

Notitie 'Verdichting op de Kompas-locatie'

vakteam Stedenbouw, gemeente Dordrecht (14-01-2022)

Herstructurering Wielwijk

Met de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2015' (2007), het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009) en het Stedenbouwkundig kader Parklint, Wielwijk (2015) als kaders wordt in Wielwijk gewerkt aan vernieuwing. De stedenbouwkundige visiekaart laat de nieuwe hoofdstructuur voor de openbare ruimte door het midden van de wijk zien, het parklint. Daarnaast zijn verschillende locaties benoemd waar de oorspronkelijke bebouwing (portieketageflats) is vervangen door nieuwbouw (grondgebonden woningen). Doel hiervan is om meer woningdifferentiatie in de wijk aan te brengen. Het recent opgeleverde bouwproject Tromptuinen is hiervan een geslaagd voorbeeld.

Het neveneffect van de vervanging van de portieketageflats door grondgebonden woningen is dat het aantal woningen in Wielwijk terug loopt. Qua woningaantal treedt er dus een verdunning op. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om binnenstedelijk te groeien met 11000 woningen voor 2030. Dit is de reden dat de gemeente het belangrijk vindt dat in Wielwijk ter compensatie van de verdunning nieuwe woonlocaties ontwikkeld worden met een hoge woningdichtheid. Daar zijn twee locaties voor in beeld: de Kompas-locatie aan de Karel Doormanweg/Laan der Verenigde Naties en de Bouwhuys-locatie. Bij beide locaties is in de huidige situatie sprake van verouderde gebouwen in een lage bebouwingsdichtheid. Door de ligging in of aan het parklint hebben beide locaties de potentie om ontwikkeld te worden tot een aantrekkelijk landschappelijk woonmilieu in een hoge dichtheid. Voor de Kompas-locatie geldt dat het nieuwe woonmilieu wordt gecombineerd met een nieuw schoolgebouw en een park als onderdeel van het parklint.



Stedenbouwkundige visiekaart Parklint met de 2 verdichtingslocaties (2018)

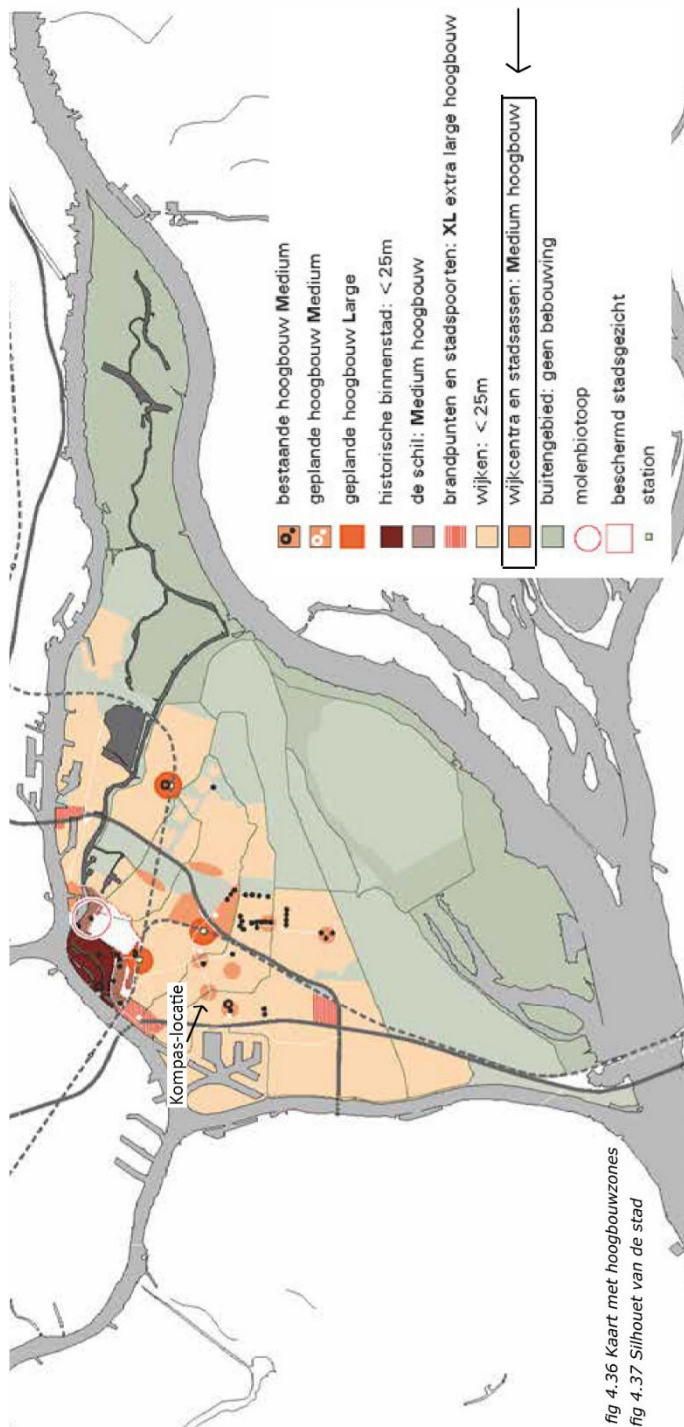
Een hoogteaccent op de Kompas-locatie

Het nieuwe Wielwijk kent een stedenbouwkundige structuur met het parklint door het midden van de wijk als landschappelijke drager. De bestaande bouwhoogtezonering in de wijk sluit goed aan op deze stedenbouwkundige structuur: de hogere gebouwen staan in of aan het parklint; de laagbouw-woningen (met kap) staan in het midden van de woonbuurten. De hogere gebouwen staan vaak op plekken met veel ruimte er om heen en op grotere afstand van de buurten met laagbouw-woningen. De hogere gebouwen aan de randen en in het parklint dragen bij aan de oriëntatie in de wijk. Het Admiralsplein is als centrum herkenbaar vanuit het parklint door de woontorens. De toren van de Short Stay Facility (SSF) vormt een belangrijk oriëntatiepunt voor het verkeer op de A16.

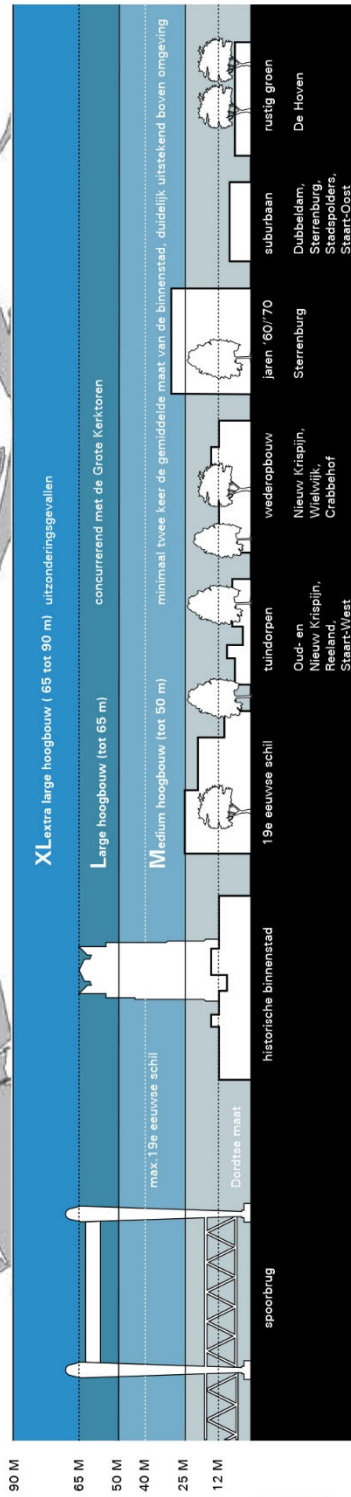
De Kompas-locatie maakt onderdeel uit van het parklint. Een hoogteaccent op deze locatie past bij de bouwhoogtezonering die de wijk al kent (zie onderstaande afbeelding) en zal tevens een belangrijk oriëntatiepunt voor Wielwijk zijn voor het verkeer dat over de Laan der Verenigde Naties rijdt. Er is sprake van een parkzone rondom het hoogteaccent. Bestaande en nieuwe bomen zullen zorgen voor een landschappelijke buffer tussen het hoogteaccent en de bestaande bebouwing. De afstand tussen het beoogde hoogteaccent en de omringende woonbuurten van Wielwijk is relatief groot. Vanwege deze locatiespecifieke kenmerken is geconcludeerd dat een hoogteaccent op de Kompas-locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt denkbaar is. In de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar (2007) en het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009) wordt de suggestie van een hoogteaccent op de Kompas-locatie gedaan met een maximale bouwhoogte van 17 bouwlagen (ca 50 m.) Volgens de vastgestelde Omgevingsvisie (2021) mag op de Kompas-locatie Medium Hoogbouw tot een hoogte van 50 meter worden gerealiseerd (zie afbeelding p3).



Bouwhoogtezonering Wielwijk met een hoogteaccent op de Kompas-locatie (uit: Beeldkwaliteitsplan herstructurering Wielwijk (2009))



boven: fig 4.36 Kaart met hoogbouwzones
 onder: fig 4.37 Silhouet van de stad



Aanpassing bouwplan

In 2021 is in overleg met ontwikkelende partijen en architecten verkend of een woontoren (50-70 appartementen) in combinatie met een schoolgebouw op de Kompas-locatie haalbaar is. Daarbij is ook een bezonningsstudie gedaan. Daarnaast zijn er bezorgde reacties van omwonenden (vooral bewoners van de woningen aan de Zuidendijk) binnen gekomen. Deze uitwerkingsperiode heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan. De woontoren van 50 meter is als hoogteaccent vervangen door een schijfvormig hoogteaccent van 27 meter hoog in combinatie met 3 blokken met grondgebonden woningen. Daarnaast is ervoor gekozen om de school en de woningbouw naast elkaar te realiseren in plaats van geïntegreerd. Beide bouwdelen liggen in het park(lint). Uit de recent uitgevoerde bezonningsstudies is gebleken dat deze planopzet nauwelijks negatieve invloed heeft op de zonlichttoetreding in de omringende tuinen en woningen. Bestaande en nieuwe bomen zorgen voor een landschappelijke buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing. De aangepaste bouwplannen en de bezonningsstudie zijn tijdens informatieavonden gedeeld met de omwonenden.



Een massastudie van de meest recente bouwplannen met het nieuwe schoolgebouw (in oranje) en het nieuwe wooncomplex met het hoogteaccent (in rood) uit: presentatie voor omwonenden, RoosRos Architecten (12-01-22)