

Beeldkwaliteitsplan Terborgseweg | Doetinchem

Buro Dwarsstraat | 22 april 2024

Beeldkwaliteitsplan Terborgseweg Doetinchem | 22 april 2024

Opgesteld door:
Buro Dwarsstraat | Arjan van der Laan

In opdracht van:
Doetinchem Stationskwartier B.V.

Gebruikt beeldmateriaal: Buro Dwarsstraat, Weusten Liedenbaum Architecten, Bedaux de Brouwer, EVE architecten, Mecanoo, Boerie Studio, KOW, Level of Detail, SAB, Nanda Sluijsmans, gemeente Doetinchem en onbekende bronnen

Stedenbouwkundige modellen, kaartmateriaal en tekeningen: Weusten Liedenbaum Architecten, SAB, gemeente Doetinchem en Buro Dwarsstraat

Inhoud

1 Inleiding	**5**
2 Analyse huidige situatie	**7**
3 Stedenbouwkundige massastudie	**17**
4 Spelregels beeldkwaliteit	**21**


Oude IJssel
oude centrum
Planlocatie
spoorlijn Arnhem - Winterswijk
Station
Oude IJssel

1 | Inleiding

Op een zichtlocatie naast het station in Doetinchem, tussen de Terborgseweg en de Stationsstraat, ligt een braakliggend stuk terrein. Op deze locatie stonden in het verleden enkele woningen en loodsen. In 2018 zijn ze gesloopt zodat een nieuwe ontwikkeling kan worden opgestart.

De ontwikkeling sluit aan op de in opdracht van de gemeente ontwikkelde omgevingsvisie: Agenda voor de binnenstad. Bovendien heeft de gemeente Doetinchem de ambitie om in de komende jaren te groeien van de huidige 58.000 inwoners tot 70.000 in 2036. Om dit te realiseren zijn binnenstedelijke ontwikkelingen en verdichting noodzakelijk.

Het is de bedoeling dat er nieuwe woningen worden gebouwd op deze plek, in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Hiervoor is een stedenbouwkundige analyse en massastudie gemaakt door Weusten Liedenbaum architecten. Deze studie vormt de basis voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is een handvat voor architecten. Het is tevens het toetsingskader voor bouwplannen.

Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Doetinchem en door de Welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen.

Het beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan. Dit is ter beoordeling aan zowel de stedenbouwkundige van de gemeente als de Welstandscommissie.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.



Doetinchem 1557


Terborgseweg 1969


Luchtfoto1953

2 | Analyse huidige situatie

De locatie waar dit beeldkwaliteitsplan voor is gemaakt ligt op een mooie beeldbepalende plek, naast het station in Doetinchem. De Terborgseweg, die er langs loopt, is één van de uitvalswegen van het centrum van Doetinchem, die van oorsprong naar Gaanderen en Terborg liep, maar die tegenwoordig ook de verbinding vormt tussen enkele woonwijken en het centrum.

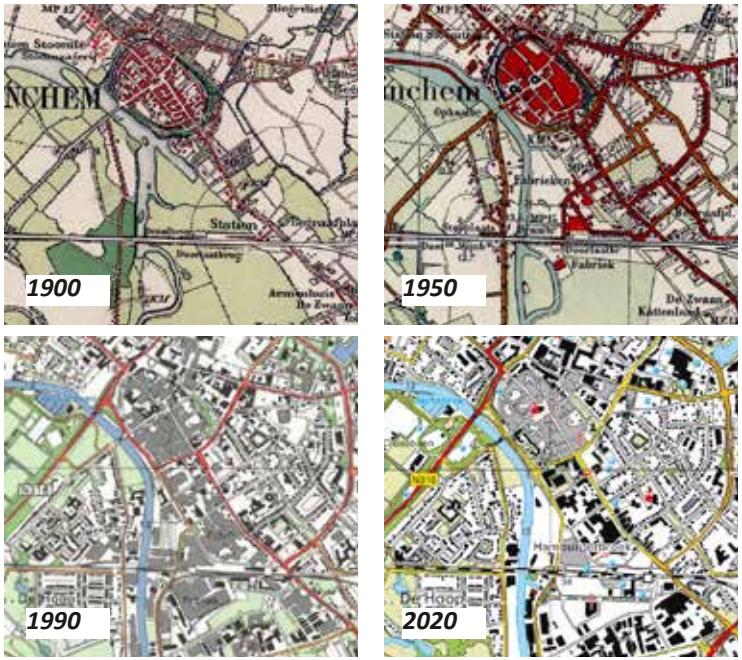
Geschiedenis

De eerste vermeldingen van de stad Doetinchem dateren al van voor het jaar 900. De stad ontstond aan de oude IJssel op een kruispunt van wegen. Rond 1100 begon Doetinchem te groeien, waarna ter bescherming een stadsmuur werd aangelegd. Dit leidde in 1236 tot stadsrechten. Tot ver in de negentiende eeuw blijft de omvang van Doetinchem grotendeels beperkt tot de oude stad. Deze structuur van de ommuurde stad met daarin centraal gelegen de kerk zijn tot op heden goed af te lezen.

In 1885 word de spoorverbinding tussen Zevenaar en Winterswijk aangelegd. Tevens wordt het laatste stuk spoor van Ruurlo naar Doetinchem gerealiseerd waar mee een directe verbinding met Hengelo (Ov) ontstaat. Station Doetinchem ligt dan nog een stuk buiten de stad aan de Terborgseweg. In de 50 daaropvolgende jaren ontstaat er bedrijvigheid tussen het centrum, de Terborgseweg, de Oude IJssel en het spoor. Het industriegebied Hamburgerbroek ontstaat.

Tegenwoordig wordt het gebied nog steeds gekenmerkt door bedrijvigheid, de papierfabriek is daar een goed voorbeeld van. De bedrijvigheid in het gebied staat echter onder druk. Bedrijven worden uitgeplaatst en woningbouw vult de vrijgekomen locaties. De eens zo belangrijke verbinding met de oude IJssel wordt inmiddels door het woningbouwplan Iseldoks gescheiden van de industrie.

Het herontwikkelen van de “Stationslocatie Doetinchem” gelegen tussen de Terborgseweg, de Stationsstraat en het stationsplein vormt een logisch vervolg op de reeds gerealiseerde ontwikkelingen in het voormalige bedrijven- en industrieterrein Hamburgerbroek.




1


2


3


4


5


6


7


8

Huidige situatie

Het stationsgebied heeft een grootschaliger karakter. Aan de zuidzijde van het spoor bepalen de kantoorgebouwen van onder andere de Rabobank, de Belastingdienst en de Politie de schaal (1). Het zijn forse volumes met een bouwhoogte variërend van drie tot zes lagen. Zowel tussen deze gebouwen als in de directe omgeving is veel ruimte gelegen, enerzijds ingevuld met parkeerterreinen en anderzijds als braakliggend terrein. Ten noorden van het spoor is het de nieuwbouw op het voormalige Intermeco terrein dat de schaal bepaald. Boven op een commerciële plint zijn daar drie tot vier woonlagen gerealiseerd (4). De papierfabriek, tenslotte, bestaat uit een samengesteld geheel van hallen, schuren, silo's en schoorstenen. Het heeft alle karakteristieken van een in de tijd gegroeid industrieel complex (3).

Het kleinschalige stationsgebouw (2) stamt uit 1983. Het was één van de eerste ontwerpen van architect Kilsdonk, destijds stationsarchitect van de NS. Het gebouw is een bijzonder voorbeeld van de stilistische omslag die in de jaren tachtig plaatsvond in de stationsarchitectuur, waarbij de stationsontwerpen weer meer uitgesproken werden. Bij dit station zijn met name de compositie van de geometrische en plastische volumes in combinatie met de glazen lichtwanden opvallend. Op een deel van het dak is een daktuin aangelegd.

De Terborgseweg is een van de oude invalswegen van Doetinchem. De historische lintbebouwing wordt afgewisseld met bedrijfsmatige bebouwing. Het gebruik is divers, naast bedrijfsmatig gebruik (5) wordt er gewoond, zijn er winkels en horeca (6). De bebouwing bestaat met name uit gebouwen met een kleine korrelgrootte en een maximale bouwhoogte van twee tot drie lagen. Naar mate je dichter bij het centrum komt vergroot de korrel en de bouwhoogte.

De openbare ruimte rondom plangebied heeft nu een enigszins dubbel karakter. Het stationsplein, de stationsstraat en de Terborgseweg hebben in de afgelopen jaren een herinrichting ondergaan met veel ruimte voor groen (7). Dit geeft dit gebied een hoogwaardige uitstraling. Daarnaast vormt de fietsenstalling van het station, het grote P+R terrein en de op de achtergrond aanwezige papierfabriek een minder fraai beeld (8).



Stationsplein



fraaie openbare ruimte bij statiom



Stationsplein



fietsenstallingen



parkeren op maaiveld

Industrie



industrie aangrenzend aan parkeerplaats



papierfabriek



industriële bebouwing

Omgeving Station



skate voorziening en gebouw Rabobank



eigentijdse appartementen



verschillende functies naast elkaar



parkeren op maaiveld en fietsenstallingen

Terborgseweg



grondgebonden woningen, appartementen, bedrijvigheid en detailhandel



industriële bebouwing zuidzijde Terborgseweg



ook kleinschalige woonbebouwing zuidzijde Terborgseweg

Structuurschets Spoorzone

Wat betekenen de bouwstenen op de kaart? Hiervoor hebben we een 'ruimtelijk raamwerk' op hoofdlijnen opgesteld. Het geeft een samenhangend beeld van hoe we het gebied voor ons zien.

Groene en gezonde leefomgeving

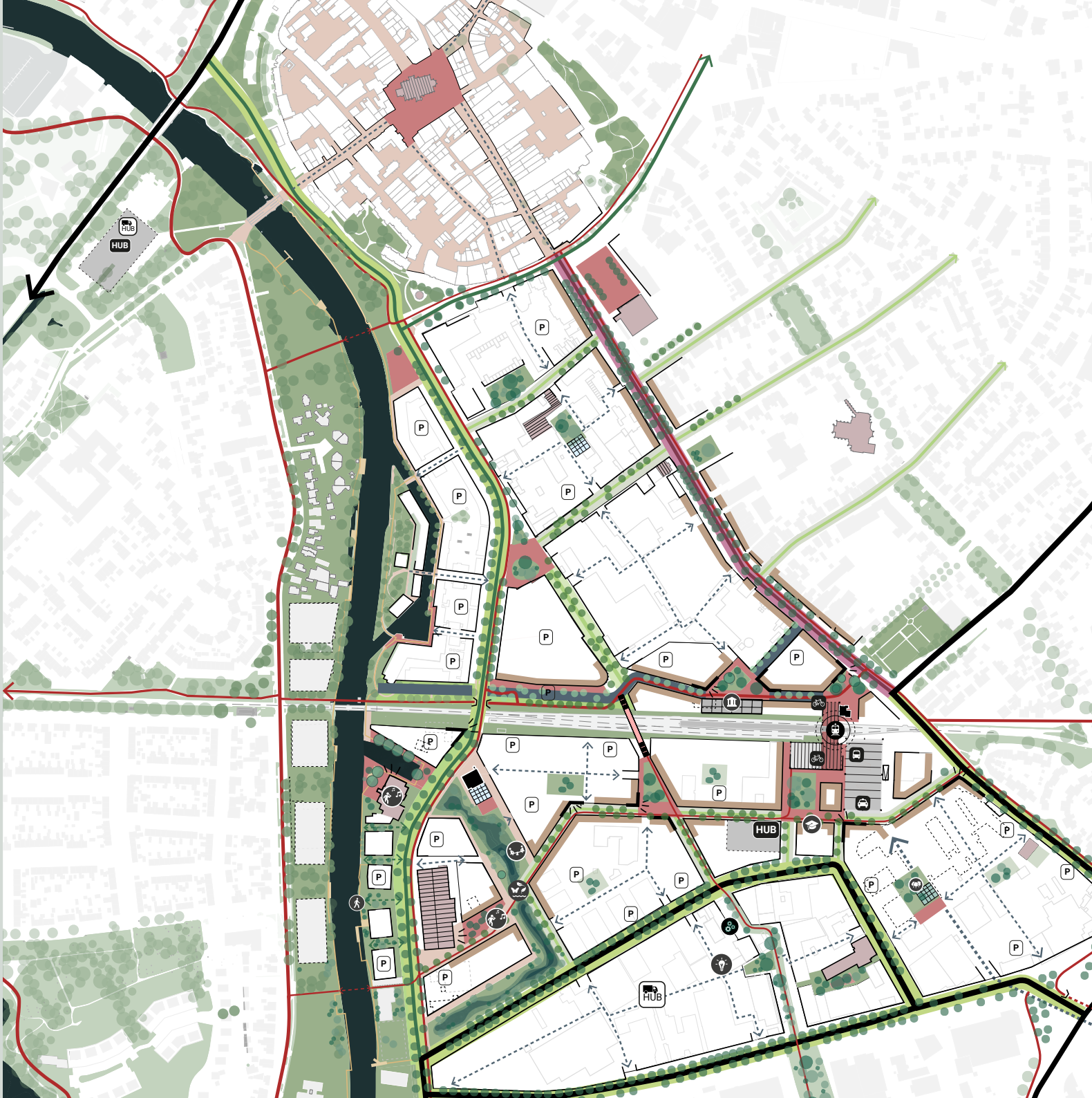
- Ontsluitingsweg
- Laan
- Stadsstraat
- Dwarsstraat
- Paden
- Indicatieve paden
- Indicatieve doorsteken naar de Oude IJssel
- Indicatieve groene binnentuinen
- Park met wadi
- Groenstructuur omgeving
- Pleinen
- Parken
- Bestaande hoofdwinkelstraten binnenstad
- Indicatieve voetgangersverbinding over het spoor
- Boardwalk aan Oude IJssel
- Flaneersteiger

Hub van stad en Achterhoek

- Fietsroutes
- Fiets- en voetgangersbrug over de Oude IJssel
- Fietstunnel
- Treinstation
- Treinplatform
- Treinspoor
- Fietsenstalling
- Busstation
- Taxistandplaats
- Onderzoek hub
- Onderzoek logistieke hub
- Indicatief ruimtegebruik Park+Ride
- Indicatieve parkeervoorziening

Doetinchemse stedelijkheid

- Potentiële ontwikkellocatie buiten plangebied spoorzone
- Hoekaccenten
- Voorkanten aan de straat
- Actieve plinten
- Indicatieve ontwikkeling langs de Oude IJssel
- Bestaande gebouwen plangebied
- Bestaande gebouwen context Doetinchem
- Karaktervolle gebouwen
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen
- Cultureel/maatschappelijk functie
- Kas/bijzondere functies



Structuurschets Spoorzone

De Structuurschets Spoorzone geeft een doorkijk naar de toekomst in 2036. Deze visie bestaat uit drie bouwstenen. Met de eerste bouwsteen ‘Een gezonde en groene leefomgeving’ wordt de openbare ruimte getransformeerd tot een aantrekkelijke en groene ruimte. Er is veel ruimte voor groen, water en biodiversiteit. Behoud en transformatie van waardevolle gebouwen is belangrijk. De spoorzone vormt tegelijkertijd een testruimte, aanjager en een voorbeeld voor de Cirkelregio de Achterhoek.

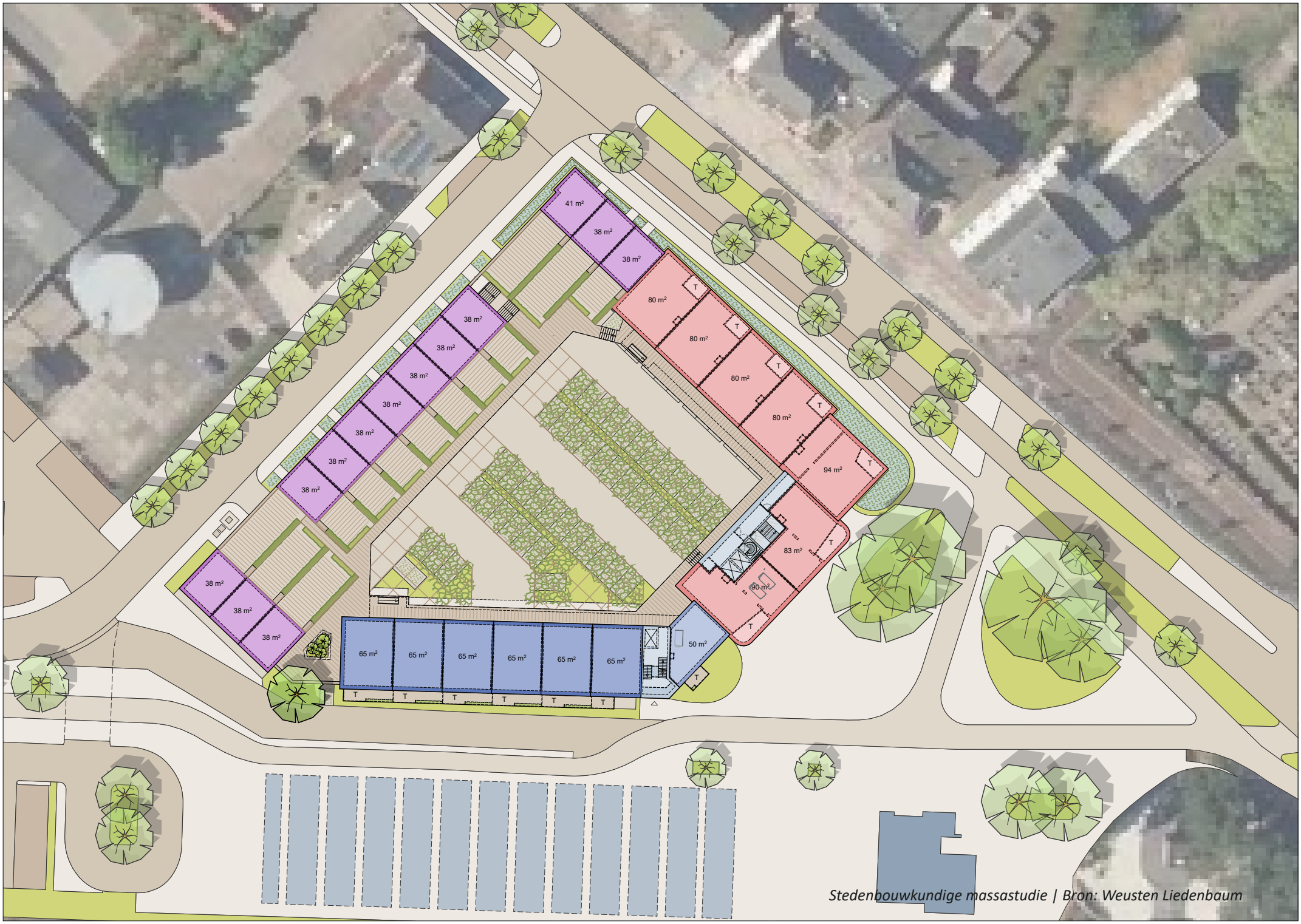
De tweede bouwsteen is ‘Hub van stad en Achterhoek’. In deze bouwsteen staat de mobiliteit centraal. Uitgangspunt is dat de (openbare) ruimte ontworpen wordt vanuit de voetganger en de fietser. De ruimte direct rond het station wordt zo georganiseerd, zodat de eerste aanblik vanuit het station aantrekkelijk is.

Met de derde bouwsteen wordt verder gebouwd een ‘Doetinchemse stedelijkheid’. Het zijn de mensen en het samenleven die de stad maken. Nieuwe plannen dragen bij aan interactie tussen mensen. Er is plek voor iedereen. Woningen, kantoren, productie, onderwijs en voorzieningen worden gecombineerd. Verschillende gebieden krijgen een eigen karakter, kleuring en ontwikkelmogelijkheden.

Voor de locatie aan de Terborgseweg, waarvoor dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld, geldt dat er stedelijkheid kan worden toegevoegd. De visie biedt de mogelijkheid om een bebouwingsaccent te maken van 12 lagen aan het plein voor het station. De overige bebouwing op deze locatie kan vijf tot acht lagen hoog zijn. Parkeren dient plaats te vinden in het binnengebied.

Aan de westzijde komt een nieuw plein met een museum en horeca.





Stedenbouwkundige massastudie | Bron: Weusten Liedenbaum

3 | Stedenbouwkundige massastudie

De stedenbouwkundige massastudie is opgesteld door Weusten Liedenbaum architecten.

De omgeving van het plangebied, het historisch gegroeide karakter ervan en de functie die het heeft binnen de context van Doetinchem is van invloed op de locatie. Maar ook zaken als het geluid van de fabriek, de Terborgseweg en in mindere mate van het spoor hebben effect op de planontwikkeling op de locatie.

De nieuwe ontwikkeling zal antwoord moeten geven op diverse vraagstukken. Hoe het gewenste programma op de locatie vorm krijgt in relatie tot de geluidsbelasting vanuit de omgeving is daar één van. De relatie van de ontwikkeling met de directe omgeving, de stad als geheel en met het verleden van de plek is een tweede vraagstuk. Hoe dit tot het visitekaartje van de stad leidt is de uitdaging waarbij het creëren van een prettige leef- en verblijfsomgeving voor de toekomstige bewoners en gebruikers van de stationsomgeving uitgangspunt is.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit diverse bouwmassa's die aan elkaar zijn gekoppeld en die zich presenteren als een ensemble. Het hoge gebouw aan het stationsplein springt eruit als icoon, de rest van de bebouwing is daaraan ondergeschikt.

In het ontwerp zitten nuances qua schaal en uitwerking op basis van ligging en oriëntatie.



Nieuwe situatie | Bron: Weusten Liedenbaum



Vogelvlucht zijde Terbergseweg (zuidzijde)

De iconische toren bestaat uit circa 11 lagen. Het heeft enerzijds een functie die de planlocatie ontstijgt en die anderzijds de drie plandelen zal verbinden. Het wordt een markant gebouw dat geworteld is op de plek en tegelijkertijd van afstand het stationsgebied markeert. De toren wordt niet alleen opvallend door de hoogte maar ook door de architectuur. In de plint komt een commerciële ruimte, op de verdiepingen komen appartementen.

Het plandeel aan de Terborgseweg wordt qua massa afgebouwd richting de bestaande bebouwing. Het beeld dat ontstaat is wisselend en geleed. Het deel op de hoek met de Stationsstraat bestaat uit grondgebonden woningen van maximaal vier lagen met een plat dak, en sluit daardoor aan op de korrelgrootte van de directe omgeving. De bouwmassa wordt hoger richting de toren en bestaat in dat deel uit appartementen.

Aan de Stationsstraat komen grondgebonden woningen van drie tot vier lagen hoog, met achtertuinen op het parkeerdek. Het bouwblok op de hoek bij het spoor reageert op het toekomstige museumplein en heeft een commerciële functie in de plint met daarboven woningen.

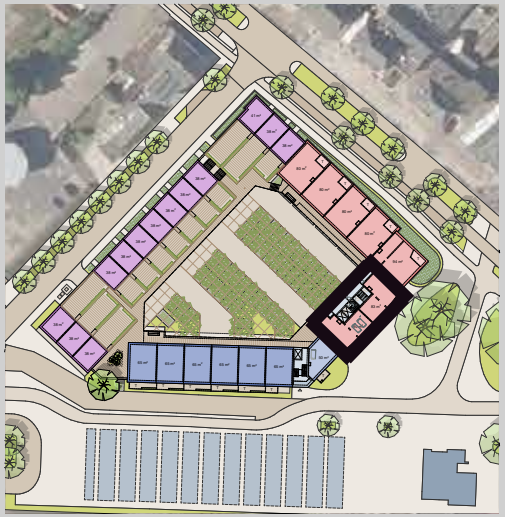
Het plandeel dat evenwijdig aan het spoor ligt sluit aan op de stationsomgeving in grotere zin. Grotere massa's zoals de kantoren van de Rabobank en de Belastingdienst bepalen de schaal van de omgeving. Het oostelijke deel van het Intermeco- terrein heeft een vergelijkbare schaal. Het voorgestelde eenduidig vormgegeven appartementenblok is zes lagen hoog.

Alle bouwblokken krijgen opgaand groen tegen de gevels, behalve het hoge appartementengebouw, dat groen op de balkons krijgt.

Parkeren
Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden ingevuld. Het parkeren zal op maaiveld op het binnenterrein plaatsvinden, uit het zicht van de omgeving. Dit hof is voor auto's toegankelijk via de Stationsstraat.

Het parkeerterrein krijgt door het gebruik van bomen, plantenbakken en pergola's een groene en prettige uitstraling.









commerciële plint, transparant





warme uitstraling door materiaal en kleur



moderne, eigentijdse vormgeving



mogelijke kleur en materiaal plint



mogelijke kleur en materiaal toren



kleuren secundair materiaal (bijv. kozijnen, gevelelementen)

windschermen op terrassen of op balkons







groen op balkons, klimplanten langs gevels

4 | Spelregels Beeldkwaliteit

De doelstelling in dit beeldkwaliteitsplan is dat de verschillende gebouwen dusdanig ontworpen worden dat ze een kwalitatieve impuls gaan zijn voor deze locatie, dat ze ondanks duidelijke verschillen toch een samenhangend ensemble gaan vormen en dat architectuur, kleuren en materialen van gebouwen en buitenruimte een passend geheel gaan vormen. Uitzondering hierop vormt de “iconische toren”, die qua massa, architectuur en kleuren en materialen verre familie is van de overige delen, maar wel een eigen identiteit heeft, omdat dit gebouw door de hoogte het plangebied “overstijgt”. Deze toren krijgt een vorm en uitstraling die past bij een warm woongebouw.

Windhinder

Doordat de toren bestaat uit maximaal 12 bouwlagen, kan windhinder optreden. Bij de uitwerking van de toren wordt waar mogelijk rekening gehouden met het optreden van windhinder (mogelijkheden om windhinder te beperken zijn bijv. het plaatsen van bomen en/of terrasschermen op maaiveld, toepassen van klimplanten langs balkons en gevels, plantenbakken en/of windschermen op balkons of door de vormgeving van balkons).

Spelregels iconische toren

Het gebouw wordt markant en herkenbaar met een moderne, eigentijdse, groene vormgeving. De hoofdvorm is eenduidig. Bovenop een commerciële plint worden appartementen gerealiseerd met een alzijdige uitstraling. Op de hoeken van de appartementen komen balkons, die voorzien worden van groen. De plint krijgt een duidelijk andere uitstraling (en kleur- en materiaalgebruik) dan de bovengelegen appartementen.

De overige spelregels voor de toren zijn:

Situering en massa

- maximaal 12 lagen met plat dak;
- commerciële plint van minimaal 3.50 meter hoog;
- alzijdige uitstraling van de lagen boven de plint;
- plint heeft een transparante uitstraling. Gesloten delen zijn mee-ontworpen en reageren op de omliggende ruimte;
- bergingen worden inpandig opgelost.

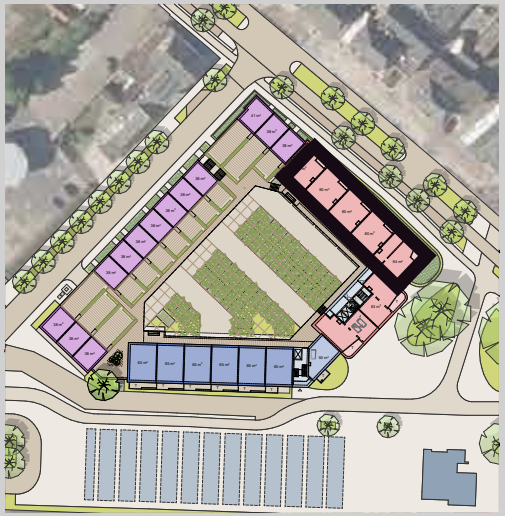
Architectuur

- markante, eigentijdse architectuur, gebouw met een warme uitstraling;
- zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entrees;
- functie van de plint komt tot uitdrukking in de vormgeving;
- groen maakt onderdeel uit van het ontwerp van de balkons;
- balkons zijn inpandig of kragen subtiel uit en dragen bij aan het beeld van de iconische toren;
- verticale parcellering.

Kleuren en materialen

- functie van de plint komt tot uitdrukking in het kleur- en materiaalgebruik, de uitstraling wordt ruw/robuust, bijvoorbeeld baksteen in donkere tinten of natuursteen in combinatie met glas;
- voor de verdiepingen is de uitstraling afwijkend, bijvoorbeeld door het gebruik van hout, baksteen of plaatmateriaal, in natuurlijke warme kleuren in combinatie met glas. Beton is ondergeschikt.

Parcellering gevels, mogelijkheid beperkte setback bovenste laag







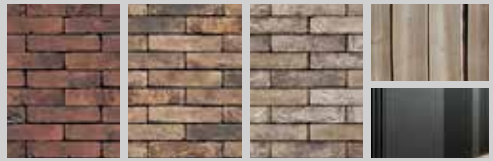
mogelijkheid beperkte setback bovenste laag



mee-ontworpen buitenruimte voorzijde



groene gevels



mogelijke kleur en materiaal gevels



kleuren secundair materiaal (bijv. kozijnen)

Spelregels appartementen Terborgseweg

De appartementen aan de Terborgseweg reageren op de omgeving, voor wat betreft massa, gevelritme en kleur- en materiaalgebruik. Het beeld dat ontstaat is wisselend en geleed. Er moet duidelijk een onderscheid in hiërarchie komen tussen dit appartementengebouw en de iconische toren. Dat kan bijvoorbeeld door terugliggende bovenste laag, maar ook andere middelen in vorm, materiaal en/of kleur kunnen hiervoor worden ingezet. De overige spelregels voor deze woningen zijn:

Situering en massa

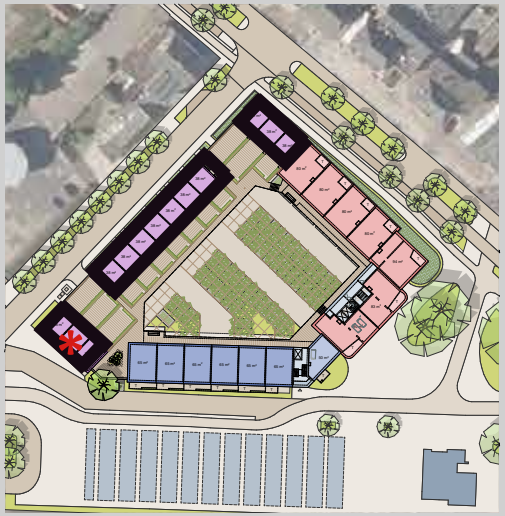
- woningen georiënteerd op de Terborgseweg;
- een eenvoudige vierkante of rechthoekige hoofdvorm van bebouwing;
- geleding in de gevels, niet één groot bouwblok;
- kleine voortuin of buitenruimte;
- inpandige balkons aan de Terborgseweg;
- bergingen zijn vanaf de straat niet zichtbaar.

Architectuur

- stoere, eigentijdse baksteen architectuur;
- zorgvuldig vormgegeven gevels met speciale aandacht voor gevelopeningen, dakranden en hoekoplossingen;
- gevels hebben diepte en reliëf;
- gevels krijgen een verticale geleding;
- mogelijkheid afwijkende bovenste laag, bijvoorbeeld door een beperkte setback, om het onderscheid tussen dit gebouw en de toren te vergroten;
- hoekwoningen die grenzen aan de openbare ruimte krijgen een tweezijdige uitstraling;
- mogelijkheid groene gevels en groene balkons;
- zonnepanelen worden geïntegreerd op het dak;
- overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Kleuren en materialen

- baksteen in warme complementaire kleuren;
- baksteen kan gecombineerd worden met een ander materiaal (ondergeschikt), zoals hout of plaatmateriaal;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn bij voorkeur van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;



beplanting levert bijdrage aan biodiversiteit



groene gevels



mee ontworpen buitenruimte voorzijde





verticale geleding gevels



groene uitstraling en pergola's achterzijde



mogelijke kleur en materiaal gevels



mogelijke kleur en materiaal plint



kleuren secundair materiaal (bijv. kozijnen)

Spelregels grondgebonden woningen

De grondgebondenwoningen aan de Terborgseweg en Stationsstraat reageren op de omgeving, voor wat betreft massa, gevelritme en kleur- en materiaalgebruik. Het bouwblok aan de westzijde, aangeduid met ✱ op de kaart op de vorige bladzijde, vormt hierop een uitzondering. Dit blok reageert op het toekomstige museumplein, en krijgt een plint met daarboven woningen. De spelregels voor de woningen in dit deelgebied zijn:

Situering en massa

- woningen georiënteerd op de Terborgseweg en Stationsstraat;
- een eenvoudige vierkante of rechthoekige hoofdvorm van bebouwing;
- kleine voortuin of buitenruimte, een achtertuin aan de binnenzijde op het dek;
- meest westelijke bouwblok betreft een nieuwe pleinwand en krijgt een plint met woningen er boven;
- de plint heeft een transparante uitstraling. Gesloten delen zijn mee-ontworpen en reageren op de omliggende ruimte.

Architectuur

- stoere, eigentijdse baksteen architectuur;
- zorgvuldig vormgegeven gevels met speciale aandacht voor de entrees, gevelopeningen, dakranden en hoekoplossingen;
- gevels hebben reliëf en een verticale geleding;
- mogelijkheid beperkte setback bovenste laag;
- hoekwoningen die grenzen aan de openbare ruimte krijgen een
- tweezijdige uitstraling;
- het meest westelijke gebouw (✱) krijgt een enigszins afwijkende architectuur, met een plint met daarboven appartementen. Dit gebouw is een eigen architectonische eenheid door onder andere het ontbreken van een parcellering in de gevel;
- zonnepanelen worden geïntegreerd op het dak;
- overige duurzame voorzieningen kunnen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

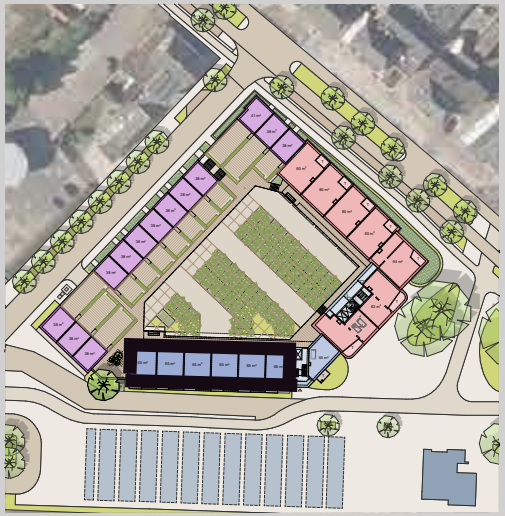
Kleuren en materialen

- baksteen in warme complementaire kleuren
- baksteen kan gecombineerd worden met een ander materiaal (ondergeschikt), zoals hout of plaatmateriaal;
- functie van de plint van het meest westelijke gebouw komt tot uitdrukking in het kleur- en materiaalgebruik, de uitstraling wordt ruw/robuust, bijvoorbeeld baksteen in donkere tinten of natuursteen in combinatie met glas;
- groen maakt onderdeel uit van de uitstraling van het gebouw, en groeit bij de gevels omhoog;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn bij voorkeur van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

Overig

- mee-ontworpen buitenruimte aan de voorzijde (bijvoorbeeld bestrating, een bankje, een groene wadi) ofwel een groene haag als erfscheiding.
- overgang vormgeven achterste perceelsgrens op het dek;
- mogelijkheid om hier een haag of (constructie met) kamperfoelie of klimop mogelijk maken.

eenduidige bouwmassa





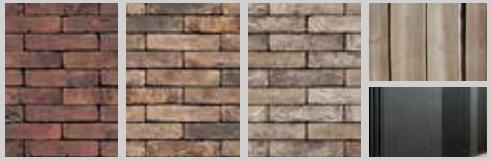




groene gevels







mogelijke kleur en materiaal gevels



kleuren secundair materiaal (bijv. kozijnen)

Spelregels appartementen langs het spoor

De appartementen aan de zijde van het spoor reageren op de omgeving, voor wat betreft massa, gevelritme en kleur- en materiaalgebruik. Het pand krijgt één eenduidige hoofdvorm. De bovenste laag kan afwijkend zijn ten opzichte van de rest van het gebouw. Er moet duidelijk een onderscheid in hiërarchie komen tussen dit gebouw en de iconische toren. Dat kan bijvoorbeeld door terugliggende bovenste laag, maar ook andere middelen in vorm, materiaal en/of kleur kunnen hiervoor worden ingezet.

De overige spelregels voor dit bouwblok zijn :

Situering en massa

- woningen georiënteerd op het spoor;
- eenvoudige vierkante of rechthoekige hoofdvorm van bebouwing, afwijkende bovenste laag is mogelijk;
- kleine buitenruimte op de begane grond;
- uitkragende balkons;
- mogelijke gesloten delen van de plint zijn mee-ontworpen en reageren op de omliggende ruimte;
- bergingen worden inpandig opgelost.

Architectuur

- stoere, eigentijdse baksteen architectuur;
- zorgvuldig vormgegeven gevels met speciale aandacht voor de entrees, gevelopeningen, dakranden en hoekoplossingen;
- gevels hebben diepte en reliëf;
- mogelijkheid afwijkende bovenste laag, bijvoorbeeld door een beperkte setback, om het onderscheid tussen dit gebouw en de toren te vergroten;
- mogelijkheid groene gevels en groene balkons;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak;
- overige duurzame voorzieningen kunnen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Kleuren en materialen

- baksteen in warme complementaire kleuren
- baksteen kan gecombineerd worden met ander materiaal, zoals hout, leisteen of plaatmateriaal;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn bij voorkeur van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

Overig

- mee-ontworpen buitenruimte aan de voorzijde ofwel een groene haag als erfscheiding.

