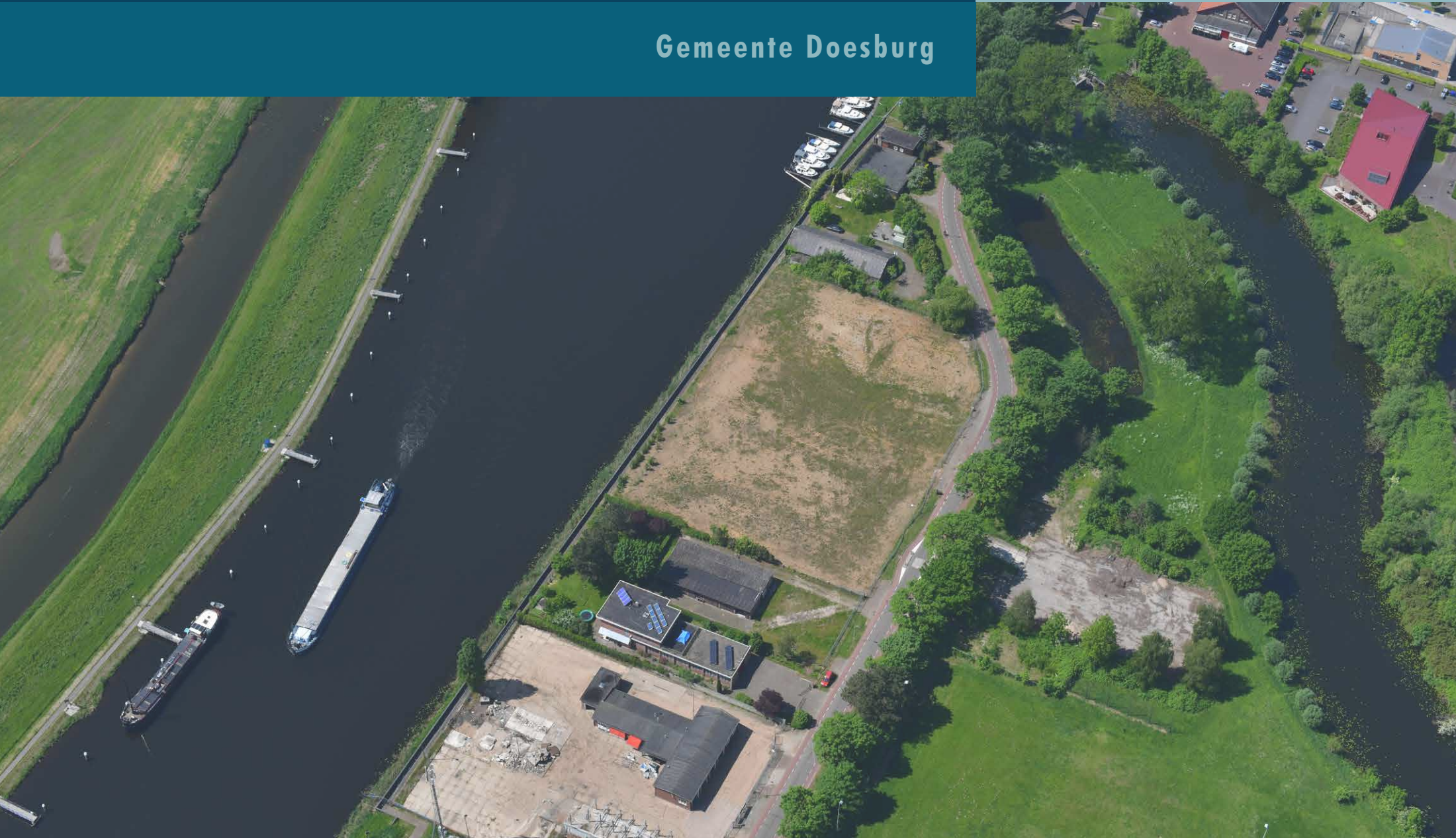


Stedenbouwkundig paspoort

Koppelweg

Gemeente Doesburg



PROJECT

Stedenbouwkundig paspoort Koppelweg

Gemeente Doesburg

Projectnummer: 09.10.32

INITIATIEFNEMER

Gemeente Doesburg

OPSTELLER

Buro SRO Arnhem

Contactpersoon: Guido Yntema

www.buro-sro.nl

Gelders Genootschap

Contactpersoon: Jan Wabeke

www.geldersgenootschap.nl

DATUM & STATUS

14 mei 2019 definitief



Inhoud

Inhoud

Stedenbouwkundig paspoort Koppelweg	5	Ontwerpprincipes openbare ruimte en overgang openbaar/privé	17
Ambitie: Nota Ruimtelijke kwaliteit en gebiedsvisie	7		
Nota Ruimtelijke Kwaliteit	7	Koppelweg	17
Gebiedsvisie	7	Oeverzone	17
		Wiggen/ doorzichten	19
		Binnenruimtes	19
Positie: de locatie in de stad	9		
		Vervolg	21
Perspectief: Ruimtelijke verkenning 6L80	11		
Compositie: hoogteprofiel en ruimtelijke zonerings	11		
Ruimtelijke zonerings met dichtheid, doorzichten	11		
Hoogteprofiel: maximale en gevarieerde bouwhoogten	11		
Identiteit: Hanzekracht	13		
Presentatie: beeldkwaliteit bebouwing en buitenruimte	13		
Ontwerpprincipes bebouwing	15		



Stedenbouwkundig paspoort Koppelweg

In de gebiedsvisie De Blauwe Knoop is het gebied van het voormalige bedrijventerrein Koppelweg opgenomen als een ontwikkelingslocatie voor wonen en ondernemen. Daarin is aangegeven dat de nieuwe invulling bestaat uit een compacte bebouwing omringd door een hoogwaardig en stedelijk ingerichte openbare ruimte. Bij de oriëntatie van de bebouwing wordt zowel gebruik gemaakt van de kwaliteit van het Looierspark als van de Oude IJssel. Het silhouet van de bebouwing gezien vanaf de IJssel is met zorg ontworpen met respect voor de toren van de Martinikerk in het hart van de stad.

Voorgaande uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in een ruimtelijke verkenning wat geleid heeft tot een voorkeursmodel en leidend thema voor de beeldkwaliteit. Op basis daarvan is voorliggend stedenbouwkundig paspoort opgesteld aan de hand waarvan de verdere uitwerking en ontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden. Het paspoort richt zich op de gewenste ruimtelijke kwaliteit bezien vanuit zowel het stadsbeeld als de locatie zelf. De volgende onderwerpen komen aan bod:

Ambitie: Nota Ruimtelijke kwaliteit en gebiedsvisie

Positie: de locatie in het stadsbeeld

Perspectief: ruimtelijke verkenning 6L80

Compositie: hoogteprofiel en ruimtelijke zonering

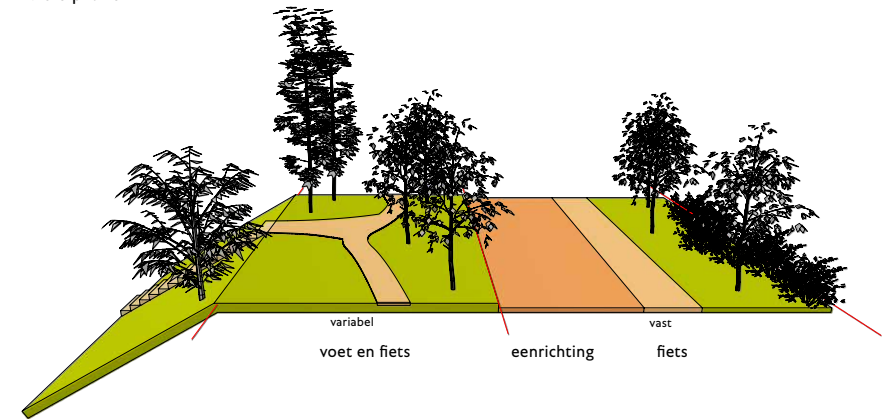
Identiteit: Hanzekracht

Presentatie: beeldkwaliteit bebouwing en buitenruimte

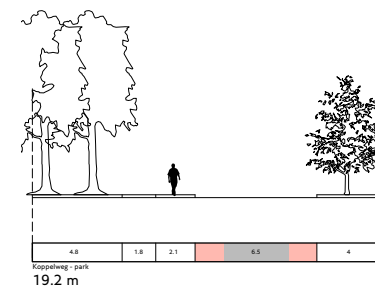


Koppelweg Parkzone - medium/large ④

Visie profiel



Bestaand profiel



Visie punten:

- Parkzone toegang tot park
- Verwijderen hekken
- Wandelen verblijven
- Klinkerweg onderdeel van oude stad 30km
- Langs parkeren

Visiepunten Koppelweg en mogelijke uitwerking profiel

Ambitie: Nota Ruimtelijke kwaliteit en gebiedsvisie

In Nota Ruimtelijke Doesburg 2017 zijn de hoofdambities voor ruimtelijke kwaliteit gelegd. De gebiedsvisie De Blauwe Knoop bevat een samenhangende stedenbouwkundige visie voor het gebied tussen de binnenstad en de wijken Ooij en Beinum. Hierin zijn richtinggevende uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van het gebied. In het stedenbouwkundig paspoort worden de beeldkwaliteitseisen voor de ontwikkelingslocatie tussen de Koppelweg en de Oude IJssel geconcretiseerd als uitwerking van de bovengenoemde beleidsdocumenten. Deze beeldkwaliteitseisen vormen de basis voor de beoordeling van plannen in dit gebied door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Doesburg.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Ontwikkeling Koppelweg raakt stadsbeeld op alle schaalniveaus:

- Hoog kwaliteitsniveau
 - Stedenbouw + landschap
 - Architectuur + openbare ruimte
- Ambities
 - Zicht naar Oude IJssel
 - Toegankelijkheid rivieroever
 - Verbinding Looierspark
 - Industrieel karakter

Gebiedsvisie

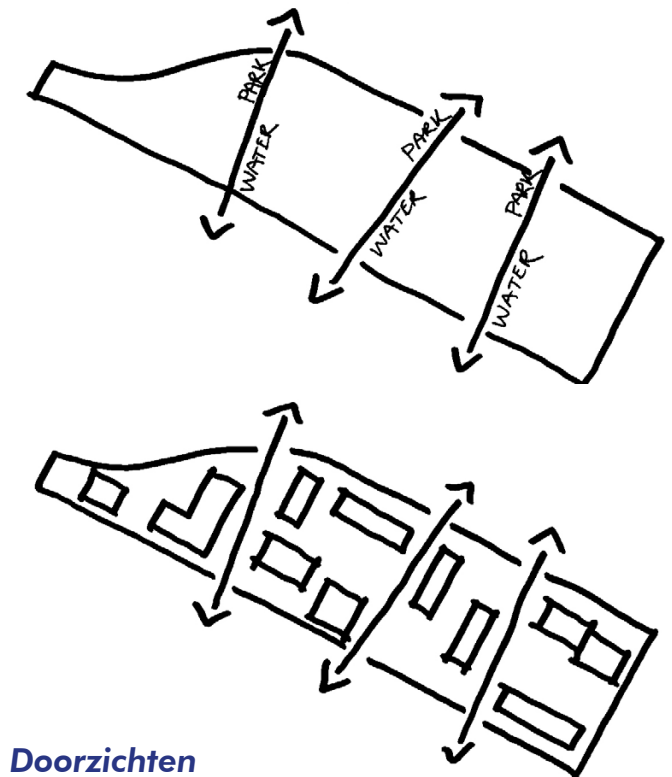
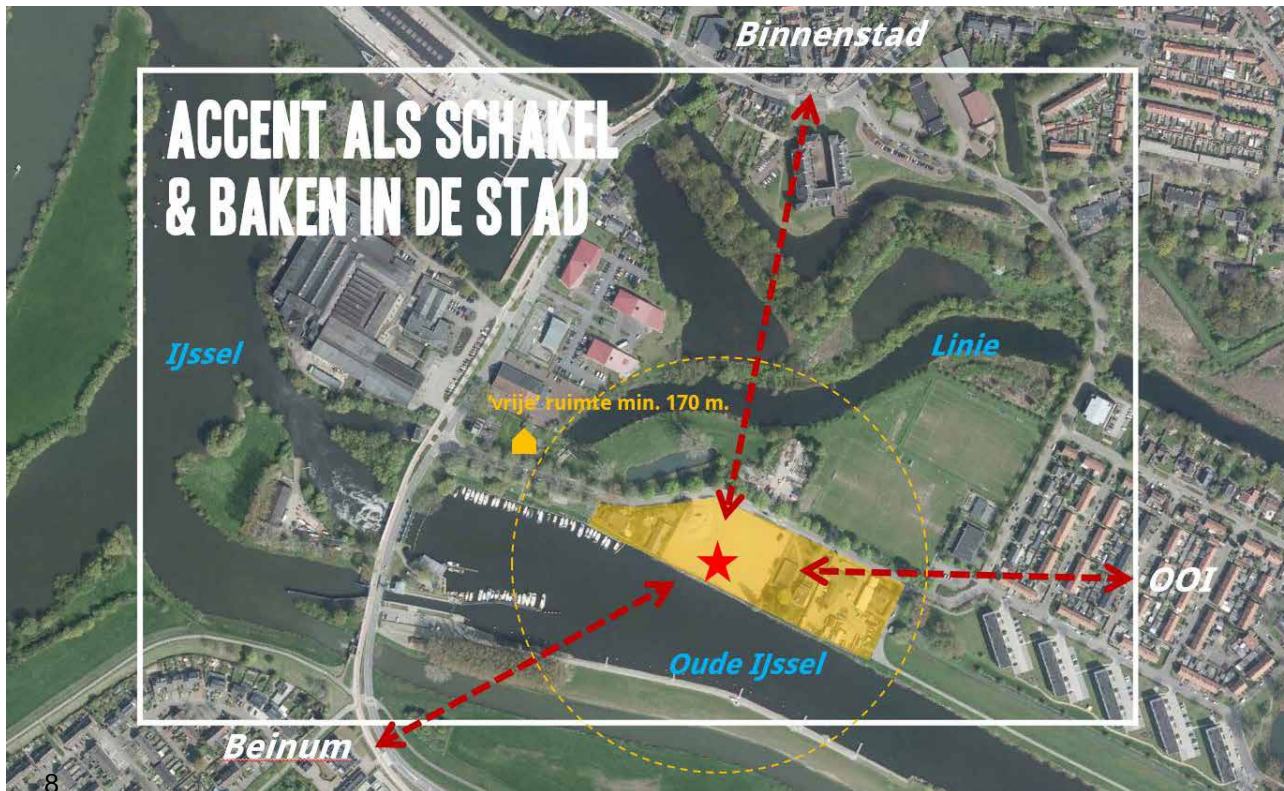
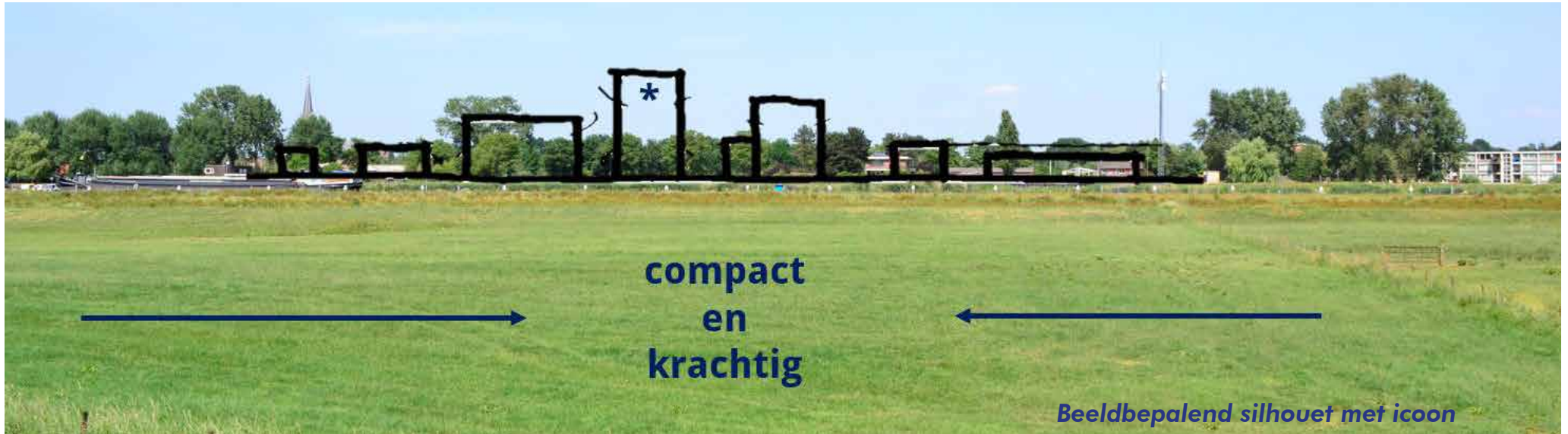
Enkele richtinggevende passages uit de gebiedsvisie:

Koppelland: ondernemen en wonen

- *In de Blauwe Knoop is het voormalige bedrijventerrein Koppelweg een relatief compact bebouwd “eiland” in het waterland. De openbare ruimte is er compact, hoogwaardig en stedelijk en op enkele plekken staat het Looierspark in verbinding met de kade. Zo ontstaat een aangenaam contrast tussen de beslotenheid van het bebouwde eiland en de ruimte er buiten. Tussen de bebouwing door zijn er doorzichten, waardoor de Oude IJssel beleefbaar is vanaf de Koppelweg en de bebouwing wordt geleed zodat er geen gesloten front ontstaat.*

Koppelweg

- *Rondom het Looierspark ontstaat een variabele loop, fiets en verblijfszone. Waar de breedte van het profiel het toelaat is deze Smal, Medium of Large. Het gaat er om de fietser en de voetganger onderdeel uit te laten maken van het park. Hiervoor is een groene scheiding tussen fietspad en rijbaan aangebracht. Daardoor ontstaat er rondom het Looierspark een verblijf- en wandelgebied dat de beleving en toegankelijkheid van het park vergroot. De gebruiker van de Koppelweg voelt en ervaart het Looiersparkgebied.*



Positie: de locatie in de stad

De locatie Koppelweg ligt op een scharnierpunt in het stadsbeeld van Doesburg, waardoor de nieuwbouw van alle kanten zichtbaar zal zijn. De bebouwing vormt straks een begrenzing van de open, landschappelijke zone tussen Beinum en de Ooij, maar is eveneens zichtbaar vanaf de Lage Linies en het toekomstige park tussen de Lage Linies en de Koppelweg. Ook vanaf de sluis en de stuw in de Oude IJssel zal de nieuwbouw duidelijk zichtbaar zijn.

- De ligging van de locatie in samenhang met de voorgenomen hoogte en de compactheid van de nieuwbouw leidt ertoe dat de nieuwbouw echt iets gaat toevoegen aan het stadsbeeld van Doesburg als geheel. Daarom worden hoge kwaliteitseisen gesteld op alle schaalniveaus.
- De presentatie van de locatie is geïnspireerd op de identiteit van Doesburg als oude Hanzestad, maar is onderscheidend in het stadsbeeld.
- De verschillende bouwinitiatieven aan de Koppelweg moeten straks een samenhangende compositie vormen. Uitgangspunt is eenheid in verscheidenheid.

- Afzonderlijke bouwdelen zijn in hoogte en vorm verschillend, maar als compositie samenhangend. De samenhang is het sterkst voor het maaiveld, de kade en de plint van de bebouwing. De terreininrichting is gebaseerd op één samenhangend ontwerp.
- Vanaf grotere afstand is het silhouet van de bebouwing beeldbepalend. Afzonderlijke bouwvolumes tekenen zich duidelijk af in het silhouet, door een variatie in bouwhoogtes en kleurstelling. Een nadrukkelijke symmetrie of een getrapte opbouw in bouwhoogtes wordt vermeden. Het hoogste bouwvolume rijst duidelijk op boven de basis en is een spraakmakend gebouw, het architectonisch icoon van het plan.
- Tussen de compacte bebouwing door zijn er enkele royale doorzichten of wiggen, die het Looierspark verbinden met de Oude IJssel.
- De bebouwing op de koppen van de bouwstrook langs de Koppelweg reageert op de aangrenzende meer landschappelijke oeverzones bij de jachthaven en langs de Ooij. De koppen krijgen een aantrekkelijke uitstraling en de verbinding met de landschappelijke oeverzones wordt benut als meerwaarde voor het woonmilieu.

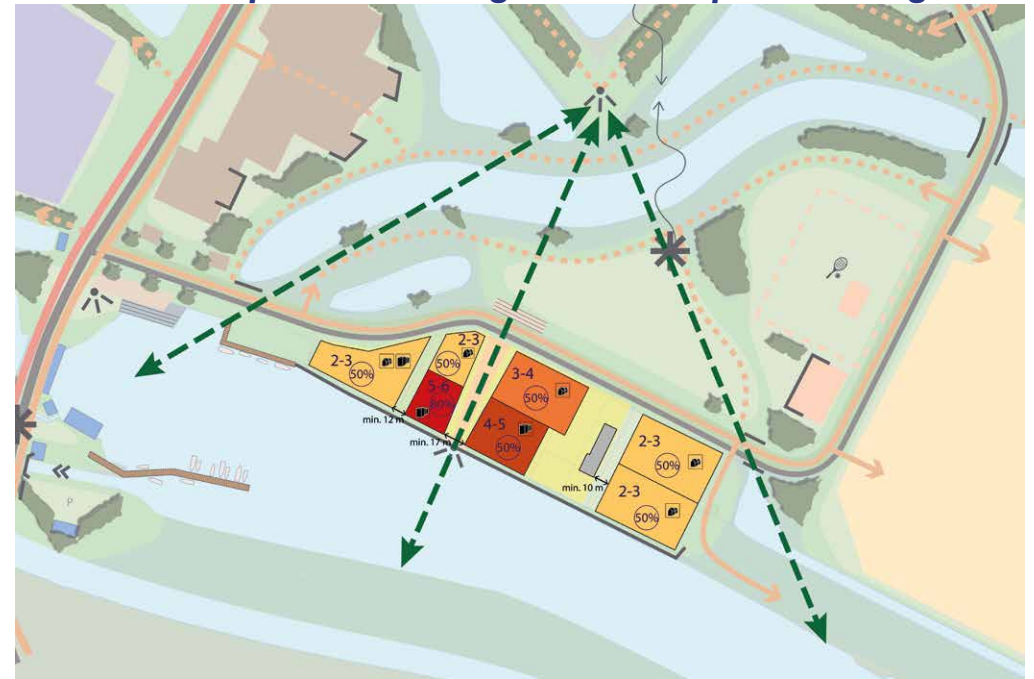


Beeldimpressies ruimtelijke verkenning



6L80

Ruimtelijke verkenning en ruimtelijke zonering



Perspectief: Ruimtelijke verkenning 6L80

Op basis van de voorgaande ambities is een ruimtelijke verkenning opgesteld voor de invulling van de locatie. Een drietal varianten zijn daarbij afgewogen op de aspecten dichtheid, doorzichten, hoogteprofiel en onderscheidende uitstraling. Als basis voor de verdere ontwikkeling is het model 6L80 vastgesteld. Hierin zijn 80 woningen opgenomen met een hoogteaccent van 6 bouwlagen dat het beeldmerk zal worden van het plan. Voor dit accent en de direct daaromheen gelegen bebouwing is een beeldimpressie gemaakt als trendsetter voor de beoogde uitstraling. De ruimtelijke verkenning is een richtinggevend stedenbouwkundig model voor de verdere ontwikkeling en zal aan de hand van de uitgangspunten hierna verder verfijnd en uitgewerkt worden.

Compositie: hoogteprofiel en ruimtelijke zonering

De plaatsing en grootte van bouwmassa's zijn, samen met de hoogteverdeling, belangrijke beeldbepalende factoren. Op basis van het model 6L80 gelden hiervoor de volgende uitgangspunten.

Ruimtelijke zonering met dichtheid, doorzichten

De bebouwing is gevarieerd in massa en volume. Tussen de bebouwing door zijn er doorzichten, waardoor de Oude IJssel beleefbaar is vanaf de Koppelweg en de bebouwing wordt geleed zodat er geen gesloten front ontstaat.

Hoogteprofiel: maximale en gevarieerde bouwhoogten

De hoogte van de bebouwing is tevens gevarieerd en bestaat uit een maai-veldlaag, de bebouwing die voornamelijk gericht is op de openbare ruimte. Deze maai-veldlaag begint aan de randen van het gebied en bestaat daar, aansluitend op de omgeving, uit maximaal drie bouwlagen. Vanuit de randen loopt deze maai-veldlaag naar het midden toe op naar maximaal 4 bouwlagen. In het middendeel van het plangebied is ruimte voor een toplaat: bebouwing die zich ook alzijdig kan oriënteren. Dit uit zich in de hoogte van de bebouwing van maximaal 6 bouwlagen. Onder de genoemde bouwlagen is binnen het gehele gebied de toepassing van een eventuele plint voor een (parkeer)kelder/souterrain toegestaan.

De hiernaast weergegeven kaart bevat een ruimtelijke zonering met de te hanteren maatvoering voor de doorzichten en de bouwvlekken met bebouwingpercentages en bouwhoogten.

IJZER

STOER

INDUSTRIEEL



ONDERSCHEIDEND



HANZEKRACHT



RAW



Identiteit: Hanzekracht

De vormgeving van de gehele locatie is geïnspireerd op de industriële geschiedenis van de plek in combinatie de nog steeds levende handels-geschiedenis van Doesburg. De Hanze biedt een sterk aanknopingspunt om het gebied een eigen karakter te geven. De ligging bij de aansluiting van de IJssel op de Oude IJssel refereert aan de kracht van Doesburg als handelslocatie en de scheepvaart van de Hanze. De Oude IJssel vervulde daarin een sleutelrol voor de handel met Duitsland en transport van ijzer-erts. Bedoeling is om deze geschiedenis op de locatie met een eigen ge-zicht te laten zien, maar toch typisch Doesburgs te blijven. De locatie krijgt een flinke dosis Hanzekracht!

Hanzekracht staat voor:

- Stoer, industrieel, puur
- Pure materialen: zoals rode baksteen, staal, hout, glas
- Puur in de zin van duurzaam, tijdloos en natuurlijk: zoals groene gevels, -daken etc.

Presentatie: beeldkwaliteit bebouwing en buitenruimte

Van belang is dat het gedachtegoed van de, mede door belanghebbenden in het gebied opgestelde, gebiedsvisie en ruimtelijke verkenning in de uit-werking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgt. Hiervoor zijn ontwerpprincipes voor beeldkwaliteit opgesteld. Samen met de andere onderdelen van het stedenbouwkundig paspoort vormen zij een inspira-tiekader voor iedereen met bouw- en inrichtingsplannen voor het gebied, zoals architecten, ontwikkelaars, bouwers en ondernemers. Daarnaast zal het door de gemeenteraad formeel worden vastgesteld als beeldkwaliteits-plan als aanvulling op de nota ruimtelijke kwaliteit. Zodoende geldt het tevens als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Ter illustratie van de ontwerpprincipes zijn verschillende afbeeldingen op-genomen. Voor een groot deel betreffen dit inspiratiebeelden die richting-gevend zijn voor de toekomstige sfeer. Daar waar concrete eisen worden gesteld, staat dit in de criteria aangegeven. Bijvoorbeeld in maatvoering of materiaal- en soortkeuze. Bekijk de afbeeldingen dus vanuit de beschreven identiteit en laat deze leidend zijn: een ode aan de Hanzekracht!



Aandacht voor bijzonder metselwerk



Sculpturaal, stoer



Constructie afleesbaar



Verticaliteit en slankheid voor de hoogbouw



Open plint



Hiërarchie in gevelbouw en verticaliteit



Staal en glas



Gelaagdheid in gevelbouw



Ontwerpprincipes bebouwing

- Het bebouwingsbeeld is gevarieerd van dichtbij, maar van een afstand samenhangend. Door overeenkomstige vormtaal, materiaalgebruik en detaillering ontstaat deze samenhang.
- De bouwvolumes van meer dan vier bouwlagen hebben een duidelijke opbouw: een kop, een romp en een voet.
- De gevels hebben een zekere plasticiteit en de gevels van de romp vertonen een dominante verticale geleiding.
- De detaillering is zorgvuldig, stoer en functioneel ontworpen. De vormgeving is gebaseerd op het industrieel en handelsverleden en doet recht aan de gekozen typologie binnen het thema Hanzekracht, zoals een pakhuis of sheddakhal.
- Ieder gebouw bestaat uit een basis van 'koele' (donkere) vlakken met raampartijen en daaromheen een invulling met 'warme' vlakken; baksteen, keramisch, hout etc.
- Kozijnen zijn onderdeel van de raampartijvlakken met slanke, stoere kaders (bijv. staal) in een donkere kleurstelling (bijv. RAL7015, leigrijs).
- De basis van vlakken wordt verder ondersteund door binnen de gekozen industriële typologie passende verbijzonderingen in bijvoorbeeld materiaal (staal, beton, glas) of gevel (sculpturaal, constructie afleesbaar).
- Verticale accenten in hogere bouwblokken benadrukken met lichtere vlakken.
- Bij metselwerk architectuur aandacht voor geleiding, plastiek, repetitie maar ook variatie in de gevelcomposities.
- Plat afgedekte volumes, waarbij beëindiging vorm wordt gegeven met kleine accenten en plasticiteit. Toepassing van een kap uitsluitend in een vorm met een industrieel karakter (zoals een sheddak).
- Bergingen en technische ruimten/-voorzieningen in samenhang met het hoofdvolume ontwerpen en bij voorkeur integreren in gebouwen.



Park



Stoere inrichting

Ontwerpprincipes openbare ruimte en overgang openbaar/privé

- De vormgeving van de openbare ruimte draagt bij aan een samenhangende sfeer (aus einem Guss); dit uit zich onder meer in materialen, kleuren, straatmeubilair en openbare verlichting.
- Het Looierspark en het Koppelweggebied worden ingericht op hetzelfde kwaliteitsniveau; de hand van dezelfde ontwerper is daarin aanwezig.
- De sfeer van beide gebieden is complementair, maar verschillend. De inrichting van het park ademt de groene waterwereld langs de Linies, terwijl het Koppelweggebied wordt ingericht naar het motto hanzekracht.
- Hanzekracht staat voor de toepassing van stoere materialen. Materiaalkeuze en vormgeving van straatmeubilair en hekken zijn in de hele zone vergelijkbaar; liefst uniform. De nabijheid van de rivieroever is duidelijk voelbaar in de materialisatie en vormgeving.
- Geparkeerde auto's zijn niet dominant aanwezig, zoveel mogelijk uit het zicht en bij voorkeur geïntegreerd in gebouwen of onder een parkeerdek.

Binnen de ontwikkeling van de locatie zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

Koppelweg

- De Koppelweg zelf wordt opnieuw ingericht. De weg zal qua beleving bij het Looierspark gaan horen en via de wiggen tussen de bebouwing

verbonden worden met de oever van de Oude IJssel. Uitgangspunt voor het ontwerp voor de bouwlocaties is dat het park als het ware bij de gevel van de bebouwing langs de Koppelweg begint.

- De bebouwing direct of op afstand grenzend aan de Koppelweg moet zich duidelijk oriënteren op het park. Op maaiveld hebben de woon- en werkruimtes zicht van binnen naar buiten. Daarom dienen garages en carports aan deze zijde tot een minimum te worden beperkt. Woningen zijn aan de parkzijde voorzien van een zitgelegenheid om van het park te genieten.
- Aangrenzend op de particuliere kavels wordt in de openbare ruimte langs de voorste erfgrans een wandelpad aangelegd van ca. 1,5 meter breedte. Dit pad geeft toegang tot woningen en werkruimtes en onder dit pad kunnen kabels en leidingen worden aangelegd.
- Tussen de rijweg en dit pad komt een groenstrook die benut kan worden voor waterinfiltratie in combinatie met een bloemrijke, biodiverse vegetatie en een aantal bomen. Tevens kunnen in de groenstrook langsparkeerplaatsen komen en inritten naar privéterrein, maar wel op zo'n manier dat dit ondergeschikt blijft aan het groene karakter.

Oeverzone

- Langs de Oude IJssel wordt rekening gehouden met een mogelijke terreinaanleg op toekomstige dijkhoogte, zodat er een openbare oeverzone kan ontstaan met uitzicht over en contact met het water.
- Het is wenselijk de ruimte achter de damwand op te vullen met grond



Contact met het water



Overbruggen en benutten hoogteverschillen



Afwerking kade



Overgang van stenig naar groen



Stoere inrichting



en de damwand aan de bovenzijde te voorzien van een sloof. Mogelijk kan dit gelijktijdig met de verhoging van de waterkering tot stand komen.

- Vooruitlopend daarop wordt binnen de projectgebieden een nader te bepalen deel van de oeverzone nu al openbaar toegankelijk gemaakt met zo mogelijk een wandelroute (rondje) langs het water. De hierna volgende wiggen lenen zich bij uitstek hiervoor en bij de koppen van het gebied dringt de openbare landschappelijke kwaliteit van de aansluitende oeverzones (langs de Ooij en de jachthaven) als het ware in de projectgebieden door.
- Het verhoogde maaiveld langs de oever benutten voor de aanleg van een parkeerdek of een souterrain.
- Aan de waterkant hebben de woningen zicht van binnen naar buiten. Woningen zijn aan deze zijde voorzien van een zitgelegenheid om van het water te genieten.

Wiggen/ doorzichten

- In de bouwstrook tussen de Koppelweg en de rivieroever worden wiggen uitgespaard; één brede en enkele smallere (zie eerdere ruimtelijke zonering). Deze wiggen verbinden het park en de kade zowel visueel als fysiek. De vormgeving van de wiggen maakt het mogelijk en nodigt uit om naar het water en het park toe te gaan.
- De terreinhoogte van deze wiggen sluit aan een zijde aan op de hoogte van de Koppelweg en ongeveer halverwege het gebied wordt met trappen en hellingbanen aangesloten op het verhoogde maaiveld langs de oever. Eventuele hoogteverschillen door toepassing van een

parkeerdek of –kelder worden in samenhang hiermee ontworpen.

- De wiggen zijn bedoeld om verblijfskwaliteit voor de voetganger toe te voegen. Een eventuele functie als toegang voor auto's is daaraan ondergeschikt.
- De bebouwing begeleidt de wiggen met aantrekkelijke gevels, die voorzien kunnen zijn van begroeiing. Privéterrein wordt afgebakend met lage muurtjes met daarachter hagen.
- De wiggen zijn bij uitstek te benutten om ter hoogte van de damwand een voorziening te maken die contact mogelijk maken met het water. Een dergelijke voorziening is in ieder geval aanwezig in de breedste, centraal gelegen wig. Bijvoorbeeld in de vorm van een balkon of trappen naar het waterniveau (bijvoorbeeld zoals bij de Brasem in Doetinchem).
- In de wiggen komen enkele openbare zitgelegenheden en openbare verlichting in een karakteristieke vormgeving.

Binnenruimtes

- De overige binnenruimtes binnen de projectgebieden wordt ingericht met dezelfde algemene ontwerpprincipes als de wiggen en de oeverzone.
- De binnenruimtes zijn overzichtelijk en sociaal veilig en bieden mogelijkheden voor ontmoeting van medebewoners.
- Bij de projecten op de koppen van het gebied is er de kans om binnenruimtes te verbinden met de aangrenzende oeverzones.



Vervolg

Het stedenbouwkundig paspoort is geen blauwdruk, het geeft een gewenste ontwikkelingsrichting en is een uitnodiging voor iedereen om het Koppelweggebied vanuit het perspectief van de hanzekracht te bekijken. Iedere ontwikkeling, zowel groot als klein, biedt kansen om een bijdrage leveren aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven en geïllustreerd in het paspoort. Dit geldt zowel voor bouwplannen als inrichtingsplannen voor erven en de openbare ruimte. De gemeente ziet hier een nauwe samenwerking tussen publieke en private partijen die beiden zorgdragen voor de totstandkoming hiervan.

Om samenhang te bereiken in het beeld op ooghoogte is afstemming nodig tussen de verschillende plannen en het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de Koppelweg, de wiggen en de oeverzone zijn hierbij aan de orde, waarbij het omgaan met de waterkering en het ontwerp voor het Looierspark om afstemming vragen. De gemeente laat hiervoor in de loop van de verdere planontwikkeling een ontwerpvisie opstellen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement