



**Stedenbouwkundige richtlijnen  
Troelstraweg 197 - 199**

Presentatie Stuurgroep Dordt-West

31 augustus 2023

**DORDRECHT**





📅 10-4-2020





# Bestemmungsplan





**Legenda visiekaart Crabbefhof (januari 2012)**

- water: onderdelen verbinden, gebruikswaarde vergroten
- openbaar groen: onderdelen verbinden, gebruikswaarde vergroten
- bebouwde delen groene randzone
- historisch groen: gebruikswaarde vergroten
  
- Bomen in de hoofdstructuur behouden!
- centrumgebied: verbeteren uitstraling en verkeerscirculatie
- zorgcentrum Vijverhof: renovatie en nieuwbouw
- wonen in de stempels: behoud, renovatie of sloop/nieuwbouw
- wonen in/aan de groene randzone: nieuw groen en waterrijk woonmilieu in de Zuidendijkzone
- gemengde zone (wonen, scholen en overige voorzieningen)
- vrijkomende schoolgebouwen: hergebruik of sloop/nieuwbouw
  
- ★ stedelijk oriëntatiepunt
- ★ historisch oriëntatiepunt
- ★ landschappelijk oriëntatiepunt
- Ⓢ sportvoorziening Deetos
  
- hoofdroute autoverkeer
- hoofdroute fietsverkeer
- nieuwe fiets-/wandelverbinding (in onderzoek)
- recreatieve voetgangersroute
- verbeteren relaties
  
- ▨ hoofd-as Thorbeckeweg: wonen op de verdiepingen met bedrijvigheid in de plint
- ▨ hoofd-as Groen van Prinstererweg: wonen op de verdiepingen met werken (aan huis) in de plint
- ▨ sub-assen Colijnstraat en Kappelje van Coppelloweg: wonen op de verdiepingen met wonen in de plint
- ▨ wonen met bedrijvigheid mogelijk
  
- plantsoenen: creëren vierde gevelwand met levendige plint, openbare ruimte per plantsoen meer laten verschillen
- ▨ groene geleidingszones
- ▨ herinrichting Spoorpark
  
- spoor
- ▨ huidige locatie treinstation Dordrecht-Zuid
- ▨ mogelijk toekomstige locatie treinstation Dordrecht-Zuid (in onderzoek)
- - - externe veiligheidscontour (200 m)

Wijkvisie Crabbefhof (2012)





Wielwijk

en waterrijk woonmilieu

Zuidendijk

Thorbeckeweg

De Savornin Lohmanweg

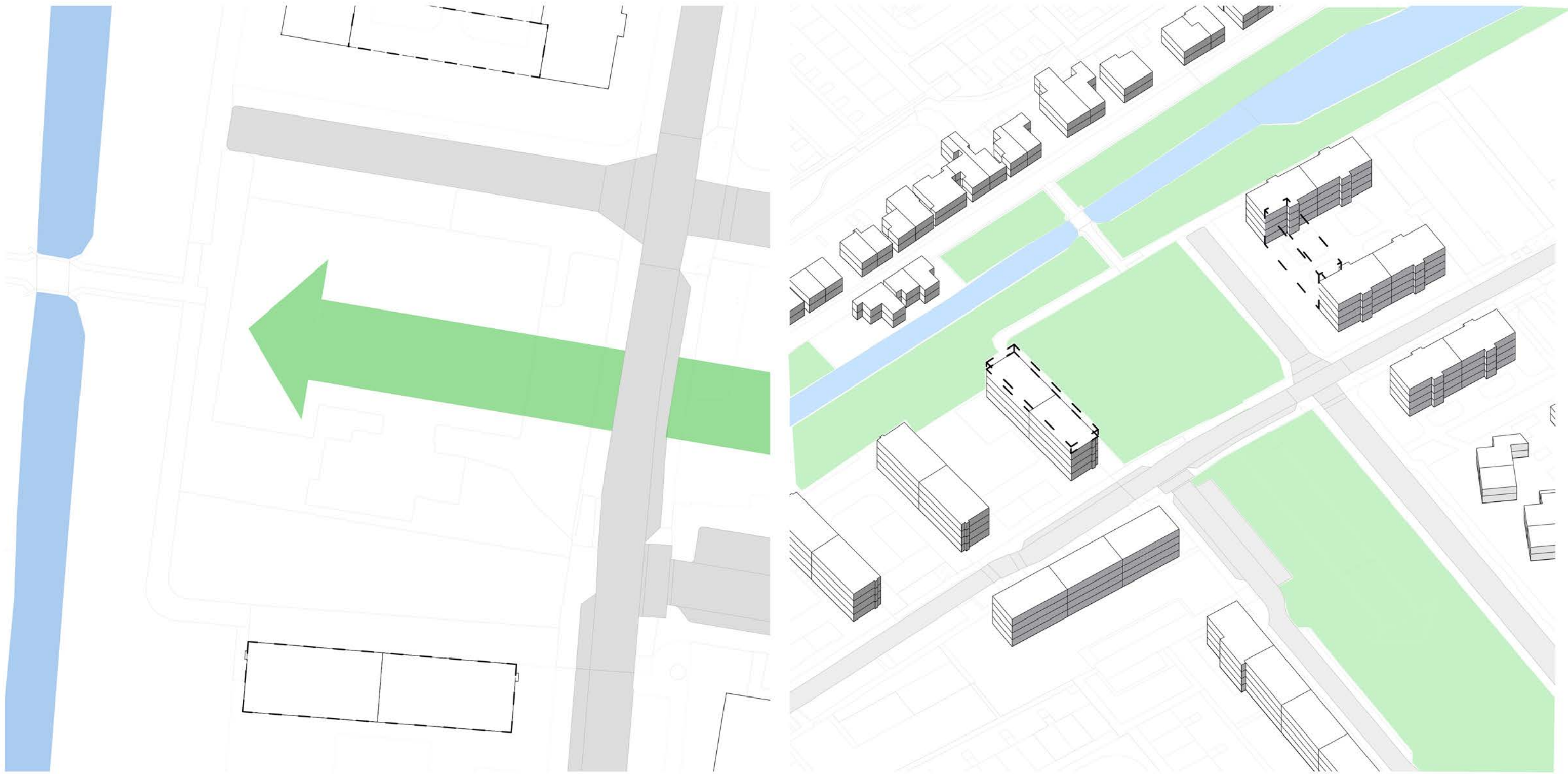
auto

# Stedenbouwkundige richtlijnen:

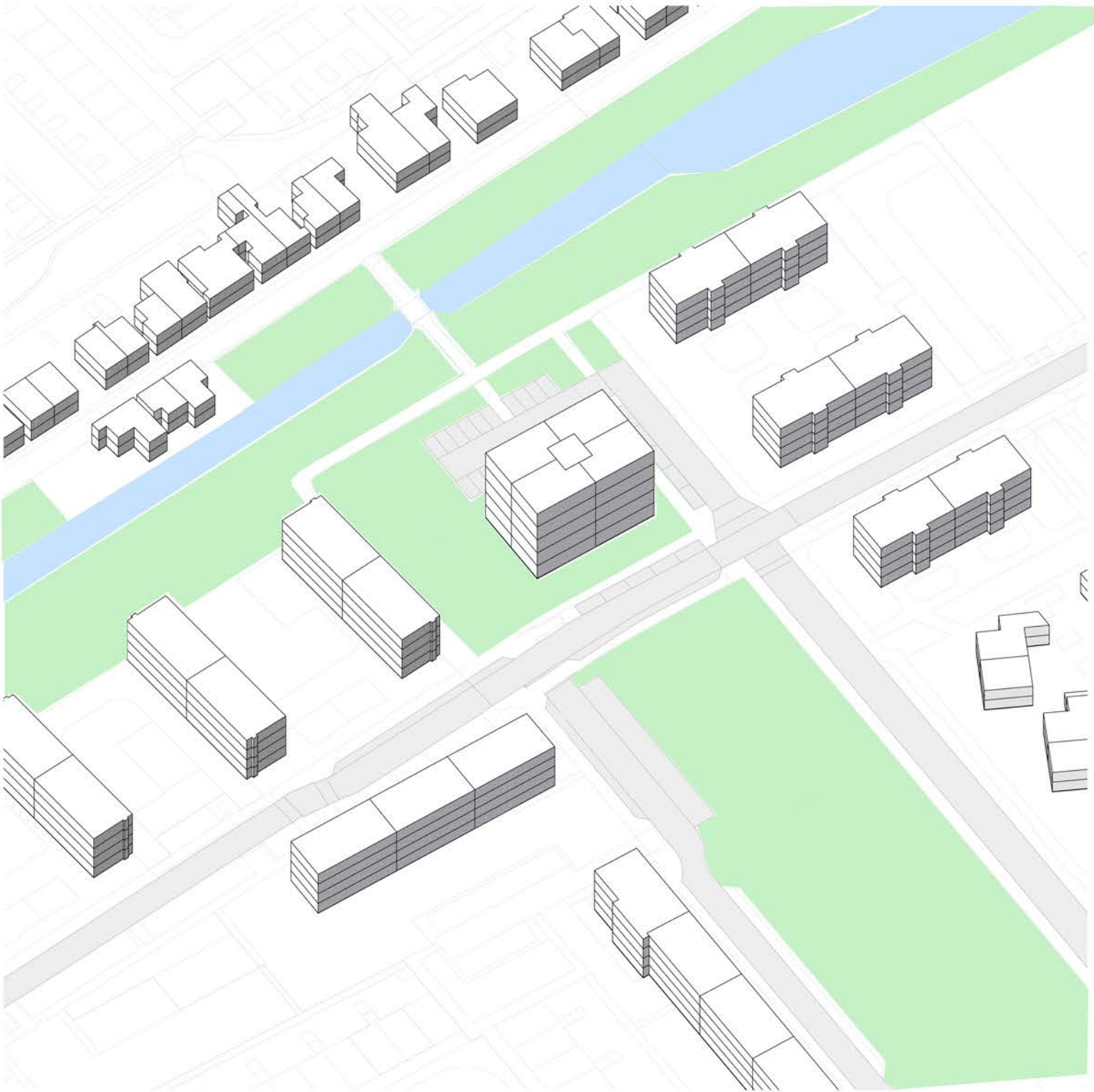
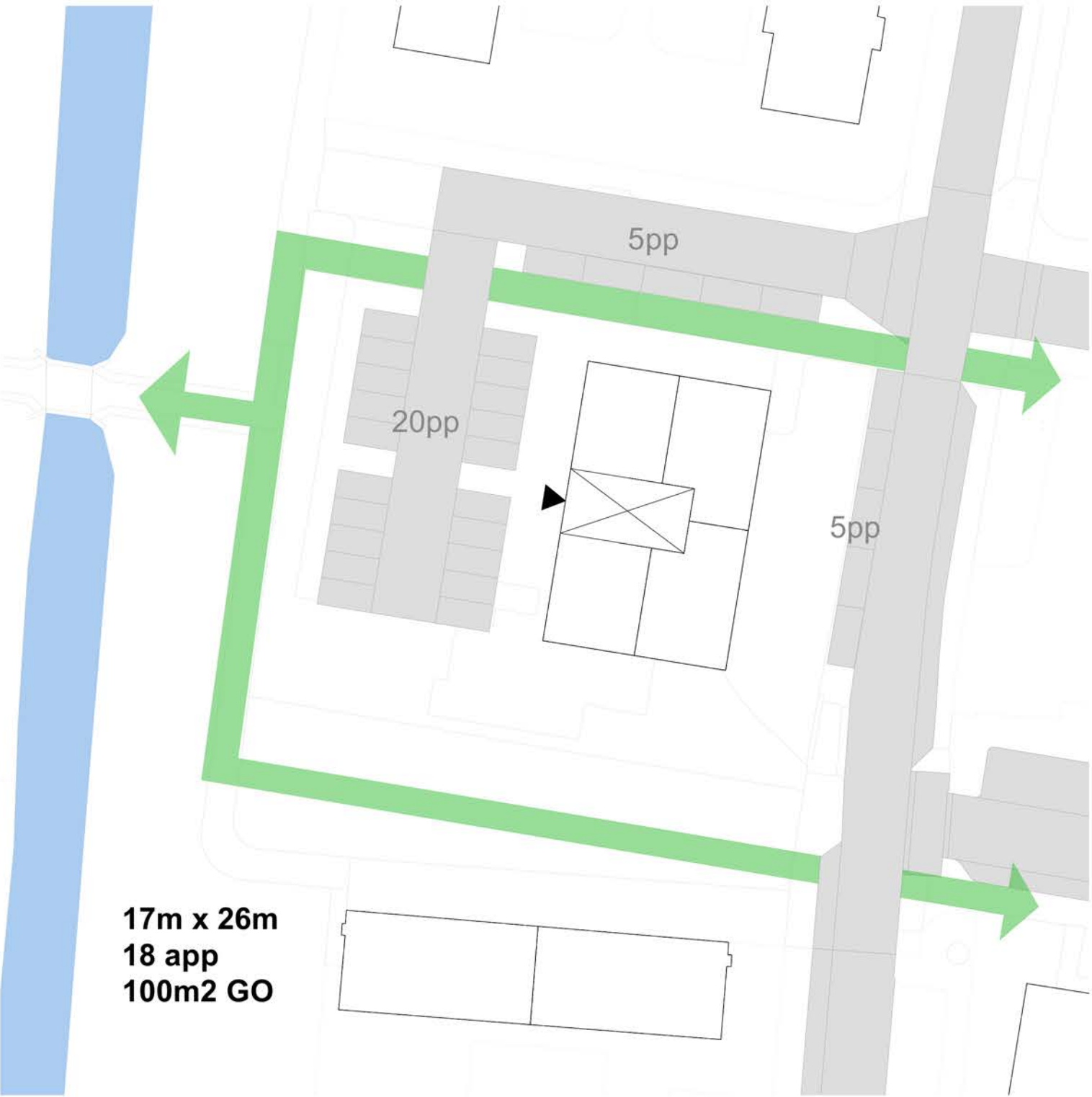
- Wijkvisie Crabbehof (2012) als basis
- Alzijdig woongebouw met een compacte footprint in een landschappelijke setting
- Handhaven bestaande bomen, aanplanten nieuwe bomen.
- Landschappelijke, functionele en visuele relatie groene oost-west as en de Zuidendijk (brug Crabbestein)
- Levendige plinten; goede relatie tussen woningen en openbaar gebied
- Maximale bouwhoogte: 15 meter
- Appartementen (70-150 m<sup>2</sup> bvo) of grondgebonden woningen
- Koopwoningen: middenduur of duur
- Parkeernorm conform Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (2019)
- Parkeren voor bewoners op eigen terrein, bezoekers parkeren in de openbare ruimte
- Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Hoogwaardige beeldkwaliteit vanwege prominente ligging in de wijk.
- Welstandsnota, basiscriteria en gebiedsgerichte criteria Wederopbouw-Stempelwijken



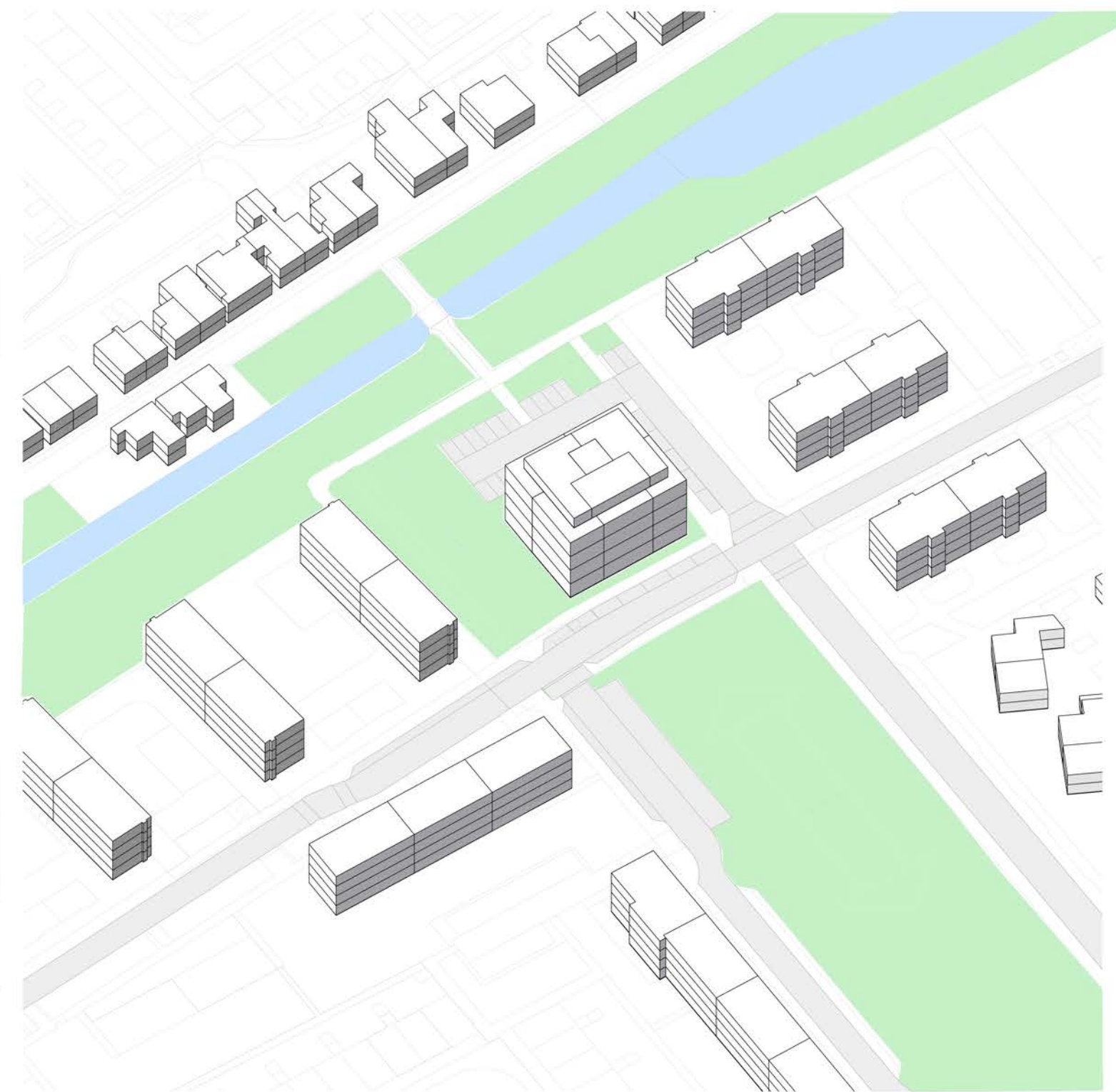
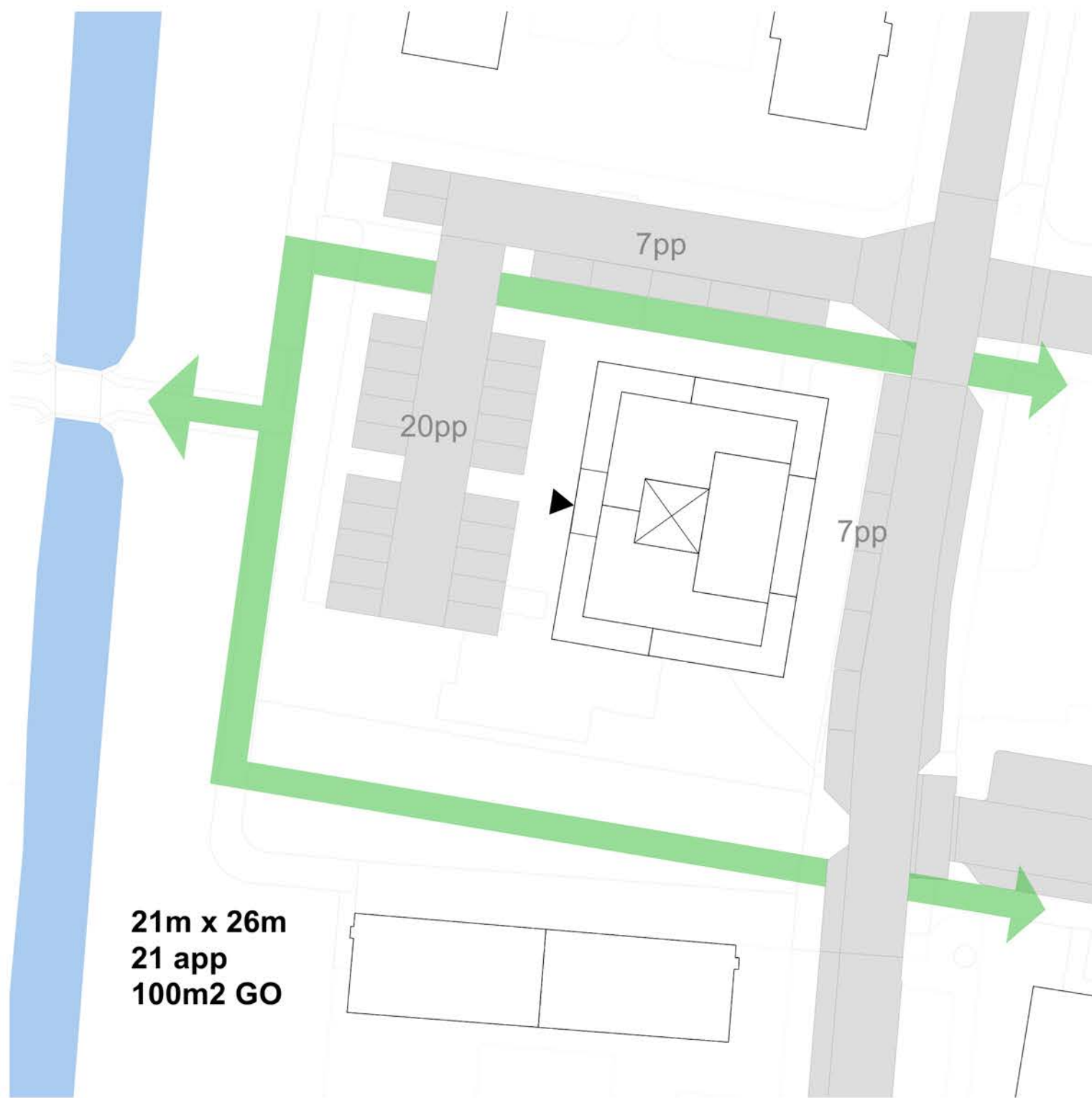
# Optie 1: geen gebouw, groene as benutten



# Optie 2: urban villa 4 appartementen per laag, 5 lagen



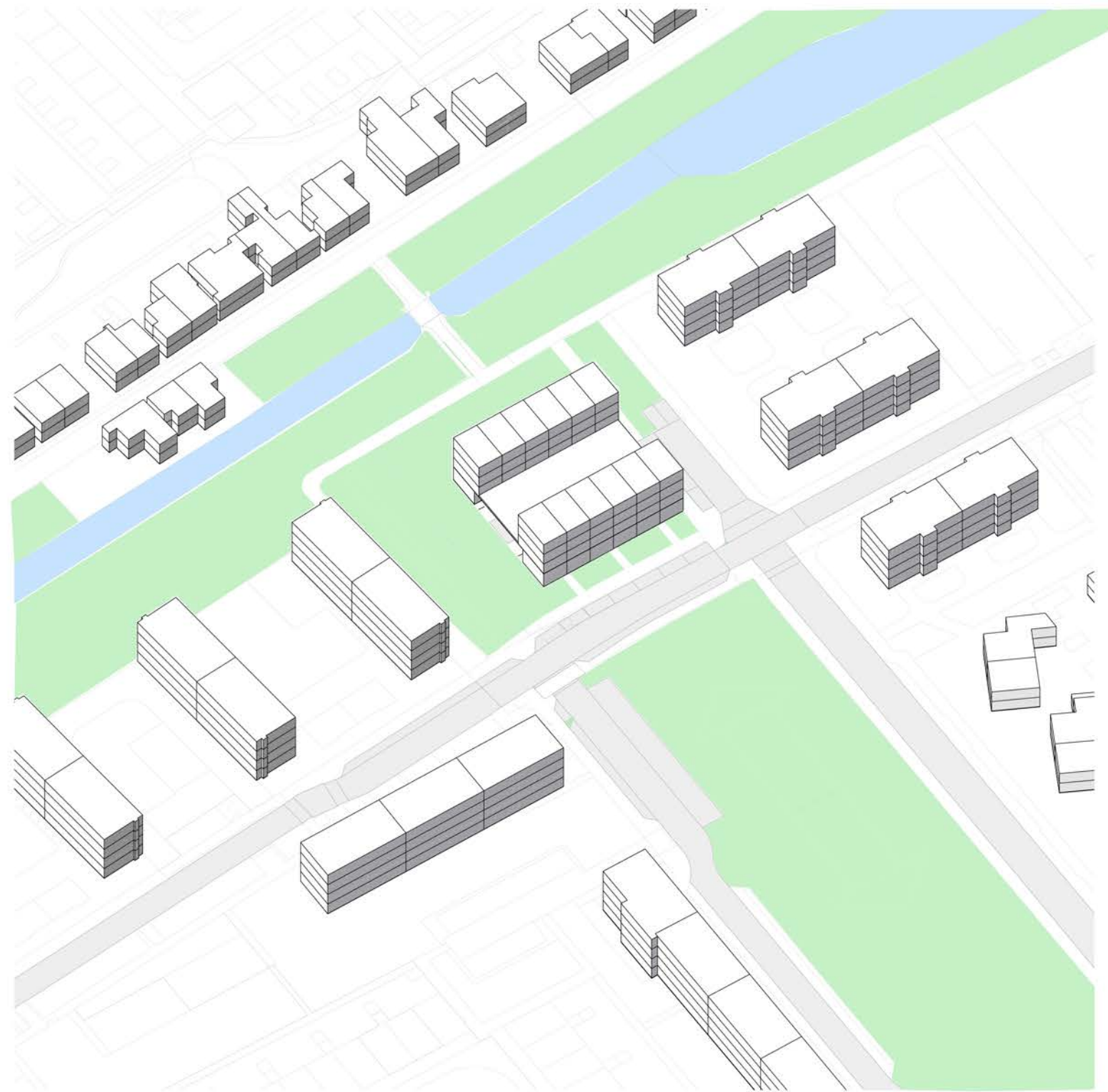
# Optie 3: urban villa 5 appartementen per laag, 4 lagen + 1 laag met 3 penthouses





Referentiebeelden 'appartementenvilla in het groen'

# Optie 4: rijwoningen





Referentiebeeld 'grondgebonden wonen aan het groen'



Referentiebeeld 'grondgebonden wonen aan het groen'