



Stedenbouwkundige verkenning

Kompas-locatie en Admiraalsplein, locatie 1a
Wielwijk

30-04-2020

DORDRECHT



Parklint Wielwijk

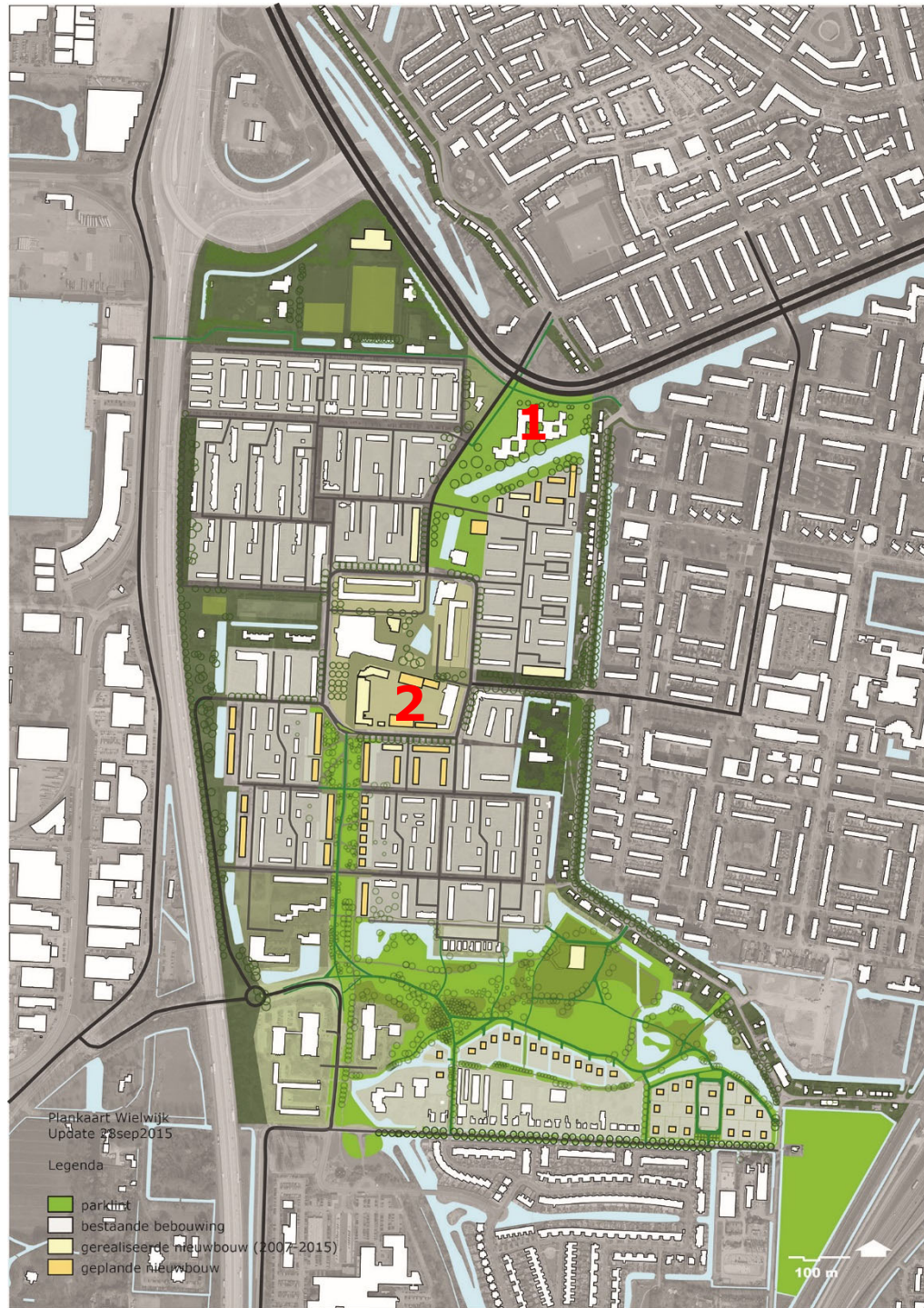
STEDENBOUWKUNDIG KADER

Gemeente Dordrecht - 15 december 2015



uit:
Stedenbouwkundig
kader Parklint (2015)





1. Kompas-locatie
2. Locatie Admiraalsplein



1. De Kompas-locatie

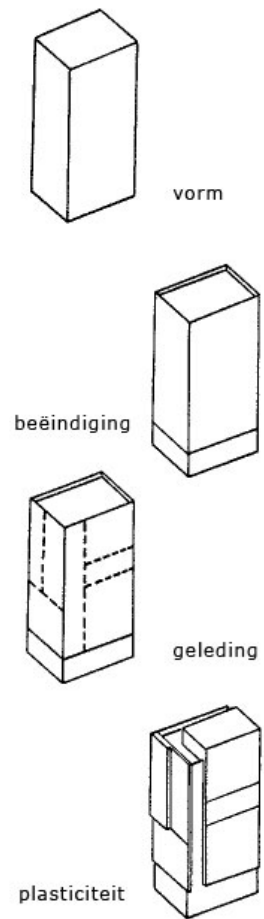
- Netwerken**
- == Hoofdautonetwerk
 - Hoofd fietsnetwerk
 - Waternetwerk
- Hoofdstructuur**
- 1. Admiraalsplein
 - 2. Tromptuinen
 - 3. Wielwijkpark
 - 4. Doormanpark
 - 5. Westvoeg
 - 6. Oostvoeg
 - 7. A16-zone
 - 8. Sportpark
 - 9. Campus
- Woonvelden**
- 10. Reddersbuurt
 - 11. Zuidoostkwadrant
 - 12. Zuidwestkwadrant
 - 13. Noordwestkwadrant
 - 14. Zeehavenbuurt
 - 15. Reeweg-Zuid



uit: Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009)



uit: Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009)



Referentiebeeld Woontoren (1.)

Architectonische opbouw van de woontoren

uit: Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009)



Legenda

- parkland
- bestaande bebouwing
- gerealiseerde nieuwbouw (2007-2016)
- geplande nieuwbouw
- onderzoek vertichtingslocaties

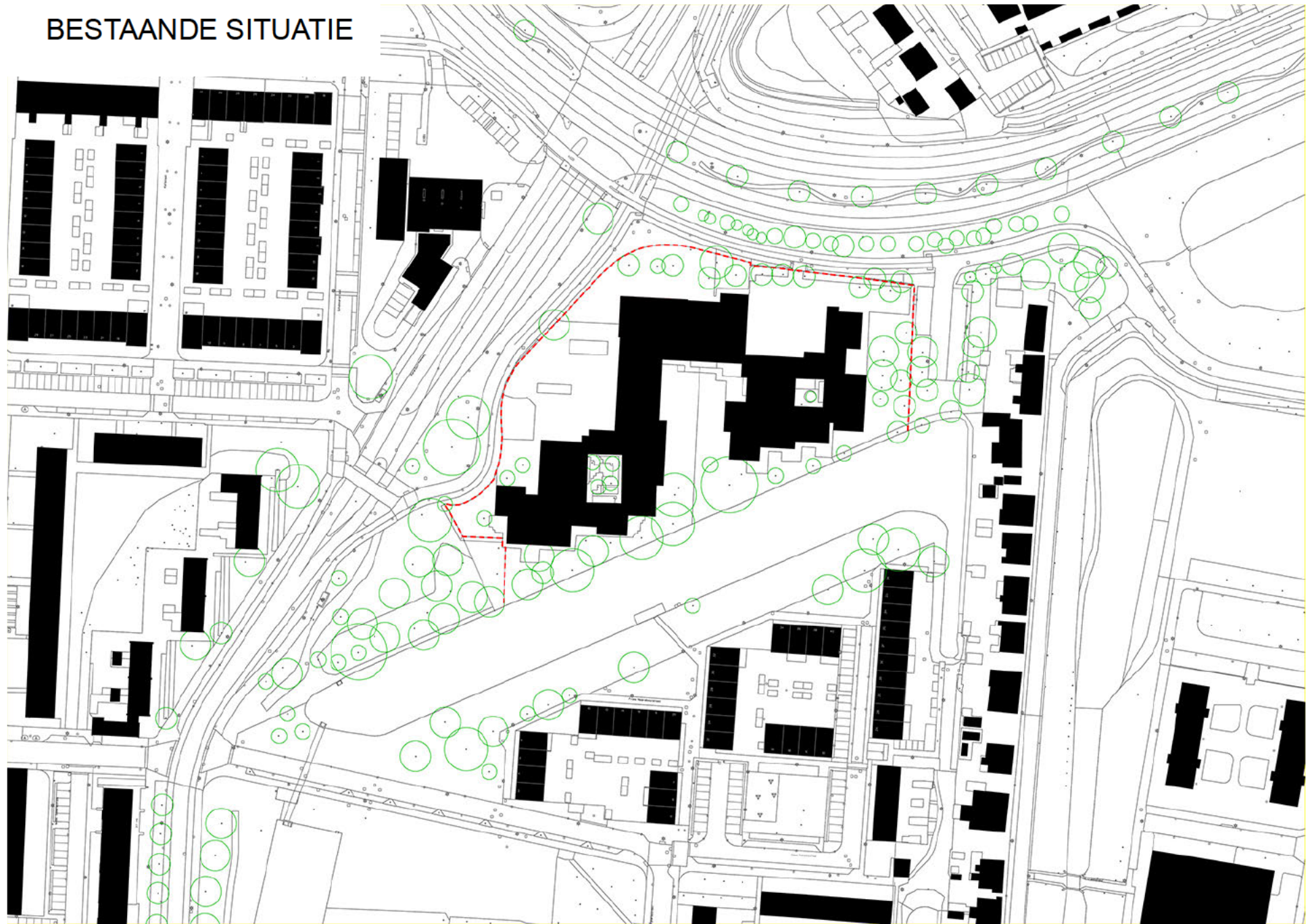
Stedenbouwkundig kader Wielwijk

0 200 m

Update plankaart (2018)

Plankaart Wielwijk
Update 24sep2018

BESTAANDE SITUATIE



Stedenbouwkundige richtlijnen Kompas-locatie:

- Doormanpark is onderdeel van het parklint van Wielwijk
- Openbare wandelroute ten noorden van de singel, tussen Admiralsplein en Zuidendijk
- Nieuwbouw in het park met een compacte footprint en alzijdige oriëntatie
- Parkeren bewoners binnen footprint
- Basement: hmax=15 meter; (rank) hoogte accent: hmax=50 meter
- Compositie van samengestelde volumes zorgt voor geleiding en plasticiteit van het hoogte accent
- Bomen als buffer tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing
- Zoveel als mogelijk handhaven bestaande bomen op basis van BEA
- Combinatie wonen en school in 1 gebouw
- School: [REDACTED] (18-10-2019)
- Gestapelde woningen: (midden)dure categorie
- Hoogwaardige architectuur passend bij parklint;
Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009)
- Rekening houden met de geldende milieunormen
- Auto-ontsluiting via kruising Karel Doormanweg/Kotterstraat
- Parkeernorm conform Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (2019)
- Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



Ambitie

Op de Karel Doormanweg te realiseren:

- Een school van 3.300 m² met een terrein van 4.700 m² (minimaal)
- 40 á 50 appartementen

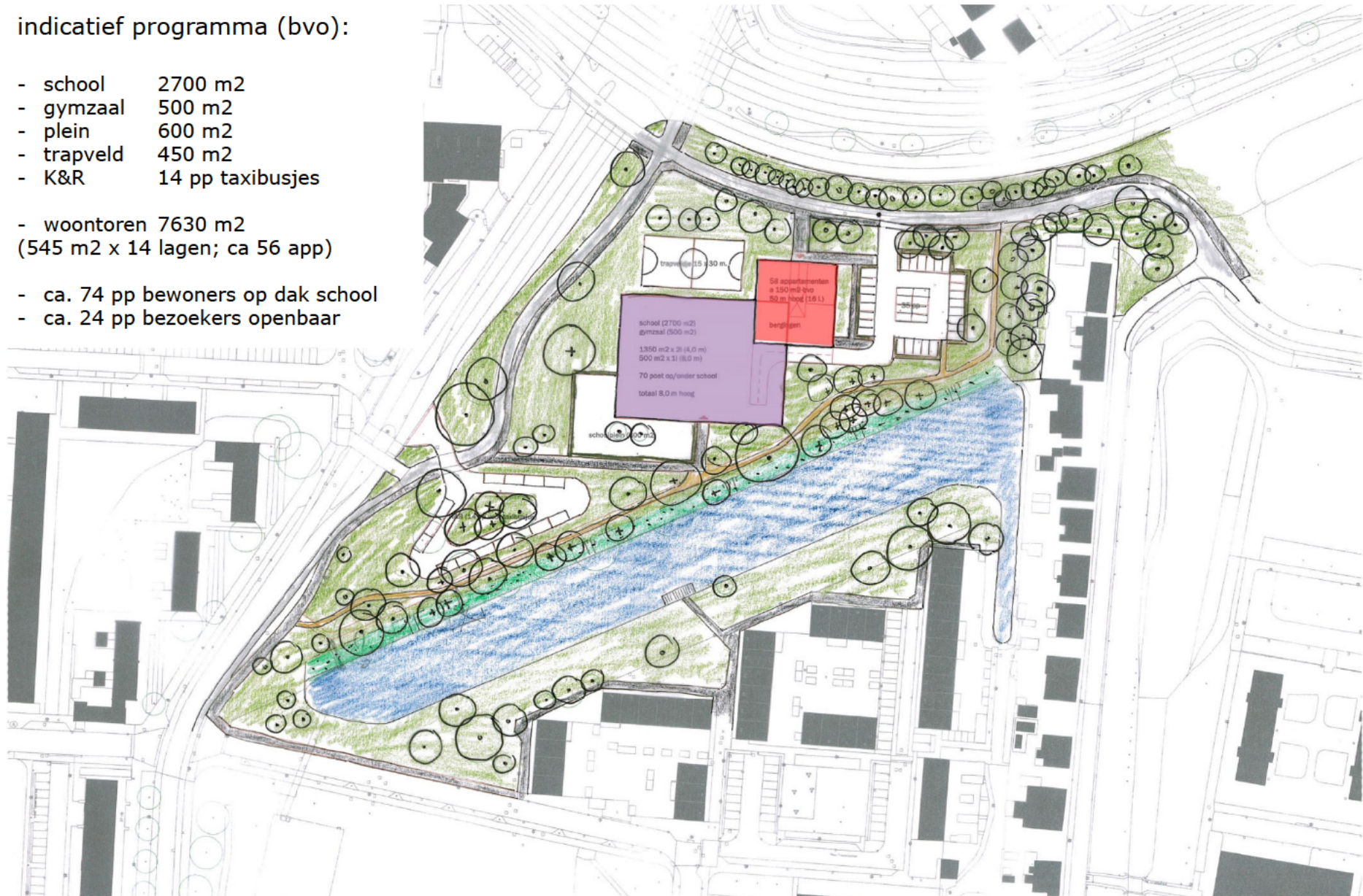
Dit op zodanig wijze dat de bewoners geen overlast ondervinden en de leerlingen - met alles wat hun doelgroep met zich meebrengt - in volle vrijheid onderwijs kunnen genieten.

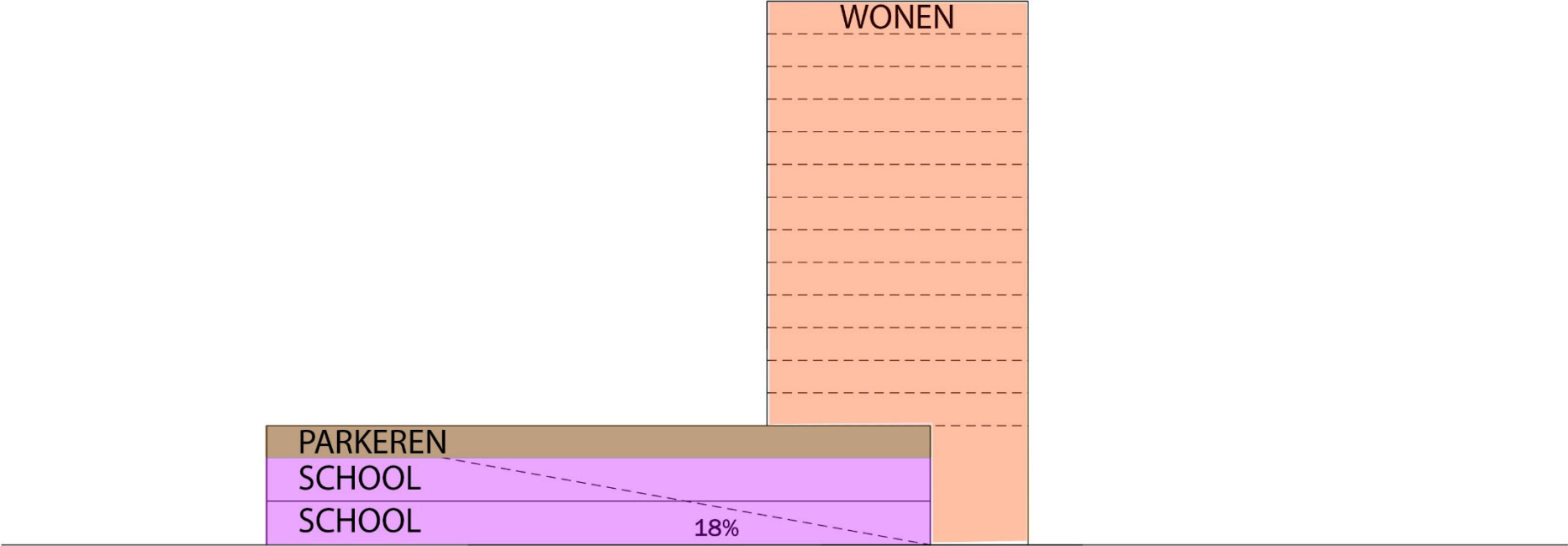
Privacy is noodzakelijk voor succes!

Stedenbouwkundige verkenning gemeente

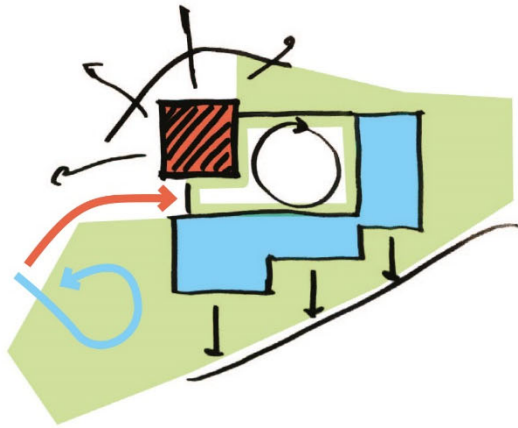
indicatief programma (bvo):

- school 2700 m²
- gymzaal 500 m²
- plein 600 m²
- trapveld 450 m²
- K&R 14 pp taxibusjes
- woontoren 7630 m²
(545 m² x 14 lagen; ca 56 app)
- ca. 74 pp bewoners op dak school
- ca. 24 pp bezoekers openbaar

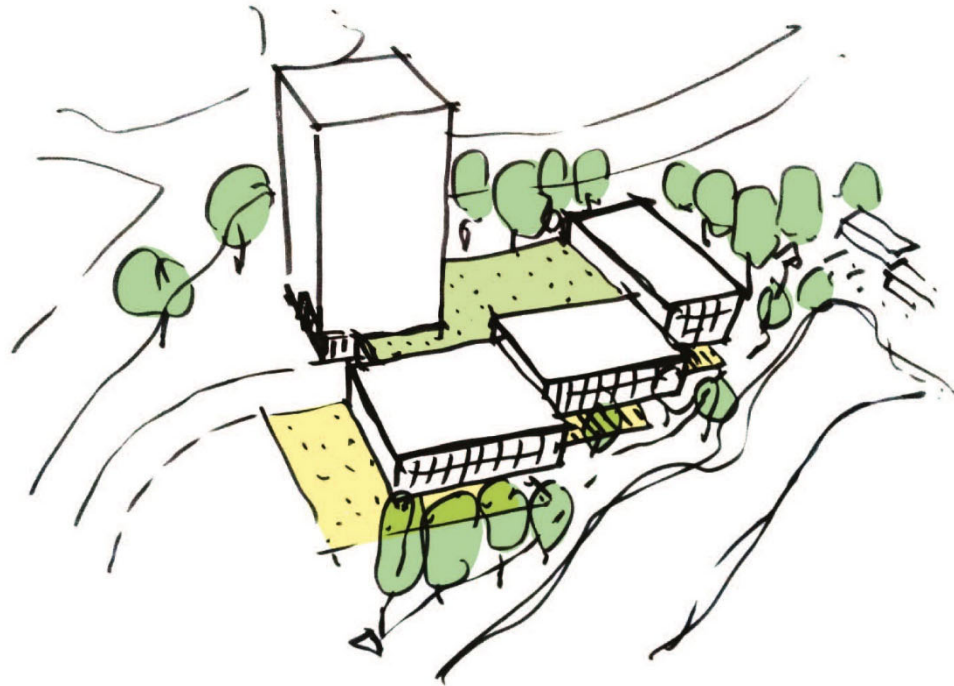






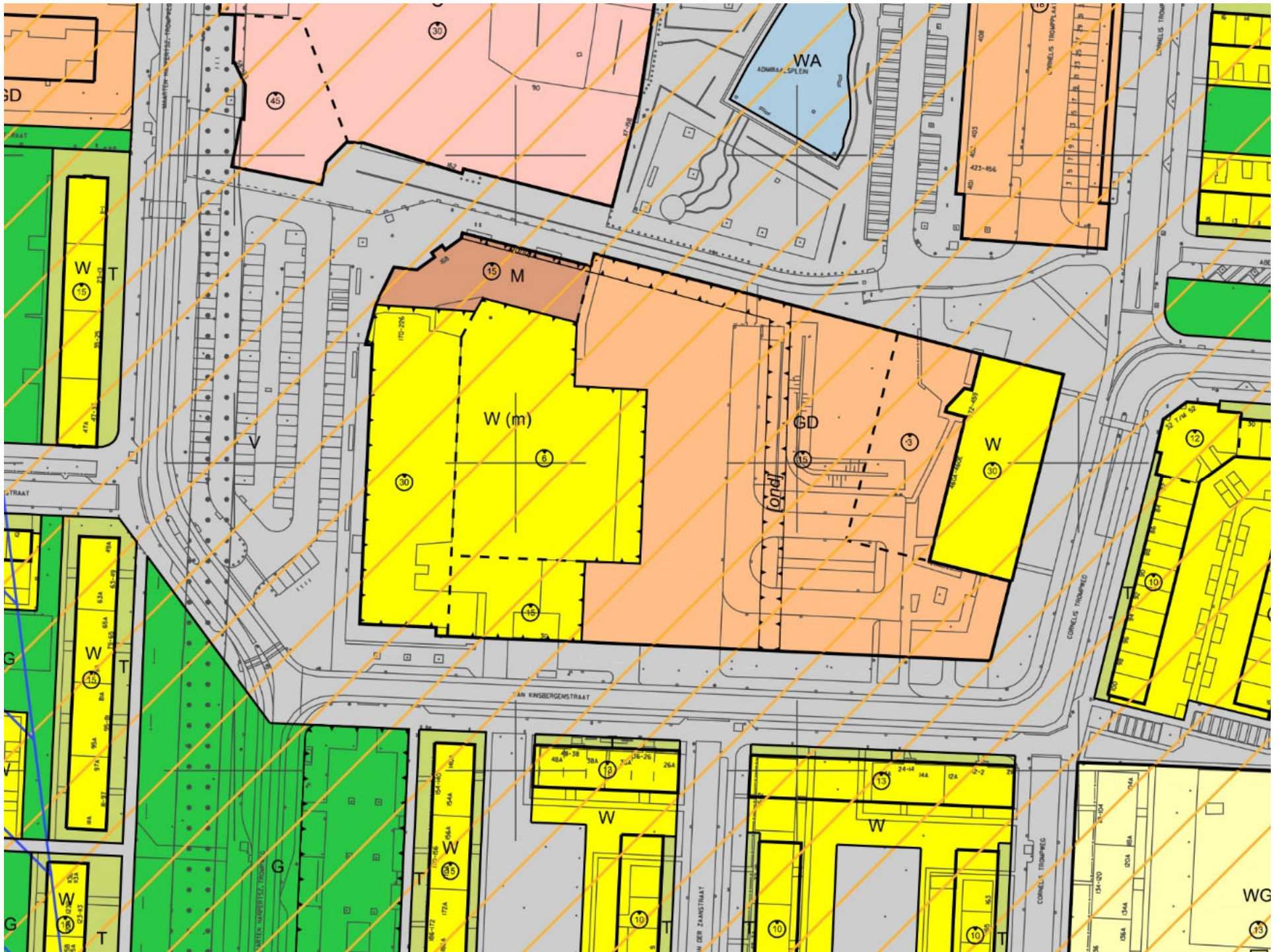


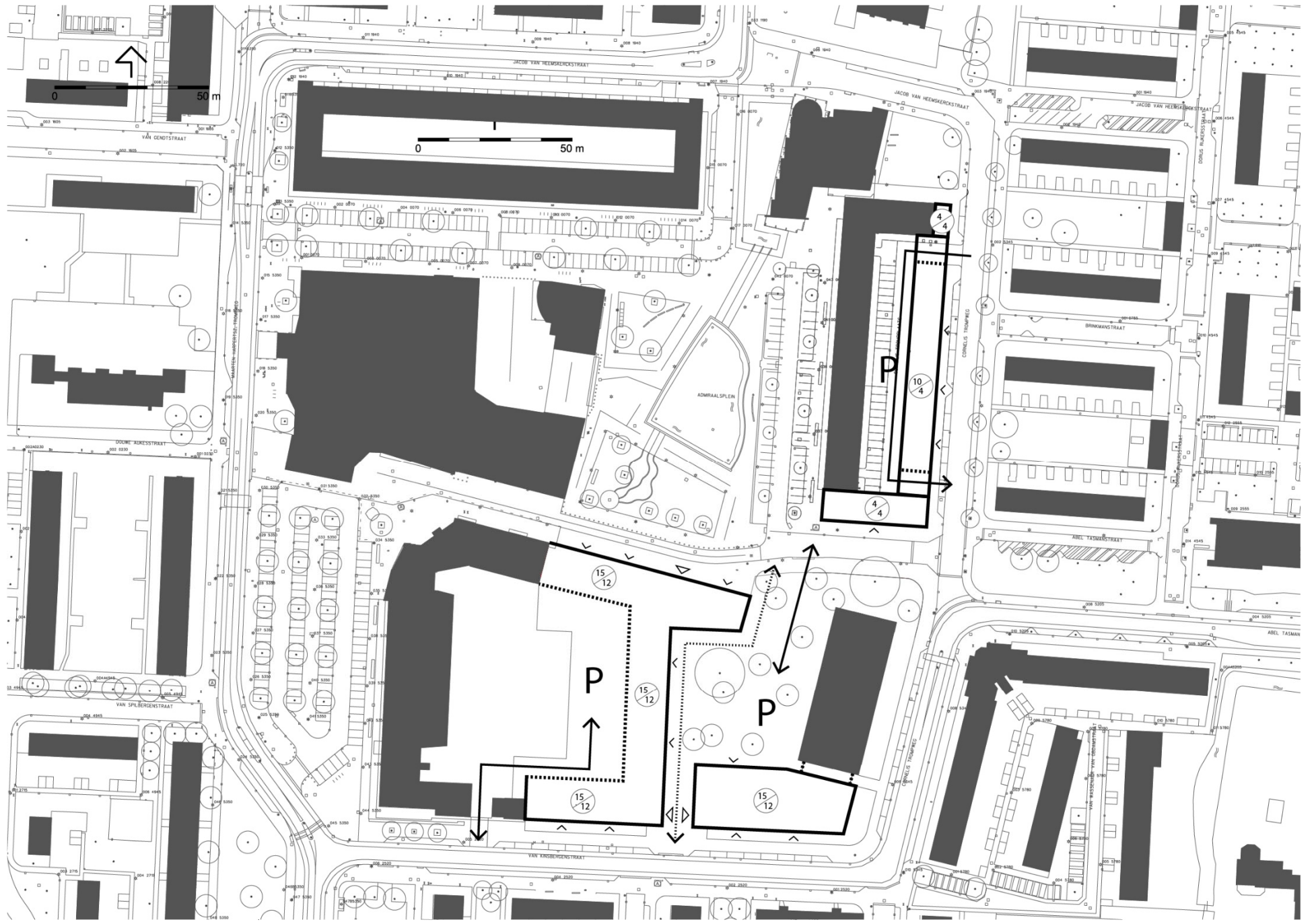
- Twee verschillende kanten: wonen naar straat, school naar park
- Programma in twee losse volumes verbonden door podium met parkeren
- School in getrappt volume
- Woontoren op hoek
- Alle toegang vanaf Karel Doormanweg





2. Admiralsplein, locatie 1a





XI. Begane grond

- Telling
 - 1 Dinsgondel 100 m²
 - 9 Woningen
 - 1 Dagbesteding 4112 m²
- 55 Woningen totaal
5 lagen

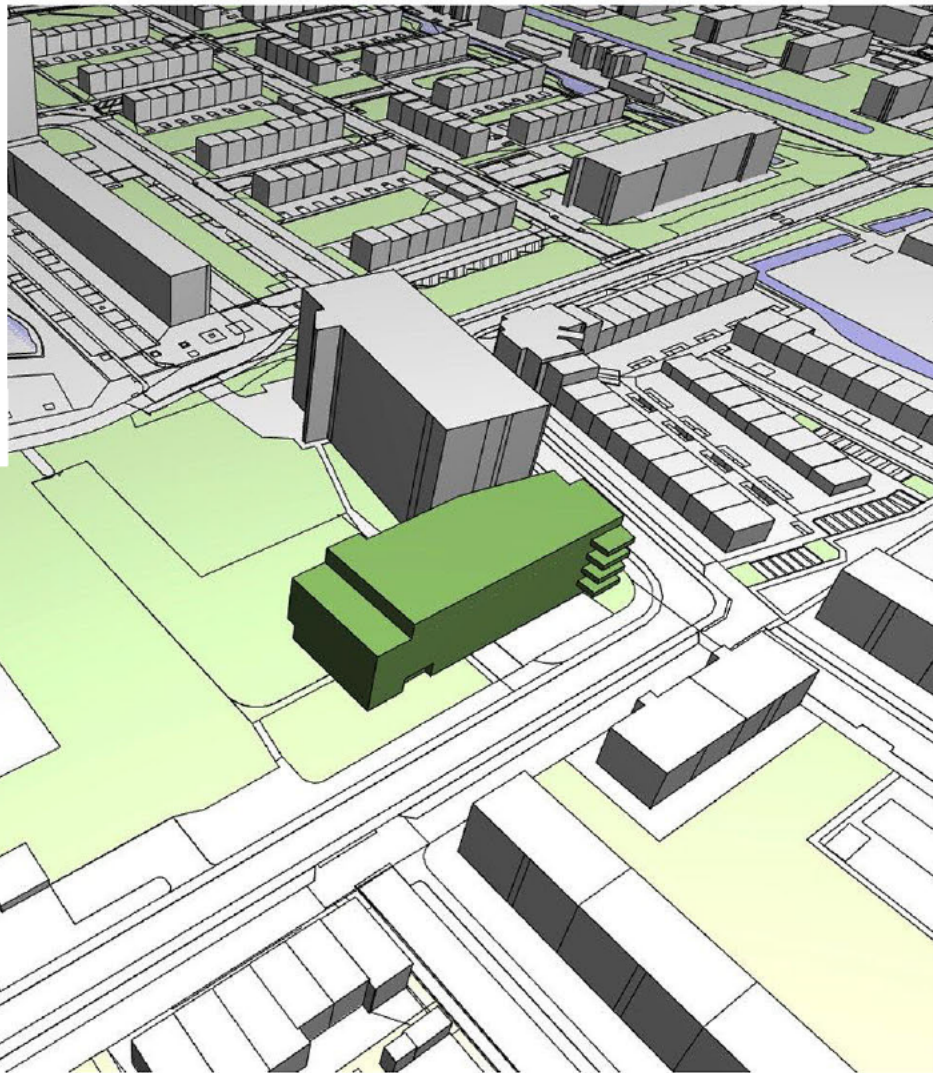


Schaal 1:200
19513 Dordrecht

AGNOVA Architecten

18

XIV. Massa



55 zorgwoningen

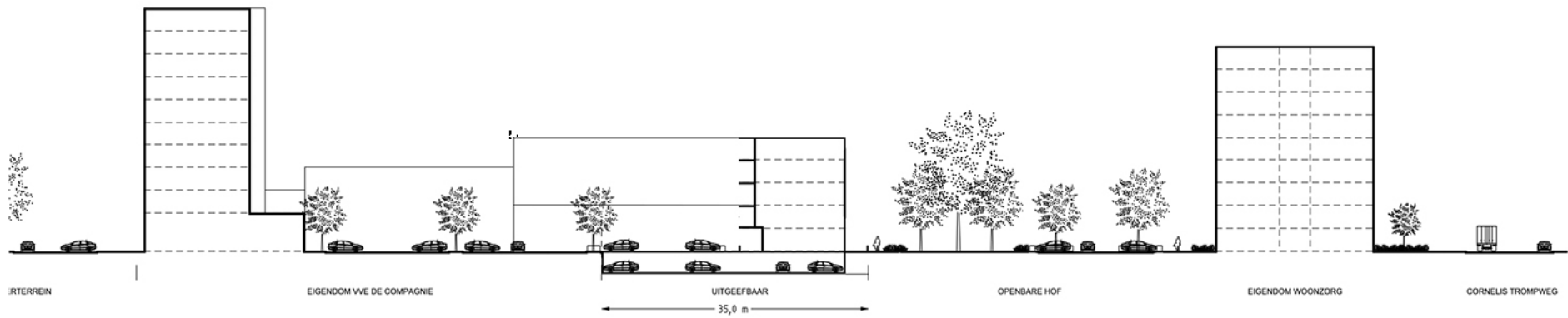


Locatie 1b

Stedenbouwkundige richtlijnen Admiraalsplein, locatie 1a:

- Stedenbouwkundig onderdeel bouwblok ██████████; goede aansluiting bestaande bebouwing
- Afmaken pleinwand Admiraalsplein, straatwand Van Kinsbergenstraat
- Wonen aan een groene openbare binnenhof; inrichting nader te bepalen
- Openbare fiets en wandelroute door de hof; tussen zuidelijke woonbuurt en plein
- Detailhandel in de plint langs het Admiraalsplein; wonen op de verdiepingen
- Levendige plinten met veel voordeuren langs de openbare ruimte
- Maximale bouwhoogte bestemmingsplan: 15 meter
- Gestapelde woningen in verschillende groottes: 70-150 m² bvo
- Hoogwaardige architectuur passend bij het Admiraalsplein;
Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009)
- Geschakelde panden met verschillende hoogtes op een overbouwde plint langs het Admiraalsplein;
- Geschakelde panden met verschillende hoogtes langs hof en Van Kinsbergenstraat; voortuin tussen openbaar gebied en woning.
- Doordachte compositie van geleding en plasticiteit (gevels en dakvorm)
- Rekening houden met de geluidsnormen Van Kinsbergenstraat (50 km/u)
- In- en uitrit parkeren op eigen terrein via Van Kinsbergenstraat; bij voorkeur gecombineerd met in- en uitrit ██████████
- Parkeernorm conform Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (2019)
- Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Stedenbouwkundige verkenning gemeente



parkeerkelder

- ca 120 poet
- bergingen

uitgeefbaar opp: 3870 m²

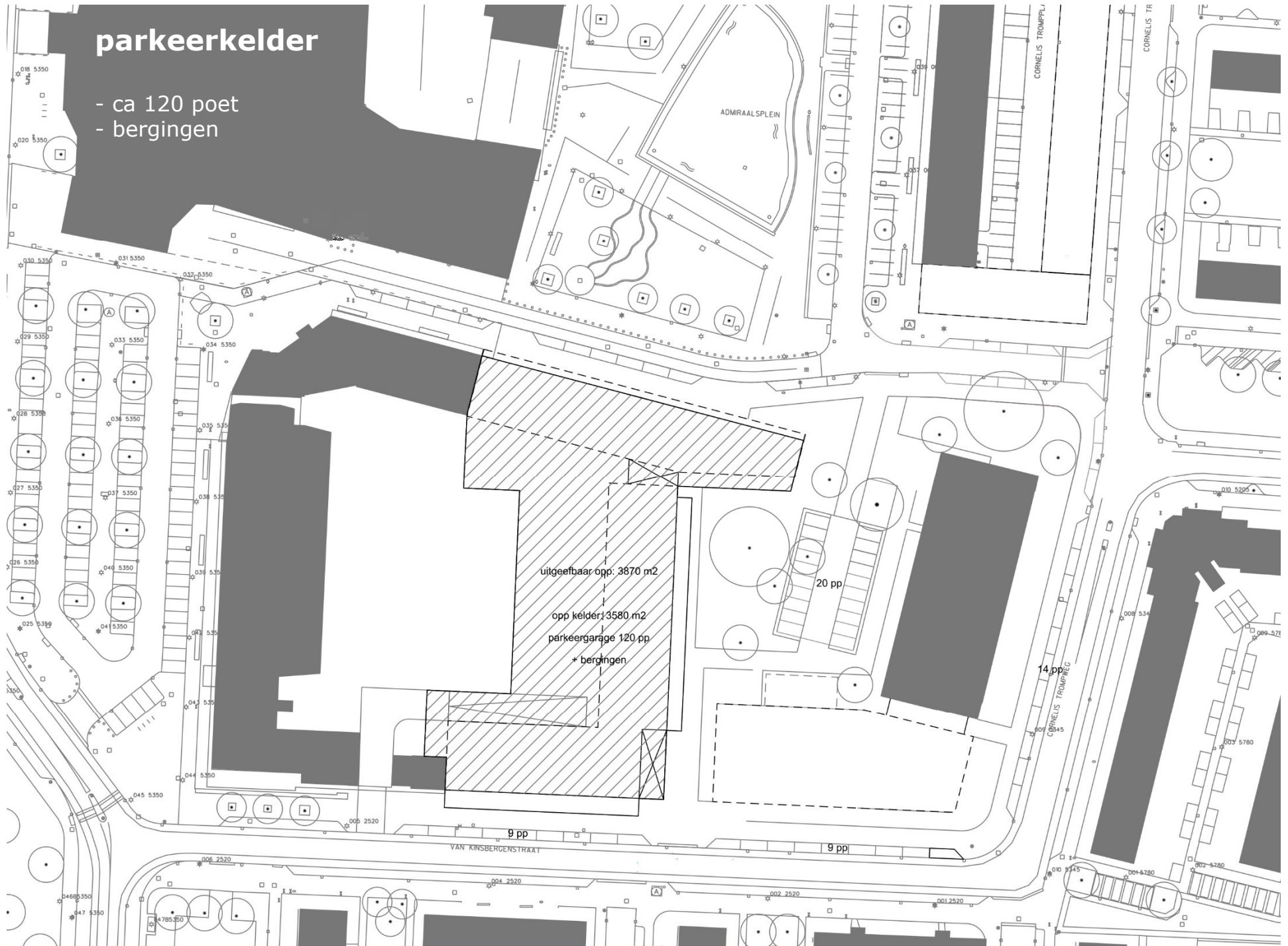
opp kelder: 3580 m²
parkeergarage 120 pp
+ bergingen

20 pp

14 pp

9 pp

9 pp



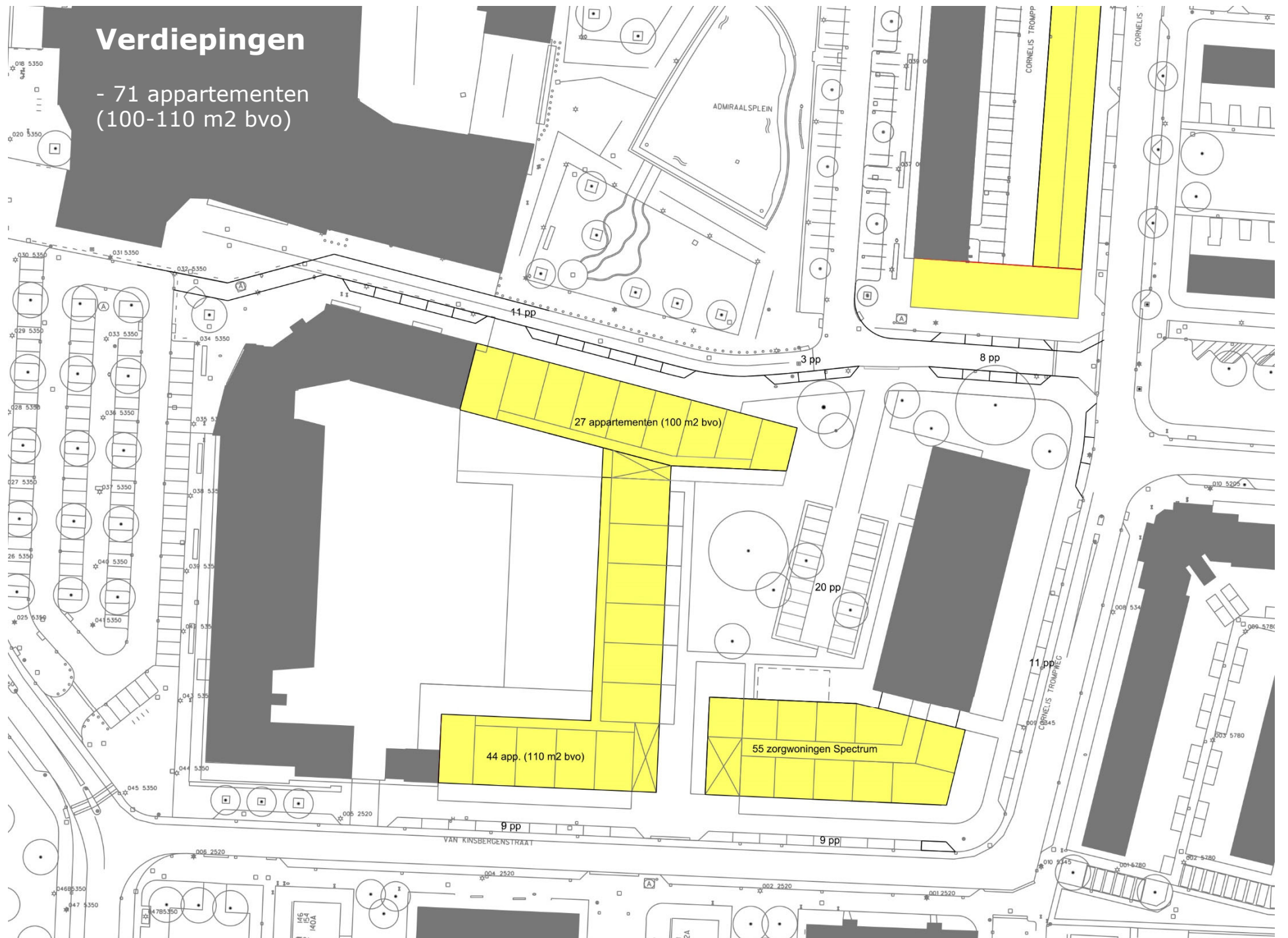
begane grond

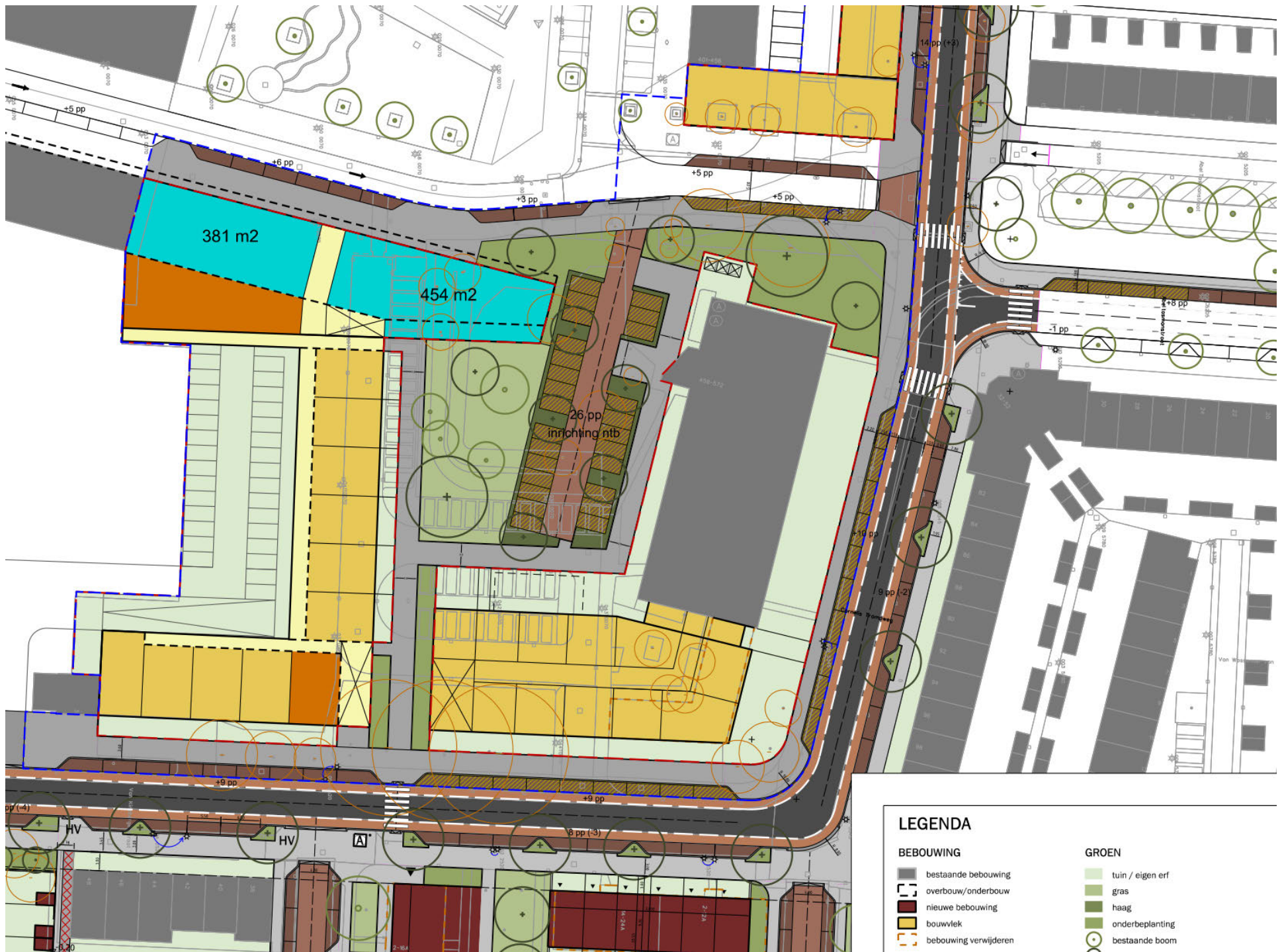
- 10 appartementen (110 m² bvo)
- detailhandel (816 m² bvo)
- bergingen, 30 poet



Verdiepingen

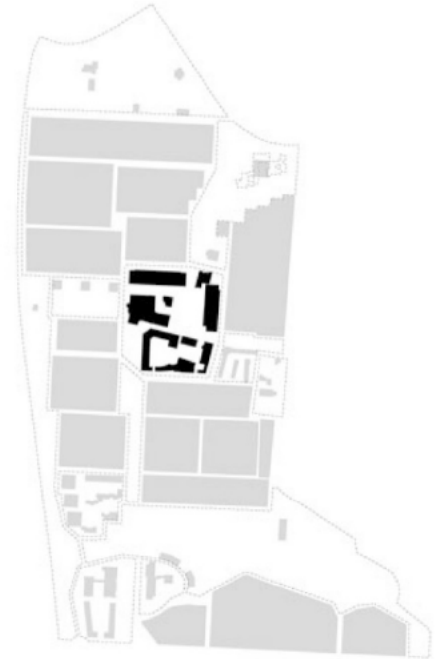
- 71 appartementen
(100-110 m2 bvo)







Admiraalsplein



uit: Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009)



