

BEELDKWALITEITSPLAN

ISELDOKS DOK 2



1 INLEIDING

De ontwikkeling van Iseldoks is in volle gang. Een verouderd bedrijventerrein aan de Oude IJssel maakt plaats voor een waterrijke stadsbuurt, die naadloos aansluit op de binnenstad van Doetinchem. De Oude IJssel met haar groene oevers, een nieuwe IJsselgracht met lage kades en statige grachtenpanden en een haven als centrale plek in het gebied bepalen tezamen het karakter van Iseldoks. In dit door water gedomineerde Iseldoks is ruimte voor meer dan de driehonderd woningen, waarvan het merendeel een directe relatie heeft met het water.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor Dok 2 vult het vigerende bestemmingsplan Hamburgerbroek – Iseldoks II (2015) en het Stedenbouwkundige Plan Iseldoks II (juli 2012) aan. Het is het richtinggevend kader voor de begeleiding en kwaliteitsbewaking van de bouwplannen voor Dok 2.

Het BKP is terughoudend in het beschrijven en vastleggen van criteria voor de ‘beeldkwaliteit’ van de architectuur. Het BKP laat aan de architect(uur) veel ruimte, bijvoorbeeld in de keuze van de architectuurstijl, de daarbij passende vorm- en beeldtaal en de materialisering.

Tegelijkertijd is het BKP niet vrijblijvend. Het BKP beschrijft en verbeeldt de kwalitatieve uitgangspunten voor Dok 2 als geheel en de condities waarbinnen architectuur tot stand kan komen.

Zo vragen wij nadrukkelijk aandacht voor een aantrekkelijk en gastvrij publiek domein, voor een goed vormgegeven relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, voor de wijze waarop het water beleefbaar en ervaarbaar wordt en voor de wijze waarop verschillende gebouwen zich rekenschap geven van hun bijzondere positie binnen Iseldoks.

Een korte terugblik

Doetinchem was eeuwenlang een kleine stad aan de Oude IJssel, in de volksmond de Isel genoemd. In de 19de eeuw groeide de stad buiten de vesting en de Oude IJssel werd met insteekhavens en laad- en loskades een goede vestigingsplaats voor water gerelateerde bedrijvigheid. Op de plek die wij nu Iseldoks noemen ontstond het industriële gebied “Hamburgerbroek”.

Eind vorige eeuw raakte Hamburgerbroek in verval. Dat was aanleiding voor de gemeente Doetinchem om te starten met een herontwikkeling van het gebied, met als doel het realiseren van een waterrijk stadsmilieu dat aansluit op de binnenstad. In 2007 al werd een eerste stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gebied als geheel. Daarin was een nieuwe IJsselgracht met haven de drager voor de gebiedsontwikkeling.

In 2010 werd begonnen met het realiseren van de eerste fase van Iseldoks (de zgn Intermeco-locatie). In 2012 werd een nieuw stedenbouwkundig plan (Iseldoks II) vastgesteld. Inmiddels is de ontwikkeling van Iseldoks in volle gang. Voor Dok 3 is de omgevingsvergunning verleent en aan Dok 4 wordt volop gebouwd.

Met de ontwikkeling van Dok 2 wordt de volgende stap gezet in de ontwikkeling van Iseldoks.



Zicht op Doetinchem 1743



Maquette van vooroorlogs Doetinchem - Stadsmuseum Doetinchem



19e eeuw: slechten stadswal, industrialisatie en groei: Hamburgerbroek (1928)

Bij de ontwikkeling van Hamburgerbroek is de Oude IJssel een louter functionele structuur



Een industrieterrein op zijn retour zonder relatie met het water



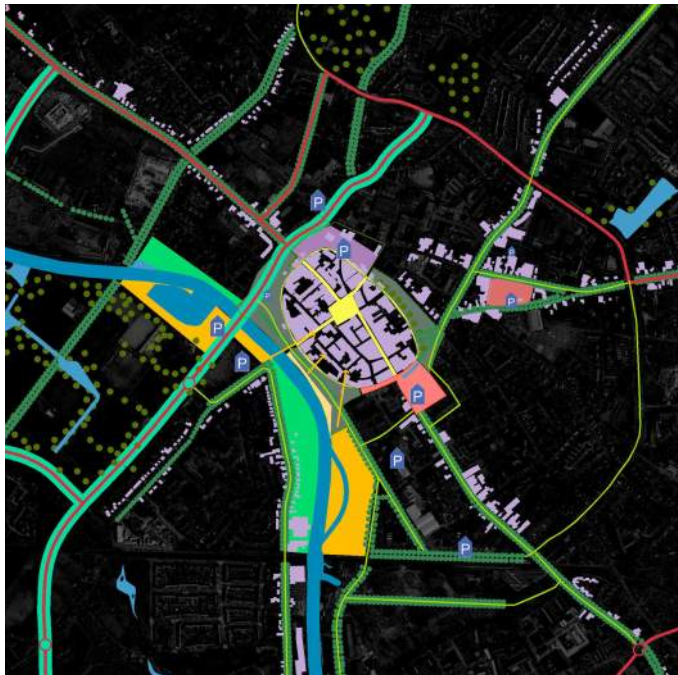
Bedrijventerrein "Hamburgerbroek", 2009



Ontdekking van de Oude IJssel als stedelijk milieu



Impressie IJsselgracht (SP 2010)



Masterplan Schil, 2007



Stedenbouwkundig plan voor Hamburgerbroek (2010)

2019 Iseldoks is **werk in uitvoering**



Dynamiek rondom **Dok 2**



Flaneersteiger
IJsselkade



IJsselkade



Intermecoblok
gerealiseerd



Woningen
'Nieuwe Haven'
in de verkoop



Bouwblok
'Havenkwartier'
in aanbouw



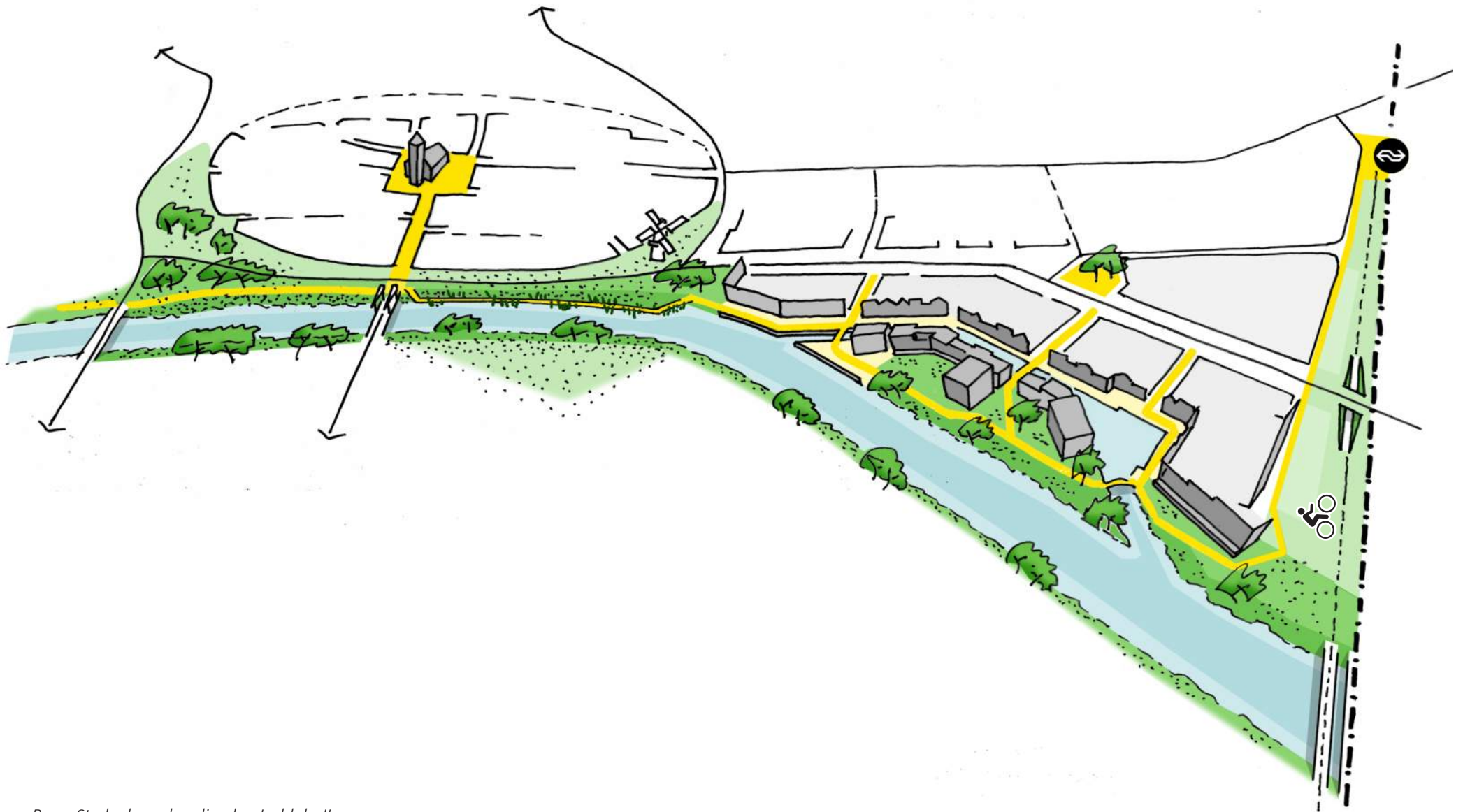
Fietstunnel



ISELDOKS

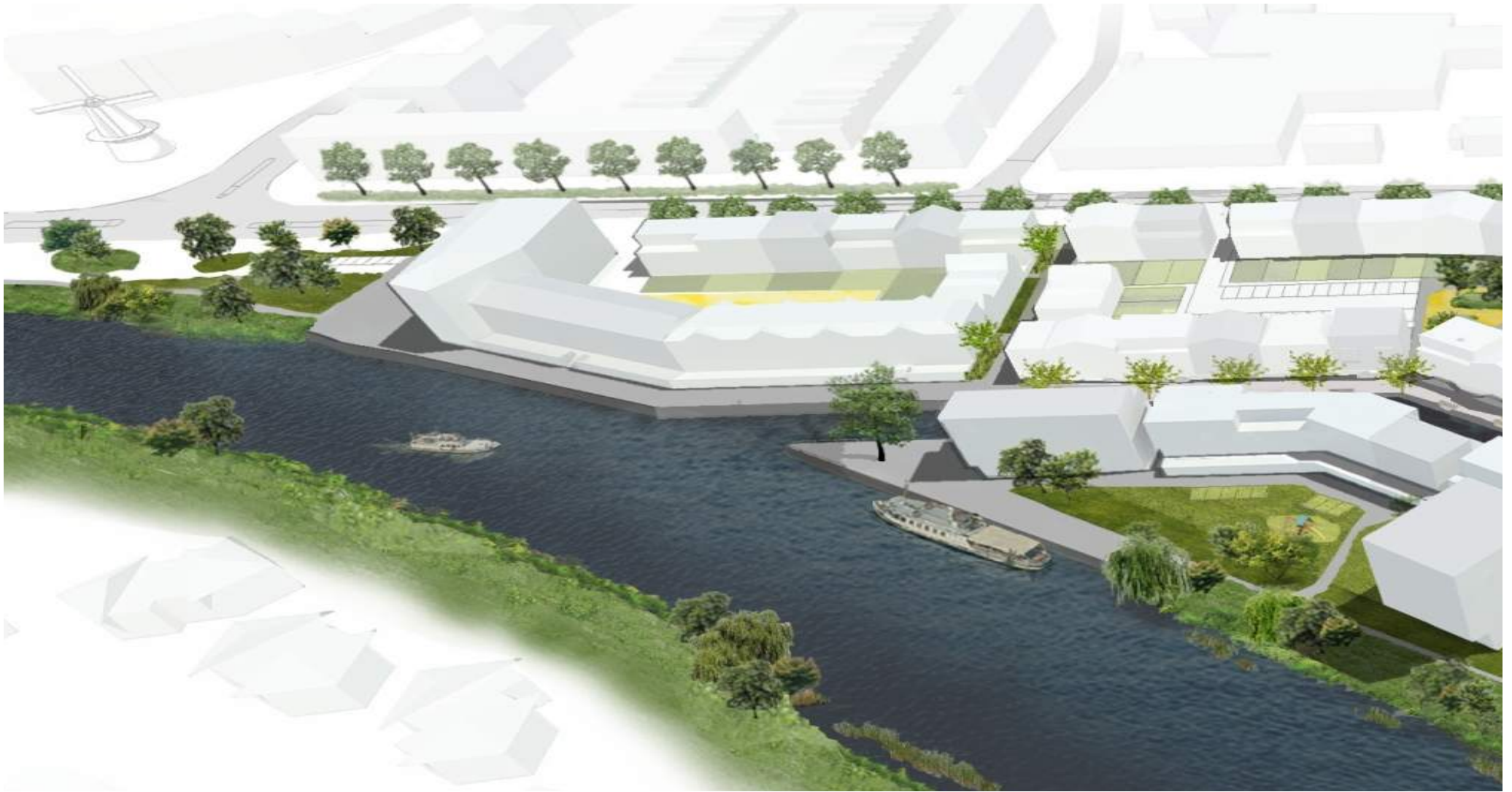
KERNWAARDEN

Met Iseldoks komt Doetinchem aan het water te liggen



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

Iseldoks is een **waterrijke stadsbuurt** in Doetinchem



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

Een buurt met een kleinstedelijk karakter



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

Iseldoks: een **waterrijke** stadsbuurt



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

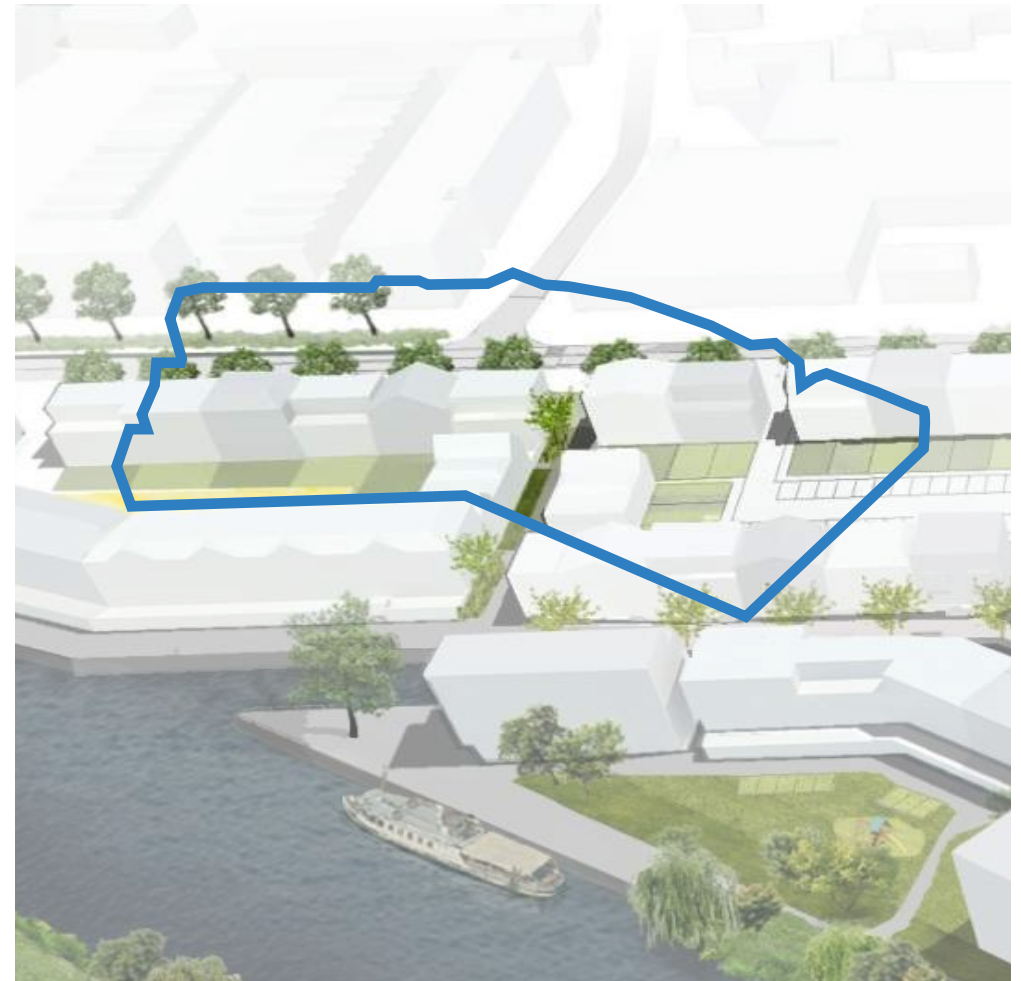
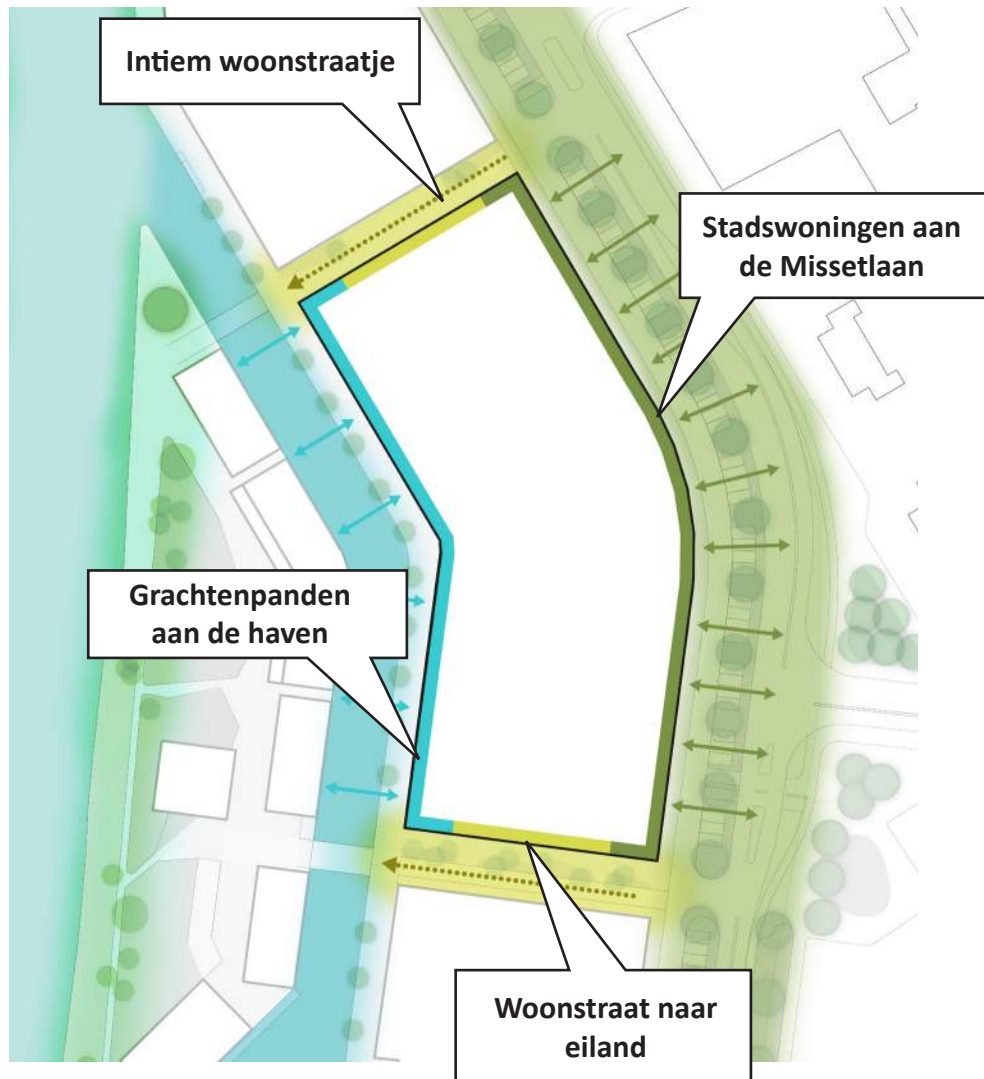
DOK 2

RUIMTELIJK CONCEPT

Positie van Dok 2 in het stedenbouwkundig plan



De context levert een blok met **verschillende sferen** op



Sferen van Dok 2

Sferen

Iseldoks ontwikkelt zich stap voor stap als een waterrijke kleinstedelijke buurt aan de Oude IJssel. Op alle mogelijke manieren wordt de positie aan het water zichtbaar en beleefbaar gemaakt. De stedenbouwkundige opzet van Iseldoks onderscheidt een aantal verschillende sferen binnen Iseldoks. Deze sferen zijn verbonden met de grotere dragende ruimtelijke structuren van Iseldoks: de Oude IJssel met zijn zachte oevers, de IJsselgracht en de haven met aanliggende kades, de C Missetstraat (laan) en een drietal smalle dwarsstraatjes.

IJsselgracht

Aan de gebogen IJsselgracht staat ons een stedelijke en intieme sfeer aan het water voor ogen. De gracht heeft een smalle lage kade, die plaatselijk kan overstromen bij zeer hoog water. De grachtenpanden aan de kade blijven hoog en droog dankzij trappen en bordessen. De kades zijn autovrij en dus het domein van de voetganger. Er is plek voor een rij bomen en met kleine treden in de kademuur is het water nog beter te bereiken. In de gracht kunnen bootjes aanleggen.

Missetlaan

De C. Missetstraat krijgt in de toekomst het karakter van een statige laan. In het ruime profiel is naast ruimte voor verkeer ook plek voor grote stadsbomen in een groene berm. De drie en vier lagen hoge bebouwing maakt adres aan een ventweg die ook toegang geeft tot de parkeervoorzieningen in het interieur van de blokken. Binnen Dok 2 is een groene verblijfsplek gesitueerd, waar gespeeld kan worden.

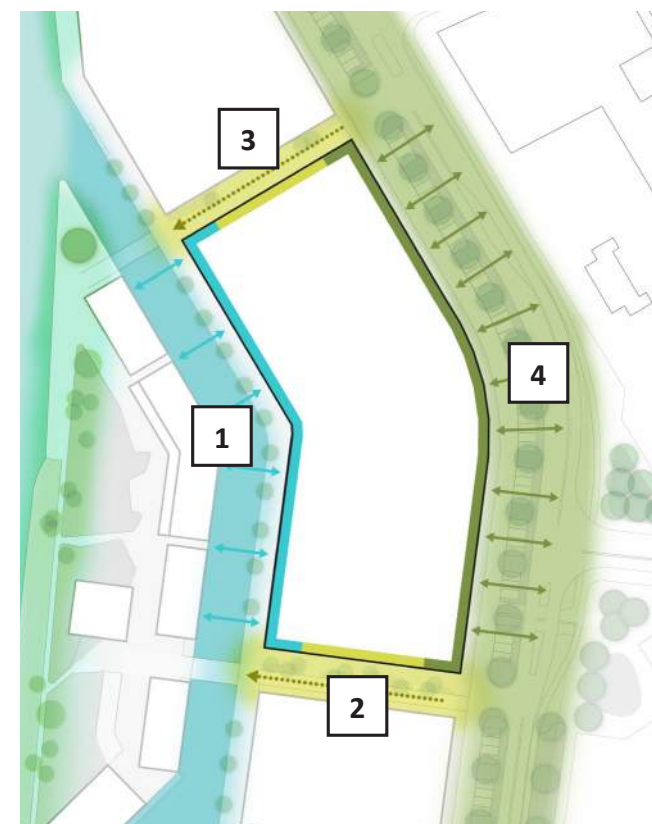
Woonstraatjes

Er zijn drie straatjes in Iseldoks, die allen vanuit de C. Missetstraat uitkomen op het water. Het zijn smalle en intieme straatjes waaraan kleine panden staan. Op straat is plek voor regenperkjes, kleine groenvoorzieningen die ook hemelwater van straat en daken vasthouden. De straten zijn autovrij of autoluw en geschikt voor spelende kinderen.

Sferen versterken

Bij de ontwikkeling van Dok 2 is de uitdaging om deze verschillende sferen van Iseldoks te vertalen in een architectuur, die de gewenste sfeer benadrukt en die zodoende bijdraagt aan het grotere geheel van de buurt. De monumentale sfeer van de gracht vraagt om een andere architectuur dan de meer informele woonstraatjes. Aan de Missetlaan ligt de nadruk meer op het maken van een statige straatwand.

Daarbij vragen wij in het BKP vooral aandacht voor de wijze waarop de gebouwen een relatie aangaan met de omliggende openbare ruimte.





De IJsselgracht



Woonstraat naar het eiland

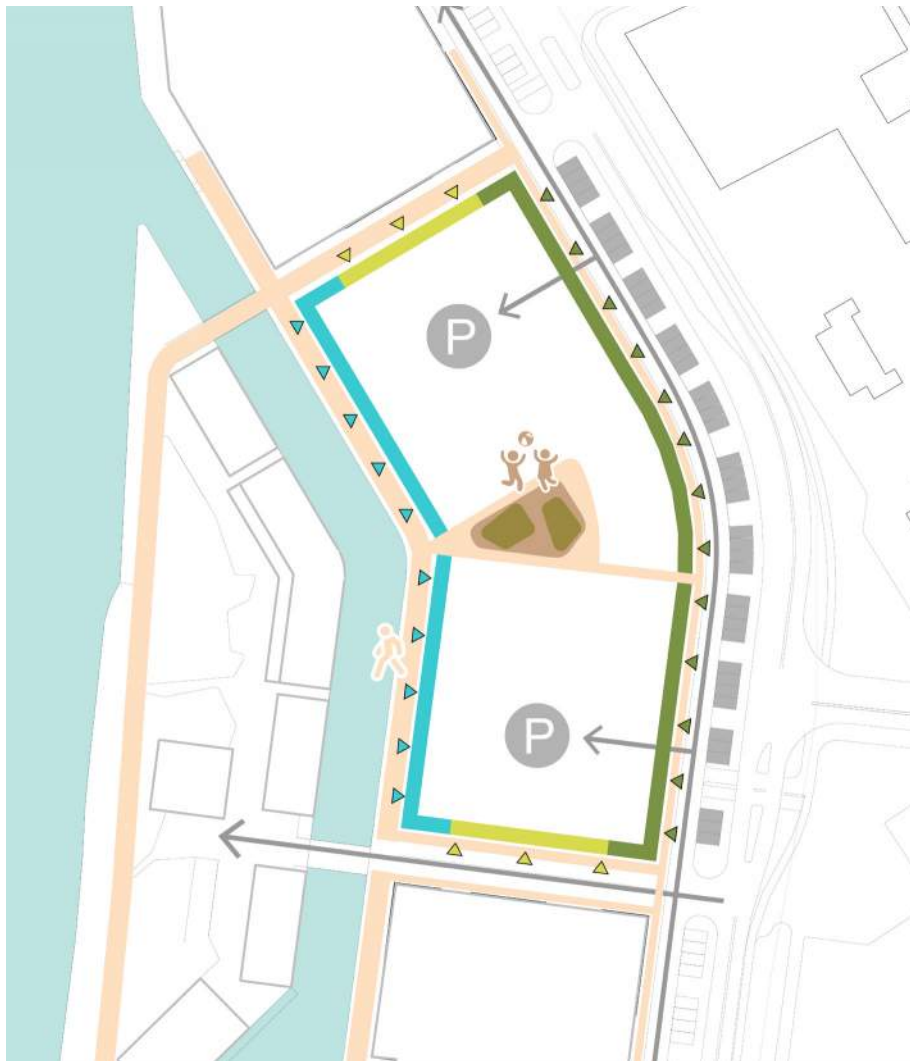


Intiem woonstraatje



Stadswoningen aan de C.Missetstraat

THEMA 1 Oriëntatie, entrees en binnenterrein



De bebouwing van Dok 2 heeft een vrijwel aaneengesloten opzet en manifesteert zich in die zin als één blok. Tegelijkertijd is er alle aanleiding om te reageren om de verschillende sferen rondom en daarop de architectuur aan te passen.

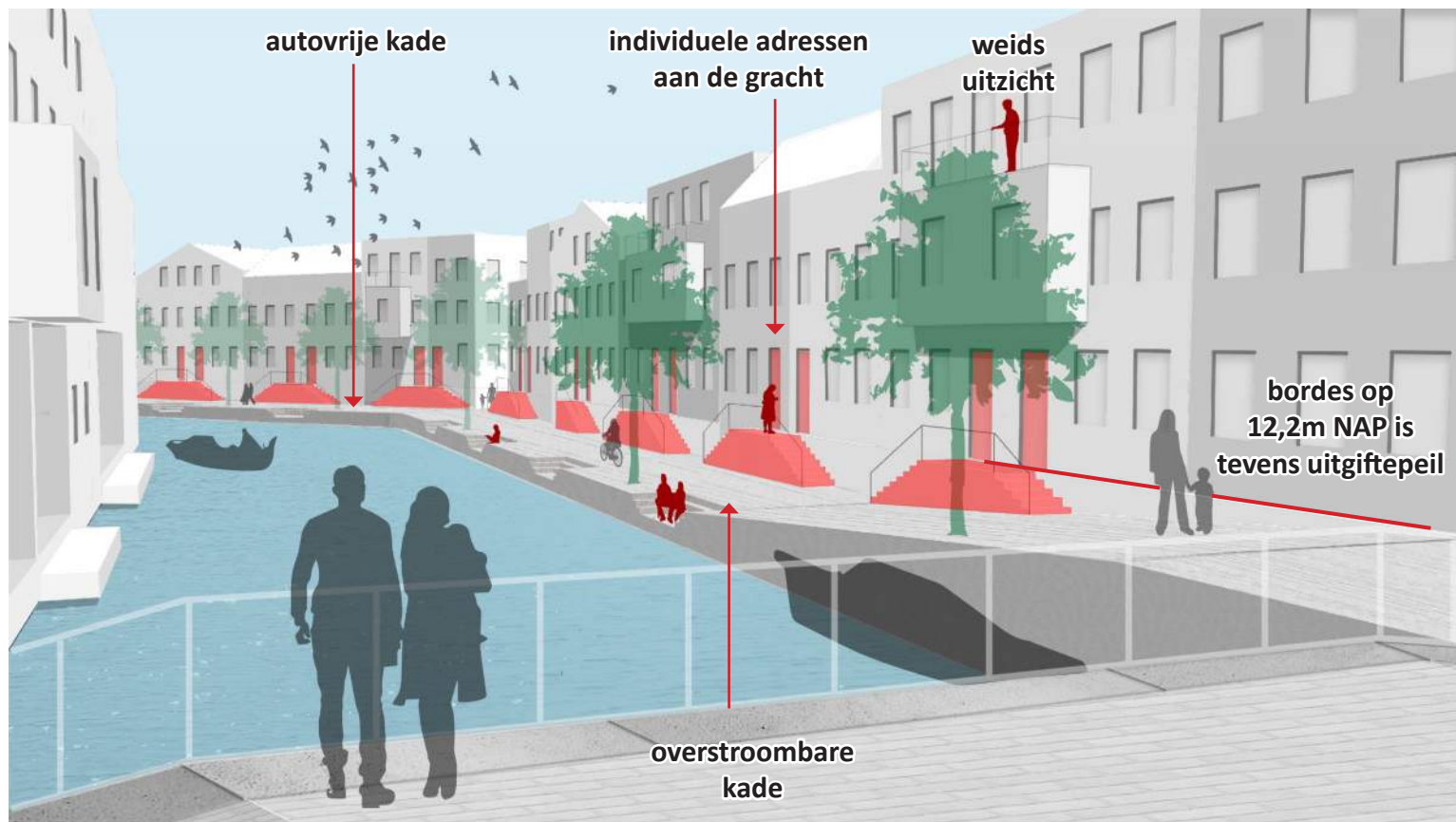
Aan de gracht gaat het om een oriëntatie aan de (autovrije) kade en het benutten van het uitzicht, waarbij de bocht in gracht en kade bijzondere mogelijkheden biedt. De verschillende grachtenpanden hebben een eigen entree via een bordes, dat overigens ook gedeeld kan worden door twee panden. Aan de woonstraatjes is het maken van voldoende adressen belangrijk voor levendigheid en sociale controle. Het autoluwe karakter maakt het mogelijk iets van de stoep 'toe te eigenen'. De C. Missetstraat is de meest stedelijke zijde, met statige entrees en wat meer kloeke bebouwing. Vanuit hier worden ook de parkeerplekken ontsloten.

Centraal in Dok 2 is een groene verblijfsplek gesitueerd waar ook gespeeld kan worden. Deze voorziening is voor alle bewoners (en bezoekers) van Iseldoks toegankelijk.

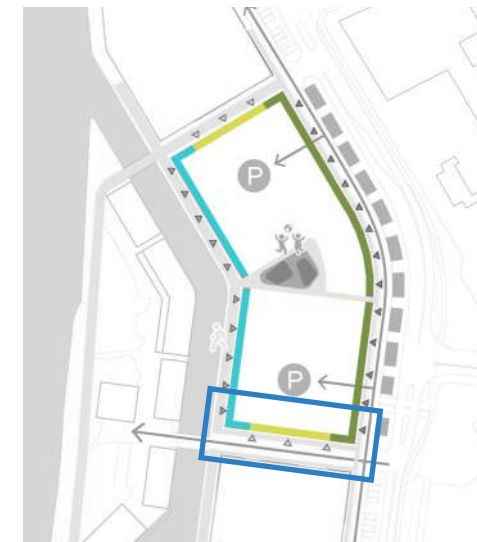
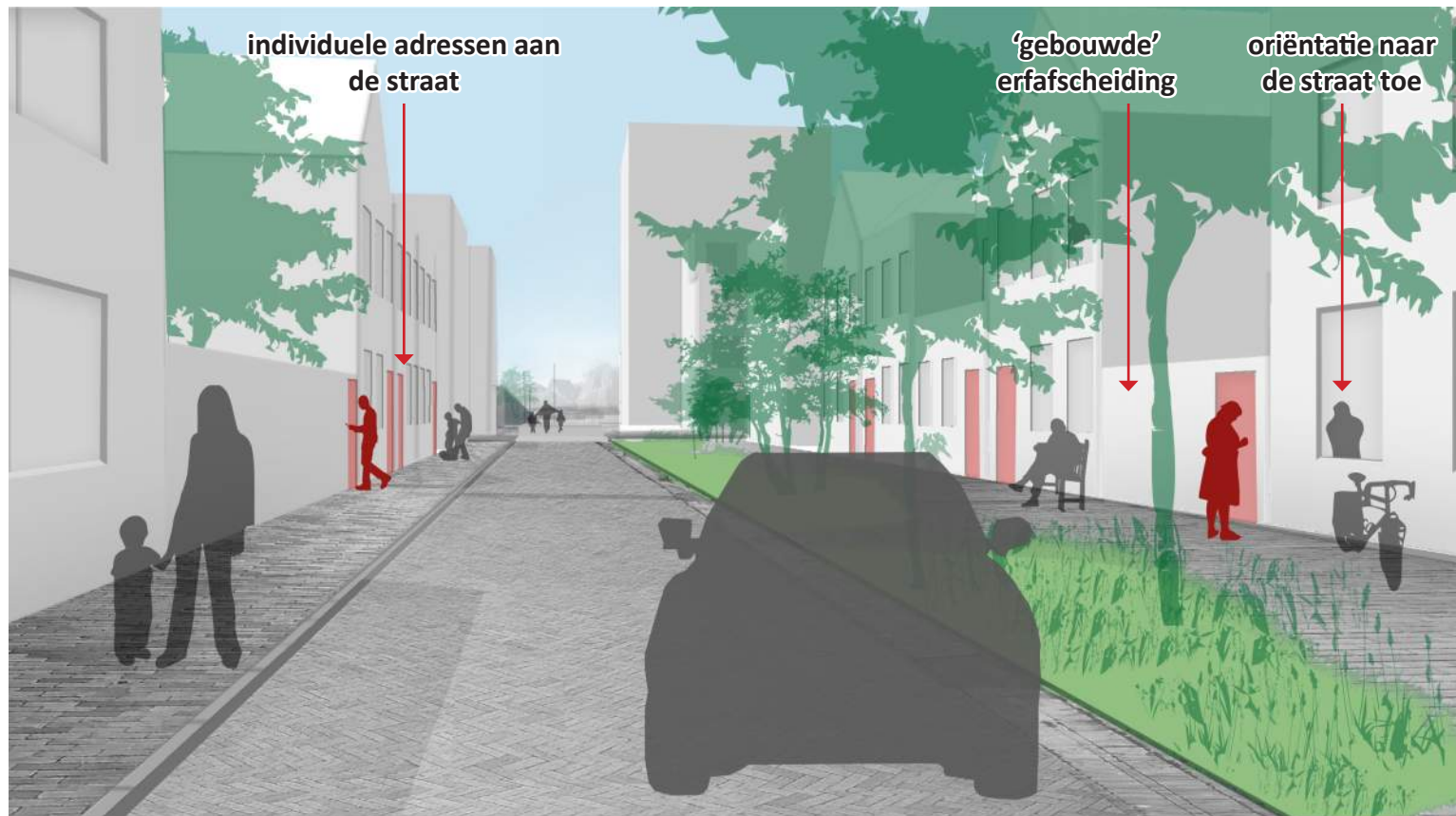


Referenties voor het hof

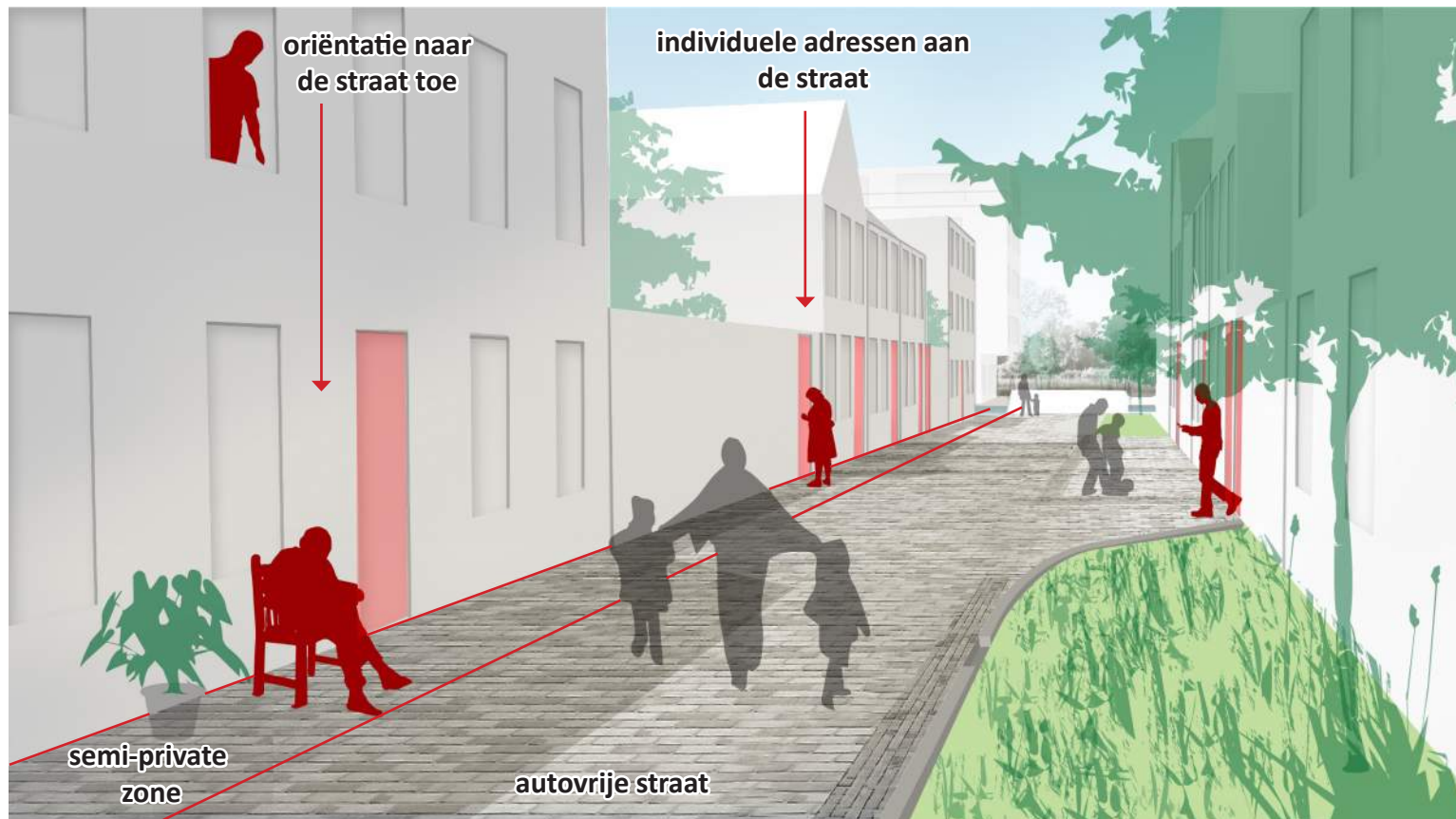
Oriëntatie en entrees - Grachtenpanden



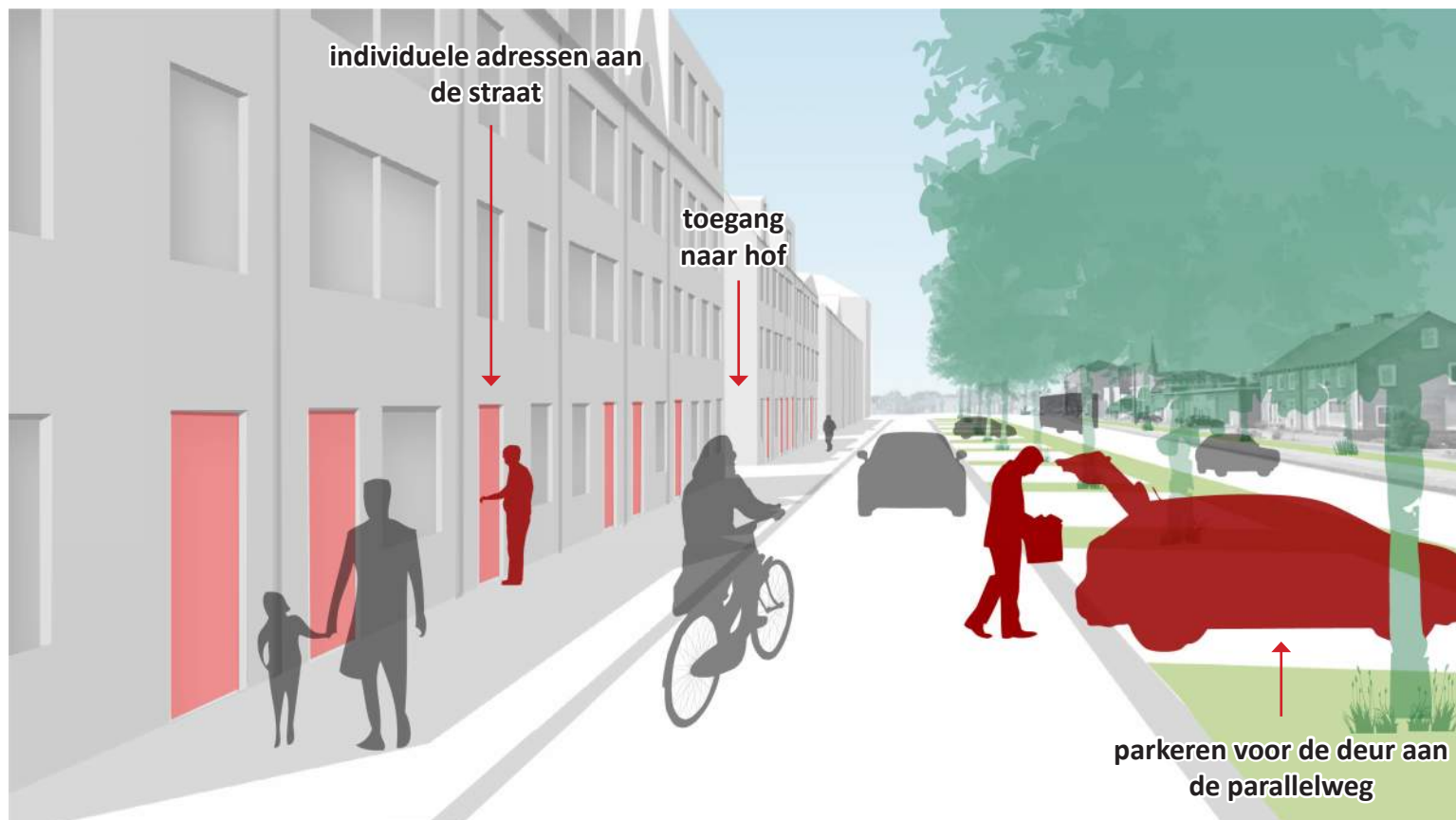
Oriëntatie en entrees - Woonstraat naar het eiland



Oriëntatie en entrees - Intieme woonstraat



Oriëntatie en entrees - Stadswoningen aan de Missetlaan



THEMA 2 Schaal en maat van het blok



Doetinchem is een kleine stad. Het karakter van de bebouwing in Iseldoks verhoudt zich met deze kleinstedelijke context. Dat Doetinchemse karakter komt in de eerste plaats tot uitdrukking in de 'betrokkenheid' van bewoners met de directe omgeving. In Iseldoks is daarom veel aandacht voor het contact tussen de private sfeer van het huis en de openbare ruimtes (zie thema 1).

Ruimtelijk komt het Doetinchems karakter tot uitdrukking in de maat en de schaal van gebouwen en de openbare ruimtes. Ons staat in Iseldoks een relatief kleinschalig stedelijk milieu voor ogen, zo ook voor Dok 2. De bouwhoogte loopt daarom uiteen van twee tot drie lagen in de smalle woonstraatjes, via drie tot vier lagen aan de IJsselgracht en de C. Missetstraat tot vijf lagen en hoger aan de Oude IJssel.

De parcellering van de verschillende bouwblokken ondersteunt de verschillende sferen en milieus van Iseldoks. Ook Dok 2 is daarom niet 'homogeen', maar samengesteld en divers op basis van de oriëntatie naar de de gracht, de dwarsstraatjes of de C. Missetstraat. De parcellering varieert van individuele panden in de dwarsstraten tot brede en soms samengestelde panden aan de gracht en C. Missetstraat. Verschillende dak en kapvormen versterken het gevarieerde karakter van de blokken.

Schaal en maat van het blok - Grachtenpanden aan de haven



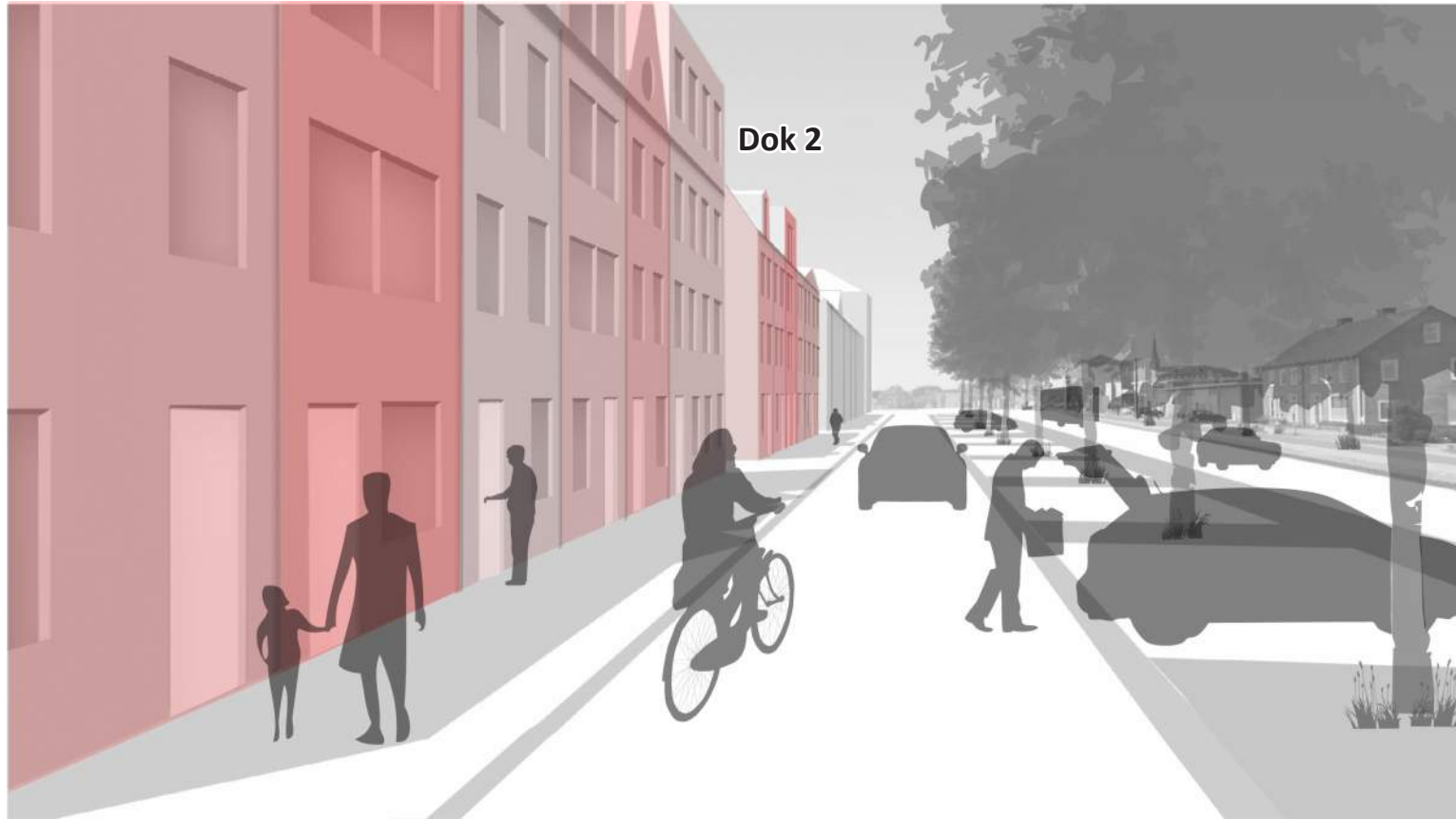
Schaal en maat van het blok - Kleinschalige woningen aan woonstraat naar het eiland



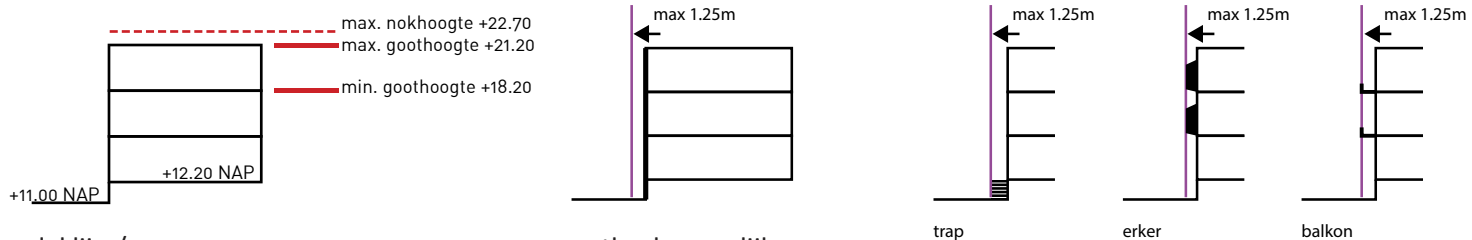
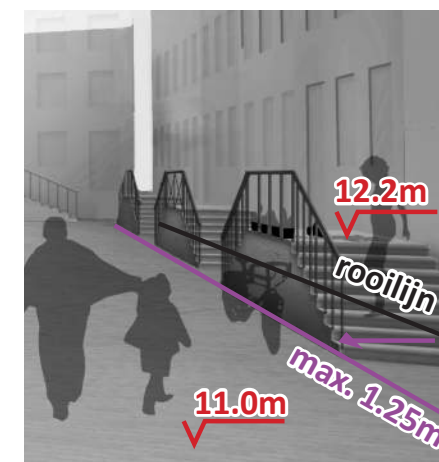
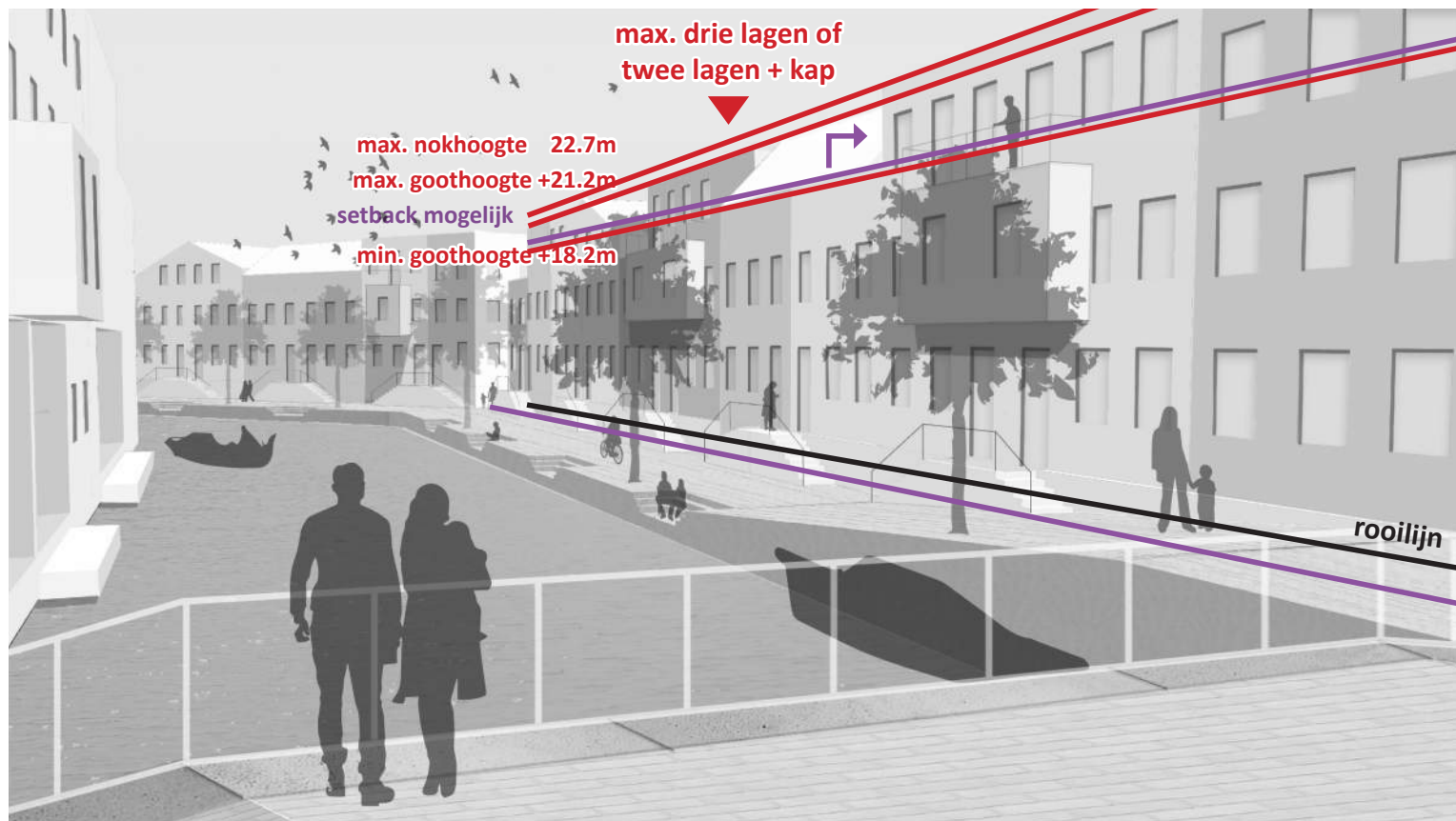
Schaal en maat van het blok - Kleinschalige woningen aan intieme straat



Schaal en maat van het blok - Verticaal georiënteerde stadswoningen en statige panden aan laan



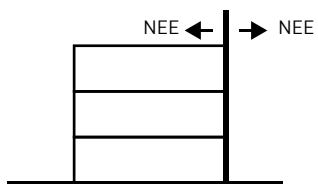
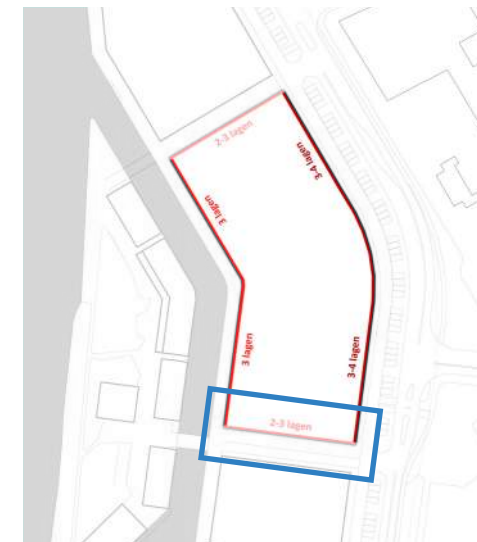
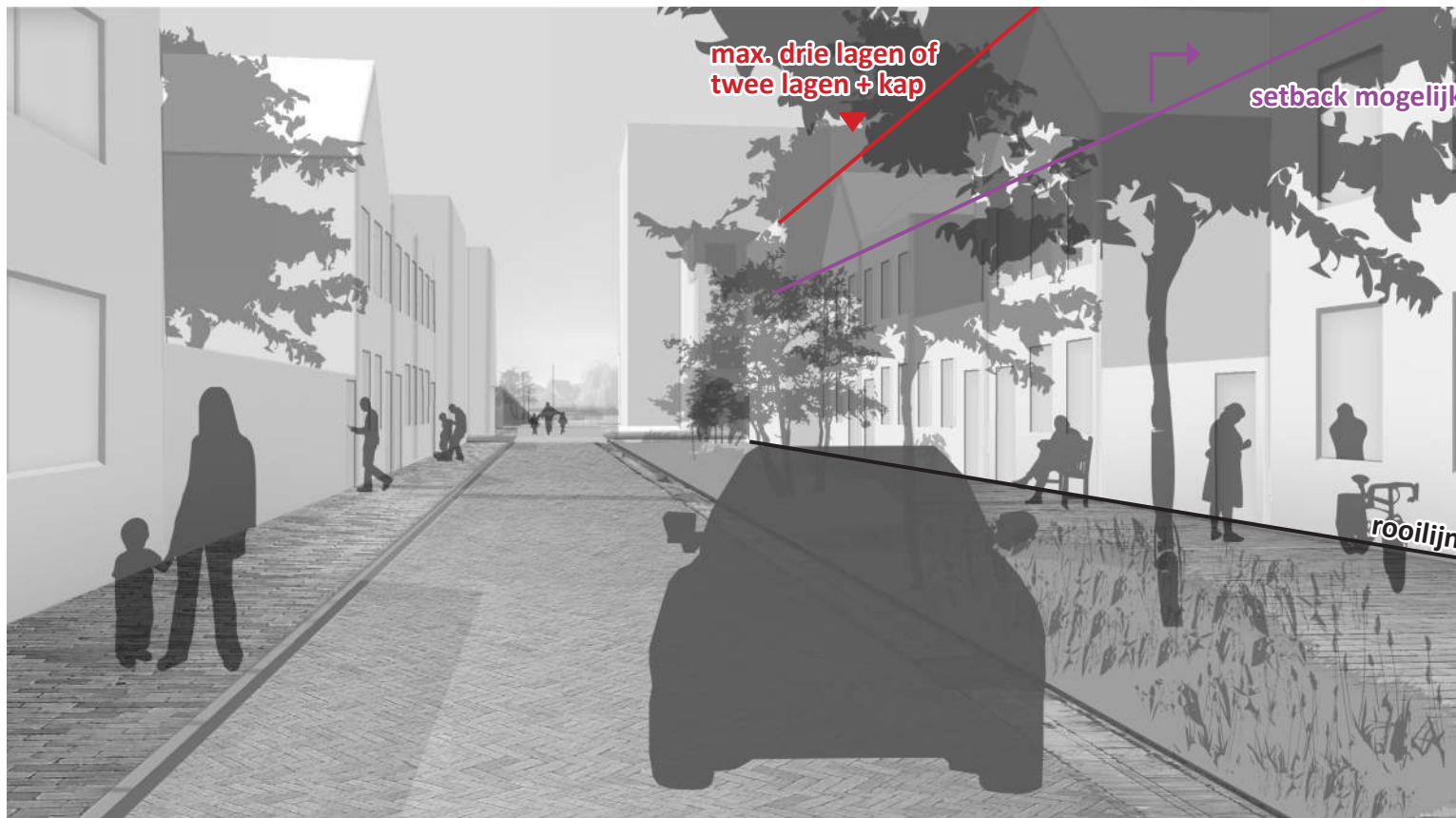
Bouwenvelop en -hoogte - Grachtenpanden



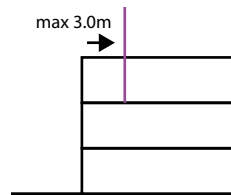
setback mogelijk van bovenste verdieping

rooilijn

Bouwenvelop en -hoogte - Woonstraat naar het eiland

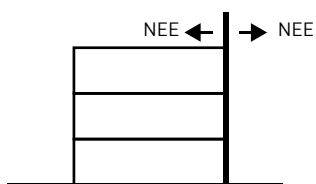
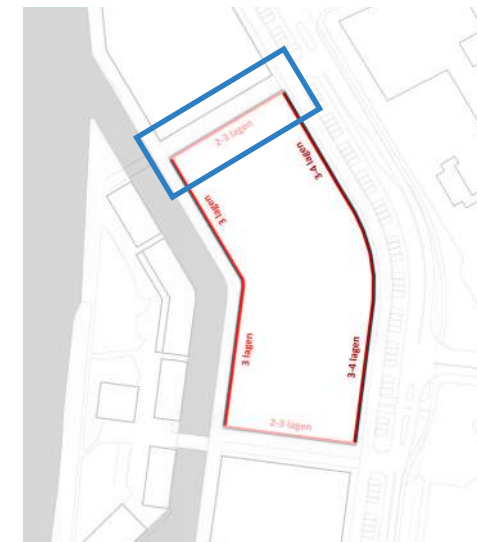
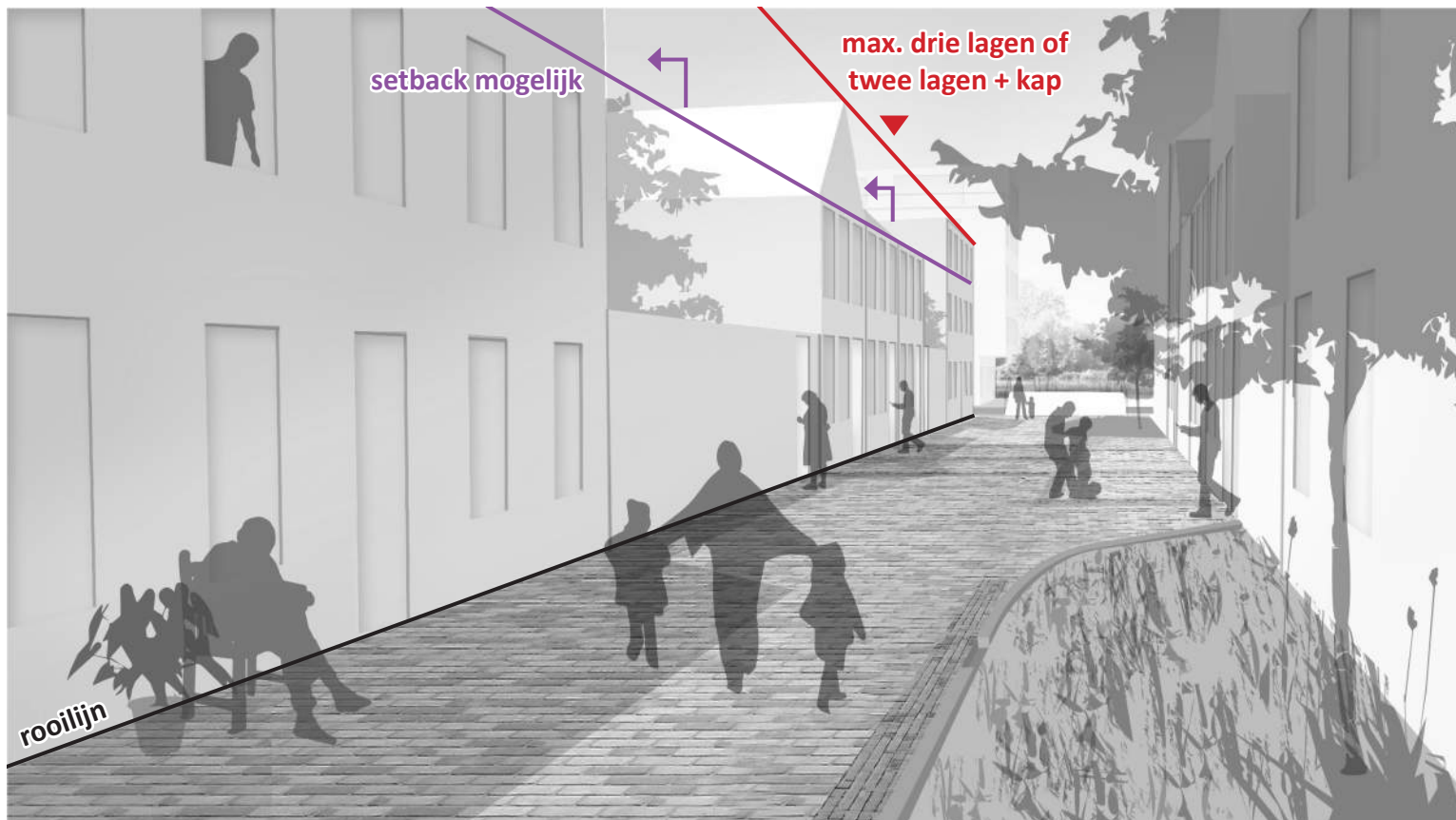


verplichte rooilijn

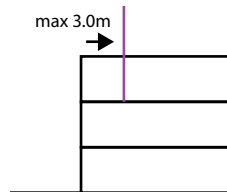


setback mogelijk van bovenste verdieping

Bouwenvelop en -hoogte - Woonstraatje met rooilijnen

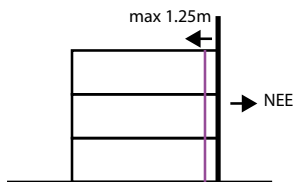
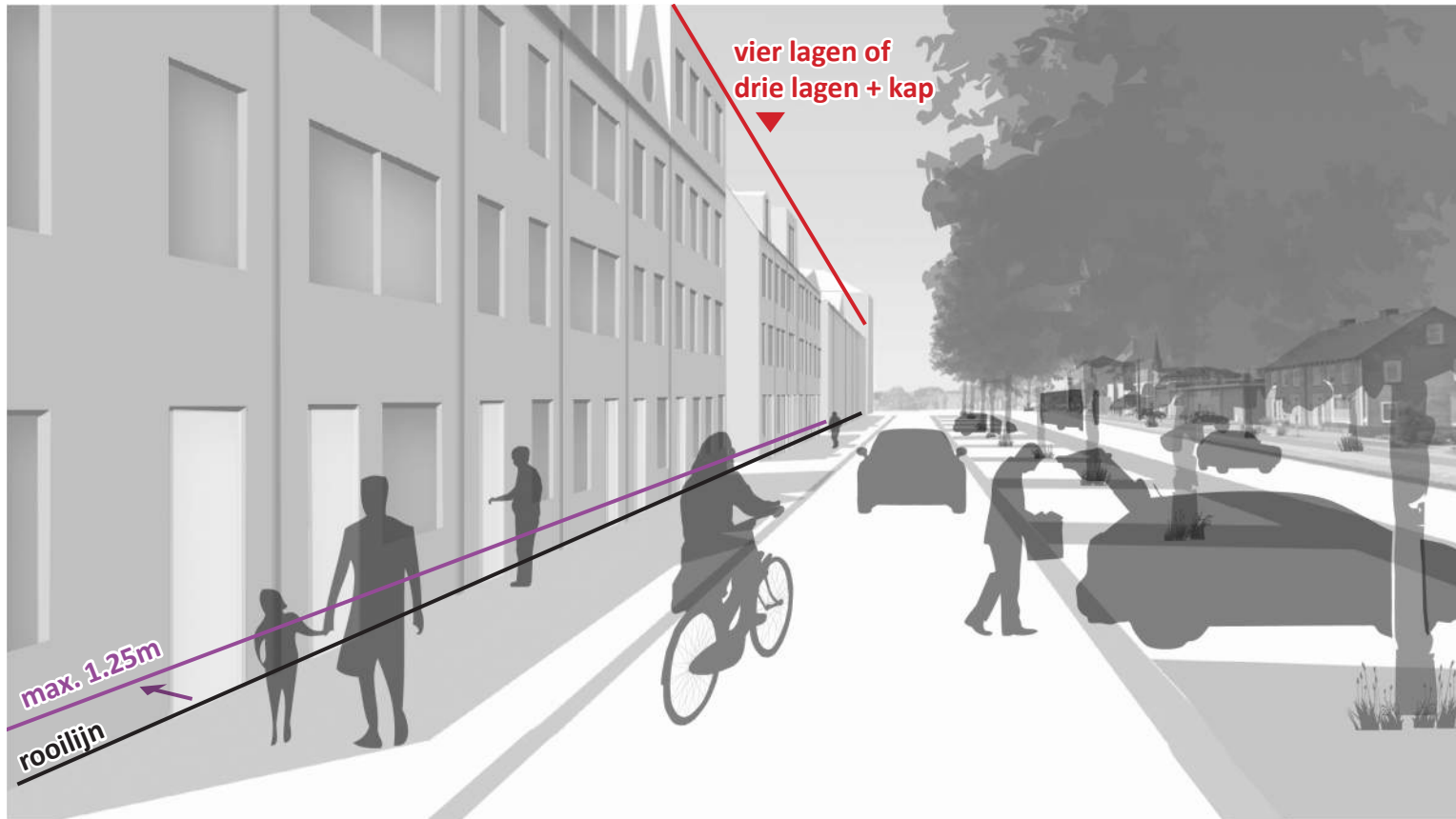


verplichte rooilijn



setback mogelijk van bovenste verdieping

Bouwenvelop en -hoogte - Statige stadswoningen aan de Missetlaan



setback over de gehele rooilijn

THEMA 4 Zichtbaar regenwater



Uitgangspunt in heel Iseldoks is het zichtbaar en beleefbaar maken van hemelwater in zowel de openbare ruimte als in de gebouwde omgeving. Het principe dat geldt is: vasthouden, bergen, hergebruiken en vertraagd afvoeren van al het regenwater dat op het eiland valt.

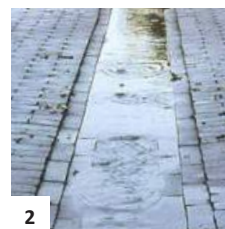
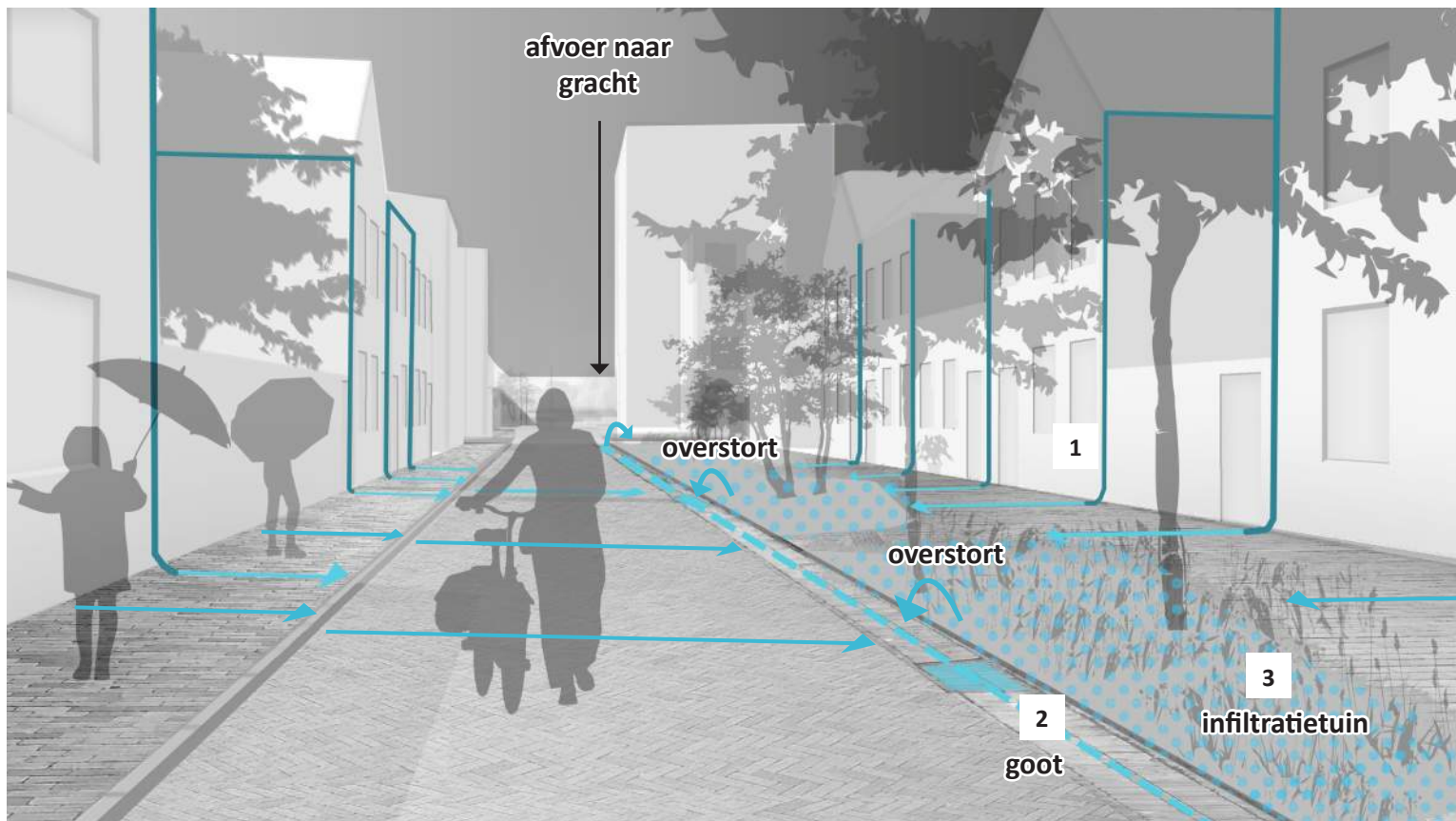
De hemelwaterafvoer is in Iseldoks en in Dok 2 is echter geen technische aangelegenheid. Het vasthouden en afvoeren van regenwater wordt gevierd en vormgegeven, zowel in de architectuur (groene- en waterdaken, dakgoten, regenpijpen, gargouilles, regentonnen) als in de inrichting van de openbare ruimte (molgoten, regentuinen, waterpleintjes, infiltratievelden). Voor de waterhuishoudkundige eisen wordt verwezen naar het Bestemmingsplan Hamburgerbroek – Iseldoks 2.

-  regenwater opvang en-afvoer
-  tijdelijke opvang op dak
-  tijdelijke opvang op regentuinen en speelveld
-  tijdelijke opvang op parkeerplaatsen
-  infiltratie in tuinen (prive)
-  afvoer (via goot) naar open water
-  secundair IT afvoer naar IT onder C.Missetstraat
-  IT onder C.Missetstraat

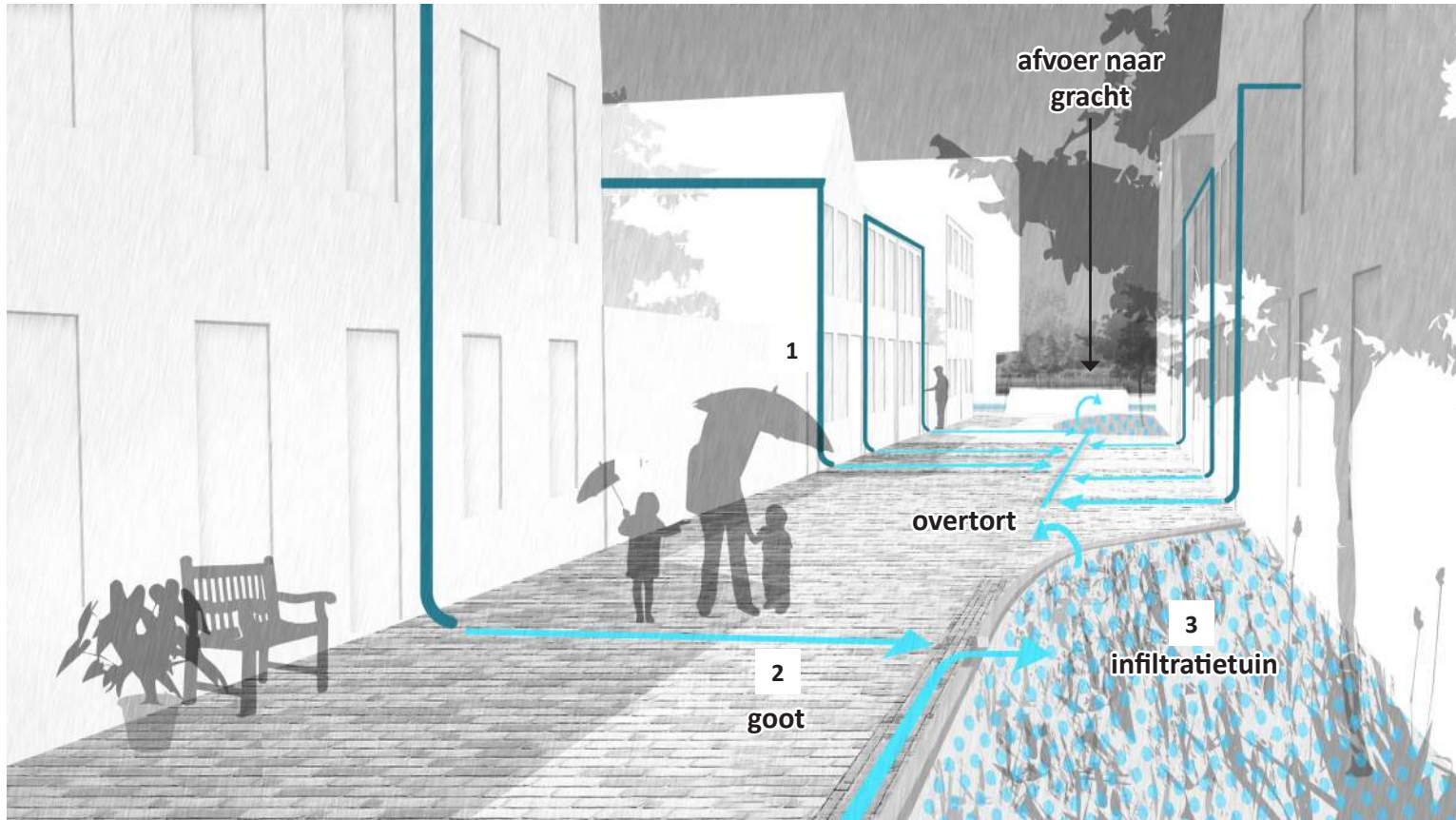
Zichtbaar hemelwater - Zichtbare afvoer naar de gracht



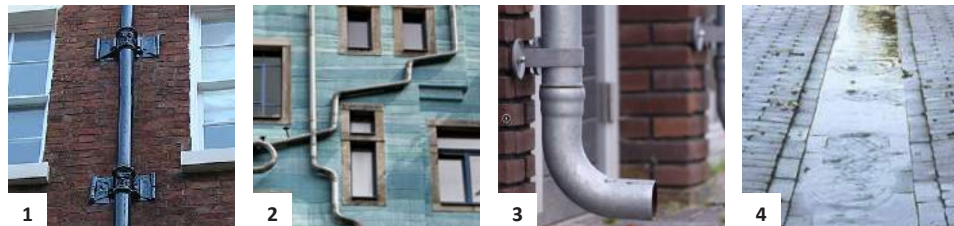
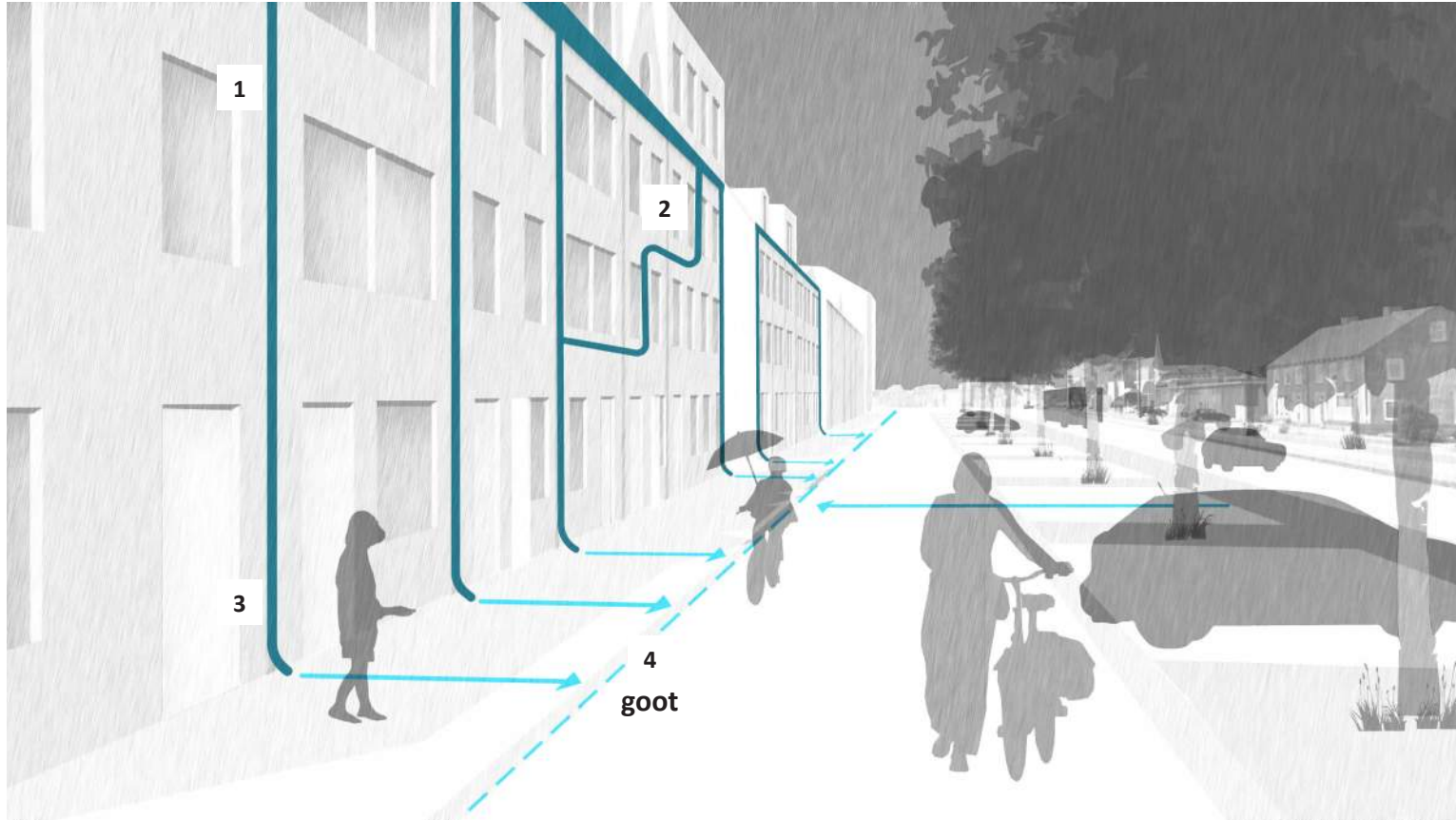
Zichtbaar hemelwater - Regentuin en zichtbare afvoer



Zichtbaar hemelwater - Regentuin en zichtbare afvoer



Zichtbaar hemelwater - Stadswoningen aan de laan



ARCHITECTUUR

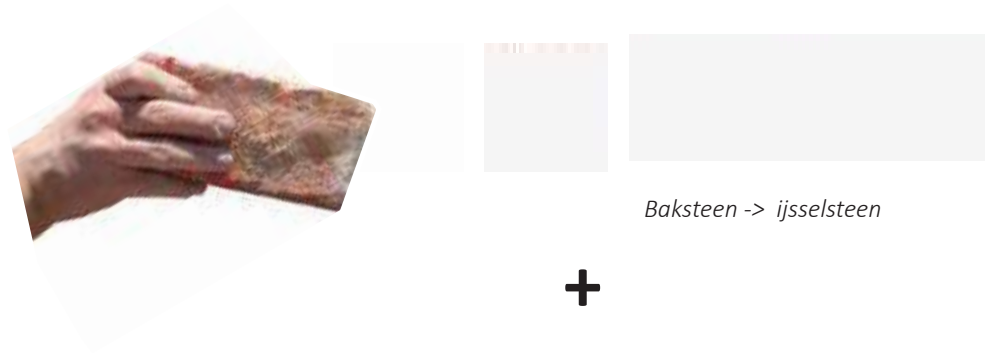
Materialisering - Het palet van Doetinchem

Bij de architectuur van Iseldoks staat het karakter van de stad Doetinchem centraal. De lange en rijke geschiedenis van de stad en van de locatie zijn de inspiratiebron voor de architectuur in Iseldoks. Met andere woorden; de 'genius loci' en de identiteit van de plek zijn belangrijk bij het bouwen. De architectuur van het Iseldoks geeft zich rekenschap van de lokale context waarin zij tot stand komt.

Doetinchem heeft van oudsher een kleinstedelijk karakter. De historische binnenstad wordt gekenmerkt door zeer diverse en relatief kleinschalige bebouwing. De bouwblokken zijn veelal samengesteld uit verschillende individuele panden met een gevarieerde architectuur. Aan de binnenzijde van de blokken heerst er een zekere informaliteit. Kerken en later ook fabrieken verheffen zich boven het stadsweefsel.

Het valt op dat de architectuur van Doetinchem zelden uitbundig of monumentaal is. Integendeel, de architectuur van de stad is veelal ingetogen, eenvoudig en alledaags.

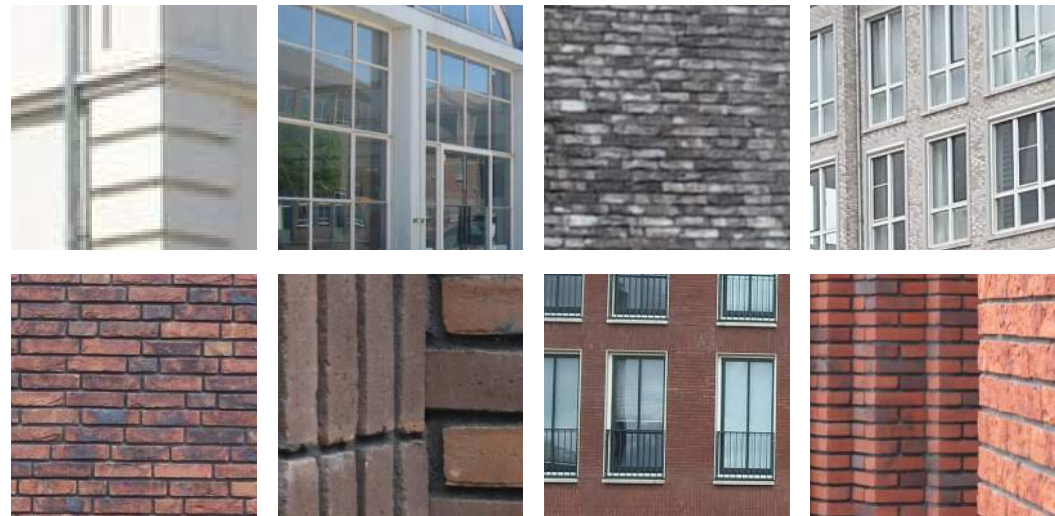
De stad kenmerkt veelvuldig gebruik van baksteen. Dit bouw materiaal was lange tijd het streekeigen product (de IJsselsteen). De Oude IJssel was ook de basis voor de opkomst van industrie in Doetinchem, die de stad een aantal markante gebouwen heeft opgeleverd met materialen als staal en glas.



Baksteen -> ijsselsteen



Ijzerproductie in de IJsselstreek



Sferen - Wonen aan de gracht



Sferen - Stadswoningen aan C.Missetstraat



Sferen - Intieme woonstraatjes



Iseldoks II

Beeldkwaliteit - Dok 2

gemeente **[gD]** Doetinchem

Raadhuisstraat 2
7001 EW Doetinchem

+31 (0)314 377 377
www.iseldoks.nl

DE URBANISTEN ^{BV}

Keilestraat 9F
3029 BP Rotterdam

+31 (0)6 50 20 10 80
info@urbanisten.nl
www.urbanisten.nl