

# Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard

Stedenbouwkundig Raamwerk en  
Beeldkwaliteitplan  
Deelgebied 2 Spuiboulevard





**... naar een  
nieuw stedelijk  
woonmilieu in de  
19e eeuwse Schil.**

## Inleiding

Dit document is tot stand gekomen in opdracht van en in overleg met de gemeente Dordrecht. Over het raamwerk en beeldkwaliteitplan heeft eind 2020 inspraak plaatsgevonden. Op 04-11-2020 heeft Stichting de Stad een digitale avond georganiseerd waarin de 75%-versie van het raamwerk en beeldkwaliteitplan zijn gepresenteerd. Veel opmerkingen uit die inspraakperiode zijn verwerkt in de voorliggende definitieve versie. Op 05-07-2021 is dit document akkoord bevonden door de welstands- en monumentencommissie. Op 20 december 2022 is dit document vastgesteld door de gemeenteraad.

Dit document licht het stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplein toe dat de basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen in Deelgebied 2 van de Spuiboulevard. Inmiddels is ook gestart met het ontwerp voor de openbare ruimte van de Spuiboulevard om een optimale aansluiting en wisselwerking tussen bestaande bebouwing, nieuwbouw en openbare ruimte te bewerkstelligen.

In hoofdstuk 1 wordt de huidige situatie en de vigerende beleidskaders voor deze ontwikkellocatie aan de Spuiboulevard uiteengezet. Het stedenbouwkundig raamwerk in hoofdstuk 2 is de basis voor het bestemmingsplan en verdere uitwerking van bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan, hoofdstuk 3 vormt het toetsingskader voor de welstands- en monumentencommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Het is ook bedoeld als inspiratiedocument voor ontwikkelende partijen en architecten.



## Een nieuwe historische laag

*Waar bouwen we op voort?*

De Spuiboulevard vormt de schakel tussen het historisch centrum van Dordrecht en de 19e eeuwse Schil ten zuiden hiervan en is toe aan verandering. De kantoren die er staan zijn verouderd en hebben een te grote korrelgrootte waardoor ze matig aansluiten op de historische binnenstad en de 19e eeuwse Schil. Daarnaast is er meer vraag naar woningen en is er de wens om ook nieuwe doelgroepen naar Dordrecht te trekken.

In de westelijke helft, deelgebied 2 van de Spuiboulevard komt ruimte vrij op de locatie van het Crownpoint-gebouw, gebouw De Hellingen en het huidige stadskantoor, doordat de ambtenaren intrekken in het nieuwe Huis van Stad en Regio. De ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio in deelgebied 1 van de Spuiboulevard is voorwaardelijk voor de ontwikkelingen in deelgebied 2.

# Een nieuwe schaal

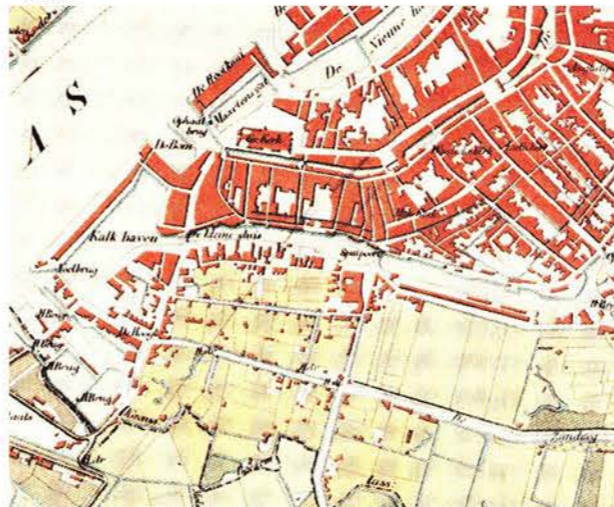
In de jaren '60 van de vorige eeuw is de Spuiboulevard herontwikkeld tot een moderne kantoorboulevard om het centrum goed bereikbaar te houden voor gemotoriseerd verkeer. Deze ingreep is onderdeel van de grote stadssanering van die periode. Naast veel ruimte voor de auto wordt een nieuwe maat en schaal in dit stadsdeel geïntroduceerd in de vorm van met name een kantoorprogramma. Het huidige stadskantoor, het Crownpoint-gebouw en gebouw De Hellingen zijn onderdeel van deze ontwikkeling.

De grotere schaal breekt met de kleine schaal en fijnmazigheid van het historische stadscentrum en de 19e eeuwse Schil.



**Boven;** Het nieuwe stadskantoor van Dordrecht. - Uitgever Spanjersberg, **Midden;** Luchtfoto Stadskantoor, jaren 70  
**Onder;** Nieuwe Spuiboulevard vanaf Johan de Wittstraat, jaren 80 - Gemeentelijke Prentenverzameling

1858



1939



2000



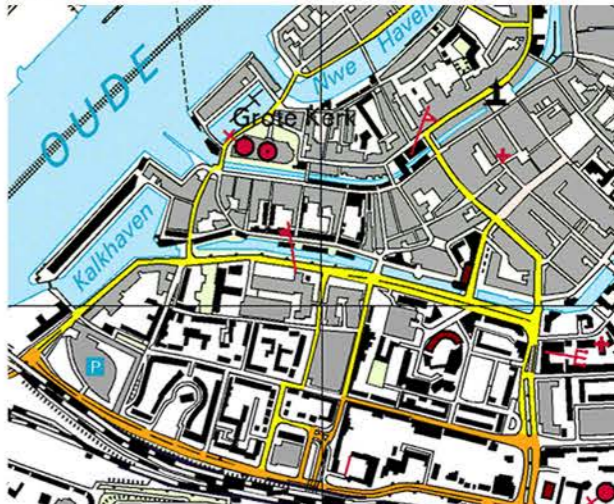
1912



1958



2004



# Aan de rand van de historische binnenstad

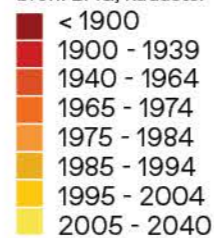
Het plangebied bevindt zich aan de Spuiboulevard, op loopafstand van het station, aan de rand van de historische binnenstad en in de 19e eeuwse Schil.

De locatie ligt in nabijheid van het station en de binnenstad van Dordrecht en in de luwte van het winkelhart. Het plangebied wordt omringd door woningbouw maar bevat in de huidige situatie vooral een kantorenprogramma. Met woningbouwprogramma op deze plek komt er een meer geleidelijke overgang tussen centrum en 19e eeuwse Schil tot stand. Ook een kleine korrel en een fijnmazig netwerk ontbreken in de huidige stedenbouwkundige structuur.



## Bouwjaren

bron: BAG, kadaster



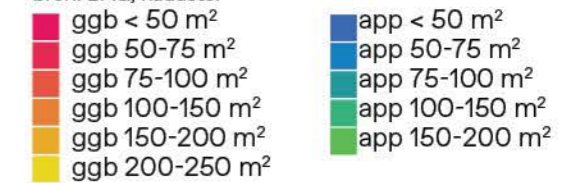
## Functionies

bron: BAG, kadaster



## Woningtypes

bron: BAG, kadaster



# Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o.

De Drechtsteden staan voor een forse woningbouwopgave: Dordrecht blijft onverminderd aantrekkelijk als woonomgeving. De behoefte aan meer (binnenstedelijke) woningbouwlocaties is groot. En dat biedt kansen.

De gemeenteraad heeft in 2018 de Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o. vastgesteld. Deze gebiedsvisie is onder andere gebaseerd op de uitkomsten van een uitgebreid participatietraject.

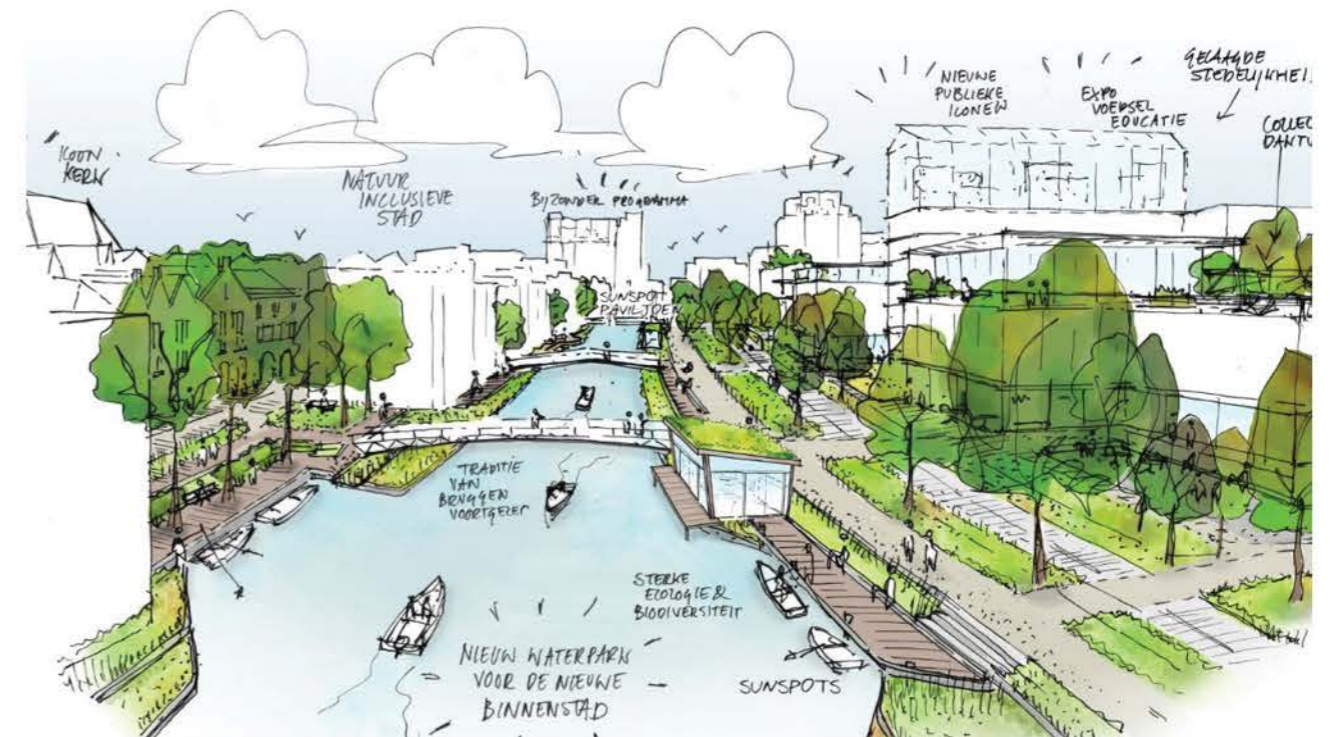
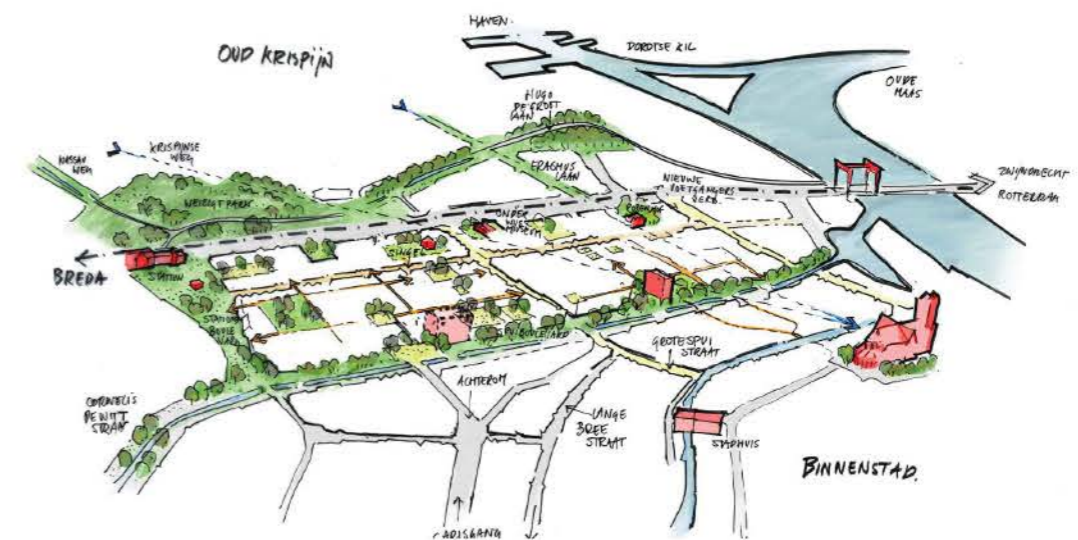
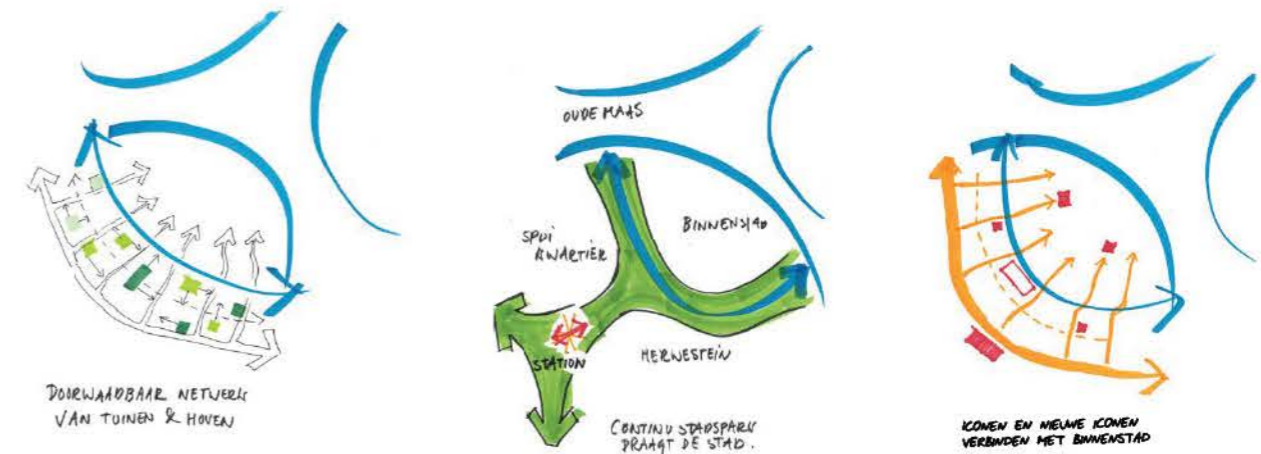
Om te horen hoe de stad denkt over de herontwikkeling van het gebied Spuiboulevard is begin 2018 een SpuiSafari georganiseerd, waarin oa. bewoners hun eigen visie formuleerden op het gebied. Door Stichting de Stad werd een vervolg gegeven aan de SpuiSafari. Zij hebben samen met stakeholders (bewoners, ondernemers, experts) ontwerpend onderzoek verricht. Tijdens een viertal avonden is aandacht besteed aan de volgende onderwerpen/ bouwstenen:

- De relatie met de stad en de parkeer-/ mobiliteitsopgave
- Stedelijk weefsel en programma
- Openbare ruimte en duurzaamheid
- Huis van de Stad

Met de gebiedsvisie Spuiboulevard geeft de gemeente richting aan deze kansrijke gebiedsontwikkeling. Het vormt een kader voor private initiatieven binnen de bestaande stedelijke context en een kader voor de integrale herontwikkeling van de voormalige gemeentelijke kantoren aan de Spuiboulevard.

De Spuiboulevard moet een ruimte worden met verblijfskwaliteit en een brug slaan tussen de 19e eeuwse Schil en het centrum. Zonder auto's en met een busbaan en meer ruimte voor fietser en voetganger.

Uitkomsten uit het participatietraject die in het stedenbouwkundig raamwerk vorm krijgen zijn onder andere; sunspots en pleinruimtes langs de Spuiboulevard, landschappelijke inrichting van de openbare ruimte, hoogbouwaccenten in de 2e linie en de grotendeels autoluwe inrichting van het gebied.



# Zorg voor samenhang in de Schil-West

In 2019 is de prijsvraag voor het Huis van Stad en Regio gewonnen door het ontwerp van Schmidt Hammer Lassen uit Kopenhagen. Binnenkort zal gestart worden met het Voorlopig Ontwerp. Ook is gestart met het opstellen van het schetsontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte. De diverse projecten in de deelgebieden vragen om samenhang en afstemming, hoewel elk project een eigen ontwikkeldynamiek heeft.

Dit document licht het raamwerk en beeldkwaliteitplan toe voor deelgebied 2. De herontwikkeling van de nieuwbouw in deelgebied 2 hangt samen met de verhuizing van de gemeentelijke diensten naar het te bouwen Huis van Stad en Regio in deelgebied 1. De Crownpoint locatie volgen een eigen ontwikkeltempo dat los staat van deze fasering. De Spuihavengarage voorziet in de parkeerbehoefte voor de toekomstige woningen en bezoekers van de binnenstad. De herinrichting van de openbare ruimte, deelgebied 3, brengt de verschillende plannen aan de Spuihaven samen.

## Deelgebied 1

- **Huis van Stad en Regio**  
Aanleiding en voorwaarde om deelgebied 2 te kunnen herontwikkelen.

## Deelgebied 2

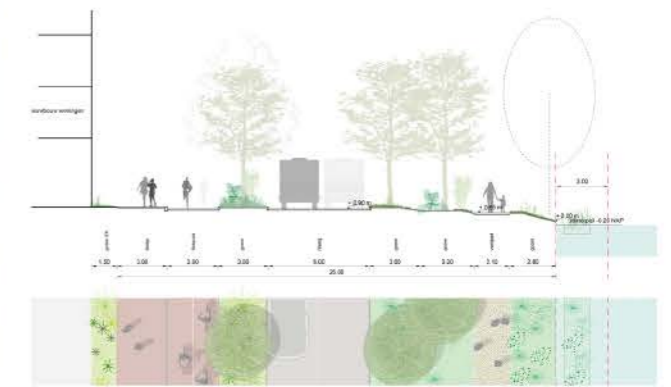
- **Spuihavengarage**  
Ontwikkeling die vooraf gaat aan woningbouw. Deze garage voorziet in parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen en bezoekers van de binnenstad.
- **Herontwikkeling locatie stadskantoor**  
Kan beginnen na de renovatie en uitbreiding van de Spuihavengarage en de bouw van Huis van Stad en Regio.
- **Crownpoint locatie**  
Op eigen tempo te ontwikkelen, los van de dynamiek rondom het stadskantoor.
- **Yulius locatie**  
Kan kantoor blijven of in samenhang met de locatie stadskantoor binnen het raamwerk worden herontwikkeld naar wonen.

## Deelgebied 3

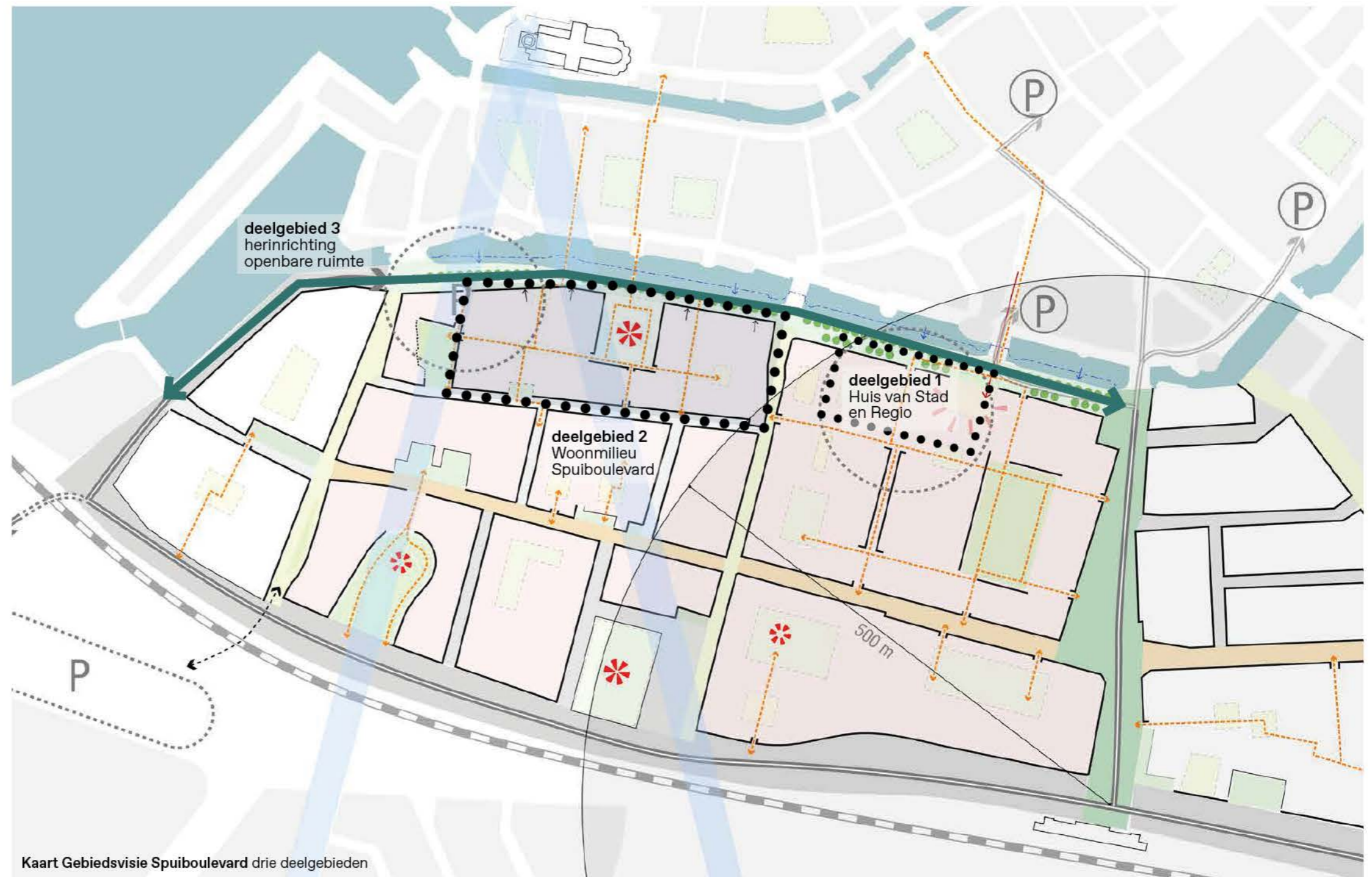
- **Herinrichting openbare ruimte Spuiboulevard**  
Verbinding tussen de diverse plandelen.



**Huis van Stad en Regio**  
Ontwerp Schmidt Hammer Lassen  
Deelgebied 1



**Herinrichting openbare ruimte Spuiboulevard**  
Concept Schetsontwerp Okra  
Deelgebied 3



Kaart Gebiedsvisie Spuiboulevard drie deelgebieden





## Stedenbouwkundig raamwerk

*Wat voegen we toe?*

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig raamwerk voor de woningbouwontwikkeling langs de Spuiboulevard (deelgebied 2) uiteengezet. De uitgangspunten uit de Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o. (2018) zijn verder uitgewerkt en vertaald in een stedenbouwkundig raamwerk en stedenbouwkundige richtlijnen. Deze vormen samen een belangrijke basis voor de nog te doorlopen planologische procedures.

# Spuiboulevard als rits tussen schil en binnenstad

Het toekomstige woonmilieu aan de Spuiboulevard moet aan een aantal ruimtelijke principes voldoen. Het doel is om volgens de Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o. (2018), er voor te zorgen dat de nieuwe ontwikkeling de 19e eeuwse Schil en de binnenstad aan elkaar ritst.

De principes zorgen voor een duurzame ontwikkeling die gebruikt maakt van bestaande infrastructuur (zoals kabels en leidingen) en zich voegt in de historische context. Door flexibiliteit in te bouwen in het raamwerk blijft het mogelijk te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Door voor een openbare bovengrondse parkeergarage te kiezen kan worden geanticipeerd op afnemende vraag naar parkeerruimte voor auto's. Wanneer de parkeergarage in ontwerp hier rekening mee houdt, kan (een deel van) de garage in de toekomst mogelijk een andere functie krijgen.

Naast flexibiliteit die een duurzame transformatie mogelijk maakt aan de Spuiboulevard, zijn er ook stadsbreed opgaven geformuleerd vanuit de opgave Duurzame stad. Dit beleid is ook van toepassing op deze ontwikkeling.

Aansluiting centrum en 19e eeuwse Schil



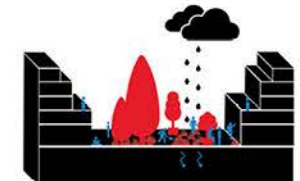
Kabels en leidingen handhaven



Voortbouwen op de kwaliteit van Dordtse hoven



Goed groen is goud



Gesloten bouwblokken zijn opgebouwd uit individuele panden



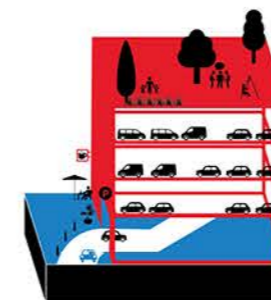
Plinten zijn hoog en laten een flexibele invulling toe, ..



.. hierdoor ontstaat een hoge frequentie aan entrees.



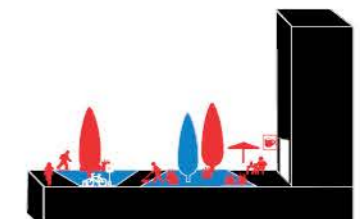
Openbaar en bovengronds parkeren is optimaal flexibel



Hoogbouw in de 2e lijn voor een aangenaam verblijf op straat.



Autoluwe openbare ruimte is veilig, groen en comfortabel.



# Zorgvuldige stedenbouwkundige inbedding

De historische context in combinatie met eerder genoemde principes en uitgangspunten bepalen de stedenbouwkundige inbedding van de nieuwe woningbouw ontwikkeling in haar omgeving. De nieuwe ontwikkeling grenst aan een aantal belangrijke stedenbouwkundige structuren van Dordrecht.

## Spuiboulevard

De Spuiboulevard wordt volgens de gebiedsvisie een lineair stadspark; groen, comfortabel en met hoge verblijfskwaliteit. De rooilijn van de bebouwing versterkt deze continuïteit langs de Spuihaven en maakt dat het westelijk en oostelijk deel van de Spuiboulevard beter aan elkaar worden verbonden. Twee pleinruimtes vormen een onderbreking en bieden de mogelijkheid voor een aangenaam microklimaat bij diverse weersomstandigheden; er zijn steeds zowel zon- als schaduwplekken. De pleinruimtes langs de boulevard versterken de kwaliteit ervan zoals dat ook gebeurt ter hoogte van het nieuwe Huis van Stad en Regio.

## 19e eeuwse Schil

Kenmerkend voor Dordrecht zijn hoven en een fijnmazig stratenpatroon. Door uit te gaan van meerdere stedelijke bouwblokken ontstaat een fijnmazig netwerk van informele routes voor voetgangers en fietsers tussen de Spuiboulevard en het Geldeloze pad, in aansluiting op de omgeving. Deze dwarsrelaties zorgen tevens voor doorzichten tussen de Spuiboulevard en het Geldeloze pad. Samen met de her-introductie van hoven worden de 19e eeuwse Schil en het centrum aangeheeld.

Bestaande eigendomsstructuren en kabels en leidingen worden zo veel mogelijk gerespecteerd. Dit maakt het plan flexibel realiseerbaar. Bomen met monumentale waarde worden zorgvuldig ingepast ten behoeve van een hoogwaardige buitenruimte.

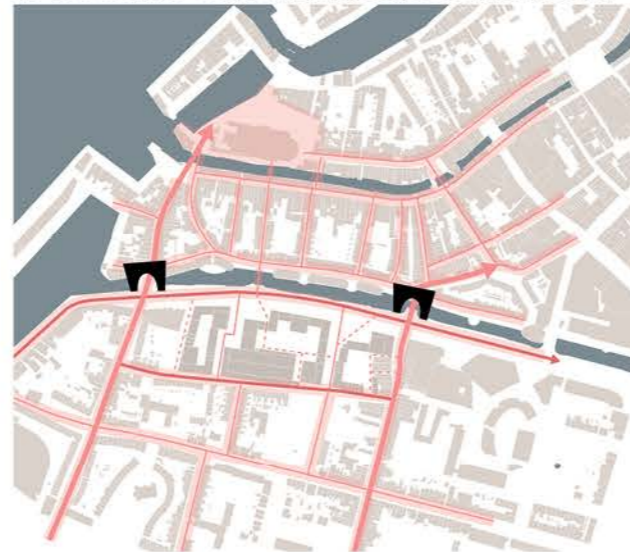
## Zicht op de kerk

De zichtlijnen op de kerk die bepalend zijn geweest voor de opzet van de wijk Krispijn worden gerespecteerd. Deze zichtlijnen bepalen de positionering van hoogteaccenten binnen de stedenbouwkundige opzet en dicteren gedeeltelijk de maximale bouwhoogte.

Een continue rooilijn en een divers gevelbeeld langs de Spuiboulevard brengen het oostelijk en westelijke deel van de boulevard samen.



De herintroductie van een fijnmazige stedenbouwkundige structuur verbindt het gebied beter met de 19e eeuwse Schil en de historische binnenstad.



Compacte openbare ruimte en twee grotere pleinen zorgen voor zon- en schaduwplekken langs de boulevard.



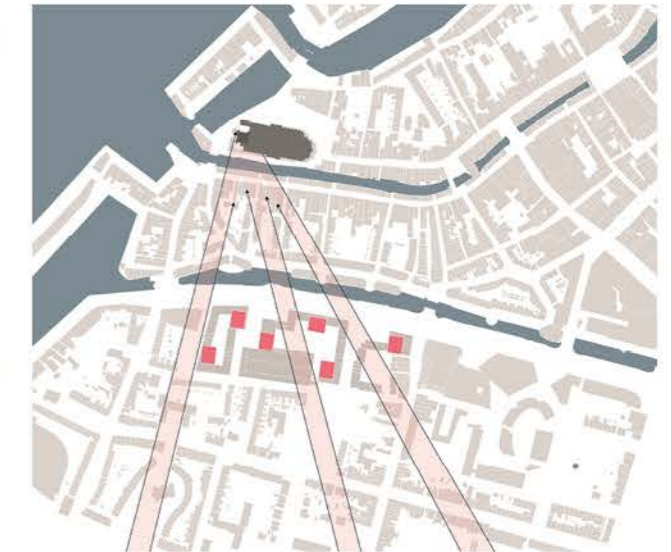
Bouwblokken bieden ruimte voor de kenmerkende kwaliteit van Dordtse binnenhoven



Door rekening te houden met belangrijke kabels en leidingen, eigendomsstructuren en bomen is het plan flexibel realiseerbaar.



Gerichte plaatsing van hoogteaccenten respecteren zichtlijnen op de kerktoeren



# Binnen- stedelijk woonmilieu

Zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Spuiboulevard wordt voor deze locatie ingezet op een binnenstedelijk woonmilieu dat de 19e eeuwse Schil verlengt tot het historische centrum. Door middel van verschillende referenties wordt het beeld geschetst hoe het nieuwe woonmilieu aan de Spuiboulevard eruit zal komen te zien. Er wordt ingezet op het maximaliseren van grondgebonden woningen in een hoge dichtheid, rondom hoven waardoor informele routes mogelijk zijn tussen 19e eeuwse Schil en het historische centrum.

Er wordt een woonmilieu beoogd dat zich voegt in de stedelijke context, en daar een nieuwe historische laag aan toevoegt. Door de ruime opzet van hoven, de levendigheid van de binnenstad op loopafstand en goed verbonden met het OV ontstaat een dynamisch woonmilieu.

Het woonmilieu is fijnmazig, stedelijk, autoluw en heeft een hoge dichtheid naast een hoge kwaliteit uitstraling van openbare ruimte, hoven en gebouwen. Het leest als een geheel, maar biedt ook de ruimte tot individuele expressie op gebouwniveau. Er wordt gewoond tot op de begane grond, waarbij er speciale aandacht wordt besteed aan de overgang tussen binnen en buiten. De woningen activeren de aangrenzende openbare ruimte. De openbare ruimte is groen, van hoge kwaliteit en draagt bij aan het versterken van ambities rondom biodiversiteit, klimaatadaptatie en ecologie.

De Spuihangarage is een groot gebouw volume, goed zichtbaar vanuit de binnenkant van het middelste bouwblok. Deze gevel wordt een groene gevel die een aangename sfeer geeft en het gewenste wooncomfort voor de woningen aan het hof en die positief bijdraagt aan natuurinclusief bouwen en biodiversiteit.



Divers gevelbeeld en hoge kwaliteit openbare ruimte, Coendersbuurt, Delft



Openbare ruimte voor ontspanning en verkoeling, Heemraadsingel Rotterdam



Voortbouwen op de Dordtse hoven typologie, Arend Maartenshof, Dordrecht



Hoogte accent in historische context, Twentse Schouwburg, Enschede



Sterke randen, groene hoven en groene gevels, Westerdokseiland, Amsterdam



Groen in een verharde omgeving, Westerkade, Rotterdam



Geparcelleerde gevel variatie, Spoorzone Delft



Programma op het parkeergebouw, Nordhavn, Kopenhagen



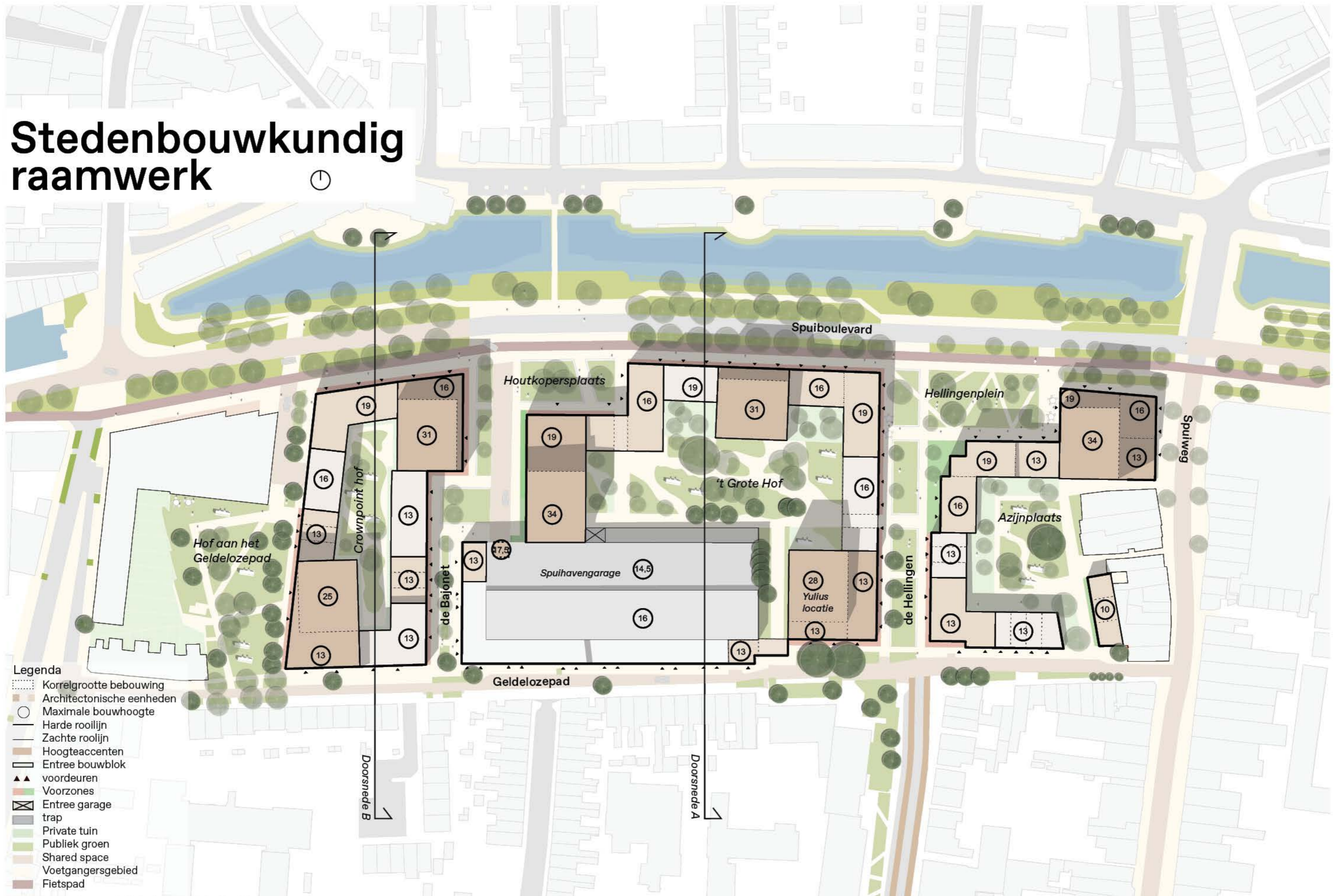
Actieve gevel aan het parkeergebouw, Nordhavn, Kopenhagen

# Samenhang en variatie langs de Spuiboulevard

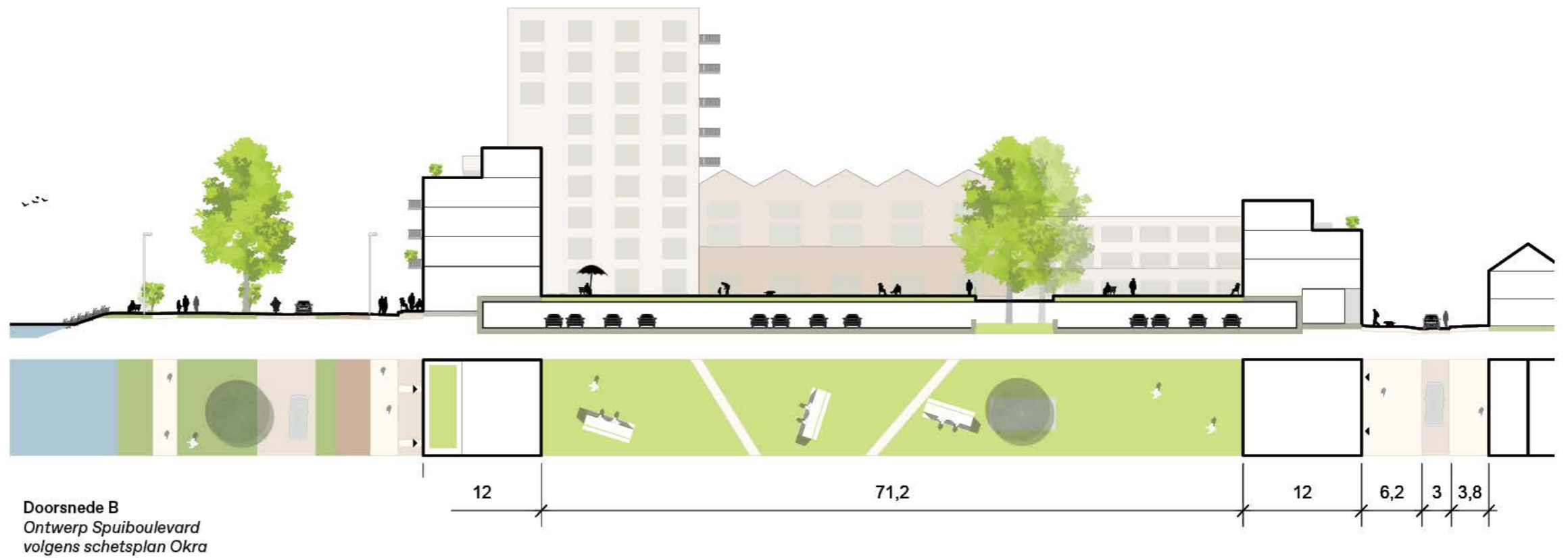
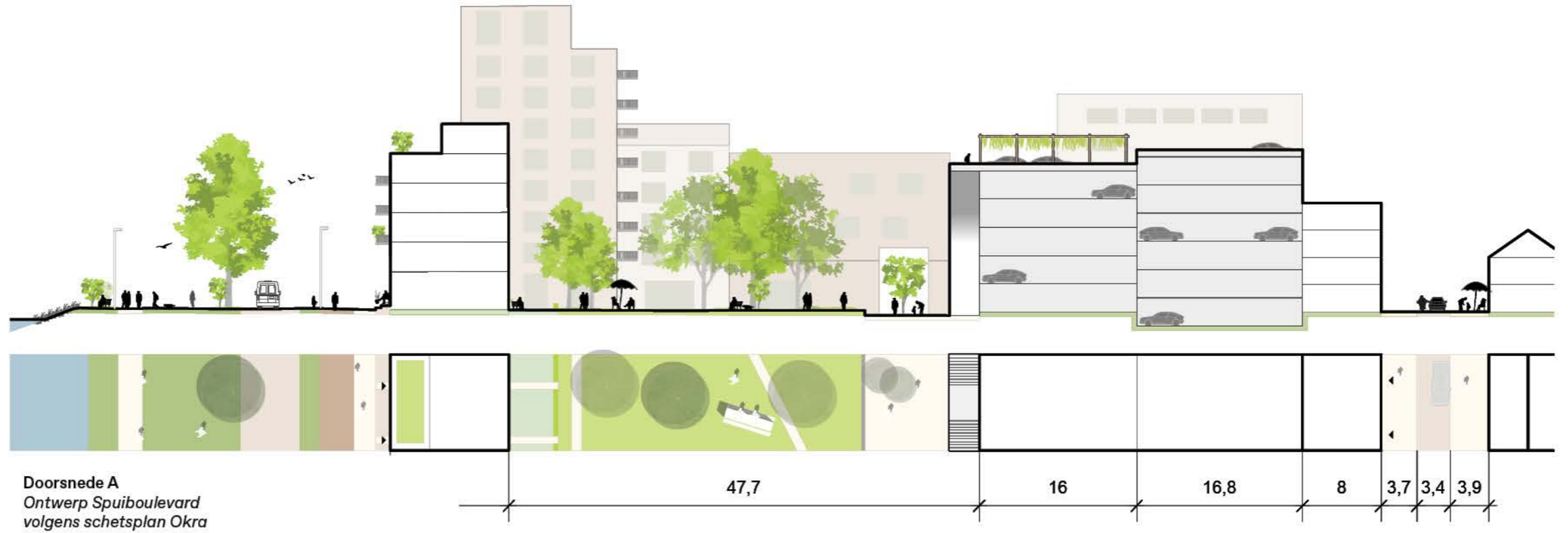


*Dit sfeerbeeld is een illustratie van  
een mogelijke uitwerking.*

# Stedenbouwkundig raamwerk



# Goede openbare ruimte en ruime collectieve hoven



# Een opzet van ruime Dordtse hoven



*Dit sfeerbeeld is een illustratie van een mogelijke uitwerking*



## Stedenbouwkundige richtlijnen

### Programma

De drie bouwblokken vormen één ensemble en bestaan uit een gemengd stedelijk woonmilieu. Waar de openbare ruimte uitnodigt tot recreatie en verblijf, bieden de hoven meer rust en sociale cohesie. De nadruk zal liggen op wonen, gemengd met functies ter ondersteuning van de buurt. Denk aan sociaal maatschappelijke voorzieningen, of werken aan huis. Het oostelijke plein langs de Spuiboulevard biedt ruimte voor dergelijk aanvullend plintprogramma. Het westelijke plein heeft een residentieel karakter. De bestaande parkeergarage wordt uitgebreid op de huidige locatie. Halfverdiept parkeren is mogelijk onder de Crownpointlocatie ten behoeve van het nieuwe woonprogramma op deze locatie.

1. Elk bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten en woningbouwcategorieën. De verhoudingen sociale huur-sociale koop-middenduur- duur zijn conform de voorwaarden voor de subsidie uit de Woningbouw Impuls (WBI), met een minimum van 60% betaalbaar, waarbij dit percentage ook hoger mag zijn, en waarbij ook verhoudingen met 30% sociale huurwoningen worden meegenomen. Dit is een gemiddelde voor het totale gebied en kan per bouwblok verschillen.
2. De diverse woningtypen zijn over de drie bouwblokken verdeeld.
3. Buurt gerelateerde of sociaal maatschappelijke functies en woon-werkwoningen worden geclusterd in de plinten rondom het oostelijke plein langs de Spuiboulevard en nabij de Spuiweg. Ook op het westelijke plein is ruimte voor een maatschappelijke functie, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf.

### Bouwhoogte

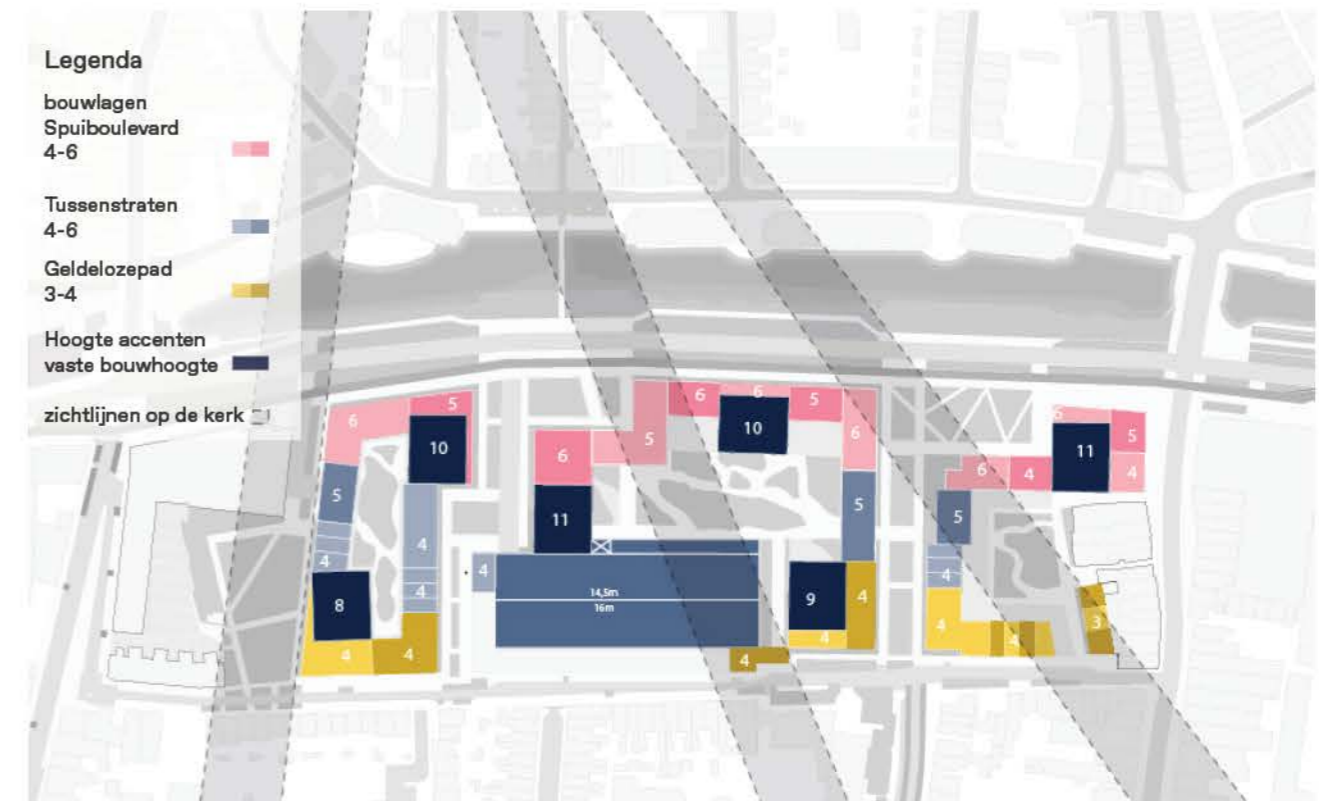
De drie bouwblokken bestaan uit diverse panden die afwisselend zijn in hoogte. De maximale bouwhoogte is zorgvuldig bepaald in aansluiting op de directe omgeving en wordt weergegeven op de tekening hiernaast. Er zijn 6 hoogteaccenten in het plangebied. De maximale bouwhoogte van elke toren ligt vast. De locatie van de hoogte accenten ligt ook vast en is bepaald door de te behouden monumentale zichtlijnen op de kerktoren die bepalend zijn voor de opzet van de wijk Krispijn. De torens zijn familie van elkaar en vormen met elkaar een divers ensemble.

1. De maximale bouwhoogte is vastgelegd in de facetkaart hiernaast.
2. Aanpalende gebouwen (architectonische eenheden) hebben alleen bij hoge uitzondering, bijvoorbeeld in het geval van eengezinswoningen, dezelfde hoogte of hetzelfde aantal verdiepingen.

### facetkaart programma



### facetkaart bouwhoogte



## Ontwikkeleenheden

Het ensemble bestaat uit drie bouwblokken die ruwweg elk een ontwikkel eenheid zijn. De diversiteit in woningen per ontwikkel eenheid is dezelfde als de diversiteit die gegeven is voor de hele ontwikkeling. Ondersteunende functies aan het woonprogramma (zoals fietsenberging) worden collectief per ontwikkel eenheid ontworpen en ingepast. Binnen de ontwikkel eenheid vindt architectonische afstemming plaats.

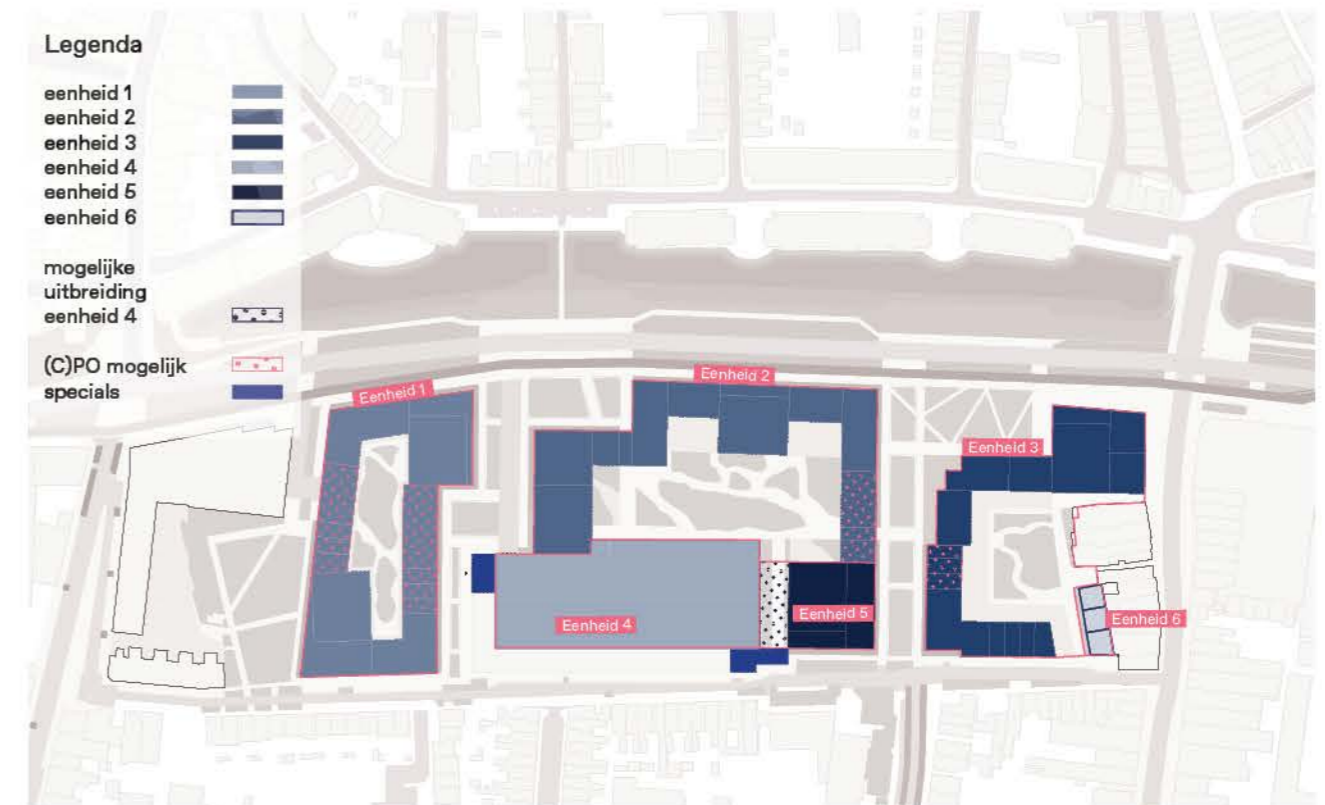
1. Het plangebied bestaat uit 6 ontwikkel eenheden zoals aangegeven op de tekening hiernaast.
2. Uitzondering hierop kunnen zijn:
  - mogelijke (C)PO constructies grenzend aan de noord-zuid straten;
  - twee speciale woningen aan de Spuihavengarage;
3. Ontwikkeleenheid 1, 2 en 3 bestaat uit meerdere architectonische eenheden. Ieder bouwblok bestaat uit verschillende panden. Een pand is een architectonische eenheid.

## Architectonische eenheden

Het raamwerkplan biedt ruimte aan verschillende korrelgroottes van gebouwen. De afzonderlijke gebouwen zijn individuele architectonische eenheden met een eigen adres en hoofdentree. Panden staan schouder aan schouder en zijn geschakeld, tenzij dit expliciet anders staat aangegeven in het raamwerk.

1. Een architectonische eenheid heeft een eigen interne ontsluiting en hoofdentree.
2. Torens zijn altijd onderdeel van een onderbouw.
3. Er is een minimaal aantal architectonische eenheden voor elke ontwikkel eenheid:
  - Crownpoint locatie 7
  - 't Grote hof 10
  - Azijnplaats 6
4. De korrelgrootte langs de Spuiboulevard is minimaal 20m en maximaal 36m breed.
5. Aan de tussenstraten (noord-zuid georiënteerd) is de korrelgrootte minimaal 5,2m en maximaal 30m breed.
6. Aangrenzende panden zijn ongelijk in korrelgrootte. Eengezinswoningen vormen hierop een uitzondering.

### facetkaart ontwikkel eenheden



### facetkaart aanduiding mogelijke architectonische eenheden



## Langzaam verkeer en OV

Dit binnenstedelijke woongebied kenmerkt zich door een autoluwe (auto te gast) en soms autovrije openbare ruimte. De Spuiboulevard en de noord-zuid verbindingen worden ingericht voor langzaam verkeer. Ook komt er een voetgangersontsluiting door het middelste woonhof die de parkeergarage optimaal laat aansluiten op de binnenstad. Er ontstaat een fijnmazig doorwaadbaar gebied dat een brug slaat tussen binnenstad en 19e eeuwse Schil en optimaal aansluit op de omliggende straten.

1. De woonomgeving is fijnmazig doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers.
2. De openbare ruimte stelt de voetganger en fietser centraal. De inrichting heeft een overwegend groen karakter.
3. Fietsenstallingen zijn inpandig en worden ingepast op de begane grond. De stalling is goed toegankelijk vanaf de openbare ruimte.
4. Lopen en fietsen zijn voor bewoners en bezoekers altijd de meest voor de hand liggende en comfortabele keuzes boven auto en OV.
5. Het gebied is met het OV optimaal bereikbaar. Aan het westelijke plein ligt een bushalte.

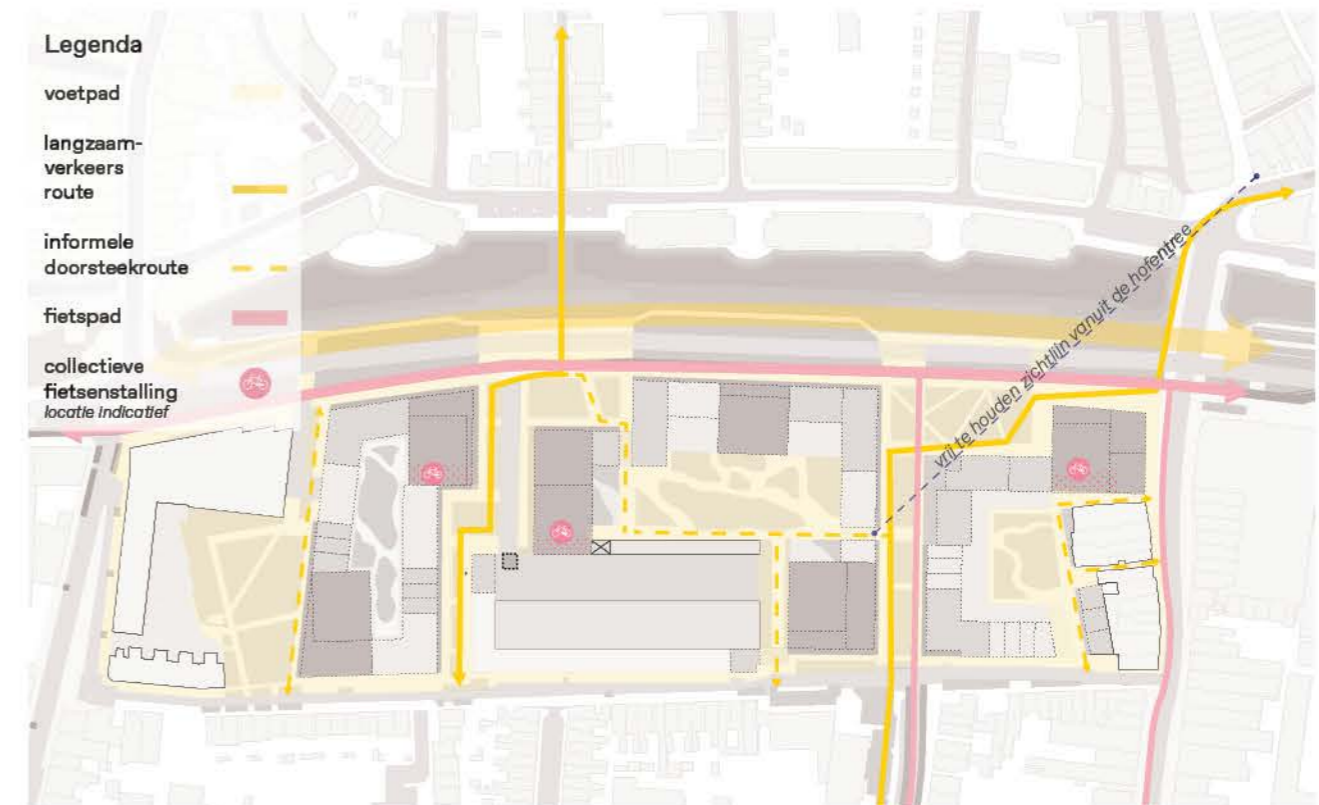
## (Vracht-)Auto verkeer

Het plangebied is multimodaal goed bereikbaar. In een binnenstedelijk woongebied is de auto te gast en wordt er niet harder dan 30 km/u gereden. De fiets en voetganger staan op 1! De Spuiboulevard wordt voor een groot deel autovrij. De auto's worden zo snel mogelijk van de boulevard afgevangen door de inritten naar garages zo westelijk mogelijk in het plan te situeren.

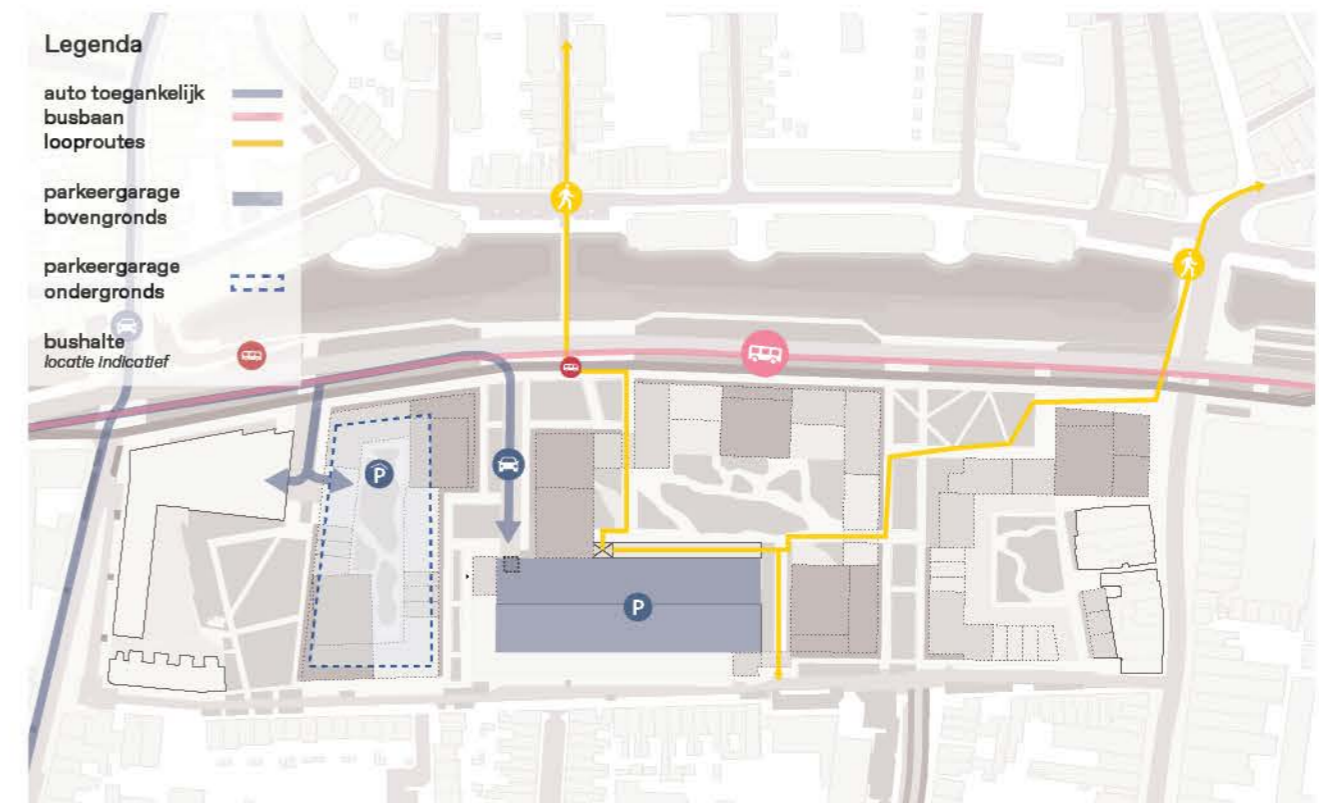
Parkeren voor de nieuwe woningen wordt voorzien in de Spuihavengarage, deze wordt uitgebreid en gerenoveerd en is bedoeld voor huidige en nieuwe bewoners van het plangebied en bezoekers van het centrum. Daarnaast zal op de Crownpoint-locatie een halfverdiepte parkeervoorziening komen. Deze is voor de bewoners van dit bouwblok.

1. Half-verdiept parkeren is alleen mogelijk op de Crownpoint-locatie. De inrit is gebundeld met de stallingsgarage van de aangrenzende bestaande bebouwing.
2. De overige bewoners en bezoekers parkeren in de openbare Spuihavengarage of aan de Weeskinderendijk.
3. De Spuihavengarage is goed toegankelijk voor voetgangers door een publieke route door het hof. Deze takt aan op de Hellingen en op het westelijke plein voor de Ruitenbrug. De garage is voor voetgangers ook bereikbaar vanaf het Geldelozepad.
4. Mits goed onderbouwd kunnen parkeernormen voor de nieuwe woningen worden gereduceerd met behulp van bijvoorbeeld deelmobiliteit.
5. Vuilniswagens maken gebruik van de busroute over de Spuiboulevard. Dit is tevens een calamiteitenroute.
6. Laden en lossen (bijvoorbeeld verhuishagens) is onder voorwaarde ook mogelijk in de noord-zuid tussenstraten.

### facetkaart langzaam verkeer



### facetkaart (vracht)auto verkeer en OV



## Hoven en pleinen

Het raamwerk gaat uit van Dordtse hoven waarin rustig en collectief gewoond kan worden, midden in het centrum. Het plan bestaat uit drie bouwblokken met allemaal een eigen binnenwereld. De entrees naar deze binnenwerelden dienen herkenbaar en met zorg ontworpen te worden.

Aan de Spuiboulevard komen twee pleinen te liggen, beiden met groen karakter en woonkwaliteit. Deze opzet zorgt voor zon tot op de spuiboulevard en een stedelijke diversiteit in openbare ruimtes over de volledige lengte van de Spuiboulevard. Woningen op de begane grond hebben een voorzone die onderdeel is van de architectuur om een geleidelijke overgang van publiek naar privaat mogelijk te maken en de straat te verlevendigen.

1. Voor elk gebouw wordt de overgang met de publieke ruimte met zorg ontworpen middels een overgangszone. Het formaat en type overgangszone aan de openbare ruimte ligt vast en wordt omschreven in het beeldkwaliteitplan.
2. Woningen zijn altijd georiënteerd op zowel de straat en het hof. Niet of-of, maar en-en. Speciale woningen langs de Spuihavengarage en appartementen in de hoogteaccenten vormen hierop een uitzondering.
3. Alle voordeuren en adressen grenzen aan de straat, en dus niet aan een binnenhof.

## Harde en zachte eisen

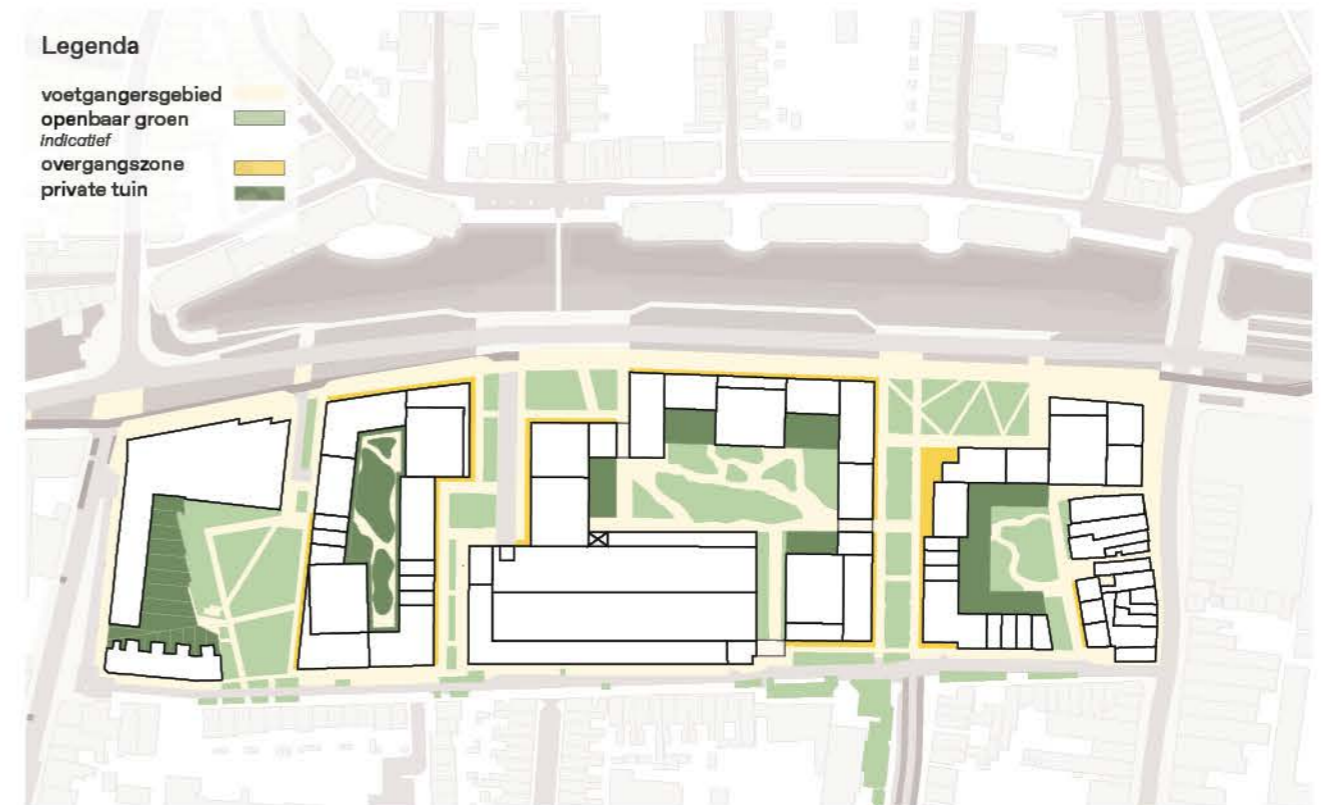
De rooilijnen grenzend aan de openbare ruimte liggen vast en zijn zorgvuldig bepaald in aansluiting op de omgeving. De korrelgroottes en rooilijnen langs de hoven zijn vrijer en liggen nog niet vast, maar worden volgen uit regels geformuleerd in dit raamwerk en beeldkwaliteitplan.

1. De bebouwingsgrens en uitgiftegrens van de gebouwen grenzend aan de openbare ruimte liggen vast.
2. Binnen de hoven mag er, met uitzondering van de torens, tot maximaal 15m diep worden gebouwd. De rooilijnen grenzend aan de hoven en de parcellering van de bebouwing liggen niet vast.

### facetkaart buitenruimte

#### Legenda

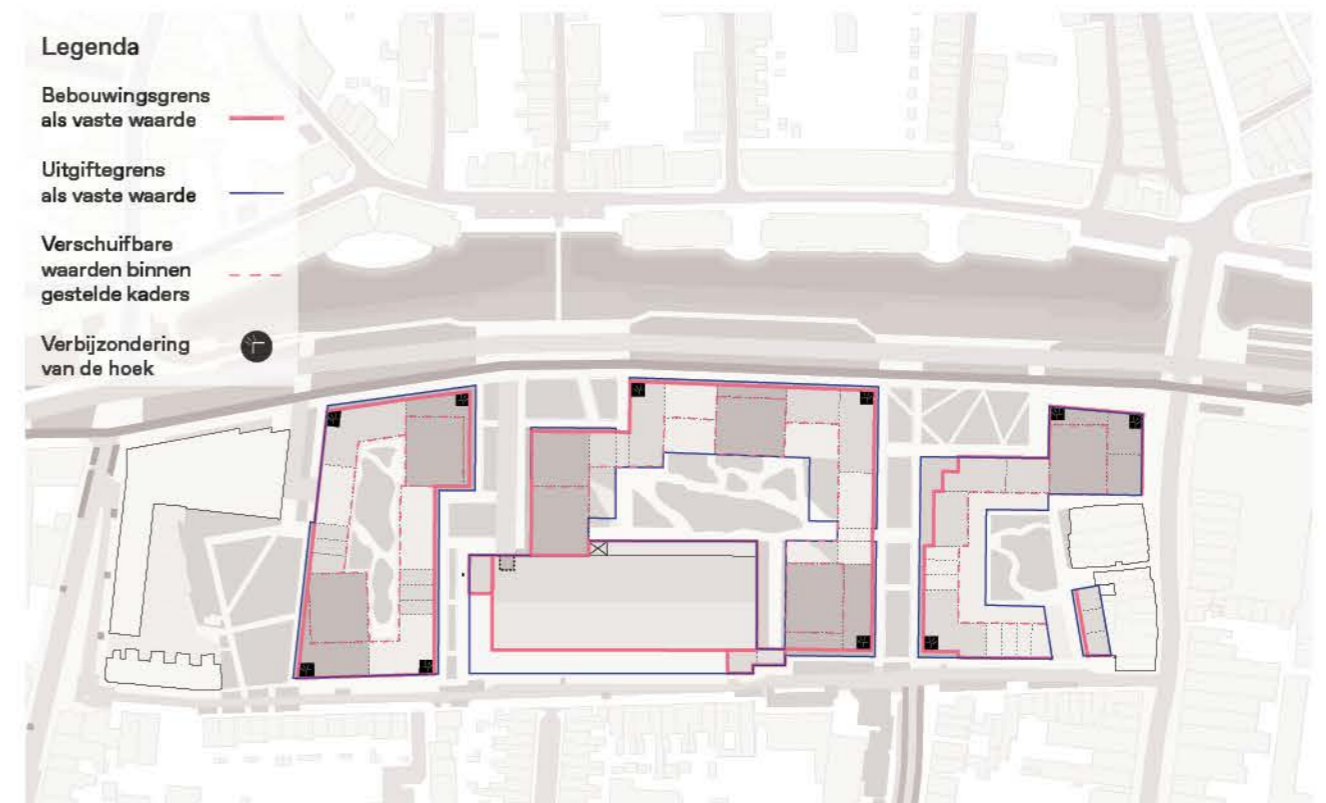
- voetgangersgebied
- openbaar groen
- indicatief*
- overgangszone
- private tuin



### facetkaart rooilijnen

#### Legenda

- Bebouwingsgrens als vaste waarde
- Uitgiftegrens als vaste waarde
- Verschuifbare waarden binnen gestelde kaders
- Verbijzondering van de hoek



# Spuihavengarage

Er is een grote uitdaging rondom mobiliteit en het bereikbaar houden van de binnenstad van Dordrecht. Parkeercapaciteit wordt op andere plaatsen in de binnenstad ingeperkt. De Spuihavengarage blijft en wordt uitgebreid. De parkeergarage zal niet alleen de huidige en nieuwe bewoners bedienen, ook een deel van het bezoekersparkeren voor het centrum van Dordrecht kan in de Spuihavengarage terecht. Entrees voor voetgangers worden gekoppeld aan de pleinen langs de Spuiboulevard, vanwaar makkelijk een rondje Dordt gelopen kan worden.

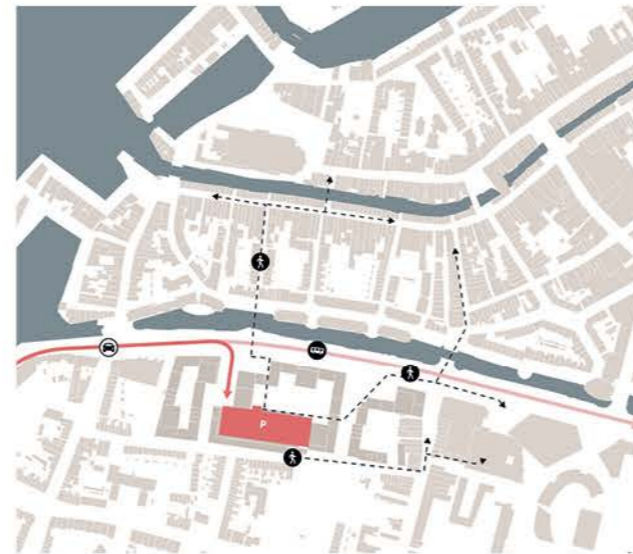
Er is gekozen voor een toekomstbestendige oplossing door de bestaande parkeergarage aan te passen. Daardoor kan ook de toegangsweg op de huidige positie blijven liggen.

De huidige garage wordt verbeterd en aangepast aan de nieuwe parkeervraag. Dit vraagt om een aantal ingrepen in de garage zelf:

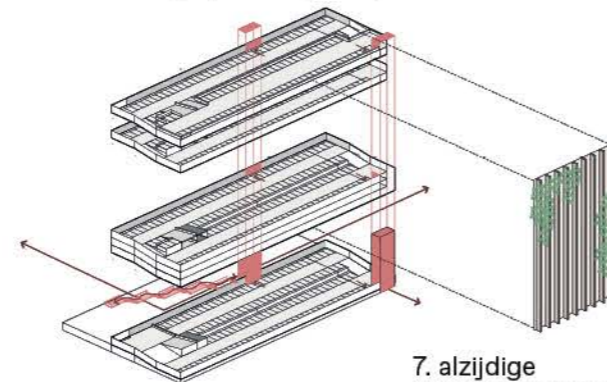
1. De garage wordt aangevuld met 2 verdiepingen, binnen de huidige draagstructuur. Een lichte draagconstructie met beplanting maakt het dak aantrekkelijk om op uit te kijken en te verblijven, bv door te voorzien in ruimte voor een (tijdelijke) horeca functie.
2. De interne circulatie wordt verbeterd tot een veiligere opzet voor alle gebruikers.
3. De in- en uitrit poortjes worden uitgebreid tot 3 a 4, in aansluiting op de grotere capaciteit van de garage.
4. De positionering van entrees wordt herzien ten behoeve van het verbeteren van toegankelijkheid van de garage voor voetgangers, waardoor deze beter aansluit op de nieuwe stedenbouwkundige structuur.
5. Een klimaatadaptieve gevel (groen in combinatie met hout) nodigt uit tot bewegen middels een comfortabele buitentrap en draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit in het nieuwe woonmilieu.
6. Het is nader te onderzoeken of het haalbaar is om de garage te verlengen met ca. 2 beuken tot aan het kavel van het huidige Yuliusgebouw. Mogelijk beperkende factor hierin zijn de bezinkputten die zich daar in de huidige situatie bevinden, welke toegankelijk moeten zijn.

De inrit tot het parkeerprogramma bevindt zich zo westelijk mogelijk op de plot waardoor de spuiboulevard zo veel mogelijk autoluw wordt met alleen een busbaan en ruimte voor fietsers en voetgangers in een landschappelijk profiel.

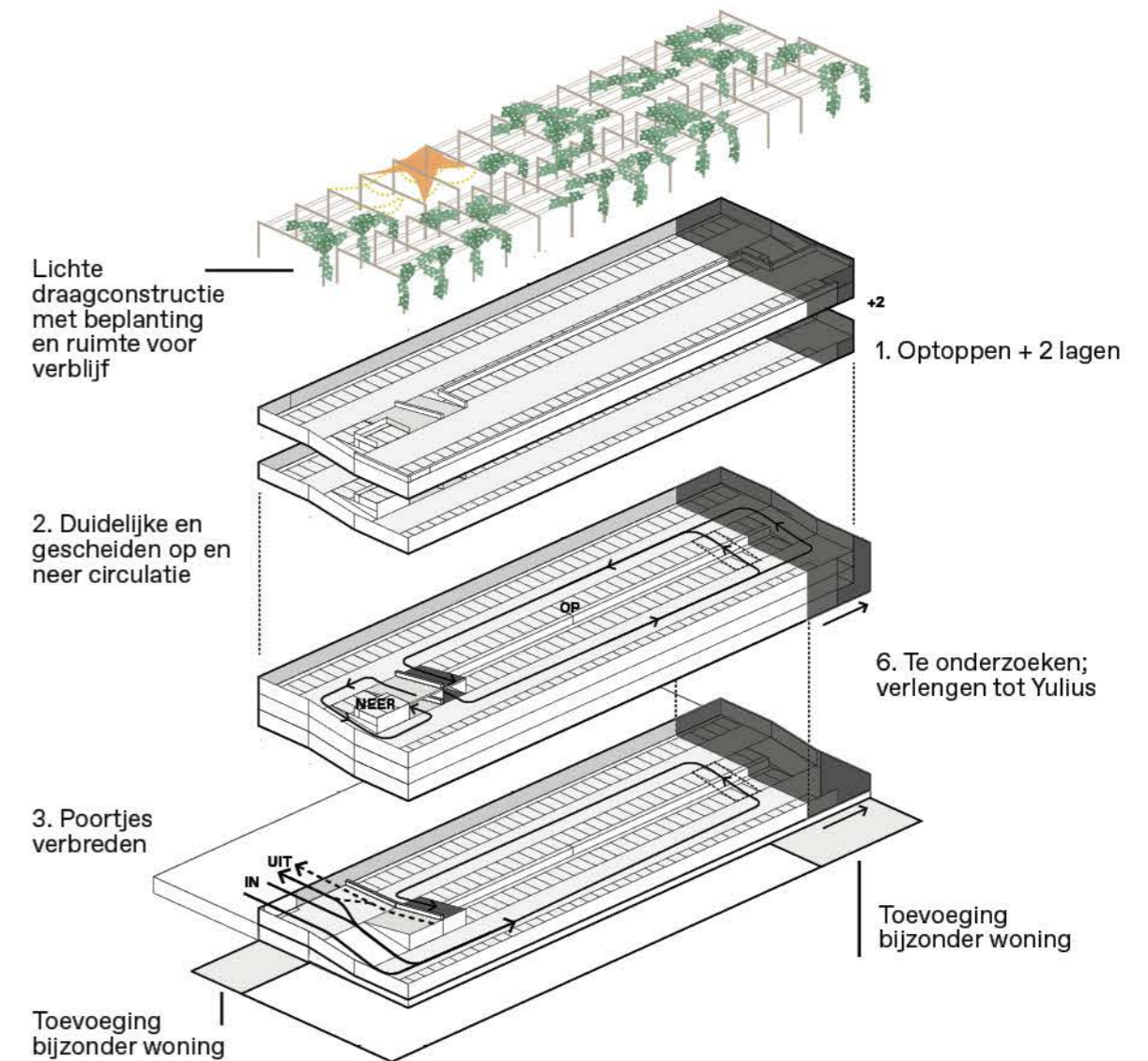
Positie van entrees als onderdeel van looppistes naar het centrum



4. herzien voetgangerscirculatie in afstemming op de omgeving



7.zijdige klimaatadaptieve gevel bevordert de biodiversiteit



## Bijzondere gevel afwerking



actieve gevel, Nordhavn, Copenhaven; duidelijke entrees, P&R Driebergen-Zeist; groene gevel draagt bij aan biodiversiteit, Hitech Campus, Eindhoven; groene gevel met hout, Loos van vliet architecten Wageningen



**Nieuwe buurt  
voegt zich in  
een historische  
context**

*Dit sfeerbeeld is een illustratie van  
een mogelijke uitwerking*



## Een nieuw stuk stad, in aansluiting op de omgeving

*Hoe gaat dat er uit zien?*

Dit hoofdstuk is het beeldkwaliteitplan voor de woningbouwontwikkeling langs de Spuiboulevard (deelgebied 2). Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de welstands- en monumentencommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Aan de hand van leidend motieven zijn criteria opgesteld voor het ontwerp van de gebouwen, de erfscheidingen en de gewenste relatie met de openbare ruimte.

In de laatste paragraaf wordt de relatie met de welstandsnota, de rol van de gemeentelijk supervisor en de architectenselectie uiteengezet.

# Beeldtaal omgeving

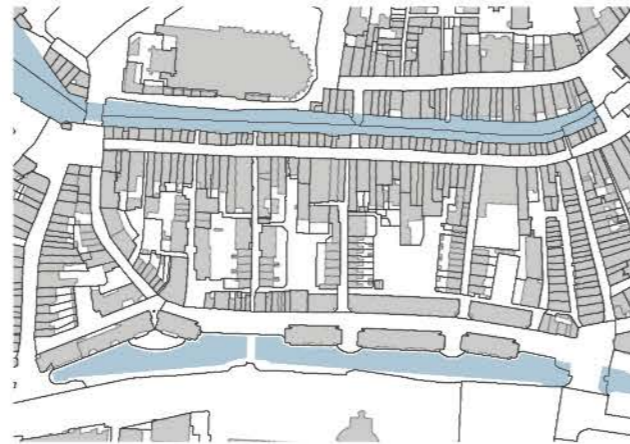
Het beoogde binnenstedelijke woonmilieu zal in beeldtaal aansluiten bij de directe omgeving van de 19e eeuwse Schil. Daarnaast is ook de overgang met de aangrenzende historische binnenstad aan de overkant van de Spuihaven een belangrijk onderdeel van de context waartoe de nieuwe ontwikkelingen zich moet verhouden. Daar wordt een eigen hedendaagse architectuurtaal aan toegevoegd. Het stedenbouwkundig plan combineert de kwaliteiten van de historische stad, met woonkwaliteiten van nu.

In de 19e eeuwse Schil loopt de fijnmazigheid van de binnenstad door, maar de korrel wordt groter. De 19e eeuwse Schil heeft een groenere uitstraling dan de historische binnenstad. De straten zijn ruimer opgezet waardoor en meer ruimte is voor bomen en ook doorzichten op groene binnengebieden dragen bij aan de beleving van het groene karakter. Overgangen tussen de openbare en private ruimte worden vaker zorgvuldiger vormgegeven dan in het historische centrum, bijvoorbeeld door middel van een Delftse-stoep strook met ruimte voor een bankje of plantenbak. De hofentypologie heeft een rijk verleden in Dordrecht en wordt op deze plek op een eigentijdse manier toegepast. De vormgeving van de hofentree verdient daarbij extra aandacht.

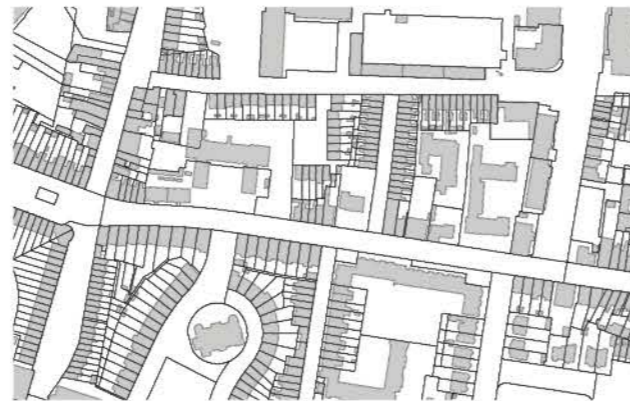
Baksteen domineert het beeld in de 19e eeuwse Schil en in de binnenstad. Dit materiaal kan goed worden gecombineerd met meer eigentijdse en duurzame materialen zoals hout en groene gevels. Kleuren van kozijnen, deuren en betimmeringen worden gekozen uit de waaijer met de elf Dordtse kleuren van de 19e eeuw. Tectoniek en diepte in de gevels zorgt voor een rijk gevelbeeld in de typische historische bebouwing van Dordrecht.



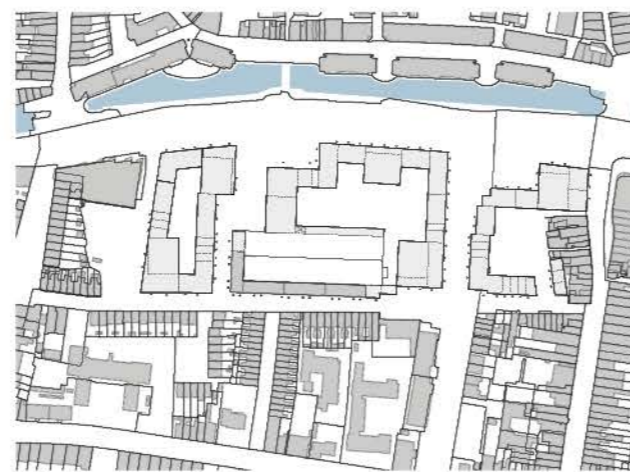
Elf Dordtse kleuren van de 19e eeuw



Tussen binnenstad ..



.. en 19e eeuwse Schil, ..



.. ontstaat een nieuw woonmilieu.



De historische bebouwing in de binnenstad kent rijke gevel detaillering, baksteen tectoniek, heeft een herkenbare plint en hoge ramen. Grote gebaren in de gevel markeren de entree van het hof.



De bebouwing in de 19e eeuwse Schil wordt gekenmerkt door een hoge frequentie van voordeuren, eenheid en uitstraling per straat of bouwblok, en op de begane grond kan gewoond maar ook gewerkt worden.



Langs de Spuiboulevard is continuïteit in het gevelbeeld en de openbare ruimte van groot belang en wordt een kwaliteitsslag gemaakt waarbij verblijfskwaliteit langs het water voorop staat. De nieuwe bebouwing reageert op de buurpanden, en voegt een eigentijdse expressie toe.



# Een Dordts binnenstedelijk woonmilieu

Het nieuwe woonmilieu voegt zich in de context door de stedenbouwkundige opzet en in de beeldtaal. Typerende aspecten van de 19e eeuwse Schil worden op een eigentijdse manier toegepast in de nieuwe bebouwing.

Net als in de historische binnenstad wordt hier gewoon tot op de begane grond, en heeft elke woning direct aan de straat een eigen voordeur. De rijke detaillering en baksteen als hoofdgevel materiaal zorgt ook voor aansluiting op de omgeving. De landschappelijke openbare ruimte maakt het onder diverse weersomstandigheden comfortabel.

Hofentrees zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van de gevel en hoekgebouwen vormen een bijzondere beëindiging van het bouwblok in aansluiting op het buurpand.

Door de beeldkwaliteit van de historische binnenstad en de 19e eeuwse Schil te analyseren en opnieuw te interpreteren ontstaat een eigentijdse beeldkwaliteit die goed past in zijn omgeving. Door de stedenbouwkundige opzet ontstaat een divers woonmilieu met verschillende woonvormen van grond gebonden tot appartementen in ranke torens in de 2e linie met behoud van zicht op de kerk. Door onder andere het toepassen van duurzame bouwmaterialen en inzetten op het bevorderen van biodiversiteit ontstaat een woonmilieu dat de omgeving verder verrijkt en versterkt.



De bebouwing aan de Spuiboulevard in de huidige situatie vormt een harde grens tussen 19e eeuwse Schil en historische binnenstad.

dak als 5e gevel

samenhang per bouwblok,  
diversiteit schouder aan schouder

nieuwe historische laag  
die zich voegt in de  
historische context

hoogte accenten  
in de 2e linie met  
uitzicht op de kerk

architectonische  
opbouw van basis,  
midden en kroon

autoluwe en groene  
stadsboulevard

wonen tot op de  
begane grond

hoge frequentie  
van voordeuren

verbijzondering  
van gebouwen  
op de hoek

verbijzondering van  
hofentrees

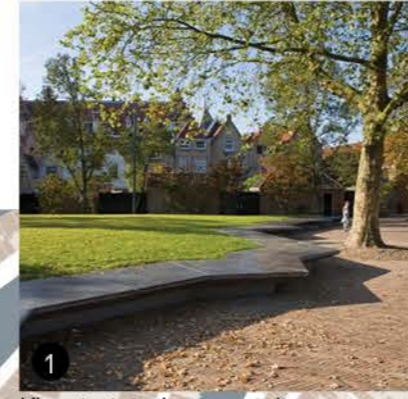
goed vindbare  
hoofdentrees

# Karakteristieken van Dordtse hoven in de 19e eeuwse Schil

Dordrecht kent diverse historische voorbeelden van binnenhoven. In het historische centrum zijn deze vaak openbaar en vormen een rustige tegenhanger van de drukke pleinen (bijvoorbeeld rust in de Kloostertuin en reuring op het Statenvoerplein). Vaak bevinden ze zich aan de achterzijde van private tuinen (bijvoorbeeld Tolbrugkamp). De besloten sfeer zorgt voor rust en geborgenheid midden in het centrum. Deze stadse oases zijn een belangrijke kwaliteit van het woonmilieu in de Dordtse binnenstad, waar openbare ruimte beperkt is.

De Spuiboulevard is onderdeel van de 19e eeuwse Schil. Historisch gezien een landschappelijk gebied met een geschiedenis van weidegrond, tuinderijen, kwekerijen en bleekvelden. Hoewel het nu onderdeel is van de stad, kent het nog steeds een ruimere opzet van parken (bijvoorbeeld Park Merwestein) en hoven die direct grenzen aan langere stedenbouwkundige lijnen (bijvoorbeeld het Rozenhof aan de Burg. de Raadtsingel).

De historische voorbeelden vormen een inspiratie voor het nieuwe woonmilieu in deelgebied 2 van de Spuiboulevard. Door het activeren en vergroenen van de oevers van de Spuihaven wordt de nu nog strakke scheiding tussen binnenstad en 19e eeuwse Schil een plek van ontmoeting en ontspanning. De groene pleinen gelegen langs de Spuiboulevard zorgen voor reuring doordat hier ook ruimte is voor andere functies dan wonen. De hoven vormen de rustige tegenhanger, waar bezoekers gevoelsmatig te gast zijn. Beide typen openbare ruimte herstellen de samenhang tussen de Schil-Oost en de Schil-West en tussen de 19e eeuwse Schil en de binnenstad.



1 Kloostertuin, hoogwaardig groen



2 Hofentree herkenbaar in het gebouw en robuust openbaar groen



Bestaande beeldbepalende openbare ruimte en hoven in de binnenstad en 19e eeuwse Schil van Dordrecht wordt aangevuld door de geplande nieuwe toevoegingen aan de openbare ruimte structuur.

# Leidmotieven Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsdoelstellingen die zijn geformuleerd op de volgende pagina's komen voort uit een aantal leidmotieven of doelstellingen. In principe zijn alle beeldkwaliteitsdoelstellingen steeds te herleiden naar een of meer aspecten van de onderstaande 4 leidmotieven.



Huidige situatie Spuiboulevard Deelgebied 2

## 1 Levendig en aantrekkelijk stuk stad

In het nieuwe woonmilieu draagt een hoge frequentie aan voordeuren bij aan een levendig maaiveld. De bebouwing activeert de openbare ruimte door bijvoorbeeld een delftse stoep waar buren en voorbijgangers elkaar treffen, de sfeer van een stedelijk woonmilieu.

Passend bij de binnenstad bestaat het plan uit diverse woningtypen naast elkaar.

Het gebied is hoogstedelijk, autoluw, fijnmazig en er is *shared space* voor voetgangers en fietsers met ruimte voor bomen en kwalitatief groen.

Deze ingrepen bij elkaar dragen stuk voor stuk bij aan een levendig en aantrekkelijk stuk stad.

## 2 Eigentijds en in aansluiting op de omgeving

Het nieuwe woonmilieu aan de Spuiboulevard moet een eigentijdse uitstraling krijgen die past bij de omgeving. Grote eentonige kantoorgebouwen met een enkele voordeur, maken plaats voor diverse woongebouwen met een rijke gevel en oog voor detail.

De nieuwe bebouwing bouwt voort op de rijke context en geschiedenis van de 19e eeuwse Schil en het centrum. Daar wordt een eigentijdse architecturale expressie aan toegevoegd, die de bestaande stad verder versterkt.

Extra aandacht gaat uit naar verbijzonderingen van hoekpanden die de overgang vormgeven tussen bestaand en nieuw.



## 3 Een samenhangende woonbuurt

Ondanks de gefaseerde ontwikkeling moet het nieuwe woonmilieu aan de Spuiboulevard één samenhangende woonbuurt worden. Afzonderlijke panden hebben een individuele expressie, samen vormen ze met elkaar een samenhangend bouwblok.

Doordat afzonderlijke panden door verschillende architecten worden ontworpen ontstaat een rijke uitstraling van eenheid in een divers palet.

Een goede woonomgeving, die voorziet in diverse woonwensen is daarnaast ook sociaalduurzaam wanneer de inwoners er graag wonen. Er is ruimte voor ontmoeting en uitwisseling, maar ook voor rust en ontspanning.

## 4 Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief

Het nieuwe woonmilieu aan de Spuiboulevard moet een duurzaam, biodivers en klimaatadaptief stuk stad worden.

Het nieuwe woonmilieu voorziet in grotendeels autoluwe openbare ruimte, met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Ook de nieuwe bebouwing moet gaan bijdragen aan het reduceren van hittestress, verminderen van water(overlast), versterken van de biodiversiteit en een hogere verblijfskwaliteit voor mens en dier. Gebouwen zijn adaptief, ze kunnen meebewegen met toekomstige veranderende woonwensen.

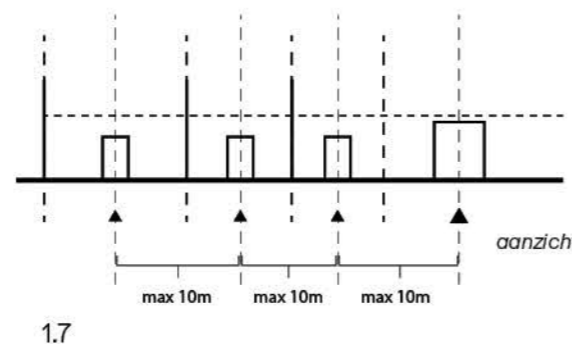
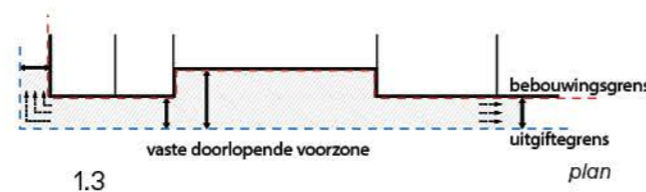
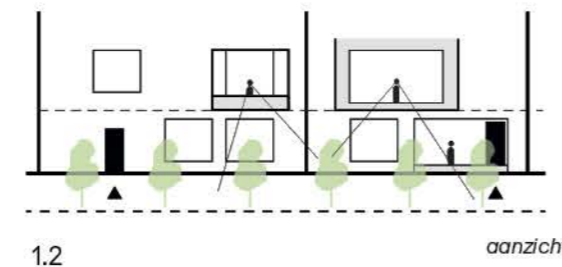
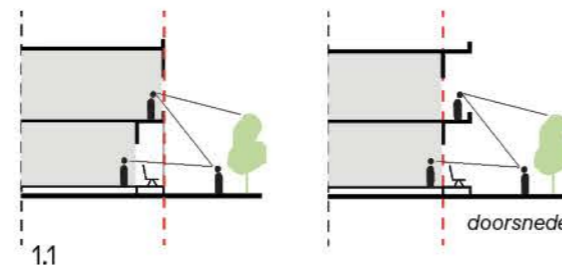
Het nieuwe woonmilieu vergroot de ecologische waarde van dit deel van de stad en het stimuleert een gezondere levenswijze.

# Algemene Beeldkwaliteitscriteria

Om samenhang in het plan te waarborgen zijn er op basis van de 4 leidmotieven algemene beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze gelden voor het hele plan.

## 1 Levendig en aantrekkelijk stuk stad

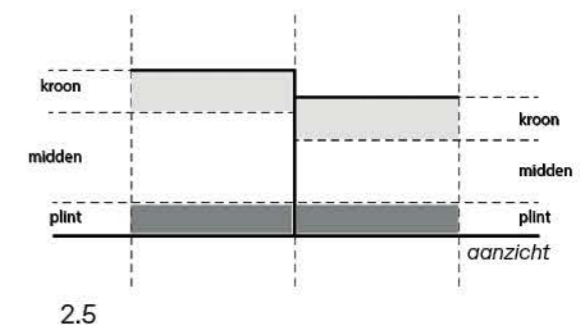
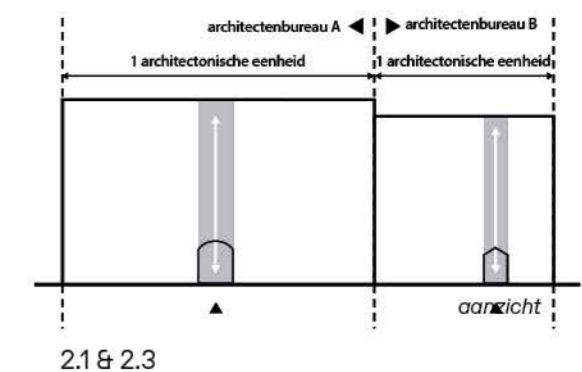
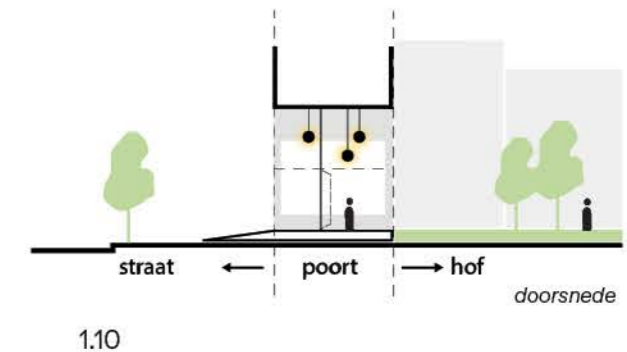
1. Gevels zijn rijk vormgegeven om een optimale interactie met de straat en het leven op straat te faciliteren. Bijvoorbeeld door erkers, en loggia's.
2. Alle gebouwen dragen bij aan een goede binnen-buiten relatie ten opzichte van de openbare ruimte, met name op de eerste 2 bouwlagen. Elk gebouw heeft een zorgvuldig vormgegeven overgangs- of voorzone langs de straat. Afhankelijk van de positie in het raamwerk is deze groter op kleiner en ligt deze binnen of buiten de rooilijn.
3. De voorzone volgt steeds een continue lijn langs de verschillende straten. De maat en ligging wordt gegeven in het raamwerk en verschilt per beeldkwaliteitszone.
4. De voorzone wordt vormgegeven in afstemming met de aangrenzende panden en kan een hoogteverschil overbruggen tussen openbare ruimte en privaat gebouw. Invulling van de voorzone is passend bij het karakter van de straat en is in vormgeving onderdeel van de architectuur.
5. Woningen op de begane grond hebben altijd een voordeur en een adres aan de straat en een private buitenruimte. Deze woningen hebben geen entree vanuit de lobby van het appartementencomplex.
6. Deze woningen hebben de kwaliteiten van een grondgebonden woning, ook wanneer de woning onderdeel is van een groter appartementengebouw.
7. Doel is een hoogfrequente plint met gemiddeld elke 10m een voordeur aan de openbare ruimte.



8. Er zijn zo min mogelijk blinde gevels.
9. Elk pand heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree en adres grenzend aan de openbare straat.
10. Hofentrees worden zorgvuldig en met rijke detaillering vormgegeven, zijn goed vindbaar en uitnodigend vormgegeven vanuit de openbare ruimte en het hof. Ze zijn sociaal veilig en geven uiting aan de overgang van publieke ruimte naar het besloten hof. De hofentrees hebben een royale maat; minimaal 4 meter breed en in hoogte een dubbele verdiepingshoogte.

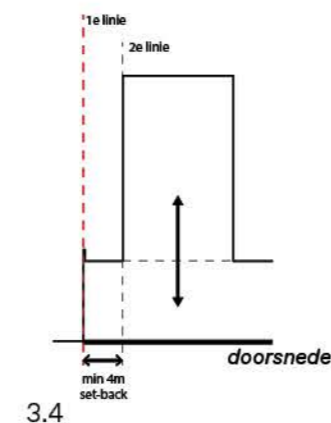
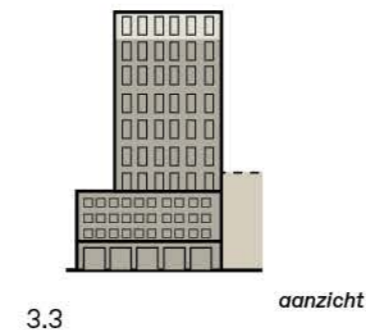
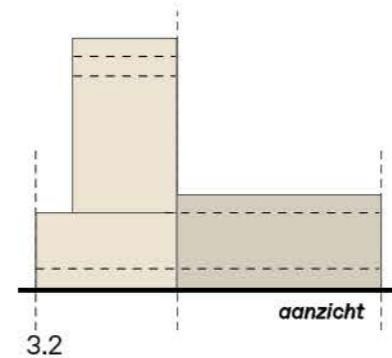
## 2 Eigentijds en in aansluiting op de omgeving

1. Aangrenzende architectonische eenheden (panden) worden door verschillende architectenbureaus ontworpen.
2. Aanpalende panden hebben een verschillend aantal verdiepingen. De enige uitzondering hierop zijn aan elkaar grenzende eengezinswoningen en woningen grenzend aan het Geldelozepad.
3. Elke architectonische eenheid (of pand) heeft een eigen verticale ontsluiting, ontsloten via de hoofdentree. Gebruik van de trap wordt steeds gestimuleerd.
4. Er zijn geen galerijen zichtbaar vanaf de openbare ruimte langs de buitenzijde van de bouwblokken.
5. Panden hebben een drie-delige opbouw in samenhang met elkaar; plint, midden, kroon. De kroon kan tot uitting komen middels een setback, deze zijn mogelijk vanaf de 4e verdieping. De plint heeft een hogere verdiepingshoogte dan de bovengelegen verdiepingen en is minimaal 3,5m.
6. De dakvorm is vrij, maar dient aan te sluiten op de context van de 19e eeuwse schil: platte daken en reguliere kapvormen zijn toegestaan.
7. Panden worden de hoek om ontworpen en conformeren zich aan beide beeldkwaliteitszones waarin ze zich bevinden en reageren op de aanwezige context. De minimale en maximale pandbreedte is afhankelijk van de beeldkwaliteitszone waar het pand in staat.
8. Hoekpanden zijn een verbijzondering van de architectuur en reageren op de bestaande buurpanden als 'buren die elkaar de handschudden'.



### 3 Een samenhangende woonbuurt

1. Er wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectonische kwaliteit en samenhang in architectonische expressie per ontwikkelings eenheid én voor het gehele woonmilieu.
2. Het hoofdkleur- en materiaalgebruik wordt toegepast van plint tot kroon.
3. Hoogteaccenten staan in de 2e linie maar zijn integraal onderdeel van de bijbehorende lager gelegen verdiepingen van de architectonische eenheid.
4. De set-back van de torens is minimaal 4 meter vanaf de bebouwingsgrens langs de Spuiboulevard. De lagergelegen daken van de middenbouw waaraan de toren grenst worden steeds multi-functioneel gebruikt als verblijfsruimte en meeontworpen.
5. De dakopstand is voldoende hoog zodat eventuele installaties (zo veel mogelijk) aan het zicht worden onttrokken.
6. Een zorgvuldig gekozen baksteen vormt het hoofdmateriaal van bebouwing grenzend aan de openbare ruimte, in aansluiting op de omgeving in de binnenstad en 19e eeuwse Schil. Accenten in houtbouw of groene gevels zijn gewenst. De gevels grenzend aan de hoven mogen van het hoofdgevelmateriaal afwijken en hebben een meer informeel en natuurlijk karakter.
7. Circulair bouwen heeft de voorkeur.
8. Parkeervoorzieningen voor fietsen moeten kwalitatief en geclusterd worden per bouwblok. Stallingen worden ingepast in de bebouwing en dragen bij aan de optimale woonbeleving.
9. Ook techniek zoals nutsgebouwen en gescheiden afvalinzameling dient daarom inpandig ingepast te worden per bouwblok of ontwikkelings eenheid. Inzameling gebeurt middels containers voor plastic, restafval, gft en glas in een inpandige ruimte die in verbinding staat met de hoofdentree.
10. De half-verdiepte parkeeroplossing op de Crownpoint locatie is niet zichtbaar (op de entree van de garage na) vanaf de openbare weg.
11. Individuele en manshoge erfafscheidingen, zoals hekken of schuttingen zijn niet toegestaan.



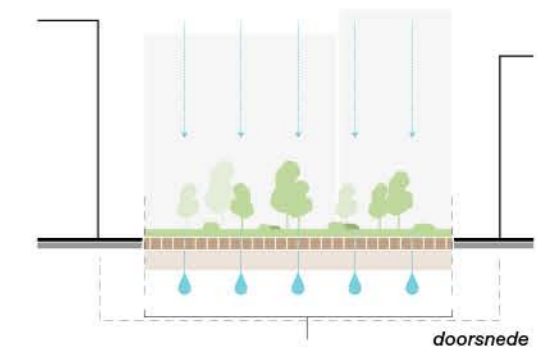
### 4 Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief

Natuurlijke (low-tech) oplossingen zijn steeds preferabel boven de high-tech oplossingen met betrekking tot onderstaande thema's. Dat wil zeggen, liever een boom dan een airco-installatie.

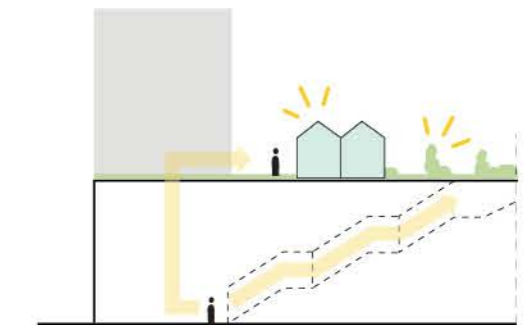
1. De hoven zijn voor ten minste 75% van het oppervlakte onverhard. Hier is ruimte voor bomen en planten in volle grond. Het hof van Crownpoint met parkeergarage vormt hierop een uitzondering. Dit hof heeft ook de groene invulling en de uitstraling van een hof, ook al gaat het hier om het dak van een parkeergarage.
2. Daken worden beschouwd als vijfde gevel en moeten ook zo worden ontworpen. Het dak is nooit alleen bitumen, het heeft altijd een dubbele bestemming (wateropvang, energieopwekking, menselijk verblijf en/of bijdrage aan de biodiversiteit). Het dakoppervlak van platte daken moet worden vergroend waar dit de andere beoogde functies van het dak niet schaadt.
3. De bestaande parkeergarage blijft behouden, wordt uitgebreid en voorzien van een deels begroeide gevel, die bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit, en een looproute naar het mooiste uitzicht van Dordrecht.
4. Het geveloppervlak moet worden vergroend waar dit verenigbaar is met de voornoemde beeldkwaliteitscriteria en de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader en waar dit de andere beoogde functies van de gevel niet schaadt. Voor optimaal effect wordt er gestreefd naar een dubbele bestemming voor het groen (bijvoorbeeld als gevelbekleding, waterinfiltratie, versterken biodiversiteit en/of voor het verminderen van hittestress).
5. Dak- en gevelgroen wordt zodanig gerealiseerd dat de groenkwaliteit van het ontwerp gegarandeerd wordt voor de hele levensduur van het gebouw.
6. Alle neerslag die valt in het gebied wordt opgevangen, vastgehouden en vertraagd afgevoerd via dak, hof, straat, open water of bodem. Het nieuwe woonmilieu mag de reeds bestaande waterproblematiek ten minste niet verergeren, maar zal het bij voorkeur doen afnemen.
7. Voorkomen moet worden dat het woonmilieu in tijden van hitte extreem opwarmt onder andere door te voorzien in voldoende schaduwplekken in en bij de woning en op straat. Het

architectuurontwerp van de nieuwe woningen draagt bij aan een aangenaam binnen en buiten klimaat bij hoge temperaturen. Indicatief is het streven het stedelijk gebied niet meer dan 2 graden celsius meer te laten opwarmen dan het landelijke gebied in de omgeving.

8. Het nieuwe woonmilieu draagt bij aan het verbeteren en versterken van de biodiversiteit.



4.1 75% van de hoven is onverhard



4.3



4.4 referenties natuurinclusief dak

# Ambities voor natuurinclusief bouwen

De ambities voor natuurinclusief bouwen zijn opgenomen in de concept Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Dordrecht. Het behouden en stimuleren van de biodiversiteit is een belangrijk speerpunt. Natuurinclusief bouwen is één van de manieren om onze biodiversiteit te stimuleren. De ecologische waarde van de 19e eeuwse Schil in de huidige situatie lijkt vanwege het grotendeels verhard oppervlak beperkt. De biodiversiteit in de Schil-West kan met de nieuwe ontwikkelingen worden versterkt in kwantiteit en kwaliteit. Voor het verminderen van hittestress en opvangen van piekbuien is het ook belangrijk dat er meer groen wordt gerealiseerd. Daarbij gaat niet alleen de leefbaarheid omhoog, maar het maakt ook dat de Schil beter bestand is tegen extremen in de toekomst.

Biodiversiteit is, samen met duurzaamheid en klimaatadaptatie, één van de leidmotieven van dit beeldkwaliteitplan. Voor de toekomstige bebouwing wordt dit als volgt getoetst:

1. Er worden minimaal drie maatregelen gekozen die bevorderend zijn voor biodiversiteit per ontwikkelingsunit:
  - a. minimaal vier vleermuisvoorzieningen aan één gevelzijde (zuid of west);
  - b. minimaal 200m<sup>2</sup> van het dakoppervlak wordt ingericht als bruin dak (een specifiek soort groen dak);
  - c. minimaal vier gierwaluvoorvoorzieningen aan één gevelzijde (noord of oost);
  - d. verticale gevelbeplanting op minimaal 25% van het verticaal oppervlak aan de hofzijde, bij de woongebouwen. Voor de Spuihavengarage geldt dat een overwegend groene gevel het uitgangspunt is.
2. Wenselijk zijn ten minste vier vogelkasten van houtbeton.
3. De nadere specificaties, zoals de exacte locatie en details van de voorzieningen wordt in een volgende fase uitgewerkt;
4. Mocht een bepaalde maatregel toch niet mogelijk zijn, wordt een alternatieve maatregel genomen, die ook de biodiversiteit bevordert.
5. Voor het ontwerp en keuze van plantsoorten van de groene gevel en groene of bruine daken is een samenwerking met een landschapsarchitect aanbevolen. Daarnaast is een onderhoudsplan nodig om het duurzame behoud van deze voorzieningen te garanderen. Dit wordt in een volgende fase uitgewerkt.

Hieronder volgt een opsomming van doelsoorten voor de Spuiboulevard (specifiek voor gebouwen) en een samenvatting van de biotoopbehoeften van hun leefomgeving.

## Vleermuizen



### Doelsoorten

Gewone en ruige dwergvleermuis, laatzvlieger

### Benodigheden

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel makkelijk in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. Open dilatatievoegen en de kieren tussen gebouwen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

### Voorwaarden

1. Plaats vleermuiskasten aan op de zuid- of westzijde van de gevel;
2. Plaats minimaal vier voorzieningen per gevelzijde aan;
3. Plaats de voorzieningen tussen de vier meter (ondergrens) en de vijftig meter (bovengrens) hoogte (en niet boven ramen);
4. De kasten mogen niet worden verlicht;
5. Er moet een vrije valruimte van minstens twee meter zijn.



## Vogels



### Doelsoorten

Ekster, grote gele kwikstaart, scholekster, stern, zwarte roodstaart, witte kwikstaart

### Benodigheden

De doelsoorten maken gebruik van groene daken als nestbiotoop of als rust- en foerageergebied. Groene daken (zoals sedumdaken) zijn een verrijking van het stadslandschap. Daarnaast bieden ze een prima bodem voor allerlei vogels (en andere dieren en planten) en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit. Groene daken zijn ook uitstekend geschikt om regenwater op te vangen. Een bruin dak is een variatie op een groen dak. Bij bruine daken bestaat de dakbedekking voornamelijk uit losse grond, zand en steen, bijvoorbeeld gerecycled puin. Bruine daken hebben een ecologische en waterbufferende waarde. Vooral vogels die van origine op zandig terrein broeden, gebruiken bruine daken als nestplaats.

### Voorwaarden bruin dak

1. Leg minimaal 200m<sup>2</sup> aan bruin dak aan;
2. Breng zo veel mogelijk variatie aan in vegetatie, steen en grond;
3. Plaats minimaal vier gresbuizen als nestbiotoop;
4. Opslag van bomen en struiken is ongewenst;
5. Het combineren van een bruin dak met een groendak, grind of zonnepanelen is goed mogelijk



### Doelsoorten

Gierwaluw



### Benodigheden

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Dit geldt ook voor de gierwaluw. Dit is een soort die normaal een rotsbewoner is. In de stad vindt gierwaluw een vergelijkbaar biotoop. Gierwaluwen zijn koloniebroeders. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen. Neststenen kunnen zichtbaar of onzichtbaar in of aan de gevel worden aangebracht.

### Voorwaarden neststenen

1. Plaats ten minste zes neststenen bij elkaar.
2. De oost- en noordgevel zijn de beste zijden voor gierwaluwstenen;
3. Plaats de stenen op minimaal vier meter hoogte;
4. De aanvliegroute naar de steen dient vrij te zijn van obstakels;
5. Verlicht de stenen niet;
6. Plaats geen stenen direct boven ramen.



### Doelsoorten

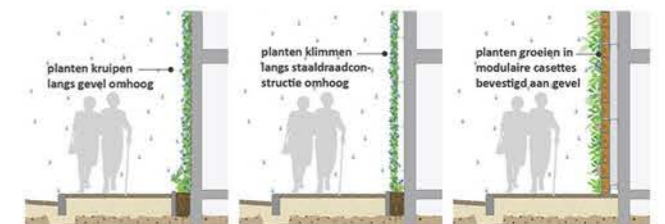
Kool- en pimpelmees, huismus, witte kwikstaart, roodborst, merel

### Benodigheden

Een groene verticale gevel biedt voor vogels een dekking, voedsel en nestgelegenheid. Een groene gevel heeft in vele opzichten dezelfde voordelen als een groen dak. Er zijn verschillende manieren om een gevel te vergroenen. Een muur kan helemaal van groen worden voorzien, het groen kan bepaalde etages omringen of het klimt al zigzaggend naar boven. Groene gevels kunnen goed worden gecombineerd met nestkasten van houtbeton voor mezen of de huismus.

### Voorwaarden groene gevel

1. Leg op minimaal 25% van de verticale ruimte (zoals een gevelzijde) een groene gevel aan;
2. Kies meerdere (en diverse) soorten klimplanten;
3. Aan alle kanten kan gevelbeplanting worden aangebracht, de gevelzijde bepaalt welke verticale planten het beste passen;
4. Plaats minimaal vier nestkasten van duurzaam houtbeton tussen de begroeiing (op minimaal vier meter hoogte).

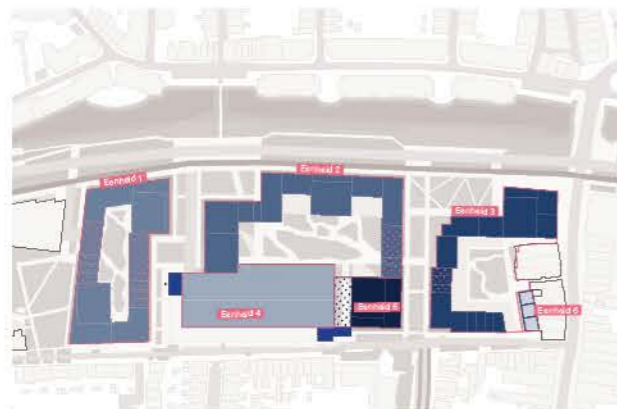


# Aanvullende criteria per zone

De nieuwe woongebouwen bieden naast een nieuw woonmilieu in Dordrecht ook de kans om het weefsel van de 19e eeuwse Schil en de binnenstad aan te helen. Bovenop op de algemene beeldkwaliteitscriteria zijn er aanvullend extra regels geformuleerd die volgen uit de langere stedenbouwkundige structuren waar het nieuwe woonmilieu onderdeel van is; Spuiboulevard, Geldeloze pad en Spuiweg.

Voor elk van de structuren worden aanvullend specifieke uitspraken gedaan in dienst van de continuïteit en samenhang met de omliggende bestaande stad. Ook voor de overige visuele eenheden zoals de binnenhoven, hoogte accenten en specials worden extra eisen geformuleerd ten behoeve van de samenhang.

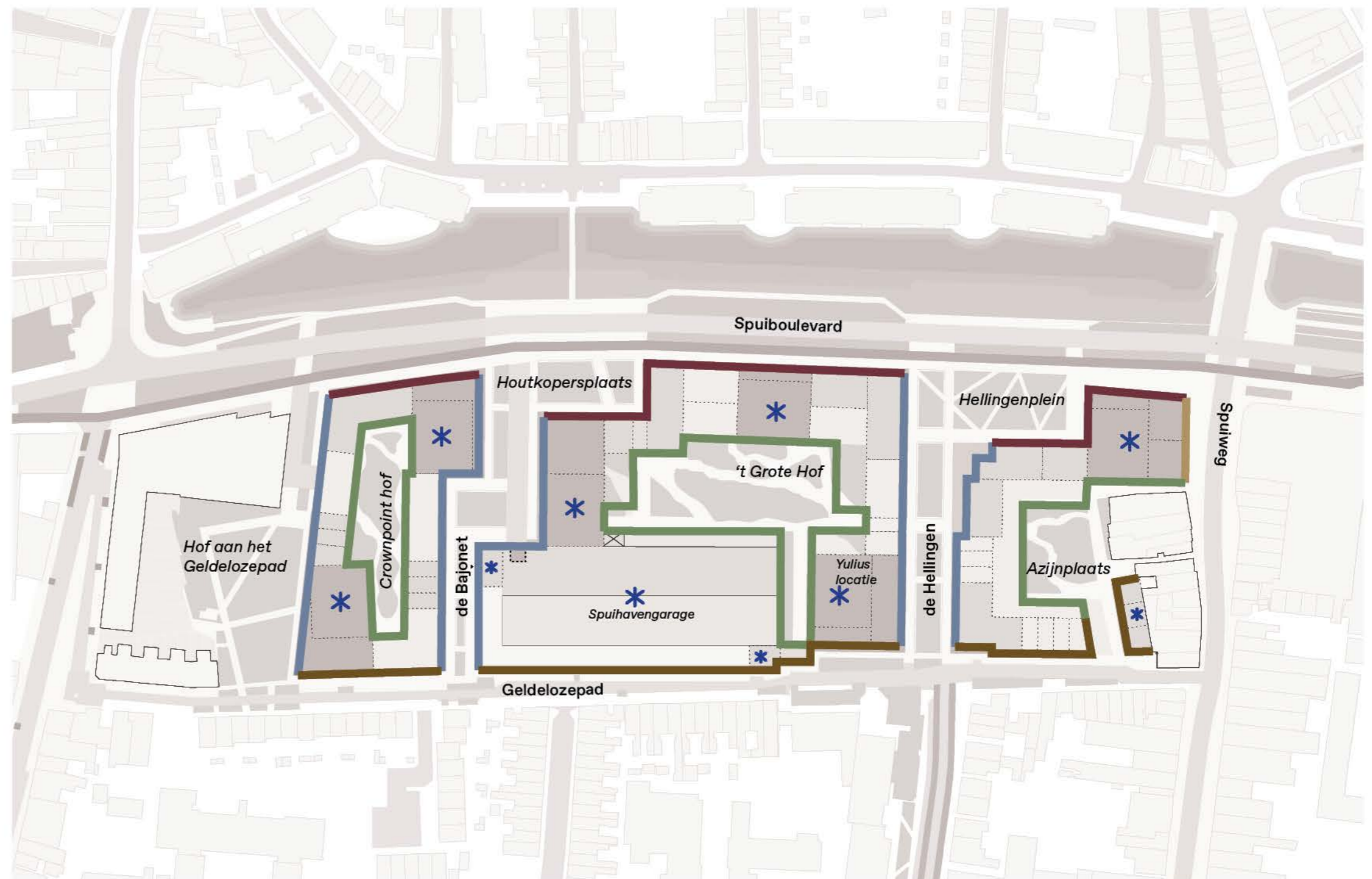
De 4 leidmotieven en algemene criteria blijven overkoepelend gelden voor het hele plan.



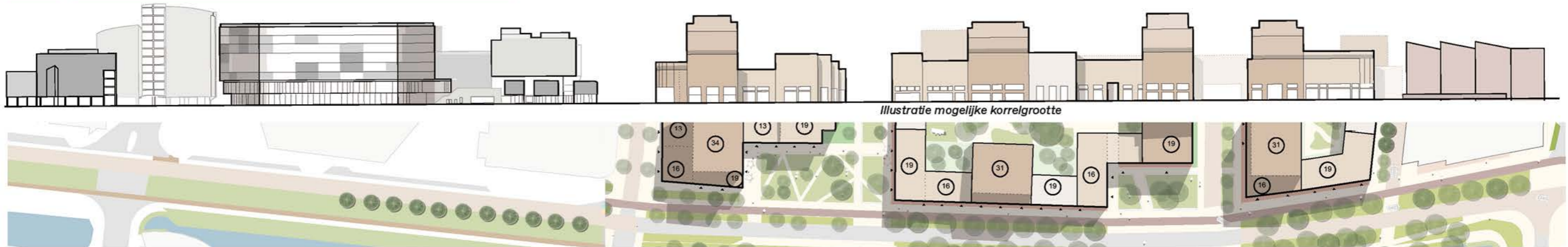
Ontwikkeleenheden

## Beeldkwaliteit structuren

- Spuiboulevard
- Spuiweg
- Geldeloze pad
- Tussenstraten
- Binnenhoven
- \* Specials  
Torens/Speciale woningen /Spuihavengarage



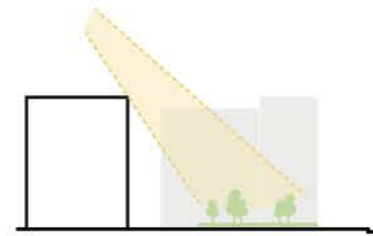
# Spuiboulevard



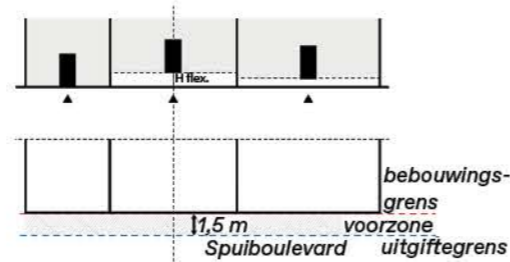
## Aansluiting op de context

De Spuiboulevard met de nieuwe inrichting van het profiel vormt een belangrijk onderdeel van de verbinding tussen verschillende ontwikkelingen die eraan grenzen. De bebouwing kan deze samenhang en continuïteit verder versterken.

- Zowel in de hoogte als in de rooilijn wordt een overgang gemaakt tussen de aangrenzende gebouwen op de Spuiboulevard. De hoekpanden geven invulling aan deze overgang door te middelen in de verspringing van de rooilijn en hoogte.
- De Spuiboulevard wordt een groene boulevard uitnodigend voor verblijf met een groen karakter.
- De pleinen zorgen voor optimale zontoetreding tot op de Spuiboulevard. De bebouwing draagt hier optimaal aan bij.



Bebouwing draagt bij aan optimale zontoetreding tot op de Spuiboulevard.



## Korrelgrootte & bouwhoogte

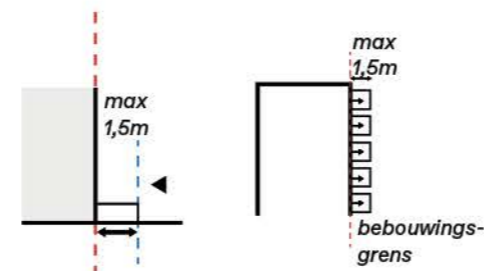
Individuele panden schouder aan schouder. Langs de spuiboulevard ontstaat een gevarieerd profiel.

- De korrelgrootte van een individueel pand is minimaal 20 en maximaal 36m breed. Aan elkaar grenzende panden hebben steeds een andere pandbreedte.
- De bouwhoogte langs de Spuiboulevard varieert tussen de 4 en 6 bouwlagen. De hoogteaccenten vormen hierop een uitzondering, zoals gegeven in het raamwerk.
- Hoogteaccenten staan steeds in de 2e linie ten opzichte van de Spuiboulevard ten behoeve van optimale bezonning op straat. Deze set-back is tenminste 4m maar bijvoorkeur groter.

## Overgangszone & buitenruimte

Elk gebouw langs de Spuiboulevard heeft een eigen voorzone.

- De voorzone is maximaal 1,5m vanuit de rooilijn en vormt een vloeiende of continue lijn langs de Spuiboulevard.
- De voorzone wordt vormgegeven in afstemming met de aangrenzende panden en kan een hoogteverschil overbruggen.
- Invulling van de voorzone is passend bij het groene karakter Spuiboulevard en is in vormgeving onderdeel van de architectuur.
- Erkers en balkons steken niet verder uit de gevel dan de voorzone.



De voorzone en erkers/balkons steken maximaal 1,5m uit de rooilijn

Illustratie mogelijke korrelgrootte

Illustratie maximale korrelgrootte



Illustratie minimale korrelgrootte



Individuele gebouwen maken samen een stedelijk bouwblok



Overgangszone kan bijdragen aan groen karakter van de boulevard.



Gebouwen gaan de hoek om en vormen samen een bouwblok.



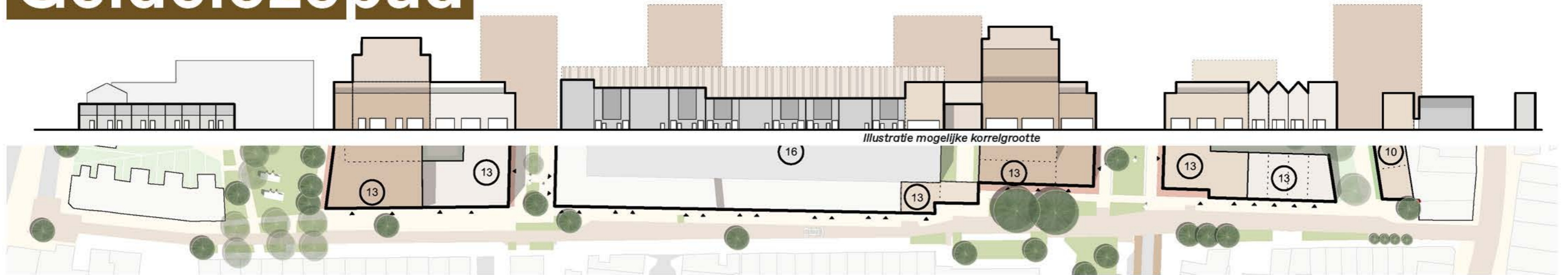
Hoofdentrees zijn goed herkenbaar



Panden staan schouder aan schouder



# Geldeloze pad



Illustratie mogelijke korrelgrootte

Illustratie maximale korrelgrootte

## Aansluiting op de context

Het Geldeloze pad kent de schaal en het karakter van een buurtje. De straat is ingericht voor de omwonenden en bestemmingsverkeer. De kleine schaal van de omliggende bebouwing vraagt om een zorgvuldige aansluiting.

- Bijzondere hoekgebouwen zoeken aansluiting op de bestaande bebouwing en reageren op verspringende rooilijnen.
- In aansluiting op het daklandschap van de bebouwing in de 19e eeuwse schil wordt een hoge diversiteit in kap- en dakvormen beoogd.

## Korrelgrootte & bouwhoogte

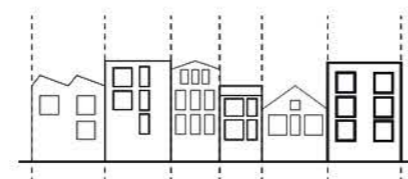
Samenkomst van korrelgroottes. Voegt zich in de 19e eeuwse Schil.

- De korrelgrootte van een individueel pand is minimaal 5,2 en maximaal 30m breed. Aan elkaar grenzende panden hebben steeds een andere pandbreedte. Individuele grond gebonden woningen vormen hierop een uitzondering.
- De bouwhoogte langs het Geldeloze pad varieert tussen de 3 en 4 bouwlagen.
- De maximale bouwhoogte kan alleen worden gebouwd wanneer er een verjonging plaats vindt middels een set-back van minimaal 5m en/of kapvorm heeft ten opzichte van het Geldeloze pad.
- De maximale bouwhoogte van de hoogteaccenten vormen hierop een uitzondering. De maximale bouwhoogte is gegeven in het raamwerk en staat in de 2e linie ten opzichte van het Geldeloze pad.
- Er is een sterke architectonische samenhang per ontwikkelings eenheid grenzend aan het Geldeloze pad.

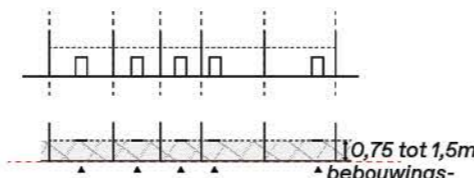
## Overgangszone

Achter de rooilijn!

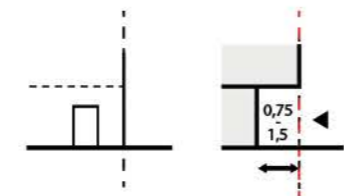
- De overgangszone langs het Geldeloze pad is achter de rooilijn gelegen.
- Deze overgangszone is tussen 0,75 en 1,5m diep en integraal onderdeel van de architectuur.
- Buiten de rooilijn stekende gevelelementen, zoals een balkon of erkers zijn niet toegestaan



Samenkomst van verschillende korrelgroottes, woningtypes en dakvormen.



Elk gebouw langs het Geldeloze pad heeft een eigen overgangszone en voordeur aan de straat.



Deze overgangszone is achter de rooilijn gelegen.



De maximale bouwhoogte kan alleen worden gebouwd wanneer er een verjonging plaatsvindt .. ten opzichte van het Geldeloze pad.



Illustratie minimale korrelgrootte



Afwisselende korrel en bouwhoogte vormen samen één bouwblok.



Setbacks vanaf de rooilijn om buitenruimte te maken.



Diverse dakvormen zijn gewenst.



Gebouwen gaan de hoek om en sluiten op beide straten goed aan.



Een terugliggende bovenste verdieping maakt een dakterras mede mogelijk.

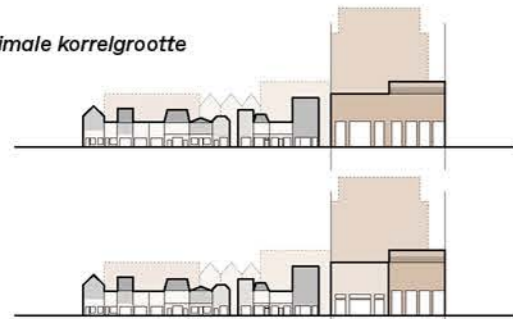


Interne (terugliggende) zone voor een prettige overgang openbaar privé.

# Spuiweg



Illustratie maximale korrelgrootte



Illustratie minimale korrelgrootte

28m



Hoekgebouwen vormen een verbijzondering en begeleiden de openbare ruimte



Stapsgewijze opbouw richting een grotere schaal.



Rijke detaillering in de plintzone

## Aansluiting op de context

Historische route naar het centrum.

- Het profiel van de Spuiweg wordt afgemaakt als begeleiding van de historische route naar het centrum.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar het hoekgebouw van Spuiweg en Spuiboulevard.

## Korrelgrootte & bouwhoogte

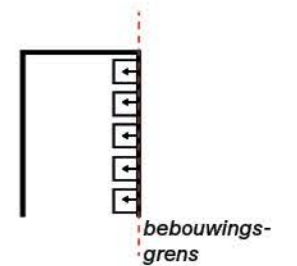
Een overgang in schaal tussen Spuiweg en Spuiboulevard.

- De korrelgrootte van een individueel pand is minimaal 20 en maximaal 36m breed. Aan elkaar grenzende panden hebben steeds een andere pandbreedte.
- De bouwhoogte varieert tussen de 4 en 6 bouwlagen. De hoogteaccenten vormen hierop een uitzondering, zoals gegeven in het raamwerk.
- De maximale bouwhoogte wordt gegeven in het raamwerk.
- De korrelgrootte neemt stapsgewijs toe richting de Spuiboulevard. De korrel is groter dan de bestaande bebouwing langs de Spuiweg maar kleiner dan die van de Spuiboulevard.
- Een bijzonder hoekgebouw begeleidt de ruimte van Spuiweg naar Spuiboulevard.
- De bovenste verdieping van bebouwing grenzend aan de Spuiweg heeft een set back heeft van ten minste 5m.

## Overgangszone

De rooilijn is heilig!

- De rooilijn is een harde grens waar niet overheen wordt gebouwd. Er is langs de Spuiweg en de hoek om naar de Spuiboulevard geen sprake van een voorzone buiten de rooilijn.
- De plint zone is twee bouwlagen hoog en biedt ruimte voor niet-woonfuncties.
- Op de verdieping zijn set backs, inpandige balkons of loggia's mogelijk. Buiten de rooilijn stekende gevelelementen, zoals een balkon of erkers zijn niet toegestaan



Buiten de rooilijn stekende gevelelementen, zoals balkons of erkers zijn niet toegestaan.



Dubbele plint hoogte, transparant en uitnodigend

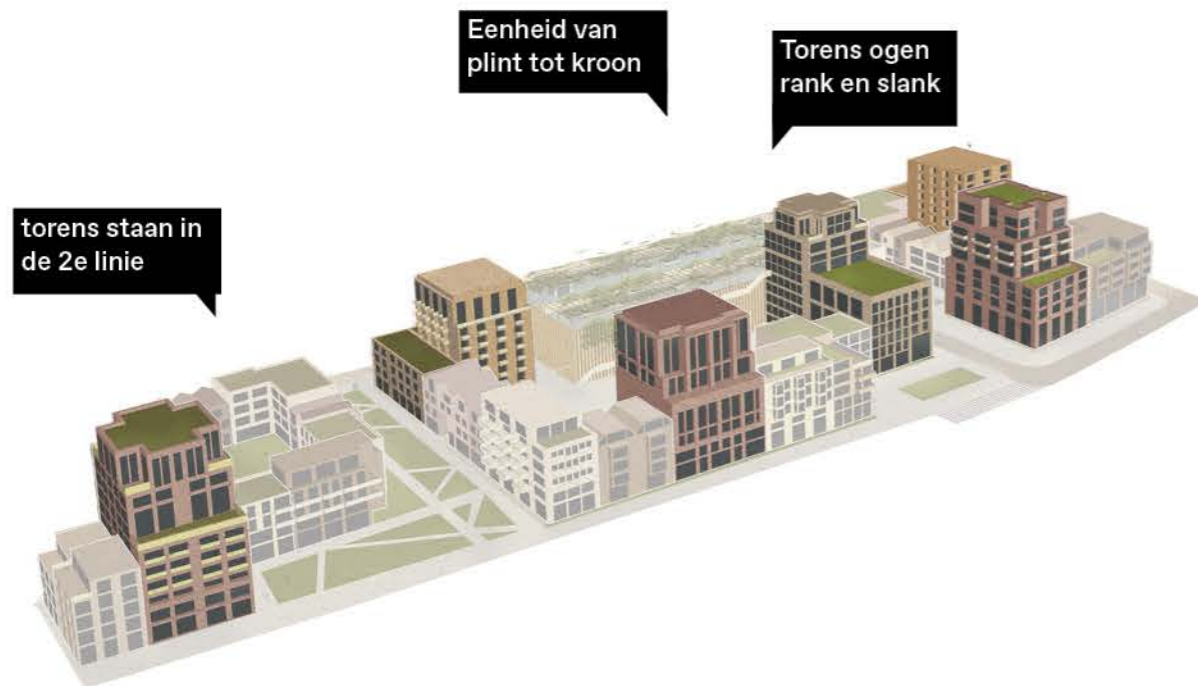


Subtiele interne overgangszone tussen voordeur en straat.

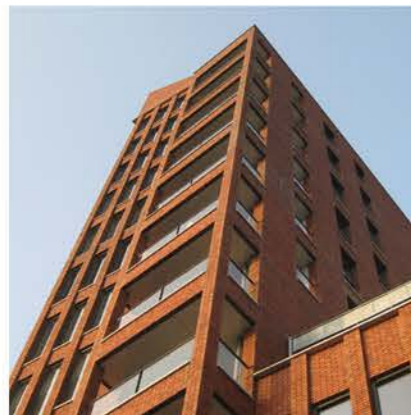


Set-back van de bovenste verdieping

# Torens



Een orthogonaal, gelaagd ensemble.



Ranke torens.



Een set-back zorgt voor gelaagdheid en een aangenaam klimaat op maaiveld.

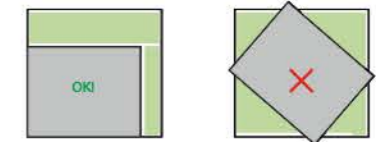


Leesbare plint van 2 lagen.

## Afmeting en proportie

Een subtiele inpassing van hoogte accenten.

- De torens ogen rank en slank. In de gevelexpressie wordt de verticaliteit van de toren benadrukt en is er een sterke verticale geleiding.
- De footprint is maximaal 20 × 24m.
- De maximale bouwhoogte en locatie van de torens ligt vast in het raamwerk.
- De torens zijn altijd ten minste 4 lagen hoger dan de onderbouw en dan de aangrenzende gebouwen.
- In de kroon van de hoogteaccenten vindt een verjonging plaats van de toren; de toren is hier slanker dan in het middendeel. De kroon bestaat maximaal uit 2 bouwlagen.



Torens zijn niet getordeerd ten opzichte van de onderbouw.

## Oriëntatie

Een orthogonale compositie

- Alle torens hebben een alzijdige oriëntatie. De gevel wordt alzijdig ontworpen.
- De torens zijn niet getordeerd ten opzichte van de onderbouw.
- Het ontwerp van de torens houdt rekening met een optimaal klimaat op maaiveld en in de woning met betrekking tot wind, schaduw en zonorientatie.

## Buitenruimte

Iedereen een buitenruimte

- Loggia's, erkers en balkons zijn mogelijk binnen de footprint en, wanneer die er is, de overgangszone afhankelijk van de structuur waaraan de toren gelegen is. Dit mag niet ten koste gaan van de slanke uitstraling van de toren.

## Eenheid

Samenhang tussen de verschillende hoogteaccenten onderling.

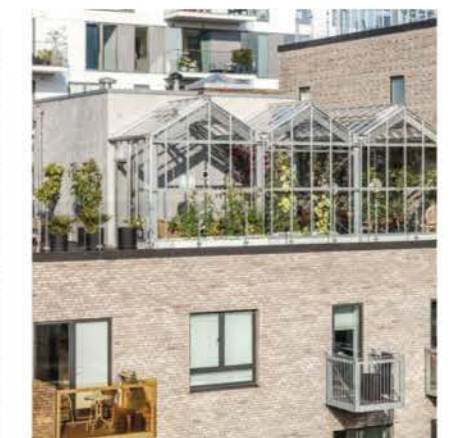
- De torens vormen onderling een samenhangend ensemble.



Gebruik van erkers balkons en/of loggia's.



Torens hebben een passende beëindiging in de kroon.



Lager gelegen daken hebben een kwalitatieve invulling.

# Tussenstraten

Autoluwe  
woonkwaliteit

Overgangsgebied  
tussen Geldelozepad  
en Spuiboulevard



Afwisseling in bouwhoogte en dakvorm



Mogelijke plek voor cpo of po



Gebruik van groene gevels draagt bij aan het behalen van klimaatambities.

## Korrelgrootte en bouwhoogte

Informeel en divers

- De korrelgrootte van een individueel pand is minimaal 5,2 en maximaal 30m breed. Aan elkaar grenzende panden hebben steeds een andere pandbreedte. Individuele grond gebonden woningen vormen hierop een uitzondering.
- De bouwhoogte varieert tussen de 4 en 6 bouwlagen. De hoogteaccenten vormen hierop een uitzondering, zoals gegeven in het raamwerk.
- In aansluiting op het daklandschap van de bebouwing in de 19e eeuwse schil wordt een hoge diversiteit in kap- en dakvormen beoogd.

## Overgangszone

Ogen op straat en betrekken van de openbare ruimte bij de woning middels de overgangszone tussen woning en openbare ruimte. De openbare ruimte wordt ontworpen als onderdeel van en in aansluiting op de herinrichting van de spuiboulevard.

- Balkons en erkers zijn binnen de overgangszone mogelijk vanaf 2 bouwlagen boven het maaiveld. Deze kunnen niet meer dan 1,5m uitsteken over de openbare ruimte.
- De invulling van de overgangszone draagt bij aan ambities met betrekking tot het 4e leidmotief.



Verschillende dakvormen schouder aan schouder



Een terugliggende bovenste verdieping voor verblijfsruimte.



Delftse stoep voor de woning activeert de openbare ruimte.

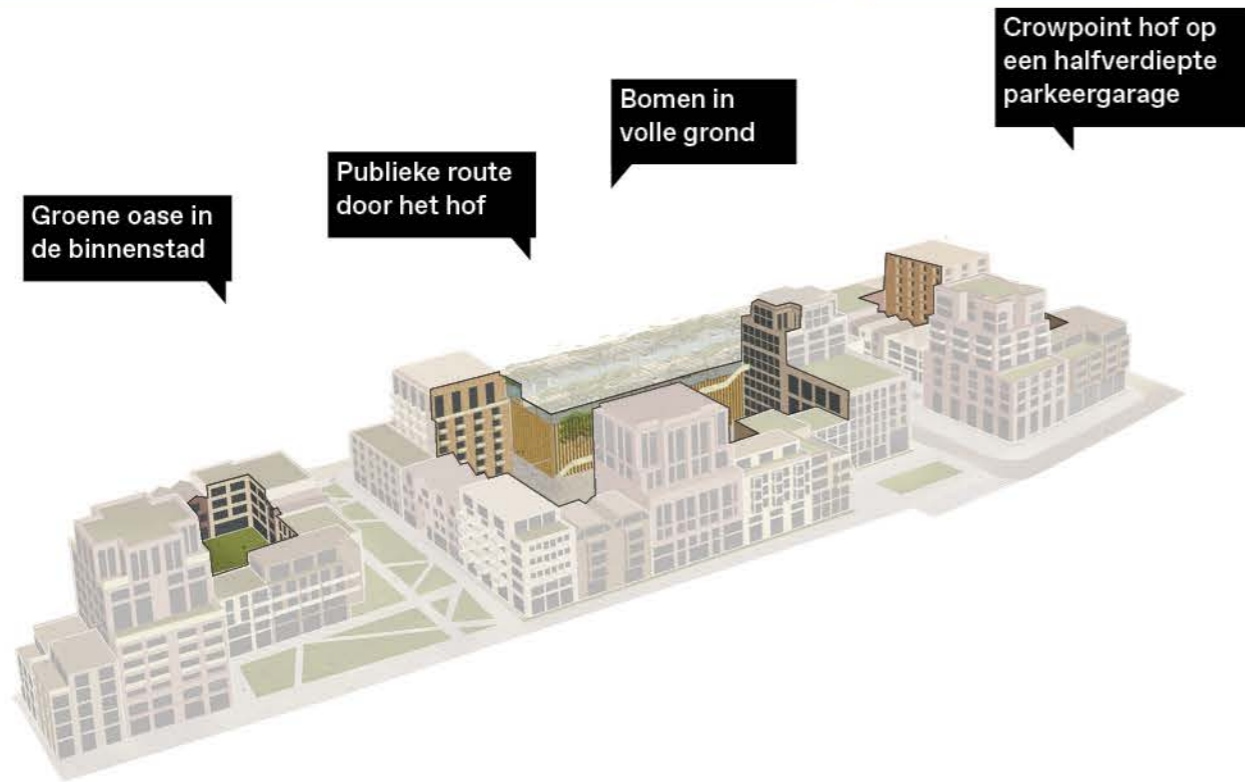


Een groene invulling van de voorzone kan bijdragen aan klimaat en biodiversiteit ambities.



Set-backs en balkons zorgen voor ogen op de straat.

# Hoven & Hofzijden



Het hof biedt ruimte voor ontmoeting



Hofentrees zijn royaal, goed herkenbaar en worden zorgvuldig vormgegeven



Speelvoorzieningen in het groen



Natuurlijk vormgegeven hoogteverschil



Subtiële overgang van privaat naar publiek zonder hoge erfafscheidingen

## Karakteristieken

Eigentijdse Dordtse hoven.

- De landschappelijke invulling van de hoven kent een opdeling in zones: een openbaar toegankelijke route met een openbare verblijfsfunctie en een deel private buitenruimte bij de individuele woning. Ten behoeve van veiligheid is het mogelijk dat de hoven 's avonds kunnen worden afgesloten.
- Het Crownpointhof is kleiner dan de andere hoven en kan hierop een uitzondering vormen.
- De hoofdentrees van de gebouwen bieden direct toegang tot het hof.
- De hoven bieden voldoende speelaanleiding en plekken om samen te komen.
- Groene gevels en natuurlijke materialen dragen bij aan een meer informele uitstraling aan het hof. Waar mogelijk wordt begroeiing op een duurzame manier geïntegreerd in de gevel.

## Overgangszone

tussen de openbare, gezamenlijke en private buitenruimte.

- De private zone bij de woning is maximaal 10m diep.
- De overgangszone van de private buitenruimte naar het collectieve of openbare deel van het hof kan een hoogteverschil overbruggen tussen collectief hof en privaat terras. Dit hoogteverschil wordt mee ontworpen door architect en landschapsarchitect.

## Opbouw

Elke woning heeft vrij zicht op de binnentuin.

- Er is vrij zicht vanaf elke verdieping op het collectieve hof.
- Setbacks en balkons zijn gewenst. De gevels langs de hoven van de woongebouwen hebben een informelere (of lossere) uitstraling dan langs de openbare ruimte.

## Erfafscheidingen

Een collectieve keuze.

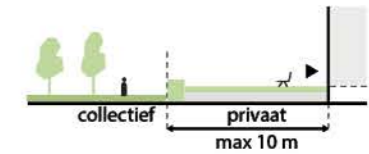
- Privacy wordt gewaarborgd door strategische invulling van de tuin met beplanting of door subtiële hoogte verschillen. Er blijft steeds vrij zicht mogelijk op de openbare delen van de hoven.
- Het openbare hof wordt gescheiden van de private sfeer door middel van natuurlijke scheiding, zoals een haag of een hoogteverschil.
- Ontwerpvoorstellen worden gedaan in dienst van een samenhangend beeld per hof.
- Bergingen zijn geen onderdeel van de invulling van de hoven. Deze worden altijd inpandig ingepast en worden bij voorkeur geclusterd per ontwikkelings eenheid of hof.



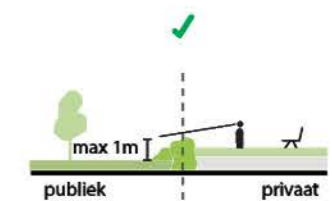
Informele en natuurlijke uitstraling langs het hof.



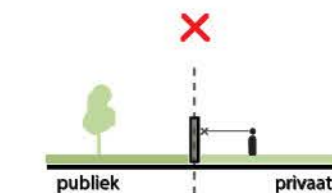
Een inpandige en goed toegankelijke fietsenstalling per ontwikkelings eenheid.



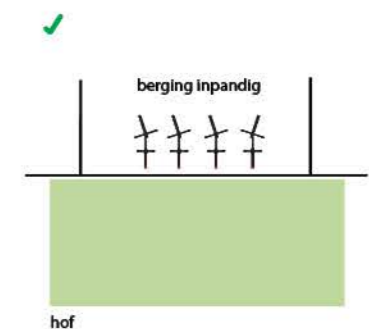
De private zone bij de woning is maximaal 10 m diep.



Er blijft steeds vrij zicht mogelijk op de openbare delen van de hoven.



Harde erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Er blijft steeds vrij zicht op de collectieve tuin.



Bergingen zijn geen onderdeel van de invulling van de hoven.

# Spuihaven garage



Extra aandacht aan de gevel



Trap langs de gevel



Mogelijke activiteiten en begroeiing op het dak van de parkeergarage.



Kwalitatief gevelmateriaal



Transparante en overmaat in de entree voor voetgangers

## Karakteristieken

Spuihavengarage vormt een uitzondering op de beeldkwaliteitzones.

- De Spuihavengarage is gedeeltelijk zichtbaar in verschillende beeldkwaliteitzones; Geldelozepad, Tussenstraten en Hoven, maar wordt alzijdig ontworpen. De gevelexpressie is bescheiden en ondergeschikt aan de algehele beeldkwaliteit van de zone waarin de garage tot uiting komt.
- De gevels hebben een hoge beeldkwaliteit. Ze zijn zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd.
- Het interieur van de garage staat in dienst van de routing, oriëntatie en veiligheidsbeleving in het gebouw, voor voetganger en automobilist.

## Entrees

Uitnodigend en sociaal veilig

- De voetgangersentrees zijn goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en uitnodigend en sociaal veilig gedurende 24 uur.
- De entrees voor voetgangers hebben overmaat, zijn minimaal 4m breed en hoger dan 1 verdiepingshoogte.

## Overgangszone

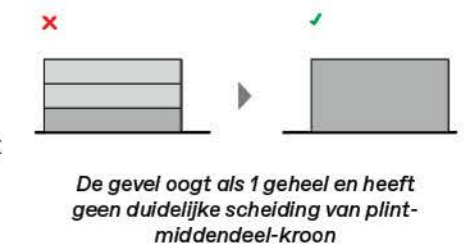
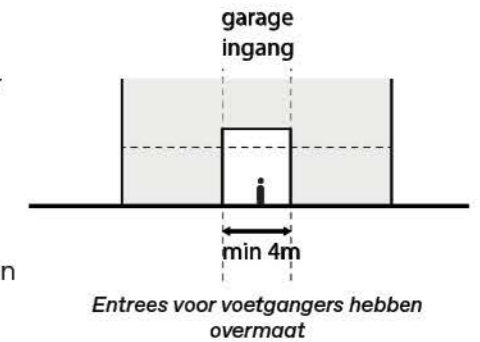
- Naar het grote hof heeft de garage een overgangszone als onderdeel van de gevel.
- Deze wordt vormgegeven door een actieve gevel, met een geveltrap als ontsluiting van de garage. De trap is comfortabel en nodigt uit tot bewegen. De trap maximaal 2,5 meter breed.

## Opbouw

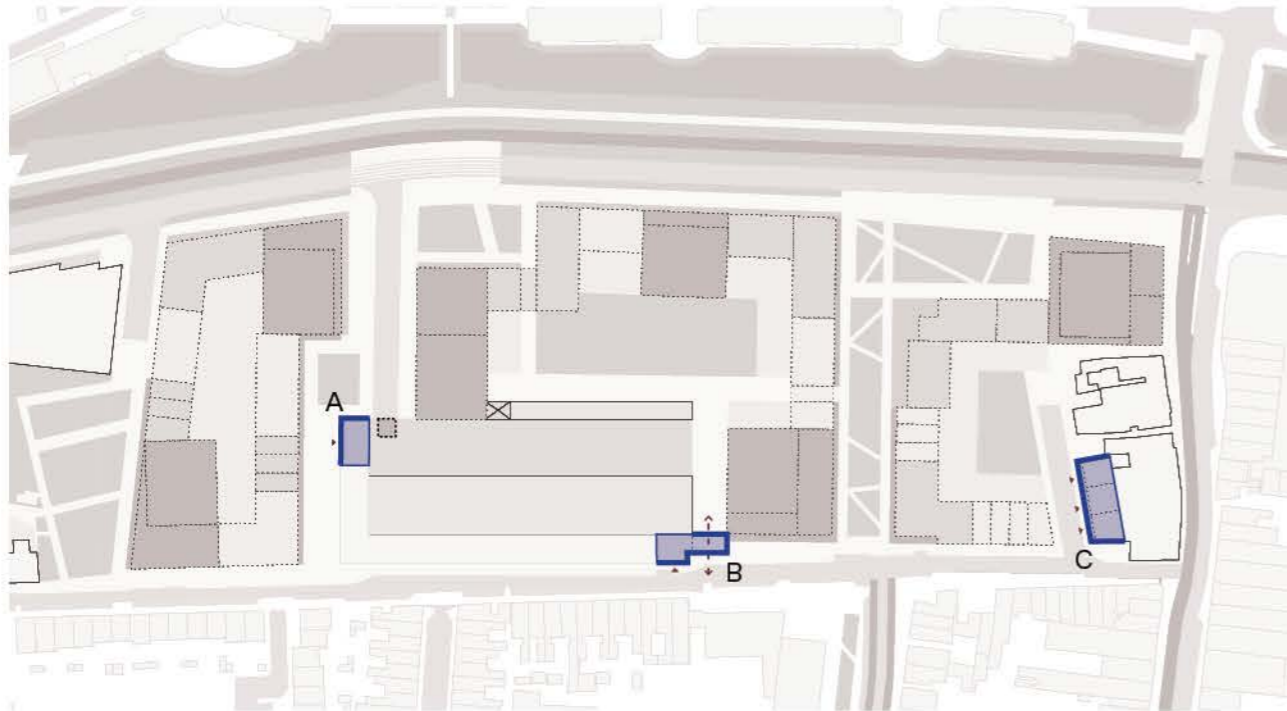
- De gevel oogt als 1 geheel en heeft geen duidelijke scheiding van plint-middendeel-kroon zoals de woongebouwen dat wel hebben. De plint kan worden verbijzonderd door rijke detaillering die bijdraagt aan de beleving van het hof.
- Het dak wordt beschouwd als 5e gevel, deze wordt met aandacht ontworpen met zelfde of gelijkaardige materialisatie als de gevels.
- Op het dak is aanvullend of tijdelijk programma denkbaar, bijvoorbeeld een kiosk met het beste uitzicht van Dordt.

## Kleur en materiaal

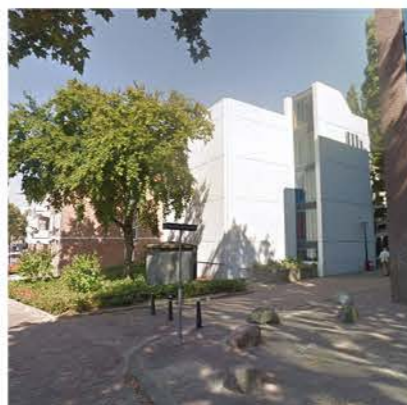
- De garage is een bijzondere eye-catcher gemaakt van duurzame materialen. Er is een afwisseling in de alzijdige gevel tussen vegetatie, open delen, glas en houten lamellen. De vegetatie draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit in de 19e eeuwse Schil.
- Het interieur van de garage is licht en sociaal veilig.
- Bij de materiaalkeuzes voor interieur en exterieur moet de lichthinder en geluidsbelasting naar buiten toe zoveel mogelijk worden beperkt.



# Speciale woningen



Locatie A in huidige situatie



Locatie B in huidige situatie



Locatie C in huidige situatie



Referenties van bijzondere woningtypes



## Karakteristieken

De bestaande context biedt kansen voor bijzondere woningtypen. Deze zijn locatiespecifiek en aangegeven in het raamwerk. Deze bijzondere woningen kunnen buiten de ontwikkelbaarheid worden gerealiseerd.

De bijzondere woningen mogen gemotiveerd afwijken van de beeldkwaliteitszones waar ze onderdeel van zijn, maar dienen zich wel te houden aan de algemene beeldkwaliteitseisen.

- Twee bijzondere woningen zijn mogelijk tegen de gevel aan van de Spuihavengarage net als de woningen van Trivire zijn deze eenzijdig georiënteerd.
- Ook aan de Azijnplaats, waar momenteel garageboxen staan, is het mogelijk om in de toekomst woningen te bouwen, welke geen tuin op eigen terrein hebben.

## Overgangszone

- De rooilijn en bouwhoogte voor deze woningen ligt vast in het raamwerk. Een overgangszone in de openbare ruimte behoort niet tot de mogelijkheden, maar dient binnen de rooilijn te worden ontworpen.
- Elke woning heeft een eigen buitenruimte die zich binnen de rooilijn bevindt, op maaiveld of op de verdieping. Ook patio's behoren tot de mogelijkheden.

## Opbouw

- De bijzondere woningen zijn grondgebonden en hebben een eigen voordeur aan de straat.
- De materiaalkeuze mag afwijken van de omliggende bebouwing om het bijzondere karakter van deze woningen verder te benadrukken.

## Locatie A

- Een representatieve gevel langs 2 zijden.
- Op deze locatie kan een individuele woning worden ontworpen. Indien meer woningen op deze locatie worden gerealiseerd dient het gebouw te worden benaderd als 1 architectonische eenheid.

## Locatie B

- Een representatieve gevel langs 2 zijden. Op maaiveld dient deze woning de hofentree naar het Grote Hof en de parkeergarage mede vorm te geven.
- Op deze locatie kan een individuele woningen worden ontworpen. Indien meer woningen op deze locatie worden gerealiseerd dient het gebouw te worden benaderd als 1 architectonische eenheid.

## Locatie C

- Hier zijn meerdere woningen mogelijk, welke als 1 architectonische eenheid worden ontworpen.
- Een delftse stoepzone behoort aan het Azijnplaats tot de mogelijkheden, mits dit de toegankelijkheid ervan niet vermindert.
- De bebouwing heeft twee representatieve gevels, aan de Azijnplaats en aan het Geldelozepad.

# Supervisie & proces

Volgens de Gebiedsvisie Spuiboulevard eo. is samenhang tussen de 19e eeuwse Schil en de nieuwe woningbouw ontwikkeling langs de Spuiboulevard van belang. Daarnaast wordt op deze toonaangevende plek in Dordrecht gestreefd naar een bijzondere en hoogwaardige beeldkwaliteit. Om dit te kunnen bereiken is de fase van architectenselectie van cruciaal belang. Dit dient procesmatig geborgd te worden.

## Architectenselectie

De selectie van architecten is steeds in overleg met de gemeente en de gemeentelijke supervisor. Architecten kunnen op verschillende manieren worden geselecteerd:

1. In combinatie met een ontwikkelaar.  
In dit geval wordt in een eerste ronde mede geselecteerd op de voorgestelde architectenbureaus en hun visie hoe invulling te geven aan de ambitie van het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitplan.
2. Indien de ontwikkelaar reeds geselecteerd is vindt eenzelfde selectie plaats. Bureau's worden uitgenodigd voor de selectie op basis van een shortlist die door supervisor - gemeente - marktpartij wordt opgesteld.

Tentijde van de architectenselectie wordt ook een landschapsarchitect mee uitgevraagd per bouwblok, die de diverse overgangszones in en om het blok mede vormgeeft.

## Borging plankwaliteit

Voor percelen waarvan de gemeente eigenaar is kiest zij bij verkoop voor een procedure waarbij kan worden geborgd dat het te realiseren plan een hoge kwaliteit heeft.

## Rol supervisor

Voor de gehele ontwikkeling van Spuiboulevard deelgebied 2 wordt een supervisor aangewezen. Gebouwen binnen een ontwikkel eenheid worden, met goedkeuring van de supervisor, en in afstemming met elkaar ontworpen, door verschillende architectenbureaus. De ontwikkelaar, in overleg met de supervisor, brengt de verschillende ontwerpers samen.

De supervisor borgt de samenhang per ontwikkel eenheid en bewaakt tevens de samenhang en kwaliteit van het totale plangebied. Selectie van baksteen, kleur- en materialen palet vindt plaats op basis van goedkeuring door de supervisor. Samen met de stedenbouwkundige van de gemeente adviseert de supervisor de welstands- en monumentencommissie. Plannen worden pas voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie na goedkeuring supervisor.

## Welstand

Het beeldkwaliteitplan is enerzijds bedoeld als inspiratiedocument voor ontwikkelende partijen en architecten. Daarnaast vormt het het toetsingskader naar beeldkwaliteit voor de welstands- en monumentencommissie bij de beoordeling van bouwplannen. De welstands- en monumentencommissie beoordeelt de ontwerpen op basis van, onder andere, advies van de supervisor, de welstandsnota en dit raamwerk en beeldkwaliteitplan. Het raamwerk en beeldkwaliteitplan wordt uiteindelijk vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en vervangt daarmee de gebiedsgerichte criteria als toetsingscriteria. De 5 basiscriteria uit de welstandsnota blijven wel van toepassing als toetsingscriteria.





# Colofon

Stedenbouwkundig raamwerk en  
Beeldkwaliteitplan  
Deelgebied 2 Spuiboulevard

In opdracht van:  
Gemeente Dordrecht



Projectteam De Zwarte Hond:  
Daan Zandbelt  
Wieke Villerius  
Jelle van Kampen  
Rick Buurman  
Johannes Bevelander

20 december 2022



De Zwarte Hond - Rotterdam  
Westblaak 37  
3012 KD Rotterdam  
T +31 10 240 90 30  
info@De Zwarte Hond.nl  
www.De Zwarte Hond.nl  
© 2021 De Zwarte Hond bv

