

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 6 april 2021  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2021-0046510  
**Betreft** Afwegingskader planontwikkeling 50 kV

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Piet Sleeking  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Ramona van Vugt  
**E-mail:** rhcm.van.vugt@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Marla Beringer  
**Openbaar:** Ja

### **Raadsinformatiebrief**

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Voor de transformatie van het 50 kV-schakelstation (particulier eigendom, Oranjelaan 1) naar woningen ligt er een schetsontwerp van architectenbureau RoosRos, gemaakt in opdracht van de initiatiefnemer. Bij de consulterende behandeling ervan in de raadscommissie Fysieke Leefomgeving op 3 maart 2021, waren de reacties wisselend en zijn suggesties gedaan voor een andere invulling. Het college gaat in deze RIB in op het integrale afwegingskader bij de beoogde planontwikkeling en de alternatieven en op het gelopen proces.

#### **Wat is de te delen informatie?**

##### ***Planologische basis***

In het vigerende bestemmingsplan Stadswerven (2016) heeft het 50 kV-station de bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening' en is de toegestane bouwhoogte 12 meter. Woningbouw zoals nu voorgesteld, is dus niet zonder meer mogelijk, niet qua functie en niet qua bouwhoogte. Voor de beoogde transformatie moet het gemeentebestuur primair de meerwaarde van de ontwikkeling zien. Of het daarvoor wil afwijken van het geldende bestemmingsplan hangt af van de aansluiting van het initiatief bij het gemeentelijk beleid.

##### ***Afwegingskader voor transformatie 50 kV-plan RoosRos en alternatieven***

Het plan van RoosRos architecten voor het 50 kV-station, zoals dat in de afgelopen twee jaar tot stand is gekomen en recent is gepresenteerd, vindt het college om de volgende aspecten van grote waarde:

- het realiseren van 38 woningen op deze plek is een bijdrage aan de bouwopgave;
- transformatie van het monumentale nutsgebouw draagt bij aan behoud van erfgoed en voorkomt verpaupering door leegstand;
- stedenbouwkundig gezien past in deze omgeving met andere hoogteaccenten, ook op deze locatie een hoogte-element;
- met de compacte, hogere toevoeging van volume kan het parkeren grotendeels inpandig worden opgelost;

- hierdoor kan de groene omgeving van het 50 kV-station, waarvoor een integraal landschapsplan is gemaakt, behouden blijven;
- de keuze van een toegevoegd volume aan het Wantij levert de grootste woonkwaliteit, vanwege daglichttoetreding, buitenruimte en geluid.

Wij hebben ook gekeken naar de alternatieven die zijn aangedragen door bewoners en in de consulterende bespreking met raadsfracties op 3 maart 2021. Ten opzichte van het door de architect gepresenteerde plan voor 50 kV zijn deze alternatieven voor een aantal 'Schaerweide'-bewoners gunstiger, maar daartegenover staan diverse minpunten: minder woningen en minder woonkwaliteit in 50 kV, en meer druk op behoud van monumentenwaarden en de groene omgeving van het Watertorenterrein.

In de bijlage bij deze raadsinformatiebrief staan de af te wegen (beleids)aspecten uitvoerig beschreven, voor zowel het voorliggende plan van RoosRos als voor de aangedragen alternatieven.

### ***Ontwerpproces met externe adviseurs en bewoners***

Het initiatief startte in oktober 2018 met een schetsontwerp dat ambitieus en gedurfd was, maar door het volume het monument onvoldoende in zijn waarde liet. Deze beoordeling betekende de start van een intensief ontwerpproces voor het gebouw en het omliggende landschap. Dat verliep stapsgewijs via ambtelijke overleggen met o.a. Stedenbouw en Erfgoed en met meervoudige toetsing door het zogenaamde Q-team, dat buitengewoon positief was, en in vooroverleggen van de Welstands- en Monumentencommissie (WMC).

Dit resulteerde na twee jaar in een schetsontwerp dat voldeed aan de vigerende beleidskaders en dus kansrijk was. Hiermee is de gemeente naar buiten getreden. De recente aanpassingen door de architect naar een slanker aanbouwdeel zijn in januari 2021 enthousiast ontvangen door het Q-team Stadswerven.

### ***Communicatie en participatie***

Na de laatste bespreking in de WMC op 28 september 2020 is het voorstel op 3 november 2020 gepresenteerd aan bewoners in een online informatiebijeenkomst. Behalve positieve reacties op het plan leverde de presentatie ook weerstand van de bewoners van 'Schaerweide' op. Dit was aanleiding voor architectonische aanpassingen in de vorm van versmalling van het nieuwbouwdeel en een consulterende bespreking met de raadscommissie Fysieke Leefomgeving.

Sinds eind 2020 hebben de projectmanager van de gemeente en de bewonersvertegenwoordiger van 'Schaerweide' gezamenlijk pogingen gedaan in gesprek te raken over de plannen, in aanwezigheid van projectontwikkelaar en architect en een bewonersafvaardiging. Dit gesprek, beoogd in een fysieke omgeving met voldoende afstand, is twee keer afgezegd vanwege de voortdurende Corona-situatie.

### ***Collegestandpunt en vervolg***

Concluderend vinden wij het huidige plan voor het 50 kV-station een voor de stad waardevolle ontwikkeling. De positieve beoordeling door WMC en Q-team heeft ons hierin gesteund. De nadelige gevolgen voor de naastgelegen woningen zijn in de beoordeling meegewogen. Wij erkennen een beperkte vermindering in het uitzicht aan de noordzijde van de woningen, maar de kwaliteit van het plan is doorslaggevend in relatie tot de bouwopgave van de stad.

Voor het wijzigen van de planologische kaders en daarmee het bepalen van de feitelijke bouwmogelijkheden is echter uw raad verantwoordelijk.

### ***Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?***

Wij zullen werken aan de verdere uitwerking, samen met de initiatiefnemer, en zorgen voor de benodigde stappen voor de herziening van het bestemmingsplan Stadswerven. Daarbij zullen de bewoners van 'Schaerweide' en andere belanghebbenden worden geïnformeerd en anderszins betrokken.

### ***Welke kosten zijn verbonden aan het proces?***

Niet van toepassing.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Toezegging 210303/T3: Consulterende bespreking Transformatieplan 50kV-gebouw.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester

## **Bijlagen**

---

1. Bijlage bij RIB Afwegingskader Transformatie 50 kV