

MEMO

Van P.H. Sleeking, wethouder
Aan Commissie Fysieke Leefomgeving van de gemeenteraad van Dordrecht
Datum 6 januari 2021
Betreft Consultatie Transformatieplan 50kV Oranjelaan 1

Contactpersoon

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

Aanleiding

In 2018 heeft de huidige eigenaar van het 50kV-schakelstation de gemeente benaderd voor de transformatie van het nutsgebouw naar woningen. De gemeente heeft daar positief op gereageerd en is daarna met ontwikkelaar en architect in gesprek gegaan over de kaders voor de ontwikkeling en het ontwerp.

Ontwerpproces

Gedurende ruim twee jaar zijn de voorstellen getoetst door de vakteams Erfgoed en Stedenbouw van de gemeente. Het plan is tijdens het ontwerpproces voorgelegd aan het zogenaamde Q-team van Stadswerven en meermaals bij de Welstands- en Monumentencommissie besproken.

Het *Q-team Stadswerven* is de externe adviescommissie die toeziet op de stedenbouwkundige aspecten, beeldkwaliteit en landschapsaspecten bij alle ontwikkelingen in het project Stadswerven. Het heeft zich positief uitgesproken over de plaats en de hoogte van het nieuwbouwwolume.

De *Welstands- en Monumentencommissie* (WMC) is steeds geraadpleegd bij de diverse stappen in het architectonisch ontwerp en heeft positief geoordeeld over het huidige plan. Bij dat oordeel heeft de WMC gekeken naar de omgang met het monument, de plaats en vorm van het nieuwbouwwolume, de uitwerking in architectuur, het landschapsplan en de inpassing in de groene omgeving.

Het huidige ontwerp voor het pand en het omliggende landschap heeft het stadium van een *schetsontwerp*. Vanuit de huidige hoofdlijnen volgt later de verdere architectonische uitwerking. Het transformatieplan van het 50 kV-gebouw is op 3 november jl. voorgelegd aan omwonenden. Naast positieve geluiden over het plan, was er ook weerstand vanuit de naastgelegen woningen van 'Schaerweide'.

Bestemmingsplan Stadswerven

In het vigerende bestemmingsplan Stadswerven heeft het 50kV-station de functie van 'Bedrijf-Nutsvoorziening' en is de bouwhoogte 12 meter. Indien het gemeentebestuur achter een transformatie tot woningen staat, al dan niet met een aanvullend bouwwolume, is een planologische aanpassing nodig in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening. Of de gemeente de geschetste transformatie wenselijk vindt en daarvoor in meer of mindere mate wil afwijken van het geldende bestemmingsplan, hangt af van de aansluiting van het plan bij het gemeentelijk beleid.

Afwegingskader

Om de wenselijkheid van de voorgestelde ontwikkeling te beoordelen, zijn dit de voor het plan relevante (beleids-)aspecten.

1. Bouwopgave woningen in Dordrecht

Dordrecht heeft een grote woningbouwambitie. Alleen door het bouwen binnen de bestaande stad kan het buitengebied gespaard worden.

Stadswerven, waarbinnen de beoogde transformatie ligt, is een stedelijk ontwikkelgebied waar 1000 woningen moeten komen.

2. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwhoogte In de directe omgeving van 50kV zijn volgens het bestemmingsplan Stadswerven hoogtes van 25-30 meter toegestaan. Aan de Oranjelaan, waaronder bij 'Schaerweide', is de maximale bebouwingshoogte 25 meter en direct aan de overzijde naast de Prins Hendrikbrug, 30 meter. Een hoogte-element bij 50 kV zou hier dus tussen passen.

Effecten op de omgeving Door de keuze voor compacte en hogere aanbouw aan de Wantijzijde, blijft het groene karakter van het Watertorenterrein beter behouden.

Voor de naastgelegen woonbebouwing van 'Schaerweide' geeft het plan een verslechtering van het uitzicht in noordoostelijke richting.

3. Behoud industrieel erfgoed

Bij transformatie van het 50kV-schakelstation naar woningen krijgt het gemeentelijk monument een nieuwe toekomst.

4. Woonkwaliteit

Door de gesloten gevels van het schakelstation en bij behoud van een aantal monumentale elementen, is het een uitdaging om voldoende woonkwaliteit aan te brengen in de vorm van daglicht en buitenruimte. Door het toevoegen van een nieuwbouwwolume aan de gesloten en architectonisch minst interessante gevel, ontstaat een beter woonproduct.

5. Parkeren

Het toevoegen van een beperkt nieuwbouwwolume maakt het tevens mogelijk om een groot deel van de parkeeropgave half-verdiept en inpandig op te lossen, zodat parkeren niet ten koste gaat van de groene buitenruimte.

6. Financiële haalbaarheid

De gemeente laat woningbouw over aan marktpartijen. Het spreekt voor zich dat deze voor initiatiefnemers financieel haalbaar moet zijn. Een aanvullend nieuwbouwwolume komt, behalve de woonkwaliteit en de parkeeroplossing, ook de financiële haalbaarheid ten goede.

Samenvattend brengt een zeker nieuwbouwwolume aan de Wantijzijde diverse pluspunten met zich mee, maar heeft voor de directe burens ook nadelen. 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 en architectuur is de Welstands- en Monumentencommissie het aangewezen adviesorgaan.

VRAGEN

Ik zou u graag de volgende vragen willen voorleggen.

1. Staat u positief tegenover een transformatie van het 50 kV schakelstation naar woningen?
2. Onder welke voorwaarden qua volume en hoogte zou u positief staan tegenover een aanvullend bouwvolume, buiten de contouren van het bestaande monument? (N.B. dit staat los van de architectonische uitwerking)
3. Staat u positief tegenover een planologische aanpassing om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken?