsyweg, invloedssfeer twee is die van de bebouwing van de Sportboulevard.

Veld 1 en 3 vallen in de invloedssfeer van het Albert Schweitzerziekenhuis. De bebouwing wordt gekenmerkt door kloeke metselwerkvolumes met verschillende steentinten (van donkerrood tot okergeel) met een repeterend raamritme. De samenstellende panden van veld 1 en 3 dienen daarom, in aansluiting op de bestaande blokken aan de Karel Lotsyweg, te voldoen aan de volgende kenmerken:

- een heldere en eenvoudige hoofdvorm
- metselwerkgevels in aarde tinten
- een helder repeterend raamritme
- volumes tot aan het maaiveld, stevig met de voeten op de grond.

Veld 4 valt in de invloedssfeer van de sportboulevard en bemiddeld in zijn architectuur tussen de nieuwbouw van veld 1 en 3 (invloedssfeer Albert Schweitzer ziekenhuis) en de architectuur van de sportboulevard. De bebouwing van de sportboulevard bebouwing wordt gekenmerkt door zilverkleurige aluminium gevels met een doorgaande horizontale, vloeiende, belijning. Het samengaan van de twee invloedssferen zou bijvoorbeeld kunnen resulteren in een gebouw met een vloeiende horizontale geleding in metselwerk.

Veld 2 vormt het centrale park van de Middenzone. Dit is de plek waar zich de in en uitgangen van de parkeergarage en de fietsenstalling bevinden, alsmede de bushaltes. Kenmerkend voor de bebouwing is een ranke, lichte en transparante uitstraling waardoor het groen optimaal tot zijn recht komt en de continuïteit van de ruimte zo min mogelijk wordt verstoord.



SAMENHANG MET DE OMGEVING, TWEE INVLOEDSSFEREN

INVLOEDSSFEER KAREL LOTSYWEG

3b domestic quality

In overeenstemming met de 'Domestic Quality' thematiek uit het Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht (2005) zal de Middenzone, binnen het grotere geheel van het gezondheidspark, een stedelijk karakter krijgen met een levendige publieke ruimte. De bebouwing heeft een sterke relatie met de openbare ruimte, waarbij levendige plinten en entrees aan de straat voorwaardelijk zijn voor de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit.
Het gebied wordt geactiveerd door een grote diversiteit aan stedelijke voorzieningen. Daarnaast draagt vooral het grote woonprogramma bij aan een levendig en stedelijk klimaat met een goede sociale controle waardoor een gebied ontstaat dat multifunctioneel, sociaal veilig, dynamisch en 24 uur per dag toegankelijk is voor iedereen.

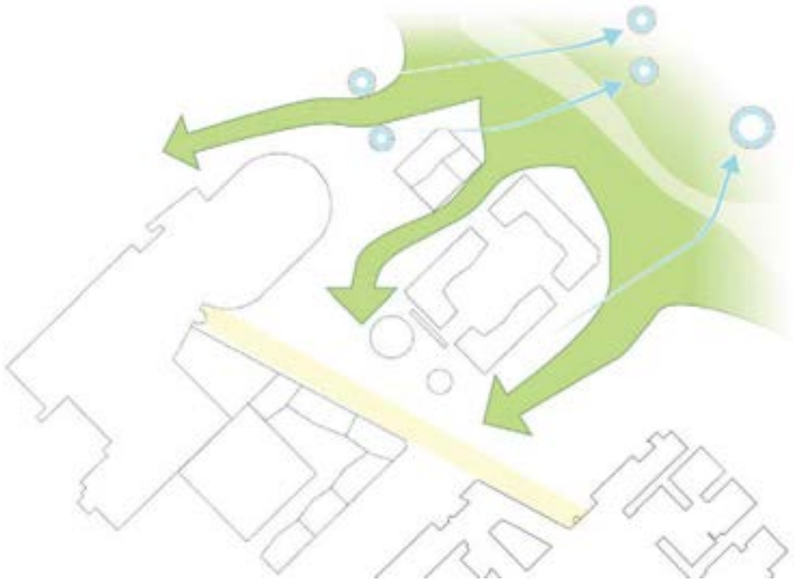
3c healing environment

De Middenzone kenmerkt zich vooral als een volwaardig stuk stad met een landschappelijke uitstraling, en dus niet door een streng therapeutische uitstraling, zoals de grote modernistische zorginstituten van weleer.
De ruimte werkt als een 'healing environment', dankzij de uitstraling van het royale groen, dat vanuit het Overkamppark ver tot in het gebied wordt doorgetrokken. De landschappelijke inrichting van de openbare ruimte waar verblijven en bewegen centraal staan, zal zorgen voor een prettig verblijfsklimaat voor de zorgpatient. Daarnaast zorgt de diversiteit aan stedelijke voorzieningen, zoals een paviljoen, speelparadijs en fitnesscentrum voor afleiding van de persoonlijke gezondheidsproblematiek. Het wonen draagt vooral bij aan de gewenste levendigheid (domestic quality) in de openbare ruimte.

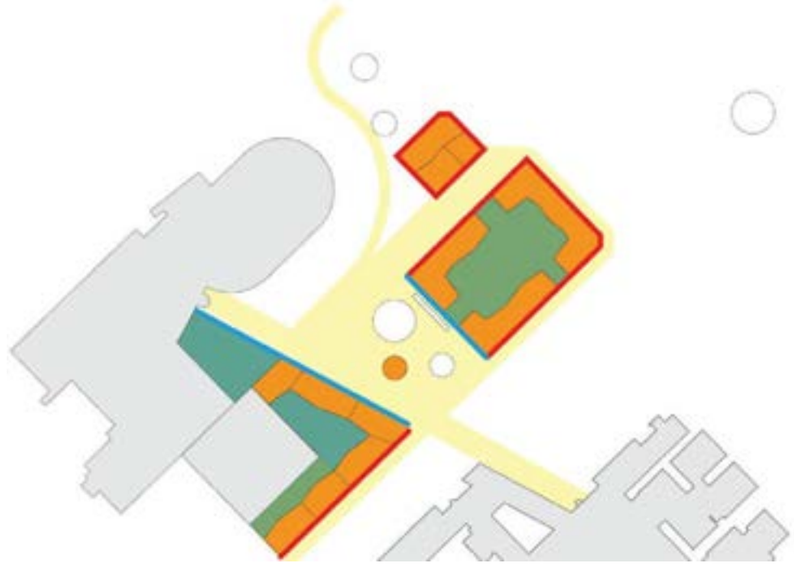
De stille groene binnenhoven vormen een gezonde oase van rust in het gebied waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

INVLOEDSSFEER SPORTBOULEVARD

ALBERT SCHWEIZER ZIEKENHUIS, KAREL LOTSYWEG



HEALING ENVIRONMENT, GROEN DRINGT DIEP DOOR IN HET GEBIED
illustratie uit het stedenbouwkundigplan middenzone, lola landscape architects



DOMESTIC QUALITY, ACTIVERING PLINT MET STEDELIJKE FUNCTIES
illustratie uit het stedenbouwkundigplan middenzone, lola landscape architects

4 Beeldkwaliteit veld 1 en 3

4a samenhang en variatie panden

De bouwblokken zijn samengesteld uit individuele bouwstenen of 'panden'. De panden hebben ieder een eigen karakter maar de verschillen zijn niet zodanig dat de samenhang van het bouwblok als geheel verloren gaat; de panden zijn in architectuur familie van elkaar.
De eenheid van het bouwblok als geheel wordt bewerkstelligd door:

- samenhang in materialisatie (baksteen, beton, natuursteen)
- samenhang in opbouw; plint, middendeel, beëindiging
- samenhang in regelmatige ritmering ramen

daarnaast dienen de panden als individuele eenheden afleesbaar te zijn. Deze verschillen worden bewerkstelligd door:

- hoogtesprongen tussen de panden
- verschillen in steenkleur
- verschillen in metselwerkverband, voegkleur
- verschillen in geleding (horizontale, verticale ritmering, penantverdubbeling aan uiteinden)
- verschillen in detaillering (raamkaders, kozij nen, waterslagen, lateien, borstweringen)
- verschillen in karakteristieke hoofdentree (detaillering entreehal, voordeur, bellen en briefkastentableau)

Speciale aandacht gaat uit naar de hoeken van de blokken. De gevelritmering loopt om waarbij de twee straatwanden een gelijkwaardige, alzijdige, uitwerking krijgen. Ter plekke van de twee rotondes aan de uiteinden van de Karel Lotsyweg is op maaiveld voldoende ruimte nodig voor het omlopen van het trottoir. Dit kan gerealiseerd worden door een afschuining of afronding van de hoek. Met name de plint dient op de hoek een open en uitnodigend karakter te krijgen. Een architectonische accentuering van de hoek is gewensd.

Ook de kopgevel van het hoogteaccent in veld 1 op de hoek met de Amnesty Internationalweg krijgt een overhoekse oriëntatie die zorg draagt voor een architectonisch hoogwaardige aanzet van het blok.

OPDELING IN INDIVIDUELE PANDEN, NIEUW CROOSWIJK, ROTTERDAM

SAMENHANG IN GEVELRITME, VARIATIE IN MATERIAAL EN KLEUR

OPDELING IN INDIVIDUELE PANDEN, HOUTHAVENS EN JAVA EILAND AMSTERDAM

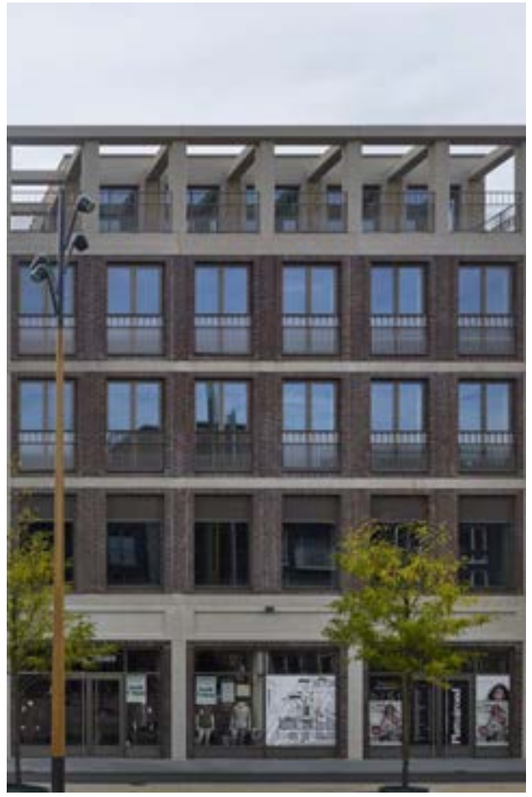
ACCENTUERING HOEK, DOMINIUM KÖLN

4b gevelopbouw
De panden worden gekarakteriseerd door een heldere en eenvoudige hoofdvorm met een afleesbare geleding; plint en middenbouw, beëindiging. De compositie van ramen, entrees en andere gevelelementen (erkers, balkons) vormt een regelmatig, ritmisch geheel. De gevels hebben een open en seriematig karakter, met ontwerp aandacht voor alle details. De bebouwing is alzijdig, er komen geen blinde kopgevels. Ter plekke van de doorsteken naar het binnengebied blijft de ritmering van de gevel (borstweringen, penanten) leesbaar.

4c buitenruimtes, erkers
Buitenruimtes aan straatzijde maken onderdeel uit van het totaalvolume; ofwel binnen de rooilijn (loggia's) of half binnen half buiten het volume, bij voorkeur met een gemetselde borstwering.

- max. uitkraging erkers en balkons ca. 1 meter
- onderdeel van de architectuur
- aandacht voor vormgeving onderzijde balkon
- vaste plantenbakken aan elk balkon
- zorgvuldig vormgegeven decoratieve hek werken.

GEVELOPBOUW

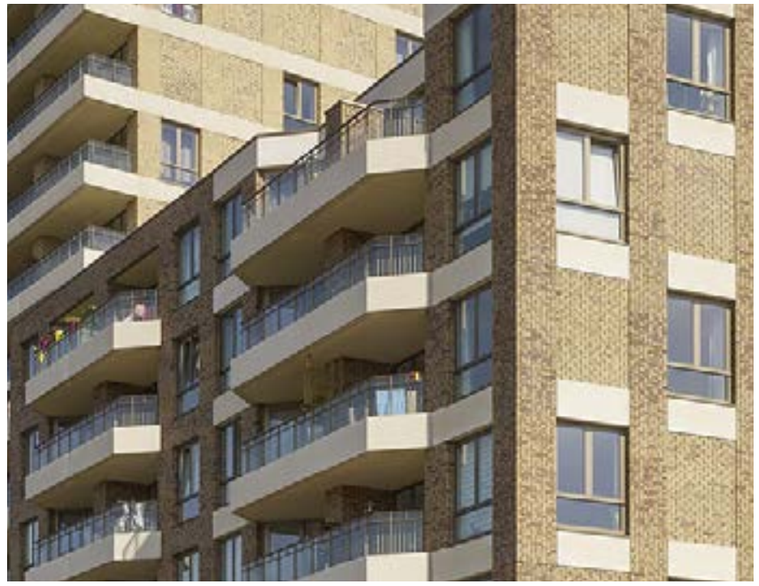


BEËINDIGING

MIDDENDEEL

PLINT

BALKON HALF BINNEN, HALF BUITEN GEVEL MET VASTE PLANTENBAK



BALKONS VORMEN ONDERDEEL VAN HET TOTAALVOLUME

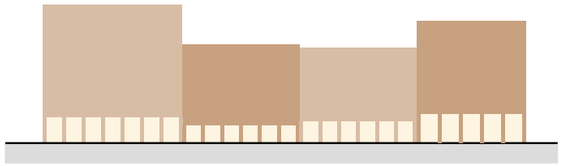
4d plint en entrees

De plint is een belangrijke verbindende factor tussen de panden op blokniveau. Hoewel de plint in horizontale zin de panden verbindt dient de individualiteit van de panden afleesbaar te blijven. Het totaal beeld is dus niet dat van individuele panden op een doorgaande plint maar van een reeks van panden naast elkaar, met ieder een individuele plint die onderdeel uitmaakt van het pand. In de detail uitwerking van de gevel kunnen geringe hoogteverschillen de individualiteit van de panden daarom benadrukken. De materialisatie van de plint mag afwijken van de bovenbouw maar is altijd steenachtig (beton, natuursteen, metselwerk)
Om de transparante uitstraling van de plint te waarborgen is minimaal 60% van de gevellengte van de plint transparant uitgevoerd. Utilitaire functies (trafo's en garage inritten) vormen een volwaardig onderdeel van het gevelontwerp.
Voor de uitwerking van plint geldt:

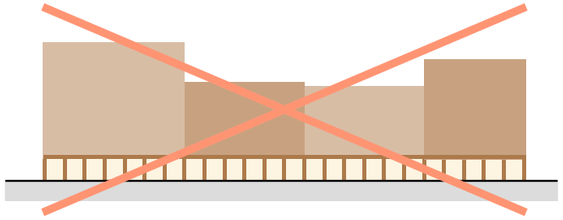
- functies dragen bij aan levendigheid op straatniveau
- elk pand heeft eigen adres aan de straat met markante entreehal met eigen architectonische identiteit
- open uitstraling
- rijke geveldetaillering met diepe neggen en hoogwaardig gedetailleerde kozijnen en voordeuren
- aandachtig ontworpen huisnummers, bellen tableau's, brievenbussen, verlichtings armaturen
- zorgvuldige inpassing inritten
- winkelpuien zijn een integraal bestanddeel van de gevelarchitectuur

4e nutsgebouwen en afvalverzameling

Nutsvoorzieningen (trafo´s, afvalverzameling) worden binnen het bouwvolume opgelost en maken integraal onderdeel uit van de architectuur van de plint. Het gevelritme blijft dominant en de gevellengte van gesloten vlakken wordt zoveel mogenlijk beperkt. De invulling is zorgvuldig ontworpen in een bij het totaalbeeld passend kleur en materiaalgebruik.



gebouwen met plint, met voeten op de grond



gebouwen op plint

RIJKE DETAILLERING PLINT

TRANSPARANTE PLINT MET PORTIEKENTREE

MARKANTE ENTREEHAL

ENTREE MET ARMATUUR, POSTKAST, HUISNUMMER

INTEGRATIE NUTSRUIMTE IN GEVELRITME

4f detaillering, kleur en materiaalgebruik

Het hoofdmateriaal van de gevels is metselwerk. Dit metselwerk wordt uitgevoerd met een genuanceerde steen in een aardkleuren pallet van okergeel tot bruinrood. Er wordt gestreefd naar een rijke metselwerkdetaillering met aandacht voor reliëf en verschillende metselverbanden. Kozijnen worden uitgevoerd in hout of geprofileerd aluminium.
Per pand wordt een wisselende steenkleur toegepast. De overige kleuren worden passend bij de steenkleur uitgezocht in een beheerst ton-sur-ton kleurpalet met nadruk op natuurlijke materialen. Voor schilderwerk geldt de Dordtse kleurenwaaier als uitgangspunt.
Aandachtspunten zijn:

- variërende negge in plint en bovenbouw (extra diep, diep)
- zorgvuldige, rijke detaillering
- hemelwaterafvoer vormt integraal onderdeel van het ontwerp
- met aandacht ontworpen dakrandbeeindiging
- rijke uitwerking/detaillering van balkonhekken en balustrades
- aandacht voor afwerking onderzijde balkon
- gevelbeplating is niet toegestaan
- kunststof kozijnen zijn niet toegestaan

GEVEL RELIËF EN VERSCHILLENDE METSELVERBANDEN IN AARDE TINTEN VAN DONKERROOD TOT OKERGEEL

4g reclamevoering

Reclame wordt zorgvuldig mee ontworpen in de uitwerking van de plint. De voorzieningen voor reclame uiting (inkassing in beton, metselwerk, natuursteen) vormen een integraal onderdeel van de architectuur.
Naamgeving vindt plaats met losse aparte letters, geschilderd of van metaal, hout, glas of kunststof. De belettering mag ook bestaan uit neon of ingebouwde verlichting hebben.

RIJKE DETAILLERING MET VERSCHILLENDE METSELVERBANDEN

VERSCHILLENDE NEGGEDIEPTES

ZORGVULVULDIG IN PUI GEINTEGREERDE RECLAME

4h daken

Alle daken worden als groendak uitgevoerd. De combinatie van een groendak met PV panelen levert zowel voordeel op voor het rendement van de panelen (het groendak zorgt voor koeling waardoor de PV cellen beter functioneren) als voor biodiversiteit (de beschutte ruimte onder de panelen is een interessante habitat voor zowel vogels als insecten) Voor de daken gelden de volgende aandachtspunten:

- groene daken
- aandacht voor biodiversiteit
- PV panelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat
- technische ruimten dienen binnen de gebouwcontour te worden opgelost en vormen integraal onderdeel van de architectuur

4i natuurinclusief bouwen

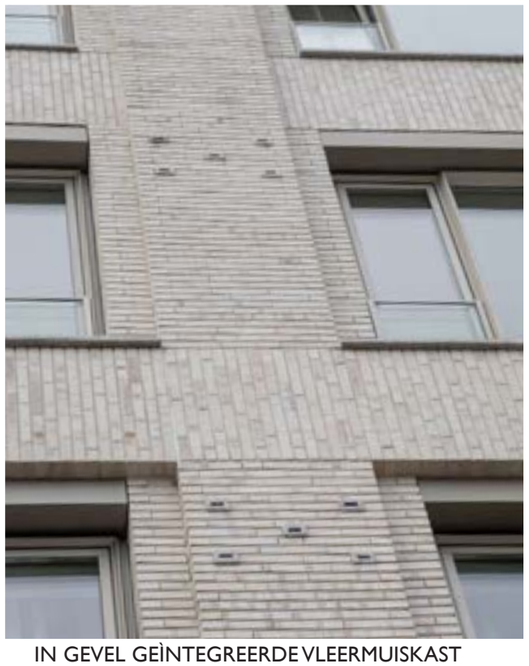
De gevels worden zodanig uitgevoerd dat ook dieren zich er thuis voelen. Zwaluwkasten, broedvoorzieningen voor vleermuizen en gevelbegroeiing zijn voorbeelden van diervriendelijk ontwerpen voor vogels en insecten.
De daktuin wordt ingericht met inheemse beplanting. Gebruik van bloeiende vruchtdragende beplanting versterkt de biodiversiteit en biedt een foerageergebied voor diverse soorten. Tussen de beplanting wordt onbewerkt hout opgenomen dat op natuurlijke wijze mag degenereren. Hierdoor ontstaan vochtige plekken in het groen als natuurlijke voedingsbodem en leefgebied voor insecten.

- groene daken
- mee ontworpen nestkasten voor diverse soorten
- biodiverse aanplant in binnentuinen met inheemse soorten
- plantenbakken aan alle balkons
- mee ontworpen voorzieningen voor klim planten in binnenhoven
- groene erfscheidingen in de voorzone rondom de blokken

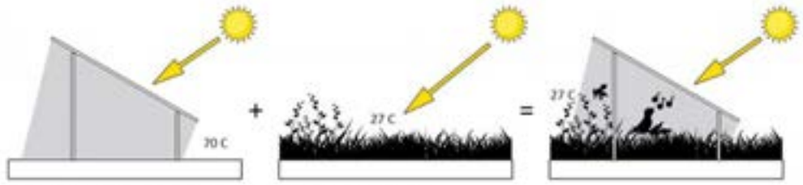
ZWALUWKASTEN ALS ONDERDEEL GEVELCOMPOSITIE

BEGROEIDE GEVEL

BIJENHOTEL



IN GEVEL GEÌNTEGREERDE VLEERMUISKAST



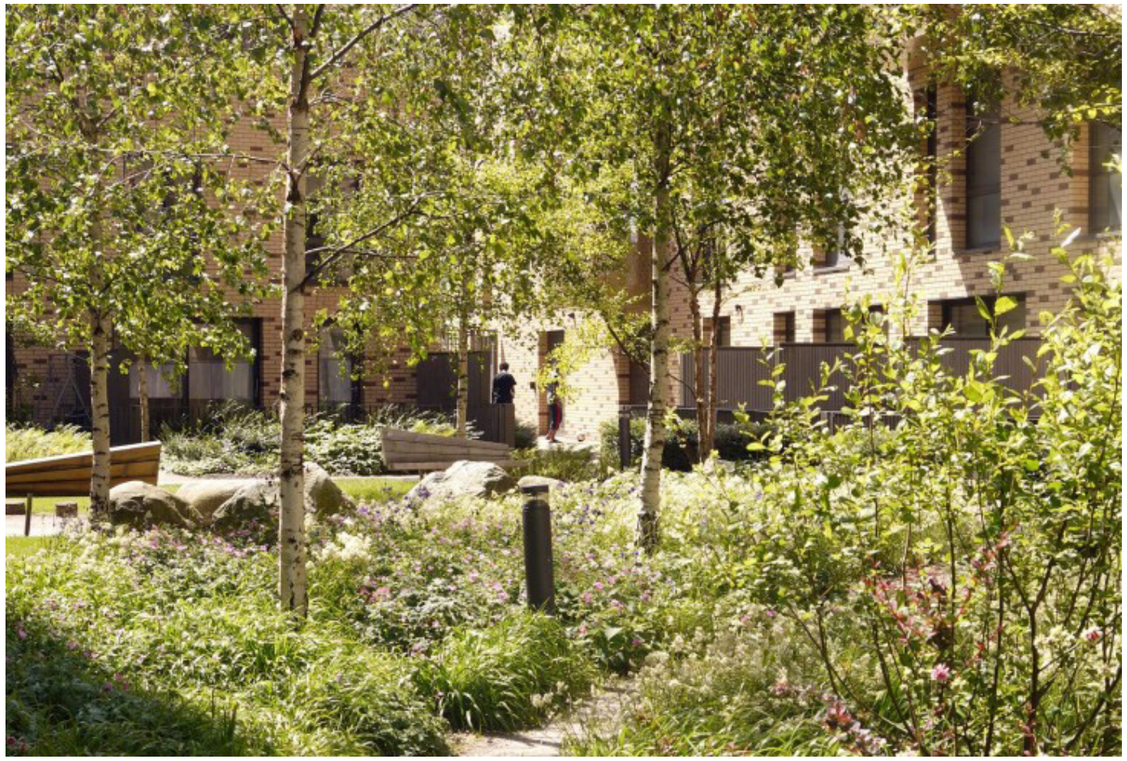
COMBINATIE GROENDAK MET PV PANELEN

4j Binnentuinen
in de blokken bevinden zich collectieve binnentuinen met een overtuigende groene uitstraling en ruimte voor middelgrote bomen. Bewoners kunnen hier verblijven en elkaar ontmoeten. Het biedt een aantrekkelijke en veilige ruimte voor kleine kinderen. Speel elementen vormen een onderdeel van het totaalontwerp, met de nadruk op natuurlijke speelaanleidingen (stapstenen, boomstronken, klauterkeien). Direct aangrenzend aan de binnengevel bevindt zich een zone met privé tuinen. Erfscheidingen tussen privé en collectief worden vormgegeven als wintergroene hagen.

De binnengebieden worden direct ontsloten vanuit de lifthal waardoor alle bewoners gebruik kunnen maken van de collectieve binnentuin. Daarnaast heeft de binnentuin van veld 3 een directe open verbinding met het maaiveld middels buitentrappen in drie doorgangen tussen de panden. De openingen kunnen indien gewenst worden afgesloten middels zorgvuldig vormgegeven transparante hekwerken zodat de binnentuinen 's avonds niet toegankelijk zijn voor externe gebruikers.

4k binnengevels
De achtergevel van de gebouwen onderscheidt zich duidelijk van de voorgevel. Hier ontstaat een levendig, dynamisch beeld dat wordt gedomineerd door buitenruimtes. Begroeiing is het centrale thema. Begroeide verticale gevelschermen bestaande uit bijvoorbeeld spankabels of staalgaas met klimplanten en horizontale plantenbakken op balkon en galerijhekken bepalen hier het beeld.

- contrast met stevige buitengevel
- sprongen en knikken zijn mogelijk, er geldt geen harde rooilijn.
- open karakter wordt bepaald door buiten ruimtes
- begroeide gevels
- begroeide verticale gevelschermen
- plantenbakken op balkon en galerijhekken



COLLECTIEVE BINNENTUIN

NATUURLIJKE, GROENE SPEELAANLEIDINGEN

4I Oplossingsrichtingen omgevingsgeluid

Uit een oriënterend akoestisch onderzoek van de OZHZ blijkt dat met name de N3 zorgt voor een aanzienlijke geluidbelasting, zodanig dat de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB wordt overschreden en dat dove gevels of vliesgevels nodig zijn. Geconcludeerd wordt dat een scherm van 6m over een lengte van 1.000 m toereikend is om dove gevels te voorkomen. Voor het geval geen scherm langs de N3 wordt moeten maatregelen op gebouwniveau worden genomen.

Vanuit beeldkwaliteit zijn dove gevels door middel van een volledige tweede huid façade of een coulissenscherm niet acceptabel. De oplossing moet daarom, daat waar een dove gevel rypologisch echt onvermijdelijk is, gezocht worden in lokale maatregelen. Het betreft dan vliesgevels, waarbij het dubbele en geluidafschermende karakter beperkt wordt tot het kozijn of de te openen delen in de gevel.
De hiernaast afgebeelde referentiebeelden hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat ze kunnen worden beperkt tot kozijn- of raampartijen. De gesloten gevel delen (bv. metselwerk) worden niet akoestisch afgeschermd.

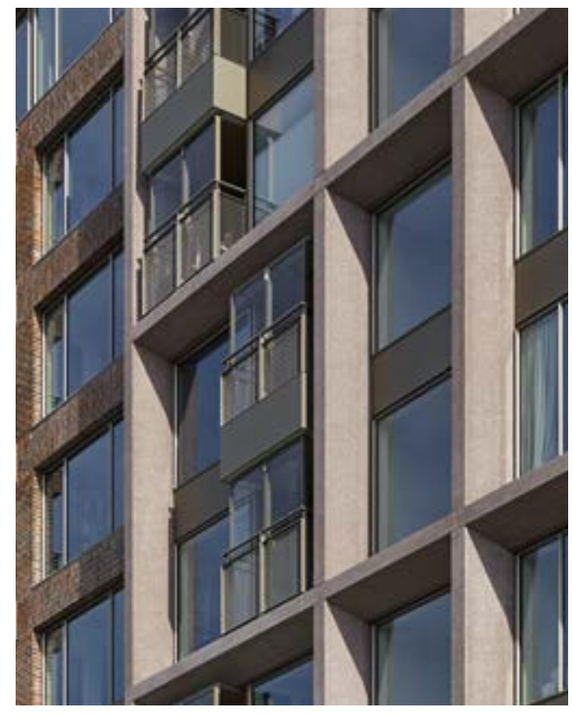
ANDREAS ENSEMBLE AMSTERDAM - DOVE GEVEL
BEWASSINGSRAAM EN MECHANISCH SPUIEN

ANDREAS ENSEMBLE AMSTERDAM
AFGESCHERMD BALKON

HOUTHAVENS AMSTERDAM
GELUIDSDEMPENDE BEKLEDING LOGGIA

KOLENKIT BUURT, AMSTERDAM
VERHOOGDE BORSTWERING OP BALKON

CZAN, AMSTERDAM
VERHOOGDE BORSTWERING IN LOGGIA



HOUTHAVENS AMSTERDAM
DOVE GEVEL MET GELUIDSSCHERM LOGGIA

5 Beeldkwaliteit veld 2 en 4

5a alzijdige objecten in het groen

Veld 2 is het centrale park dat het hart van de Middenzone vormt. Dit is tevens de plek waar zich de in en uitgangen van de parkeergarage en de fietsenstalling bevinden, alsmede de bushaltes. Hoogteverschillen in het landschap zorgen voor een dynamisch beeld. De bebouwing in het centrale park bestaat uit een horeca paviljoen, een bushalte en (eventueel) een verdiepte fietsenstalling.
Veld 4 wordt gevormd door een bomenrijke vloeiende zone die de landschappelijke groene verbinding vormt tussen het centrale park en het Overkamppark. Samen vormen veld 2 en 4 het groene hart en de groene long van de Middenzone.
In de landschappelijke zone is blok 4 voorzien. De opzet van dit blok is zodanig dat het de vloeiende belijning van de landschappelijke inrichting respecteert en de ruimtelijke transparantie tussen het centrale park en het Overkamppark intact houdt. Blok 4 heeft een maximale footprint van 1000 m2 met een minimale hoogte van 6m en een maximale hoogte van 15m.
Komende vanaf de randweg N3 en de Overkampweg is Blok 4 het eerst in het oog springende volume van de Middenzone. Het blok vormt daarmee het visitekaartje voor het gebied en dient daarom ook architectonisch van hoogwaardige kwaliteit te zijn. Omdat de landschappelijke zone tussen het centrale park en het Overkamppark een belangrijke groene verbinding vormt is parkeren hier niet toegestaan. De parkeerbehoefte van blok 4 dient daarom opgevangen te worden in de stallingsgarage in blok 3 (P3) of de garage in veld 1 (P1).

5b plint en entrees

De bebouwing in veld 2 en 4 benadrukken door hun transparantie de continuiteit van de openbare ruimte. De plinten hebben daarom een zo transparant mogelijke, glasachtige, uitwerking. Minimaal 80% van de gevellengte is open uitgevoerd.

5c overgang privé - openbaar

De bebouwing in veld 2 en 4 staan zonder overgangszone direct in het landschap. Op deze wijze wordt het karakter van vrijstaande objecten in het groen benadrukt. Het landschap loopt ononderbroken door tot aan de bebouwingsgrens, waarbij verharde oppervlakten tot een minimum worden beperkt. Entreezones sluiten aan bij het vloeiende karakter van het landschapsontwerp.

VOLUMES MET VLOEIENDE BELIJNING IN HET GROEN

ALZIJDIG VRIJSTAAND VOLUME IN HET GROEN

5d detaillering, kleur en materiaalgebruik
Blok 4 is een onafhankelijk, vrijstaand volume in het groen en bemiddeld in zijn architectuur tussen de nieuwbouw van blok 1 en 3 (invloedssfeer Albert Schweitzer ziekenhuis) en de architectuur van de Sportboulevard. De bebouwing van de Sportboulevard wordt gekenmerkt door zilverkleurige aluminium gevels met een doorgaande horizontale, vloeiende, belijning. De bebouwing van blok 1 en 3 door kloeke metselwerkvolumes met verschillende steentinten. Het samengaan van de twee invloedssferen kan bijvoorbeeld resulteren in een gebouw dat in vormgeving refereert aan de sportboulevard (vloeiende horizontale belijning) en in materiaal aan blok 1 en 3 (metselwerk in aarde tinten)

5e reclamevoering
Reclame wordt zorgvuldig mee ontworpen in de uitwerking van de plint. De voorzieningen voor reclame uiting vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Naamgeving vindt plaats met losse aparte letters, geschilderd of van metaal, hout, glas of kunststof. De belettering mag ook bestaan uit neon of ingebouwde verlichting hebben.

5f daken
Alle daken worden als groendak uitgevoerd. Voor de daken gelden de volgende aandachtspunten:
- groene daken
- aandacht voor biodiversiteit
- PV panelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat
- technische ruimten dienen binnen de gebouwcontour te worden opgelost en vormen integraal onderdeel van de architectuur

5g natuurinclusief bouwen
hier gelden dezelfde randvoorwaarden als eerder beschreven in paragraaf 4i.

5h nutsgebouwen en afvalverzameling
Nutsvoorzieningen (trafo´s, afvalverzameling) worden binnen het bouwvolume opgelost en maken integraal onderdeel uit van de architectuur van de plint. Om de transparantie van de plint te waarborgen wordt gevellengte van gesloten vlakken zoveel mogenlijk beperkt. De invulling is zorgvuldig ontworpen in een bij het totaal beeld passend kleur en materiaalgebruik.

TRANSPARANTE PLINT

VLOEIENDE HORIZONTALE BELIJNING IN METSELWERK

GROEN DAK, MOS SEDUM EN PV PANELEN

5i paviljoen, abri's en overige bebouwing

Het centrale park vormt het hart van de Middenzone. Dit is tevens de plek waar zich de in en uitgangen van de parkeergarage en de fietsenstalling bevinden, alsmede de bushaltes. Hoogteverschillen in het landschap zorgen voor een dynamisch beeld. De bebouwing in het centrale park bestaat uit een horeca paviljoen, een bushalte en (eventueel) een verdiepte fietsenstalling.

Belangrijkste uitgangspunt is dat de bouwwerken zowel met elkaar als met de landschappelijke inrichtingselementen (lichtmasten, straatmeubilair en eventuele speeltoestellen) een samenhangend geheel vormen. Gemeenschappelijk kenmerk is een ranke, lichte en transparante uitstraling waardoor het groen optimaal tot zijn recht komt en de continuïteit van de ruimte zo min mogelijk wordt verstoord.

Voor het paviljoen wordt ingezet op een alzijdige afgeronde vorm met een overwegend transparante gevel, zodat deze het zicht op de openbare ruimte begeleidt in plaats van blokkeert. Er dient zowel een entree van het paviljoen te zijn aan de kant van de Esplanade als richting het centrale plein.

Het paviljoen heeft een maximale hoogte van 5 meter en blijft daarmee ondergeschikt aan de Esplanadeplint van veld 1. Het dak van het horecapaviljoen vraagt bijzondere aandacht omdat dit vanuit de aangrenzende woonblokken beeldbepalend is in het uitzicht vanuit de appartementen op het centrale park. Het dak van het paviljoen dient daarom als groendak uitgevoerd te worden met bijzondere aandacht voor de inpassing van installaties in het bouwvolume.

Indien gebruik gemaakt wordt van de toegestane overbouwing van het centrale park (zie paragraaf 2g) aan de kop van veld 3 kan de ruimte onder het overstek benut worden als beschutte wachtplek voor de halte van de regionale buslijnen.
Indien toch een afzonderlijke abri wordt gerealiseerd dient deze te bestaan uit één element, zodat er geen verwarring ontstaat over de locatie van de haltes van de verschillende buslijnen en er rust in de openbare ruimte gecreëerd. De architectuur van de bushalte is rank en transparant en respecteerd daarmee zoveel mogelijk de continuiteit van de openbare ruimte.

PAVILJOEN, EEN TRANSPARANT VOLUME IN HET GROEN

BEBOUWING CENTRAAL PARK IS ONDERGESCHIKT AAN HET GROEN

PAVILJOEN, EEN TRANSPARANT, RICHTINGLOOS EN ALZIJDIG VOLUME

RANKE, TRANSPARANTE VORMGEVING BUSHALTE

6 Parkeren

6a bovengrondse parkeergarage
In het plan zijn twee parkeergarages opgenomen. In veld 1 bevindt zich een meerlaagse openbare garage (P1b) met aansluiting op de bestaande garage naast de sportboulevard (P1a). P1b is ontsloten vanaf de Fanny Blankers Koenweg met een inrit onder de Esplanade, P1a is ontsloten vanaf de Amnesty Internationalweg. In veld 3 bevindt zich, onder de daktuin, een stallingsgarage ten behoeve van de bewoners (P3).

6b centraal gelegen fietsenstalling
De centraal gelegen fietsenstalling kan zowel als halfverdiept onderdeel van het centrale park worden mee ontworpen of inpandig als onderdeel van de openbare garage in veld 1. Een inpandige fietsenstelling direct achter de gevel is niet toegestaan. De entreehal van de fietsenstalling is ruim en licht met een zorgvuldig ontworpen interieur.

6c in- en uitritten
De inritten zijn ruim en overzichtelijk ontworpen met een hoogwaardige afwerking. Hekwerken (speedgates) of entreepoorten vormen een integraal onderdeel van de gevelarchitectuur en worden met zorg in het kleur en materiaalgebruik van het totale gevelbeeld geintegreerd. De afwerking

6d entreehal
De voetgangers entree van de openbare garage P1 bevindt zich in de plint langs de Esplanade. De entree wordt gekenmerkt door een ruime, transparante entreehal van minimaal 4,5m hoog die duidelijk herkenbaar is vanaf de openbare weg. Een hoogwaardige, robuuste detaillering en materialisatie is vereist.

6e afwerking interieur
Er is aandacht voor:
- een heldere, overzichtelijke ruimte
- ruimte voor voetgangerspaden tussen de parkeerplaatsen
- overzichtelijke signalering
- identiteit door doordacht kleurgebruik
- hoogwaardig ontworpen entreehallen
- integratie van bouwkundige, constructieve en installatietechnische voorzieningen
- het bieden van sociale veiligheid

TRANSPARANTE TOEGANG TOT HET FIETSPARKEREN

RUIME, HOOGWAARDIGE ENTREEHAL OPENBARE GARAGE

OVERZICHTELIJKE OPZET, DOORDACHTE SIGNALERING EN KLEURGEBRUIK

OVERZICHTELIJKE, RUIME OPZET VAN IN EN UITRITTEN

6f afwerking exterieur

De openbare parkeergarage in veld 1 heeft aan de zijde van de Amnesty Internationalweg één vanaf de openbare straat zichtbare gevel. Deze gevel ligt in het verlengde van de kopgevel van het woonblok op de kruising met de Karel Lotsyweg en vormt de achtergrond van de drie bestaande kantoorgebouwtjes aan de Amnesty Internationalweg.

Deze gevel dient als groene gevel uitgevoerd te worden. Dit kan door middel van begroeiing door klimplanten of in de vorm van een verticale tuin. Het groen dient de gevel geheel te bedekken.

Indien de opzet van de garage zodanig is dat zich ook aan de binnentuin achter de woonblokken gevels bevinden dienen ook deze eveneens als groene gevel uitgevoerd te worden. De gevel wordt zodanig ontworpen dat het licht van koplampen geen hinder veroorzaakt voor de tegenover liggende appartementen.

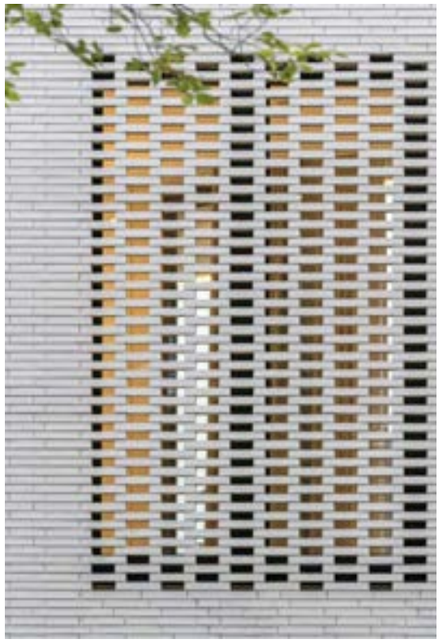
Bij voorkeur wordt de parkeergarage aan de zijden van de Karel Lotsyweg en de Esplanade geheel aan het zicht onttrokken door woon en/of commerciele functies. Indien de garage toch deels doorloopt tot de gevel dient deze zorgvuldig en hoogwaardig in metselwerk te worden uitgevoerd. De parkeergevel dient zich zo min mogelijk te onderscheiden van de overige gevels. Openingen in het gevelvlak kunnen gerealiseerd worden in de vorm van open metselwerk. In de plint is parkeren aan de gevel niet toegestaan.

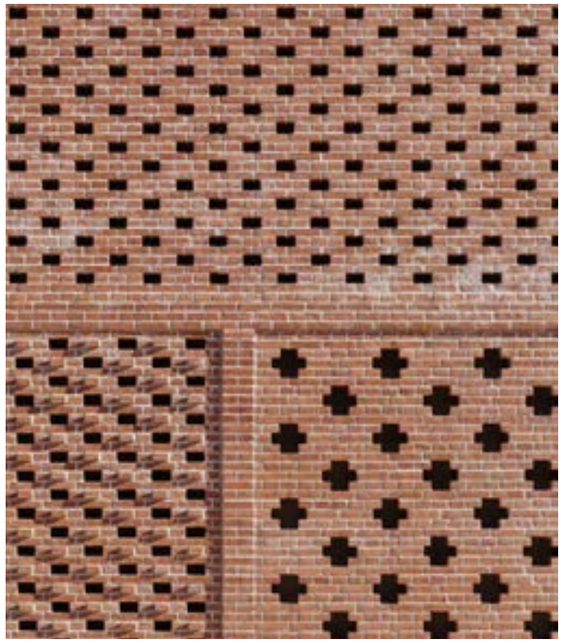
6g afwerking dak

het dak van de parkeergarage in veld 1 wordt zodanig uitgevoerd dat aan de bewoners van de omliggende woningen een groen uitzicht wordt geboden. Dit kan bereikt worden door een groen dak of een begroeide pergolaconstructie boven het parkeerdek.

Speciale aandacht vormt de overgang naar de daktuinen achter de woningen van blok 1. Deze wordt bij voorkeur vorm gegeven als een groen, glooiend talud waardoor een vloeiende overgang naar de tuinen van de woningen ontstaat. De overgangszone wordt ingericht met inheemse beplanting. Gebruik van bloeiende vruchtdragende beplanting versterkt de biodiversiteit.

ZORVULDIG IN DE GEVEL GEINTEGREERDE INRIT


GARAGE GEVEL MET OPEN METSELWERK


GARAGE GEVEL MET OPEN METSELWERK

BEGROEIDE GARAGEGEVEL

VERTICALE TUIN GARAGEGEVEL

PARKEREN ONDER EEN BEGROEIDE PERGOLA