

EURYZA

balkon aan de oude maas

— zwijndrecht —



BEELDREGIEPLAN

17 december 2015

COLOFON

OPDRACHTGEVER

AM BV en de Gemeente Zwijndrecht

ONTWERPTEAM

Gemeente Zwijndrecht:

Dick Schipper en Paul de Gooijer

AM BV:

Michelle Corbeau

Groosman:

Gert de Graaf

Stijlgroep Landschap en Stedelijke Ruimte

Paul van Wijk

VGA Den Haag:

René Van Gool

Contact:

Michelle Corbeau

michelle.corbeau@am.nl

06 13 28 50 11

AM b.v.

Ptolemaeuslaan 80

Postbus 4052

3502 HB Utrecht



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

LOCATIE

Locatie in Zwijndrecht
Ambitie
Opgave

ANALYSE

Historie
Ruimtelijke hoofstructuur

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Bebouwingsstructuur
Openbare ruimte
Architectuur

DE MAASKADE

Stedenbouw
Openbare ruimte
Architectuur

RINGDIJK

Stedenbouw
Openbare ruimte
Architectuur

EURYZAPLEIN, DE DOORSTEEK

Stedenbouw
Openbare ruimte
Architectuur

OVERGANGEN

Binnengebieden
Overgangen openbaar-privé

ALGEMEEN

Parkeren
Sociale veiligheid
Integratie nutsvoorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling

SAMENVATTING KWALITATIEVE WAARDEN

INLEIDING

Dit document omvat het beeldregieplan voor de ontwikkeling van het terrein van de voormalige rijstfabriek Euryza. Deze fabriek was tot 2002 gevestigd aan de Ringdijk in Zwijndrecht.

Leeswijzer

In dit beeldregieplan wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden voor keuzevrijheid en flexibiliteit en tegelijkertijd worden afspraken vastgelegd over wat als kwaliteit wordt gezien. In de huidige en toekomstige marktomstandigheden worden ontwikkelingen kleinschaliger en specifieker voor de markt. Terwijl het plan wel onderdeel blijft van een grotere gebiedsontwikkeling.

Dit beeldregieplan betreft het Euryzaterrein. Een terrein dat wordt begrensd door de Ringdijk en de Oude Maas, en aansluit op enerzijds Westkeetshaven (Crescent en Triangelgebied) en anderzijds op De Werf. Het beeldregieplan beslaat de hoofdlijnen voor zowel de architectuur als de openbare ruimte van dit gebied.

Bij de uitontwikkeling wordt per kavel met specifieke randvoorwaarden gewerkt, welke worden vastgelegd in een 'kavelpaspoort'. Deze kavelpaspoorten bieden het voordeel dat ze bij langjarige gebiedsontwikkelingen bijdragen aan borging van de kwaliteit naar inzichten van dat moment. Hierdoor wordt veroudering van het beeldregieplan voorkomen. Het kavelpaspoort loopt vooruit op de gefaseerde uitwerking van de gebouwonderdelen.

Dit document bevat ook enkele proefverkavelingen. Dit zijn beelden van mogelijke deelopbouwingen inclusief de relatie tot het grotere geheel, waarin de grenzen van het kavelpaspoort zijn vastgelegd.

Doel

Dit document dient als inspiratiebron en leidraad voor de architecten die het stedenbouwkundig plan voor Euryza gaan uitwerken en tevens als toetsingskader bij de beoordeling van de verschillende ontwerpen door de welstandscommissie.



Euryza, oude rijstfabriek

LOCATIE

Zwijndrecht is één van de Drechtsteden. In Zwijndrecht is het oorspronkelijke dorpse karakter nog goed voelbaar. Attractieve kenmerken zoals groen, kleinschaligheid, authenticiteit, variatie en sociale cohesie zorgen voor de identiteit van Zwijndrecht.

De locatie

De Euryza-locatie is onderdeel van het langgerekte gebied dat tussen de lange doorgaande lijnen van de Oude Maas en de Ringdijk ligt. Dit gebied kende vroeger een industriële invulling. Deze industriële invulling heeft in de loop der jaren stap voor stap plaats gemaakt voor de woonfunctie. Dit heeft ertoe geleid dat de buitendijks gelegen strook zich kenmerkt door een aaneenschakeling van ruimtelijke ensembles met een eigen signatuur en een duidelijk afleesbare tijdsgeest. De locatie ligt ingeklemd tussen de gebieden “De Werf” en “Westkeetshaven”.

Ambitie

Met de nieuwe ontwikkelingen op het Euryzaterrein wordt een balkon aan de Oude Maas gevormd. Met deze nieuwe ontwikkeling waarbij een ontmoetingsplek op het Euryzaplein wordt gecreëerd wordt een belangrijk speerpunt van de gemeente gerealiseerd, namelijk de verbinding tussen het bestaande dorp en de oever van de rivier. Door het open houden van de zichtlijn op de Grote Kerk van Dordrecht krijgt deze verbinding extra kracht en betekenis en wordt het plangebied ook goed verankerd in het omliggende stedelijk gebied. Daarnaast is er de aanleg van de Rivier-promenade, een nieuwe wandelpromenade die wordt aangelegd tussen het bestaande Veerplein-Maasplein en het Crescent. Daardoor ontstaat er in Zwijndrecht een buitendijks gelegen recreatieve route (wandel- en deels fietsroute) die zich tussen de Stadsbrug over de Oude Maas en het Noordpark uitstrekt. Dit wordt ondersteund door de structuurvisie Zwijndrecht 2020 “Ondernemende tuinstad” (2010).

Opgave

Er is gekozen voor een autonome benadering van het project Euryza ten opzichte van de overige rivier-oeverprojecten die in de afgelopen decennia zijn gerealiseerd. Dit is geheel in lijn met hoe de ontwikkeling van de rivieroever in Zwijndrecht zich heeft voltrokken. Elk project kenmerkt zich namelijk door de maat en ruimtelijke eenheid van het (bedrijfs)perceel dat plaats maakte voor een stedelijk woongebied. Hierdoor is een sterk gevarieerd rivierfront ontstaan waarin per ontwikkeling de desbetreffende tijdsgeest duidelijk afleesbaar is.

Bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van Euryza ligt de uitdaging in de opgave om een goede aansluiting te maken met de twee naburige projecten en onderdeel te worden van een totaalensemble. Het gaat hier namelijk om twee tegenpolen. Er zal naar een goede overgang moeten worden gezocht tussen het principe van het gesloten bouwblok en het principe van een open verkavelingswijze. Maar ook moet er een balans worden gezocht in de schaal van bebouwing, tussen de torens van De Werf en de omvangrijke schaal van het Crescent.

Euryza dient zich dus te onderscheiden van de overige gerealiseerde oeverprojecten, maar tegelijk ook ruimtelijk goed aan te sluiten op de aangrenzende gebieden Westkeetshaven en De Werf. Euryza dient zich zowel te onderscheiden als zich te voegen in een samenhangend en continu totaalbeeld langs de rivieroever.

Op het niveau van de inrichting van de openbare ruimte zal de kadebehandeling ter hoogte van Euryza een verbinding moeten gaan vormen tussen de sterke vorm van het Crescent enerzijds en de structuurloze omgeving van De Werf anderzijds. Dit vraagt om een opzet die zich op een rustige wijze uitsprekt en aanleiding gaat zijn om op termijn, bij herinrichting van andere delen van het rivierfront, de beeldentaal door te zetten die bij Euryza ingezet werd.



KERNWOORDEN LOCATIEKWALITEIT:

- Balkon aan de Oude Maas
- Uitstekende zonoriëntatie van het Euryzaterrein
- Zicht op de Dordtse binnenstad
- Uitzicht over Zwijndrecht
- Zichtrelatie Euryzaplein met bestuurlijk centrum
- Recreatieve fiets- en wandelroute over lage kade als alternatief voor de drukke Ringdijk
- Wandelroute vanuit Zwijndrecht naar de Oude Maas met zicht op de Grote Kerk in Dordrecht
- Nabijheid waterbus naar Dordrecht en Papendrecht vanaf Veerplein

AMBITIES

- Vervolmaking Maasoever
- Koppelstuk in een aaneenschakeling van een ensemble maar met een eigen karakter
- Zichtas naar kerk versterken door deze te begeleiden
- Eigen beeld maken
- Ontmoetingsplek creëren
- Bijzondere openbare ruimte als verbindend element

ANALYSE

Historie

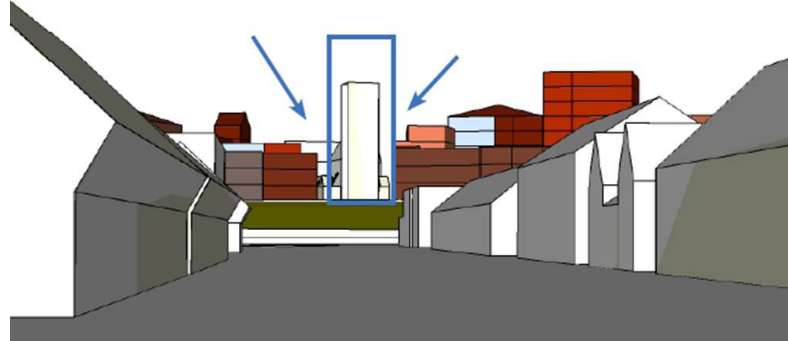
De oeverontwikkeling van Zwijndrecht langs de Oude Maas wordt gekenmerkt door haar historische ontwikkeling. Vanouds wordt de oeverlijn ingevuld met incidentele gebouwen (complexen). Of het nu gaat om het oude fabriekscomplex van Euryza, het oude dorp, de 80-er jaren invulling van de Werf of de meest recente van het Crescent, elke ontwikkeling is kenmerkend en afleesbaar.

De kadefijn langs het water is een staalkaart van tijdsbeelden, die een gevarieerd en individueel karakter hebben. Echter het totale ensemble vormt, zoals aan de overzijde van het water in Dordrecht, een homogeen beeld. De herontwikkeling van het Euryzaterrein luidt een nieuwe fase in van een beeldbepalende bebouwing langs de Oude Maas. De vroegere bebouwing was een veelheid aan gebouwen met diverse hoogtes en massa's; door hun schijnbaar los gestrooide plaatsing op het terrein ontstond er een 'coulissen landschap'.

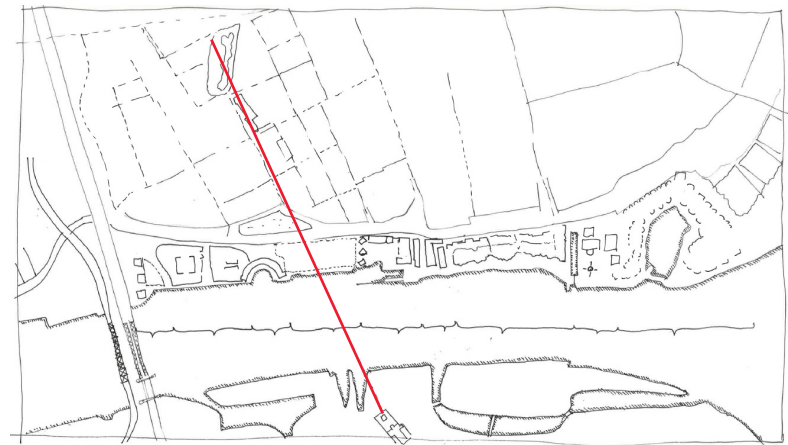
Direct aangrenzend aan de oostzijde van het Euryzaterrein ligt het complex woontorens "De Werf", dat bestaat uit drie torens en een wandvormig gebouw die samen een geheel vormen met een richting de rivier oplopende bouwhoogte. De open structuur, hoogteverschillen vanwege de onderliggende parkeergarage, gesloten plinten en eenduidige, verouderde gevels maken dat de architectuur van dit complex niet goed aansluit op de omringende ruimtelijke context van het Veerplein en de Westkeetshaven. Het aan de westzijde van Euryza grenzende plan Westkeetshaven met het Crescent is in stedenbouwkundig opzicht een tegenpool van De Werf door een compositie met gesloten bouwblokken. Oorspronkelijk was het Crescent bedoeld als centrum van een symmetrisch plan tussen Westkeetshaven 1 en 2 (2 is nu het plan Euryza).

Ruimtelijke hoofdstructuur Euryzaterrein

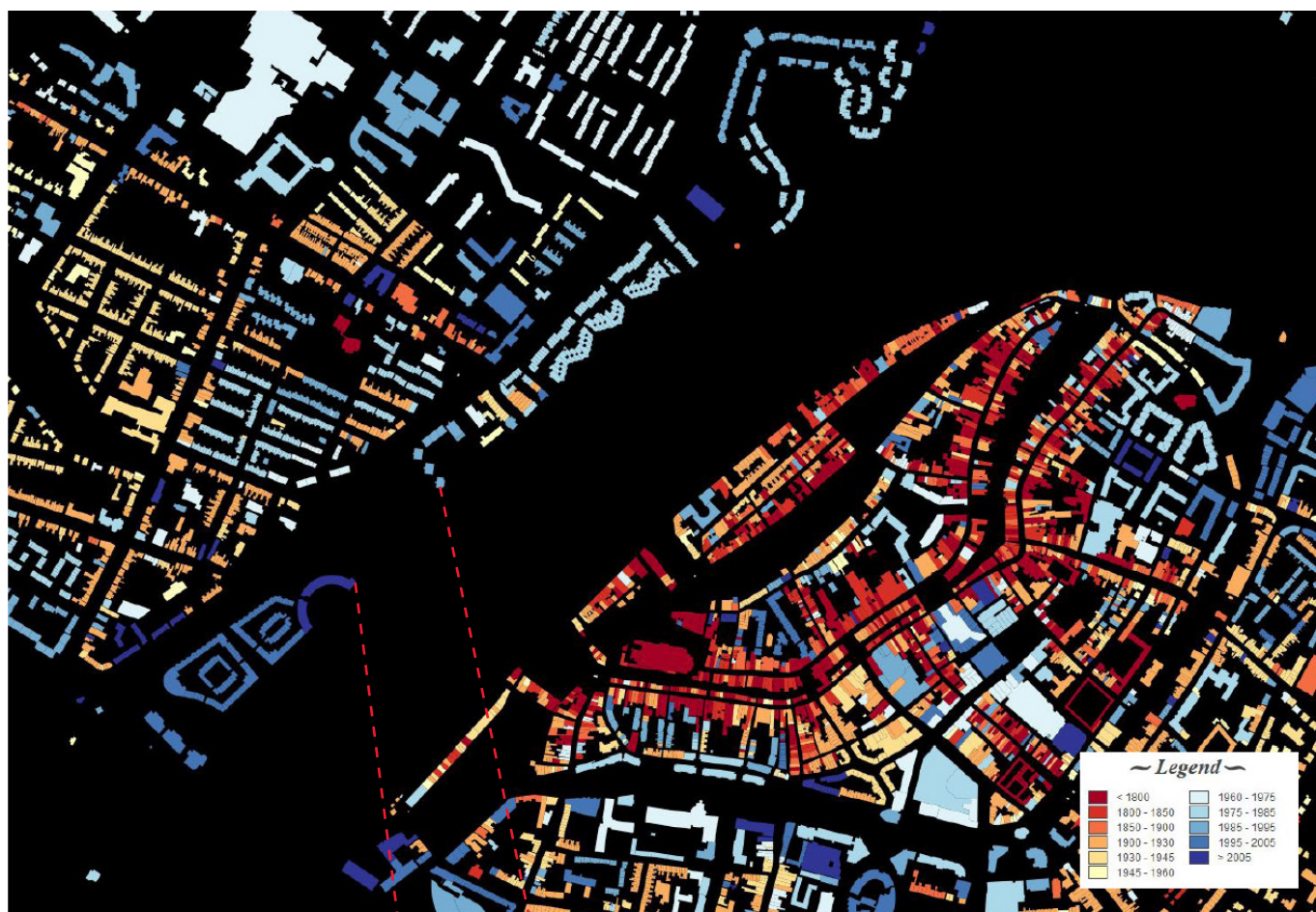
Het Euryzaterrein is ingeklemd tussen twee belangrijke lijnen, die bepalend zijn voor de invulling van de locatie. De eerste is de Ringdijk, met zijn grote maat en zijn hoger liggende rijbaan, en de tweede de Oude Maas, waarbij de kade de afbakening van de ruimte maakt. Een andere belangrijke drager van het plan is de zichtlijn op de Grote Kerk van Dordrecht. Deze lijn loopt van het bestuurlijk centrum over het plangebied naar de kerk. Het "open houden" van deze zichtlijn leidt ertoe dat er een nieuwe verbinding wordt gelegd tussen het centrum van Zwijndrecht en de oever van de Oude Maas en het uitzicht op Dordrecht.



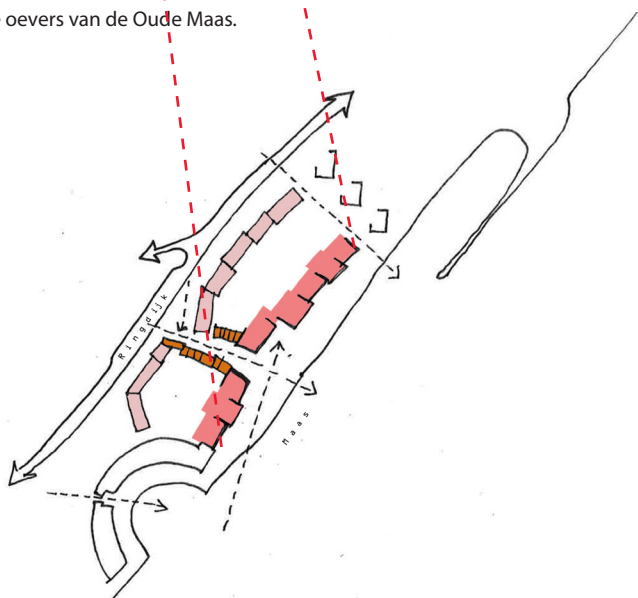
Afbeelding uit studie zichtlijn + bebouwing.



Belangrijke drager: zichtlijn op de Grote Kerk van Dordrecht



Historische opbouw van de oevers van de Oude Maas.



Het terrein is ingeklemd tussen twee belangrijke lijnen: De Ringdijk en de Oude Maas.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Bebouwingsstructuur

Op basis van voorgaande analyse is verder gezocht naar de invulling van de Euryzalocatie.

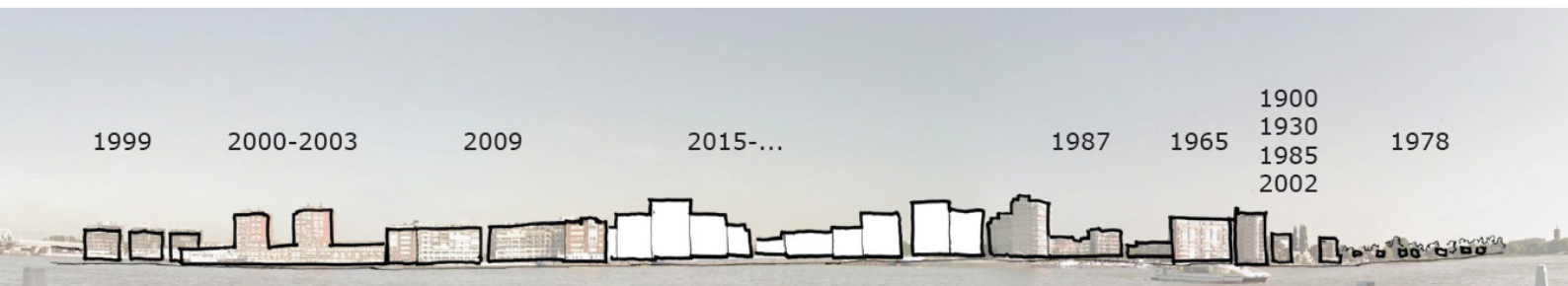
Daarbij is de nieuwe ontwikkeling ook te plaatsen binnen een tijdbeeld en daarmee onderscheidend van de overige en aanpalende gebouwen/gebieden. Ingegeven door de tijdsgeest van individualiteit, bewonersparticipatie en consumentgericht bouwen zullen de (woon)gebouwen ieder een sterk individueel karakter hebben en zich als zodanig onderscheiden. Hierdoor is er ruimte om gefaseerd en voor diverse bewonersgroepen een gebouw met een eigen identiteit te ontwerpen. De uiteenlopende expressies zijn ingekaderd door ruimtelijke randvoorwaarden, zodat het Euryzaterrein als eenheid afleesbaar wordt.

Door de belangrijke lijnen uit de analyse van de ruimtelijke hoofdstructuur ontstaan er twee blokken die zich voegen tussen dijk en kade. Deze blokken vormen de overgang van de meer gesloten en monotone blokken van het Crescent/Westkeetshaven naar de meer open structuur van de bebouwing van de Werf. Er lijkt nu weinig samenhang te zijn tussen deze twee uitersten. De opgave is om een goed en doordacht koppelstuk te ontwerpen om deze overgang te bewerkstelligen. Tegelijkertijd moet er ook een duidelijke overgang komen tussen de dijkzone en de kade. De voornaamste openbare ruimten namelijk zijn de dijkzone, de doorsteek met pleinruimte aan de kade en de kadezone zelf met de ruimtelijke beleving van de rivier. Samen vormen ze de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan. De twee afzonderlijke blokken omkaderen een stedelijke ruimte die op het niveau van de gebouwblokken van toegevoegde waarde is voor het woonmilieu. De Triangel is bedoeld als intermediair met een groene uitstraling aan de Ringdijk tussen de bebouwing van Westkeetshaven en het Euryzaterrein, met op de achtergrond het Crescent. Deze ruimte zal onbebouwd blijven.

De bebouwing binnen de kadezone bestaat uit zogenaamde “kade panden”, die onderling van elkaar verschillen en waarbinnen de typologische onderdelen gecombineerd kunnen worden. Dit leidt tot een zeer gevarieerd beeld van autonome geschakelde woongebouwen aan de kade, qua maat en schaal passend bij de grote maat van de rivier. Ieder afzonderlijk kade pand heeft een sterke individuele expressie en onderscheidt zich van het naastliggende pand. De verschijningsvorm van de kade panden als geheel is bovendien zeer geschikt als passtuk tussen het strenge en monotone gevelbeeld van Westkeetshaven en de losse elementen van De Werf.

Aan de zijde van het Crescent is de opbouw van het blok een meer aaneengesloten wand naar de analogie van de Westkeetshaven. Het palet van kleuren zorgt voor afwisseling maar ook voor de onderlinge samenhang. Het blok aan de zijde van De Werf kent meer plasticiteit. Hier wordt door het verschuiven van gevelrooilijnen, verschillende bouwhoogtes en openingen tussen de blokken een opmaat gevormd naar de losse korrel van de gebouwen van De Werf.

De kade panden kennen een verticale geleding met verspringende rooilijnen. Ze zijn gedifferentieerd in hoogteopbouw en sluiten aan op de schaal van het Crescent, het Euryzapplein en de Werf. Het Euryzapplein vormt het laagste deel van het ensemble. De bebouwingsstructuur is zo gekozen in de eerste plaats vanwege de zichtlijn op de kerk in Dordrecht. Deze lijn wordt begeleid door lagere blokken en een bredere straat. Hierdoor krijgt het horecaplein de juiste menselijke maat voor zowel het verblijfsgebied als de beleving. De kade panden zijn, daar waar mogelijk, alzijdig georiënteerd.



Een goed en doordacht koppelstuk, tussen de gesloten en monotone blokken (Westkeetshaven / Crescent) en de open structuur (de Werf).

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Daarom zijn de entrees aan zowel de hoge kade, als aan het binnenterrein gesitueerd en manifesteren de voor- en achtergevels zich met dezelfde architectonische expressie. Onder de kadepanden wordt het bouwkundig parkeren ten behoeve van deze woningen gesitueerd, om de parkeerdruk in de openbare ruimte te verlagen en hiermee een hoge omgevingskwaliteit te genereren.

Aan de dijk bestaat de bebouwing vooral uit rijen grondgebonden woningen. Hier is sprake van een individuele woonexpressie in een grotere familie. Ze kenmerken zich allemaal door een bepaalde repetitie, een bepaalde eenduidigheid en een vorm van ritmiek in de gevel, aansluitend op de typologische korrel die we (historisch gezien) aantreffen aan deze zijde van de dijk. Een herkenbare woning, met specifieke architectonische details waardoor een duidelijk adres ontstaat. Kenmerkend is dat alle bebouwing zich richt op de publieke ruimte.

Het gevarieerde beeld van de kade wordt in een kleinere korrel doorgezet langs de doorsteek/Euryzaplein. Deze bebouwing (aan de zichtas) vormt tevens het koppelstuk tussen de zogenaamde "lintbebouwing" aan de dijk en de kadepanden aan de Oude Maas. Dit betekent dat hier een meer pandsgewijze verkaveling zal plaatsvinden van grondgebonden woningen en dat de straat qua gebouwhoogte oploopt naar de kadepanden.

De regiekaart geeft de maximale contouren van de bebouwing weer. Op de kaart worden een aantal ankerpunten benoemd die er voor zorgen dat de basis kwaliteit gedurende de hele looptijd te toetsen blijft. De definitieve maatvoering van de blokken wordt opgenomen in de kavelpaspoorten, waarbinnen de onderlinge verhoudingen tussen de blokken worden vastgesteld.

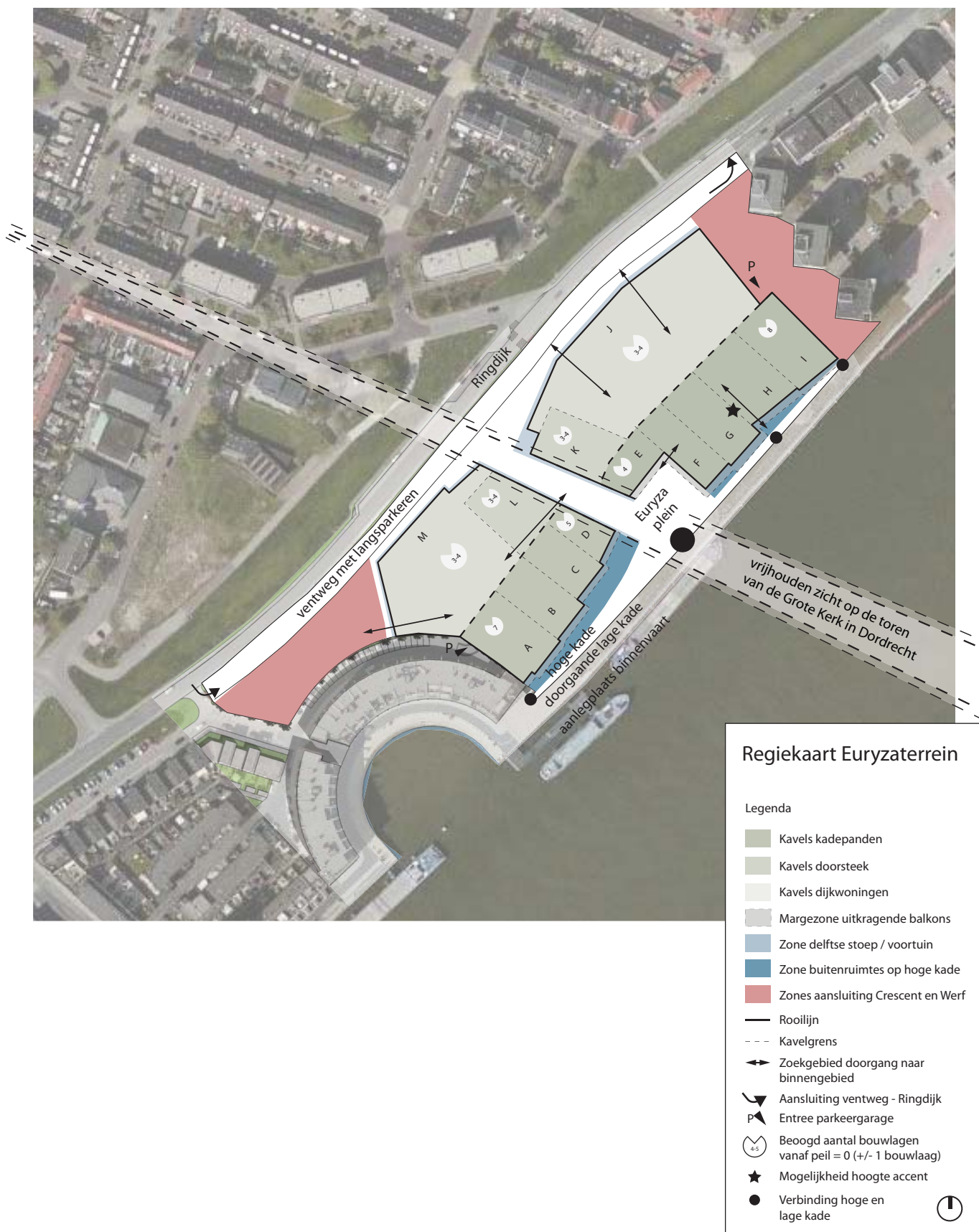
Ankerpunten:

- Hoogte
 - blokken A en I sluiten aan op bestaande bebouwing
 - blokken D en E zijn laag, vanwege zichtlijn
 - mogelijk hoogte accent op kaart aangegeven
- Kleur - conform de geschetste schakering.
- Sprong - rooilijn - blokken dienen minimaal 1 meter van elkaar te verspringen.
- Sprong - hoogte - contouren conform de geschetste profielen.
- In beginsel wordt gebouwd in de rooilijn.

Kavelpaspoort

Bij de uitontwikkeling wordt per kavel met specifieke randvoorwaarden gewerkt ten behoeve van onder andere de hoogte, de specifieke ligging en de uitstraling per pand. Deze specifieke randvoorwaarden worden per plandeel vastgelegd in een 'kavelpaspoort', dat in overleg met Welstand tot stand komt. Deze kavelpaspoorten bieden het voordeel dat ze bij langjarige gebiedsontwikkelingen bijdragen aan borging van de kwaliteit naar inzichten van dat moment. Hierdoor wordt veroudering van het beeldregieplan voorkomen.

Bij de uitontwikkeling van een specifiek plandeel moet het kavelpaspoort voor het volgende plandeel tegelijkertijd worden vastgesteld. Op deze manier is het mogelijk panden of plandelen te realiseren met een eigen identiteit en uitstraling, maar passend binnen een continu en samenhangend totaalbeeld.



STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Openbare ruimte

In de kadezone wordt het hoogteverschil tussen de dijk en de kade opgelost. Het voordeel hiervan is dat er relatief makkelijk inpandig parkeren onder de kadepanden kan worden gerealiseerd. De kadezone bestaat hierdoor uit een lage kade en een hoge kade. Deze zijn op meerdere plekken door trappen met elkaar verbonden. Ter hoogte van de aansluiting op het Euryzaplein is dat een riante trap, die als tribune met zicht op de Dordtse binnenstad deel uitmaakt van het verblijfsgebied.

De doorsteek/Euryzaplein is enerzijds onderdeel van de route van het binnendijkse gebied naar de rivieroever waar het Euryzaplein een ontmoetingsplek wordt en anderzijds woonomgeving ten behoeve van de aanliggende woningen.

De dijkzone krijgt vooral een functionele inrichting, die aansluit op Westkeetshaven en De Werf en waarin ontsluiting en parkeren een belangrijke rol spelen. Hier wordt ook de entree van het Euryzaplein ruimtelijk ingeleid, mede in relatie tot de route vanuit het binnendijks gebied naar de rivieroever.

Ondanks de buitendijkse ligging kunnen er door de hoogteverschillen in het gebied gewoon bomen aangeplant worden. Er komt daarmee extra planruimte beschikbaar boven het theoretisch profiel van de dijk waardoor ook de parkeervoorziening 'Triangel' landschappelijk ingepast kan worden.



Hoogteverschil tussen de dijk en de kade levert tegelijk een goede parkeeroplossing. Hoogte verschil tussen hoge en lage kade is ca. 1 meter.



De dijkzone krijgt een functionele en groene inrichting.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Architectuur

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door ontwikkelingen op gebouwniveau, zoals de kavelsgewijze ontwikkelingen aan het Veerplein en losstaande gebouwen aan het Maasplein, De Werf en Zomerlust. Deze gebouwen hebben voornamelijk verzadigde kleuren met kleine, lichtgekleurde accenten. De westzijde van het plangebied grenst aan ontwikkelingen op wijkniveau (Scheepmakerij, Crescent). Deze gebouwen hebben een diversiteit aan kleuren en hier worden de accenten voornamelijk gevormd door losstaande gebouwen.

Het Euryzaterrein vormt hiertussen de schakel in het grote geheel. Dit resulteert binnen de stedenbouwkundige opzet in een reeks van kadepanden die bijdragen aan de continuïteit van de gehele Maasboulevard. De gebouwen laten de tijdsspanne van het in fasen te ontwikkelen gebied zien, zoals aan de oostzijde, maar vormen samen één geheel, zoals de grootschaligere ontwikkelingen aan de westzijde.

De samenhang van de individuele gebouwen zijn te benoemen in de volgende aspecten:

- De toepassing van metselwerk vanuit een bepaalde kleurstelling en met een specifieke metselwerk detaillering. Het totaal bestaat uit 1 ensemble van kadepanden met een samengesteld palet van warme, verzadigde kleuren, waarop 2 kadepanden met lichte, onverzadigde kleuren de uitzondering zullen zijn. In het geheel komen dezelfde achtergrondkleuren terug.
- De “korrel” van de gebouw(del)en, inzichtelijk gemaakt in het aanzicht vanuit Dordrecht. De reeks aan kadepanden vormen een schakel tussen Westkeetshaven en De Werf. Binnen het plangebied van Euryza is de zichtas vanuit Zwijndrecht naar de oude kerk van Dordrecht een aanleiding om in hoogte aan te sluiten op “de doorsteek”. Hier nemen de kadehuizen in hoogte af.
- In de korrelopbouw van de gebouwen langs de boulevard is een “gemiddelde” gebouwomvang waarneembaar. Zo wordt voor Euryza geopteerd voor een gebouwkorrel die een zekere mate van verticaliteit in zich heeft.



Scheepmakerij:

- donker blok op lichte plint
- donkerbruin metselwerk; plint wit stucwerk
- accenten: beton en glas

Westpier:

- 4-laagse rijwoningen met hoge accenten
- bruin en rood metselwerk
- accenten: beton
- balkons met

Crescent:

- cirkelvormig blok
- bruinrood metselwerk
- balkons achter betonstructuur

De Werf:

- licht blok op donkere plint
- twee kleuren metselwerk
- brede balkons

Maasplein:

- licht blok met expressieve
- licht metselwerk, witte kozijnen, donkerblauwe panelen
- metselwerk balkons

Veerplein:

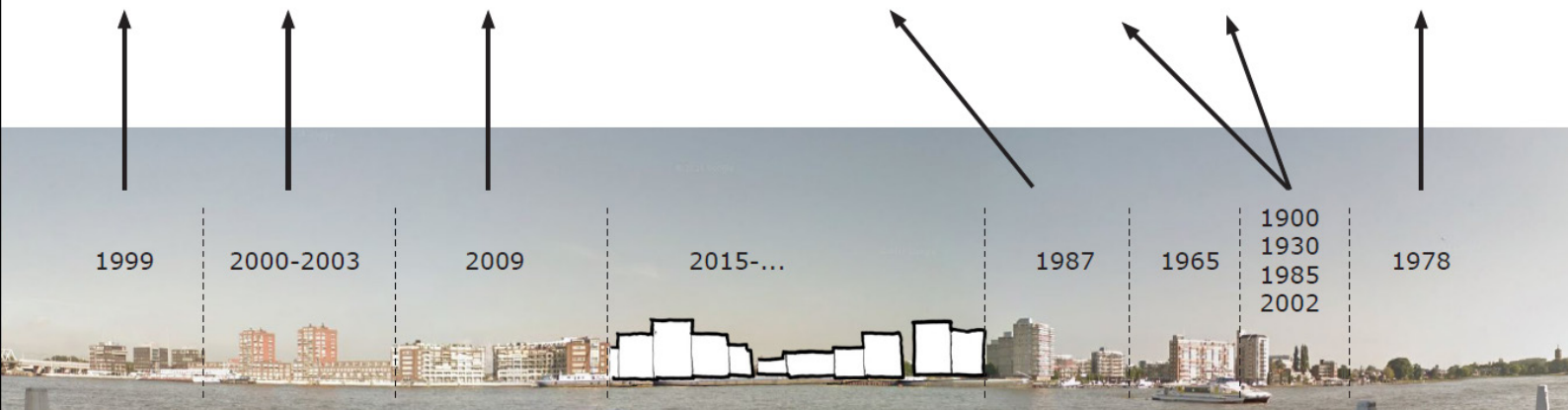
- licht gebogen blok op donkere plint, beëindiging met loggia's
- beigebruin metselwerk, witte kozijnen

Zomerlust:

- driehoek opgebouwd uit twee volumes
- beigebruin metselwerk, witte accenten, donkere kozijnen

Marsdiep:

- rijwoningen 2-laags met kap
- rood metselwerk
- balkons en accenten in bruin geschilderd hout



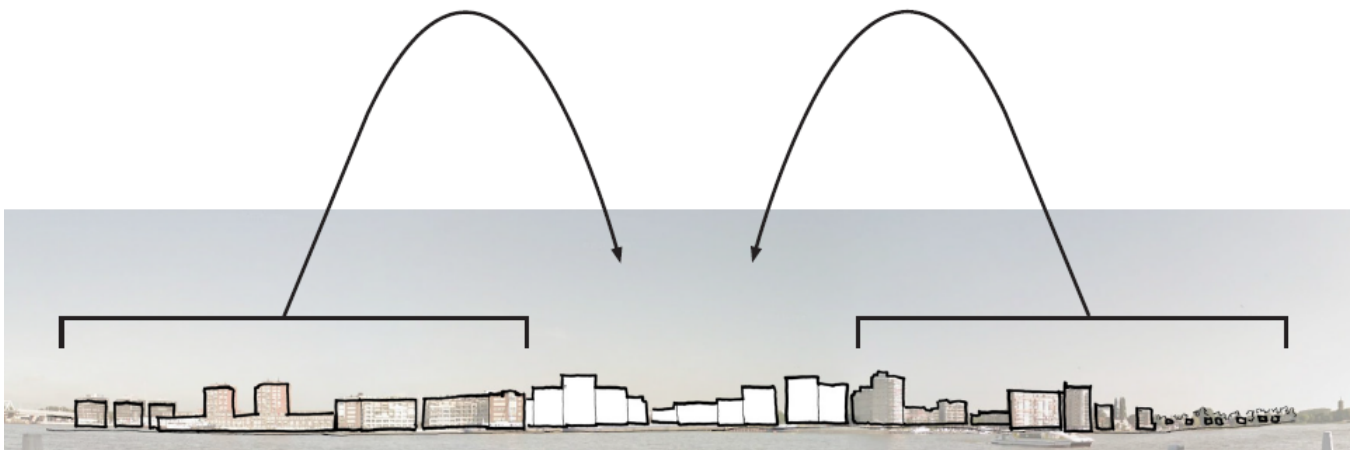
Het Euryzaterrein vormt een schakel tussen de grote diversiteit aan architectuur door de jaren heen.

Grote blokken met verzadigde kleuren.

Accenten door: elementen op schaalniveau van de woning in het grote geheel van 1 bouwblok.

Kleine blokken met diversiteit aan kleuren.

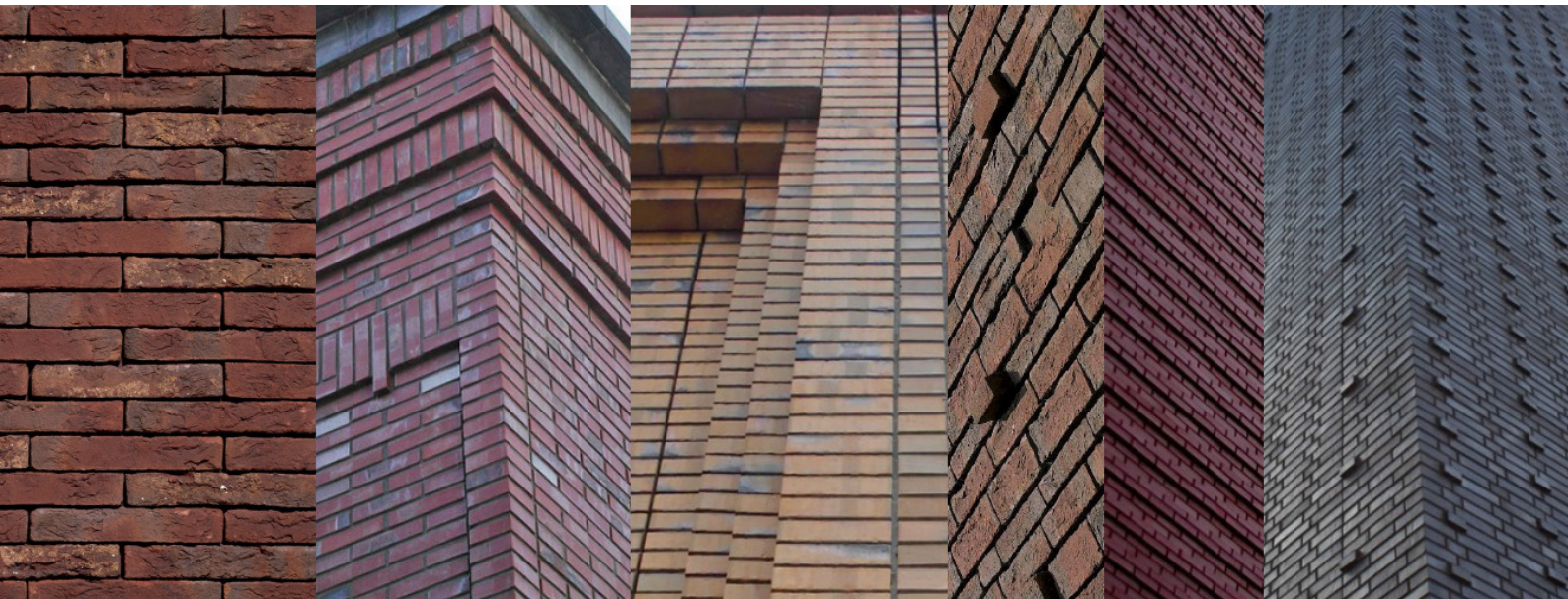
Accenten door: bouwblokken met lichte onverzadigde kleuren tussen divers ensemble.



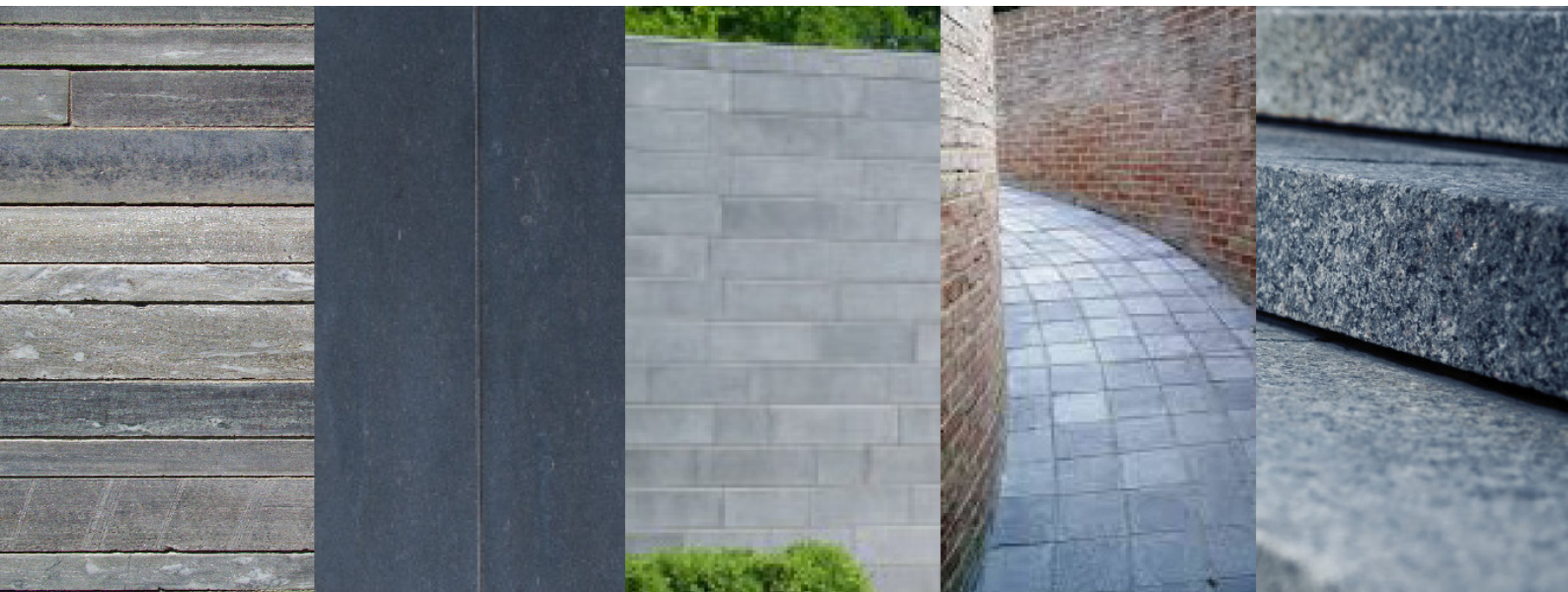
Koppelstuk tussen de grote blokken met verzadigde kleuren aan de westzijde en de kleine blokken met een diversiteit aan kleuren aan de oostzijde.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Architectuur - materialisatie



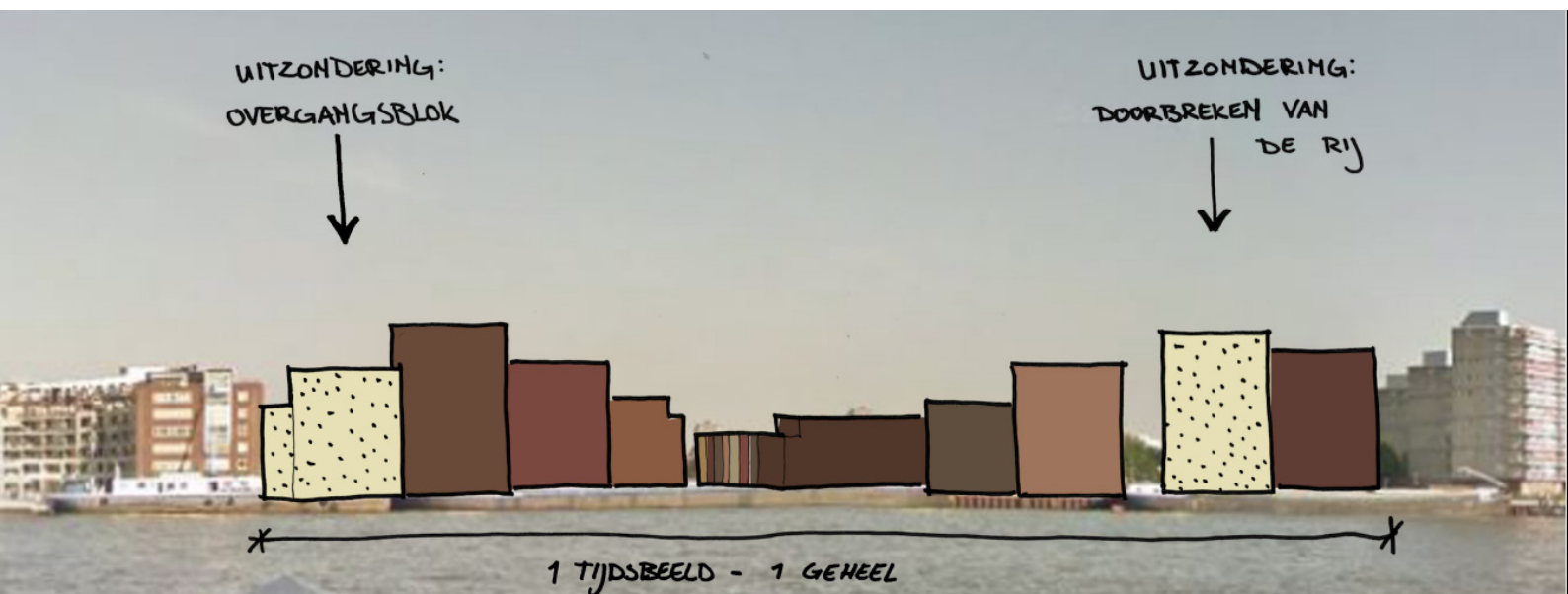
Hoofdkleuren baksteengevels: bruin, paars en rood. Gematigd genuanceerd, verzadigde, intense kleuren.



Steunkleuren: grijsblauwe steenachtige materialen.



Hoofdkleuren uitzonderingen: lichte, onverzadigde kleuren.



In dit diagram valt op dat de continuïteit onderbroken wordt door een tweetal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn bedoeld om de monotonie te doorbreken en relativeren het autonome karakter van de bebouwing aan de Boulevard. Ze worden daar geplaatst, waar ze een schakel vormen tussen de plandelen.

DE MAASKADE

Stedenbouw

Uitgangspunt is een geparcelleerde stedelijke wand. Van belang is niet alleen het fraaie zicht vanaf Euryza op de Oude Maas en Dordrecht, maar net zo goed is een mooi uitzicht vanuit Dordrecht op Euryza een uitgangspunt. Daarom wordt gekozen voor een stedenbouwkundige verkaveling van afzonderlijke kavels ofwel kadepanden. In Euryza komen kadepanden 'schouder aan schouder' langs de rivieroever te staan, waarbij elk pand zijn eigen rooilijn positie en bouwhoogte heeft. Deze opbouw van 'losse' panden maakt het mogelijk om verschillende woningtypologieën te combineren, zoals stadswoningen, appartementen en penthouses. Daarnaast kan per kadepand een andere combinatie van types gekozen worden. De kadepanden hebben een autonoom ontworpen gevelbeeld. Dit leidt niet alleen tot een gevarieerd beeld, maar biedt ook de mogelijkheid om tijdens het ontwikkelingsproces flexibel in te spelen op ontwikkelingen en kansen van de onroerendgoedmarkt en specifieke consumentenwensen.

Openbare ruimte

De kades worden ingericht als verblijfsgebied; een geleidelijke overgang van een privézone aansluitend op de begane grond van de kadepanden via een openbaar toegankelijke overgangszone op de hoge kade naar een brede lage kade waarover de verbindingen voor langzaam verkeer plaatsvinden parallel aan de rivier.

De hoogteverschillen tussen hoog en laag zijn beperkt en bedragen ca. 1,00 meter. Visuele relaties heen en weer zijn gegarandeerd waardoor de sociale interactie optimaal is. De privé zone bij de appartementen wordt afgezoomd met een lage wintergroene haag geplant in licht gebogen en vanuit het project voorziene bakken. De kromming volgt op subtiele wijze het verspringen van de rooilijn van de kadepanden.

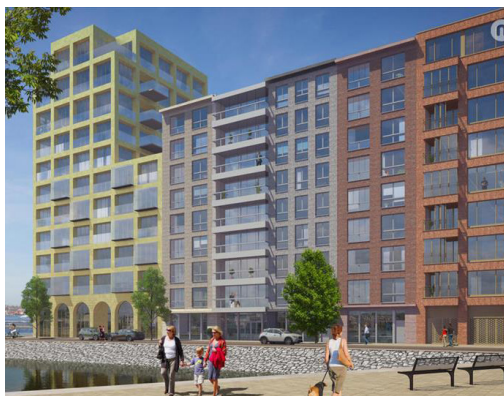
De lage kade wordt overwegend obstakelvrij ingericht om een vrije doorgang te houden voor zowel het langzaam verkeer als voor de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. De brede trappartij, als verbinding tussen hoog en laag, fungeert als riante zitgelegenheid die zich richt op informeel verblijf en geeft een prachtig panorama op de binnenstad van Dordrecht.

Hoge (verbindende) kade

- Publiek terrein
- Ontsluiting van de woningen, private terrassen en voortuinen / Delftse stoep
- Terras horeca (evenals op Euryzapplein)
- Ontwerp van de buitenruimte van de begane grond woningen aan de hoge kade is onderdeel van het architectonische ontwerp voor de woning / het kadepand.

Lage (doorgaande) kade

- Doorgaande fietsroute, langzaam verkeer
- Hoogteverschil met hoge kade is 1m
- Toegankelijk voor hulpdiensten
- Materialen die passen bij authentieke kade
- Aanlegplaats binnenschippers



Geparcelleerde stedelijke wand. Afzonderlijke kadepanden met een autonoom ontworpen gevelbeeld.



De kades als verblijfsgebied. Brede trappartij als verbinding tussen hoog en laag. Publieke functie op de hoge kade.

DE MAASKADE

Bebouwing en architectuur

Belangrijke aspecten voor de architectuur worden hier beschreven

- Minimaal 3 panden met een van elkaar te onderscheiden architectuurstijl aan de westzijde van het Euryzapplein en 4 of 5 panden aan de oostzijde van het plein.
- Bouwmassa: 4-10 bouwlagen.
- Parkeren: privé parkeren oplossen binnen het bouwblok en onder de verhoogde kade. (Privé) parkeren zo veel mogelijk uit het zicht.
- Buitenruimte: moet royaal zijn en is onderdeel van het ontwerp van de woning (zowel buiten het blok als inpandig).
- De begane grondappartementen hebben een privé buitenruimte op maaiveld, deze is onderdeel is van het ontwerp van de woning maar maakt onderdeel uit van het grote geheel en de uitstraling van de hoge kade.
- Aan het Euryzapplein komt op de begane grond een horeca ruimte met terras, met zicht op het water.
- De overgang tussen privé en openbaar wordt zorgvuldig ontworpen.
- Plinten: de invulling van de plinten draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van de hoge kade. De plinten zijn zoveel mogelijk open en transparant. Hier bevinden zich dan ook de entrees van woningen (zowel gecombineerd als individueel), woonfuncties en commerciële functies.
- Rooilijn: rooilijn kadepanden aan de kade verspringen ten opzichte van elkaar, overkragende balkons, gesloten wanden.
- Verticaliteit benadrukken tussen de kadepanden. Het architectonisch vocabulaire inzetten om horizontaliteit te voorkomen.
- Dakvorm: aandacht voor dakvorm (plat dak / setback / dakrand / kap).

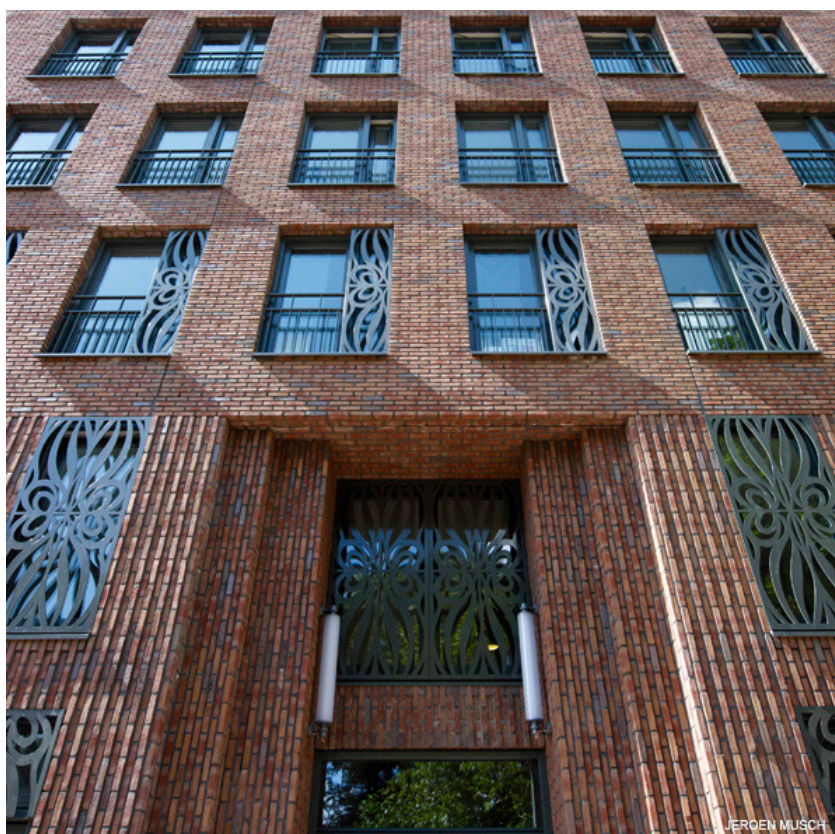
- Ontsluiting: Ontsluiting/entree duidelijk herkenbaar aan de hoge kade. Verticale ontsluiting/liften naar achter plaatsen t.o.v. kade.
- Autonome geveluitstraling per kadepand.
- Bergingen: in de (parkeer)kelder.
- Huisvuil: interne containerruimte of ondergrondse containers in het openbaar gebied.
- De horeca heeft een verhoogde plint en heeft een relatiemet het plein. De terrassen dienen zichtbaar gemaakt te worden vanaf de Ringdijk.

Aandacht voor:

De gevels van de kadepanden aan de noordzijde:

De gevels rondom de twee binnenhoven presenteren zich op twee manieren. Enerzijds als begrenzing van het hof, maar ook vanuit het binnendijkse perspectief. Voor wat betreft de kadepanden wordt er nadrukkelijk verzocht om het beeld dat aan de kadezijde wordt gemaakt, door te vertalen naar de binnenzijde / achterzijde.

Dit kan door details in de gevel aan het waterfront ook aan de noordgevel terug te laten komen. Ingegeven door functionaliteit en bezonning kunnen de gevels aan de noordzijde minder gevelopeningen bevatten.



Panden met een van elkaar te onderscheiden architectuurstijl. Herkenbare entree. Autonome geveluitstraling per pand. Buitenruimte begane grond meeontworpen.

RINGDIJK

Stedenbouw

Als opgave voor de Ringdijk geldt dat de bebouwing een bepaalde mate van eenduidigheid in zich heeft, waaraan je het project Euryza herkent. Blokjes van 3 tot 4 aaneengeschakelde woningen die een familie van architectuur zijn vormen een aaneengeregen wand, die tezamen één ensemble vormen. Thema's die voorkomen zijn ritmiek, schakeringen in de gevel door middel van terug liggende delen of door materiaalverschillen. In het verlengde van de individuele "bonte" verkaveling van de woningen aan het Euryzaplein is een herkenbaarheid van de woning hier ook van belang. Hierin vindt men de aansluiting met het Dorpse karakter van het binnendijkse gebied.

Openbare ruimte

De entree van het Euryzaplein wordt ruimtelijk ingeleid door te spelen met de rooilijn van de bebouwing.

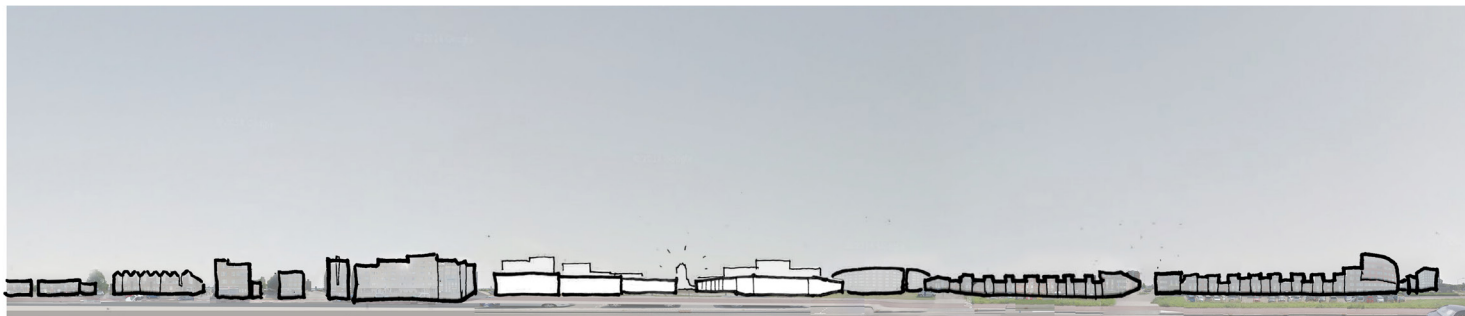
De woningen kennen een groene voortuin of een Delftse stoep.

Overleg met het Waterschap heeft inzicht geboden in beplantingsmogelijkheden van de Ringdijkzone. Als gevolg van een beperkt verhoogd maaiveld ten opzichte van het theoretisch profiel van de Ringdijk is het mogelijk gebleken boombeplanting aan te brengen. Dientengevolge zal het parkeerterrein de Triangel landschappelijk omrand kunnen worden met bomen en beplanting.

Bebouwing en architectuur

Belangrijke aspecten voor de architectuur van de Ringdijk worden hier beschreven.

- Bouwmassa: 3 tot 4 lagen.
- Parkeren: oplossen op maaiveld op binnenterrein. Zowel op eigen erf als collectief.
- Buitenruimte: tuin aan het binnenhof én een kleine voortuin tussen de 2 en 5 meter.
- Overgang privé-openbaar: de voortuin behoort qua eigendom bij de woning. De grens van de voortuin en de stoep geeft de overgang aan van privé naar openbaar.
- Rooilijn: maakt een geleiding naar het Euryzaplein en is opgebouwd uit segmenten.
- Overgang naar Euryzaplein / Doorsteek mee ontwerpen.
- Opening in de wanden zijn ten behoeve van een 'achterom' naar de tuin en zijn afsluitbaar zonder dat de zichtrelatie tussen binnenterrein en dijk wordt verbroken.
- Materiaal: overwegend metselwerk, aansluiting bij de materialen aan de Kade, familie van rode kleuren. Eenduidige materialisatie per segment.
- Ontsluiting: aan de straat.
- Bergingen: op het binnenterrein (eigen terrein).
- Huisvuil: extern in containers in het openbaar gebied; onderdeel van het ontwerp openbaar gebied.





Blokjes van 3 tot 4 aaneengeschaalde woningen vormen een aaneengeregen wand. De voortuin geeft de overgang aan van privé naar openbaar.



EURYZAPLEIN, DE DOORSTEEK

Stedenbouw

Het Euryzapplein wordt aan weerszijden begrensd door grondgebonden woningen met een pandsgewijze verkaveling. De sfeer van de kadepanden wordt vanaf de kade 'omgeklapt' naar het Euryzapplein. Hiermee wordt bereikt dat er veel diversiteit aan het plein ontstaat. Dat zal bijdragen aan een aantrekkelijk, gevarieerd gevelbeeld, inherent aan de historische assen lopend naar de rivier, zoals het Veerplein. Inspraak in de architectuur en uitstraling van de eigen woning leidt bovendien tot een sterke betrokkenheid van de bewoners bij de woonomgeving en tot betrokkenheid onderling. Hierdoor kan er een eigen woonsfeer met zo veel mogelijk levendigheid aan het Euryzapplein ontstaan. Een mogelijk flexibele invulling van de plinten van de woningen draagt bij aan een toekomstige verkleuring. De bouwhoogte aan het Euryzapplein is afgestemd op de gewenste beslotenheid van deze ruimte en de gewenste oppervlaktes van de woningen aan het plein. Het 'horecaplein' vormt de schakel tussen het individuele woonhuis in de woonstraat en de individuele geschakelde panden aan het water.

Openbare ruimte

Het plein is een voortzetting van de richting van het stratenpatroon in het binnendijkse gebied. Het is geënt op het historische verkavelingspatroon van de polderontginning. Deze richting is doorgezet in de rooilijnen van de bebouwing. Het plein wordt zodanig gemodelleerd dat het zicht op de kerktoeren en het dak van het middenschip van de Grote Kerk van Dordrecht volledig vrij blijft, kijkend in de zichtlijn vanuit het Bestuurlijk Knooppunt en de Emmastraat. Er vindt een stapsgewijze overgang plaats tussen Ringdijk en rivier; eindigend in een 'balkon' aan het water. Tot aan het balkon ligt de nadruk op de woonfunctie en is het plein vooral een autovrije ontmoetingsplek voor bewoners en kinderen.

Op het 'balkon' ligt een horecavoorziening, met een groot terras en met een riante trap die de hoge met de lage kade verbindt. Door de gunstige ligging op zon en het uitzicht zal dit een aantrekkelijke verblijfsplek worden, als een openbare tribune. Ter plaatse van de trap zal deze worden voorzien van een hellingbaan voor mindervaliden.

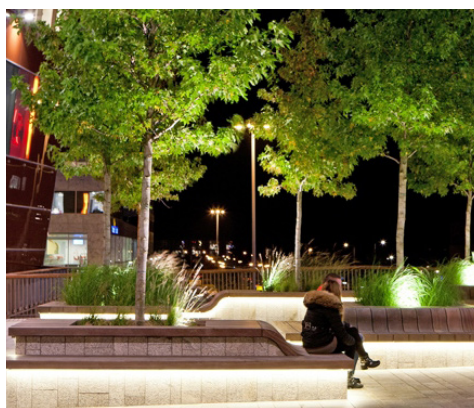
Euryzapplein:

- Inrichting passend bij woonmilieu.
- Aandacht voor speelgelegenheid kinderen.
- Een locatie waar in daarvoor geschikte bakken groen kunnen worden geplaatst. Bij keuze voor het groen rekening houden met de zichtlijn richting de Grote Kerk in Dordrecht.
- In de materialisatie de margezone (van 1 meter vanuit de gevel) privé-openbaar zichtbaar maken. Bijvoorbeeld door een afwijkend legpatroon van dezelfde stenen, of door middel van bolders of bloembakken.





Grondgebonden met pandsgewijze verkaveling. Balkon aan het water, met een horecavoorziening.



Bakken met groen benadrukken en begeleiden de lijnen in de doorsteek en zorgen voor een aangenaam verblijfsgebied.

EURYZAPLEIN, DE DOORSTEEK

Bebouwing en architectuur

- Bouwmassa: minimaal 9 meter gevelvlak. Variatie in hoogte is mogelijk.
- Parkeren: oplossen op binnenterrein (op maaiveld).
- Buitenruimte: tuin aan het binnenhof.
- Overgang privé-openbaar: in het ontwerp van het openbaar gebied voor het gehele Euryzapplein zal een zogenaamde margezone worden aangegeven van maximaal 1 meter vanuit de gevel ("Delftse stoep"). Deze zone behoort qua eigendom niet tot de woning maar mag wel privé gebruikt worden. Onderscheid zal worden gemaakt in bijvoorbeeld materialisatie.
- Begane grond heeft de mogelijkheid voor een flexibele, multi purpose invulling.
- Rooilijn: verspringt niet, openingen in de pleinwanden maximaal 3 meter breed welke afsluitbaar zijn door bijvoorbeeld een bijzonder hekwerk.
- Overgang naar Ringdijk mee ontwerpen
- Bedrijfsruimte mogelijk op begane grond.
- Materiaal: mag afwijken van de materiaalgebruik kadepanden en dijkwoningen, divers en kleurrijk. Wordt sterk ingegeven door wensen/voorkeuren van bewoners en is sterk pandsgewijs.
- Dakvorm: diversiteit mag.
- Ontsluiting: entree/voordeur aan het plein.
- Bergingen: op het binnenterrein (eigen terrein).
- Huisvuil: extern in containers in het openbaar gebied; onderdeel van het ontwerp openbaar gebied.





Euryzaplein met horecafunctie. Overgang tussen hoge kadepanden en lagere bebouwing in de doorsteek.



De Doorsteek: divers en kleurrijk; materialisatie wordt ingegeven door de wensen van de bewoners en is sterk pandsgewijs.

OVERGANGEN

Binnengebieden

Samenhangend met de Stedenbouwkundige hoofdpz, Kadepanden langs het water en grondgebonden woningen langs de Ringdijk, ontstaan twee binnengebieden met een eigen karakter en specifieke inrichtingseisen.

Functies zoals verblijf, spelen, groen en parkeren worden op ontspannen wijze gecombineerd met de secundaire entrees voor de kadepanden en privé tuinen bij de laagbouw. De nadruk voor wat betreft de inrichting ligt daarbij op een hofachtig karakter dat collectief gebruik en beleving bevordert.

Zorgvuldig gekozen materialen die naadloos aansluiten op die van het Euryzapplein en de hoge kades dragen zorg voor een optimale beleving. De vormgevingsprincipes van licht gebogen lijnen en vlakken versterken deze beleving bovendien.

Voor de invulling van het binnengebied kan daarom het volgende gesteld worden:

- Het binnengebied van westelijk gelegen bouwblok blijft vrij van bebouwing (m.u.v. bijgebouwen als bergingen e.d.).
- Het oostelijk gelegen bouwblok is ruimer van opzet en kan in het binnengebied eventueel nog aanvullende bebouwing krijgen in de vorm van grondgebonden woningen. De toe te voegen woonbebouwing en openbare ruimte worden dan nadrukkelijk in samenhang ontworpen met de bebouwing aan de kade (bv. aantal kadepanden, hoogte kadepanden, doorgangen naar kade, profiel/maat openbare ruimte etc.) en met een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte.
- De binnengebieden worden in basis het domein van de bewoners van de aangrenzende panden (excl. het Crescent).

- De binnengebieden zijn afsluitbaar en bestaan uit zowel privétuinen als collectieve ruimte.
- De functies parkeren, groen en spelen kunnen een plek krijgen in de binnengebieden.
- De overgangen tussen privétuinen en de collectieve ruimte maken deel uit van het ontwerp en versterken hiermee de samenhang.
- De overgang tussen het niet-openbare binnengebied en de openbare ruimte aan de zijde van De Werf wordt hoogwaardig vormgegeven.

Wanneer in de toekomst gekozen wordt om een (deels) openbaar toegankelijk binnengebied te maken, dan geldt het volgende:

- De openbare ruimte wordt zoveel als mogelijk begrensd door “voorkanten” van bebouwing, met functies die een positieve bijdrage leveren aan de beleving van deze openbare ruimte..

Overgangen openbaar - privé

De overgangen van openbaar naar privé worden zorgvuldig ontworpen. Criteria daarbij zijn:

- Overgang openbaar-privé is onderdeel van het ontwerp.
- De grondgebonden woningen hebben een duidelijke voordeur naar het openbaar gebied.
- Daar waar de erfafscheiding het openbaar gebied raakt is deze onderdeel van het ontwerp.
- Bij de woningen kan er sprake zijn van een mogelijke overgangszone, zoals een Delftse stoep of voortuin.
- Parkeerentrees zijn mee ontworpen.



De binnengebieden zijn afsluitbaar en bestaan uit zowel privé tuinen als collectieve ruimte. Functies parkeren en spelen krijgen hier een plek.



Overgangen openbaar - privé zijn onderdeel van het ontwerp, zowel bij woningen als bij horeca.

ALGEMEEN

Parkeren

Het parkeren zal vanzelfsprekend moeten voldoen aan de parkeernorm die gemeente Zwijndrecht opstelde. Voorzien wordt in twee gebouwde parkeervoorzieningen onder de kadepanden, beide toegankelijk vanaf de Ringdijk/ventweg langs de Ringdijk. De binnenhoven voorzien in een aanvullende parkeervraag voor de grondgebonden woningen en de kadepanden. De ventweg langs de Ringdijk plus het Triangel gebied vangen het bezoekers parkeren voor het restant van de vraag op. De exacte aantallen zullen in een later stadium bepaald worden wanneer inzicht ontstaat in de exacte aantallen appartementen die gerealiseerd worden.

Sociale veiligheid

Alle onderdelen van het project Euryza zullen bekeken worden vanuit het aspect van sociale veiligheid. Als toetsingscriteria gelden:

- De publieke voorzieningen op de begane grond van de bebouwing zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Blinde gevels komen niet voor. De entreehallen van de woningbouw zijn ruime en goed verlichte bouwstenen van de publieke plint.
- Woningen zijn straatgericht door woonfuncties aan de straatzijde te plaatsen. In de kadepanden aan de rivierzijde wordt ernaar gestreefd de woningen die op maaiveld liggen (zowel de éénlaagse als de tweelaagse) een eigen voordeur of terras aan de hoge kade te geven. Dit versterkt niet alleen de identiteit van deze woningen, maar verhoogt ook de gerichtheid van deze woningen op de openbare ruimte en daarmee de sociale kwaliteit.
- Als er achterkanten van bebouwing in contact met de openbare ruimte komen, dienen deze zorgvuldig ontworpen te worden.
- Het onderscheid tussen openbaar en privé is duidelijk gemarkeerd. Semi-openbare situaties komen niet voor. Er komen geen onduidelijke beheerssituaties voor.

- De deels ondergrondse parkeergarages liggen opgesloten in het bouwblok, zodat de geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Daardoor wordt voorkomen dat parkeergarages leiden tot een onherbergzame sfeer in de openbare ruimte.
- Er zijn geen openbare ondergrondse parkeergarages opgenomen in het plan.
- De openbare ruimte is helder georganiseerd, overzichtelijk en wordt goed verlicht. Er doen zich geen dode hoeken voor, of plekken waar men zich kan verschuilen of die uitnodigen tot ongewenst gedrag.

Integratie van nutsvoorzieningen

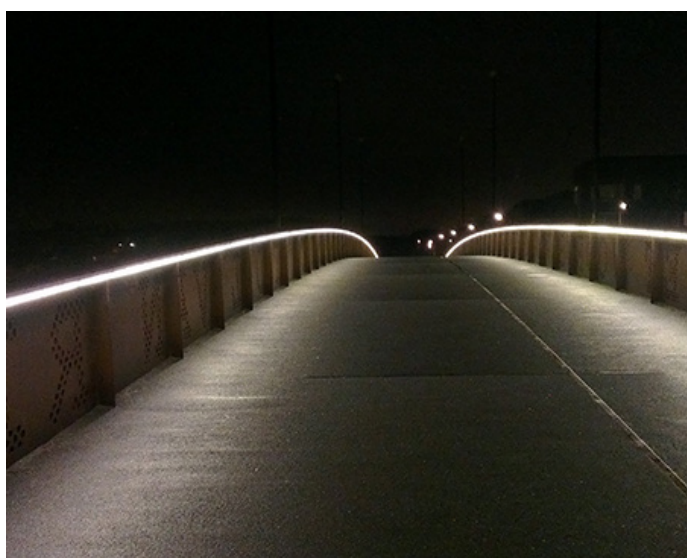
In het project Euryza worden alle nutsvoorzieningen opgenomen in het ontwerp van het totaalplan. Voorkomen dient te worden dat her en der losse (trafo-) kasten in de openbare ruimte staan. Dat beeld past niet bij de grote bebouwingsdichtheid van het project Euryza en de daarmee samenhangende beperkte maat van de openbare ruimte. Ook het gestelde kwalitatieve ambitieniveau voor de openbare ruimte, alsmede de hoge gebruiksdruk dwingen tot een geïntegreerde oplossing.

Voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling

Op basis van het in de gemeente Zwijndrecht gehanteerde systeem van afvalinzameling wordt gekozen voor een in het totale plan geïntegreerde oplossing voor afvalinzameling. Voor de woningen worden in principe voorzieningen in de openbare ruimte aangebracht in een nader te bepalen containersysteem. Mogelijk ondergronds als het 50 meter uit de kruin van de dijk komt te liggen. Bij voorkeur niet in de primaire routes. Voor bovengrondse containers zou er gekeken kunnen worden naar de grens met de Werf. De loopafstand is max. 125 meter. Deze uitwerking is gebaseerd op het uitgangspunt dat het systeem van afvalinzameling de openbare ruimte, de binnenhoven en de gevels van de gebouwen niet zal mogen ontsieren.



Woonfuncties aan de straat. Afsluitbare binnengebieden en goede overgangen tussen privé en openbaar.



De openbare ruimte wordt goed verlicht. Nutsvoorzieningen worden architectonisch opgenomen binnen het plan.

SAMENVATTING KWALITATIEVE WAARDEN

Algemeen

Het plan zal in hoofdlijnen moeten voldoen aan:

- Met de nieuwe ontwikkelingen op het Euryzaterrein wordt een balkon aan de Oude Maas gevormd waarbij een ontmoetingsplek op het Euryzaplein wordt gecreëerd.
- Euryza dient zich zowel te manifesteren als 1 geheel, als zich te voegen in een samenhangend en continu totaalbeeld tussen de rivieroever van de Oude Maas en de Ringdijk.
- Openhouden van de zichtas vanaf het binnendijkse bestuurlijk centrum op de Grote Kerk van Dordrecht. Verbeteren van de verbinding binnendijs gebied – rivieroever.
- De voornaamste openbare ruimten zijn de dijkzone, de doorsteek met pleinruimte aan de kade en de kadezone zelf met de ruimtelijke beleving van de rivier. Samen vormen ze de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan.
- De verschijningsvorm van de kadepanden als geheel dienen als passtuk tussen het grootschalige en repetitieve gevelbeeld van Westkeetshaven en de losse pandsgewijze gebouwen aan de Werfzijde.
- Het palet van kleuren zorgt voor afwisseling maar ook voor de onderlinge samenhang.
- In het blok aan de zijde van De Werf wordt door het maken van openingen tussen de blokken een opmaat gevormd naar de losse korrel van De Werf.
- De kadepanden zijn, daar waar mogelijk, alzijdig georiënteerd. Daarom zijn de entrees aan zowel de hoge kade, als aan het binnenterrein gesitueerd en manifesteren de voor- en achtergevels zich met dezelfde architectonische expressie.
- Aan de dijk bestaat de bebouwing vooral uit rijen grondgebonden woningen. Hier is sprake van een individuele woonexpressie in een grotere familie. Een herkenbare woning, met specifieke architectonische details waardoor een duidelijk adres ontstaat.
- De bebouwing (aan de zichtas) vormt tevens het koppelstuk tussen de zogenaamde “lintbebouwing” aan de dijk en de kadepanden aan de Oude Maas. Dit betekent dat hier een meer pandsgewijze verkaveling zal plaatsvinden van grondgebonden woningen en dat de straat qua gebouwhoogte oploopt naar de kadepanden.
- In beginsel wordt gebouwd in de rooilijn.
- Overgangen privé – openbaar worden in het ontwerp meegenomen, met als doel de gehele openbare ruimte van het Euryzaterrein op een duidelijke en overeenkomende manier vorm te geven.

Maaskade

- Uitgangspunt is een geparcelleerde stedelijke wand.
- De kadepanden hebben een autonoom ontworpen gevelbeeld, passend binnen het betreffende kleurenpalet.
- Rooilijn kadepanden aan de kade verspringen ten opzichte van elkaar, met overkragende balkons, gesloten wanden
- Aandacht voor dakvorm (plat dak / setback / dakrand / kap)
- Ankerpunten op regiekaart bepalen onderlinge verhoudingen van de kadepanden (hoogte, sprongen in rooilijn etc.)
- Bouwhoogten: 4 tot 10 lagen, conform regiekaart

Ringdijk

- Als opgave voor de Ringdijk geldt dat de bebouwing een bepaalde mate van eenduidigheid in zich heeft, waaraan je het project Euryza herkent.
- Blokjes van 3 tot 4 aaneengeschakelde woningen die een familie van architectuur zijn vormen een aaneengeregen wand, die tezamen één ensemble vormen, passend binnen het kleurenpalet.
- Thema's die voorkomen zijn ritmiek, schakeringen in de gevel door middel van terug liggende delen of door materiaalverschillen. In het verlengde van de pandsgewijze verkaveling van de woningen aan het Euryzapplein is herkenbaarheid van de woning hier ook van belang, aansluitend op de aanwezige architectuur aan de Ringdijk.
- Rooilijn maakt een geleiding naar het Euryzapplein en is opgebouwd uit segmenten.
- Aandacht voor dakvorm (plat dak / setback / dakrand / kap)
- Bouwhoogten: 3 tot 4 lagen

Euryzapplein / doorsteek

- Een meer gevarieerd gevelbeeld, inherent aan de historische assen lopend naar de rivier.
- Pandsgewijze verkaveling, variatie passend binnen het kleurenpalet.
- Zo veel mogelijk levendigheid aan het Euryzapplein.
- Een mogelijk flexibele invulling van de plinten van de woningen
- Het 'horecapplein' vormt de schakel tussen het individuele woonhuis in de woonstraat en de individuele geschakelde panden aan het water.
- Aandacht voor dakvorm (plat dak / setback / dakrand / kap)
- Bouwhoogten: 3 tot 5 bouwlagen

BEELDREGIEPLAN

17 december 2015