

BEELDKWALITEITSPLAN

Iseldoks Dok 5 - Het Eiland



29 juni 2018

gemeente [gD] Doetinchem **DE URBANISTEN**

Inhoud

Inleiding	03
Kernwaarden	09
Dok 5- Het Eiland	14
Beeldkwaliteit gebouwen	23
Sferen	35

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.

Ten westen van de C. Missetstraat zijn twee locaties in de fase van planontwikkeling (Dok 3) en bouw (Dok 4). Dok 5- Het Eiland is de volgende locatie die ontwikkeld zal worden. Het is een belangrijke stap voor Iseldoks. Met de ontwikkeling van Dok 5 ontstaat een heus eiland, omgeven door het water van de Oude IJssel, de gracht en de haven, verbonden met het vaste land door drie bruggen. Op het eiland ontstaat een markant waterfront met een maat en schaal die past bij Doetinchem en het landschap van de Oude IJssel. Er is plek voor bijzondere gebouwen, waaronder een IJsseltoren, een Havengebouw en een verscheidenheid aan grachtenpanden met ongeveer 95 woningen en ruimte voor bijzondere bestemmingen aan de haven.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor Dok 5 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 de beoordeling van de bouwplannen voor Dok 5 door de Welstandscommissie van de gemeente Doetinchem.

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 5 als geheel en de condities waarbinnen architectuur tot stand kan komen. Zo is er veel 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, voor de wijze waarop verschillende gebouwen die zich rekenschap geven van hun bijzondere positie op het eiland en voor de grotere context van de stad en het water.

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.

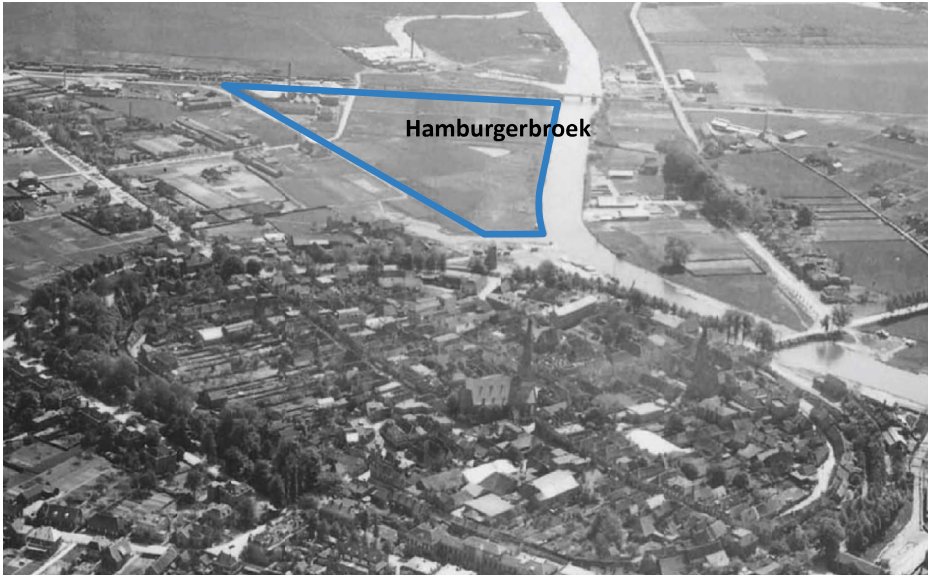
In 2010 werd begonnen met het realiseren van de eerste fase van Iseldoks (de zgn Intermeco-locatie). In 2012 werd een nieuw stedenbouwkundig plan (Iseldoks II) vastgesteld. Inmiddels is de ontwikkeling van Iseldoks in volle gang. Dok 3 is in de fase van planvorming en aan Dok 4 wordt volop gebouwd.



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

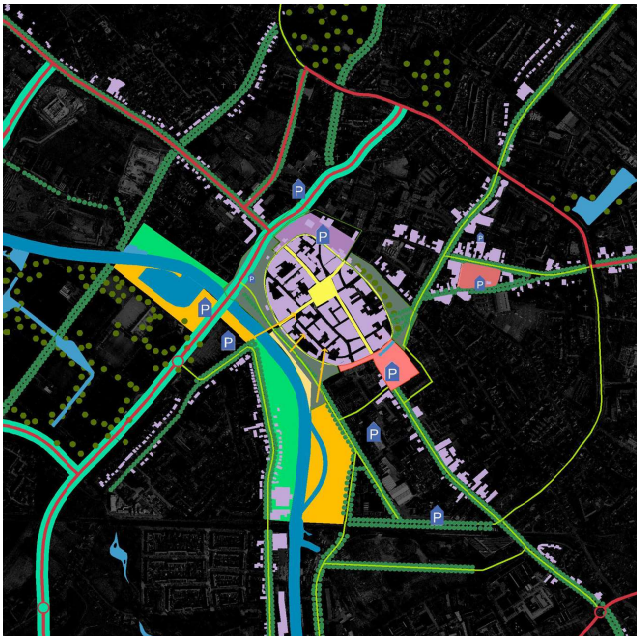
Een industrieterrein op zijn retour zonder relatie met het water



Ontdekking van de Oude IJssel als stedelijk milieu



Impressie IJsselgracht (SP 2010)



Masterplan Schil, 2007



Stedenbouwkundig plan voor Hamburgerbroek (2010)

Iseldoks is volop in ontwikkeling



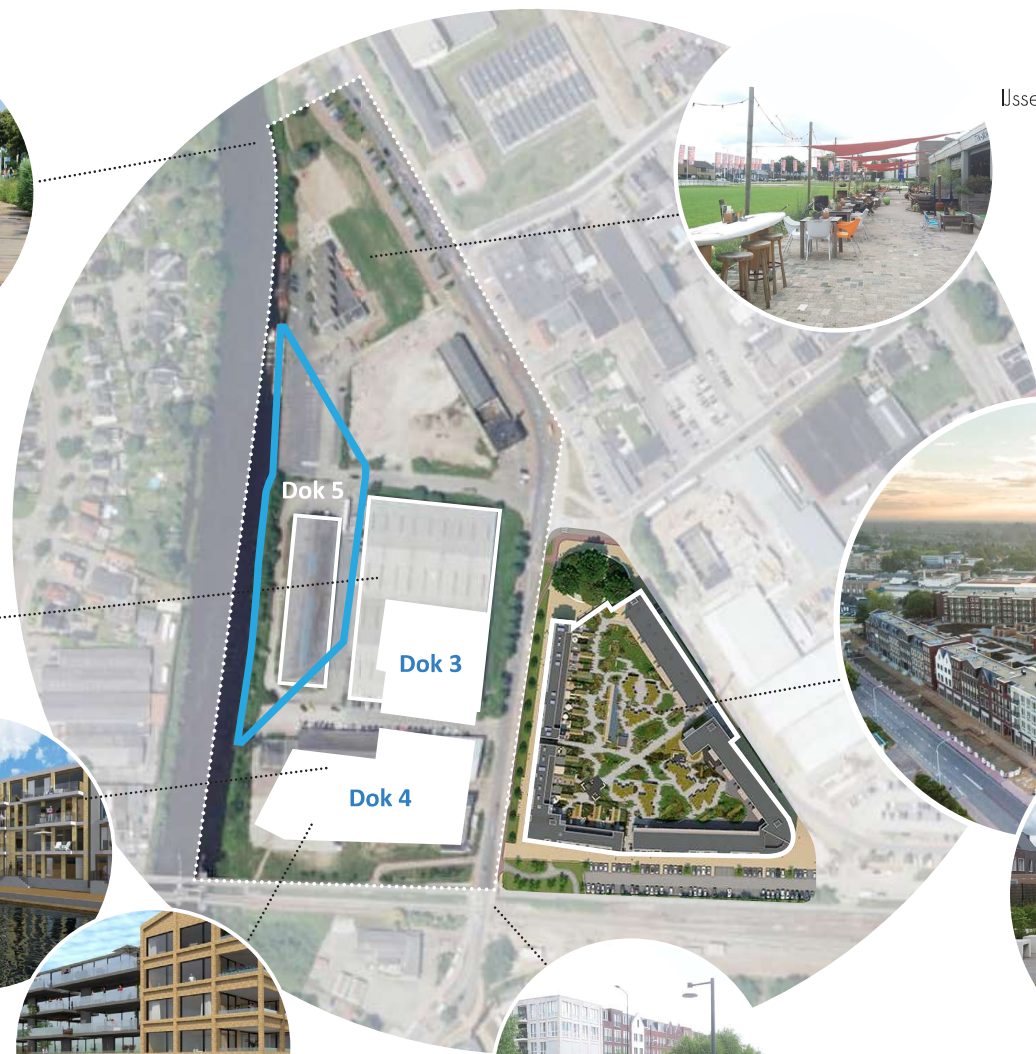
Flaneersteiger
Ijsselkade



Ijsselkade



Intermecoblok



Terrein DS Smith:
opstallen gesloopt



Bouwplannen
in ontwikkeling

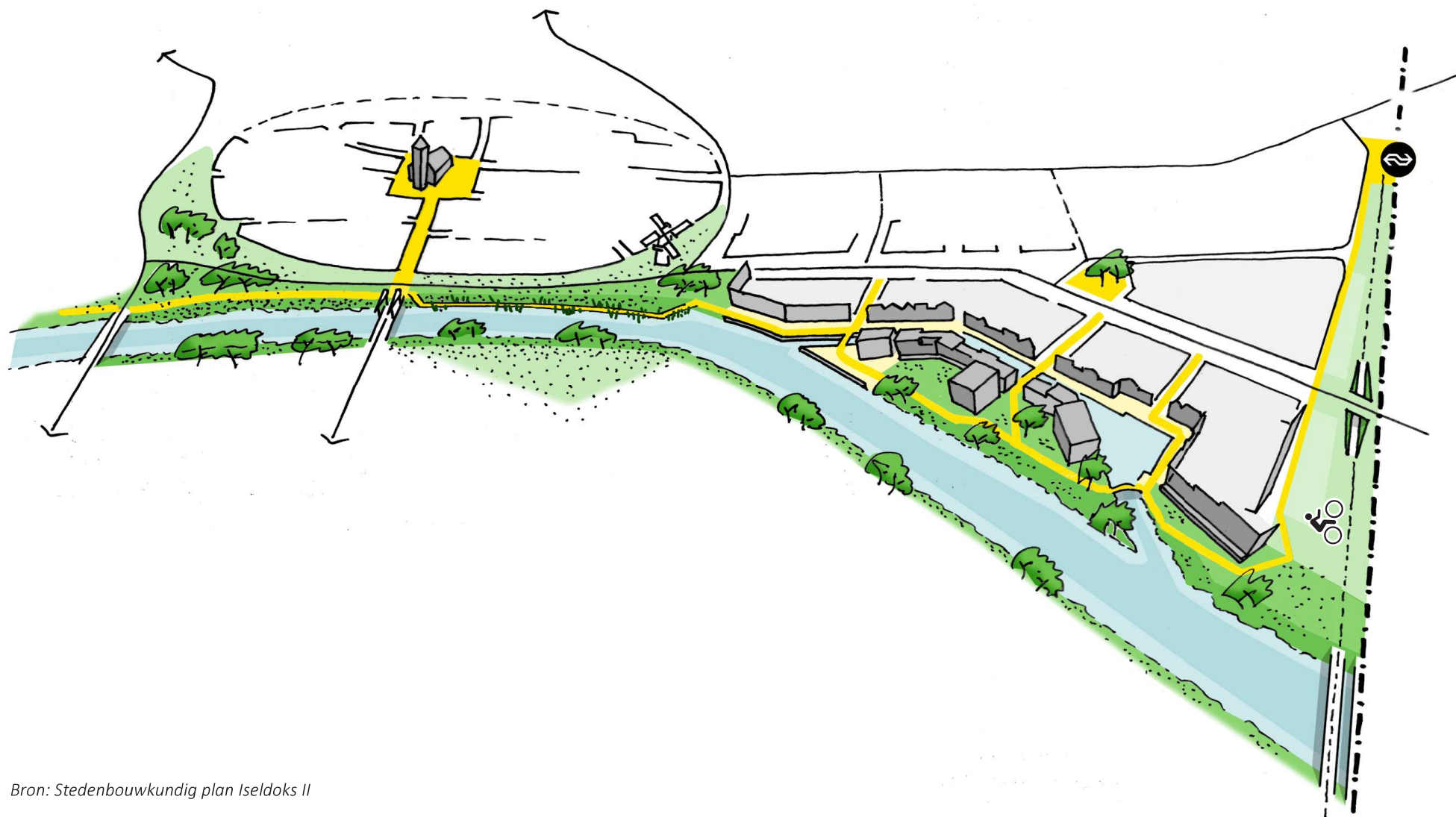


fietstunnel



ISELDOKS
KERNWAARDEN

Met Iseldoks komt Doetinchem aan het water te liggen



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

Iseldoks is een **waterrijke stadsbuurt** in Doetinchem



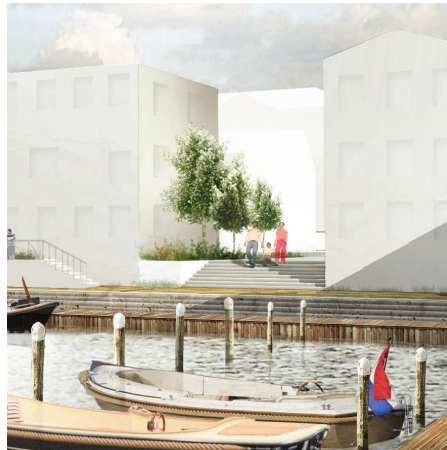
Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

Iseldoks: een **waterrijke** stadsbuurt



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

Een buurt met een **kleinstedelijk** karakter



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

DOK 5 - HET EILAND
RUIMTELIJK CONCEPT

Dok 5 - Stedenbouwkundig plan Iseldoks



Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II



Vogelvlucht over dok 5 - het Eiland



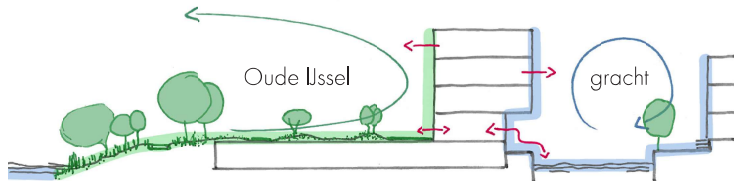
Bron: Stedenbouwkundig plan Iseldoks II

Ruimtelijk concept voor het Eiland

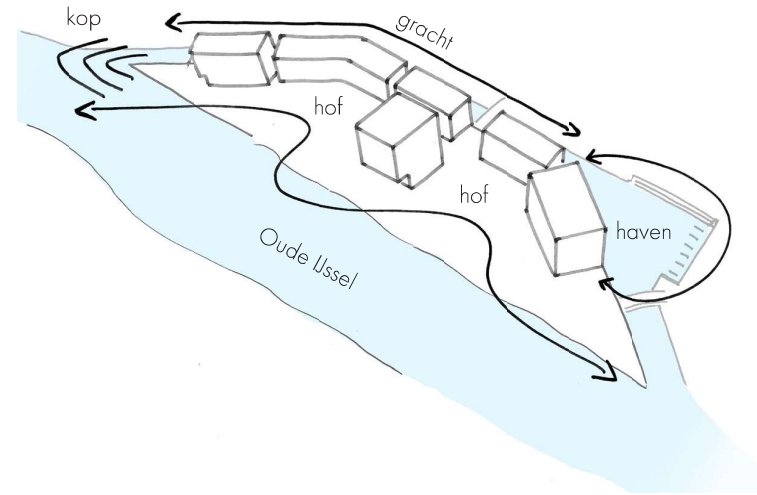
Dok 5- Het Eiland is de plek waar het waterrijke karakter van Iseldoks maximaal zichtbaar en beleefbaar is. De plek wordt volledig omringt door het water van de nieuwe IJsselgracht en van de Oude IJssel en door drie bruggen verbonden met het 'vasteland' van Iseldoks

Dok 5- Het Eiland heeft een dubbele oriëntatie op het water. Enerzijds maakt het eiland deel uit van de smalle IJsselgracht. Dit is een besloten stedelijke ruimte met twee bochten en grachtenpanden aan weerszijde. De gebouwen van het eiland staan hier met hun voeten in het water. Anderzijds maakt het eiland deel uit van het landschap van de Oude IJssel. De gebouwen verbinden zich hier via een brede stoep en twee groene hoven met de weidse ruimte van de IJsseloevers.

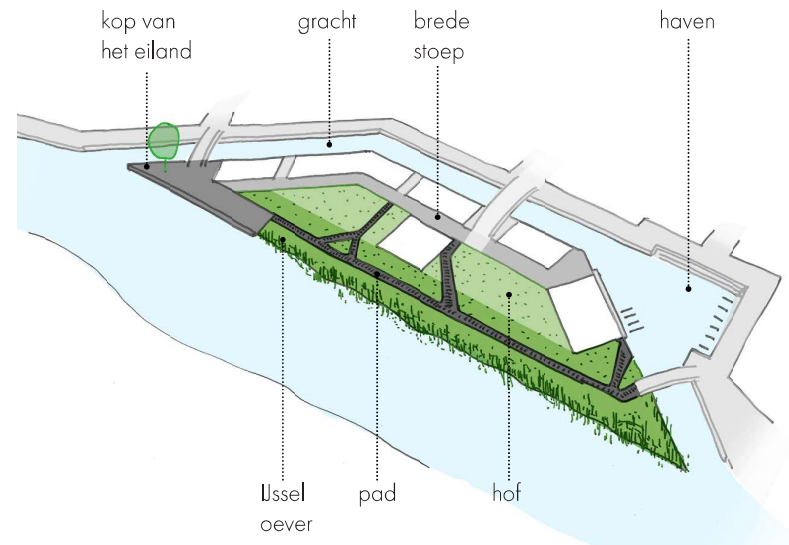
Dok 5- Het Eiland biedt plek aan meerdere losse gebouwen. Die vormen samen een karakteristiek waterfront. Er zijn twee markante plekken op het eiland: de kop van het eiland en de haven. Beide plekken vragen om een even markante architectuur. Dat geldt ook voor de toren, die Iseldoks verankert in de grotere context van de stad en die gesitueerd is bij de entree van het eiland.



Ruimtelijk concept



Ruimtelijk concept - openbare ruimte



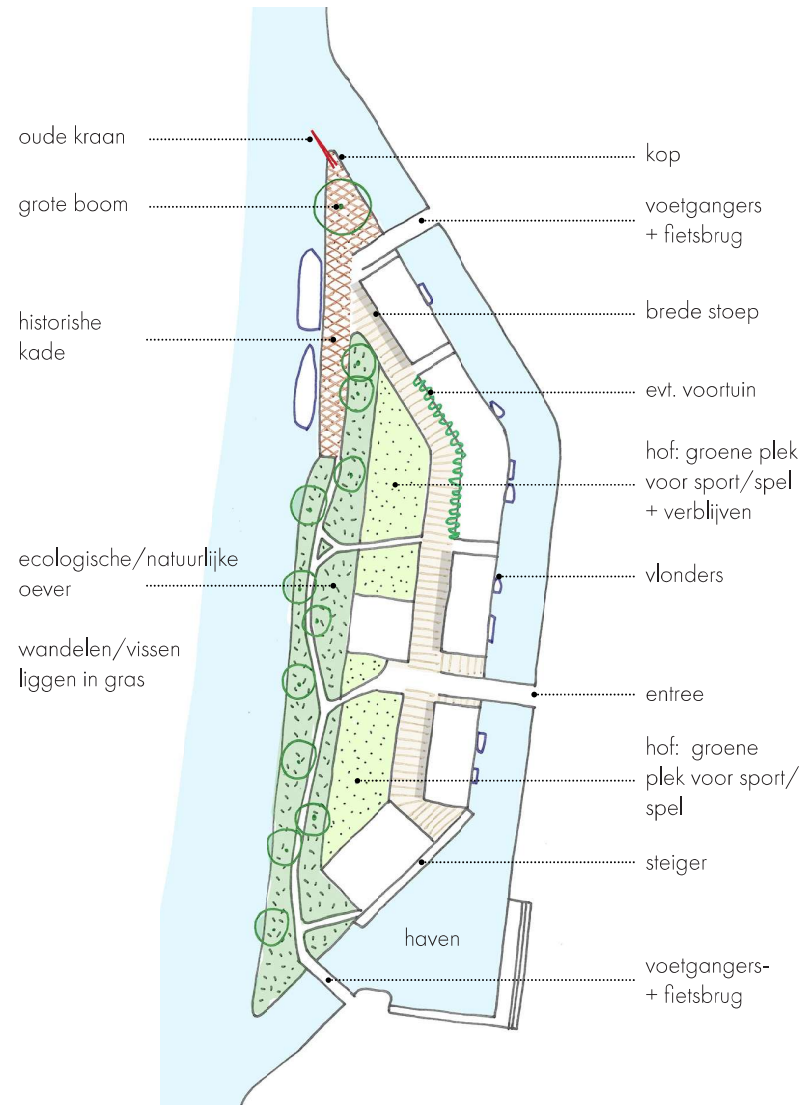
Openbare ruimte - Typologieën + entrees

De openbare ruimtes van het eiland vormen de richtinggevende context voor de verschillende gebouwen. Aan de kant van de gracht is sprake van een private relatie tussen gebouw en water, met slechts een paar plekken waar men tussen de gebouwen door tot aan of over de gracht kan komen. De haven is een bijzondere plek waar het water zich verbreed. Hier is op het eiland ruimte voor een publieke bestemming met een brede steiger die uitnodigt tot vertoeven aan het water. Verderop in de gracht is er plek voor smalle vlonders bij de woningen.

Aan de kant van de Oude IJssel maken de gebouwen 'adres' aan een brede stoep. Hier bevinden zich de entrees van de woningen. Auto's zijn er te gast. Direct aan de gevel is er ruimte voor een brede stoep en/of een smalle tuin. Twee groene hoven (op het dak van de parkeergarage) nodigen met hun parkachtige inrichting uit tot sport, spel en ontspanning.

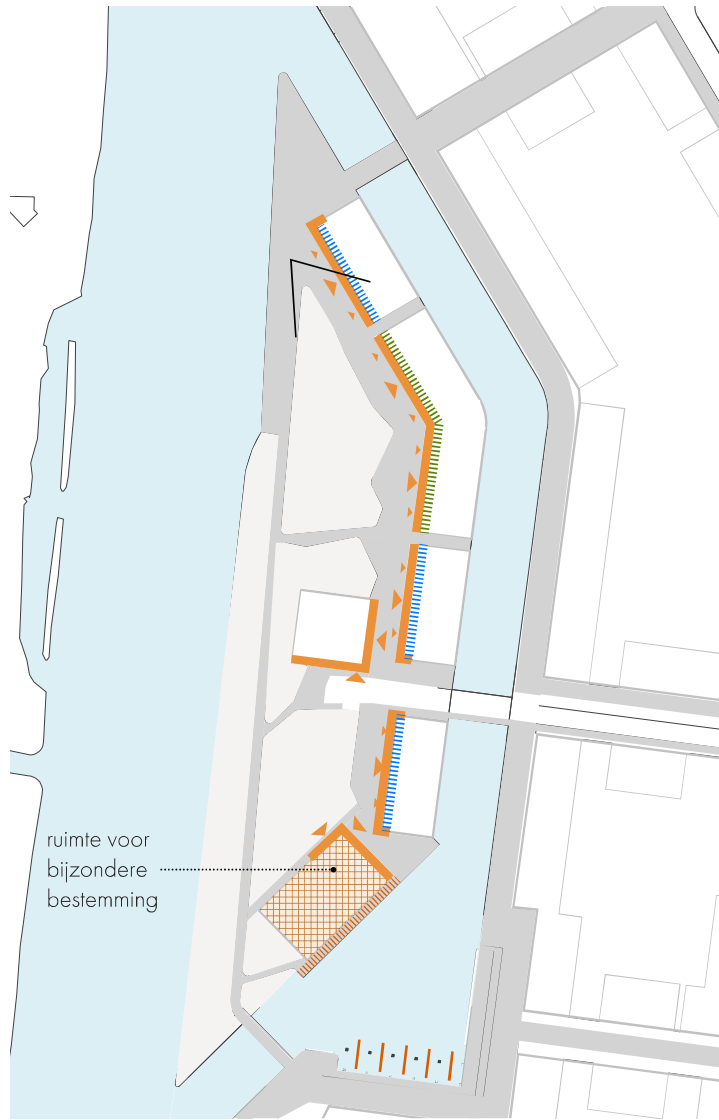
De waterkant van de Oude IJssel heeft een brede natuurlijke oever met kleine plekken om aan het water te komen. Een pad langs de IJsseloever verbindt het eiland met de omgeving. Op de kop van het eiland (het IJsselhoofd) blijft de historische kade behouden. De plek biedt plaats aan een historisch waardevolle kraan en een grote boom.

Openbare ruimte - typologieën

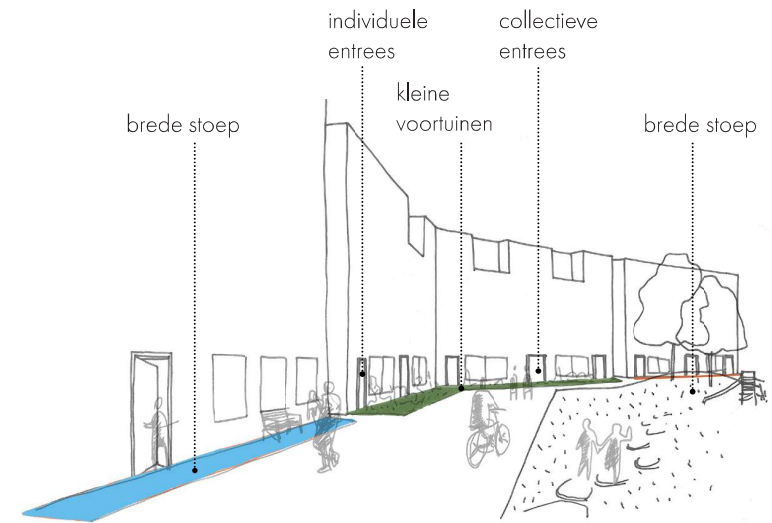


Openbare ruimte - Overgang prive <> openbaar

Entrees en adressen



Voortuinen en voorzones aan de hoven



Openbare ruimte - Verkeer

Verkeersroutes



Het eiland wordt met drie bruggen verbonden met het vasteland. De brede brug in het midden is de entree voor alle verkeer. Een smalle brug aan de zuidkant is er uitsluitend voor voetgangers en fietsers. De brug op de kop van het eiland is behalve voor langzaam verkeer ook toegankelijk voor redvoertuigen.

Parkeren



Parkeren voor bewoners gebeurt in een ondergrondse parkeervoorziening. De toegang daarvan bevindt zich direct bij de entree op het eiland. Het is de nadrukkelijke wens om de openbare ruimte van het eiland autoluw of zelfs autovrij in te richten.

Openbare ruimte - Zichtbaar en beleefbaar hemelwater

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 5 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.

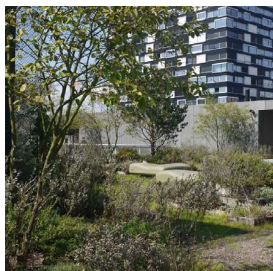
gargouille



regentuin



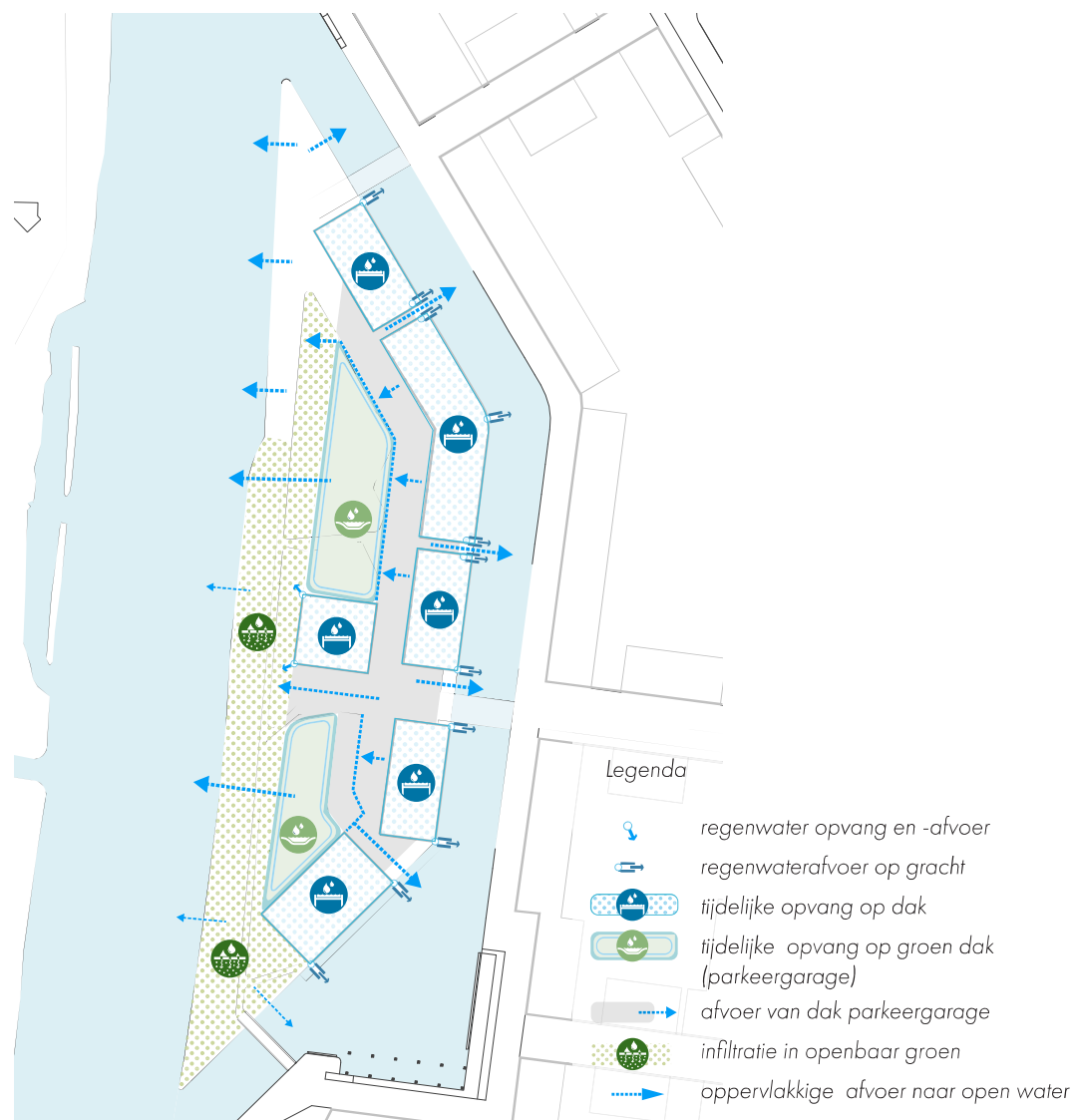
intensief groen dak



regenpijpen



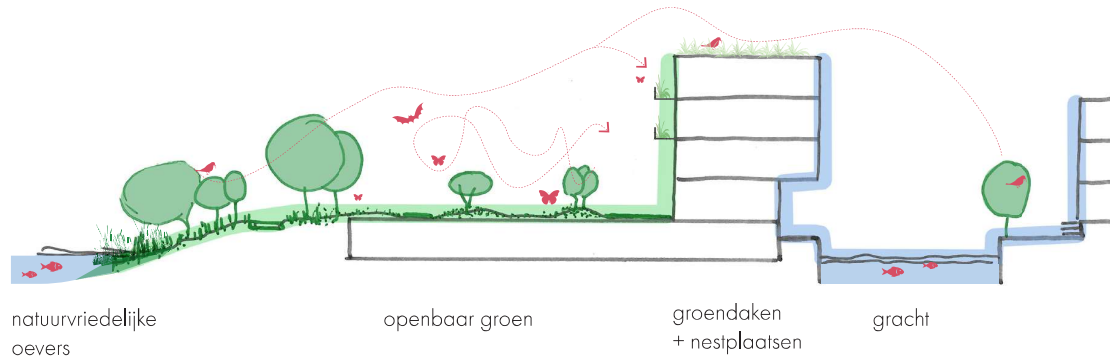
Voorstel voor de watersentitieve inrichting van het Eiland



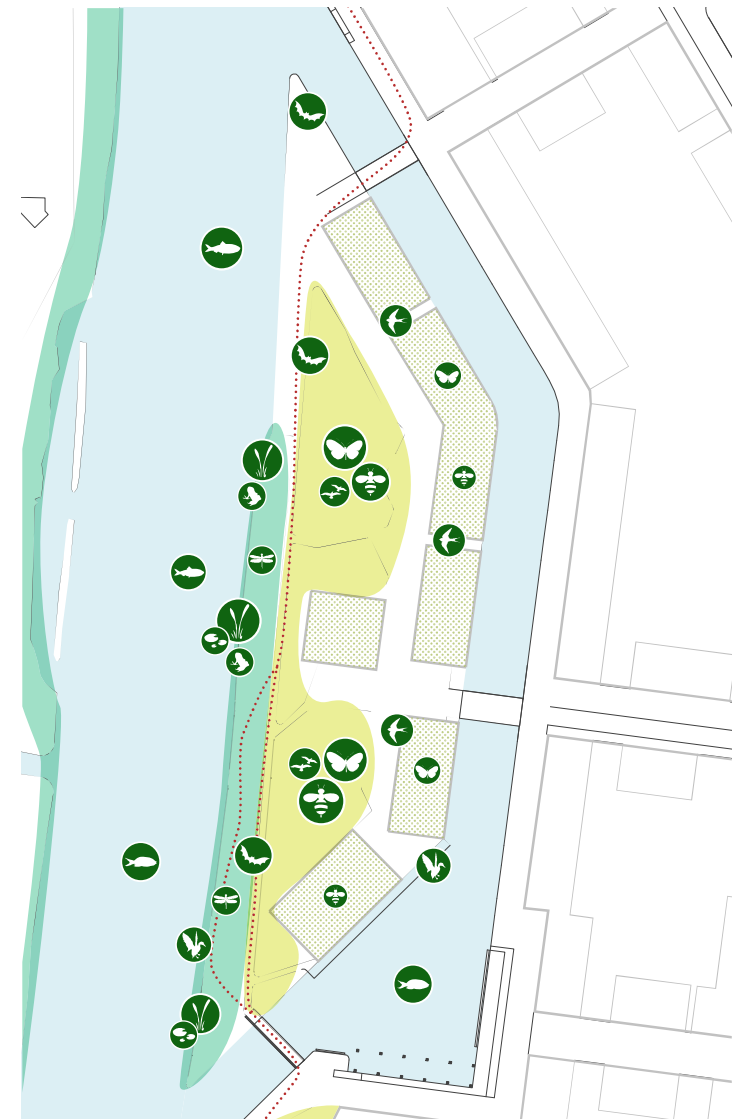
Openbare ruimte - Ecologie - Natuurinclusief bouwen

Dok 5 – het Eiland maakt deel uit van de ecologische verbindingszone van de Oude IJssel. Het water van de Oude IJssel, de natuurlijke oevers met riet en laag struweel en losse bomen en boomgroepen bieden een goede habitat voor vele vissoorten (brasem, baars, voorn), insecten (waterjuffers), vogels (boerenzwaluw, ijsvogel, mezen) en kleine zoogdieren waaronder vleermuizen.

Zowel de openbare ruimtes als de gebouwde omgeving op het eiland kunnen een bijdrage leveren aan deze karakteristieke aan het water verbonden stadsnatuur. Bijvoorbeeld door de juiste beplantingskeuze (bloeiende en vruchtdragende planten en struiken en kleinere bomen) in combinatie met een natuurvriendelijke oever. Of door het in de gebouwen voorzien in nestplaatsen voor vogels en vleermuizen en door intensieve groendaken.



Ecologie op het eiland



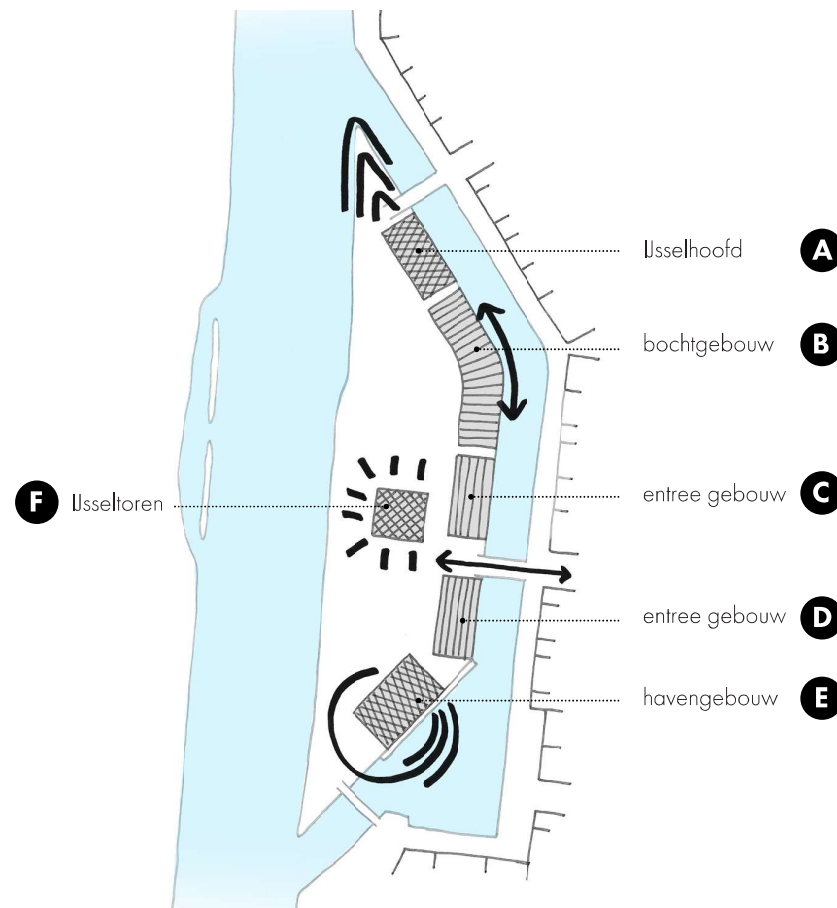
DOK 5 - HET EILAND
BEELDKWALITEIT
GEBOUWEN

Gebouwen - Ruimtelijk concept

De typologie en de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende gebouwen van Dok 5 zijn direct verbonden met de waterrijke context van het eiland en de oriëntatie op de gracht, de haven en de IJsseloevers. Op basis daarvan onderscheiden zich binnen het waterfront de volgende gebouwen en/of complexen:

- Het IJsselhoofd; dit markante gebouw op de kop van het eiland manifesteert zich als een venster op de Oude IJssel.
- Het Havengebouw; een kloek gebouw met een publieke plint en een steiger aan de haven en met een weids uitzicht rondom.
- De IJsseltoren; het hoogste gebouw op het eiland, draagt bij aan de het silhouet van Doetinchem aan de Oude IJssel.
- Het Bochtgebouw; een aaneengesloten reeks panden die de bocht in de IJsselgracht begeleiden staan met hun voeten in het water.
- De Entreegebouwen: samengestelde grachtenpanden aan weerszijde van de brug geven de entree van het eiland mede vorm.

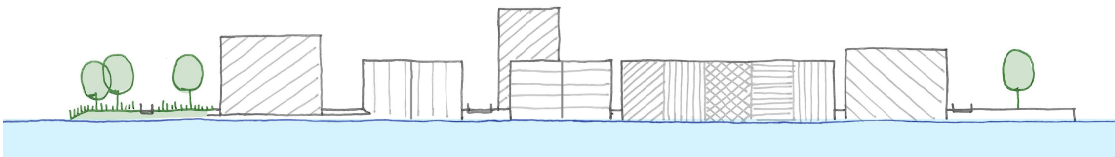
Typologieën



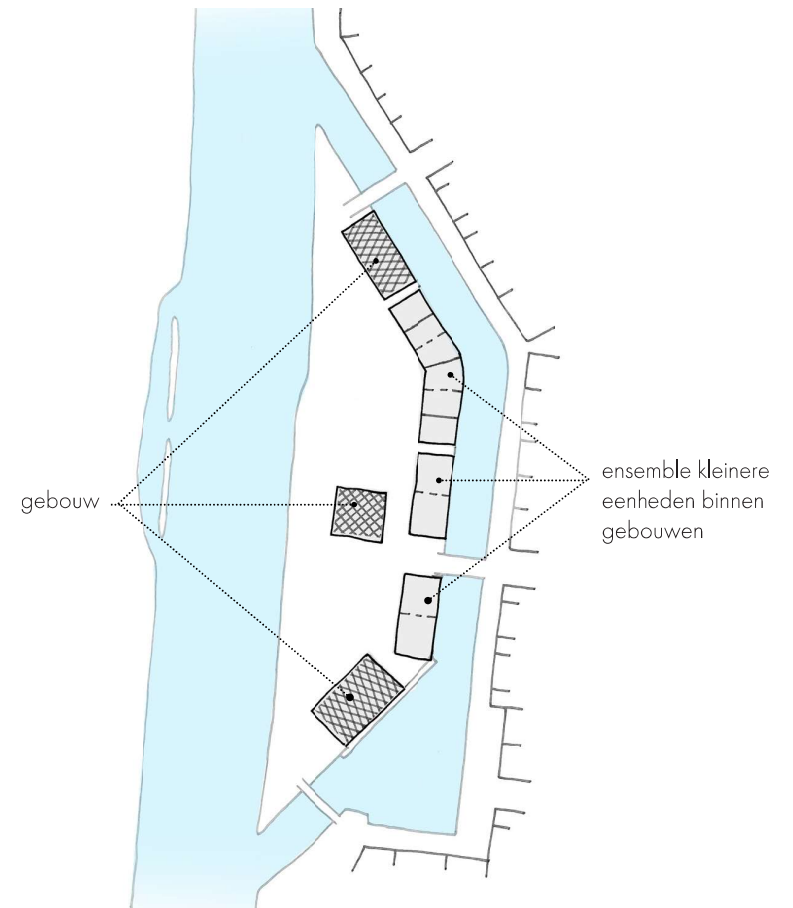
Gebouwen - Ruimtelijk concept

Het IJsselhoofd, het Havengebouw en de IJsseltoren presenteren zich op het eiland als afzonderlijke gebouwen met een eigen signatuur. Het Bochtgebouw en de Entreegebouwen zijn samengestelde gebouwen, die zijn opgebouwd uit aaneengesloten maar afzonderlijk herkenbare grachtenpanden.

Panorama

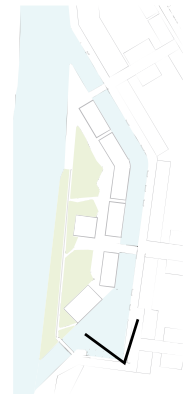
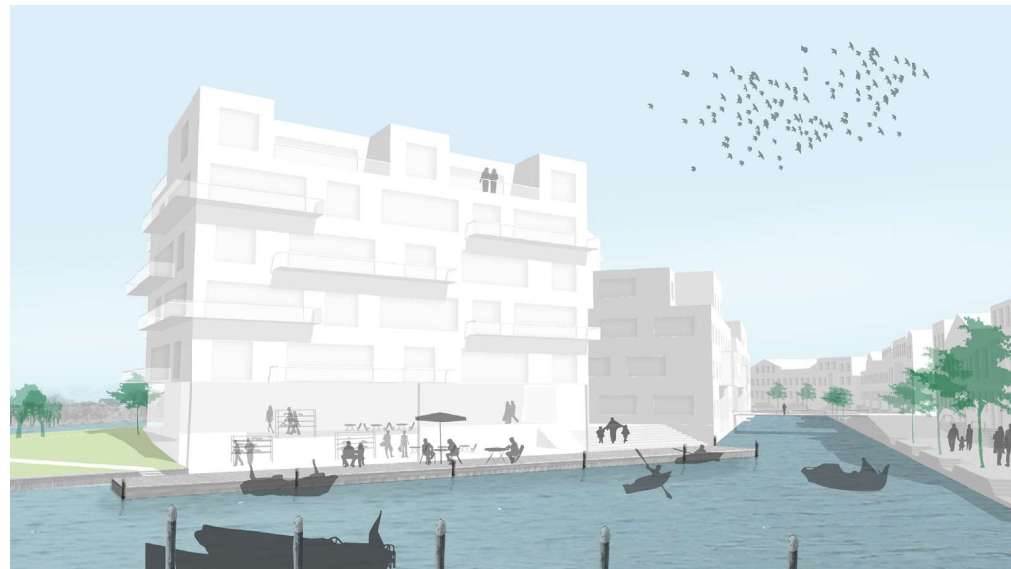
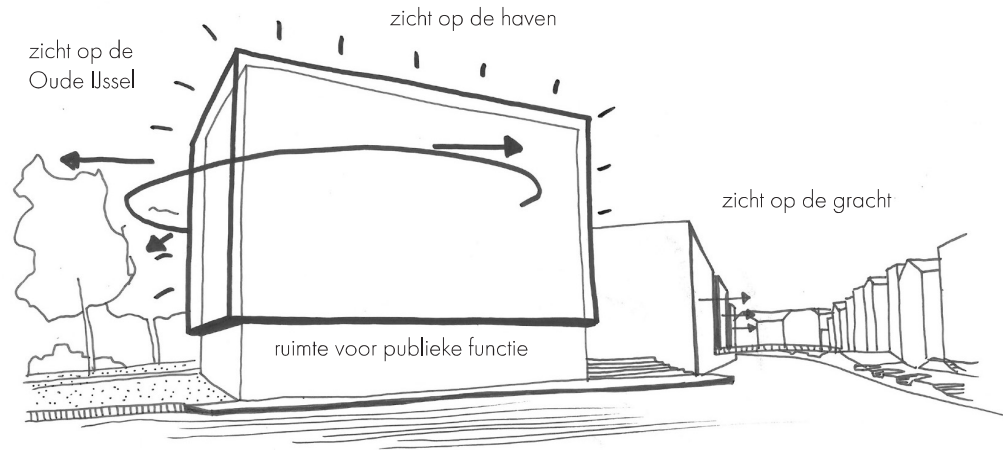


Maat en schaal



Orientatie - Havengebouw en grachtenpanden

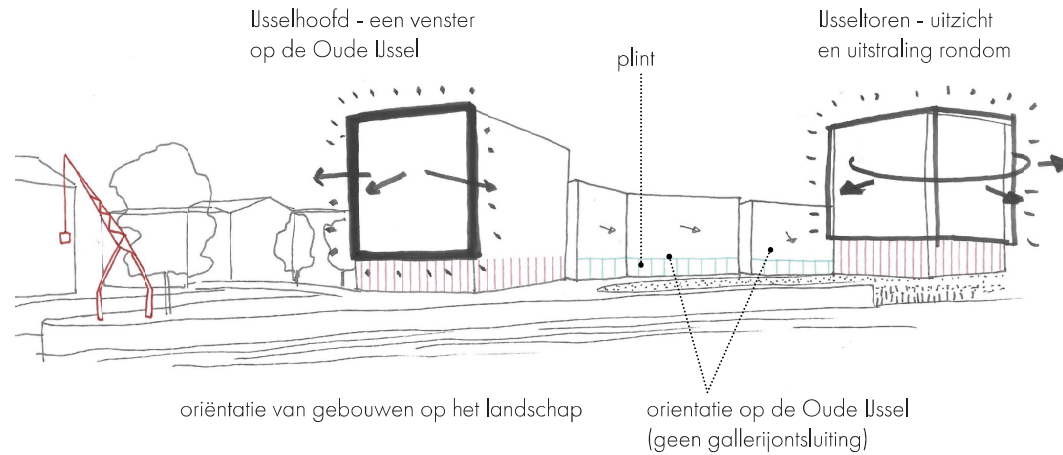
Het Havengebouw heeft eenzijdige oriëntatie en uitstraling. Aan de haven is er ruimte voor een publieke functie en een brede steiger aan het water, die uitnodigt tot verblijven. De grachtenpanden staan niet aan maar in het water van de IJsselgracht.



Sfeerbeeld van de haven; met op de voorgrond het markante Havengebouw met een publieke plint aan het water en de besloten IJsselgracht met zijn karakteristieke panden op de achtergrond.

Orientatie - IJsselhoofd en IJsseltoren

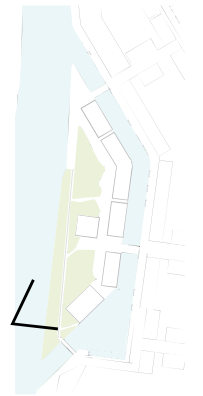
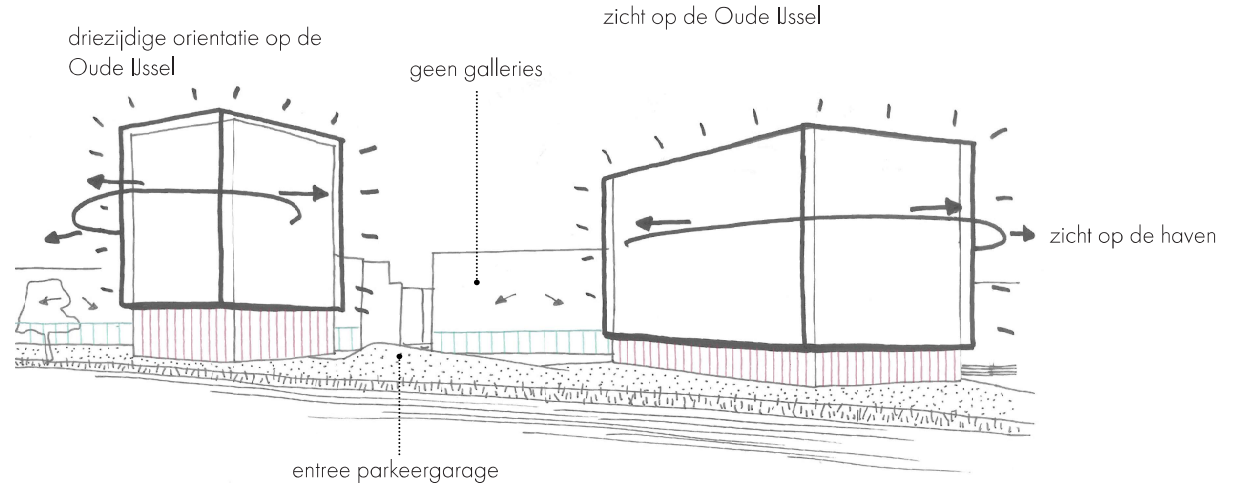
Het IJsselhoofd en de IJsseltoren 'vieren' in hun architectuur het weidse uitzicht over de Oude IJssel. Met een goed vormgegeven begane grond, die bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede met royale entrees maken deze markante gebouwen een adres op het eiland.



Zicht op het Eiland vanaf de Oude IJssel. Op de voorgrond de historische kade

Oriëntatie - IJsseltoren en Havengebouw

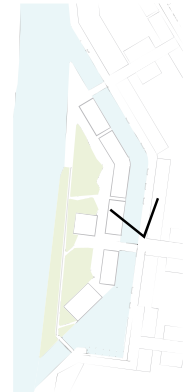
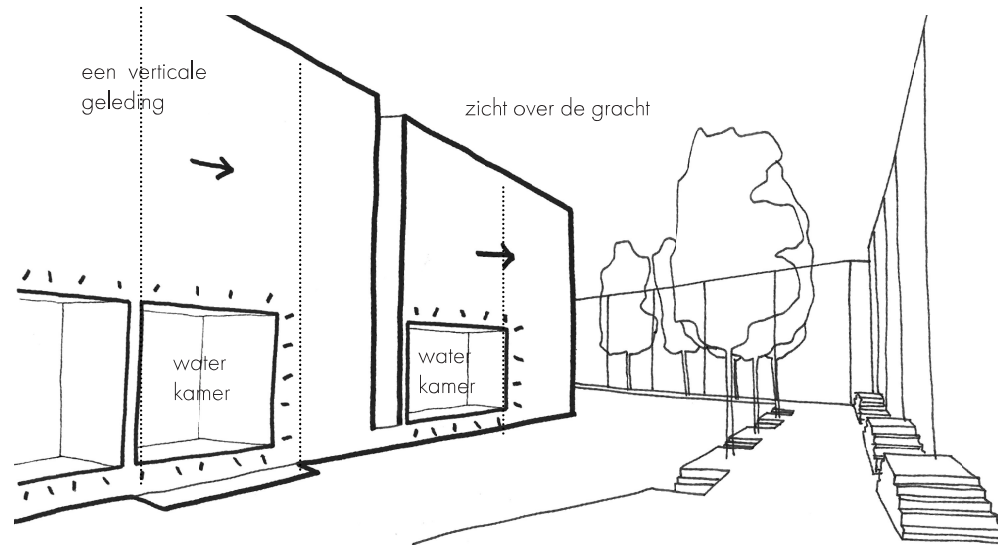
De IJsseltoren verankert met zijn hoogte Iseldoks met de weide omgeving. In de architectuur profiteren de IJsseltoren en het Havengebouw van hun positie aan de Oude IJssel. Met een hogere plint en ruime entrees maken de gebouwen adres aan een brede stoep en het groene hof.



Zicht op het eiland. Met op de voorgrond de natuurlijke oevers van de Oude IJssel en één van de groene hoven die zich bevinden op dak van de parkeergarage.

Oriëntatie - De Entreegebouwen en het Bochtgebouw

Aan de gracht staan de gebouwen rechtstreeks met hun voeten in het water. Het waterfront wordt er gevormd door verschillende grachtenpanden die wel telkens aaneengesloten zijn. Het contact met het water wordt vergroot door lager gesitueerde 'waterkamers'. Tussen de gebouwen is er ruimte om dichtbij of via de brug ook over het water te komen.



De gebouwen staan met hun voeten in het water.

Maaiveldhoogtes en maatvoering

Gewenste maaiveldhoogtes en maatvoering voor Dok 5

- De basis aanleghoogte van het maaiveld op het eiland bedraagt 12.20 m +NAP.
- Het gemiddelde waterpeil van de Oude IJssel en IJsselgracht bedraagt 10.00 +NAP
- De hoogte van onderkant brugdek bedraagt 12.70 +NAP
- De diepte van de bouwvlakken A-B-C-D bedraagt 12 meter. De diepte van bouwvlak E bedraagt 15 meter.
- De kavel F heeft een bouwvlak van 16 x 16 meter.
- Er zijn mogelijkheden voor overkragingen van het bouwvlak op de verdiepingen en voor balkons en erkers (zie p 37)

Maaiveldhoogtes

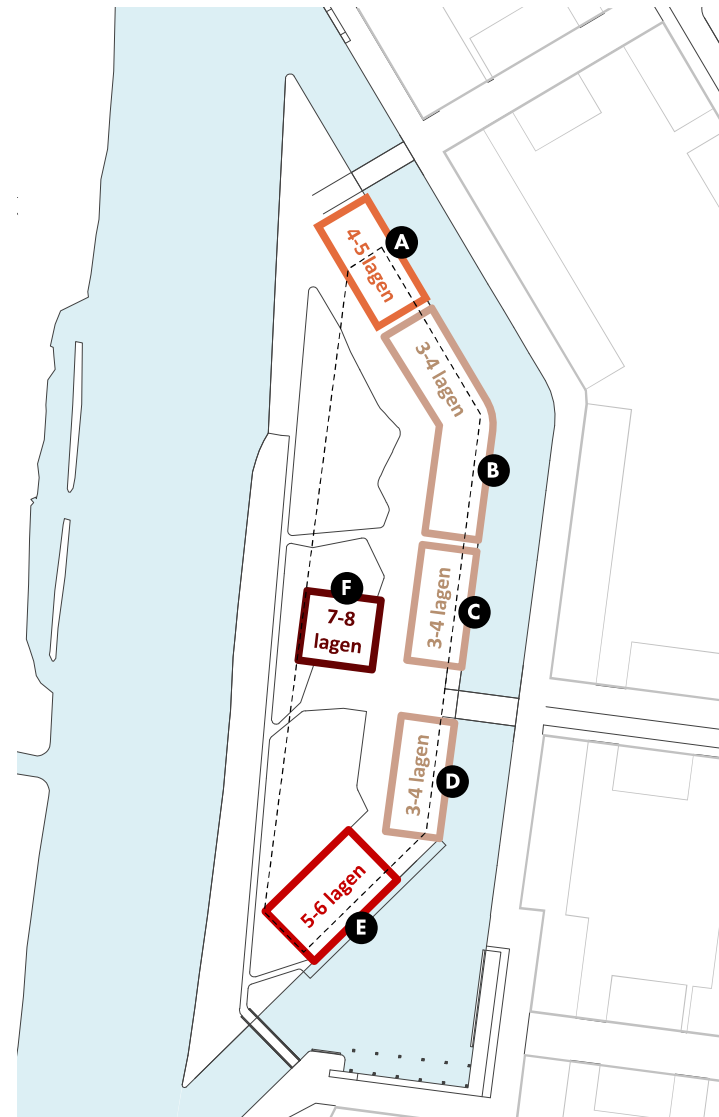


Bouwlagen

Voor de verschillende gebouwen (A t/m F) zijn de hiernaast het gewenste minimale en maximale aantal bouwlagen aangegeven.

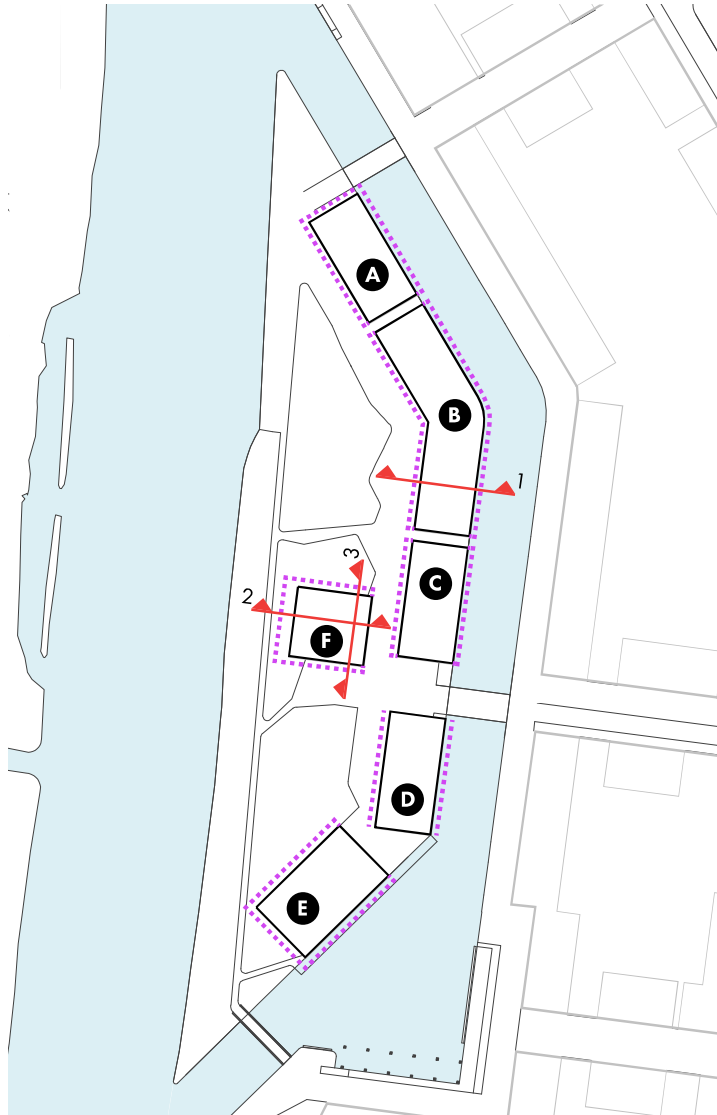
In de plattegrond en doorsnedes op de volgende pagina is aangegeven welke overschrijding van de bouwvlakken mogelijk is en in welke vorm. Uitgangspunt is een uitbouw ten behoeve van erkers en balkons bij alle gebouwen van maximaal 1.25 meter. Voor de IJsseltoren (vlak F) is er bovendien de mogelijkheid van een grotere overkraging. Dit om het bruikbare oppervlak op de verdiepingen te vergroten.

Gewenst minimaal en maximaal aantal bouwlagen

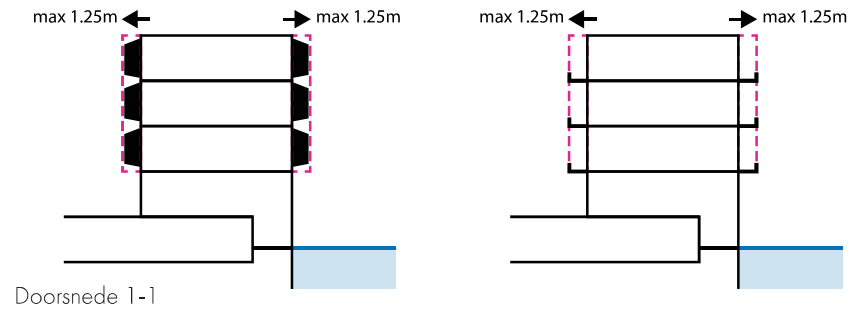


Rooilijnen en mogelijkheden voor uitbouw

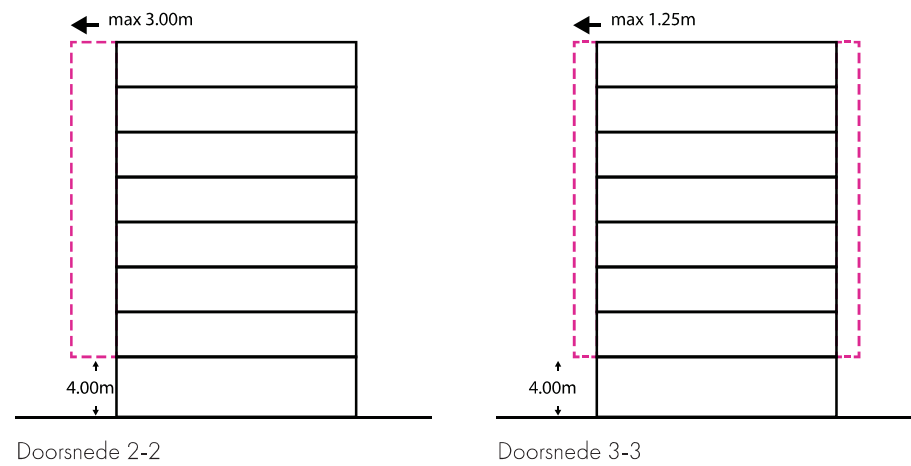
Rooilijnen



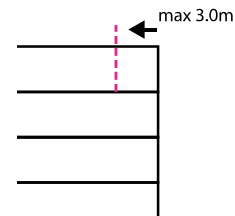
A - E uitbouw (erker of balkon) mogelijk vanaf 1^{ste} verdieping



F uitbouw mogelijk vanaf 1^{ste} verdieping



A - F setback mogelijk van bovenste verdieping

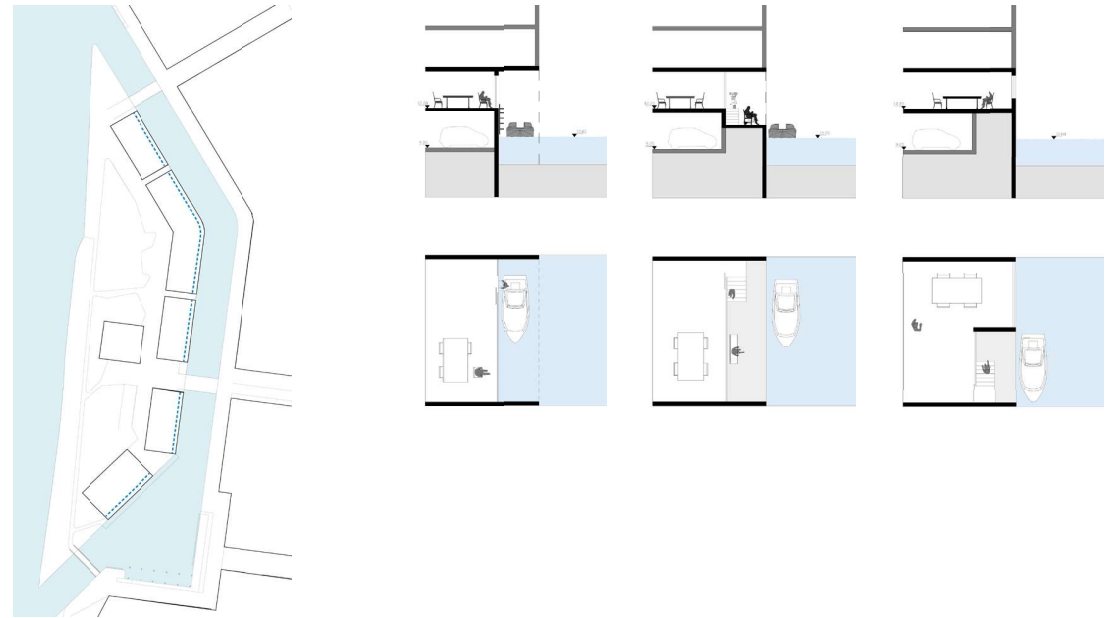


De waterkamers

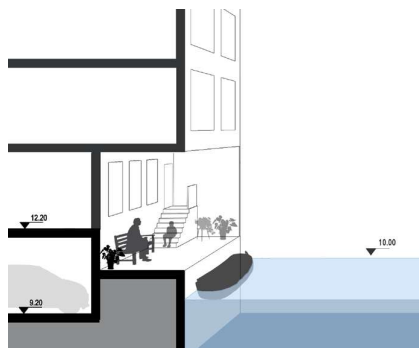
Door middel van een stuw wordt de Oude IJssel op een waterpeil van 10.00 +NAP gehouden. Dit waterpeil kan echter fluctueren, bijvoorbeeld bij zeer hoog water of door opstuwung vanuit de IJssel. Het veilig peil is daarom door het Waterschap vastgelegd op 12.20 +NAP (zie Bestemmingsplan Hamburgerbroek).

Om het water van Iseldoks dichtbij te brengen hebben de gebouwen aan de IJsselgracht een 'waterkamer'. Het is een lager gelegen ruimte, die deel uitmaakt van het grachtenpand. Er zijn verschillende variaties voor de waterkamer mogelijk.

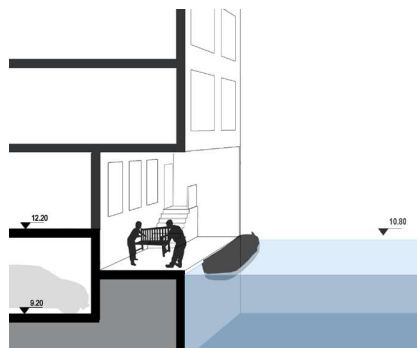
Eens in de 10 jaar (statistisch) doet zich een gebeurtenis van hoog water voor met een waterstand die hoger is dan dit aanlegpeil van de kades. Een bijzondere gebeurtenis in Iseldoks.



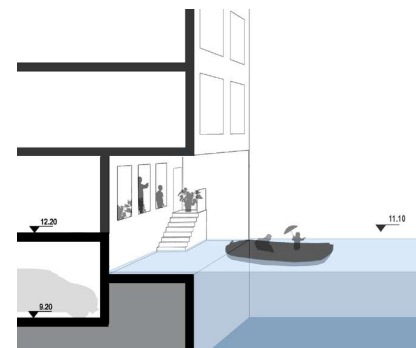
De waterkamers maken verblijf dichtbij het water mogelijk.



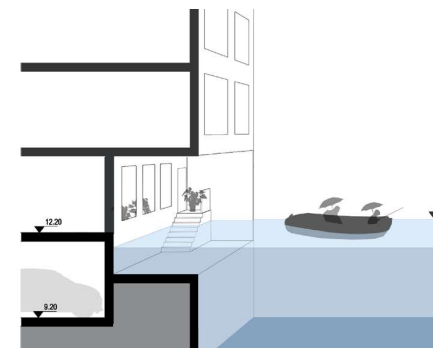
NAP +10.00 m normaal peil



NAP +10.80 m eens per jaar



NAP +11.10 m eens per 10 jaar



NAP +11.70 m eens per 1250 jaar

De waterkamers



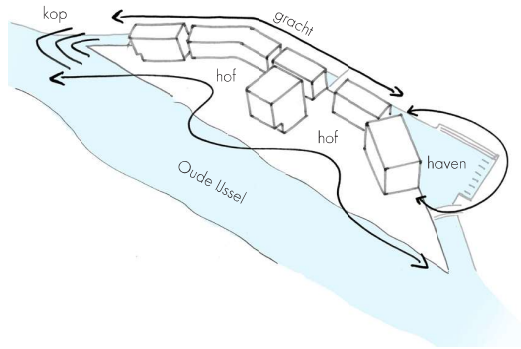
De dagelijkse situatie langs de IJsselgracht



... en bij een extreem hoge waterstand

ISELDOKS - DOK 5
SFEREN

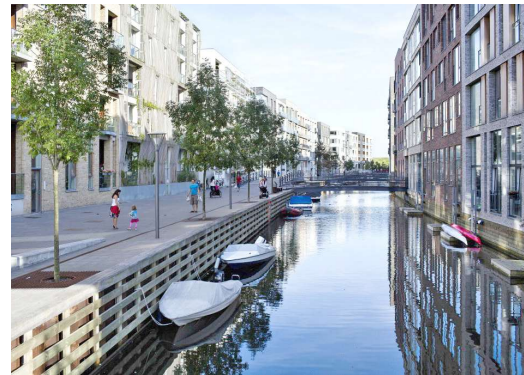
Sferen - Aan de gracht en haven

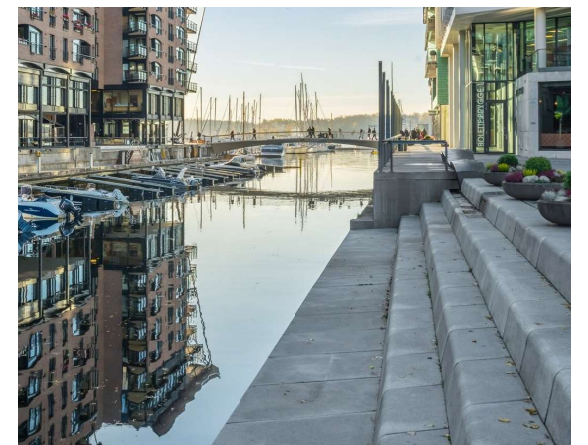
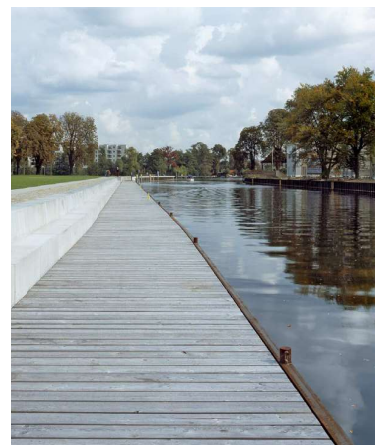
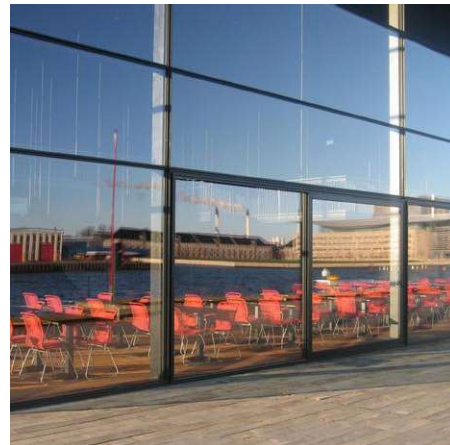


Dok 5 is een eiland met twee verschillende sferen:

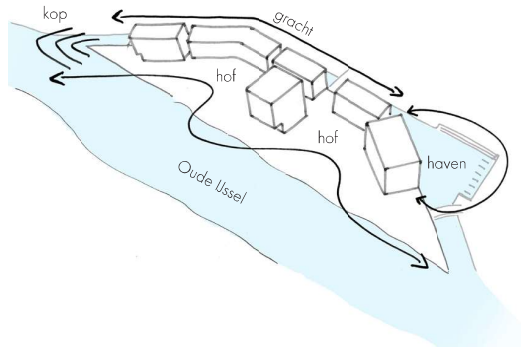
- de open groen-landschappelijke sfeer aan de Oude IJssel en zijn oevers
- de besloten kleinstedelijke sfeer van de IJsselgracht en de haven

Enerzijds is er de sfeer van de smalle IJsselgracht. Dit is een besloten, eigentijds klassieke stedelijke ruimte met twee bochten, grachtenpanden tot in het water en met bruggen naar het vasteland. De waterkamers, vlonders en trappartijen maken het water bereikbaar, bruikbaar en beleefbaar voor bewoners en bezoekers. Referenties voor de beoogde sfeer vinden we onder andere in Hollandse watersteden en de grachten daar. Een prima referentie is ook de buurt Sluseholmen in Kopenhagen, waar het wonen aan het water maximaal gevierd wordt in zowel de architectuur als de openbare ruimte. De haven is de centrale en meest markante plek van Iseldoks. Het is het 'blauwe plein' van de buurt.



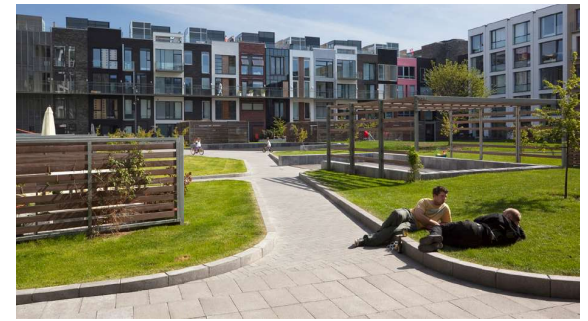


Sferen - Aan de Oude IJssel



Anderzijds maakt het eiland deel uit van het open landschap van de Oude IJssel. De gebouwen verbinden zich via een brede stoepen en twee groene hoven met de weidse ruimte van de IJsseloevers. De sfeer is hier ontspannen. Water en groen in vele variaties zijn er de drager van het stedelijk leven. De inrichting nodigt uit tot actief gebruik (sport en spel) maar ook tot ontspanning (luiëren, ontmoeten). De verharding beperkt zich met brede stoepen en paden tot het minimaal noodzakelijke. De auto is er te gast. Bijzondere plek is het IJsselhoofd met het rondom water. Hier is nog iets van de geschiedenis van Hamburgerbroek te ervaren met een ligplaats voor historische schepen en een laad- en los kraan.





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.

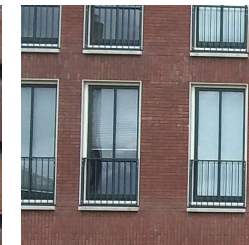
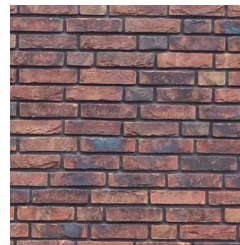
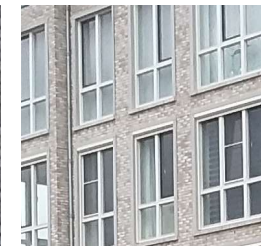
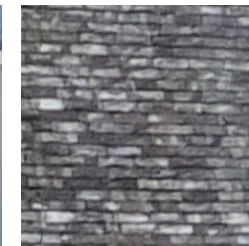
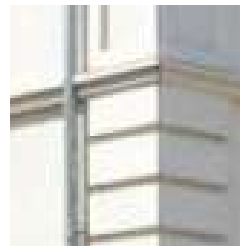
De stad kenmerkt veelvuldig gebruik van baksteen. Dit bouw materiaal was lange tijd het streekeigen product (de IJsselsteen). De Oude IJssel was ook de basis voor de opkomst van industrie in Doetinchem, die de stad een aantal markante gebouwen heeft opgeleverd.



Baksteen -> ijsselsteen



Ijzerproductie in de ijsselstreek



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