

# Stedenbouwkundige randvoorwaarden Admiraalsplein te Dordrecht



Concept, november 2018

## Inhoud

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Visie op het Admiraalsplein en de bouwblokken .....</b>	<b>4</b>
2.1 Visie op de architectuur van het Admiraalsplein .....	4
2.2 Afronding Admiraalsplein; afronding bouwblokken .....	4
<b>3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie 1 .....</b>	<b>6</b>
3.1 Stedenbouwkundige typologie .....	6
3.2 Woningtypologie .....	6
3.3 Rooilijn .....	6
3.4 Bouwhoogte .....	6
3.5 Oriëntatie en entrees .....	6
3.6 Parkeren .....	7
3.7 Ontsluiting .....	7
3.8 Overgang openbaar-privé .....	8
3.9 Architectuur .....	8
<b>4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie 2 .....</b>	<b>9</b>
4.1 Stedenbouwkundige typologie .....	9
4.2 Functie .....	9
4.3 Rooilijn .....	9
4.4 Bouwhoogte .....	9
4.5 Oriëntatie en entrees .....	9
4.6 Verkeer en parkeren .....	9
4.7 Overgang openbaar-privé .....	10
4.8 Architectuur .....	10
<b>5 Algemene randvoorwaarden .....</b>	<b>11</b>
5.1 Milieu .....	11
5.2 Klimaatadaptatie .....	11
5.3 Duurzaamheid .....	11
5.4 Circulaire economie .....	11
5.5 GPR .....	12
5.6 Woonvisie .....	13
5.7 Ondergrondse infrastructuur .....	13
<b>6 Procedure .....</b>	<b>14</b>
6.1 Bestemmingsplan .....	14
6.2 Welstands- en Monumentencommissie .....	14

## 1. Inleiding

Eind 2016 is het besluit genomen dat de basisscholen [REDACTED] en [REDACTED] mogen vernieuwen en uitbreiden op de huidige locatie aan de Douwe Aukesstraat. Hierdoor komt de eerder beoogde locatie voor nieuwbouw aan het Admiraalsplein beschikbaar voor een andere functie. Deze locatie ligt naast het gerealiseerde nieuwe wijkcentrum en ligt al jaren braak in afwachting van een ontwikkeling.

Dit document beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwbouw op deze locaties (locatie 1a en locatie 1b). Daarnaast worden in dit document de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven voor de locatie achter de Piet Heinflat (locatie 2). Deze locatie ligt braak sinds de sloop van de garageboxen in 2015.

Op dit moment ligt op de ontwikkellocatie een gemengde bestemming. De gemeente wil de gronden, die voor het grootste deel in bezit zijn van de gemeente, op de markt plaatsen. De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan een eventuele herbestemming naar wonen of zorgwoningen (maatschappelijk).

Dit document beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze herbestemming. Hierbij is gezocht naar maximale mogelijkheden voor nieuwbouw, maar wel passend binnen de context.



## **2. Visie op het Admiraalsplein en de bouwblokken**

Het Admiraalsplein is het centrum van Wielwijk, een wederopbouwwijk aan de westzijde van Dordrecht. De transformatie van het Admiraalsplein speelt al sinds de jaren negentig van de twintigste eeuw. De van oorsprong open verkaveling van middelhoge en hoge flats wordt stapsgewijs veranderd in een structuur van meer gesloten bouwblokken met zowel een voorkant naar het plein aan de binnenzijde als naar de buurten aan de buitenzijde. Het plein is verdicht met de hoogbouwcomplexen [REDACTED] en [REDACTED]. Het bouwblok van [REDACTED] is een variant op het gesloten bouwblok, waarbij door een insnoering en een onderdoorgang een openbaar plein binnen het bouwblok is ontstaan. Met deze ingrepen is het plein kleiner en meer besloten geworden. Ook de openbare ruimte is heringericht, het aantal parkeerplaatsen is gereduceerd en er is een autovrije ruimte gemaakt met als blikvanger een vijver waarop het hemelwater van het plein en het dak van [REDACTED] wordt afgekoppeld.

### **2.1 Visie op de architectuur van het Admiraalsplein**

Op het Admiraalsplein is met de bouw van [REDACTED] en [REDACTED] bewust een trend gezet voor bijzondere architectuur op het Admiraalsplein als tegenreactie op de éénvormige architectuur van de naoorlogse woonbuurten. [REDACTED] bestaat uit negen aaneengeschakelde woongebouwen die in hoogte en breedte sterk variëren. Ook de gevels variëren: indeling en bekleding wisselen steeds. De expressieve architectuur van de nieuwbouw op het plein zorgt voor herkenbaarheid van het centrum binnen en buiten Wielwijk.

Naast de expressieve architectuur van de nieuwbouw komt er op het Admiraalsplein ook oorspronkelijke bebouwing en nieuwbouw voor in een meer ingetogen zakelijke architectuur (Piet Heinflat, Peter Stuyvesantflat, de flat van [REDACTED] en de hoogbouw van [REDACTED]).

### **2.2 Afronding Admiraalsplein; afronding bouwblokken**

De vernieuwing van het Admiraalsplein is nog niet afgerond. Er zijn 3 locaties die nog ontwikkeld moeten worden. Er wordt gedacht aan een ontwikkeling door middel van woningbouw. De aangrenzende openbare ruimte moet daarnaast worden heringericht conform het kwaliteitsniveau van de rest van het Admiraalsplein.

#### **2.2.1 Bouwblok 1 (locatie 1a en 1b)**

[REDACTED] wordt het grootste bouwblok van het vernieuwde plein. Enkele jaren geleden is de Ruyterflat gestript en omgebouwd tot woongebouw met diverse soorten woningen en een gezondheidscentrum in de plint. Daarnaast is een nieuw wijkcentrum met sporthal gerealiseerd. Het deel van het bouwblok dat aan het plein en aan de Van Kinsbergenstraat grenst, ligt echter al jaren braak en vormt een gapend gat aan het verder grotendeels vernieuwde plein.

Nieuwbouw op deze locatie moet gaan bijdragen aan een sterke wandwerking langs het Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat. Daarnaast is levendigheid van de plinten langs de openbare ruimte gewenst. Vanwege de lengte van het bouwblok is het wenselijk om tussen de Van Kinsbergenstraat

en het Admiraalsplein een openbare doorgang voor het langzaam verkeer te maken.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

### **3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie 1**

#### **3.1 Stedenbouwkundige typologie**

De hoge schijfvormige gebouwen van [REDACTED] en de flat [REDACTED] worden met elkaar verbonden door de toevoeging van lagere nieuwbouw. De aanwezigheid van de parkachtige ruimte op het terrein van [REDACTED] en de alzijdigheid van de flat van [REDACTED] vragen hier om de typologie van een ingesnoerd gesloten bouwblok. Vanwege de gewenste verbinding tussen de zuidelijke woonbuurt en het Admiraalsplein is een openbare doorgang voor langzaam verkeer halverwege het bouwblok noodzakelijk. Door deze doorgang ontstaan 2 bouwlocaties (locatie 1a en 1b), die ter plaatse van de doorgang een nadrukkelijke relatie met elkaar aan gaan. Locatie 1a wordt ontwikkeld door de gemeente. Locatie 1b wordt ontwikkeld door [REDACTED]

#### **3.2 Woningtypologie**

- Locatie 1a: grondgebonden en/of gestapelde woningbouw; langs Van Kinsbergenstraat gestapelde woningbouw.
- Locatie 1b: zorgwoningen.

#### **3.3 Rooilijn**

De voorgevel van de nieuwbouw op locatie 1a wordt gebouwd in de structuurbepalende lijn langs het Admiraalsplein, de Van Kinsbergenstraat en de openbare doorgang. Er wordt een bouwblok gerealiseerd met gesloten hoeken. De nieuwbouw op locatie 1b krijgt een alzijdige oriëntatie richting Van Kinsbergenstraat, Cornelis Trompweg, openbare doorgang en de parkachtige ruimte aan de zijde van het Admiraalsplein. Er is sprake van 1 bouwvolume dat wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak.

#### **3.4 Bouwhoogte**

Het vigerend bestemmingsplan staat op beide locaties een maximale bouwhoogte van 15 m toe. Het is belangrijk dat de bebouwing op het plein een hoogte krijgt die past bij de stedelijkheid van het plein en die bijdraagt aan de wandvorming langs de openbare ruimte. Aan de zijde van het Admiraalsplein geldt daarom een minimale voorgevelhoogte van 12 m. Langs de openbare doorgang en de Van Kinsbergenstraat geldt een minimale hoogte van de voorgevel van 9 m.

#### **3.5 Oriëntatie en entrees**

Levendigheid van de plint is gewenst. Vanwege de gewenste levendigheid worden de entrees van de woningen gesitueerd aan de zijde van de openbare ruimte. Bij de gestapelde bouw wordt de hoofdentree gerealiseerd aan de zijde van de openbare doorgang voor het langzaam verkeer.

### 3.6 Parkeren

Nieuwbouw moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Dordrecht. Deze parkeernormen zijn weergegeven in de volgende tabel.

VASTGESTELDE PARKEERNORMEN WONINGEN	
	<i>incl 0,3 bezoek</i>
Koop, vrijstaand	2,1
Koop, twee-onder-een kap	2,0
Koop, tussen/hoek	1,8
Koop, etage, duur	1,9
Koop, etage, midden	1,7
Koop, etage, goedkoop	1,5
Huur, vrije sector	1,8
Huur, sociale huur	1,5
Huur, etage, duur	1,7
Huur, etage, midden/goedkoop	1,3



Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van kracht:

- De parkeervraag moet worden opgelost binnen het plangebied.
- Openbare parkeerplaatsen in de straat mogen, gezien de parkeerdruk, niet worden toegerekend aan de ontwikkellocatie.
- Minimaal 0,3 parkeerplaats per woning moet beschikbaar zijn voor bezoek.
- Streven naar zoveel mogelijk uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen (geen plaatsen reserveren, terreinen niet afsluiten etc.).

Verder dient er voldoende aandacht te zijn voor fietsparkeren. Uitgangspunt hierbij is het OV-Fiets-georiënteerd ontwerpen. Het moet makkelijker zijn de fiets en OV te pakken, dan in de auto te stappen voor het doen van een boodschap enz. enz..

Een extra pre is het integreren van deelauto's per aantal wooneenheden ter vervanging van de aanschaf van de 2e auto. Dit om de gedragsverandering tot stand te brengen is een verankering voor een langere periode (bijvoorbeeld 10 jaar) nodig.

Het grootste deel van deze parkeerplaatsen moet dus aangelegd worden op eigen terrein. Langs de Van Kinsbergenstraat worden de openbare langsparkerplaatsen voor bezoekers aangelegd.

### 3.7 Ontsluiting

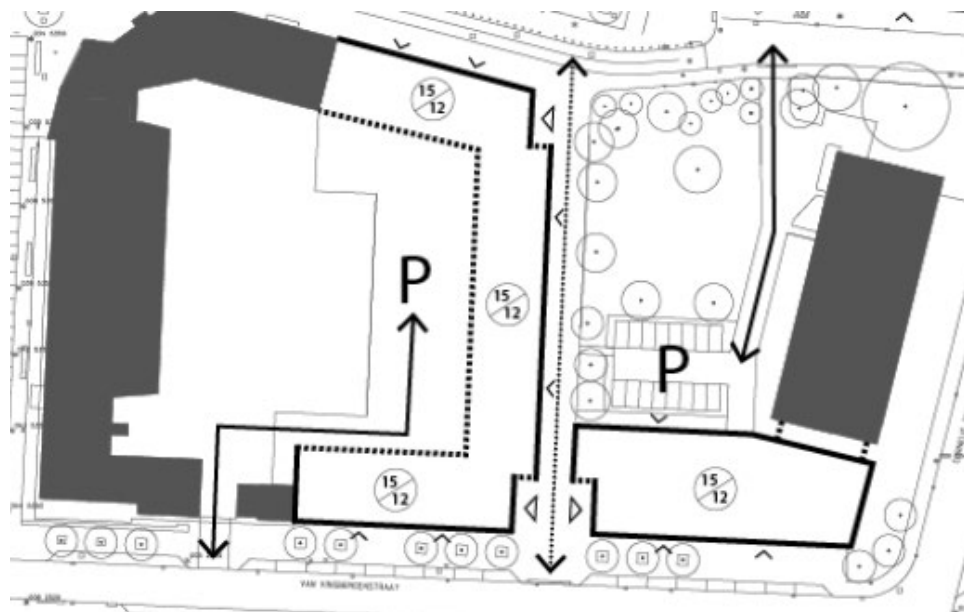
Tussen de zuidelijke woonbuurt en het Admiraalsplein wordt halverwege het bouwblok een openbare doorgang voor het langzaam verkeer aangelegd. Auto's zijn hier niet toegestaan. Het (auto)parkeren op eigen terrein voor locatie 1a is bereikbaar via de Van Kinsbergenstraat. Het (auto)parkeren op eigen terrein voor locatie 1b is bereikbaar via de bestaande in-en uitrit aan de zijde van het Admiraalsplein.

### 3.8 Overgang openbaar-privé

Het Admiraalsplein is het centrum van de wijk. Vaak zitten er in de plint van de gebouwen winkels of andere wijkvoorzieningen. De puien van de plintfuncties staan direct aan het openbaar gebied. Locaties 1a en 1b zullen worden ontwikkeld met grondgebonden woningen, gestapelde woningen en/of zorgwoningen. In de plint komen de voordeuren naar de woningen en/of de entrees naar de portieken. Als overgang tussen openbaar en privé wordt bij grondgebonden woningen een voorzone opgenomen van 1,0 m. die gebruikt kan worden voor een plantenbak, zitbank, erker, luifel en dergelijke. Deze elementen worden vormgegeven als integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. Bij gestapelde woningen worden de woningen op de begane grond 0,5 m. hoger aangelegd dan het aansluitend maaiveld ten behoeve van een goede relatie tussen openbaar en privé.

### 3.9 Architectuur

De nieuwbouw op locatie 1a wordt gebouwd in de expressieve architectuurstijl van [REDACTED] en [REDACTED]. Een belangrijk architectonisch thema hierbij is de verbijzondering van de plinten. Alle bebouwing staat met een plint op de grond, direct aan de openbare ruimte. Bovenop die plint wordt het woningblok verticaal geleed. Verspringingen in de bouwhoogte dragen bij aan deze verticale geleiding. De nieuwbouw op locatie 1b wordt gebouwd in een ingetogen zakelijke architectuurstijl, die past bij de bestaande flat van [REDACTED] en de woonbebouwing ten zuiden van de Van Kinsbergenstraat.



Figuur: bouwhoogtes en ontsluitingsstructuur locatie 1



#### 4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie 2

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]

[Redacted text block]

## **5 Algemene randvoorwaarden**

### **5.1 Milieu**

Door de ontwikkelende partij dient onderzoek gedaan te worden onder welke milieu-randvoorwaarden wonen mogelijk is. Het gaat om een geluidbelaste locatie. Vuistregels voor een goed woningbouwontwerp t.a.v. geluid zijn: een geluidsluwe zijde en buitenruimte; zodanige woningindeling dat in ieder geval een slaapkamer aan de geluidsluwe zijde gesitueerd is; zo mogelijk een afschermdende eerste lijn.

### **5.2 Klimaatadaptatie**

De gemeente Dordrecht werkt aan een klimaatadaptieve stad. Om de wijken weerbaarder te maken tegen veranderende omstandigheden in het klimaat, zoals hevige regenbuien, zijn maatregelen nodig in de bebouwing en buitenruimte.

Een belangrijke doelstelling bij nieuwbouw is dat het woningbouwplan hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vasthoudt, bergt en pas na 24 uur afvoert.

Het nieuwbouwplan is bij voorkeur een waterbestendig ontwerp. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- minimaal 60 mm hemelwater vasthouden, gedurende 24 uur, op het bouwveld. Deze richtlijn geldt voor het verharde oppervlak op het bouwveld dat aangesloten wordt op de gemeentelijke riolering;
- hemelwater vertraagd afvoeren (geknepen afvoer) naar de riolering met een maximaal debiet van 2,5 l/s/ha;
- afdoende hoog vloerpeil (indicatief: 20 cm boven straatpeil).
- waterkerende plint (20 cm water tegen de plint zorgt niet voor doorslag naar binnenruimte)

### **5.3 Duurzaamheid**

De nieuwe woningen dienen aangesloten te worden op het restwarmtenet van           

### **5.4 Circulaire economie**

Dordrecht wil een vooruitstrevende stad zijn op het gebied van de circulaire economie. We sluiten daarmee aan bij de urgentie om grondstoffen zoveel mogelijk te behouden in gesloten kringlopen.

Een circulaire economie kan worden beschouwd als een economie waarin de waarde van producten, materialen en hulpbronnen zo lang mogelijk kan worden behouden en de afvalproductie tot een minimum wordt beperkt. Het hergebruik van producten en grondstoffen staat centraal: afval en schadelijke emissies naar bodem, water en lucht wordt zo veel mogelijk voorkomen. Het uiteindelijke doel is de maximalisatie van hergebruik van grondstoffen en (rest)producten en het minimaliseren van waardevernietiging.

De bouw van de woningen leent zich goed voor de circulaire economie. Het bouwplan is bij voorkeur in alle fasen circulair. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Het circulaire en smart ontwerp d.w.z.: het slim ontwerpen van gebouwen zodat deze beter uitgerust zijn voor snelle en gemakkelijke aanpassingen wanneer de bestemming van een gebouw verandert en de grondstoffen opnieuw ingezet kunnen worden.
- In het ontwerp zoveel mogelijk schaarse en toxische grondstoffen vermijden;
- Tijdens de bouwfase zoveel mogelijk gebruik maken - van secundaire grondstoffen;
- Overgebleven en vrijgekomen reststromen na de bouwfase verzamelen en opslaan met als doel deze stromen opnieuw in de keten te brengen.

## 5.5 GPR

De regio Drechtsteden streeft naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Dit is vastgelegd in de regionale energiestrategie en de regionale woonvisie. Dit willen wij stimuleren door het gebruik van de GPR-richtlijn. Het uitgangspunt hierbij is dat een voorlopig ontwerp wordt ingevuld in het landelijk bekende GPR-gebouw systeem. Dit systeem toetst de nieuwbouwplannen op 5 thema's, te weten:

- Energie
- Milieu
- Gezondheid
- Gebruikskwaliteit
- Toekomstwaarde

Ontwikkende partijen in de Drechtsteden dienen daarom zorg te dragen voor in het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (29 september 2011) afgesproken kwaliteitsnormen. Deze kwaliteitsnormen zijn onlangs geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en veranderende wet- en regelgeving. Zo moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuwbouw in Nederland bijna energieneutraal (BENG) zijn. Ook wil de Rijksoverheid vaart maken met het afbouwen van de gaswinning en nieuwbouw gasloos laten bouwen. Als gemeente Dordrecht willen we vooruitlopen op deze ontwikkelingen en kiezen we voor de volgende scores als minimale prestatieniveau<sup>[1]</sup> bij nieuwbouw:

Energie:	10
Milieu:	6.5
Gezondheid:	8
Gebruikskwaliteit:	8.5
Toekomstwaarde:	7.5

---

<sup>[1]</sup> Met de huidige versie van de GPR-software (GPR Gebouw 4.3)

De regio Drechtsteden is licentiehouder van GPR Gebouw systeem. Bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio.

## **5.6 Woonvisie**

In Dordrecht en de Drechtsteden is er behoefte aan woningen in alle categorieën en segmenten, maar met name in het duurdere koopsegment is het tekort groot. Tevens zetten we in op groei in dit duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde woningvoorraad te realiseren en het woonklimaat te verbeteren. Bovenstaande blijkt uit bevolkingsprognoses en woningmarktbehoefte onderzoeken. De huidige woningvoorraad van Dordrecht kenmerkt zich door weinig grote woningen, veel meergezinswoningen en veel goedkope woningen. Het woningaanbod is tevens verouderd.

Conform de doelstellingen van de woonvisie vindt in Wielwijk op grote schaal herstructurering plaats. Dit heeft ten doel de kwaliteit van de sociale huurwoningen te verbeteren én de diversiteit van het woningaanbod te verbreden door meer woningen in het marktsegment (koop en huur) toe te voegen.

Het Admiraalsplein locatie leent zich uitstekend voor een gemengd programma van zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen. De bouwblokken 1A en 1B kunnen ingevuld worden met appartementen, terwijl op bouwblok 2 eengezinswoningen ontwikkeld kunnen worden.

Om de woningvoorraad in Wielwijk meer in balans te krijgen, is het van belang de te ontwikkelen woningen in het middeldure segment te realiseren. Deze woningen kunnen zowel in de markthuurst als koopsector ontwikkeld worden. Het toevoegen van sociale huurwoningen in Wielwijk is niet gewenst.

De meeste vraag is er naar (grondgebonden) koopwoningen, maar ook in de duurdere appartementen is er een aanzienlijke behoefte. Door de toename van het aantal ouderen en flexibele arbeidscontracten en levensvormen is er ook een toenemende vraag naar vrije sector huurwoningen. Dit gaat bijvoorbeeld ook op voor werknemers die in de Drechtsteden willen gaan werken, maar niet direct een vast contract krijgen, zoals net-afgestudeerde jongeren. Door meer huurwoningen in het marktsegment toe te voegen, willen we ook de doorstroming uit de sociale huursector stimuleren en scheidhuurders een kwalitatief hoogwaardig alternatief bieden.

## **5.7 Ondergrondse infrastructuur**

De locatie van (toekomstige) ondergrondse infrastructuur kan niet los worden gekoppeld van een bovengronds ontwerp. De belangen van de ondergrondse kabels, leidingen en riolering zijn verbonden aan de invulling van de bovengrond. Deze niet zichtbare netwerken zijn ten dienste van de eerste levensbehoeften. Naast niet alleen de behoefte om te beschikken over water,

stroom, riolering en snel internet moeten we ook rekening houden met het feit dat wij steeds milieubewuster aan het worden zijn. Nieuwe ontwikkelingen brengen kansen met zich mee die gevolgen kunnen hebben op het ontwerp.

## **6 Procedure**

### **6.1 Bestemmingsplan**

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, vastgesteld 14-10-2014. Op dit moment heeft de locatie de bestemming 'gemengd'.

<https://cms2.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen/in-werking-getreden-bestemmingsplannen/bestemmingsplan-wielwijk-crabbehof-en-zuidhoven-2014>

De gemeente is welwillend om medewerking te verlenen om het bestemmingsplan aan te passen naar de bestemming wonen en/of maatschappelijk.

### **6.2 Welstands- en Monumentencommissie**

Het bouwplan wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De Welstands- en Monumentencommissie toetst het bouwplan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De criteria uit de welstandsnota bestaan uit de 5 basiscriteria en het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (november 2009).