

Beeldkwaliteitplan Wilgenwende Dordrecht

versie 04 juni 2009



Inhoudsopgave en colofon

1.	INLEIDING	2
2.	TYPERING VAN DE WIJK	3
3.	LOCATIE	4
4.	MASSAOPBOUW	5
5.	BOUWVOLUMES EN ARCHITECTUUR	5
6.	STEDENBOUWKUNDIG ACCENTEN	5
7.	KWALITEIT OPENBARE RUIMTE	6
8.	KAPPENPLAN	7
9.	ROOILIJNEN EN ERFAFSCHIEDING	7
10.	MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING	10
11.	TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED A • DE HOFJES	11
12.	TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED B • HET TUINDORP	14
13.	TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED C • CENTRALE BEBOUWING	18
14.	TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED D • PATIO'S IN HET GROEN	21
15.	TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED E • DE ZUIDLOB	24

Projectgegevens

BEELDKWALITEITPLAN WILGENWENDE • LOCATIE SMITSWEG TE DORDRECHT

Documentstatus

DEFINITIEF • DATUM 4 JUNI 2009
© 2009 ABRAHAMSE DE KOCK ARCHITECTEN BNA

Opdrachtgever

AM ZUID-HOLLAND EN AMVEST
POSTBUS 84128 • 3009 CC ROTTERDAM
010 4562066 • INFO.ZUIDHOLLAND@AM.NL

Beeldkwaliteitplan en supervisie

ABRAHAMSE DE KOCK ARCHITECTEN BNA
VEERSTEIGER 2 • 3311 AS DORDRECHT
078 6134645 • ADK@ADK-ARCHITECTEN.NL

Stedenbouwkundig plan en Masterplan

BURO 5 MAASTRICHT
POSTBUS 959 • 6200 AZ MAASTRICHT
043 3253223 • INFO@BURO5.NL

Bestemmingsplan Smitsweg

GEMEENTE DORDRECHT • STADSONTWIKKELING
POSTBUS 8 • 3300 AA DORDRECHT
078 6398989

Landschapsonwerp

LOLA LANDSCAPE ARCHITECTS ROTTERDAM
1e MIDDELLANDSTRAAT 104 • 3021 BD ROTTERDAM
010 4141368 • LOLA@LOLAWEB.NL

Algemeen

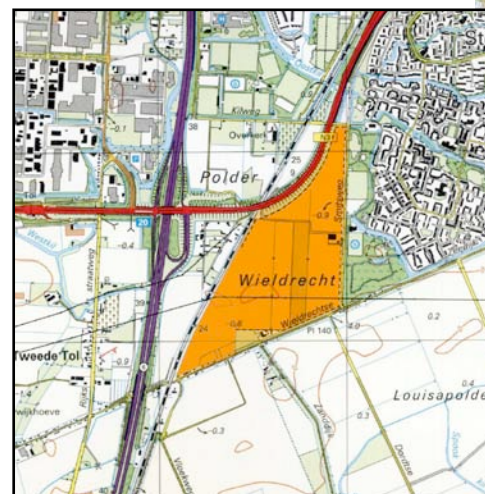
1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de nieuwe wijk 'Wilgenwende' in Dordrecht is opgesteld door Abrahamse De Kock Architecten BNA in opdracht van de ontwikkelende partijen AM en Amvest. Het is bedoeld als leidraad op basis waarvan architecten een passende heden-daagse invulling kunnen geven aan de architectuur van de wijk. Voor de beeldkwaliteit van Wilgenwende is een vrij hoog ambitieniveau geformuleerd: het creëren van een harmonieus en samenhangend beeld van bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de beoogde identiteit van de wijk en de kwaliteiten van de te onderscheiden bouwdelen en deelgebieden. Het is bedoeld om een inspirerend kader te bieden voor een passende en overtuigende architectuur op deze locatie. Het beeldkwaliteitplan geeft een algemeen kader aan en meer gedetailleerde regels over materiaalgebruik, kleurgebruik, gewenste kapvormen, architectuurbeeld en inrichting openbare ruimte per deelgebied. Hierdoor is het mogelijk het plan in fasen en door verschillende architecten te laten ontwerpen en tegelijkertijd een hoogwaardige, consistente en duurzame woonomgeving te creëren. Zo wordt er voor alle toekomstige bewoners een duidelijk omschreven kwaliteit voor het gehele plan gegenereerd.

De kwaliteit en samenhang van de deelplannen wordt tevens bevorderd door een supervisor uit de regio. Hij is zowel aangesteld voor de begeleiding van het ontwerpproces van alle plandelen, als voor het opstellen van dit document. Het is zijn taak gedurende het ontwikkelingsproces de verschillende architecten te coachen en te stimuleren en de plannen te beoordelen op basis van de in dit document genoemde criteria. Door deze meer persoonlijke benadering kan naast toetsend ook sturend en inspirerend worden geopteerd en kunnen ook de opdrachtgevers van de vrije kavels en hun architecten worden gestimuleerd om een meer persoonlijke interpretatie te geven aan de geformuleerde randvoorwaarden en zo bij te dragen aan de samenhang van de buurt.

Om een kruisbestuiving tot stand te kunnen brengen tussen de architecten van de eerste drie plangebieden, de landschapsarchitect, de ontwikkelaars, de gemeente en de supervisor is besloten pas in de schetsontwerpfase van de genoemde plangebieden het BKP vast te stellen. Het beeldkwaliteitplan is m.a.w. stapsgewijs en tijdens de eerste ontwerp-rondes uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitplan en het ontwerp-bestemmingsplan vormen een nadere uitwerking van het Masterplan 'Smitsweg'. Dit Masterplan, gemaakt door Buro 5 Maastricht in opdracht van de ontwikkelende partijen en in nauwe samenwerking met de gemeente Dordrecht, werd op 6 november 2007 door burgemeester en wethouders vastgesteld. Voor een gedetailleerde analyse, onderbouwing en omschrijving van het plangebied en het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar het Masterplan Smitsweg.



Plangebied Wilgenwende



Dordrecht met locatie plangebied Wilgenwende

Algemeen

Het is de bedoeling dat het beeldkwaliteitplan bestuurlijk wordt vastgesteld, als onderdeel van het bestemmingsplan 'Smitsweg' en de bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het dient vervolgens te worden opgenomen in de welstandsnota, als toetsingskader voor aanvragen om bouwvergunning. Het ontwerp-bestemmingsplan dateert van september 2008; het is opgesteld door de gemeente Dordrecht. Het definitieve bestemmingsplan zal naar verwachting medio 2009 worden vastgesteld.

Ook op het niveau van het landschap wordt er gewerkt aan de nadere uitwerking van het Masterplan. Lola Landscape Architects maakt een samenhangend ontwerp dat de groene identiteit van de wijk gestalte geeft en dat in sterke mate reageert op de bepalende infrastructuurle voorzieningen in en rondom het plangebied.

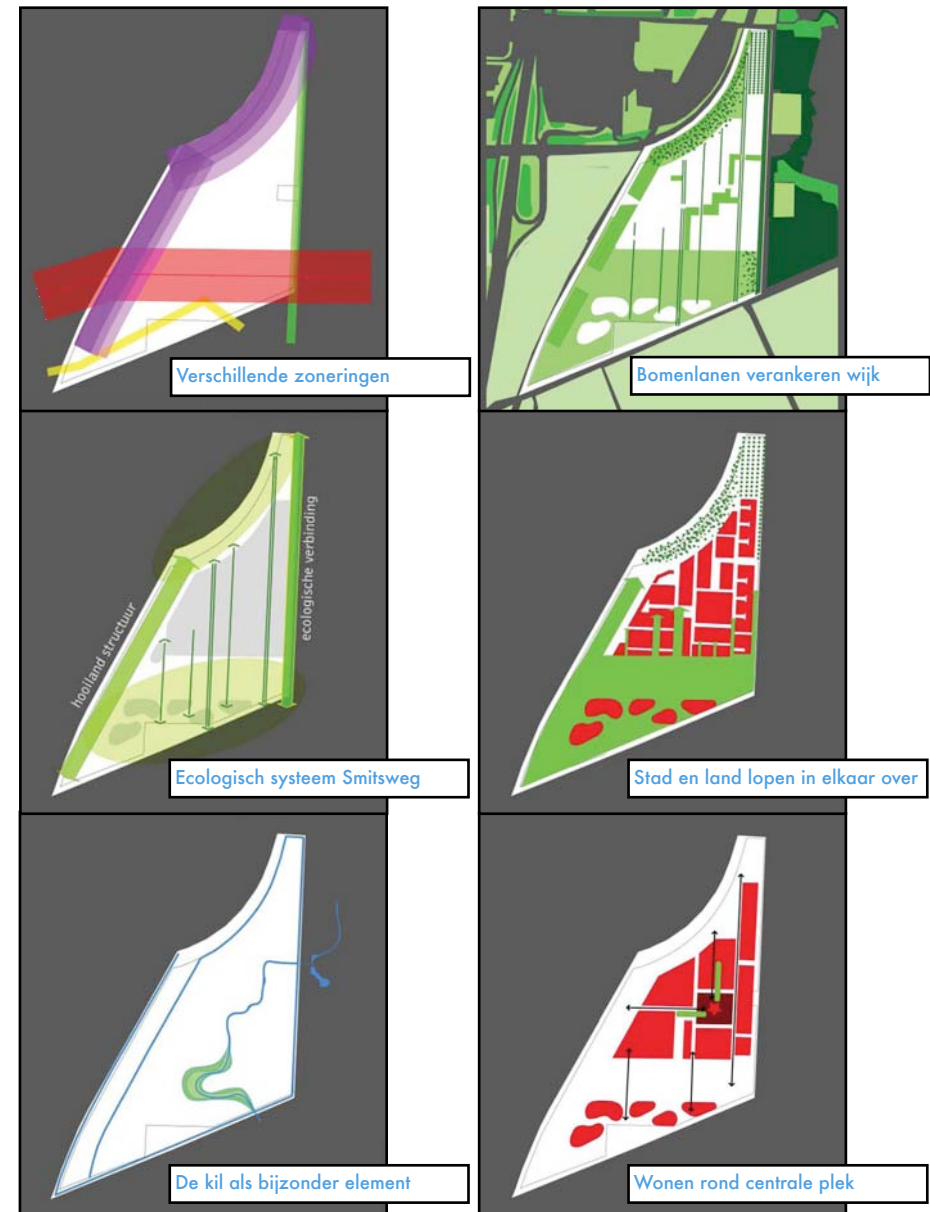
Ten aanzien van de in dit document gebruikte referentiebeelden en principetekeningen moet worden opgemerkt dat deze slechts dienen als inspiratiebron voor het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte. Ze vormen geen allesomvattende en letterlijk te interpreteren weergave van het gewenste beeld.

2. TYPERING VAN DE WIJK

De nieuwe stadswijk Wilgenwende moet een zorgvuldig ontworpen rustige woonwijk worden, met aansprekende hedendaagse woningbouwarchitectuur en met het karakter van een tuindorp. Het gebied zal projectmatig worden ontwikkeld, echter 10% van de woningen zal in de vorm van particulier opdrachtgeverschap tot stand worden gebracht.

De wijk ligt aan de zuidzijde van de stad, tegen de Wieldrechtse Zeedijk en de Smitsweg, vlakbij het Nationale Park De Biesbosch. De locatie sluit daarmee goed aan op bestaande fiets- en wandelroutes. Aan de west- en noordzijde liggen een drukke spoorverbinding en de Randweg N3. Een parkzone met geluidwerende voorzieningen vormt een groene buffer tussen de wijk en deze grootschalige infrastructuur. Een separate route vanaf de bestaande afslag van de N3 voorziet in de ontsluiting voor autoverkeer. Een tweede parkzone is aan de zuidzijde van het plangebied onder de hoogspanningslijn gesitueerd.

Bomenlanen, de twee park- en recreatiezones en een stroom (een zogenaamde kil) die slingerend door de wijk gaat, vormen de dragers van het plan. Bomenlanen komen op het eiland van Dordrecht veelvuldig voor, zowel in de stad als in het polderlandschap. Ze gaan in Wilgenwende mede het groene dorpse karakter bepalen. De lanen zijn allen noord-zuid georiënteerd, behoudens de bredere noord-west georiënteerde entreelaan. Deze doorsnijdt de geluidswal aan de westzijde t.p.v. de entree tot de wijk en is gericht op de bebouwing in het centrumgebied. Het ruimere straatprofiel, de afwijkende bomensoort en de meer prominente straatwanden maken dat de entreelaan zich in hiërarchische zin onderscheidt van de andere lanen.



Masterplan • Buro 5

Algemeen

Een complex met middelhoge appartementengebouwen en stadswoningen vormt het middelpunt van de wijk. De afwijkende bouwhoogte, de meer sculpturale vormtaal en de plekken gericht op spelen en ontmoeten, maken dit deelproject tot het hart van de wijk. De wat hogere ligging op het parkeerdek en de ligging aan de verbrede Kil versterken dit effect. Rondom het complex worden woonstraten gerealiseerd met vrijstaande en geschaalde woningen, twee-onder-kapwoningen en rijwoningen.

De woningtypes zullen worden gebaseerd op hedendaagse interpretaties van de traditionele herkenbare woning (authentiek en eigentijds). Hiermee worden met nadruk geen historiserende stijlen bedoeld. Samenhang in de wijk wordt verkregen door te kiezen voor een beperkt aantal herkenbare dakvormen en door aan te sturen op keuzes uit een palet van samenhangende duurzame, mooi verouderende materialen en er op afgestemde ingetogen kleuren. Diversiteit wordt verkregen door de verscheidenheid aan woningtypes, kleur- en materiaal accenten en door te werken met eenduidige hoofdvolumes die met zorgvuldig ontworpen toevoegingen (een zogenaamde 'toolbox') worden verrijkt. Voor de deelgebieden worden verschillende architecten geselecteerd. Een aantal percelen wordt uitgegeven als bouwkaal voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de bebouwing op deze kavels gelden dezelfde uitgangspunten als voor de projectmatig te realiseren woningen.

De wijk is opgedeeld in een aantal deelgebieden, die zich onderling onderscheiden, maar ook een sterke samenhang vertonen. Het straatbeeld wordt niet gedomineerd door auto's; parkeren vindt voor het overgrote deel plaats binnen de bouwblokken. Door de specifieke ligging van woonstraten aan de genoemde dragers van het plangebied met architectonische middelen te versterken, ontstaat een heldere hiërarchie, oriëntatie en verscheidenheid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de stedenbouwkundige accenten (zie afbeelding blad 6) en de meer subtiele beëindigingen van de rijwoningen.

3. LOCATIE

De inspiratie voor de beoogde sfeer en de identiteit van de wijk is met name gevonden in bijzondere omgevingsfactoren en de context. De wijk zal worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de stad, ten westen van de wijk Sterrenburg. Zij sluit aan op een ecologische zone en ligt in directe nabijheid van het natuurlijke en recreatieve landschap van de Biesbosch. Specifieke factoren als de complexe ontsluiting van de wijk, de aanwezigheid van een 380 kV hoogspanningslijn, de ligging nabij rijks- en spoorwegen en de ligging aan het groene buitengebied zijn steeds opgevat als kansen om te komen tot specifieke en hoogwaardige oplossingen. Onder de hoogspanningslijn en t.p.v. de geluidswallen zijn dan ook omvangrijke parkzones opgenomen in het plan, als eerder omschreven.



Voorlopig Ontwerp landschap Wilgenwende • mei 2009 • Lola Landscape Architects

Algemeen

4. MASSAOPBOUW

De massaopbouw van het plangebied is gebaseerd op een dorpsprofiel, waarbij er centraal in de wijk tot 6 lagen hoog gebouwd wordt. In de overige delen is de basis 2 lagen met kap. Aan de noord- en westzijde is de woningdichtheid hoger dan aan de oost- en zuidrand. De zuidlob (ten zuiden van de parkzone) en het deel dat grenst aan de Smitsweg kennen de laagste woningdichtheid binnen het plangebied.

De bouwvelden aan de oostzijde, de zuidzijde en de zuidlob vormen een meer open structuur, waardoor de wisselwerking tussen de bebouwing en het landschap wordt versterkt. De bebouwing aan de noord- en westzijde vormen juist een meer gesloten rand.

Door de universele bouwvelden is in het masterplan en het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om woningtypen uit te wisselen. In het bestemmingsplan is een maximum aantal woningen opgenomen per bouwveld. De op blad 7 aangegeven kaart met woningtypen vormt het uitgangspunt voor de opbouw van de wijk. In overleg met de supervisor kan van de voorgestelde typologie worden afgeweken.

5. BOUWVOLUMES EN ARCHITECTUUR

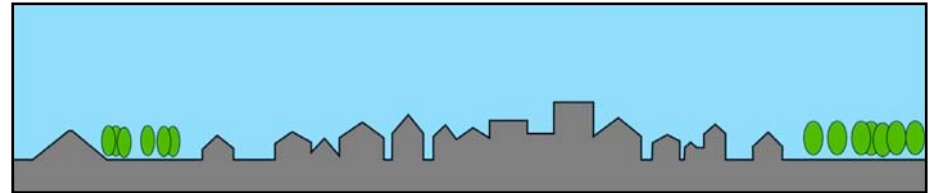
De woningtypes zullen worden gebaseerd op hedendaagse interpretaties van de traditionele herkenbare woning. De architectuur is eigentijds en authentiek. Bouwvolumes zijn opgebouwd uit heldere eenduidige massa's (steenachtige romp) en toevoegingen die voortkomen uit een reeks van opties (ingezet t.b.v. de variatie in het gevelbeeld, als stedenbouwkundig accent of voortkomend vanuit specifieke bewonerswensen). De architectuur wordt ingezet om het stedenbouwkundige dorpsprofiel en de hiërarchie te versterken, dit kan door het dak of de gevel meer beeldbepalend te laten zijn. Om diversiteit en samenhang te creëren is het de bedoeling dat architecten voor hun deelgebied een eigen 'toolbox' ontwikkelen, die ook kan worden gehanteerd voor uitbreiding van de woningen in de toekomst. De overgang tussen privé en openbaar en tussen binnen en buiten verdient bijzondere aandacht in Wilgenwende. Op de openbare ruimte gerichte woonruimten, luifels, lage dakoverstekken/goten en duidelijke entrees zijn de middelen die hiervoor ingezet kunnen worden. Aandacht wordt ook gevraagd voor situaties waar het blok of de rij eindigt of de bebouwing de hoek om gaat (beëindiging of continuïteit). Op de stedenbouwkundige hoofdopzet (zie afbeelding op blad 6) zijn de bescheiden stedenbouwkundige accenten aangegeven met een betekenis op het niveau van de wijk.

6. STEDENBOUWKUNDIG ACCENTEN

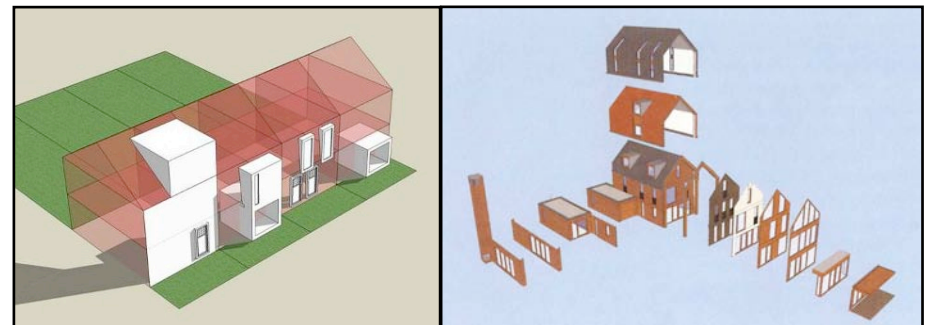
De context van de wijk met de bijzondere omgevingsfactoren, de landschappelijke ingrepen in het plangebied en de diversiteit aan woningtypen maken het stedenbouwkundig plan tot specifiek en gevarieerd. De eenduidige ontsluiting van de wijk, de centrumbebouwing, de hoogspanningsmasten en de bomenlanen geven structuur en mogelijkheid tot oriëntatie. De verschillen tussen de deelgebieden, de afwisseling in woningtypen en de



Referentiebeelden bestaande landschap



Opbouw van het dorpsprofiel met links het geluidswalpark en rechts de Smitsweg • Masterplan



Voorbeelden van de toolbox • Topos Architecten / KOW Architecten

Algemeen

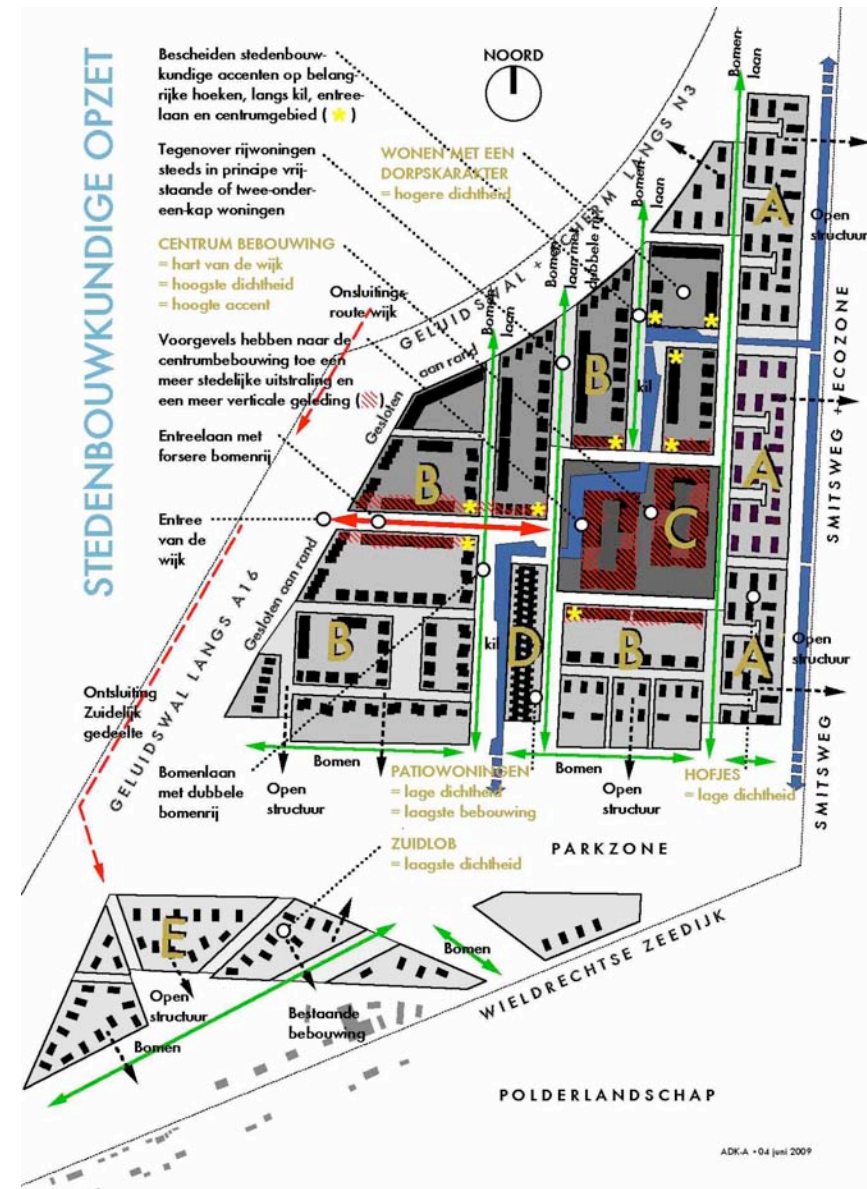
architectuur van verschillende bureaus bieden voldoende diversiteit. Er is gekozen voor een samenhangende rustige beeldkwaliteit met zorgvuldig aangebrachte nuances. Het beeldkwaliteitplan is gemaakt met de intentie het stedenbouwkundig plan te ondersteunen en versterken. Dit geldt in architectonische zin, maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte. De gewenste beeldkwaliteit is per woningtype omschreven en gevisualiseerd. Woningtypes zijn - in kleur - op de plankaart (blad 7) aangegeven, dat geldt ook voor stedenbouwkundige accenten (met een * op de kaart op blad 6 aangegeven).

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten worden gehanteerd:

- ▶ Kapvormen en kaprichtingen bepalen in belangrijke mate het karakter en de importantie van de straatwand. Er is daarom een kappenplan gemaakt dat is afgestemd op het stedenbouwkundig plan. Dit is niet bindend, maar wel richtinggevend. Afwijkingen zijn i.o.m. de supervisor mogelijk.
- ▶ De voorgevels aan de entreeaan en die ten noorden en zuiden van de centrumbebouwing hebben - naar het centrum toe - een meer stedelijke uitstraling en een meer verticale geleiding dan in de rest van de wijk.
- ▶ De entreeaan onderscheidt zich door de afwijkende richting. Dit wordt versterkt door een breder profiel en een afwijkende soort bomen met een wat forsere maat.
- ▶ De overige bomenlanen zijn in beginsel noord-zuid georiënteerd. Belangrijkere straten onderscheiden zich door een wat breder profiel en een dubbele bomenrij. De hier gesitueerde twee-onder-een-kapwoningen versterken de ruimtelijkheid door een meer sculpturale vormgeving.
- ▶ De rijwoningen hebben in principe geen gesloten kopgevels, maar richten zich op de openbare ruimte. De bouwblokken hebben t.p.v. de stedenbouwkundige accenten een duidelijk beëindiging.
- ▶ De gevelwanden aan randen bij geluidswal en -scherm hebben verspringende rooilijnen. De gevels en de daken krijgen hierdoor een karakteristieke plasticiteit.
- ▶ Het centrum en de patiowoningen onderscheiden zich door hun ligging en de afwijkende gebouwhoogte. Om eenheid te verkrijgen verdienen hier het aansluiten op loop en zichtlijnen en de relatie met de omgeving bijzondere aandacht.

7. KWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Door de hinder- en risicozonering is de locatie strak ingekaderd en is een vanzelfsprekende aansluiting op de bestaande stedelijke structuren vrijwel onmogelijk. Het leggen van een goede relatie met het landschap zuidelijk van het plangebied en het ontwikkelen van interne kwaliteit zijn hierdoor noodzakelijk. Het ruige, groene karakter van het landschap wordt door de geluidswallen en de parkzone de wijk ingetrokken. De doorgaande bomenlanen vormen één van de belangrijkste kwaliteiten: ze verankeren de wijk aan het landschap en hebben een belangrijke structurerende rol. Een andere interne kwaliteit is de kil,



Stedenbouwkundige opzet

Algemeen

deze legt op landschappelijk niveau een relatie met het buitengebied en het kreesysteem van Sterrenburg. De kil vormt een bijzonder element in de waterstructuur, die verder bestaat uit een circulair systeem van sloten langs de randen. Alle nieuwe (of vernieuwde) watergangen krijgen minimaal één ecologisch vormgegeven oever. De diverse ecologische verbindingzones verbinden de natuur (flora en fauna) van het landschap met de woonwijk. De inrichting van de ecologische zone aan de Smitsweg is zo opgezet dat 'geforceerde' afbakeningen als schuttingen en hagen niet nodig zijn als afscheiding van de tuinen. De natuurlijke rietvegetatie is kenmerkend voor zowel de ecologische zone als de kil en zorgt voor rust in de zone.

Voor de gehele inrichting van de openbare ruimte en het aansluitende landschap zullen op basis van het door de gemeente opgestelde programma van eisen samenhangende plannen worden opgesteld. In deze plannen zullen de kwaliteit en de materialisering van bestratingen, verlichting, beplanting en straatmeubilair worden vastgelegd. Deze zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de belanghebbende partijen en de supervisor.

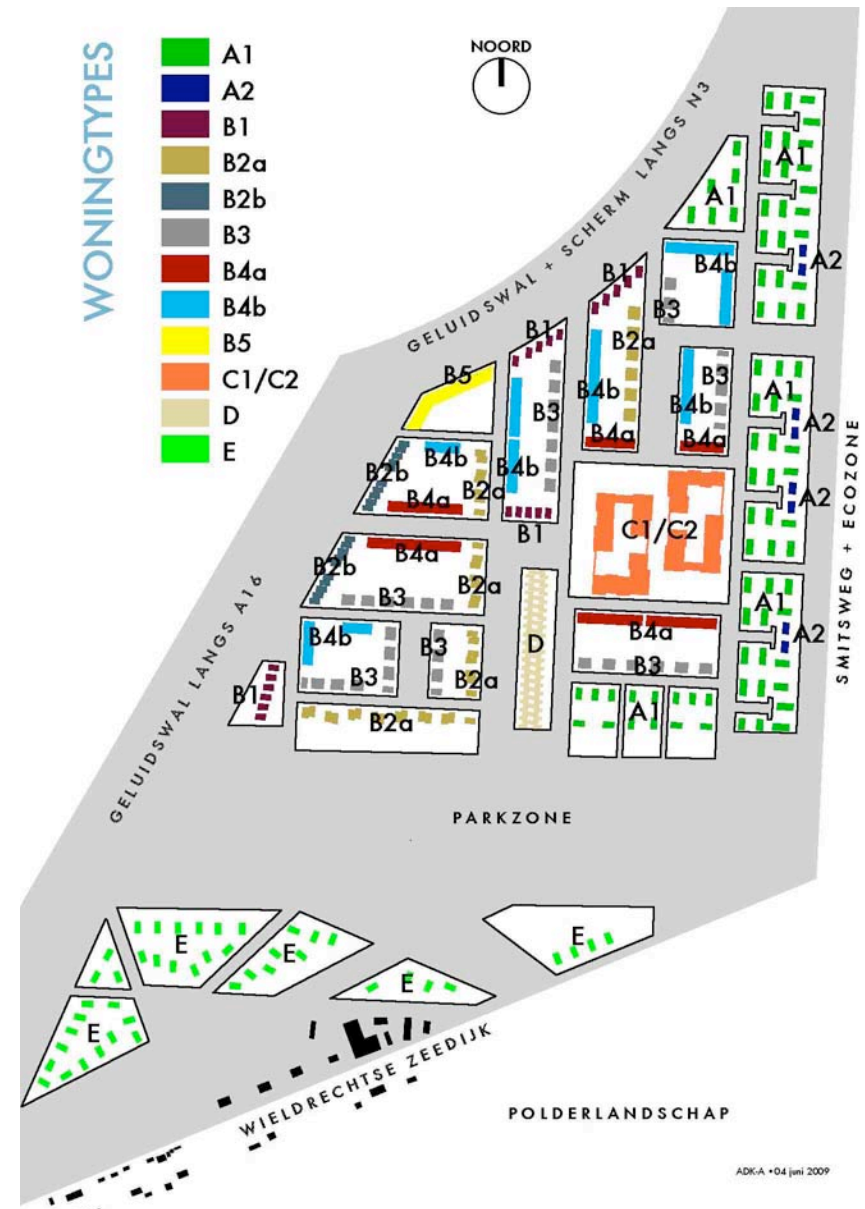
8. KAPPENPLAN

Voor het hele plangebied geldt in principe dat de grondgebonden woningen een kap hebben. Uitzondering hierop vormen de bijzondere typen zoals patiowoningen, drive-inwoningen en stadswoningen. Het tuindorpkarakter krijgt mede gestalte door het beeld dat ontstaat door de kapvormen, de nokrichtingen, de schuine en verticale dakvlakken, de wisselende goothoogtes en de grote dakoverstekken in combinatie met het groen van de bomen, erfafscheidingen en voortuinen. Gevelwanden en dakvlakken bepalen afwisselend het beeld in de wijk.

Als dakvorm is voor een hedendaagse variant op het mansardedak en het zadeldak gekozen, of de combinatie van deze twee. Om stedenbouwkundig markante punten te versterken zal bij de rijwoningen een verbijzondering van de hoofdmassa of een toevoeging van een nevenmassa worden ingezet als blokbeëindiging. E.e.a. wordt aangegeven in de toetsingscriteria van de deelgebieden. De woningen worden gekenmerkt door een eenduidige, enkelvoudige bouwmassa met verbijzonderingen door middel van ondergeschikte nevenmassa's. Deze nevenmassa's zijn uitsluitend voorzien van een platdak. Met als uitzondering de mogelijke variant op woningtype B2a, komen samengestelde kappen in principe niet voor. Het gebruik van dakkapellen wordt geminimaliseerd door de woningen te voorzien van een ruime toegankelijke kapruimte. Dakkapellen worden uitgevoerd conform de toolbox van de architect.

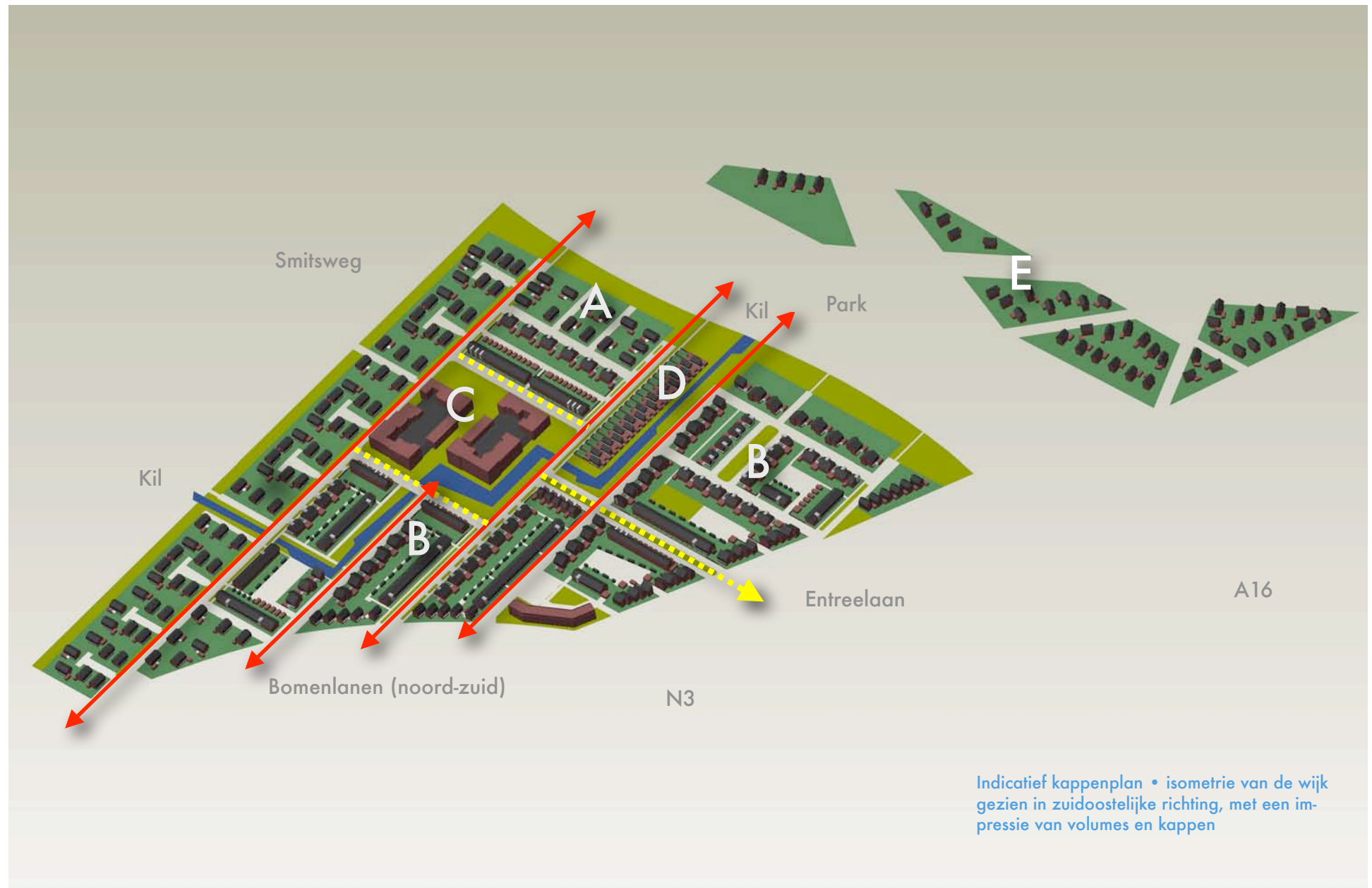
9. ROOIJNEN EN ERFAFSCHIEDING

Om de rust en eenheid binnen het plangebied te waarborgen, wordt voor het merendeel gebruik gemaakt van vaste rooilijnen per deelgebied. Ook dient er binnen het deelgebied eenheid te zijn in de erfafscheidingen naar de openbare ruimte en de straat. Voor de erfaf

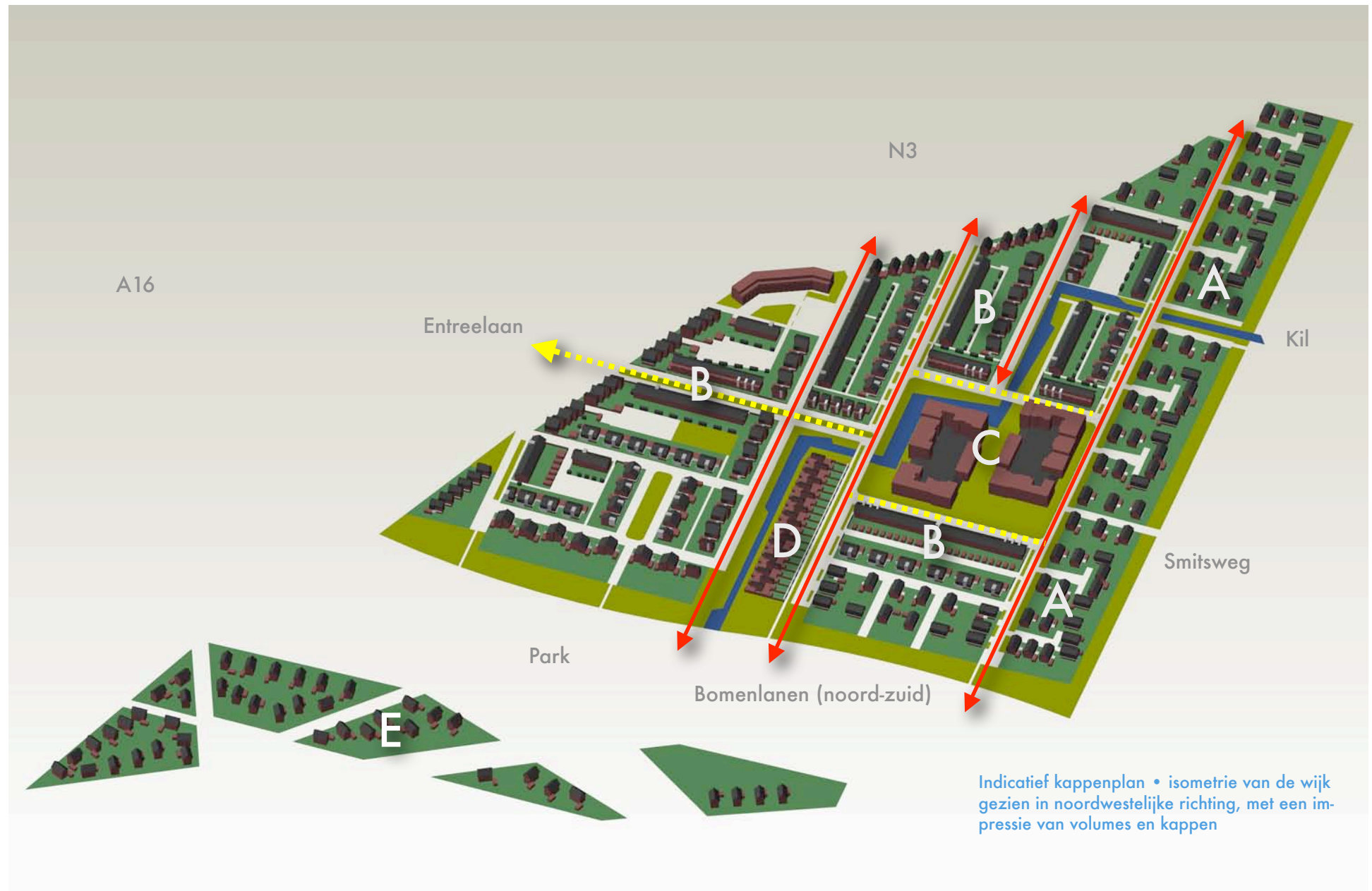


Woningtypes m.b.t. voorwaarden beeldkwaliteit (zie ook blad 27)

Kappenplan



Kappenplan



scheiding richting de groene openbare ruimte en ter plaatse van hoeken worden in de verschillende deelgebieden hagen, gemetselde tuinmuren of zorgvuldig gedetailleerde houten lamellen hekwerken voorgesteld. Door de rooilijnen op de hoeken van de erfgronden af te houden wordt de privétuin als het ware 'de hoek om' getrokken. Begroeide grondwallen worden toegepast tussen de tuin/erf en de openbare ruimte van het oostelijk deelgebied (De Hofjes). De inrichting van de ecologische zone vormt een natuurlijke afscheiding van de tuinen aan de zijde van de Smitsweg. Garages en buitenbergingen maken onderdeel uit van de architectuur en hebben een gelijke materialisering als het hoofdvolume of de aangrenzende erfafscheiding.

10. MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

Het gebruik van duurzame natuurlijke mooi verouderende materialen, zoals baksteen, keramische pannen, natuursteen en zink vormt het uitgangspunt. Een pallet van warmgetinte bakstenen, in combinatie met gebakken dakpannen is de basis voor het materiaalgebruik in de architectuur. Stedenbouwkundige en architectonische accenten zijn bij voorkeur vormgegeven in een andere tint metselwerk (ivoorwit of mix), metselwerk in een bijzonder verband of voorzien van afwijkende textuur. Eventueel kunnen ook dekkend geschilderde houten gevelbekledingen, door en door gekleurde vezelcementbeplatingen of zinken bekledingen worden gebruikt. De nadruk ligt op ingetogen vormgeving (duidelijke steenachtige romp) en zorgvuldige detaillering.

Woningentrees, luifels, dakranden en overstekken, serres en dakopbouwen zijn belangrijk in het beeld. Zij vormen de verfijning in de architectuur. De entreezone van de woning is zorgvuldig vormgegeven: de voordeur (met glasopening), het buitenarmatuur en huisnummer vormen een samenhangend geheel. Kappen worden aan de kopse zijden voorzien van een overstek of hebben kantpannen die direct aansluiten op het gevelmetselwerk. Ook bij de platte daken van de aan- en opbouwen gaat de voorkeur niet uit naar het toepassen van boeiboorden, maar naar overstekken of dakdetails met de trim/kraal direct op het eigenlijke gevelmateriaal.

Voor de projectmatig woningbouw zijn een aantal (vorm)bakstenen en keramische dakpannen geselecteerd. Het formaat van de bakstenen is het zogenaamde Hilversums for-



Palet van bakstenen in Hilversums formaat: terracotta, rood, paars, mix, ivoorwit • Steen BV

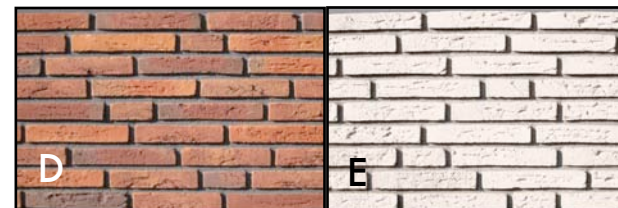
maat (dunne en lange steen) en de dakpannen hebben het formaat van ca 10 stuks/m². Om een goede eenheid te verkrijgen heeft het de voorkeur dat de woningen op de vrije kavels ook in deze materialen worden uitgevoerd. Het pallet bakstenen bestaat uit een terracotta, een rode en een paarse baksteen en een mix van deze drie kleuren. Daarnaast is een witte steen toegevoegd t.b.v. de accenten in het metselwerk. Het pallet dakpannen bevat drie type pannen (glad en geprofileerd) in de kleuren rood gevamd (herfst) en antraciet (leikleur). Voor de overige delen (betimmeringen, kozijnen, ramen en deuren) zijn een aantal kleuren uit de Dordtse Kleuren geselecteerd (Stichting De Stad):

DK01	Loodwit	[ACC GO.03.86 / off-white]
DK16	Dordts geel	[ACC F6.10.60 / okergrijs]
DK24	Dukdalf	[RAL 8019 / grijsbruin]
DK26	Nachtblauw	[RAL 5004 / zwartblauw]
DK27	Gesmoord blauw	[RAL 7016 / blauwgrijs]
DK39	Henegouwen	[ACC F6.05.50 / diepgrijs]
DK41	Lood	[RAL 7039 / kwartsgrijs]
DK45	Rutten grauw	[RAL 7022 / umbragrijs]
DK50	Metaal	[RAL 6015 / zwartolijf]

Alle kleur- en materiaalmonsters dienen in het ontwerpproces te worden voorgelegd aan de supervisor. Voor de voorwaarden voor het materiaalgebruik wordt verwezen naar de toetsingscriteria.



Drie type pannen in herfst en leikleur • Imerys H10/PV10/HP10



De kleurenwaai van Stichting De STAD met ingetogen op elkaar afgestemde Dordtse kleuren



Deel A • De Hofjes [wonen aan de ecozone]

11. TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED A • DE HOFJES

De uitstraling van deze strook met voornamelijk vrijstaande woningen wordt bepaald door de bomenlanen en de ecologische zone aan de Smitsweg. De bomen in de hofjes en tuinen versterken het groene karakter. In aansluiting op het Rustenburgpark en het Wittensteinpark ontstaat er een lommerrijk woonmilieu waar aan het groen wordt gewoond. Vanaf de Smitsweg kijkt men over het water, het riet en de privé tuinen naar de voornamelijk vrijstaande woningen.

Voor de verkaveling van dit deelgebied is gekozen voor clusters van zes tot acht woningen, die zorgvuldig op de kavels worden gepositioneerd, waardoor het 'open' karakter geoptimaliseerd wordt. De hofjes, die worden ontsloten vanuit de nieuwe wijk, dienen zorgvuldig te worden ingericht. De woningen hebben bij voorkeur een mansardekap met verticale vlakken of een zadeldak. Uit- en aanbouwen hebben een plat dak met dakoverstek of tot aan de daktrim/rand doorlopende gevel of pui. Extra aandacht wordt gevraagd voor de kwaliteit van de erfafscheidingen aan de openbare ruimte en het entree-element ter plaatse van de toegang tot de hof. Een deel van de percelen wordt uitgegeven als vrije kavel.

De architect dient voor deze woningen een zo genaamde toolbox te ontwikkelen met uitbreidingsmogelijkheden en toevoegingen t.b.v. de specifieke wensen van de bewoners. Hierdoor ontstaat variatie en samenhang. Voor de voor dit deelgebied gestelde randvoorwaarden wordt verwezen naar de toetsingscriteria en het kavelpaspoort.

Voor de bebouwing van de bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap gelden dezelfde uitgangspunten. Voor ieder kavel zal in samenwerking met de supervisor een zogenaamd kavelpaspoort worden opgesteld.



Referenties woningtypes in deelgebied 'De Hofjes'.

Deel A • De Hofjes • toetsingscriteria

Algemeen

Karakter

- › grote loofbomen, lommerrijk en groen
- › verscholen achter bomenrij en groenstrook
- › vrijstaande en (enkele) geschakelde woningen
- › wonen rond een (besloten) hofje in het groen
- › ecologische zone met water en beplanting
- › aansluiting op Rustenburgpark en Wittensteinpark
- › daken beïnvloeden het beeld sterker dan gevelwanden

Buitenruimte

Algemeen

- › voor de inrichting van de buitenruimte wordt verwezen naar het programma van eisen van de gemeente Dordrecht en het aan de hand daarvan op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte.

Beplanting

- › inheemse boomsoorten met hoge kroon, passend bij de ecologische zone van de Smitsweg
- › diverse boomsoorten op losse wijze ingeplant, aansluitend aan parken
- › openbare parkeervakken opnemen in groene zone met beplanting en bomen

Erfafscheidingen

- › erfafscheidingen aan de openbare ruimte in de vorm van groene erfafscheidingen
- › grondwal t.p.v. erfafscheidingen met de groenstroken van de bomenlaan
- › geen erfafscheiding noodzakelijk aan zijde Smitsweg door inrichting ecologische zone

Verharding

- › bestrating wordt uitgevoerd in duurzame, gebakken materialisering, aansluitend bij architectuur
- › geen trottoirs, bestrating uitgevoerd in één vlak tot erfgrans met kavels

Parkeren

- › openbare parkeervakken aan drie zijden voorzien van middelhoge beplanting

Bijzondere elementen

- › entree-element ter plaatse van toegang hof met verlichting en 'hofnaam', vormgeving, detaillering en materialisering afgestemd op overige bebouwing
- › bruggen als ontsluiting naar Smitsweg uitgevoerd in een duurzame, hoogwaardige materialisering
- › verlichting, straatnaam- en verkeersborden plaatsen op weloverwogen posities en bij voorkeur combineren op één mast

Deel A • De Hofjes • toetsingscriteria

Stedenbouwkundige aspecten

Woningtype (zie plankaart op blad 27)

- › vrijstaand met aangebouwde garage/berging (type A1)
- › geschakeld met aangebouwde garage/berging (type A2)

Maatvoering

- › vloerpeil begane grond t.p.v. de voorgevel/entree = 0.000, op vaste hoogte t.o.v. NAP
- › de bouwhoogten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan
- › rooilijnen conform bestemmingsplan en kavelpaspoort
- › de supervisor zal t.b.v. een goede coördinatie alle aan hem voorgelegde plannen op de plankaart verwerken

Bebouwingsvlak

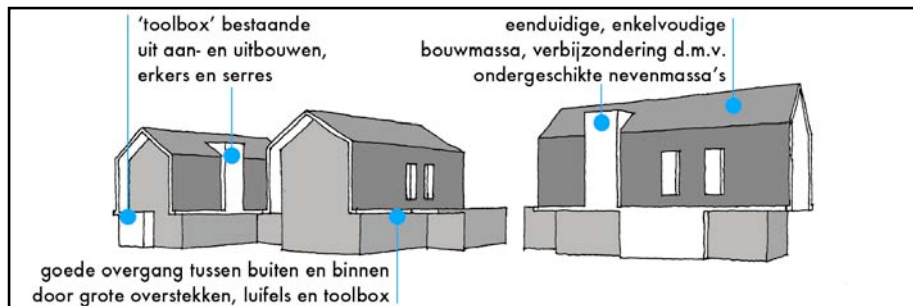
- › het bebouwingsvlak is het deel van de kavel waarbinnen gebouwd mag worden, zie kavelpaspoort / luifels, overstekken e.d. mogen buiten het bebouwingsvlak vallen

Dakvorm

- › als uitgangspunt voor de dakrichting geldt het kappenplan
- › hoofdmassa: mansardedak met verticale vlakken of zadeldak / dakhelling = 40°-50°
- › nevenmassa: plat dak (alle aan- en opbouwen, incl. eventuele dakkapellen en luifels)
- › wolfseinden en piramide- en schilddaken zijn niet toegestaan

Parkeren

- › minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, lengte oprijlaan conform bestemmingsplan



Mogelijke verbeelding van het karakter

Architectonische aspecten

Karakter

- › traditionele architectuur eigentijds vormgegeven
- › ingetogen vormgeving met nadruk op (slanke en fijne) detaillering
- › materialen met een natuurlijke uitstraling / duurzame, mooi verouderende materialen
- › goede overgang tussen buiten en binnen / goede relatie tussen hof en woning
- › herkenbare, enkelvoudige bouwmassa, verbijzondering d.m.v. ondergeschikte nevenmassa's (aan- en uitbouwen, balkons en loggia's, erkers en serres)
- › hoofd- en nevenmassa vormen een samenhangende totaalcompositie, waarbij de hoofdmassa duidelijk herkenbaar blijft
- › duidelijk verticale geleiding in gevel
- › dakvlakken bepalen meer het beeld dan gevels, dit wordt versterkt door het toepassen van grote overstekken t.p.v. kopgevels
- › gevel met diversiteit/verscheidenheid: plastic in gevel aanbrengen door toepassing van gevelopeningen met diepe negge, opgelegde kozijnen, serres, balkons of luifels

Materiaalgebruik/Kleurstelling

Type A1 en A2

- › gevels: baksteen / conform pallet: A, B, C of D voor alle bouwdelen
- › gevelaccenten: baksteen / conform pallet: D of E (max. 30%) of afwijkend verband/textuur / dekkend geschilderde houten delen of hoogwaardige duurzame beplating kunnen zeer incidenteel worden toegepast / ingetogen kleuren als overig schilderwerk
- › kozijnen: hout / geschilderd in DK01 of DK39
- › deuren: hout / bij voorkeur met glasopening / geschilderd in één van de geselecteerde Dordse kleuren
- › ramen: hout/aluminium / geschilderd in DK01, DK16, DK39, DK41
- › roeden zijn niet toegestaan
- › garagedeuren: metaal of hout / geschilderd of gepoedercoat in DK24, DK26, DK27, DK39, DK41, DK45, DK50
- › dakgoten: getimmerde of geïntegreerde dakgoten / geschilderd in DK01 of DK39
- › boeidelen: boeidelen aan de hoofdmassa komen in principe niet voor
- › dakbedekking: keramische pannen conform pallet rood gevlamd (herfst i.c.m. baksteen C, D) of antraciet (leikleur i.c.m. baksteen A, B, C, D)
- › raamdorpels: natuur- of kunststeen of beton (antraciet of lichtgrijs)

Deel B • Het Tuindorp [wonen met een dorpskarakter]

12. TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED B • HET TUINDORP

Bij het Tuindorp wordt gestreefd naar een landelijk, gecultiveerd karakter. De bebouwing in deze zone heeft een hogere dichtheid. De woningen hebben een eenduidige hoofdmassa. Diversiteit wordt verkregen door de verscheidenheid aan woningtypes en door te werken met zorgvuldig ontworpen toevoegingen, een zogenaamde 'toolbox' (als ontwerpinstrument voor architect en optie voor koper). Algemeen uitgangspunt is dat de privé tuinen en de woningen in architectonische zin 'de hoek om gaan'. Helemaal gesloten kopgevels komen daarmee aan de openbare ruimte niet voor. De rijwoningen met een kopgevel aan de Kil krijgen hier een duidelijke beëindiging. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven stedenbouwkundige accenten worden de woningen geaccentueerd door toevoeging van een nevenmassa of een hoogteaccent (van grotere schaal/impact dan de 'toolbox'). Woningentrees zullen, als dat stedenbouwkundig gezien logisch is, op de kop van de woning of het blok worden geplaatst of er zal op een andere wijze in een relatie tussen de woning en de buitenruimte worden voorzien.

De architectuur speelt een belangrijke rol bij de identiteit van de straat. In deze zone worden bomenlanen ingericht met bomen van eenzelfde soort en in stramien. Binnen de verkaveling in het Tuindorp worden voornamelijk vijf verschillende typen onderscheiden. Er is onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- ▶ Rijwoningen
- ▶ Twee-onder-een-kap woningen
- ▶ Bijzondere twee-onder-een-kap woningen en geschakelde woningen
- ▶ Drive-in-woningen in de noord-westelijk knik van de randbebouwing
- ▶ Geschakelde woningen

De verdeling is flexibel door een vaste diepte van de bouwvelden. Hierdoor kunnen gesloten rijen worden afgewisseld met meer open twee-onder-één-kap-woningen. Alle typen hebben een voortuin van minimaal twee of drie meter (zie bestemmingsplan) met een al dan niet terugliggende entreezone. Voor de voor dit deelgebied gestelde voorwaarden wordt verwezen naar de toetsingscriteria.



Twee-onder-een-kap-woningen asymmetrisch uitvoeren



Duidelijke beëindiging van bouwblokken



Verticale geleding in geve t.p.v. entreeaan en rondom centrum



Gevelwanden met toepassing van plastic (terugliggende en uitkragende kozijnen, erkers, luifels)



Goede relatie tussen buiten en binnen (entree, luifels en overstekten en straatgerichte ruimten)

Deel B • Het Tuindorp • toetsingscriteria

Algemeen

Karakter

- › tuindorpkarakter
- › kleinschaligheid en sterke samenhang
- › vrijstaande, geschakelde, twee-onder-eenkap- en rijwoningen
- › wonen in een groen tuindorp met een doorgaande kil
- › daken en gevelwanden beïnvloeden samen het beeld
- › afwijkende bebouwing aan entreelanen en rondom centrum: gevelwanden zijn hier meer bepalend dan in overig delen
- › voortuinen gaan de hoek om
- › specifieke beëindiging van bouwblokken met accenten op stedenbouwkundige posities
- › geen blinde gevels aan de openbare ruimte: hoekwoningen oriënteren zich met twee zijden op de openbare ruimte



Zorgvuldig vorm gegeven en gedetailleerde erfafscheidingen en bergingen vormen een eenheid

Buitenruimte

Algemeen

- › voor de inrichting van de buitenruimte wordt verwezen naar het programma van eisen van de gemeente Dordrecht en het aan de hand daarvan op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte

Bepanting

- › bomenlanen van inheemse boomsoorten met hoge kroon
- › bomen in stramien
- › rietvegetatie aan minimaal één zijde van de kil

Erfafscheidingen

- › erfafscheidingen aan de openbare ruimte vormen een eenheid met de steenachtige bebouwing of de houten bergingen
- › erfafscheidingen van de voortuin als lage tuinmuren of in de vorm van (beuk)hagen

Verharding

- › bestrating wordt uitgevoerd in duurzame, gebakken materialisering, aansluitend bij architectuur

Parkeren

- › parkeren op binnengebieden of op eigen terrein (t.p.v. carport/garage)
- › indien in garage is voorzien dan geldt in principe dat minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien

Bijzondere elementen

- › de kil met rietvegetatie in de doorgaande groenstrook
- › bruggen als over de kil uitgevoerd in een duurzame, hoogwaardige materialisering beeldbepalende en structurerende bomenlanen
- › glasbakken bij voorkeur ondergronds of in de materialisering aansluitend bij de architectuur
- › speelvoorzieningen kinderen met eenvoudige en rustige uitstraling
- › verlichting, straatnaam- en verkeersborden plaatsen op weloverwogen posities en bij voorkeur combineren op één mast

Deel B • Het Tuindorp • toetsingscriteria

Stedenbouwkundige aspecten

Woningtype (zie plankaart op blad 27)

- › vrijstaande woningen met aangebouwde garage (type B1)
- › 2-onder-1-kapwoningen en geschakelde woningen (type B2a, B2b)
- › 2-onder-1-kapwoningen (type B3)
- › rijwoningen (B4a, B4b)
- › drive-in-woningen (B5)

Maatvoering

- › vloerpeil begane grond t.p.v. de voorgevel/entree = 0.000, op vaste hoogte t.o.v. NAP
- › de bouwhoogte regeling is vastgelegd in het bestemmingsplan
- › rooilijnen conform bestemmingsplan
- › de supervisor zal ten behoeve van een goede coördinatie alle aan hem voorgelegde plannen op de plankaart verwerken

Bebouwingsvlak

- › het bebouwingsvlak is het deel van de kavel waarbinnen gebouwd mag worden, zie bestemmingsplan / luifels, overstekten e.d. mogen buiten het bebouwingsvlak vallen

Dakvorm

- › als uitgangspunt voor de dakrichting geldt het kappenplan
- › hoofdmassa B1: mansardekap met verticale dakvlakken of eventueel zadeldak, beiden haaks op de richting van de straat / dakhelling = 40°-50°
- › hoofdmassa B2: zadeldak of lessenaarsdak haaks op de richting van de straat of een compositie van woningen met diverse dakvormen: zadeldak haaks op en evenwijdig aan straat en combinatie van beiden (samengestelde kap) / dakhelling = 35°-50°
- › hoofdmassa B3: zadeldak evenwijdig aan de straat / dakhelling = 35°-50°
- › hoofdmassa B4: zadeldak en/of mansardekap met verticale dakvlakken evenwijdig aan de straat / dakhelling = 35°-50°
- › hoofdmassa B5: platdak of lessenaarsdak / dakhelling = 0°-30°
- › nevenmassa: alle aan- en opbouwen voorzien van een plat dak (incl. dakkapellen en luifels)

Overige uitgangspunten

- › op de op het kappenplan en plankaart aangegeven punten (*) de bouwblokken/woningen een stedenbouwkundig accent geven door vormgeving van de hoofdmassa of door toepassing van een nevenmassa
- › bij de rijwoningen aan de entreelaan en rond het centrum (B4a) is de gevel meer beeldbepalend dan bij de overige rijwoningen (B4b)
- › duidelijke opbouw in entreelaan van bepalend dak naar bepalende gevelwand

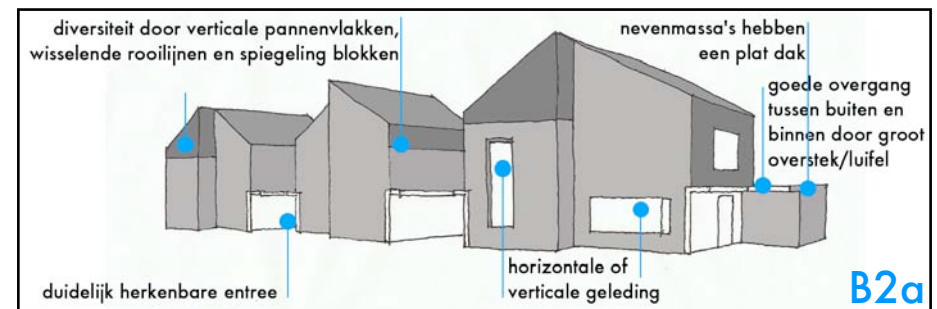
Architectonische aspecten

Karakter

- › traditionele architectuur eigentijds vormgegeven
- › ingetogen vormgeving met nadruk op (slanke en fijne) detaillering
- › materialen met een natuurlijke uitstraling / duurzame, mooi verouderende materialen
- › goede overgang tussen buiten en binnen / relatie tussen openbare ruimte en woning / woonruimte straatgericht
- › eenduidige, enkelvoudige bouwmassa, verbijzondering t.p.v. stedenbouwkundige accenten en/of rijbeëindigingen d.m.v. ondergeschikte nevenmassa's ('toolbox' bestaande uit aan- en uitbouwen, erkers en serres) of wisselende goothoogten
- › hoofd- en nevenmassa vormen een samenhangende totaalcompositie, waarbij de hoofdmassa duidelijk herkenbaar blijft
- › hoekwoningen zijn tweezijdig op de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd / relatie tussen de woning en de openbare ruimte versterken door bijvoorbeeld gevelopening(en) vanuit woonruimte of woningentree in zijgevel
- › gevel met diversiteit/verscheidenheid: plastic in gevel aanbrengen door toepassing van gevelopeningen met diepe negge, opgelegde kozijnen, serres, balkons of luifels

Specifiek karakter woningtypen

- › sculpturale vormgeving 2-onder-1-kapwoningen en geschakelde woningen (type B2a, B2b) versterken door verspringende rooilijnen, wisselende verticale pannenvlakken, asymmetrie (bv. spiegeling blokken) of compositie van diverse kapvormen
- › beide woningen van 2-onder-1-kapwoningen (B2a, B3) hebben geen identiek gevelbeeld (asymmetrische geleiding bouwmassa)
- › 2-onder-1-kapwoningen (B2a, B3) zijn georiënteerd op de straat en hebben geen blinde zijgevel
- › rijwoningen B4a met verticale geleiding in gevel / overige bouwblokken/woningen duidelijke keuze voor verticale of horizontale geleiding



Mogelijke verbeelding van het karakter

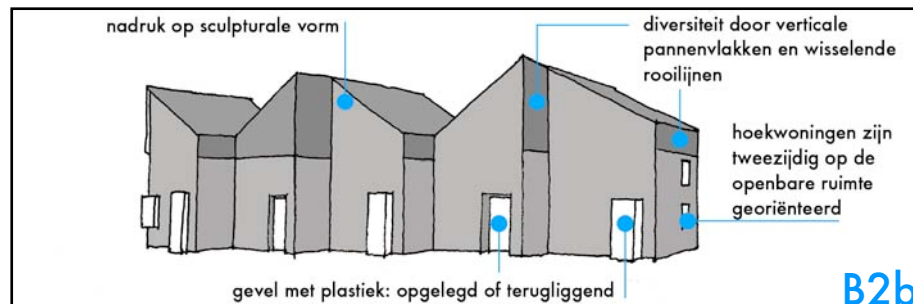
Deel B • Het Tuindorp • toetsingscriteria

Materiaalgebruik/Kleurstelling

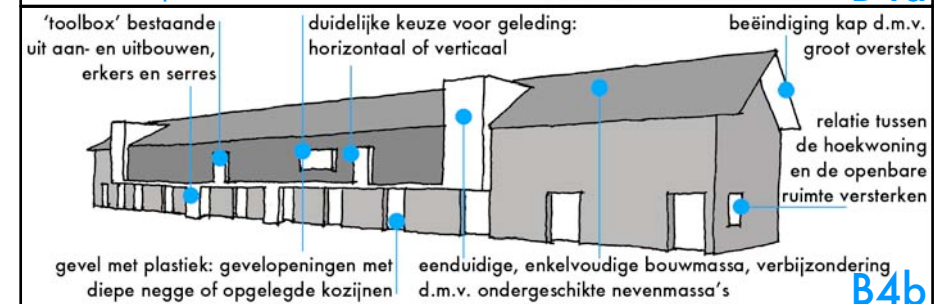
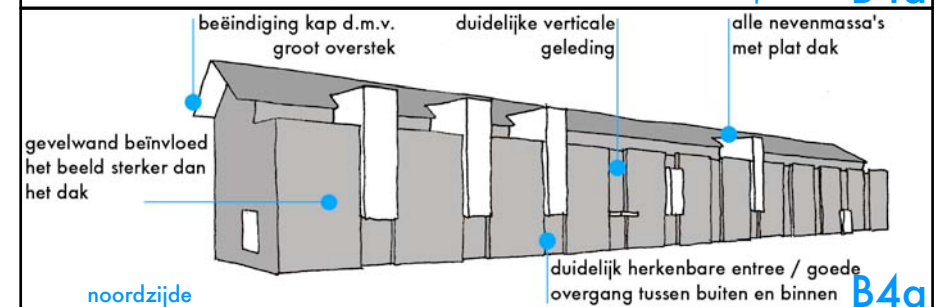
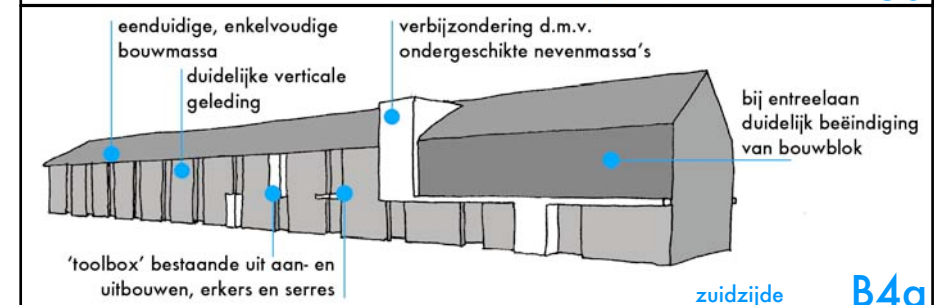
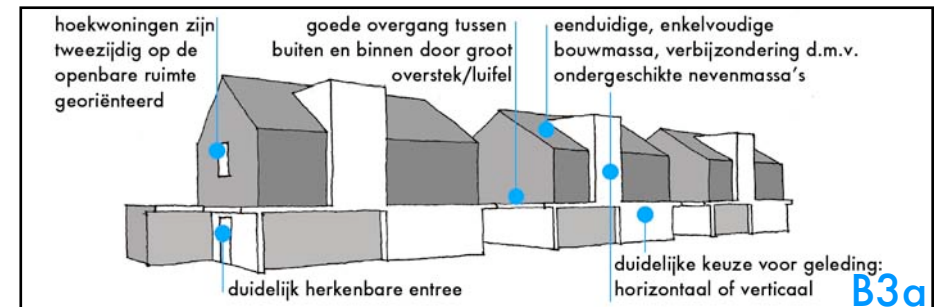
- gevels: baksteen / conform pallet: A, B of C
- gevelaccenten: baksteen / conform pallet: D of E (max. 30%) of afwijkend verband/ textuur / dekkend geschilderde houten delen of hoogwaardige duurzame beplating kunnen zeer incidenteel worden toegepast / ingetogen kleuren passend bij overig schilderwerk (geen accentkleuren)
- kozijnen: hout / geschilderd in DK01 of DK39
- deuren: hout / bij voorkeur met glasopening / geschilderd in één van de geselecteerde Dordtse kleuren
- ramen: hout/aluminium / geschilderd in DK01, DK16, DK39 of DK41
- roeden zijn niet toegestaan
- garagedeuren: metaal of hout / geschilderd of gepoedercoat in DK24, DK26, DK27, DK39, DK41, DK45 of DK50
- dakgoten: getimmerde dakgoten / geschilderd in DK01
- boeidelen: boeidelen aan de hoofdmassa komen in principe niet voor
- dakbedekking: vlakke keramische pannen rood gevlamd (herfst i.c.m. baksteen C) of antraciet (leikleur i.c.m. baksteen A, B of C), ook voor de verticale dakvlakken/gevelde-
len
- raamdorpels: beton, natuur- of kunststeen (antraciet of lichtgrijs)

Bijzondere elementen

- het huisnummer en het buitenarmatuur t.p.v. de voordeur dienen in het ontwerp meegenomen te zijn en een eenduidige vormgeving/materialisering te hebben voor het hele deelgebied



Mogelijke verbeelding van het karakter



Deel C • Centrale bebouwing [wonen in het hart van de wijk]

13. TYPING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED C • CENTRALE BEBOUWING

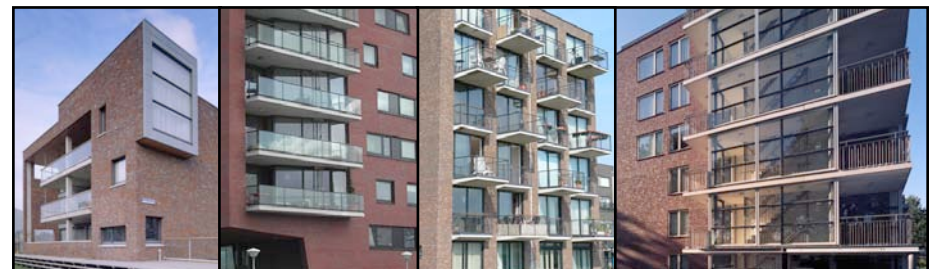
Binnen de nieuwe wijk neemt de centrale bebouwing een belangrijke positie in. Het cluster van gestapelde appartementen en stadswoningen is door de afwijkende gebouwhoogte en de meer stoere sculpturale verschijningsvorm een oriëntatiepunt voor bewoners en bezoekers. Het ligt prominent aan het einde van de entreelaan, waar de Kil zich verbreedt en om de bebouwing heen meandert. De architectuur wijkt hierdoor per definitie af van die van de omliggende eengezinswoningen. Daarom dient het gebouw zich, in kleur- en materiaalgebruik, tot op zekere hoogte te voegen naar zijn omgeving. De speel- en ontmoetingsplekken rondom het complex vormen een waardevolle voorziening voor de bewoners van de wijk en dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp.

De bouwblokken worden in principe deels geplaatst op een dek met parkeerruimte voor de bewoners. De woningen sluiten zowel op het omliggende terrein, als op het hoger gelegen dek aan. De parkeergarage is vanuit de wijk zo min mogelijk zichtbaar. De levendigheid en de woonkwaliteit op het maaiveld kan worden bevorderd door hier aan het wonen gerelateerde functies, als kleine werkruimten en ateliers, te voorzien.

In de uitwerking van het plan zal bijzondere aandacht besteed moeten worden aan de sculpturale kwaliteit, de volumeopbouw en de compositie. Door de bouwhoogte zal de centrumbebouwing beeldbepalend zijn voor de contour van de nieuwe wijk. De toegangen tot het verhoogde dek (trappartijen en hellingbanen) dienen qua maat en schaal goed aan te sluiten op de wijk; zichtlijnen en looproutes sluiten daarbij logisch aan op die in de directe omgeving. De bouwblokken dienen geleed te worden door transparante verticale elementen (trappenhuizen en liften) of verschillen in de bouwhoogten. Hierdoor wordt de grotere maat van de bouwblokken opgedeeld en sluit deze beter aan bij de schaal van de wijk.

Het verhoogde binnengebied moet een intiem en prettig verblijfsklimaat krijgen met een goede ruimtelijke kwaliteit. De overgang tussen het (semi-)openbare gebied en de buitenruimten van de woningen dient daarbij mee ontworpen te worden door de architect. Galerijen, balkons en dakterrassen aan de buiten- en binnenzijde van de blokken bepalen sterk het beeld. Ze dienen daarom de betekenis en uitstraling van de architectuur van de blokken te versterken en een onderdeel te vormen van het grotere geheel. De kwaliteit en positionering van de in- en uitgang van de parkeergarage behoeft ook bijzondere aandacht. Op de hoeken van de blokken kunnen bijzondere woningen worden gerealiseerd, wellicht gecombineerd met een ruimte voor een bedrijf aan huis.

De voor dit deelgebied gestelde voorwaarden zijn vermeld in de toetsingscriteria.



Referenties woningtypes in deelgebied 'centrale bebouwing'.

Deel C • Centrale bebouwing • toetsingscriteria

Algemeen

Karakter

- › oriëntatiepunt in de wijk
- › gestapelde appartementen en stadswoningen
- › ontmoetingsplek voor de wijk met bij voorkeur ook andere functies dan woonfunctie
- › ligging in groengebied en aan kil
- › besloten (verhoogde) binnengebieden

Buitenruimte

Algemeen

- › voor de inrichting van de buitenruimte wordt verwezen naar het programma van eisen van de gemeente Dordrecht en het aan de hand daarvan op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte

Bepanting

- › bepanting in het binnenterrein (op of door het dek)

Erfafscheidingen

- › de eventuele voortuinen op het maaiveld hebben een erfafscheiding in de vorm van (beuk)hagen
- › de erfafscheidingen in het binnengebied zijn onderdeel van de architectuur van het bouwblok

Verharding

- › bestrating (incl. afwerking binnenterrein) wordt uitgevoerd in duurzame en hoogwaardige materialisering, aansluitend bij architectuur

Parkeren

- › parkeren in gemeenschappelijke parkeergarage onder binnenterrein/bouwblok
- › bijzondere aandacht voor vormgeving entree parkeergarage
- › de sociale veiligheid verdient bijzonder aandacht

Bijzondere elementen

- › het centrum is de centrale ontmoetingsplek voor de wijk met recreatieve functie
- › verhoogd toegankelijk binnenterrein op parkeerdek / trappen, hellingbanen en afscheidingen zijn onderdeel van de architectuur
- › de kil met rietvegetatie in de doorgaande groenstrook
- › eventuele bruggen over de kil uitgevoerd in een duurzame, hoogwaardige materialisering aansluitend bij de architectuur
- › glasbakken bij voorkeur ondergronds of in de materialisering van de architectuur
- › speelvoorzieningen kinderen met eenvoudige en rustige uitstraling
- › verlichting, straatnaam- en verkeersborden plaatsen op weloverwogen posities en bij voorkeur combineren op één mast

Deel C • Centrale bebouwing • toetsingscriteria

Stedenbouwkundige aspecten

Woningtype

- › stadswoningen (C1)
- › gestapelde appartementen (C2)

Maatvoering

- › vloerpeil deels afwijkend van andere bebouwing (t.g.v. verhoogd parkeerdek) / aan- en ontsluiting op zowel maaiveld als binnengebied
- › de bouwhoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan

Bebouwingsvlak

- › het bebouwingsvlak is het deel van de kavel waarbinnen gebouwd mag worden, zie bestemmingsplan

Dakvorm

- › platte daken

Architectonische aspecten

Karakter

- › uitgesproken robuuste, eigentijdse vormgeving met nadruk op sculpturale vorm (variërende bouwhoogten) en plastic
- › materialen met een natuurlijke uitstraling / duurzame, mooi verouderende materialen
- › goede overgang tussen buiten en binnengebied / relatie tussen openbare ruimte (binnen- en buitengebied) en woning
- › verschillende massa's en bouwblokken vormen een samenhangende totaalcompositie
- › duidelijke keuze voor geleiding: horizontaal of verticaal
- › gevel met diversiteit/verscheidenheid: plastic in gevel aanbrengen door toepassing van gevelopeningen met diepe negge, opgelegde kozijnen, serres en balkons
- › grote bouwmassa geleden door plastic, bouwhoogten of verticale ontsluitingen
- › alzijdige oriëntatie, heldere toegang/ontsluiting (aansluiten op zichtlijnen/routes)

Materiaalgebruik/Kleurstelling

- › gevels aan buitenzijde: baksteen / conform pallet: D voor alle bouwdelen
- › gevels aan binnenzijde: baksteen / conform pallet: D of E voor alle bouwdelen of hoogwaardige duurzame beplating (met een blinde verankering)
- › gevelaccenten: baksteen / in witte kleur (max. 25%) of afwijkend verband/textuur / keramische pannen, zinken bekleding of hoogwaardige duurzame beplating kunnen incidenteel worden toegepast
- › kozijnen: hout / geschilderd in DK01 of DK39
- › deuren: hout / bij voorkeur met glasopening / geschilderd in één van de geselecteerde Dordtse kleuren
- › ramen: hout/aluminium / geschilderd in DK01, DK16, DK39 of DK41
- › roeden zijn niet toegestaan
- › boeidelen: boeidelen en windveren komen in principe niet voor, de voorkeur gaat uit naar over een overstek, kantpannen of trim/kraal direct op het gevelmateriaal
- › raamdorpels: beton, natuur- of kunststeen (antraciet of lichtgrijs)

Bijzondere elementen

- › toegangen/entrees binnengebied en parkeergarage / schaal aansluitend op omliggende bebouwing
- › de begane grond is deels uitgevoerd met een hogere verdiepingshoogte
- › geïntegreerde speel- en ontmoetingsplekken in intiem binnengebied en groen buitengebied
- › duidelijk herkenbare (en verlichte) entrees van woningen en ontsluitingen

Deel D • Patio's in het groen [wonen aan een omsloten tuin]

14. TYPERING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED D • PATIO'S IN HET GROEN

Centraal in het plangebied ontstaat een zone met een opvallend karakter, dat afwijkt van de omringende woonvelden. De patiowoning of 'woning met omsloten tuin' kent veel privacy. Karakteristiek voor het beeld zijn de lage gevels, de tuinmuren en schermen van verschillende hoogten, die zich als coulissen manifesteren.

T.p.v. de patiowoningen aan de Kil (D1) ontstaat een open zone binnen het redelijk dichtbebouwde plangebied. De woningen zijn geschikt voor bijvoorbeeld 'actieve 55-plussers'. Door de grote diepte van de kavels ontstaat er aan de oostzijde een voortuin die, in combinatie met de lage bebouwing, het open groene karakter versterkt. De waterloop met flauwe oevers en riet aan de westzijde sluit aan bij deze openheid. Boven de doorgaande muren en horizontale stroken/pergola's steken de beeldbepalende naar het zuiden gerichte opbouwen. De transparantie van deze opbouwen versterkt de relatie van wijk naar woning en vice versa. Aan de westzijde richten de woningen zicht op de kil.

Voor de voor dit deelgebied gestelde voorwaarden wordt verwezen naar de toetsingscriteria.



Referenties woningtypes in deelgebied 'Patio's in het Groen'.

Deel D • Patio's in het groen • toetsingscriteria

Algemeen

Karakter

- › open en groen karakter met de omsloten tuinen ('Hortus Conclusus')
- › kleinschaligheid en sterke samenhang/eenheid
- › wonen aan de patio en deels omsloten tuin met uitzicht op het groengebied met de doorgaande kil
- › ligging aan en relatie met het park/landschap
- › tuinmuren en gevelwanden beïnvloeden samen het beeld
- › geen blinde gevels aan de openbare ruimte: hoekwoningen oriënteren zich met twee zijden op de openbare ruimte / tuinmuren variëren in hoogte en geven doorzicht (cou-lissen)

Buitenruimte

Algemeen

- › voor de inrichting van de buitenruimte wordt verwezen naar het programma van eisen van de gemeente Dordrecht en het aan de hand daarvan op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte

Beplanting

- › bomenlanen van inheemse boomsoorten met hoge kroon en onderbeplanting
- › bomen in stramien
- › rietvegetatie aan minimaal één zijde van de kil

Erfafscheidingen

- › erfafscheidingen aan de openbare ruimte vormen een eenheid met de steenachtige bebouwing
- › erfafscheidingen aan de straat in de vorm van (beuk)hagen of metalen hekwerken geschikt voor klimbeplanting
- › eventuele bergingen en opstelruimtes voor GFT-containers zijn onderdeel (van de vormgeving) van de erfafscheidingen

Verharding

- › bestrating wordt uitgevoerd in een duurzame en gebakken materialisering, aansluitend bij architectuur

Parkeren

- › parkeren op eigen terrein / minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Bijzondere elementen

- › de kil met rietvegetatie in de doorgaande groenstrook
- › eventuele bruggen over de kil uitgevoerd in een duurzame, hoogwaardige materialisering aansluitend bij de sfeer van de ecologische zone
- › beeldbepalende en structurerende bomenlanen
- › glasbakken bij voorkeur ondergronds of aansluitend bij de materialisering van de architectuur
- › speelvoorzieningen kinderen met eenvoudige en rustige uitstraling
- › verlichting, straatnaam- en verkeersborden plaatsen op weloverwogen posities en bij voorkeur combineren op één mast

Deel D • Patio's in het groen • toetsingscriteria

Stedenbouwkundige aspecten

Woningtype (zie plankaart op blad 27)

- › patiowoningen (D1)

Maatvoering

- › vloerpeil begane grond = 0.000, op vaste hoogte t.o.v. NAP
- › de bouwhoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan
- › rooilijnen conform bestemmingsplan

Bebouwingsvlak

- › het bebouwingsvlak is het deel van de kavel waarbinnen gebouwd mag worden, zie bestemmingsplan
- › luifels, overstekken e.d. mogen buiten het bebouwingsvlak vallen

Dakvorm

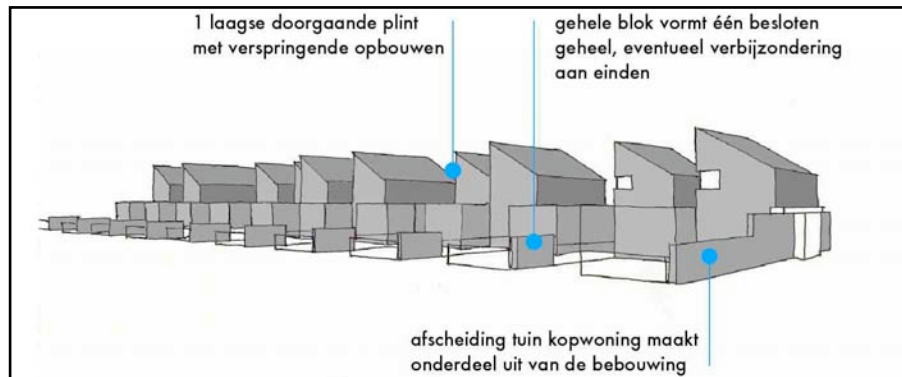
- › de eenlaagse basis voorzien van een plat dak
- › de opbouw uitvoeren met een platdak, zadeldak, lessenaarsdak of knikdak met verticale vlakken / dakhelling = 0°-30°
- › dakkapellen komen niet voor

Parkeren

- › minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, oprijlaan min. 10m.

Erfafscheidingen

- › erfafscheidingen aan de openbare ruimte in de vorm van tuinmuren



Mogelijke verbeelding van het karakter

Architectonische aspecten

Karakter

- › ingetogen sculpturale vormgeving met plastische gevels
- › materialen met een natuurlijke uitstraling / duurzame, mooi verouderende materialen
- › massa opgebouwd uit doorgaande plint (eenlaags) en vrijstaande boven/opbouwen
- › woningen zijn georiënteerd op de kil en hebben geen blinde kopgevel (bij voorkeur gevelopeningen de hoek om) / relatie tussen openbare ruimte en woning door naar de kil gerichte woonruimten en terrassen/tuinen
- › tuinmuren, aan- en uitbouwen vormen één geheel met de plint

Materiaalgebruik/Kleurstelling

- › gevels: baksteen / conform pallet: C of D voor alle bouwdelen
- › gevelaccenten: baksteen in ivoorwitte kleur (max. 25%) / gepatineerd zink (eventueel bovenbouw in bijzonder materialisering)
- › kozijnen: hout / geschilderd in DK39 of DK01
- › deuren: hout / geschilderd in één van de geselecteerde Dordtse kleuren
- › ramen: hout/aluminium / geschilderd in DK01, DK16, DK39 of DK41
- › (roeden zijn niet toegestaan)
- › garagedeuren: hout of metaal / geschilderd of gepoedercoat in DK24, DK26, DK27, DK39, DK41, DK45, DK50
- › dakgoten: getimmerde dakgoten / geschilderd in middengrijs DK39 of DK01
- › boeidelen: boeidelen en windveren zijn niet toegestaan
- › dakbedekking hellende daken: vlakke keramische pannen antraciet (leikleur) of gepatineerd zink
- › raamdorpels: beton, natuur- of kunststeen (antraciet of lichtgrijs)

Bijzonder elementen

- › duidelijk herkenbare steenachtige 'plint' van bebouwing en tuinmuren met vrijstaande sculpturale opbouwen

Deel E • De Zuidlob [wonen in de polder]

15. TYPING & TOETSINGSKADER DEELGEBIED E • DE ZUIDLOB

Het karakter van dit gebied met vrijstaande woningen wordt bepaald door de ligging in het polderlandschap. Wonen op de rand van Dordrecht en het buitengebied. In dit deel van het plangebied is dan ook het oorspronkelijke landschap bepalend voor de gewenste beeldkwaliteit. Het plangebied is verdeeld in een aantal kleine gehuchten. Vanaf de Wioldrechtse Zeedijk is het dakenlandschap van de vrijstaande woningen goed waarneembaar.

De woningen hebben bijvoorkeur een een zadeldak of mansardekap met verticale vlakken. Uit- en aanbouwen hebben een lessenaarsdak of plat dak met dakoverstek of tot aan de daktrim/rand doorlopende gevel of pui. Extra aandacht wordt gevraagd voor de kwaliteit van de erfafscheidingen in de vorm van ruige (beuk)hagen. De woningen zijn met name georiënteerd op het eigen kavel en de omliggende landschapselementen. Een deel van de percelen wordt uitgegeven als vrije kavel.

Voor de voor dit deelgebied gestelde spelregels wordt verwezen naar de toetsingscriteria en het kavelpaspoort

Voor de bebouwing van de bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap gelden dezelfde uitgangspunten. Voor ieder kavel zal in samenwerking met de supervisor een zogenaamd kavelpaspoort worden opgesteld.



Referenties woningtypes in deelgebied 'De Zuidlob'.

Deel E • De Zuidlob • toetsingscriteria

Algemeen

Karakter

- › gehuchten in het polderlandschap
- › ruige hagen of rietranden vormen de erfafscheidingen
- › vrijstaande woningen
- › wonen op een verhoogd bouwveld, in de luwte van de dijk of de geluidswallen
- › daken beïnvloeden het beeld sterker dan gevelwanden

Buitenruimte

Algemeen

- › voor de inrichting van de buitenruimte wordt verwezen naar het programma van eisen van de gemeente Dordrecht en het aan de hand daarvan opgestelde inrichtingsplan voor de buitenruimte

Beplanting

- › inheemse boomsoorten, passend in het polderlandschap
- › diverse boomsoorten op losse wijze ingeplant, aansluitend aan beplanting op dijk

Erfafscheidingen

- › alle erfafscheidingen in de vorm van groene erfafscheidingen

Verharding

- › bestrating wordt uitgevoerd in duurzame, gebakken materialisering, aansluitend bij architectuur
- › geen trottoirs, bestrating uitgevoerd in één vlak tot erfgrens met kavels

Parkeren

- › openbare parkeervakken opnemen in de bestrating

Bijzondere elementen

- › straatnaam- en verkeersborden plaatsen op weloverwogen posities en bij voorkeur combineren op één mast



Gehuchten in de polder, omgeven door ruige, groene hagen

Deel E • De Zuidlob • toetsingscriteria

Stedenbouwkundige aspecten

Woningtype (zie plankaart op blad 27)

- › vrijstaand met aangebouwde garage/berging (type E)

Maatvoering

- › vloerpeil begane grond t.p.v. de voorgevel/entree = 0.000
- › de bouwhoogten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan
- › rooilijnen conform bestemmingsplan en kavelpaspoort
- › de supervisor zal t.b.v. een goede coördinatie alle aan hem voorgelegde plannen op de plankaart verwerken

Bebouwingsvlak

- › het bebouwingsvlak is het deel van de kavel waarbinnen gebouwd mag worden, zie kavelpaspoort / luifels, overstekken e.d. mogen buiten het bebouwingsvlak vallen

Dakvorm

- › Als uitgangspunt voor de dakrichting geldt het kappenplan
- › hoofdmassa: zadeldak of mansardedak met verticale vlakken / dakhelling = 25°-35° of 50°-60°
- › nevenmassa: plat-, lessenaars- of zadeldak (alle aan- en opbouwen, incl. eventuele dakkapellen en luifels)
- › wolfseinden en piramide- en schilddaken zijn niet toegestaan

Parkeren

- › minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, lengte oprijlaan conform bestemmingsplan

Architectonische aspecten

Karakter

- › traditionele, regionale architectuur eigentijds vormgegeven
- › ingetogen vormgeving met nadruk op (slanke en fijne) detaillering
- › materialen met een natuurlijke uitstraling / duurzame, mooi verouderende materialen
- › herkenbare, enkelvoudige bouwmassa, verbijzondering d.m.v. ondergeschikte nevenmassa's (aan- en uitbouwen, balkons en loggia's, erkers en serres)
- › hoofd- en nevenmassa vormen een samenhangende totaalcompositie, waarbij de hoofdmassa duidelijk herkenbaar blijft
- › duidelijk verticale of horizontale geleding in gevel
- › dakvlakken bepalen meer het beeld dan gevels (dit wordt versterkt door het toepassen van grote overstekken of verticale dakvlakken) of daken en gevels lopen door materialisering of detaillering in elkaar over
- › gevel met diversiteit/verscheidenheid: plastic in gevel aanbrengen door toepassing van gevelopeningen met diepe negge, opgelegde kozijnen, serres, balkons of luifels

Materiaalgebruik/Kleurstelling

Type E

- › gevels: baksteen / conform pallet: A, B, C, D of E / dekkend geschilderde houten delen of hoogwaardige duurzame beplating (ingetogen kleuren als overig schilderwerk) / gekeimde baksteen
- › gevelaccenten: baksteen / conform pallet: C, D of E (max. 30%) of afwijkend verband/textuur / dekkend geschilderde houten delen of hoogwaardige duurzame beplating / ingetogen kleuren als overig schilderwerk
- › kozijnen: hout / geschilderd in DK01 of DK39
- › deuren: hout / bij voorkeur met glasopening / geschilderd in één van de geselecteerde Dordtse kleuren
- › ramen: hout/aluminium / geschilderd in DK01, DK16, DK39, DK41
- › roeden zijn niet toegestaan
- › garagedeuren: metaal of hout / geschilderd of gepoedercoat in DK24, DK26, DK27, DK39, DK41, DK45, DK50
- › dakgoten: getimmerde of geïntegreerde dakgoten / geschilderd in DK01 of DK39
- › boeidelen: boeidelen aan de hoofdmassa komen in principe niet voor
- › dakbedekking: vlakke keramische pannen conform pallet rood gevlamd (herfst i.c.m. baksteen C, D, E) of antraciet (leikleur i.c.m. baksteen A, B, C, D), gepatineerd zink of duurzame vezelcement beplating/leien
- › raamdorpels: beton, natuur- of kunststeen (antraciet of lichtgrijs)

WONINGTYPES

m.b.t. voorwaarden beeldkwaliteit

- A1
- A2
- B1
- B2a
- B2b
- B3
- B4a
- B4b
- B5
- C1/C2
- D
- E

ZUIDLOB

GELUIDSWAL LANGS A16 / SPOOR

PARKZONE

KIL

ENTREELAAN

GELUIDSWAL + SCHERM LANGS N3

NOORD

SMITSWEG + ECOZONE