MEMO

Contactpersoon
M. Beringer
T 078 – 770 4266
E m.beringer@dordrecht.nl

Van	P.H. Sleeking, wethouder
Aan	Commissie Fysieke Leefomgeving van de gemeenteraad van Dordrecht
Datum	24 juni 2021
Betreft	Aanvulling op RIB Afwegingskader planontwikkeling 50kV

Aanleiding

De commissie Fysieke Leefomgeving besloot op 12 mei jl. de behandeling uit te stellen van de RIB 'Afwegingskader planontwikkeling 50 kV'. Dat was omdat een week na de commissievergadering het gesprek zou plaatsvinden tussen bewoners van Schaerweide en de ontwikkelaar. Onderstaand wordt ingegaan op het participatieproces dat volgde en de resultaten ervan.

Proces participatie en ontwerp

Bewoners van Schaerweide hadden na de online informatiebijeenkomst op 3 november 2020 gevraagd om een gesprek met de ontwikkelaar. Eerdere afspraken voor het bedoelde gesprek, in januari en februari, werden van bewonerszijde geannuleerd. Op 19 mei en 10 juni 2021 vonden twee gesprekken plaats tussen een bewonersafvaardiging, de ontwikkelaar en de architect, in aanwezigheid van de ambtelijke vakspecialisten Erfgoed en Stedenbouw.
Voor de transformatie van 50 kV naar woningen zijn meerdere varianten geschetst en besproken, waaronder het in de commissie van 12 mei jl. gepresenteerde bewonersvoorstel. De andere modellen waren variaties op het eerdere bouwplan met een substantieel nieuwbouwdeel aan de kant van het Wantij.
Het gesprek richtte zich uitsluitend op de buitenkant en het uitzicht voor de bewoners. In dat kader kwam er ook consensus over de foto's die voor de perspectieven vanuit de achtertuin een realistisch beeld gaven voor de in te tekenen varianten.

Resultaten van beoordeling

Tegenover het bouwplan waarop de RIB is gebaseerd (23 meter hoog en 38 woningen), worden hieronder twee varianten toegelicht die het meest onderscheidend zijn t.o.v. elkaar: het bewonersvoorstel van 12 mei jl. en een nieuwbouwvariant. Deze zijn beoordeeld met de criteria uit het gemeentelijk afwegingskader (bijlage bij RIB).

<u>Variant met het monument als belangrijkste volume (Bewonersvoorstel)</u>
Het bewonersvoorstel houdt in dat de woningen binnen de contouren van het monument moeten komen, aangevuld met een geringe aan- of opbouw. Hoewel een aantal zaken pas in de uitwerking exact zijn aan te geven, zijn in ieder geval de volgende consequenties te voorzien:

- geen mogelijkheid voor een constructief complexe en kostbare parkeerlaag onder het gebouw: de totale opgave van 32-34 parkeerplaatsen zal grotendeels op maaiveld moeten komen;

- gezien de eigendomssituatie zal dit alleen kunnen bij verkoop van een aanzienlijke deel van het naastgelegen openbaar groen;
- het voorgenomen beplantingsplan rond 50 kV met bomen en heesters wordt hiermee onmogelijk en het groene karakter van het zgn. Watertorenterrein komt onder druk te staan;
- zonder het nieuwbouwdeel vervalt de patio (open ruimte zonder dak) met frisse lucht en komt er een lichtstraat/atrium; de consequentie is dat de buitenruimte voor de woningen op de 2e verdieping gevonden moet worden in balkons aan de gevels, wat vanwege monumentale waarde niet wenselijk is;
- woonkwaliteit verandert t.o.v. het oorspronkelijke plan (buitenruimte, materialen);
- de woningen komen mogelijk in een marktsegment waar Dordrecht al voldoende aanbod in heeft;
- totaal 28 woningen.

Dit zijn de minpunten vanuit perspectief van de gemeente. Bezwaren vanuit bewoners op de wijziging van het bestemmingsplan zijn bij deze variant nauwelijks te verwachten. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven niet achter deze variant te staan.

<u>Variant met substantiële nieuwbouw aan de Wantijzijde (Nieuwbouwvariant)</u>
Het tweede model is afgeleid van het eerdere bouwplan van 23 meter en heeft de volgende kenmerken:

- één bouwlaag minder in het nieuwbouwdeel, totaal 20 meter hoog;
- de nieuwe bovenste laag kan een 'setback' krijgen om deze deels aan het zicht van bewoners te onttrekken;
- een ondergrondse garage is in deze variant mogelijk, zodat het parkeren op maaiveld beperkt blijft tot maximaal 16 parkeerplaatsen;
- het voorgenomen beplantingsplan voor de openbare ruimte rondom blijft mogelijk en het groene karakter van de omgeving blijft behouden;.
- de drie meest waardevolle gevels van het monument worden minimaal aangetast: er komen wel grotere gevelopeningen, maar geen balkons;
- totaal 35 woningen met hoge woonkwaliteit.

Voor deze variant van 20 meter hoog lijkt een breder draagvlak bij omwonenden denkbaar dan voor het bouwplan van 23 meter.

Standpunt college
Voor de transformatie van het 50 kV schakelstation ziet het college nog steeds de waarde van het eerdere bouwplan van 23 meter met een nieuwbouwelement aan de Wantijzijde. Het behoud van het groen in het Watertorenterrein, de beperkte aantasting van de drie waardevolle gevels van het monument en het aantal woningen zijn daar belangrijke overwegingen bij.

Nu de ontwikkelaar, na gesprekken met bewoners van Schaerweide, de handreiking doet voor een bouwlaag minder, kan het college zich daar ook in vinden. De maximale bouwhoogte voor het nieuwbouwdeel wordt dan 20 meter, net zo hoog als het appartementenblok van Schaerweide.

Vervolgproces: bestemmingsplanherziening en uitwerking bouwplan
Na de zomer kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De gemeenteraad zal in het najaar het raadsvoorstel voor de planologische wijziging tegemoet zien, inclusief memo van beantwoording van zienswijzen. Binnen de aldus door de gemeenteraad vast te stellen planologische kaders (bouwvlak en bouwhoogte) wordt het bouwplan nader uitgewerkt, waarbij nog tal van architectuuraspecten in beweging zullen zijn: door interne toetsing en door consultatie van de Welstands- en Monumentencommissie en bewoners van Schaerweide. Tenslotte is voor de omgevingsvergunning het college van B&W aan zet, daarbij geadviseerd door de Welstands- en Monumentencommissie.

IMPRESSIES

Nieuwbouwvariant van 20 meter

Bewonersvoorstel

Nieuwbouwvariant van 20 meter

NB balkons aan monumentengevels niet wenselijk (Erfgoed en WMC)

Bewonersvoorstel

NB balkons aan monumentengevels niet wenselijk (Erfgoed en WMC)