

## MEMO

### Contactpersoon

M. Beringer

T 078 – 770 4266

E [m.beringer@dordrecht.nl](mailto:m.beringer@dordrecht.nl)

**Datum** 16 maart 2021

**Betreft** Afwegingskader Planontwikkeling 50 kV - bijlage

## AFWEGINGSKADER PLANONTWIKKELING 50 kV

### Planologische basis en afwegingskader

Voor het bepalen van de planologische kaders en daarmee de feitelijke bouw mogelijkheden is het gemeentebestuur verantwoordelijk. Of de gemeente een bepaalde ontwikkeling wenselijk vindt en of zij daarvoor wil afwijken van het geldende bestemmingsplan, hangt af van de aansluiting van het initiatief bij het gemeentelijk beleid.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het 50 kV-station de functie van 'Bedrijf-nutsvoorziening' en is de maximale bouwhoogte 12 meter. Voor de medewerking van de gemeente aan herbestemming en eventuele aanbouw staat hieronder het relevante afwegingskader. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

1. Bouwopgave woningen in Dordrecht
2. Stedenbouwkundige aspecten
3. Behoud industrieel erfgoed
4. Woonkwaliteit
5. Parkeren

#### 1. Bouwopgave woningen in Dordrecht

Dordrecht staat voor een grote opgave voor de bouw van ca. 10.000 woningen tot 2030. Door verdichting van bebouwing kan de groene ruimte op het Eiland van Dordrecht zoveel mogelijk behouden blijven. Daarom zoekt de gemeente bij nieuwe plannen ook naar een intensivering van de woningaantallen. Dit zal zoveel mogelijk gebeuren op binnenstedelijke woningbouwlocaties. In Stadswerven moeten circa 1000 woningen komen.

Bij het bouwen binnen de bestaande stad is er o.a. een keuze tussen groen en hoogte. Om de spaarzame groene plekken in de stad te behouden en waar dat stedenbouwkundig gezien ook kan, biedt bouwen in de hoogte dus kansen. Het huidige 50 kV plan voegt 38 woningen in een groene, openbare omgeving toe.

#### 2. Stedenbouwkundige aspecten

##### 2.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 behoort Stadswerven tot het 'levendig centrum'. Stadswerven is een stedelijk ontwikkelgebied met de nadruk op woningbouw.

## **2.2 Watertorenterrein Stadswerven**

Het gebied tussen het 150 kV station en de Prins Hendrikbrug is in het Masterplan voor Stadswerven aangeduid als "Watertorenterrein", naar de voormalige functie van Villa Augustus en de omliggende waterbassins. Belangrijke uitgangspunten voor dit gebied zijn het handhaven/inpassen van de gemeentelijke monumenten, het realiseren van nieuwbouw in een groene setting en het voltooiën van een openbare wandelroute langs het Wantij. De landschappelijke inpassing, grote groene (semi-)openbare ruimten met compacte bouwvolumes kenmerkt het Watertorenterrein. Dit vormt de basis voor de uitwerking van de verschillende deelplannen (o.a. 'Schaerweide').

Met de keuze voor een compacte uitbouw van circa 6 meter aan de achterzijde, een 'optopping' aan de achterzijde van 3 lagen en de ondergrondse garage, blijft bij de transformatie van het 50 kV-schakelstation zoveel mogelijk ruimte over voor de aanleg van groen rondom het gebouw. De (semi-)openbare buitenruimte wordt aangelegd conform een plan van landschapsarchitect BoschSlabbers. Met dit landschapsinrichtingsplan wordt de kwaliteit en natuurwaarde van de openbare ruimte van het Watertorenterrein en de doorgaande wandelroute langs het Wantij vergroend en versterkt.

## **2.3 Bouwhoogte en bestemmingsplan**

Het bestaande 50 kV-schakelstation is inclusief de opbouw van het daklicht en de ventilatietorentjes ruim 16 meter hoog; het hoofdvolume 12,5 meter. Voor de hoogte van het voorgestelde nieuwbouwwolume bij de ontwikkeling van het 50 kV gebouw moet de relatie worden gelegd met de bestaande grotere en hogere bouwvolumes langs de Oranjelaan zoals het 150kV station, de watertoren en het recent gebouwde appartementencomplex van 'Schaerweide'. De hoogte van 23 meter past in deze ontwikkelingslijn van de verspringende bouwhoogtes langs de Oranjelaan. Zowel het 150 kV station als 'Schaerweide' hebben in het bestemmingsplan een toegestane bouwhoogte tot 25 meter. Aan de andere zijde van de Prins Hendrikbrug kan aan het Wantij op basis van het bestemmingsplan bebouwing tot zeker 30 meter hoog worden verwacht. Gezien de omliggende toegestane bouwhoogtes van 25-30 meter kan voor het 50 kV gebouw een hoogte van 23 meter dus als passend worden gezien.

## **2.4 Relatie met en afstand tot nabijgelegen bebouwing**

De recente nieuwbouw van 'Schaerweide' vormt de dichtstbijzijnde (woon)bebouwing. Die bestaat uit een appartementengebouw van 20 meter hoog en 22 grondgebonden woningen. De kortste afstand tussen het appartementengebouw en de eengezinswoningen, binnen het complex van 'Schaerweide', bedraagt 8 meter.

Van de grondgebonden woningen heeft een blok van vier woningen duidelijk zicht op het beoogde nieuwbouwdeel van 50 kV. Dit blok ligt ook het dichtste bij het monument en de geplande nieuwbouw. De kortste afstand van de woningen tot de bestaande gevel van het monument bedraagt 27 meter en tot de beoogde nieuwbouw 35 meter. In bestuursrechtspraak wordt voor een stedelijke omgeving 15-20 meter gezien als aanvaardbaar, blijkt uit jurisprudentie. Elders

in Dordrecht (6<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Schil, locatie Van Godewijkstraat) is zelfs sprake van 14 meter tot naastgelegen woningen.

Er is geen sprake van zonlichtbelemmering, want 50 kV ligt ten noorden van 'Schaerweide'. De oriëntering van de buitenruimtes van het nieuwbouwdeel van 50 kV is in hoofdzaak op het Wantij gericht. Privacyaspecten kunnen bij de architectonische uitwerking verder worden geadresseerd.

### **2.5 Q-team Stadswerven en Welstands- en Monumentencommissie**

Het Q-team (het kwaliteitsteam van externe adviseurs dat voor project Stadswerven toeziet op stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit) heeft zich zeer positief uitgelaten over het plan voor 50 kV: de behandeling van het monument en aanvulling ervan met een nieuwe aanbouw, de inpassing in de omgeving met prominent hoogte-element, het bijbehorende landschapsplan en het behoud van het groene karakter van het Watertorenterrein.

Ook in de Welstands- en Monumentencommissie bleek in de laatste vooroverleggen over 50 kV veel draagvlak voor de wijze waarop de transformatie van het monument met nieuwbouwelement, was vormgegeven en voor de inpassing in en behoud van de groene omgeving.

## **3. Behoud industrieel erfgoed**

Het 50kV schakelstation is, evenals de verderop gelegen 13kV en 150kV stations, een gemeentelijk monument met een expressieve architectuur. Het heeft een herkenbare symmetrie, mooie gevels en diverse fraaie details. De gemeente wil graag haar monumenten behouden en daarom meewerken aan een herbestemming van dit gebouw, waarbij de monumentale waarde en karakteristiek zoveel mogelijk worden behouden.

Het 13 kV station aan Oranjelaan 11 is inmiddels in gebruik als eerstelijnsgezondheidscentrum en is ontworpen door RoosRos architecten, dezelfde architect als voor 50 kV.

Omwille van de instandhouding van waardevolle monumenten is transformatie van het 50 kV schakelstation naar woningen een voor de gemeente welkome keuze.

In het ontwerpproces vanaf 2018 waren de volgende elementen bepalend voor het ontwerp dat er nu ligt: zo min mogelijk ingrepen in de architectonisch meest waardevolle gevels, handhaving interne hoofdstructuur (o.a. trappen) en het zichtbaar houden van de lichtopstand en van de 'torentjes' aan de Wantijzijde.

Varianten met woningbouw *binnen de contouren van het huidige gebouw* zijn zeker denkbaar en voor het exterieur van het monument zelf ook gunstiger, maar leiden omwille van woonkwaliteit (buitenruimte en daglicht) tot aanzienlijk meer ingrepen in de waardevolle gevels, zoals voor het aanbrengen van grotere gevelopeningen t.b.v. daglicht en balkons. Daarnaast zal in het interieur meer monumentale waarde moeten wijken.

Ook een *nieuwbouwdeel aan een andere gevel*, weg van 'Schaerweide', betekent dat een architectonisch interessantere gevel wordt gebruikt. Bovenal doorbreekt dit de oorspronkelijke symmetrische compositie-opbouw van het 50 kV schakelstation, hetgeen strijdt met de expliciete aanbeveling van het Q-team.

Tevens past dit minder goed bij de interne structuur van het pand, met diens monumentale trappen.

#### **4. Woonkwaliteit**

Binnen de gesloten gevels van het 50 kV schakelstation is het een uitdaging om woningen te realiseren met voldoende daglicht en buitenruimte, van groot belang voor de woonkwaliteit.

Om de oorspronkelijke waardevolle gevels van het monument zo goed mogelijk zichtbaar te houden is het niet gewenst om balkons aan de gevels te plaatsen. Aan de zijde van de Oranjelaan zullen de woningen daarom inpandige buitenruimte krijgen.

Door het toevoegen van een aanbouw aan het monument ontstaat de mogelijkheid om, naast het aantal woningen, ook woonkwaliteit toe te voegen door daglicht, buitenruimte en uitzicht. Het verder vrij gesloten 50 kV station kan aan de achterzijde worden opengewerkt waarmee woningen op het Wantij georiënteerd kunnen worden. De karakteristiek van het 50 kV station, de interessante details en de overige drie architectonisch fraaie gevels kunnen met een uitbreiding op deze plaats, grotendeels intact blijven. De woonkwaliteit is bij het huidige plan, met uitzicht op het Wantij, maximaal.

Ook krijgen de woningen in het bestaande gebouw extra woonkwaliteit door het realiseren van een patio die zowel de woningen aan Oranjelaan- als Wantijzijde van noodzakelijk daglicht voorziet.

Het bouwen van woningen *binnen de contouren van het monument* betekent dat grote gevelopeningen en inpandige buitenruimte nodig zijn in de oorspronkelijke waardevolle gevels (het afzien daarvan betekent een onhaalbaar woonproduct). Balkons zijn echter wel denkbaar aan de architectonisch minst interessante gevel, dus aan het Wantij.

Het aanbrengen van *een aanbouw aan een andere gevel*, weg van 'Schaerweide', brengt ook nadelen voor de woonkwaliteit: ligging op het noorden en met meer verkeerslawaaï.

#### **5. Parkeren**

Om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm voor bewoners en bezoekers is bij de transformatie naar woningen een fors aantal parkeerplaatsen nodig. De gemeente vindt het niet wenselijk dat deze parkeerplaatsen uitsluitend buiten, op maaiveld worden gemaakt. Het Watertorenterrein zou daarmee zijn groene karakter verliezen.

Met het toevoegen van een nieuwbouwdeel aan het 50 kV-schakelstation ontstaat tevens de mogelijkheid om het parkeren voor een groot deel in een kelder op te lossen, waardoor er "minder blik" in het directe zicht komt te liggen.

Door uitsluitend woningen te ontwikkelen *binnen de contouren van het bestaande pand*, zijn vanwege minder woningen weliswaar ook minder parkeerplaatsen nodig, maar ontbreekt tevens de ruimte voor een inpandige

parkeerlaag. Daarmee zou de parkeeropgave juist veel meer buiten moeten worden opgelost, ten koste van het groene, open karakter van het omliggende terrein.

### **Samenvatting**

Samenvattend brengt een *aan-en opbouwvolume aan de Wantijzijde* diverse pluspunten met zich mee: een extra toevoeging aan de woningbouwopgave, een beter woonproduct, behoud van monumentale gevels en interieurelementen en een inpandige parkeeroplossing ten gunste van groene buitenruimte. Daarbij past een hoogte-element goed bij de omliggende bouwhoogtes in het gebied en blijft daardoor het groene karakter van het Watertorenterrein behouden. Voor een beperkt aantal naastgelegen woningen verandert het uitzicht.

Het alternatief van *bouwen binnen de contouren van het monument* is voor de naaste burens weliswaar optimaal, maar resulteert op diverse vlakken (daglicht en buitenruimte) in verminderde woonkwaliteit. Met balkons omwille van buitenruimte, gaat dat ten koste van de mooie gevels; met inpandige balkons heeft het woonproduct minder kwaliteit. Ook de monumentenwaarden van het interieur zullen door indelingskwesies vaker moeten verdwijnen in deze variant. Daarnaast gaat deze oplossing vanwege de parkeeropgave ten koste van het groen.

Het aanbrengen van een *nieuwbouwdeel aan een andere gevel* betekent meer verlies van monumentenwaarde van deze gevel en een slechtere woonkwaliteit vanwege verkeersgeluid en ontbreken van direct zonlicht.

Het is aan het gemeentebestuur om alle genoemde aspecten, inclusief de belangen van de naastgelegen woonbebouwing, af te wegen. Voor de beoordeling van de uitwerking, monumentenwaarden en architectuur is de Welstands- en Monumentencommissie het aangewezen adviesorgaan.