VOORMALIG FOKKERTERREIN PAPENDRECHT

BEELDKWALITEITPLAN

opdrachtgever: Gemeente Papendrecht
oktober 2000

Rein Geurtsen & Partners B.V.
bureau voor stadsontwerp, Delft

VOORMALIG FOKKERTERREIN PAPENDRECHT

BEELDKWALITEITPLAN

Opdrachtgever: Gemeente Papendrecht
oktober 2000

Rein Geurtsen & Partners B.V.
bureau voor stadsontwerp, Delft
Stationsplein 14
2611 BV Delft
tel.: 015 2123002
fax.: 015 2148275
e-mail: gbstad@xs4all.nl

Rein Geurtsen & Partners B.V. - bureau voor stadsontwerp Beeldkwaliteitplan voormalig Fokkerterrein

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw voor het Fokkerterrein te Papendrecht. De essentie van het stedenbouwkundig ontwerp voor het Fokkerterrein is het doortrekken van de openbare ruimte van de Veerdam in de openbare ruimte langs de rivier. Langs de rivier ontstaat een waterfront waaraan grondgebonden woningen, portiekentrees en voorzieningen gesitueerd zijn.

Over het beeldkwaliteitplan is overleg gevoerd met de verschillende bij het proces betrokken partijen: de Gemeente Papendrecht, van der Vorm Bouw BV, Rabo Vastgoed BV en het Kwaliteitsteam Drechtoevers. Het kwaliteitsteam Drechtoevers fungeert bij dit plan als welstandscommissie. Een lid van de gemeentelijke welstandscommissie is gemandateerd lid van het Kwaliteitsteam Drechtoevers.

In het eerste hoofdstuk wordt de status van het beeldkwaliteitplan beschreven, alsmede de te volgen procedures bij wijzigingen en geschillen. Ook de procedure voor de architectenselectie is beschreven in dit hoofdstuk.
In hoofdstuk twee wordt de stedenbouwkundige hoofdopzet van het voormalig Fokkerterrein beschreven. Het stedenbouwkundig plan wordt in deze omschrijving ontleedt in stedenbouwkundige elementen op verschillende schaalniveaus.
De stedenbouwkundige hoofdopzet is bepalend voor de verdeling in architectonische ensembles, die in hoofdstuk drie omschreven is.

In hoofdstuk vier worden de stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit omschreven. Met andere woorden: welke algemene criteria kunnen vanuit het stedenbouwkundig plan worden gesteld aan de architectonische uitwerking van de verschillende onderdelen. Deze criteria hebben bijvoorbeeld betrekking op de relatie en overgangen tussen bebouwing en openbare ruimte.

De algemene architectonische criteria voor de beeldkwaliteit worden in hoofdstuk vijf beschreven. In dit hoofdstuk worden uitgangspunten genoemd voor de architectonische uitwerking die onder meer betrekking hebben op materialisering, kleurgebruik en vormentaal.

In hoofdstuk zes tenslotte worden voor de verschillende planonderdelen of ensembles specifieke stedenbouwkundige en architectonische criteria voor de beeldkwaliteit omschreven.

1 PROCEDURE EN WERKWIJZE

1.1 Algemene procedurele aspecten

Beeldkwaliteitplannen zijn het kader voor een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte, mede in hun onderlinge samenhang. Door al in een vroeg stadium de uitgangspunten vast te leggen voor de kwaliteit van de omgeving, is het ambitieniveau voor alle betrokkenen duidelijk. Het beeldkwaliteitplan is tevens de leidraad voor het werk van de stedenbouwkundig supervisor.

Beeldkwaliteitplannen richten zich niet alleen op het eindresultaat; ze zijn ook de inhoudelijke basis voor een effectief proces. Ze zijn van grote waarde bij de processen voor de keuze van de architecten, voor de ontwikkeling van de bouwplannen en voor de behandeling van bouwplannen in het Kwaliteitsteam Drechtoevers.

Beeldkwaliteitplannen moeten operationeel zijn. Dat wil zeggen dat ze een compact en hanteerbaar instrument dienen te zijn voor degenen die er in de praktijk mee moeten werken, zoals de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht, de gemeentelijke stedenbouwkundige, de supervisor, de architecten en het Kwaliteitsteam Drechtoevers Het Beeldkwaliteitplan moet een effectief proces mogelijk maken waarin de rol van alle participanten duidelijk is en waarin de betrokkenen - met inbegrip van de bewoners – vertrouwen hebben. Een beeldkwaliteitplan wordt in overleg met de ontwikkelaar en andere belanghebbenden opgesteld.

Voor belanghebbenden is het Beeldkwaliteitplan een document waarin het Kwaliteitsteam Drechtoevers het toetsingskader voor planinitiatieven aangeeft. Voor de stadsontwikkeling laat het beeldkwaliteitplan zien hoe wordt omgegaan met de dynamische ontwikkelingsmogelijkheden binnen een bestemmingsplan. Voor de beheerder van de openbare ruimte stelt het Beeldkwaliteitplan de zwaartepunten vast bij het behouden en versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte (gericht op realisatie binnen een meerjarenafspraak, in relatie tot de reguliere onderhoudsbudgetten).

Het Beeldkwaliteitplan bevat de regels voor de kwalitatieve uitwerking zoals die door de Gemeente Papendrecht wordt vastgesteld. Daarom moet ook het Kwaliteitsteam Drechtoevers met de beeldkwaliteitplannen akkoord gaan. Voor de behandeling van bouwplannen in het Kwaliteitsteam Drechtoevers bieden Beeldkwaliteitplannen het toetsingskader. Op deze manier objectiveert het Kwaliteitsteam Drechtoevers haar toetsingscriteria en kunnen initiatiefnemers zich al in een vroeg stadium naar die criteria richten. Beeldkwaliteitplannen moeten zo flexibel zijn dat planprocessen er niet door worden gefixeerd. De stedenbouwkundig supervisor kan instemmen met afwijkingen van het beeldkwaliteitplan, mits het Kwaliteitsteam Drechtoevers daarmee akkoord gaat.

1.2 Taken supervisor

Het supervisorschap is te verkiezen boven het detaillistisch nauwkeurig vaststellen van welstandscriteria. Deze werkwijze maakt immers een voortdurende en persoonlijke uitwisseling mogelijk tussen de supervisor en de ontwerpers. Bovendien is sprake van een eindverantwoordelijkheid op persoonlijke titel. Ook is er ruimte voor een persoonlijke toonzetting bij ontwerpvraagstukken. Als het resultaat tekort schiet, kan de supervisor worden heengezonden. De taak van de supervisor richt zich primair op ontwerpaspecten die van invloed zijn op de kwaliteit van de openbare en semi-openbare ruimten. Meer specifiek zijn de taken van de supervisor:

a Het zorgdragen voor een samenhangende stedenbouwkundige visie voor het voormalig Fokkerterrein, zoals vastgelegd in het voorlopig ontwerp stedenbouw.

b Kwalitatieve sturing in het proces van planvorming tot en met realisatie in overleg met de ontwikkelaar en belanghebbenden.

c Het zorgdragen voor het accorderen van het beeldkwaliteitplan door het Kwaliteitsteam Drechtoevers.

d Het participeren in de selectie van architecten.

e Het overdragen van het gedachtegoed van het beeldkwaliteitplan op de marktpartij, op de geselecteerde architecten en op eventueel andere belanghebbenden

f Het bewaken van de essentie van het beeldkwaliteitplan

g Het informeren van het Kwaliteitsteam Drechtoevers over eventuele veranderingen in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw of het beeldkwaliteitplan

h Het toetsen van het Voorlopig Ontwerp Architectuur en het Definitief Ontwerp Architectuur aan het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw en het beeldkwaliteitplan bouwplannen worden voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Drechtoevers voorzien van een advies van de supervisor

i Het toetsen van voorlopige en definitieve ontwerpen voor de openbare ruimte aan het beeldkwaliteitplan.

1.3 Procedure bij wijzigingen en geschillen

De procedure voor wijzigingen en geschillen loopt parallel aan de bestaande reguliere procedures:

- bij negatieve adviezen van het Kwaliteitsteam Drechtoevers, loopt de procedure via het college van Burgemeester & Wethouders.
- de procedure voor goedkeuring van wijzigingen van het Beeldkwaliteitplan en/of het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan loopt via het Kwaliteitsteam Drechtoevers, met melding aan het college van Burgemeester & Wethouders.

1.4 Procedure architectenselectie

Voor het voormalig Fokkerterrein stelt de supervisor in overleg met de opdrachtgever en overige betrokkenen een kaart op van architectonische ensembles. Deze maakt deel uit van het beeldkwaliteitplan. Dit zijn planonderdelen die volgens één herkenbare architectonische vocabulaire worden ontworpen. De ensembles hoeven niet samen te vallen met bouwblokken en/of uitgiftegrenzen. Vaak zijn het twee wanden van een straat of plein die een architectonische eenheid vormen. De keuze van de architecten komt tot stand nadat alle betrokkenen - op basis van het beeldkwaliteitplan – suggesties voor namen hebben aangedragen. Aan de architectenbureaus worden vooraf geen toezeggingen gedaan.

Architecten die gevolg geven aan de uitnodiging, verklaren zich akkoord met het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw en het beeldkwaliteitplan. Wel kunnen ze suggesties doen voor verbeteringen. Deze worden getoetst door de supervisor, die ze vervolgens met een advies voorlegt aan het Kwaliteitsteam Drechtoevers en het College van B&W. Geselecteerde architecten verklaren zich bereid samen te werken met de supervisor.

Aan de genodigde architecten wordt voor de selectieprocedure nog geen concrete ideeën voor de betreffende opgave gevraagd.

Er zal worden gezocht naar architecten met een duidelijk herkenbare stijl en auteurschap. Architectenbureaus die meerdere stijlen voeren, komen alleen in aanmerking als de auteurs van deze stijlen met naam en toenaam kenbaar zijn. Dat kunnen bureaus zijn met zelfstandig werkende partners of bureaus die vanuit herkenbare ateliers werken. In dat geval wordt niet het bureau geselecteerd, maar de persoon van de architect.

De selectie vindt plaats door de marktpartij, de gemeente Papendrecht en de supervisor. De selectie vindt zoveel mogelijk in unanimiteit plaats. Dit vergroot het draagvlak en komt het proces ten goede.

De architecten moeten onder andere voldoen aan het volgende:

Ze moeten voldoende ervaring hebben om op het voormalig Fokkerterrein de ruimtelijke en Architectonische kwaliteiten te realiseren die de gemeente en de marktpartij verlangt. Het ontwerpconcept moet zijn toegesneden op de specifieke locatie, op grond van een evenwichtige vertaling van het programma van eisen en een duidelijk architectonisch handschrift.
Het gebied vraagt om markante gebouwen. De architecten moeten met hun project documentatie aantonen dat ze op innovatieve wijze voor een ruimtelijke meerwaarde kunnen zorgen. Ze beschikken over gevoel voor materiaalkeuze en detaillering, zodat ze het project een interessant voorkomen met uitstraling geven

De architecten moeten in teamverband kunnen communiceren. In alle planfasen hebben ze aandacht voor hun vormgevende verantwoordelijkheden. Ze kunnen het belang daarvan ook op derden overbrengen en ze zijn in staat te communiceren met bewonersgroepen.

De architecten moeten aantonen dat ze in alle fasen van het ontwerpproces milieudoelstellingen in het ontwerp kunnen en willen integreren.

Architecten moeten ervaring hebben met financiering, het maken van bestekken, budgetbewaking en de verhouding tussen de kosten en de kwaliteit. Ze zijn op de hoogte van de prijsvorming in het Voorlopig Ontwerp Architectuur en Definitief Ontwerp Architectuur het bestek en de uitvoering. In het bijzonder conformeren ze zich aan het programma van eisen bij het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw.

De capaciteit van het architectenbureau moet voldoende zijn om de gewenste producten op tijd te leveren. De organisatie van het architectenbureau moet zijn afgestemd op de omvang van deze opgave.

Plankaart

2 STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET VOORMALIG FOKKERTERREIN

2.1 Inleiding

In 1998 werd het Fokkerterrein door de ontwikkelaar van der Vorm Bouw BV te Papendrecht in eigendom verkregen. Het doel hiervan was om het fabrieksterrein in samenwerking met de Gemeente Papendrecht te transformeren tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. Het gebied ontleent zijn kwaliteiten aan de ligging aan de rivier de Merwede, de ligging nabij het centrum van Papendrecht en het uitzicht op het rivierfront van de historische binnenstad van Dordrecht.

De transformatie van het fabrieksterrein tot een woongebied biedt de mogelijkheid om Papendrecht een rivierfront te geven. Papendrecht krijgt hiermee een eigen gezicht aan het drierivierenpunt.

In deze paragraaf wordt in het kort de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan voor het Fokkerterrein beschreven.

2.2 Programma en ruimtelijke hoofdstructuur

Op het Fokkerterrein komt de nadruk te liggen op hoogwaardige woonvormen met een stedelijk karakter. Ondanks de hoge dichtheid in het gebied is gestreefd naar zo veel mogelijk grondgebonden woningtypes, ook daar waar sprake is van stapeling. Door deze opzet liggen er zoveel mogelijk voordeuren aan de straat. Er ontstaat hierdoor een sterkere relatie tussen de stedelijke plint van gebouwen en de openbare ruimte. De openbare ruimte op het voormalige Fokkerterrein wint hierdoor aan (sociale) kwaliteit.
Naast de overwegende woonfunctie is in het stedenbouwkundig plan ook ruimte voor andere kleinschalige stedelijke functies, met name in de bebouwing langs de rivier.

De ruimtelijke structuur van het stedenbouwkundig ontwerp voor het voormalig Fokkerterrein is in belangrijke mate bepaald door het concept van de binnen- en buitenwereld en de randen van het plan. De randen van het plan worden gevormd door het bestaande park Slobbengors, de bestaande bebouwing aan de Havenstraat, de Veerdam en de rivier. De binnenwereld in geconcentreerd rondom een centrale openbare ruimte waarin een hoog gelegen waterplein is gesitueerd en een tweede, kleiner plein met een groen karakter.

Door een weefsel van smalle straten is de binnenwereld verbonden met de rivier en met het park. Aan deze straten zijn steeds straatgerichte, grondgebonden woningen gesitueerd. De straten takken tevens aan op de bestaande routes vanuit het centrum van Papendrecht naar de rivier en naar het park. Vanuit de Eilandstraat kan men via het interne waterplein naar de rivier.

In het stedenbouwkundig plan worden twee pleinruimtes aan de rivier gecreëerd, deze pleinen vormen polen waar economische activiteiten mogelijk zijn. De openbare route langs de oever is opgespannen tussen deze twee polen. In de huidige planvorming is de keerlus voor de bus aan het uiteinde van de Veerdam gedeeltelijk op de dijk geprojecteerd. In het stedenbouwkundig plan wordt deze keerlus verplaatst, in combinatie met parkeervoorzieningen voor de waterbus en de horecagelegenheid aan het Veerplein. Het verplaatsen van de keerlus biedt de mogelijkheid om een pleinruimte te creëren op de dijk.

Het plangebied wordt voor de auto ontsloten door een interne ring, die aantakt op de Industrieweg en die in de toekomst kan aantakken op de eventueel te verplaatsen Industrieweg. Aan deze interne ring is het bezoekersparkeren geconcentreerd.

Langs de parkrand is een secundaire auto-ontsluiting geprojecteerd in één richting. Een deel van het bezoekersparkeren is aan de zijde van het park geprojecteerd. Het parkeren moet hier op een zodanige wijze ingepast worden dat de parkrand een groene verblijfsruimte wordt. Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat ook langs de oever een auto-ontsluiting in één richting mogelijk is, zodat de ontwikkeling van economische activiteiten mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is essentieel dat de oever zijn kwaliteit als hoogwaardige langzaamverkeersroute behoudt en dat langs de oever geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De benodigde parkeervoorzieningen voor het eigenaar parkeren van bewoners worden gerealiseerd in de vorm van een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage.

2.3 Ruimtelijke betekenis op verschillende schaalniveaus

De ruimtelijke betekenis van de Fokker locatie kan worden gedefinieerd op drie schaalniveaus, deze schaalniveaus hebben consequenties voor het stedenbouwkundig plan. In de hiernavolgende tekst is aangegeven hoe in het stedenbouwkundig plan op deze eisen is ingegaan.

rivierfront Dordrecht

rivierfront Papendrecht

rivierfront Zwijndrecht

2.3.1 Schaalniveau Drechtoevers

Contrast tussen de drie oevers

De drie oevers van het drierivierenpunt hebben elk een eigen betekenis, die van belang is voor de eigen identiteit van de Drechtsteden, kort samen gevat bestaat zijn deze identiteiten:

- Dordrecht: versteende archipel, de historische binnenstad reikt tot aan de oever, de oever is een stenige kade.
- Zwijndrecht: groene archipel, Het beeld van Zwijndrecht is dat van een reeks buitendijkse eilanden met een lage groene oever, waar bebouwing en groen elkaar afwisselen.
- Papendrecht: hoog bolwerk aan het drierivierenplein, Papendrecht heeft een hoge oever, het voormalige Fokkerterrein ligt op hetzelfde niveau als de bovenkant van de dijk. Het beeld van rivierfront van Papendrecht zal bestaan uit een afwisselend beeld van groen en steen op en achter de dijk.

Wisselende oriëntaties

De rand van het voormalig Fokkerterrein is gericht op de rivier, het binnengebied heeft een oriëntatie op een centrale openbare ruimte en is via het weefsel van straten verbonden met de rivier.

Op rivier gerichte functies

In het stedenbouwkundig plan zijn ruimte en condities gecreëerd voor verschillende functies:

- Wonen; diversiteit door verschillende woningtypologieën.
- Vermaak / horeca; in de wand langs de oever is ruimte voor publieksgerichte functies, de condities worden gecreëerd door de pleinruimtes en door autoverkeer mogelijk te maken.
- Verblijf - openbare ruimte; de belangrijkste openbare ruimtes zijn op de rivier gericht, aan deze openbare ruimte zijn steeds straatgerichte, grondgebonden woningen gelegen.
- Natuur; de parkruimte tussen het sportveldencomplex en het voormalig Fokkerterrein is via de verhoogde parkrand verbonden met de rivier.
- Werk; in de plint van de wand langs de rivier is ruimte voor woonwerk woningen.

Silhouet / Majestueus waterplein

Beheersing van het silhouet bezien vanuit de overige oevers, bouwhoogte, variatie in bouwhoogte en parcellering afgestemd op de maat van het waterplein en het bestaande silhouet van Dordrecht.

2.3.2 Schaalniveau Papendrecht

Behoud en versterking van historisch - ruimtelijke structuur

Behoud van en versterking van de continuïteit van de Veerweg als lange lijn naar de rivier, de Eilandstraat loopt als langzaamverkeerroute over het voormalig Fokkerterrein langs de interne openbare ruimtes via de smalle dwarsstraten naar de rivier.

Versterken groene identiteit

De groene identiteit van Papendrecht wordt versterkt door een de nieuwe parkrand en de groene inrichting van het voormalig Fokkerterrein.

Koppeling centrum-rivier / recreatief balkon

Het centrum van Papendrecht wordt door het continueren van de Veerweg - Eilandstraat als lange lijn verbonden met de openbare ruimte langs de rivier, dat als recreatief balkon functioneert.

Inspelen op verbeteren verkeerscirculatie

In het stedenbouwkundig plan wordt geanticipeerd op de mogelijke koppeling Pontonniersweg Industrieweg, de hoofdontsluiting van het voormalig Fokkerterrein is aan de westzijde bij de gedempte Gantel gesitueerd. Met deze verkeersontsluiting kunnen de verkeersluwe gebieden in het Eiland vergroot worden.

Versterken draagvlak centrum

Door het toevoegen van een groot aantal woningen in de nabijheid van het centrum wordt het draagvlak van het centrum vergroot.

Versterken woonfunctie

Door de gekozen woningdifferentiatie voor het voormalig Fokkerterrein; grondgebonden stadswoningen, patiowoningen, grote en kleine appartementen wordt een hoogwaardig woningaanbod toegevoegd aan de woningvoorraad van Papendrecht.

Continuïteit in aanbod sportvoorzieningen

Het bestaande sportpark wordt in zijn grootte en functioneren niet aangetast door de ontwikkelingen op het voormalig Fokkerterrein.

Behoud werkfuncties

Op het voormalig Fokkerterrein is langs de oever ruimte voor werkfuncties, de mogelijke publieksgerichte functies zullen daarnaast ook werkgelegenheid met zich meebrengen

2.3.3 Schaalniveau Het Eiland / Slobbengors

Openbare ruimte

Het Eiland wordt via een weefsel van straten en pleinen beter met de rivier verbonden, daarnaast wordt de oever als hoogwaardige, recreatieve, openbare ruimte ingericht.

- Het positioneren van een pleinruimte op de westpunt van de Fokker locatie die enerzijds uitzicht biedt op het majestueuze waterplein en anderzijds op het lager gelegen groengebied en de sportvoorzieningen.
- Het creëren van een pleinruimte aan het uiteinde van de Veerdam bij de rivier, de keerlus voor de bus die in de huidige planvorming tot op de dijk reikt, wordt in combinatie met de parkeervoorzieningen voor de water bus en de horeca aan het Veerplein op de hoek van de Veerdam en Eilandstraat gerealiseerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor een plein.
- Een openbare route langs de oever tussen deze twee polen

Parkeren

Voor de waterbus en voor de horecagelegenheid aan het Veerplein wordt een parkeervoorziening gerealiseerd op de hoek van de Veerdam en Eilandstraat.

Nieuwe afronding van de afgedamde Gantel

Met de historische brug als knooppunt, afronding in de vorm van een getrapt stelsel van waterpleinen: met een totaal hoogteverschil van vier meter. De berging en lozing van al het hemelwater wordt toegepast als beeldbepalend element.
Terugbrengen van het zicht vanaf de brug over de Gantel naar de rivier in een nieuwe vorm; door middel van een zichtlijn naar de openheid van het drierivierenplein

Zichtlijnen / oriëntatie op omgeving

- De begrenzing van het plan aan de westzijde speelt in op de zichtlijn op de watertoren van Zwijndrecht
- Door de dwarsstraten zijn doorzichten naar de openheid van het drierivierenplein mogelijk

Aansluiting op de bestaande buurt Het Eiland

- Het stedenbouwkundig plan anticipeert op het vergroten van de verkeersluwe gebieden in Het Eiland.
- De bouwblokkenstructuur en de bouwhoogtes sluiten aan bij de bestaande bebouwing op Het Eiland.
- De relaties door middel van zichtlijnen en langzaamverkeerroutes door het voormalig Fokkerterrein zicht op rivier.
- Recreatieve oever.
- Het contrast tussen de weidsheid van de rivier en intimiteit van Het Eiland en de Veerdam is in het stedenbouwkundig plan vertaald in het contrast tussen de binnen- en buitenwereld van het plan.

Versterken van het "Bolwerk effect"

Door aanleg van het maaiveld van het voormalig Fokkerterrein op Delta niveau (toekomstige hoogte waterkering), ligt de bebouwing niet achter maar op de dijk, waardoor de relatie met de rivier versterkt wordt

Vergroting van het driehoekige park tussen sportvelden en de Fokker locatie, als overgangselement

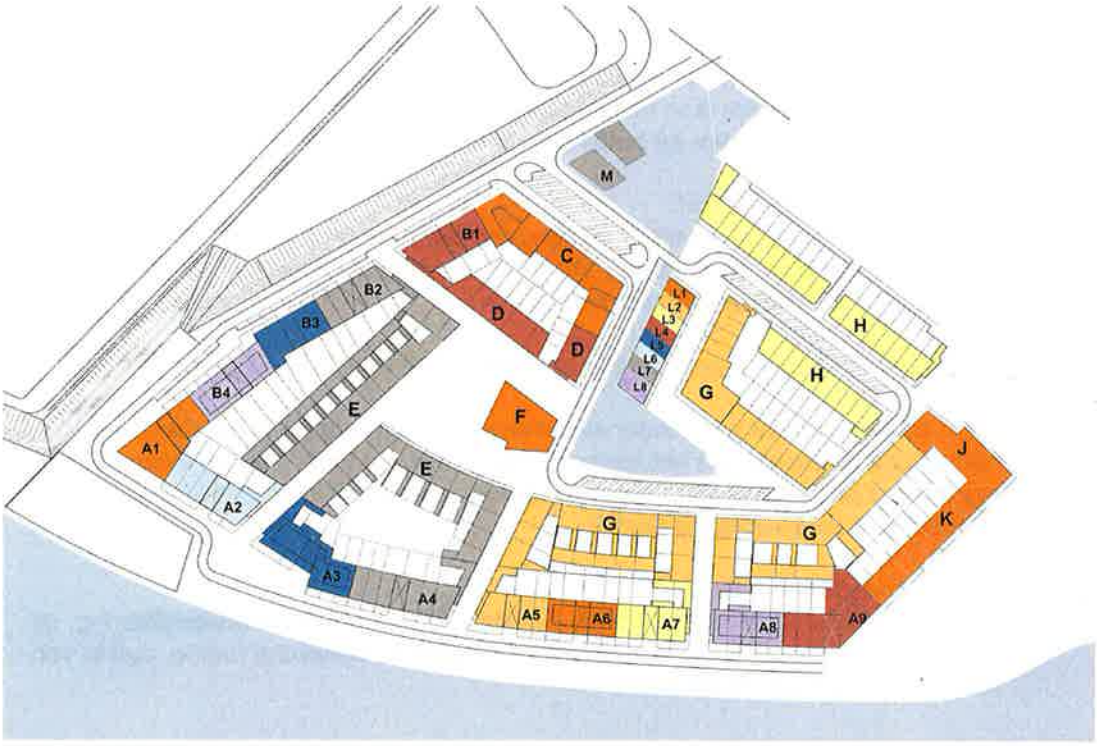
Dit in combinatie met het minder steil maken van het huidige talud. Daarmee wordt een belangrijk aspect van het landschapsontwerp van Hein Otto hersteld; namelijk het autonome driehoekige overgangselement tussen het orthogonale grid van het sportpark en de voormalige Gantel.

Primaat van de openbare ruimte

De openbare ruimte is van een hoge kwaliteit. Dit uit zich in de materialisering, de inrichting en in de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, ook in verband met de sociale veiligheid.

Hoge Architectonische kwaliteit

Aan de architectuur worden hoge eisen gesteld op het gebied van kleurgebruik, vorm, duurzaamheid van de materialisering en functionaliteit, een en ander als verwoord in hoofdstuk 5, algemene architectonische criteria voor de beeldkwaliteit.



ensemblekaart, de kleuren geven de verschillende architectonische handschriften weer

Beeld van het stadsfront van Dordrecht

3 ARCHITECTONISCHE ENSEMBLES

Op het voormalig Fokkerterrein worden verschillende architectonische ensembles onderscheiden. Dit onderscheid is vastgelegd op de ensemblekaart. Een architectonisch ensemble is een stedenbouwkundige bouwsteen die één herkenbaar architectonisch handschrift draagt en die in de regel door één architect wordt ontworpen. Het onderscheid in architectonische ensembles is één van de middelen waarmee de ruimtelijke compositie van het stedenbouwkundig plan afleesbaar kan worden gemaakt, samen met de vormgeving van de openbare ruimte, de programmatische opbouw en het stelsel van routes.

De ensemblekaart spreekt zich uit over samenhang en differentiatie. Bij samenhang gaat het met name over stedelijke ruimtes die uitdrukkelijk bedoeld zijn om als één overzichtelijk geheel te worden ervaren. Bij differentiatie gaat het vooral over de gewenste afwisseling in het stedelijke beeld en de behoefte aan herkenbaarheid en verbijzonderingen.

Op het voormalig Fokkerterrein vloeit het onderscheid in architectonische ensembles voort uit de ruimtelijke hoofdstructuur en uit de verschillende types openbare ruimtes

a Alle ensembles hebben een eigen architectonisch handschrift.

b De openbare ruimte in het binnengebied bestaat uit twee verschillende pleinruimtes dit verschil wordt onderstreept door de verschillende architectonische handschriften aan deze openbare ruimtes.

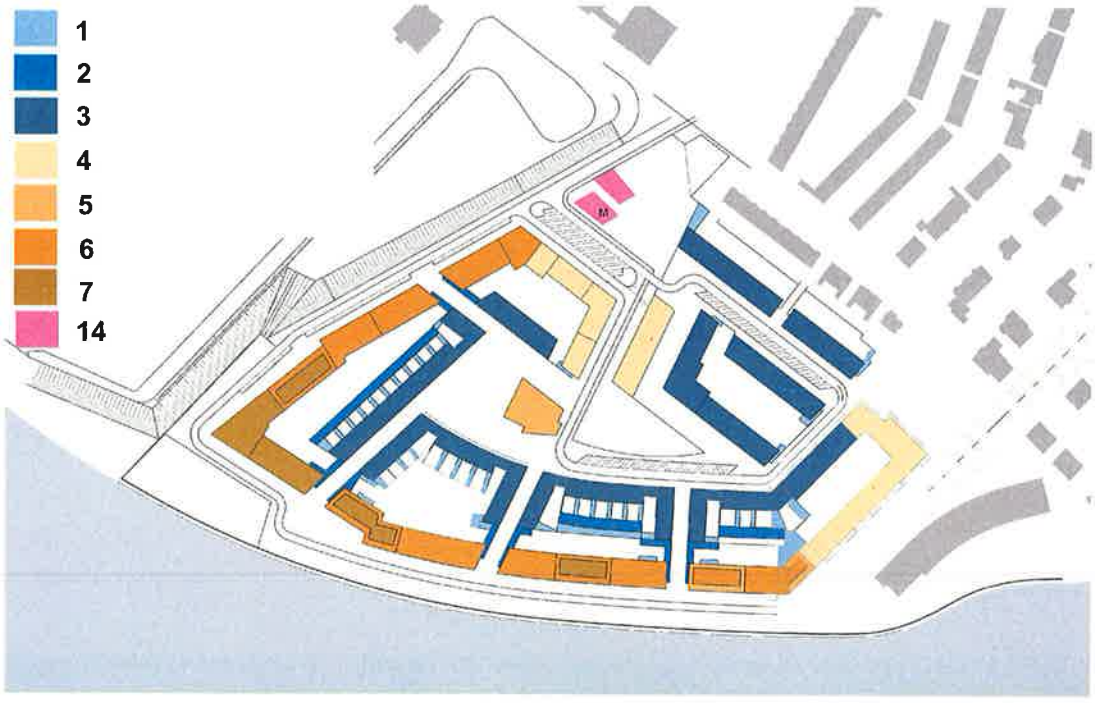
c Langs de oever en langs het park is de buitenschil van de blokken opgebouwd uit meerdere ensembles, waardoor langs deze lange lijn een gevarieerd, stedelijk beeld ontstaat. De ensembles hebben met een breedte variërend tussen 25 en 30 meter, de schaal van grote stadshuizen.

d De losgeplaatste, torenvormige elementen vormen afzonderlijke ensembles, waardoor de betekenis als accent versterkt wordt.

e om de variatie aan woningtypes in het plangebied te onderstrepen, wordt langs de watertrap een zevental stadshuizen gerealiseerd met elk een eigen architectonische handschrift.

Appartementen op een plint
Kanaaloevers Apeldoorn
Architect: Roelf Steenhuis

Bouwhoogte kaart,
hoogtes in lagen



4.1 Sociale kwaliteit, in relatie met het Politiekeurmerk

Gekozen is voor een opzet die voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit is vertaald in de volgende uitgangspunten:

1 Bouwen in een gesloten bouwblokstructuur. Er komen nergens achterkanten van bebouwing in contact met de openbare ruimte. Ook ondergrondse c.q. verdiepte parkeergarages liggen opgesloten in het bouwblok en zijn niet inzichtelijk vanuit de openbare ruimte.

2 Ondanks de hoge bebouwingsdichtheid bevat het plan zoveel mogelijk grondgebonden woningen en zo veel mogelijk voordeurontsluitingen aan de straatzijde.

3 Alle woningen zijn straat- en pleingericht. Bij alle grondgebonden woningen en bij alle appartementen die op de eerste bouwlaag zijn gesitueerd ligt aan de straatzijde een woonfunctie (woonkamer, zithoek, werkkamer, eetkeuken). Er liggen geen keukenblokken aan de voorgevel ter plaatse van het raam (te hoge borstwering) en er bevinden zich geen bergingen aan de straatzijde.

4 Wanneer een appartement op de eerste woonlaag is gesitueerd, dan ligt deze woning op minimaal 1.20 meter en maximaal 1.40 meter boven het maaiveld en zijn deze voorzien van een loggia/balkon met een borstwering die in architectonisch opzicht onderdeel is van de plint van het blok. Daarbij geldt dat het ondoorzichtige deel van de borstwering een maximale hoogte heeft van 1.60 meter boven maaiveld.

5 Bij toepassing van een bel-etage typologie wordt de straatgerichtheid van de woning bereikt door een lage begane grondverdieping, een hoge bel-etageverdieping. Hier is de woonfunctie gericht op de straat door middel van een vide, balkon, loggia of 'french window'.

6 In de ondergrondse parkeergarage zijn de stijgpunten naar de bovengelegen woningen op een herkenbare wijze vormgegeven. De entrees van auto's en voetgangers voldoen aan hoge eisen van sociale veiligheid.

4.2 Bouwhoogte algemeen

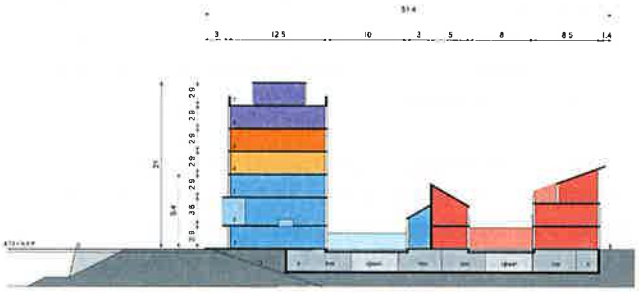
In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw voor het voormalig Fokkerterrein is een samenhangende visie op de bouwhoogten ontwikkeld. Deze visie stoelt enerzijds op het contrast van een binnen- en buitenwereld en anderzijds op het aansluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing.

In het plangebied worden de volgende bouwhoogtes onderscheiden;

a De buitenschil langs de oever en langs het park heeft een hoogteopbouw die varieert tussen vijf en zeven lagen.
b De bebouwing grenzend aan de pleinruimtes en de straten in het binnengebied heeft een basishoogte van drie lagen, met enkele uitzonderingen van vier lagen.
c Op specifieke locaties is gekozen voor een hoogte van vier lagen
De bebouwing langs de Veerdam en op de hoek Veerdam / Havenstraat heeft een hoogte van vier lagen.
d Hoogteaccenten worden gevormd door de dubbele woontoren in de noordelijke waterpartij met een hoogte van elf tot veertien lagen, en door het vrijstaande schakelelement tussen groen binnenplein en waterplein met een hoogte van vijf lagen.

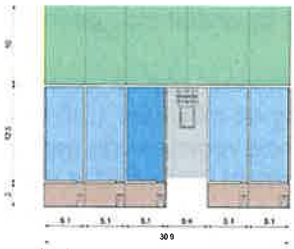
Aanzicht zuidzijde Java-eiland, Amsterdam
De parcellering is hier vergelijkbaar met Papendrecht
architect: o.m. Cruz en Ortiz

Oosterpark, Amsterdam
Combinatie van stadswoningen en appartementen tot één architectonisch beeld.
architect: van Sambeek en van Veen



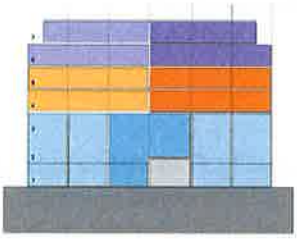
DOORSNEDE RIVIERWAND

PLATTEGRONDEN TYPOLOGISCHE OPBOUW RIVIERWAND



laag 1
stadswoningen en portiekentree

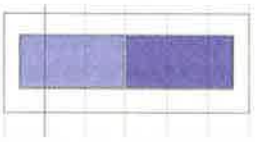
laag 2 & 3
stadswoningen



TYPOLOGISCH AANZICHT RIVIERWAND

laag 4 & 5
appartementen

laag 6
penthouse



laag 7
dakopbouw penthouse

Schema typologische opbouw wand rivier en park

4.3 Bouwblokken en typologie

De opbouw van het stedenbouwkundig plan leidt tot een stringente samenhang tussen de bouwblokken en de gehanteerde typologie. Deze stringente samenhang vloeit voort uit de hoge dichtheid, zoveel mogelijk grondgebonden wponingen en uit de combinatie van hoog- en laagbouw op bouwblokniveau. Deze typologische opbouw wordt aan de architecten meegegeven als een kader, waarin een aantal punten zijn vastgelegd, en een aantal punten flexibel kunnen worden ingevuld.

Gekozen is voor een opzet in gesloten bouwblokken, met een heldere scheiding tussen privé en openbaar gebied.

In het noordelijke deel is de bouwblokkenstructuur kleinschaliger in aansluiting op de bestaande bebouwing langs de Havenstraat. Richting de rivier wordt er een groter bouwblokkenpatroon toegepast die aansluit bij de maat en schaal van het waterplein en de rivier.

Voor de relatie bouwblok / woningtypologie gelden de volgende algemene uitgangspunten:

a Grondgebonden woningen op maaiveld.
b Woonfuncties bij alle woningen gericht op de openbare ruimte
c Bij woningtypes met de woonfunctie op de eerste laag wordt de straatgerichtheid gerealiseerd door middel van een bel-etage typologie. Dit is een typologie waarbij de hoofdwoonfunctie op de eerste laag is gesitueerd, de relatie met de straat is gegarandeerd door een extra hoge verdiepingshoogte, een vide, en een over meerdere verdiepingen lopende raampartij.

Met name in de buitenschil van het plan is sprake van een stringente relatie tussen bouwblok en woningtypologie, met twee specifieke typologieën

- De bebouwing langs de oever en langs het park (ensemble A en B), krijgt een ritmering van grote brede stadshuizen, waarin grondgebonden woningen en appartementen zijn vermengd in een homogene architectonische opbouw.
  Typologisch bestaat de bebouwing uit stadswoningen over drie lagen, gecombineerd met appartementen in de lagen hierboven. Deze appartementen worden ontsloten via een portiekontsluiting die maximaal twee appartementen per laag ontsluit. Galerijontsluitingen komen niet voor. De variatie in ruimtelijke en functionele zin wordt gerealiseerd doordat in de onderste drie lagen naast stadswoningen ook invullingen met een commerciële functie of woonwerkwoningen mogelijk zijn, terwijl er tevens op specifieke plaatsen loftwoningen over twee lagen toepasbaar zijn.
  Bij dit stapelingsprincipe wordt een repetitie-effect vermeden door het vermijden van verticale repetitie van bijvoorbeeld balkons of loggia's.

- De typologie van de woningen in de binnenschil is bepaald door de ligging tegen de buitenschil met een bouwhoogte tot zeven lagen. De consequentie hiervan is dat er een specifieke oplossing nodig is om de privacy van deze woningen te garanderen door middel van een specifieke, introverte woningtypologie. De traditionele typologie met een achtertuin is hier niet acceptabel in verband met de privacy en het negatieve beeld van de binnenruimte van het bouwblok als geheel die hierdoor ontstaat.
  De oplossing voor deze specifieke situatie is gevonden in een patiotypologie met een voor- en achterhuis. Dit achterhuis verhindert de inkijk vanaf de achterliggende hoge bebouwing maar belemmert de daglichttoetreding in de patio niet. Deze woningen zijn gericht op de interne openbare ruimtes in het plan.

Gelaagde bouwmassa met dakoverstek
Weerselostraat, Den Haag
Architect: Jan Splinter

Gelaagde bouwmassa met dakoverstek
Anne Frank huis, Amsterdam
Architect: Benthem Crouwel

Kubische bouwmassa met verholen dak
De Aker, Amsterdam
Architect: Heren 5

Robuuste, gemetselde voorzone, in relatie met een geprononceerde gevel met erkers en dakoverstekken
Bohemen, Den Haag

Woongebouw aan Westzeedijk, Rotterdam
Gezoneerde gevelopbouw
Architect: van Lohuizen

Robuuste, gemetselde voortuinmuur,
Stadstuinen, Kop van Zuid, Rotterdam
Architect: DKV

Appartementen op een plint
Borneo Sporenburg, Amsterdam
Architect: van Gameren & Mastenbroek

4.4 Dakenlandschap

Voor de kapvorm bestaan drie verschillende situaties.

- De bebouwing langs de oever en langs het park heeft een kubische bouwmassa met een platte kap.
- De kapvorm van de overige grondgebonden laagbouw in het binnengebied en aan de randen is voor de beeldkwaliteit van groot belang door het zicht vanuit de hogere woongebouwen langs de oever en langs het park op deze lagere bebouwing. Daarnaast is de kapvorm van betekenis voor het straatbeeld. Gelet op enerzijds de grote differentiatie in bouwmassa's en anderzijds het overwegend horizontale beeld van de hoofdbouwmassa wordt de kapvorm beschouwd als een belangrijk samenbindend middel. Daarom krijgt de laagbouw een uniforme kapvorm. Uitgangspunt is een lessenaarsdak.
- De kapvorm van de hoogteaccenten (ensemble F en K) kan expressief zijn

De kapvorm zal in atelierverband nader worden vastgesteld.

De overgang van gevelvlak naar dakvlak als één van de meest beeldbepalende aspecten, vraagt om heldere vormkeuzes. Daarbij gaat het om:

a Bij een kubische bouwmassa, een opgaande gevel met een verholen dak.

b Bij een gelaagde bouwmassa, een markant dakoverstek/ luifel met een afmeting van een nader te bepalen moduulmaat

c Bij een set-back profiel (bovenste verdieping ligt minimaal 1,5 meter terug ten opzichte van de hoofdrooilijn) heeft de bovenste verdieping een borstwering die integraal bestanddeel is van de gevelopbouw, en heeft de set back verdieping een slanke geprononceerde daklijst. Deze situatie kan zich voordoen zich voor bij de bebouwingsschil langs de oever en het park.

Daarnaast is van belang dat verticale stijgpunten, liftinstallaties en soortgelijke dakopbouwen, alsmede fotovoltaïsche cellen architectonisch worden geïntegreerd in de bebouwing.

4.5 Opbouw van het voorgevelvlak in relatie tot de voorerfgrens

Bij de omschrijving van de opbouw van het voorgevelvlak wordt een scheiding gemaakt tussen twee situaties, namelijk het voorgevelvlak van de bebouwing langs de oever en de parkrand en het voorgevelvlak van de bebouwing in het binnengebied en aan de randen.

In het algemeen geldt:

Het voorgevelvlak heeft een geprononceerd karakter door: toepassing van gemetselde bloembakken, erkers, balkons, loggia's, dakoverstekken en kroonlijsten.

Voor de bebouwing in het binnengebied geldt:

- Het voorgebied in de dwarsstraten bestaat uit een smalle voorzone van ca. 70 centimeter waarin een grote erker, stoepen en een gemetselde plantenbak zijn gesitueerd. De voorzone is een integraal onderdeel van de architectuur van de hoofdbouwmassa.
- De overige grondgebonden woningen hebben een voortuinzone van 2 à 3 m breed, voorzien van een lage, stevige erfafscheiding, gemetseld in de steen van de hoofdbouwmassa, zodat de totale voortuinzone onderdeel wordt van de architectonische opbouw van het blok.
- Wanneer op de eerste bouwlaag een appartement is gesitueerd wordt de overgang tussen privé en openbaar gebied gevormd door een gemetselde plantenbak met gelijke hoogte als de aangrenzende voortuinmuren, of een vergelijkbare, duurzaam overgangselement.
- Eventueel kan een andere gebouwde duurzame voortuinafscheiding in workshopverband worden vastgesteld. Deze afscheiding zal uniform worden toegepast, onafhankelijk van de materialisering van de verschillende ensembles.

Java eiland, zuidzijde, Amsterdam
Architect: AWG, Karelse van der Meer

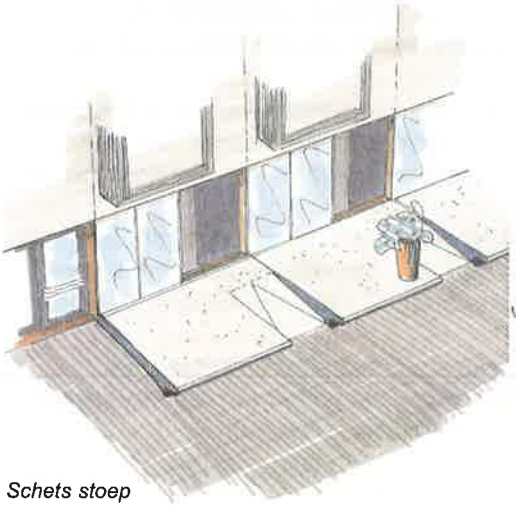
Java eiland, zuidzijde, Amsterdam
Architect: AWG

Verbijzonderde portiekentree
Westzeedijk ,Rotterdam

'Gazebo'
Borneo / Sporenburg, Amsterdam
Architect: v Gameren en Mastenbroek

Troebele plastiek; dubbele gevel
met set-back op set-back
KNSM-eiland, Amsterdam
Architect: Jo Coenen

Opgetild voorgebied
Woonhof in Basel, Zwiteserland
Architect: Herzog & de Meuron



Schets stoep

Voor de bebouwing langs de oever en het park geldt:

Gevelzonering
Ten behoeve van de ruimtelijke samenhang heeft de voorgevel een gezoneerde opbouw. De voorgevel bestaat uit twee vlakken, een hoofdgevelvlak en een terugliggend gevelvlak. Het hoofdgevelvlak ligt in de rooilijn van het stedenbouwkundig plan. In de zone tussen het hoofdgevelvlak en het terugliggende gevelvlak zijn loggia's en set-back verdiepingen opgenomen, op een zodanige wijze dat het hoofdgevelvlak dominant blijft. De maat van deze zone wordt in worksshopverband vastgesteld.

Deze hoofdzonering bevat een fijnmaziger zonering, gebaseerd op een modulemaat van 70 centimeter. Alle plastische elementen Uitkragende elementen zoals erkers en daklijsten, en uitsparingen als loggia's hebben een diepte die is gebaseerd op (een veelvoud van) de modulemaat, het plastische spel met deze zonering is zodanig dat de twee hoofdvlakken niet aangetast worden
Entreeportieken liggen maximaal een maal de modulemaat binnen het hoofdgevelvlak. Dakoverstekken kragen minimaal een maal de modulemaat uit buiten het hoofdgevelvlak, bij set-back verdiepingen buiten de teruggeplaatste gevel.

Het hoofdgevelvlak bevat geen repeterende reeks uitkragende elementen zoals balkons Als er er uitkragende elementen worden toegevoegd gaat het uitdrukkelijk om verbijzonderringen. Voorbeelden zijn: een erker over meerdere verdiepingen, een ver uitkragende gazebo of een verbijzonderde portiekentree.

Voorgebied
De grondgebonden woningen langs de oever en het park hebben een verbijzonderd voorgebied door middel van een opgetilde stoep met een diepte van drie meter.
De materialisering van de voorzone bestaat uit blauwe hardsteen of gelijkwaardig. De materialisering en vormgeving van de hele voorzone langs de oever en het park is uniform.

Het voorgebied van de woningen aan het park is vormgegeven als een plaat die boven het maaiveld zweeft, de woningentree is via een hellingbaan in de voorzone bereikbaar volgens geboden toegang. Door het hoogteverschil in het maaiveld langs de parkrand vragen de hoogtesprongen in de opgetilde stoepen de nodige aandacht.

4.6 Bouwblokhoeken en erfafscheidingen

Gekozen is voor het principe van gesloten bouwblokken, met een groot contrast tussen de openbare buitenzijde en private binnenzijde. Deze keuze brengt met zich mee dat een strakke regie wordt gevoerd ten aanzien van de bouwblokhoeken, zowel wat betreft de massaopbouw alsook wat betreft de erfafscheidingen.

Qua massaopbouw komen er twee soorten bouwblokhoeken voor: bouwblokken met volledig dicht bebouwde hoeken en blokken met open hoeken, die een gesloten karakter krijgen door toevoeging van elementen zoals een lage aanbouw, een erker, tuinmuur, pergola, plantenbak enzovoorts.
De hoekwoningen zijn altijd tweezijdig georiënteerd, bij voorkeur met de entree aan de zijkant en zo mogelijk voorzien van een raam vanuit een verblijfsfunctie. Blinde kopgevels zijn niet toegestaan.

Voor de voor-, zij- en achtertuin geldt een regie voor duurzame, gebouwde erfafscheidingen. Langs voor- en zijtuin komt een lage gemetselde afscheiding, passend bij de baksteenarchitectuur van de hoofdbouwmassa. Langs de achtertuin komt een hoge afscheiding, eveneens (hoofdzakelijk) in baksteenarchitectuur. In deze zijtuinmuren zijn de toegangsdeur naar een eventuele brandgang (achter de bestaande bebouwing aan de Havenstraat) architectonisch geïntegreerd.

Tweezijdig georiënteerde hoek
Nieuw Sloten, Amsterdam
Architect: Geurst & Schulze

Tweezijdig georiënteerde hoek
Kop van Zuid, Rotterdam
Architect: Karelse van der Meer

Inbouw transformatorhuis in tuinmuur
Kanaaloevers, Apeldoorn
Architect: Roelf Steenhuis, supervisor: Rein Geurtsen

Hoge gemetselde tuinmuur,
Kraaijhoek, Papendrecht
Architect: DKV

Lage tuinmuur met pergola
Oostoevers, Amsterdam
Architect: Roelf Steenhuis

Muur met scherm
Kraaijhoek, Papendrecht
Architect: DKV

Essentieel voor de beeldkwaliteit is dat bij koppen van bouwblokken een goede afstemming plaatsvindt van vorm en materialisatie van de verschillende erfafscheidingen. Deze afstemming zal plaatsvinden in een workshopverband. Als algemene randvoorwaarden gelden daarbij dat:

a De erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de sfeer van de openbare ruimte.
b Tuinafscheidingen dienen plaats te kunnen bieden aan nutsvoorzieningen
c Er dient gezorgd te worden voor gebouwde, duurzame oplossingen.
d De erfafscheidingen zijn geïntegreerd in de architectuur, met voldoende afscherming van de achtertuin, zodat er geen aanleiding is om de privacy door middel van een timmerwinkel te beschermen.

Enkele voorbeelden:

1 Hoge, gemetselde, gesloten muur (1.80 meter + straatpeil hoog, voorzien van rollaag/ betonnen afdeklijst, afgestemd op hoogte van eventuele trafo's).
2 Hoge, gemetselde muur met transparante bovenrand, eventueel met pergola (transparante deel boven ooghoogte, totale hoogte afgestemd op de hoogte van eventueel aansluitende trafo's). Pergola's bijvoorbeeld uit staal of hout, geschilderd in overeenstemming met (houtwerk) woningen.
3 Lage, gemetselde muur met scherm dat voldoende privacy biedt, evt. pergola (muur circa 0.60-1.20 meter + straatpeil hoog, afgewerkt met een rollaag/ betonnen afdeklijst). Stalen schermen evt. geperforeerd (DeJo rooster met lamellen onder 45 graden vanwege hun duurzaamheid. Daarnaast voorkomen deze roosters inkijk), stalen pergolaconstructie/ houten scherm geschilderd in overeenstemming met (houtwerk) woningen.
4 Hoge, gemetselde muur met gemetselde plantenbak. De plantenbak voorkomt graffiti op de muur (hoogte muur in overeenstemming met hoogte van evt. aansluitende trafo's, plantenbak, minimaal 0.60 meter breed, hoogte circa 0.60 - 1.20 meter + straatpeil afgewerkt met rollaag/ betonnen afdeklijst).

Ook voor de erfafscheidingen in de binnengebieden van de bouwblokken wordt in workshopverband een basissysteem voor een architectonisch geïntegreerde, gemeenschappelijke erfafscheidingen ontwikkeld, met enkele invulvarianten, waaruit de toekomstige gebruikers een keuze kunnen maken. Dit is met name van belang gelet op het grote aantal gestapelde woningen dat uitkijkt op de achterliggende woningen

4.7 Stallinggarages voor bewonersparkeren

Stallinggarages zijn privaat en afsluitbaar. Ze zijn geïntegreerd in de bouwblokken en niet zichtbaar vanaf de straat. In de regel liggen op de binnenterreinen dakterrassen/daktuinen op de garages.

De stallinggarages hebben een afgesloten voetgangersentree op het maaiveld, die aan hoge eisen van sociale veiligheid voldoet.
Auto's hebben toegang via een afgesloten entree op het maaiveld. De afrit ligt achter de entree. Er komen geen diepe 'inritkuilen' in de openbare ruimte voor. Bij de garage-inritten wordt wel gebruik gemaakt van hoogteverschillen in het terrein.
Garagedeuren zijn visueel gesloten (de garage is vanaf de straatzijde niet inzichtelijk). Ook de eventuele voorzieningen voor luchttoevoer bieden geen mogelijkheid tot doorzicht. Voorzieningen voor mechanische ventilatie zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Garagedeuren liggen in het hoofdgevelvlak of maximaal een maal de modulemaat als genoemd in paragraaf 4.5 terug. Indien een opstelvak wordt toegepast ligt dit zodoende achter de garagedeur. Garagedeuren zijn visueel gesloten (de garage is vanaf de straatzijde niet inzichtelijk).

Omdat onder bijna alle bouwblokken een parkeergarage is gesitueerd, en zodoende de buitenruimtes van de grondgebonden woningen op het garagedek zijn gelegen, vraagt de inrichting van deze buitenruimtes de nodige aandacht. Alle buitenruimtes zoals tuinen en patio's die op een garage liggen, zijn voorzien van een leeflaag van ten minste 30 centimeter.

Woningbouwproject Hazendans
supervisie: Rein Geurtsen
Architect: Hermans Stijnen

4.8 Fietsenstallingen

Bij de woningen worden de fietsen gestald in de bergingen, bij voorkeur gesitueerd in een ondergrondse ruimte.

4.9 Integratie van nutsvoorzieningen (trafo's, schakelkasten etcetera)

De grotere nutsvoorzieningen (traforuimten) worden bouwkundig geïntegreerd. Dit om te voorkomen dat ze als losse obstakels in de ruimte staan, of als ontsierende elementen in de beperkte groenvoorziening. Ook de kleine inbouwvoorziening zoals (CAI/elektrakasten) zijn niet in de openbare ruimte gesitueerd, maar worden ingebouwd, bijvoorbeeld door middel van inbouw in erfafscheidingen, of in de kopgevel. Eén en ander in een materialisering die is afgestemd op de materialisering van de hoofdbouwmassa.

4.10 Voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling

Ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval worden reserveringen in de openbare ruimte gemaakt, op loopafstand van woningen in een nader te bepalen systeem, bij voorkeur in een ondergronds containersysteem. (loopafstand max. 75 meter)

4.11 Brandpaden

De bouwbloktypologie in het stedenbouwkundig plan is zodanig dat brandpaden niet nodig zijn, vanwege de rechtstreekse koppeling van woningen en parkeergarage. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het brandpad achter de bestaande bebouwing aan de Havenstraat en Ensemble H.
Dit brandpad is afgesloten door een niet doorzichtelijke poort, die opgenomen is in de zijtuinafscheidingen c.q. de kopgevels van Ensemble H; met andere woorden: ter plaatse van de poort naar het brandpad is de binnenruimte van het bouwblok niet inzichtelijk, een en ander met inachtneming van de eisen van Het Politiekeurmerk.

Ad a: Robuuste architectuur. Woningbouw Mariaplaats te Utrecht. Architect: bOb van Reeth.

Ad f: Overgang hoog/laag in één plastiek. Zoetermeer. Architect: de Architecten Cie, F .van Dongen.

Ad c: Engelhardt Hof te Berlijn. Architecten: Petra en Paul Kahlfeldt.

Ad f: Overgang van hoog naar laag in één plastiek.
Kop van Zuid te Rotterdam.
Architect: De Architecten Cie,
F. van Dongen.

Ad h. De typologische opbouw van de wanden langs rivier en park biedt een nieuwe architectonische uitdaging, referentie: Door Noord-Europeanen geexporteerde baksteenarchitectuur, toegepast bij grootschalige stadswoningen. Beacon Hill, Boston, USA

5.1 Architectonische thematiek

De architectuur van het voormalig Fokkerterrein zal één samenhangend geheel worden van authentieke architecturen, gebaseerd op een herkenbaar auteurschap. In cultureel opzicht verdraagt het voormalig Fokkerterrein geen anonimiteit en geen neostijlen.

Voor het voormalig Fokkerterrein geldt de volgende architectonische thematiek:

a Een robuuste materialisering, in baksteenarchitectuur, in een naar donker neigende kleur, met een warme lichtreflectie, een duurzame kleurstelling die niet kwetsbaar is voor vervuiling. Gemetseld in fraaie verbanden en met aandacht voor het kleur- en textuureffect van de voegen. Uitgangspunt is: één soort toonzetting (ton sur ton).
Naast baksteen kan een gelijkwaardig keramisch materiaal of (niet gepolijste) natuursteen worden toegepast.

b Gevelvlakken met een geprononceerde plastiek. Dit kan zowel plasticiteit zijn door middel van een spel van bouwmassa's, alsook plasticiteit door middel van een verdubbeling van het gevelvlak, met behulp van schermen, arcades, louvre's en zonwering en door middel van contrasterende neggendieptes. Het suggereren van plastiek door middel van kleurverschillen wordt als niet-effectief beschouwd.

c De robuuste materialisering krijgt subtiliteit door deze te completeren met een lichte vormentaal, van slanke kolommen, dunne sierlijke dakranden, overstekken en luifels.

d Bijzondere morfologische patronen, zoals de scherpe aansluitingen van de straatjes op de oeverbebouwing worden architectonisch geaccentueerd. Scherpe versnijdingen worden niet beschouwd als snijverlies maar als vormpatronen die in de massaopbouw en de detaillering worden geaccentueerd.

e Bouwvolumes worden scherp omlijnd, enkele voorbeelden: door middel van dakoverstekken, set-back verdiepingen met uitkragende kroonlijsten, schijfvormige overgangsvlakken bij bouwhoogtesprongen.

f Combinaties van hoge en lage elementen binnen één bouwblok vormen samen één plastische totaalcompositie. In plaats van op dé-componeren ligt het accent op componeren en assembleren.

g Sprongen in bouwhoogte vinden plaats zonder blinde kopgevels.

h Bouwhoogten zijn geen opeenstapelingen van bouwlagen. Bouwhoogten worden bepaald door de maat die nodig is om ruimten te omgrenzen of te articuleren. Het architectonische beeld wordt afgestemd op de totaliteit van de stedelijke ruimte. Derhalve wordt niet het stapelen geaccentueerd (architectuur van laagjes) maar de gewenste hoogte als totaalvorm.
De typologische opbouw van de wand langs rivier en park, met de stapeling van hoge stadswoningen en appartementen, biedt in architectonisch opzicht een nieuwe uitdaging.
De archetypische opbouw van grote stadshuizen, met een basement, corps de logis en kroonlijst is daarbij niet meer toereikend.

5.2 Architectonische criteria ontleend aan de typologie

Tegenover een neo-functionalistische benadering, waarbij de architectuur een expliciete vertaling is van het programma, geldt voor het voormalig Fokkerterrein de opvatting dat de architectuur expliciet is in de expressie van de gehanteerde typologie.

Dit leidt tot de volgende criteria:

a Het accentueren van het grondgebonden karakter van alle woningen en van het publieke, straatgerichte, karakter van de commerciële voorzieningen in de plint van de bebouwing langs de oever.

b Het accentueren van de straatgerichtheid van de woningen, ook indien de hoofdwoonfunctie op de eerste verdieping ligt.

c Het verbeelden van het contrast tussen binnen- en buitenschil (voor- en achtergevel)

d Het aanbrengen van een samenhang in bouwblokarchitectuur en de positie van de individuele woning hierin (woonhuisarchitectuur), zodat een gelaagde compositie ontstaat. Voor de bebouwing langs de oever en het park speelt die samenhang op drie niveaus; het beeld van de hele wand, de deelensembles in die wand en als kleinste onderdeel de individuele woning.

e Het leesbaar maken van de architectonische samenhang tussen bebouwing en erfbegrenzingen, zoals tuinmuren.

f Het verbeelden van de architectonische samenhang tussen hoofdbouwmassa en nevengeschikte volumes.

Ad e / f:
Samenhang tussen hoofdbouwmassa en neven-functie / erfafschedingen
Oostoevers, Amsterdam
Architect: Duinker van der Torre

g Voor de entree en de ontsluiting van gestapelde woningen gelden specifieke kwaliteitseisen, enerzijds gelet op de sociale kwaliteit en anderzijds vanwege de beoogde kwaliteit van de woningen die door de portiekentree worden ontsloten.

- De entreeportieken zijn afgesloten. Met een verhoogde verdiepingshoogte. Ze zijn goed inzichtelijk.
- De trappenhuizen en liftschachten zijn inpandig en zo veel mogelijk aan het zicht van de openbare ruimte onttrokken.
- Op specifieke plaatsen zoals bij de dubbel woontorens draagt het stijgpunt bij aan de expressie van verticaliteit. In dit geval is de verlichting van het trappenhuis indirect en van een warme lichtkleur.
- De portiekentrees zijn duidelijk gearticuleerd

5.3 Gevelopbouw en plasticiteit

De beeldende werking van architectuur wordt in hoge mate bepaald door de textuur en plasticiteit van het gevelvlak. Daarbij gaat het met name om het hanteren van de 'negge', de diepteligging van de gevelopening ten opzichte van het voorgevelvlak, als middel om contrasten te definiëren.

diepe tot zeer diepe negge:
bij een verticale articulatie van de stedelijke plint
bij grote unieke gevelopeningen
bij ritmische reeksen kleinere gevelopeningen

vlak, met minimale negge:
bij accentuering van de grote maat en de gestrektheid, horizontaal en/of verticaal van gevelvlakken
bij accentuering van de lichtreflecterende, spiegelende werking van gevelvlakken

uitkragend erkerkozijn:
bij articulatie van een bijzonder programma-element of een bijzondere vormfiguur
inwendige negge:
bij het benadrukken van de gevel als alles omspannende huid, d.m.v. een grote vliesgevel met markante achter het glas geplaatste zonwering

Kleine negge en uitkraging
Java-eiland noordzijde
Architect: Kees Christiaanse

Diepe negge
Laagte Kadijk, Amsterdam
Architect: Claus & Kaan Architecten

Negge/ erkers
Kantoor Assen
Architect: Karelse v.d. Meer Architecten

De beeldende werking van architectuur wordt in hoge mate bepaald door de textuur en plasticiteit van het gevelvlak. Daarbij gaat het met name om het hanteren van de 'negge', de diepteligging van de gevelopening ten opzichte van het voorgevelvlak, als middel om contrasten te definiëren. De architecten wordt gevraagd om zich expliciet uit te spreken over dit architectonisch middel en om dit in hun principedetaillering zichtbaar te maken.

5.4 Gevelbeëindigingen en dakranden

De sculpturale werking van de bebouwing wordt in sterke mate bepaald door de wijze van beëindigen van de gevels en de vormgeving van de dakranden. In paragraaf 4.4 Dakenlandschap, zijn hieromtrent algemene uitgangspunten vastgelegd, gebaseerd op een duidelijk onderscheid tussen enerzijds daken met ruime overstekken en anderzijds daken zonder overstek, met verholen goten en opgaande gevels.
Hierbij gelden de volgende architectonische aandachtspunten:

a Dakranddetails worden afgestemd op de te kiezen kapvorm.
b Dakranden van dakoverstekken worden zo slank mogelijk gedetailleerd.
c Er komen geen brede boeiboorden voor en geen boeiboorden gelijkliggend in het gevelvlak. Ook boeiboorden uitgevoerd in verticale schrotenbetimmering zijn niet toegestaan.
d De onderzijde van overstekende dakvlakken is afgewerkt met een materiaal dat aansluit bij de overige toegepaste materialen in de bouwmassa en heeft in principe een lichte, reflecterende kleurstelling.
e Voor onderzijden van overstekken, doorgangen en poortbebouwingen geldt een zelfde uitgangspunt. Afwerking met gesausde heraklietplaten is niet toegestaan.

5.5 Materialisatie

Met het oog op de verlangde samenhang tussen de verschillende onderdelen zijn er algemene randvoorwaarden voor de materialisatie geformuleerd:

a Bij de detaillering van kozijnen dient te worden aangegeven op welke wijze zonweringen kunnen worden ingebouwd. Dit betreft met name de diepte van de neggen en de dikte van de bovendorpel. Rolluiken e.d. dienen bij voorkeur inpandig te worden aangebracht.

b De hemelwaterafvoer dient een integraal bestanddeel te zijn van de architectuur. Aan de voorgevel bij voorkeur vlak in te bouwen en het onderste deel uitvoeren in zink.

c Plaatmateriaal wordt alleen toegepast met een blinde verankering.

d Er vindt geen toepassing plaats van bouwmassa's die zijn uitgevoerd in plaatmateriaal, zoals houten schroten, multiplex en golfplaat, ter voorkoming van een armoedig en snel verslijtend beeld. Plaatmateriaal komt alleen voor op terugliggende, omlijste vlakken. Houtsoorten zoals Western Red cedar worden alleen toegepast in verduurzaamde vorm.

e Er vindt geen toepassing van smalle stroken betimmerd met schroten, tenzij het gekromde daklijsten betreft.

Kwetsbaar en weinig robuust: smalle stroken betimmerd met houten strips.

f Garagepoorten moeten gesloten zijn. Beperkte toepassing van ventilatieroosters is toegestaan. Deze mogen echter niet doorzichtig zijn.

g Op inzichtelijke situaties vindt geen toepassing plaats van staalconstructies, zoals noodtrappenhuizen, borstweringen, installatieruimten en dergelijke in gegalvaniseerde uitvoering, tenzij het ondergeschikte elementen betreft. Staalconstructies worden afgewerkt met een poedercoating in een kleur die is afgestemd op de kleurstelling van het totale project.

h De hoofdmaterialisatie is baksteen. Betonsteen is niet toegestaan. Baksteenarchitectuur vraagt om bijzondere aandacht voor het steenverband en het voegwerk.
Alle steenverbanden zijn toegestaan, behoudens het zogenaamde wildverband, tenzij uitdrukkelijk garanties kunnen worden overlegd voor een acceptabele uitvoering. De architecten wordt gevraagd zich uit te spreken over het soort en de kleur van het voegwerk. Dit is in sterke mate bepalend voor textuur en kleurwerking van het metselwerk. Bemonstering van steensoorten vindt plaats voorzien van aard en kleur van het voegwerk.

i Bij toepassing van lichtere steensoorten wordt een plint toegepast die zich onderscheidt van het overig metselwerk door een andere textuur van de baksteen of de aard van het voegwerk en in ondergeschikte mate door kleurstelling.
Bij keramisch materiaal wordt een plint toegepast van een slagvast materiaal, bij voorkeur natuursteen.

j Het architectonisch motief van de 'speklaag', als grafisch middel om plastiek te suggereren, is niet toegestaan.

k Gekleurd metselwerk (gekeimd) leent zich met name voor binnengevels en voor (onderdelen van) de kopgevel vlakken.

l Stucwerk wordt alleen toegepast indien dit van de duurzame kratz-putz-kwaliteit is (natuurlijke kiezel, genuanceerde kleurstellingen lichtreflectie).

n Ten aanzien van de te kiezen baksteen geldt een ruime bandbreedte. In atelierverband zal de onderlinge afstemming van door de architecten aangegeven materiaalvoorkeuren plaatsvinden. Ter concretisering van de beoogde kleurstelling en textuur volgen hieronder een aantal mogelijke materialiseringen. Hierbij geldt dat gestreefd zal worden naar een beperking van het aantal materialen. Door middel van donkere of juist lichter materialisering kan een onderscheid aangebracht worden tussen bijvoorbeeld de binnen en buitenschil van de bouwblokken. In de onderdelen van het plandelen waar meerdere materialen naast elkaar voorkomen, dienen zij onderling te worden afgestemd.

De bandbreedte voor de baksteenkleur is als volgt:

1 Steen in lichte tot warme 'terracottakleur', bijvoorbeeld, 'Hilversums' formaat, oranje.
2 Roodpaars genuanceerde handvorm in waalformaat (steennummer 33040), met terugliggende voeg (donkere mortel) (De Architectengroep/van Gameren, Apeldoorn).
3 Mangaanbruine genuanceerd in waalformaat met direct doorgestreken antraciet kleurig voegwerk (Bedaux de Brouwer, Tilburg) kleurig voegwerk (DKV, Papendrecht).
4 Donkerbruine strengpersstеen met blauwe gloed en glanslaag, plat vol gevoegd en nagestreken antraciet kleurig voegwerk (Heren 5 Architecten, De Crescent in De Aker, Amsterdam).
5 Zilverblauw genuanceerd in waalformaat, met standaard antraciet.

5.6 Kleur

De beoordeling voor voorgestelde kleurschema's en de onderlinge afstemming van het kleurgebruik zal plaatsvinden in de vorm van een architectuurworkshop, waar de supervisor een coördinerende rol heeft.
In het algemeen wordt aanbevolen om met de kleurkeuze rekening te houden met de richtlijnen van de Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk (SGT) inzake het vermijden van donkere kleuren bij situering op het zuiden en westen (onderhoudsarm schilderwerk).
Als algemene randvoorwaarden voor kleurgebruik gelden de volgende punten:

a Een zorgvuldige afstemming van de te gebruiken kleuren op de te kiezen baksteen en soort voegwerk.
b Het vermijden van pseudo-functionalistisch kleurgebruik (zoals accentkleur op draaiende delen.
c Het kleurgebruik afstemmen op het effect van de gekozen gevelplastiek (diepte negge, uit het voorgevelvlak kragende kozijnen).
d Afstemmen van het kleurgebruik op de karakteristiek van de stedelijke ruimte. Daarbij rekening houden met ruimtelijke kwaliteiten als:
- rust versus dynamiek;
- symmetrie versus a-symmetrie;
- massief versus licht/transparant;
- reflecterend versus absorberend;
e De kleurkeuze dient uitdrukkelijk niet te worden beperkt tot de zogenaamde RAL-kleuren .Dit zijn doorgaans erg harde, scherpe kleuren zonder veel nuances. Aanbevolen wordt om gebruik te maken van het ACC-systeem (industrial coatings). Dit biedt doorgaans zonder prijsconsequenties een groter scala van genuanceerde kleurstellingen.
f Uitdrukkelijk wordt aandacht gevraagd voor het kleurgebruik op de vaak vergeten delen, zoals de onderzijde van het dakoverstek (reflectie-effect), onderzijde van poorten (sociale kwaliteit) en de bergingen(duurzaam beeld van het binnengebied).
g Uitgangspunt is het 'ton-sur-ton' principe en een uiterst terughoudend en gedoseerd gebruik van signaalkleuren.
h De te kiezen kleuren dienen te worden afgestemd op de nader te bepalen standaardkleur van de dakbedekking (richtkleur indien betonpan: Blauw/groen-grijs).

Illustratie van de bandbreedte van de kleur en de textuur van het metselwerk

Brandweerkazerne, Breda
Architect: Neutelings Riedijk

Woningbouw Amstelveenseweg,
Amsterdam,Architect: Claus & Kaan

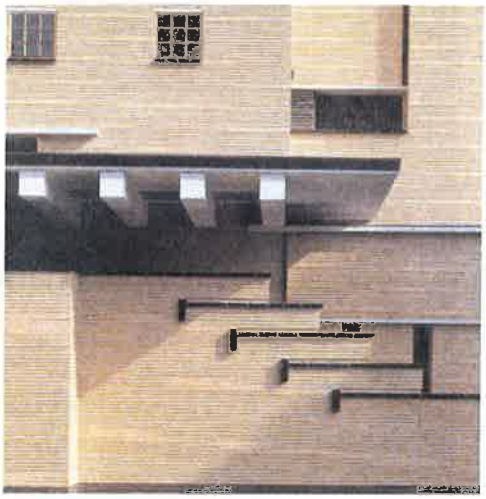
Welgelegen centrum,Kanaaloevers Apeldoorn
De Architectengroep (van Gameren)

Ceramique, Maastricht,
Architect: B. Albert.

Woontorens De Cenakel, Tilburg,
Architect: Jacq. de Brouwer.

Voltstraat Tilburg, Rijnvos Voorwinde architecten.

Jac.P. Thijseplein, Hilversum, Geurst & Schulze architekten.



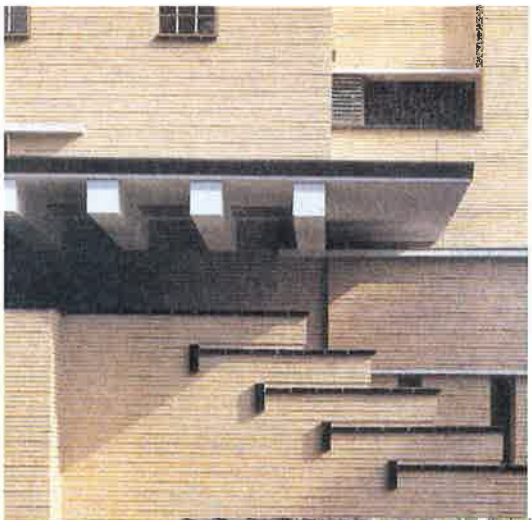
Stadhuis Hilversum, Dudok.

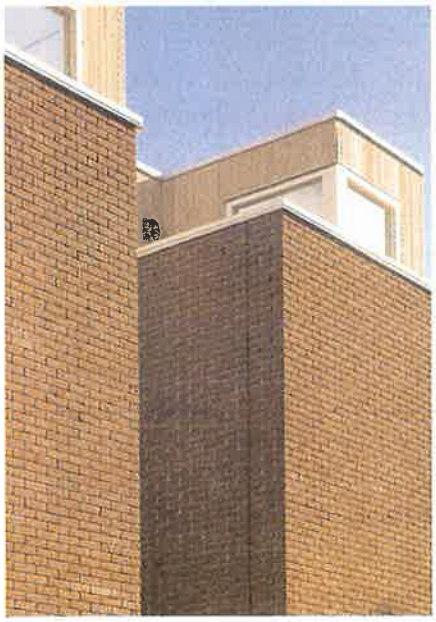
Woningbouw Kanaaloevers
Apeldoorn
Architect: Rudy Uytenhaak

Woningbouw Veerweg, Papendrecht,
DKV Architekten.

Woningbouw Kanaaloevers
Apeldoorn
Architect:Groosman & Partners

Woningbouw Norbruislaan, Zuilen-
Utrecht, de Architekten Cie.





5.7 Bergingen

Eventuele losse bergingen zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in de garages. Daar waar losse bergingen voorkomen dienen ze te worden ontworpen in samenhang met erfafscheidingen en de woningen. Houten bergingen worden geschilderd in een kleur die aansluit op het kleurenschema van de hoofdbouwmassa.

5.8 Voorzieningen ten behoeve van huisvuil

In de woningplattegrond van grondgebonden woningen dient te worden aangeven hoe met opslag en transport van huishoudelijk afval wordt omgegaan. In een aantal gevallen is het noodzakelijk opslag en transport van huishoudelijk afval via de voorzijde te organiseren. Dit dient te worden meegenomen in de vorm van een architectonisch geïntegreerde inpandige oplossing.

5.9 Uitbreidingsmogelijkheden en dakopbouwen

De architectuur moet bestand zijn tegen uitbreidingen zoals dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde. De architecten krijgen opdracht om standaard ontwerpen, voorzien van een principedetaillering, aan te leveren voor de uitbreidingsmogelijkheden, rekening houdend met het gestelde in het bestemmingsplan. Deze standaard ontwerpen zullen worden geaccordeerd door het Kwaliteitsteam Drechtoevers en zullen deel uitmaken van de bouwvergunning en het koopcontract. Een en ander staat los van de vraag of de betreffende uitbreidingsmogelijkheden door de marktpartij als optie aan de eerste koper worden aangeleverd.

5.10 Dakdoorvoeren

Het aantal dakdoorvoeren zal zoveel mogelijk worden beperkt, onder meer door ventilatiepannen toe te passen, door via de gevel te ventileren en door dakdoorvoeren te combineren in units.

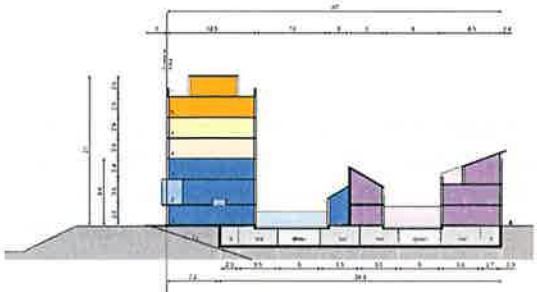
5.11 Reclamevoering

wanneer op de begane grond laag een commerciële functie is gesitueerd dient voor reclamevoering in het architectonisch ontwerp een specifieke zone in de pui aangegeven te worden.

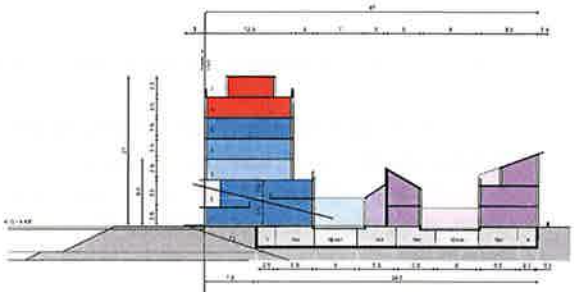
5.12 Rolluiken

Voor toepassing van rolluiken gelden bij commerciële functies de volgende regels:

a geen toepassing van gesloten rolluiken.
b rolluiken bij voorkeur inpandig toepassen

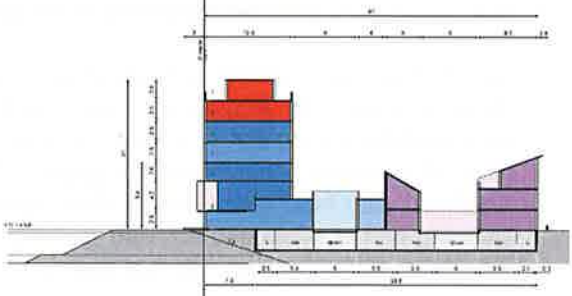


Standaard stadswoning

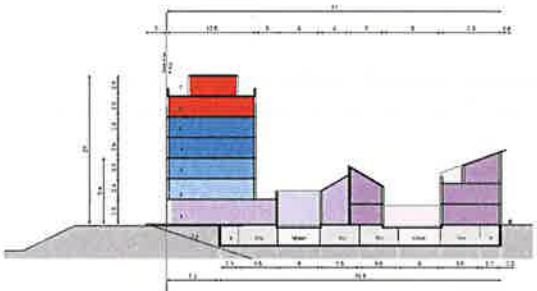


Loft woning

Woonwerk woning



Woon-werkwoning bel etage



Commerciele plint

Principe doorsnedes rivierwand

6 BESCHRIJVING PER PLANONDERDEEL

In dit hoofdstuk worden per ensemble nog enkele aanvullende beeldkwaliteit aspecten benoemd, in aanvulling op de hiervoor beschreven algemene kwaliteitseisen. Hierbij worden bepaalde ensembles ook in samenhang met elkaar beschreven, omdat meerdere ensembles samen een stedenbouwkundig element vormen. Een stedenbouwkundig element is bijvoorbeeld de bebouwingsschil langs de rivier, die bestaat uit verschillende architectonische ensembles.

Per ensemble of samenstelling van ensembles is een toelichting gegeven op de bedoeling van het stedenbouwkundig plan. In aansluiting op het stedenbouwkundig auteurschap zullen de architecten deze inhoudelijke dimensie uiteraard als een estafettestok oppakken. Dit betekent dat commentaar op de voorgestelde inhoudelijke richting en/of voorstellen tot wijziging in workshopverband zullen worden besproken.

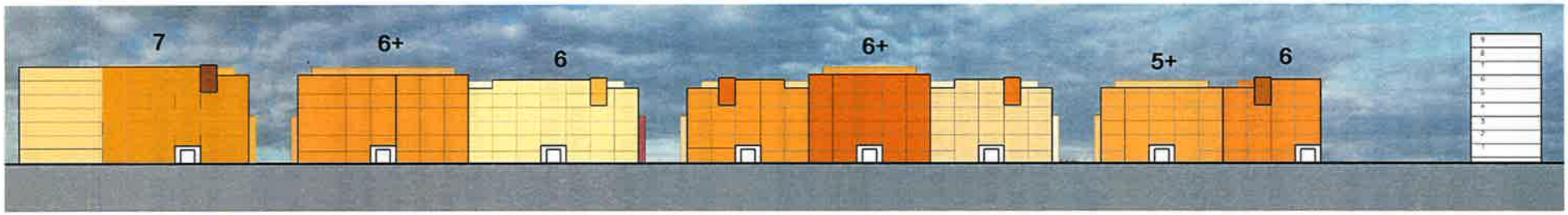
6.1 Ensemble A, de bebouwingschil langs de oever

Dit ensemble vormt het meest prominente van rivierfront van Papendrecht aan het drierivierenplein. Doordat de wand in negen verschillende architectonische ensembles is verdeeld, ontstaat een gedifferentieerd beeld dat refereert aan het historische rivierfront van Dordrecht. Doordat de wand is opgebouwd uit een aantal verschillende ensembles wordt vermeden dat de bebouwing op het hoge bolwerk oogt als een massief monotoon bouwblok.

De opgave bij dit ensemble is het vormgeven aan de verlangde samenhang tussen drie schaalniveaus; de bebouwingswand langs de rivier als geheel, van de deelensembles als afzonderlijke architectonische eenheden, en de individuele woning binnen het deelensemble. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt dat elk deelensemble een compositie in zichzelf is.

Deze verschillende schaalniveaus zijn op de volgende manier zichtbaar;
- Vanaf de overzijde bijvoorbeeld vanaf de kades in Dordrecht vormt de bebouwing langs de oever een geheel waarin de verschillende deelensembles onderdelen te herkennen zijn. De individuele woning en de gehanteerde typologie is in dit beeld niet herkenbaar.
- Vanaf de openbare ruimte langs de oever is op subtiele wijze de individuele woning te onderscheiden, waarbij duidelijk waarneembaar moet zijn dat de individuele woning onderdeel uitmaakt van het deelensemble.

De wand is opgebouwd uit negen verschillende deelensembles. Typologisch bestaan deze deelensembles steeds uit een grondgebonden type over maximaal de eerste drie lagen met daarboven gestapelde types. Voor de invulling van de onderste drie lagen is een systematiek ontwikkeld die verschillende invullingen mogelijk maakt en die voor ruimtelijke en functionele variatie in de plint zorgen. Een belangrijk criterium voor de invulling van de plint is dat er een straatgerichte functie gesitueerd is. In de onderste drie lagen van de wand zijn in principe vijf verschillende invullingen mogelijk;
- Het beletage type; een stadswoning over drie lagen; de woonverdieping ligt op de eerste verdieping en heeft een extra grote verdiepingshoogte. De begane grond laag heeft een normale verdiepingshoogte
- Een stadswoning over drie lagen, waarbij de begane grond een grote verdiepingshoogte heeft, waardoor de begane grond laag in functioneel opzicht flexibel in de tijd is, de begane grond laag kan met een werkfunctie worden ingevuld.



Beeld van de parcellering en hoogteopbouw van de rivierwand

- Een loftwoning over twee lagen, deze woning heeft een grotere diepte. Net als bij de stadswoning heeft dit type aan de straatzijde een hoge eerste verdieping en een lagere begane grond. Aan de tuinzijde keert dit principe zich om; een hoge begane grond aan de tuin en een lagere eerste verdieping. Dit woningtype van twee lagen komt alleen voor bij de hoeken van de wand en de straatjes.
- Een woonwerk woning over drie lagen, de onderste laag van deze woning heeft aan de straatzijde een lage verdiepingshoogte, de eerste verdieping (de woonlaag) heeft aan de straatzijde een grotere verdiepingshoogte. Aan de binnenzijde van het blok keert dit principe zich om; Aan de achterzijde is rondom een patio een hoge atelier- of werkruimte gerealiseerd, de eerste verdieping heeft aan de binnenzijde een lagere verdiepingshoogte.
- Een commerciële cq publieksgerichte functie op maaiveld plint met daarboven twee appartementen, waarbij het boven de commerciële plint gesitueerde appartement te koppelen is aan de begane grond. De commerciële functies zijn vooral op de hoeken gesitueerd; op de hoek bij de Veerdam en op de hoek bij het park.

De wand heeft een gevarieerde hoogteopbouw van vijf tot zeven lagen. Voor de hoogteopbouw en hoogtesprongen is een systematiek ontwikkeld waarin twee mogelijkheden bestaan:
- De bouwhoogte wordt bepaald door de dakrand van het hoofdgevelvlak, het dakvlak ligt hierbij op het niveau van een verdiepingsvloer.
- De bouwhoogte wordt bepaald door de dakrand van een dakopbouw die in een set back positie is geplaatst. De dakrand van het hoofdgevelvlak ligt hierbij op het niveau van de borstwering die het dakterras behorend bij de dakopbouw afschermt.

Elke unit uit de bebouwingswand heeft een vaste bouwhoogte. Uitgangspunt is dat hoogtesprongen alleen tussen de ensembles voorkomen, en dat deze hoogtesprongen in principe maximaal één verdieping groot zijn.

Voor de hoogtesprongen zijn de volgende regels opgesteld:
- Voor een hoogtesprong van een dakrand op borstweringniveau naar een dakrand op verdiepingsniveau wordt gebruik gemaakt van een overgangselement, bijvoorbeeld in de vorm van een buiten de hoofdgevel uitkragend bouwvolume.
- Een hoogtesprong van een dakrand op verdiepingsniveau naar een dakrand op borstweringniveau wordt vormgegeven door hap uit het hoofdgevelvlak van het lagere gedeelte te nemen. De dakrand wordt hier over de breedte van een travee verlaagd van het verdiepingsniveau naar borstweringsniveau. Hierdoor ontstaat ter plaatse van "de hap" een set-back verdieping met een dakterras.

Bij de scherpe versnijdingen van de oever en parkrand bebouwing met de straten ontstaan morfologisch bijzondere patronen die architectonische geaccentueerd worden. Het verschil in bouwmassa tussen de hoge wand en de lagere straatwanden wordt bij de versnijding als een plastische totaalcompositie opgevat. De gevel van de straatwand vormt een plastische bouwmassa samen met de lage uitbouw en achtertuinmuur van de hoge wand.

6.2 Ensemble B, de wand langs het park

Voor dit ensemble gelden dezelfde regels als voor ensemble A;
In de wand zullen echter meer invullingen met loft woningen over twee lagen zijn dan in de rivierwand, voorts komen er aan de parkrand geen invullingen met voorzieningen voor.

Ensemble D
stadswoningen van vier lagen
Prinsenland, Rotterdam
Architect: van Sambeek & van Veen

Ensemble D
stadswoningen van vier lagen
Groningen
Architect: Wintermans

6.3 Ensemble C, de bebouwing aan de lage waterpartij

Dit ensemble vormt het verbindingsstuk tussen de parkrand en de bebouwing in de binnenwereld. De bouwhoogte van het ensemble is vier lagen en vormt een overgangselement tussen parkrand van zes lagen en de bebouwing in de binnenwereld van drie lagen.

Aan de zijde van de waterpartij heeft het blok een maximaal frontaal effect. Dat wil zeggen dat er architectonische middelen worden ingezet om de horizontaliteit van het blok te vergroten. Dit in contrast met het verticale accent dat wordt gevormd door de beide torens in de waterpartij.

In het ensemble zijn stadswoningen en appartementen naast elkaar gesitueerd, op de hoeken van het blok zijn appartementen gesitueerd. De combinatie van stadswoningen en appartementen naast elkaar levert geen gefragmenteerd architectonisch beeld op. De hoeken zijn steeds tweezijdig georiënteerd. In het ensemble is de inrit van de parkeergarage architectonisch geïntegreerd.

6.4 Ensemble D, de bebouwing aan het groene plein en de watertrap

Dit ensemble vormt een van de pleinwanden rondom het groene plein. Dit plein heeft het karakter van een kamer. Typologisch bestaat het ensemble uit stadswoningen van drie lagen (aan het plein) en vier lagen (langs de watertrap).

De wand aan het plein begeleidt de route van de interne openbare ruimte naar het park. Om het karakter van een straat te versterken worden bij de wand aan het plein architectonische middelen ingezet om het gevelbeeld zo gestrekt mogelijk te maken. Om de relatie van de binnenwereld met de parkrand te versterken strekt de gevelwand zich uit van de hoek bij de watertrap tot aan de hoek bij de parkrand.

Aan het plein heeft het kort blok een maximaal frontaal effect, hier worden architectonische middelen ingezet om het gevelbeeld zo gestrekt mogelijk te maken.

6.5 Ensemble E, de bebouwing aan het groene plein

Dit ensemble begeleid de route vanuit het binnengebied naar het plein op de westelijke kop van het rivierfront, het gevelbeeld strekt zich dan ook uit van het groene plein tot aan de rivierwand. De woningen in de binnenschil hebben een typologische opbouw zoals omschreven in hoofdstuk 4.3.

De scherpe versnijdingen van de straatjes met de pleinwanden worden opgevat als een morfologische belangrijk patroon, dat architectonisch wordt gemarkeerd, de hoeken vormen een gesloten, kubische plastiek.

De wanden van het plein suggereren een grotere bouwhoogte waardoor de intimiteit van de pleinruimte versterkt wordt, tevens wordt hierdoor in het beeld vanaf het plein de achterliggende hogere wand in minder dominant.

Ensemble H
referentie hoekoplossing op hoek Veerdam / Havenstraat
Voltstraat , Tilburg
Architect: Rijnvos en Voorwinde

6.6 Ensemble F, het vrijstaande object tussen het waterplein en het groene plein

Dit ensemble vormt ruimtelijk een scharnier tussen de verschillende planonderdelen:
Dit object vormt een intermediair tussen de beide interne pleinruimtes. Het heeft tussen de twee pleinruimtes een autonome positie. Daarnaast markeert het ensemble de zichtlijn vanaf de bestaande brug bij de Havenstraat naar de rivier en omgekeerd. Door de plaatsing van de toren ontstaat een smalle zichtlijn. Aan de zijde van de watertafel is de plint teruggelegd en is de toren opgetild om de zichtlijn naar de openheid van de rivier te vergroten. Dit object heeft een kleine footprint.

De hoofdbouwmassa van de toren heeft een hoogte van vijf lagen, per laag worden drie appartementen ontsloten. Op de hoofdbouwmassa kan een dakopbouw worden geplaatst, met een expressieve kapvorm. Deze opbouw kan een extra woonruimte met dakterras vormen voor de woningen op de bovenste laag.

In de bouwmassa is de traforuimte voor het voormalig Fokkerterrein architectonisch geïntegreerd, in dit ensemble kan tevens de entree voor een ondergrondse fietsenstalling geïntegreerd worden.

6.7 Ensemble G, de bebouwing rondom het hoge waterplein

Dit ensemble omkadert het hoger gelegen waterplein. De bouwhoogte van het ensemble is drie lagen.
De architectuur draagt bij aan het intieme karakter van de pleinruimte

Het ensemble bevat een aantal zeer diverse typologieën:
- Stadswoningen in het blok ten noorden van de watertafel
- Appartementen in de hoek van het blok ten noorden van de watertafel
  De patio typologie met voor- en achterhuis aan de binnenzijde van de bebouwing langs de oever (zie hoofdstuk 4.3)

Ondanks deze verschillende typologieën hebben de verschillende pleinwanden een eenduidig architectonisch beeld, die het karakter van een stedelijke kamer versterken

Bij de verschillende wanden rondom het plein worden architectonische middelen ingezet om het gevelbeeld zo gestrekt mogelijk te maken. Gevelvlakken aan het plein zijn ook op de hoeken gesloten, door middel van een hoge tuinmuur, een uitbouw of een bijzondere typologie op de hoeken, de aansluitingen van de straten op de pleinwanden vormen een kubische, gesloten bouwmassa.
Op de hoeken van de pleinwanden en de straten worden de scherpe versnijdingen architectonisch gemarkeerd.

6.8 Ensemble H, de bebouwing achter de bestaande bebouwing aan de Havenstraat

Typologisch bestaat dit ensemble uit stadswoningen van drie lagen. De bebouwing is evenwijdig geplaatst aan de bestaande bebouwing aan de Havenstraat.

Het ensemble sluit qua bouwhoogte aan op de bestaande bebouwing aan de Havenstraat, de goothoogte aan de achterzijde van het blok is nagenoeg gelijk aan de bestaande goothoogte aan de Havenstraat. Hierdoor wordt de bezonning van de bestaande woningen niet nadelig beïnvloed.Het hoogteverschil tussen het bestaande maaiveld en het nieuwe maaiveld peil van het Fokkerterrein wordt in de doorsnede van de woning opgevangen door middel van een splitlevel typologie.

Ensemble K
stadswoningen van 4 lagen
architect: Frits van Dongen

Ensemble L
Vrije kavels
Borneo Sporenburg, Amsterdam
div architecten, stedenbouwkundig plan: WEST 8

6.9 Ensemble J, de appartementen op de hoek Eilandstraat Veerdam

Dit ensemble heeft een bouwhoogte van vier tot vijf lagen. Het ensemble markeert de langzaam verkeersroute aan de oostzijde van de voormalige Fokker locatie. Het ensemble vormt een sluitstuk tussen ensemble G en K. Het verschil in bouwhoogte tussen ensemble G en K wordt in dit ensemble als een kubische bouwmassa opgelost. Belangrijk bij dit ensemble is dat dit ensemble drie voorkanten heeft; aan de zijde van de Veerdam, aan de Eilandstraat en aan de zijde van de langzaamverkeerroute de het plan

De inrit voor de parkeergarage is architectonische geïntegreerd in het ensemble. Aan de binnenzijde van het blok ligt een collectieve binnenruimte.

6.10 Ensemble K, de stadshuizen langs de Veerdam

Dit ensemble vormt de rand van het plan langs de historische lijn van de Veerdam.

Typologisch bestaat het ensemble uit stadswoningen van vier lagen op een half verdiepte parkeergarage. De bebouwing is in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Veerdam geplaatst.

De garage is teruggelegd ten opzichte van de rooilijn, hierdoor ontstaat een split level situatie voor de begane grond van deze woningen. Zodoende ontstaat aan de straat een woonruimte met een grotere verdiepingshoogte. In de doorsnede van de woning wordt het hoogteverschil tussen het bestaande peil aan de Veerdam en het nieuwe peil van het Fokkerterrein overbrugd.

6.11 Ensemble L, de stadshuizen langs de watertrap

Dit ensemble bestaat uit een reeks, door de verschillende architecten uit het totale plan, te ontwerpen stadswoningen van vier lagen. Deze woningen zijn geplaatst langs de watertrap die het hoge en de lage waterpartij met elkaar verbindt.
Een belangrijk architectonisch thema bij deze woningen is het zichtbaar maken van het niveauverschil tussen de hoge en lage waterpartij.

In de watertrap wordt het niveau verschil tussen de hoge en lage waterpartij in een aantal trappen overbrugt. Aan de zijde van watertrap hebben de woningen steeds een binnen de bouwmassa gesitueerd terras of loggia met een waterkamer. Dit terras ligt steeds ca. 60 cm boven het niveau van de watertrap. Hierdoor ontstaat een hoogteverschil binnen de woning tussen de entreeverdieping, die op maaiveld is gesitueerd, en het niveau van de waterkamer. De grootte van dit hoogteverschil is afhankelijk van de positie van de woning langs de watertrap en het niveau van het water op die plek. Dit levert per twee woningen verschillende doorsnedes op:

- het waterniveau in de watertrap is op het hoogste punt, terras en entreeverdieping liggen op hetzelfde niveau
- het waterniveau in de watertrap ligt ca. 1,5 meter onder maaiveldniveau, het hoogteverschill wordt benut om aan het terras een woonruimte te maken met een extra grote verdiepingshoogte.

De daklijn van het ensemble ligt op één niveau.
De buitenruimtes van deze woningen zijn binnen de hoofdbouwmassa gesitueerd, in de vorm van een terras aan de watertrap of een dakterras.

Ensemble M
Stadsarchitectonische betekenis van het verticale accent
Parkhotel, Rotterdam
Architect: Mecanoo

6.12 Ensemble M, de dubbele woontorens in het lager gelegen waterplein

De torens markeren de westelijke entree van het plangebied. In de huidige situatie worden zij vanuit het noorden benaderd. In contrast met de horizontaal gelede wand van ensemble C vormen de torens een verticaal accent. De kapvorm van de torens is expressief.

De torens zijn op het raakpunt van het talud en het water geplaatst. Het hoogteverschil tussen de ontsluitingsweg en het waterpeil in de lage waterpartij wordt in de bouwmassa opgelost door de onderste woning een extra verdieping te geven, of door een split-level verdieping.

De bouwhoogte van de beide torens is elf tot veertien lagen. Typologisch bevatten de torens een appartement per laag. De beide torens worden ontsloten door een centraal, transparant stijgpunt, dat bijdraagt aan de verticale expressie van het ensemble.
De buitenruimtes van de appartementen zijn binnen de hoofdbouwmassa van de torens gesitueerd.

De richting van de spleet tussen de torens is bepaald door de richting van de Industrieweg en de huidige orthogonale opzet van het Slobbengors.