

Criteria gebiedstype Industriegebieden en bedrijfsterreinen

Inhoud

3 Basiscriteria	2
3.1 Basiscriteria	3
5 Gebiedsgerichte criteria	6
5.0 Inleiding gebiedsgerichte welstandscriteria	8
5.11 Industriegebieden- en bedrijfsterreinen	11

Leeswijzer

Dit pdf-document bevat een deel van de Welstandsnota – Gemeente Dordrecht, waarin de relevante toetsingscriteria staan, voor de door u aangegeven bouwlocatie. Daarnaast zijn de basiscriteria vermeld.

De welstandsnota van de gemeente Dordrecht is hier in zijn geheel te downloaden:

www.dordrecht.nl/welstandsnota





Basiscriteria 3

3.1 Basiscriteria

Elk nieuw gebouw of elke wijziging aan een gebouw in Dordrecht moet voldoen aan de basiscriteria. De Welstands- en Monumentencommissie gebruikt deze algemene criteria om te toetsen hoe het gebouw in zijn stedelijke of landelijke omgeving past en hoe het er op zichzelf uitziet. De commissie toetst of het bouwwerk wat de vorm, grootte en opbouw van de bouwmassa betreft past binnen de stedenbouwkundige structuur of het landschap, bij de omliggende gebouwen en in het openbaar gebied. De commissie toetst het bouwwerk zelf op compositie, uitdrukingskracht en het architectonisch ontwerp. Bij deze toets kijkt de commissie naar de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk, in het bijzonder de goede maatverhoudingen, opbouw, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik.

De gemeente heeft voor de verschillende gebiedstypes die voorkomen op het Eiland van Dordrecht de basiscriteria verder uitgewerkt naar gebiedscriteria. Als de gebiedscriteria voor een bepaalde locatie of bouwwerk niet te gebruiken zijn, toetst de Welstands- en Monumentencommissie aan de basiscriteria. Verspreid in de stad komen op beperkte schaal bouwwerken voor, zoals woonwagens, woonboten, civiele kunstwerken (tunnels en bruggen), GSM-masten, geluidschermen en kunst in de openbare ruimte. Dit soort objecten zijn niet specifiek voor een gebied. De Welstands- en Monumentencommissie toetst deze bouwwerken aan de basiscriteria.

Basiscriterium 1 / Relatie met de openbare ruimte

Elk nieuw bouwwerk levert een kwalitatieve bijdrage aan de stedelijke of landschappelijke ruimte. De eisen zijn hoger naarmate de betekenis van een bouwwerk of zijn omgeving toeneemt.

Gebouwen vormen de stad, gevels zijn niet alleen de begrenzingen van het interieur maar vormen ook de wanden van de openbare ruimte. Een bouwwerk dient dan ook een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de directe omgeving. Het bouwwerk heeft een relatie met de openbare ruimte, is niet naar binnen gekeerd of afgesloten van de openbare ruimte.

Bebouwing aan pleinen en langs belangrijke routes moet, vooral op de begane grond, een hoge ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en levendigheid hebben. De toets van de beeldkwaliteit voor gevels aan de openbare of collectieve ruimte is zwaarder dan voor gevels, die grenzen aan het privédoein.

Entrees naar parkeergarages, laad- en losvoorzieningen, afval- en materiaalopslag, technische installaties en andere utilitaire ruimten grenzend aan openbaar gebied krijgen een hoogwaardige vormgeving en mogen geen negatieve uitstraling hebben.

De scheiding tussen openbaar en privégebied moet duidelijk zijn. Erfscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, krijgen een vormgeving die bij de omgeving past, zijn van hoogwaardig materiaal en zorgvuldig gedetailleerd.

Basiscriterium 2 / Ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm

Elk nieuw bouwwerk heeft een eigen identiteit en is onderdeel van een groter geheel. Er moet daarom een evenwicht zijn tussen de identiteit van het gebouw en de samenhang met de bebouwing in zijn omgeving.

Het bouwwerk past voor wat betreft volume, maat, schaal en verschijningsvorm in zijn omgeving en levert een positieve bijdrage aan het bestaande stadsbeeld. Het bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur en heeft een architectuur die past bij zijn positie binnen deze structuur. Het gebouw is soms onderdeel van de continuïteit van de straatwand, soms is het vormgegeven als object. Daarmee houdt het gebouw afstand van omliggende bebouwing om bijvoorbeeld belangrijke doorzichten en zichtlijnen op waardevolle structuren en gebouwen te respecteren. Bouwwerken op markante plekken binnen de stedenbouwkundige structuur moeten zelf ook markant zijn. Het ontwerp voor het gebouw is aantoonbaar gebaseerd op een analyse van de stedenbouwkundige en architectonische omgevingskenmerken.

Basiscriterium 3 / Cultuurhistorische context

Elk nieuw bouwwerk in een context met cultuurhistorische waarde voldoet aan een hoog beeldkwaliteitsniveau, dat recht doet aan de ontstaansgeschiedenis van de plek. Hoe waardevoller een historische plek, complex, pand of element is, des te meer behoud en conservering van belang zijn.

De authenticiteit en hoofdstructuur van het bestaande gebouw wordt bij renovaties gerespecteerd. Dit houdt onder meer in dat de samenhang in het gevelbeeld bewaard blijft en zo nodig wordt hersteld. Belangrijk is dat het nieuwe en het authentieke enigszins van elkaar te onderscheiden is. Dit vergroot de afleesbaarheid van de geschiedenis van het gebouw en zijn omgeving en zorgt voor een interessante variatie. Bij verbouw, groot onderhoud van of gedeeltelijke nieuwbouw bij historische gebouwen zijn de historische spelregels voor het ontwerp geen dogma. Letterlijk navolgen van historische stijlen is niet de bedoeling. Wel kan het historische ontwerp inspiratie geven voor het nieuwe ontwerp.

Behalve behoud en conservering van cultureel erfgoed is er ook plaats voor eigentijdse ontwikkelingen. De ontwerper zoekt hierbij het evenwicht tussen eigentijdse architectuur en identiteit en de samenhang met de historische, stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied.

Basiscriterium 4 / Compositie

Elk nieuw bouwwerk heeft in zijn opbouw een evenwichtige verhouding tussen ordening en samenhang enerzijds en complexiteit en verscheidenheid anderzijds.

De compositie van een gebouw en een gevel wordt bepaald door een evenwichtige en goede verhouding tussen een duidelijke, begrijpelijke ordening en samenhang aan de ene kant en complexiteit, verrassing en verscheidenheid aan de andere kant. Een goed bouwwerk is evenwichtig vormgegeven met goede maatverhoudingen, plasticiteit, compositie van de onderdelen en de constructie. De architectuur is consistent in de gekozen bouwstijl. Ingrepn aan de bestaande gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

Basiscriterium 5 / Materiaal, kleur en detaillering

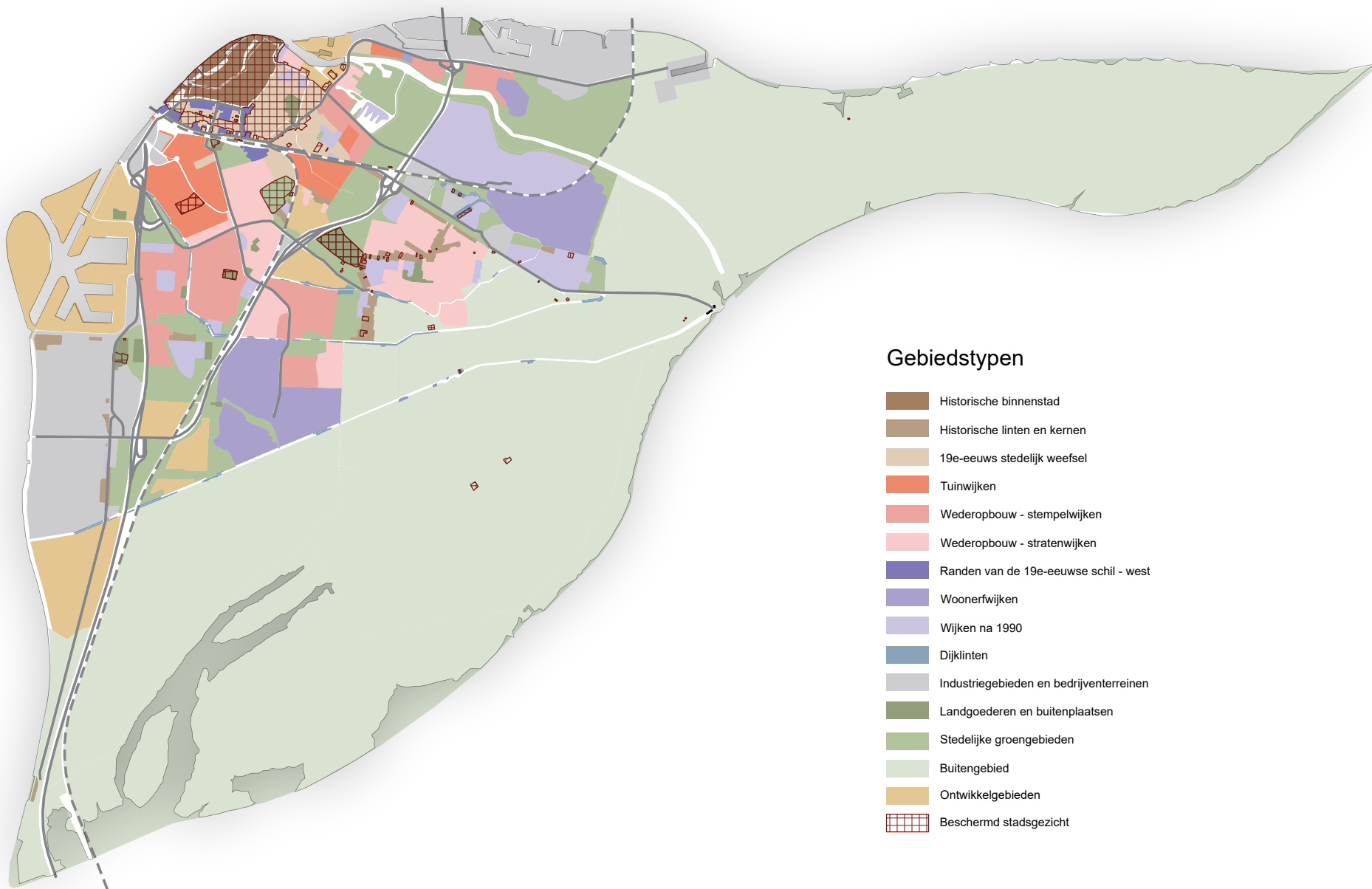
Materiaalkeuze, kleur en detaillering van een bouwwerk passen bij het karakter van het gebouw zelf en in de omgeving van het gebouw.

De materiaalkeuze, kleur en detaillering ondersteunen en versterken het beeld van een gebouw. De ontwerper stemt zijn keuzes af op de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen. Materiaal- en kleurgebruik van toevoegingen moeten gelijk zijn aan die van het hoofdgebouw of er een passend contrast mee vormen. Om een gebouw in de toekomst een zekere beeldkwaliteit te laten behouden kiest de ontwerper voor materialen en detaillering die duurzaam zijn. Verouderingsprocessen hebben op die manier geen of weinig invloed op het beeld of komen het beeld zelfs ten goede.



Gebiedsgerichte criteria

5



5.0 Inleiding

Het welstandsbeleid is gebiedsgericht. De gemeente heeft voor het Eiland van Dordrecht vijftien gebiedstypen beschreven. Een gebiedstype is herkenbaar door overeenkomsten in ontstaansgeschiedenis, functionele, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Per gebiedstype zijn de basiscriteria uitgewerkt naar gebiedsgerichte welstandscriteria. De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek van het betreffende gebied. De gebiedsgerichte criteria zijn een aanvulling op de basiscriteria waaraan het bouwwerk moet voldoen. Daarnaast geven de criteria aan welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp kunnen worden gebruikt.

Indeling in gebiedstypen

De gemeente heeft op basis van overeenkomsten in ontstaansgeschiedenis, functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken vijftien gebiedstypen onderscheiden. Ingekleurd op de kaart van het Eiland van Dordrecht levert dit het beeld op van een mozaïek van wijken, buurten en polders. Per gebiedstype is een beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een karakterisering van het gebiedstype, zowel stedenbouwkundig als architectonisch.
- Een opsomming van de diverse wijken, buurten en ensembles, die onder het gebiedstype vallen.
- Een gethematiseerde opsomming van de gebiedsgerichte welstandscriteria.
- Foto's ter ondersteuning van de tekst.

De indeling in gebiedstypen komt meestal niet volledig

overeen met de wijkindeling. Met name de grote wijken op het eiland van Dordrecht zijn vaak opgebouwd uit meerdere gebiedstypen. In de bijlage Wijkbeschrijvingen worden de verschillende wijken beschreven aan de hand van een drieluik:

- Achtergrond (de ontstaansgeschiedenis)
- Beschrijving (huidige situatie)
- Waardering, beleid en ontwikkeling.

Afwijken van de gebiedscriteria

Zowel het college als de Welstands- en Monumentencommissie hebben de mogelijkheid om, in uitzonderlijke gevallen, af te wijken van de gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze afwijkingen zijn uitzonderingen en dienen schriftelijk te worden gemotiveerd. Het gaat bijvoorbeeld om een gebouw met een bijzondere publieke functie, dat niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria, maar een zodanige kwaliteit heeft, ook naar het oordeel van de Welstands- en Monumentencommissie, dat de gemeente toch wil dat het wordt gebouwd.

De Welstands- en Monumentencommissie toetst een gebouw, dat valt onder de uitzonderingsclausule, alleen op grond van de basiscriteria. Onder de uitzonderingsclausule vallen gebouwen met een bijzondere waarde, zoals een unieke verschijning, een bijzondere functie of bijzondere architectonische waarde. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen uiteraard hoog. De gemeente vindt het redelijk om hogere eisen te stellen aan de zeggingskracht en het architectonische kwaliteit van een gebouw, naarmate het zich sterker onderscheidt van de omgeving.

Historische binnenstad

De gemeente Dordrecht hecht veel waarde aan de historie, de ruimtelijke karakteristiek en de beeldkwaliteit van de historische binnenstad. Dit blijkt onder meer uit het Stadsberaad (2013), waarin met een vertegenwoordiging van de inwoners is gesproken over de wijze van bouwen in de binnenstad. Het Stadsberaad heeft geleid tot het opstellen van het Beeldkwaliteitplan Binnenstad, dat in maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad vormt het toetsingskader voor bouwwerken (grote veranderingen of nieuwbouw) in de binnenstad. De gemeente heeft alleen, bij de vaststelling van deze welstandsnota, de basiscriteria in het Beeldkwaliteitplan Binnenstad vervangen door die in deze nota. De basiscriteria in deze nota zijn beter uitgewerkt.

Ontwikkelgebieden.

Ontwikkelgebieden zijn gebieden die ruimtelijk ingrijpend veranderen en waar veel nieuwbouw komt. De gemeente toetst bouwplannen voor ontwikkelgebieden aan de basiscriteria en aan het beeldkwaliteitplan, als dat door de gemeente is vastgesteld.

Wanneer een ontwikkelgebied is voltooid, vervalt het beeldkwaliteitplan als toetsingskader. De gemeente maakt dan nieuwe gebiedsgerichte criteria of gebruikt de criteria van een bestaand gebiedstype.

Voor de ontwikkelgebieden Stadswerven, Leerpark, Gezondheidspark, Amstelwijck, Dordtse Kil IV en de Zeehaven zijn beeldkwaliteitplannen vastgesteld.

De beeldkwaliteitplannen kunnen worden gedownload via de website: www.dordrecht.nl/welstandsnota

Dynamiek

In de toekomst ontstaan er in de stad en op het eiland nieuwe bouwbehoeften. Soms zal de beeldkwaliteit daarvan afwijken van de omgeving.

Grote nieuwe bouwontwikkelingen leiden tot een nieuwe ruimtelijke context. De gemeente hecht er waarde aan dat de initiatiefnemer voor deze gebieden een beeldkwaliteitplan maakt. Beeldkwaliteitplannen hebben als doel om een specifieke beeldkwaliteit te realiseren.

De gemeente Dordrecht bevordert woningbouw door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De gemeente stelt per locatie een kavelpaspoort op, dat het toetsingskader is voor het bouwplan.

Beeldkwaliteitplannen en kavelpaspoorten worden afgestemd met de Welstands- en Monumentencommissie. Na bestuurlijke vaststelling worden ze vervangen door eventueel de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. De basiscriteria blijven altijd van kracht.

Voor Wielwijk en de Nieuwe Dordtse Biesbosch is een beeldkwaliteitplan van toepassing voor de herstructurering van onderdelen van het gebied. Waar niet wordt vernieuwd gelden de basis-, sneltoets- en gebiedsgerichte criteria als toetsingskader.



Het gebiedstype
industriegebieden- en
bedrijfsterreinen

5.11 Industriegebieden- en bedrijfsterreinen

5.11.1 Karakterisering

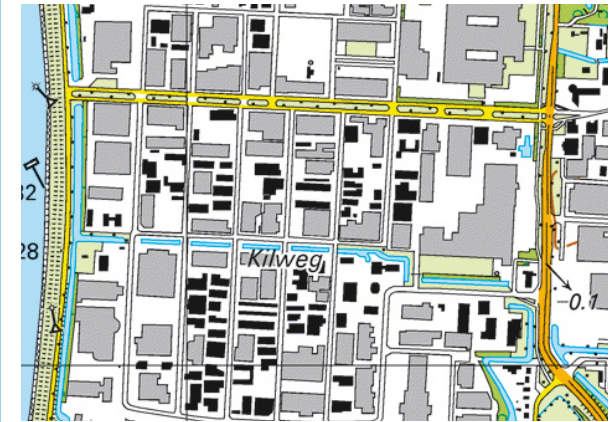
Eeuwenlang vonden wonen en werken naast elkaar plaats. De winkelier woonde boven of achter de winkel, de pakhuizen stonden in dezelfde straat als de herenhuizen, de arbeiderswoningen naast de fabriek. Uit functionele en hygiënische overwegingen raakten wonen, recreëren en werken in de twintigste eeuw meer en meer van elkaar gescheiden. De relatie van Dordrecht met de rivier is bepalend geweest voor het ontstaan van langgerekte industriegebieden en bedrijfsterreinen langs de oevers van de Dordtsche Kil en de Beneden Merwede. Deze gebieden zijn in opzet monofunctioneel.

In de gebouwen op de industrieterreinen vindt voornamelijk grootschalige machinale productie, logistiek en/of (afval)verbranding plaats. Omdat de gebouwen in vormgeving afwijkend en dus herkenbaar zijn, spelen ze een belangrijke rol in het (landschaps) beeld van de stad, vooral vanaf het water gezien. De industriegebouwen zijn vaak op het water georiënteerd en vertonen onderling weinig samenhang. De terreinen hebben een toegang vanaf de openbare weg. Een representatieve voorgevel ontbreekt in veel gevallen. De gebouwen zijn grootschalig, functioneel en/of technologisch van aard.

De meeste bedrijfsterreinen op het eiland kennen een rechthoekig hiërarchisch stratenpatroon. Er is sprake van een gevarieerd beeld van de bebouwing per kavel met enige wandwerking langs de straten. De vormgeving van de gebouwen blijft beperkt tot een efficiënte

omhulling van een bedrijfshal. Het representatieve (kantoor)deel aan de straatzijde onderscheidt zich door een meer hoogwaardige architectuur. In Dordtse Kil III is meer ruimte gemaakt voor het landschap. De kreken, oevers en groen ingerichte hoofdwegen voorzien het bedrijfsterrein van een sterk landschappelijk kader. Ook is de aanwezige lint- en dijkbebouwing ingepast in het plan.

Tot het gebiedstype Industrie- en bedrijfsterreinen behoren: de industriegebieden op de Staart, de bedrijfsterreinen Dordtse Kil I, II, III, Amstelveen-West en de bedrijfsterreinen langs de Provinciale weg en enkele kleinere terreinen op het eiland.



Uitsnede plattegrond en luchtfoto



Hoogwaardige architectuur langs doorgaande routes



Verschillende onderdelen, één geheel



Parkeren op eigen terrein



Representatieve ruimten aan de straat



Representatieve architectuur



Hoofdentree aan de straat



Passende reclame-uitingen



Eigen esthetiek



Orientatie op de straat



Materiaal, kleur en detaillering



Representatieve ruimten aan de straatzijde



Materiaal, kleur en detaillering



Eigen esthetiek

5.11.2 Criteria Industrie- en bedrijfs-terreinen

Het doel van welstandszorg is om bij alle veranderingen aan te sluiten bij de uitstraling van het (industriële) bedrijfscomplex en de bijbehorende bedrijfsvoering. Per kavel is er ruimte voor eigenheid in architectonische vormgeving die past bij de bedrijfsvoering en de omgeving. Langs doorgaande routes en waterwegen is extra aandacht met betrekking tot samenhang en beeldkwaliteit vereist.

Een aanzienlijk deel van het gebiedstype Industriegebieden en bedrijfsterreinen valt onder het welstandsniveau Welstandsvrij. Dit betreft Dordtse Kil I, II en III, Amstelveen-West en de industriegebieden op de Staart. Rondom deze gebieden is een 50 meter brede zone bepaald vanaf de grotere (water)wegen en het spoor. Binnen deze zone geldt het welstandsniveau regulier. Voor grote bouwwerken langs de grote (water)wegen en het spoor, die zowel in de 50 meter zone met regulier welstandsniveau als in de welstandsvrije zone zijn gesitueerd, geldt dat ze volledig vallen onder het reguliere welstandsniveau en dus worden getoetst door de Welstands- en Monumentencommissie.

De commissie hanteert bij de welstandstoets naast de vijf basiscriteria de volgende gebiedsgerichte criteria:

Het gebouw in zijn omgeving

- Bouwwerken passen bij de architectonische eenheid van het gebouw(complex).
- Het gebouw(complex) is met de hoofdentree georiënteerd op de straat. Showrooms, ontvangstruimten, kantoorruimten, kantines en dergelijke vormen een representatief accent aan de straat.

- Nieuwbouw heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm, die voortkomt uit de bedrijfsvoering en zorgvuldig is ingepast in de omgeving.

Het gebouw op zichzelf

- De verschillende (gebouw)onderdelen van een bedrijf vormen een geheel.
- Elk bedrijf kent een eigen esthetiek, die past bij de bedrijfsvoering. Het utilitaire karakter van het bedrijf gaat daarbij samen met een goede vormgeving.
- Parkeerterreinen, opslagruimten, laad- en losvoorzieningen, technische installaties en andere utilitaire voorzieningen mogen geen negatieve uitstraling hebben op de openbare ruimte.
- Naamsvermeldingen, reclame-uitingen en logo's worden hoogwaardig uitgevoerd met een goede grafische kwaliteit en passend bij de architectuur van het object.

Aanbeveling

- Bouwwerken zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen, dat wil zeggen dat in het ontwerp maatregelen zijn geïntegreerd om de lokale biodiversiteit te versterken.

Voor de doorontwikkeling van het Zeehavengebied heeft het Havenbedrijf Rotterdam een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ten zuiden van de Wieldrechtse Zeedijk wordt een nieuw bedrijfsterrein ontwikkeld. Hiervoor is het Beeldkwaliteitsplan Logistiek park Dordtse Kil IV vastgesteld. Deze bedrijfsterreinen vallen onder het gebiedstype Ontwikkelgebieden en het welstandsniveau Ontwikkeling.