

# Criteria gebiedstype Ontwikkелgebieden

## Inhoud

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| <b>3 Basiscriteria</b>                          | <b>2</b> |
| 3.1 Basiscriteria                               | 3        |
| <b>5 Gebiedsgerichte criteria</b>               | <b>6</b> |
| 5.0 Inleiding gebiedsgerichte welstandscriteria | 8        |
| 5.15 Ontwikkелgebieden                          | 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](http://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 privédoel.

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. Ingrepen 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.

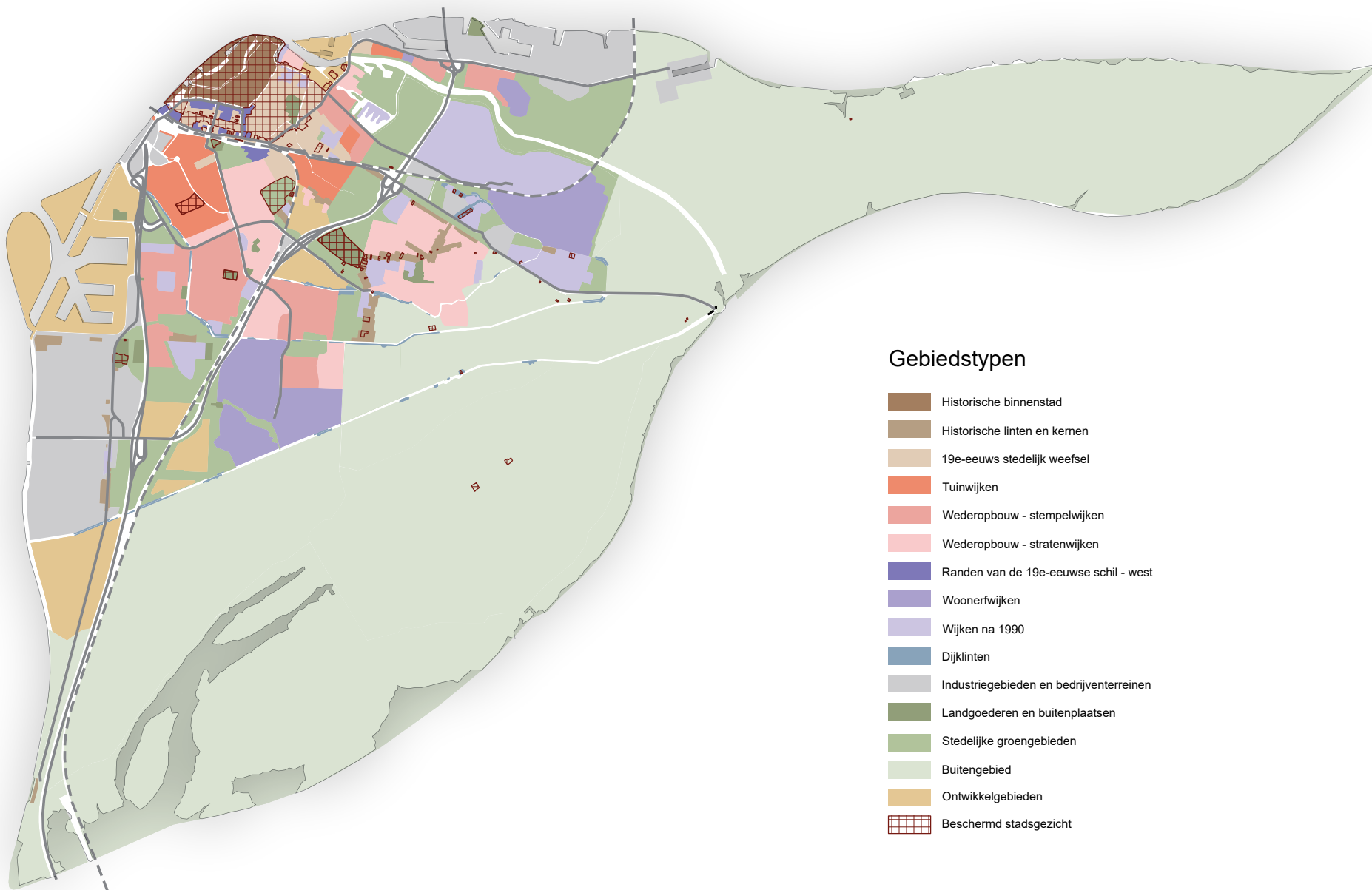




# Gebiedsgerichte criteria

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](http://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.

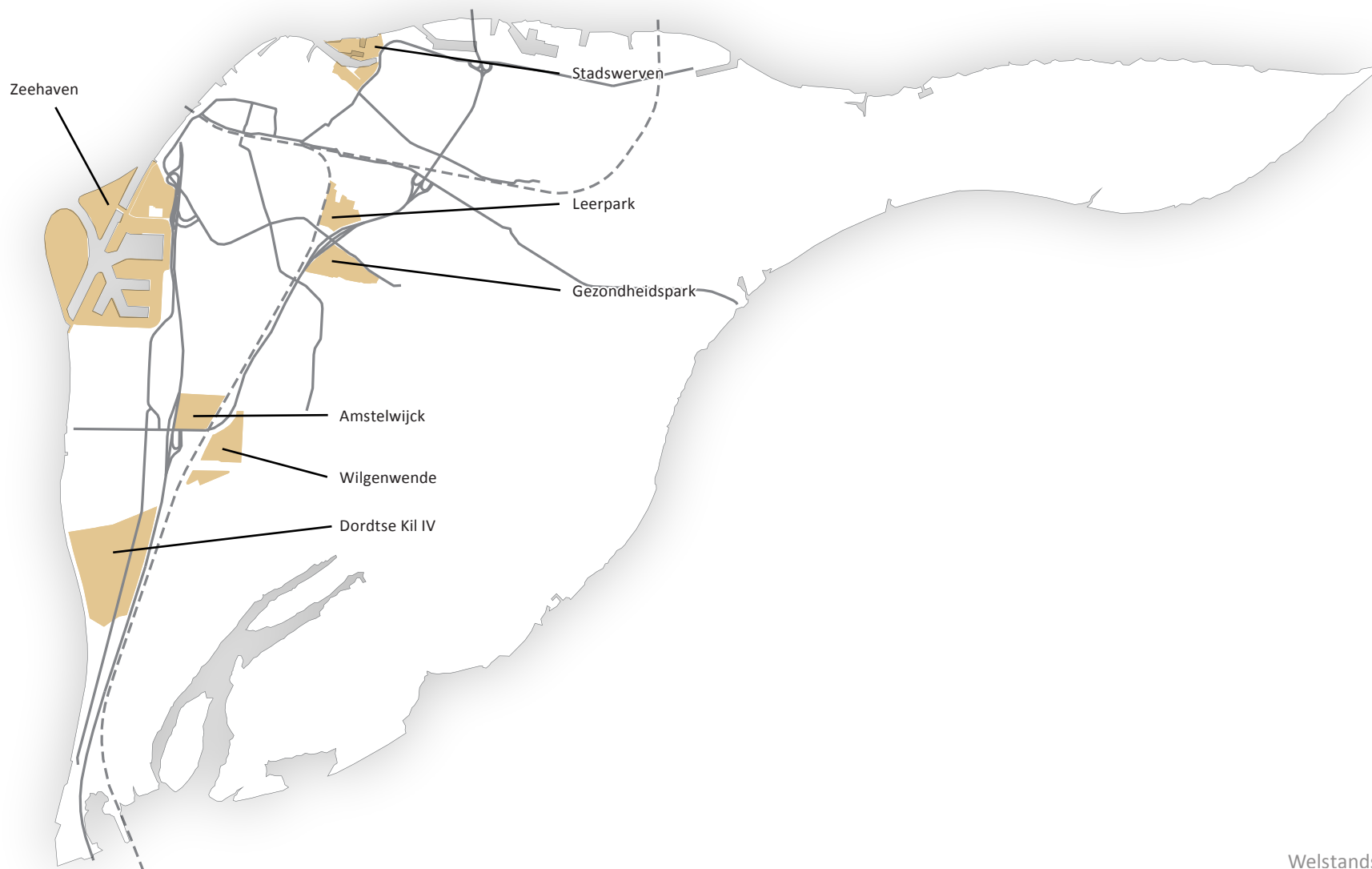
Voor Wielwijk en de Nieuwe Dordtse Biesbosch is een beeldkwaliteitplan van toepassing voor de herstructurering van onderdelen van het gebied. Waar niet wordt vernieuwd gelden de basis-, sneltoets- en gebiedsgerichte criteria als toetsingskader.







## 5.15 Ontwikkelgebieden



Het gebiedstype  
ontwikkelgebieden







### 5.15.1 Stadswerven

Stadswerven ligt in het hart van de regio, met ruime uitvalswegen over het water en snelle uitvalswegen over het land aan het Drierivierenpunt. Stadswerven is in Dordrecht en de Drechtsteden een uniek ontwikkelgebied. Uniek, omdat het tegen de Dordtse binnenstad aan ligt en door water is omgeven. Uniek, omdat het buitendijks ligt, waar eb en vloed voor wisselende waterstanden zorgen in de rivieren. Stadswerven moet een nieuwe plek worden in de stad die attractief en onderscheidend is als kwalitatieve aanvulling op de binnenstad. Naast de woonfunctie moeten andere functies, zoals activiteiten op het water, cultuur, bedrijvigheid, werken en ontspanning, een plek in het gebied kunnen krijgen zodat een levendig, stedelijk woonmilieu ontstaat. Door voorzieningen als het Energiehuis, parkeergarage, bioscoop, Biesboschhal en Villa Augustus krijgt het gebied ook regionale en landelijke betekenis.

Het gebied Stadswerven is te verdelen in een drietal gebieden met ieder een eigen ruimtelijke en functionele identiteit: Stadswerven-Zuid gelegen tussen de Noordendijk en het Wantij, het Watertorenterrein gelegen tussen de Prins Hendrikbrug en het Vlij en Stadswerven-Noord (Kop van de Staart) gelegen rondom de Maasstraat tussen het Vlij en de Merwede.

Een belangrijk thema is dat Stadswerven wordt gezien als een verlengstuk van de Dordtse binnenstad waarbij gebruik gemaakt wordt van de karakteristieke elementen als gesloten bouwblokken met een pandsgewijze opbouw, variatie in bouwhoogte, wisselende gevelbreedte, differentiatie in functie, verspringende plinten en verborgen groene binnengebieden. Het gaat om gebouwen die verschillend, maar tegelijkertijd toch familie van elkaar zijn.

Voor het hele gebied Stadswerven heeft de gemeenteraad in 2009 een masterplan vastgesteld, gevolgd door een beeldregieplan waarin de kwaliteitsambitie van het te ontwikkelen gebied is vastgelegd en waarin de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan zijn uitgeschreven. Dit beeldregieplan is geen vastomlijnd kader. Het doel is om alle betrokkenen te enthousiasmeren, inspireren en is gericht op het verder ontwikkelen van de aangereikte kwaliteiten.

De gemeente en de ontwikkelaar hebben in een samenwerkingsovereenkomst afgesproken per deelgebied te bekijken wat de meest gewenste ontwikkeling is. Aanpassing van (onderdelen van) het plan vereist goedkeuring door de gemeenteraad. Het deelgebied De Erven is de eerste woonbuurt op Stadswerven-Noord, dat wordt ontwikkeld. Hiervoor is het Beeldkwaliteitplan De Erven (2011) opgesteld.

Bouwplannen in Stadswerven worden door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan de vijf basiscriteria en aan het beeldregieplan.

Het Beeldregieplan Stadswerven (2009) en beeldkwaliteitplannen voor deelgebieden kunnen worden gedownload via de website:

[www.dordrecht.nl/welstandsnota](http://www.dordrecht.nl/welstandsnota)



Beeldregieplan Stadswerven (2009)







### 5.15.2 Leerpark

Het knooppunt Dordwijk bestaat uit het Leerpark en het Gezondheidspark. Het knooppunt ontleent haar naam aan het nabijgelegen landgoed en park Dordwijk. Door de groei van bestaande voorzieningen en de toevoeging van functies zoals wonen, werken en commerciële voorzieningen is het perifere gebied in de afgelopen jaren veranderd in een centraal gelegen, multifunctioneel stedelijk knooppunt met bovenregionale betekenis. De verzameling bestaande scholen ten noorden van de N3 is in de afgelopen jaren ontwikkeld tot het Leerpark: een multifunctioneel gebied met onderwijsinstellingen, bedrijven en wonen.

Het Leerpark wordt begrensd door de N3, de Dordwijkzone, de Laan der Verenigde Naties, het spoor en de Dubbeldamseweg-Zuid. Het hart van het Leerpark wordt gevormd door een T-vormig park. Aan het park liggen de verschillende deelgebieden, die ieder hun eigen specifieke functies, uitdrukking en flexibiliteit kennen. Het park vormt het adres voor de scholen, de leerbedrijven, bedrijven, voorzieningen en woningen maar is ook de plek waar gesport en gewandeld kan worden.

Op verschillende plekken heeft nieuwbouw plaatsgevonden en zijn de belangrijkste openbare ruimten heringericht. Aan de oostrand en zuidrand van het park is de Leerparkpromenade gerealiseerd met diverse scholen, woongebouwen en de Duurzaamheidsfabriek. Langs het spoor is een enkele school en een sportgebouw gerealiseerd. In de komende jaren zullen de woonbuurt ten noorden van het park en het deelgebied tussen park en spoor gestalte moeten krijgen.

Voor het plangebied is het Beeldkwaliteitplan Leerpark

(2005) vastgesteld. Hierin wordt per deelgebied duidelijk gemaakt wat een pand is en aan welke randvoorwaarden de architectuur van een pand dient te voldoen. Het stedenbouwkundig concept, waarbij bouwblokken zijn opgebouwd uit panden impliceert dat er meerdere architecten per bouwblok ingeschakeld zullen worden. Differentiatie in verschijningsvorm hangt samen met differentiatie van programma, plattegrond of architect.

Bouwplannen in het Leerpark worden door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan de vijf basiscriteria en aan het beeldkwaliteitplan.

Het Beeldkwaliteitplan Leerpark (2005) kan worden gedownload via de website:

[www.dordrecht.nl/welstandsnota](http://www.dordrecht.nl/welstandsnota)

#### Beeldkwaliteitsplan Leerpark



Oktober 2005

Beeldkwaliteitsplan Leerpark (2005)







### 5.15.3 Gezondheidspark

Het knooppunt Dordwijk bestaat uit het Leerpark en het Gezondheidspark. Het knooppunt ontleent haar naam aan het nabijgelegen landgoed en park Dordwijk. Door de groei van bestaande voorzieningen en de toevoeging van functies zoals wonen, werken en commerciële voorzieningen is het perifere gebied in de afgelopen jaren veranderd in een centraal gelegen, multifunctioneel stedelijk knooppunt met bovenregionale betekenis. Het Gezondheidspark is het domein geworden van het grootste ziekenhuis van de regio. De andere grote publiekstrekker, de Sportboulevard, is één van de grootste overdekte sportcomplexen van Nederland.

Het Gezondheidspark wordt begrensd door de Overkampweg en het Overkamppark in het noordoosten, de N3 in het noordwesten en de Oudendijk in het zuiden. Ten noorden ligt de wijk Dubbeldam, ten zuiden ligt de wijk Sterrenburg. Het Gezondheidspark bestaat in hoofdlijnen uit verschillende zones die ieder een eigen programmatische karakteristiek en verschil in bebouwingstypologie kennen. Op verschillende plekken heeft nieuwbouw plaatsgevonden en zijn diverse openbare ruimten heringericht. Daarnaast zijn grote infrastructurele projecten uitgevoerd. In de komende jaren zullen de Middenzone en de Esplanade als de verbindende publieke ruimte gestalte moeten krijgen.

Het Beeldkwaliteitplan Gezondheidspark Dordrecht (2005) bevat de programmatische en kwalitatieve ambities die voor de verschillende componenten en bouwstenen van het Gezondheidspark zijn vastgesteld.

Het Gezondheidspark is ontworpen als een ruimtelijke eenheid met een eigen identiteit. Gelet op de unieke combinatie van stedelijk programma en het beoogde

dynamische milieu is 'domestic quality' als centrale thematiek benoemd voor de kwaliteitsregie. Deze thematiek houdt in dat het Gezondheidspark een omgeving moet worden die warmte en geborgenheid uitstraalt, waar de bezoeker zich thuis voelt en die zich zo min mogelijk onderscheidt van andere levendige delen van de stad. Dit vraagt om een menging van functies, waardoor levendigheid in de openbare ruimte is gegarandeerd; overdag, in de avond en in het weekend. Domestic quality vraagt niet om gebouwen die zich als geïsoleerde objecten presenteren, maar om gebouwen die onderdeel en bouwsteen zijn van een stedelijk weefsel. Daarbij dient één waarde in het bijzonder te worden benadrukt: die van het publieke karakter van de gebouwen en daarmee van de verbondenheid tussen gebouw en openbare ruimte.

In 2019 heeft de gemeenteraad nieuwe kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van de Middenzone, het sluitstuk van het Gezondheidspark. Het Stedenbouwkundig plan Middenzone Gezondheidspark Dordrecht (2019) en het Beeldkwaliteitsplan Middenzone Gezondheidspark Dordrecht (2019) vormen hiervoor de basis. Het beeldkwaliteitsplan uit 2019 vervangt hiermee hoofdstuk 5 uit het beeldkwaliteitsplan van 2005.

Bouwplannen voor de Middenzone worden door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan de vijf basiscriteria en het beeldkwaliteitplan uit 2019. Overige bouwplannen voor het Gezondheidspark worden door de commissie getoetst aan de vijf basiscriteria en het beeldkwaliteitsplan uit 2005.

Beide beeldkwaliteitsplannen kunnen worden gedownload via de website:

[www.dordrecht.nl/welstandsnota](http://www.dordrecht.nl/welstandsnota)



Beeldkwaliteitplan Middenzone Gezondheidspark Dordrecht (2019)



Beeldkwaliteitsplan  
Gezondheidspark Dordrecht (2005)







### 5.15.4 Bedrijvenpark Amstelveen

De ligging van Dordrecht aan de transportcorridors (A16, N3, spoor en water) is een belangrijke vestigingsfactor voor het ontstaan van meer hoogwaardige werklocaties. Vanaf het einde van de twintigste eeuw wordt gewerkt aan de planvorming voor het bedrijvenpark Amstelveen, nabij de knoop A16-N3. Het bedrijvenpark richt zich op het hoge segment kantoren, kantoorachtige bedrijvigheid en moderne hoogwaardige industriële bedrijven.

Het Bedrijvenpark Amstelveen wordt begrensd door de rijksweg A16 in het westen, de N3 in het zuiden, het spoor Rotterdam-Breda in het oosten en de Kilweg in het noorden. Voor veel automobilisten en treinreizigers die vanuit het zuiden het eiland van Dordrecht binnenkomen is Amstelveen de aankondiging van de Randstad. De N3 vormt de rondweg tussen A16 en A15 en is van betekenis voor het regionale en stedelijke autoverkeer. Er zijn twee toeleidende wegen naar het plangebied: vanaf het zuiden een toegang vanaf de N3 (Laan van Europa) en vanaf het noorden de Laan van Londen die parallel aan de A16 loopt. De cirkelvormige weg centraal in het gebied ontsluit vervolgens alle bedrijfskavels.

De stedenbouwkundige structuur van Amstelveen is op te vatten als een bloem met hart en bladeren. De bladeren worden begrensd door een groene rand van blokhagen met ook tussen de bladeren steeds groene ruimte als verbinding met het civieltechnische landschap aan de randen. In de bladeren worden de kantoor- en bedrijfsbebouwing met bijbehorend parkeren gerealiseerd.

Bij het Bedrijvenpark Amstelveen staat presentatie, en daarmee architectuur, hoog in het vaandel.

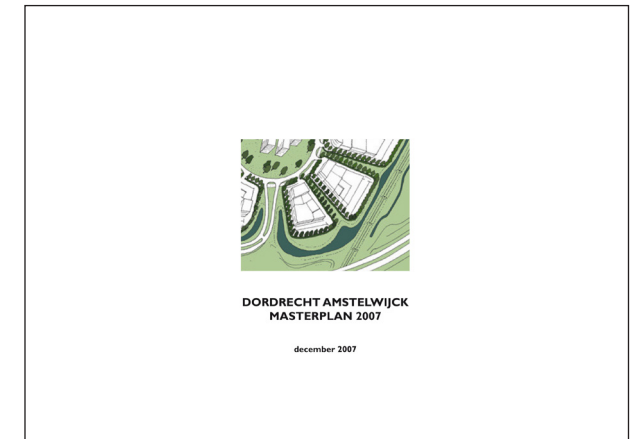
Beeldkwaliteitsregels en de inschakeling van gerenommeerde architectenbureaus moeten dit hoge ambitieniveau waarmaken. Een en ander komt voort uit de specifieke ligging van deze locatie. Het kantorenpark vormt de eerste kennismaking met de bebouwde kom van Dordrecht, voor wie met de trein of de auto uit het zuiden komt. Daarom wordt Amstelveen ook wel 'Poort van de Deltametropool' genoemd.

In het document 'Dordrecht Amstelveen Masterplan (2007)' is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Bij het bepalen van de regels voor de beeldkwaliteit van de gebouwen is uitgegaan van de stedenbouwkundige structuur van het Masterplan uit 2007. De huidige en toekomstige vastgoedeigenaren hebben belang bij beeldkwaliteitsregels die beogen de kwaliteit van het geheel veilig te stellen. Per zone (zone langs de A16, gebouwen ter weerszijden van de entree vanaf de N3, overige bedrijvenbloemblaaden en het hart) zijn een beperkt aantal regels opgesteld.

Bouwplannen in Amstelveen worden door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan de vijf basiscriteria en de beeldkwaliteitsregels uit het Masterplan.

Dordrecht Amstelveen Masterplan (2007) kan worden gedownload via de website:

[www.dordrecht.nl/welstandsnota](http://www.dordrecht.nl/welstandsnota)



Dordrecht Amstelveen Masterplan (2007)







### 5.15.5 Logistiek Park Dordtse Kil IV

Met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV wil Dordrecht tegemoet komen aan de groeiende behoefte aan bedrijventerreinen voor de lokale en (boven-) regionale markt. De relatie van Dordrecht met de rivier is bepalend geweest voor het ontstaan van langgerekte industriegebieden en bedrijventerreinen langs de oever. Daarnaast hebben ook (spoor-) wegen invloed gehad op de locatiekeuze van bedrijven. Met Dordtse Kil IV richt de gemeente zich nadrukkelijk op de logistieke sector, waarbij zij zich kan beroepen op de bijzondere kwaliteit als vestigingslocatie. Dordtse Kil IV beschikt over een goede ligging aan multimodale transportassen over de weg als A16 en N3 en ook over een aansluiting op water en spoor.

Het plangebied Dordtse Kil IV ligt aan de zuidwest flank van Dordrecht en wordt ingeklemd tussen de A16 en spoorbaan aan de oostzijde en de rivier de Dordtsche Kil aan de westzijde. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Wieldrechtse Zeedijk en Dordtse Kil III en in het zuiden de Beer-poldersekade.

In het Stedenbouwkundig plan Logistiek Park Dordtse Kil IV (mei 2014) en het Beeldkwaliteitsplan Logistiek Park Dordtse Kil IV (juni 2017) wordt gestreefd naar een gebied met een samenhangend beeld en herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de stedenbouwkundige ordening, het architectuurbeeld, als de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol. Het beeldkwaliteitplan dient als een inspiratiedocument voor architecten, ondernemers, ontwikkelaars en als toetsingskader voor de welstandscommissie. De logistieke functie is thema in de vormgeving: waar de dynamiek van logistiek hoog is de inrichting efficiënt

en doelgericht, en de belevingswaarde wordt vergroot daar waar de dynamiek laag is. Parkeren van zowel personenwagens als vrachtwagens moet op eigen erf, in gebouwen of op het dak worden georganiseerd. De gevels van gebouwen die aan de openbare ruimte van infrastructuur grenzen dienen als voorbeeld te worden vormgegeven.

Bouwplannen in Dordtse Kil IV worden door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan de vijf basiscriteria en het beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan Logistiek Park Dordtse Kil IV (juni 2017) kan worden gedownload via de website:

[www.dordrecht.nl/welstandsnota](http://www.dordrecht.nl/welstandsnota)



Beeldkwaliteitplan  
Logistiek Park Dordtse Kil IV (2017)







### 5.15.6 Zeehaven

Dordrecht kent een forse zeehaven. Deze haven, gelegen aan de westzijde van de stad, werd rond 1920 voor de grotere schepen aangelegd en later uitgebreid. De gemeente Dordrecht heeft het Havenbedrijf Rotterdam gevraagd deze haven een nieuw leven in te blazen. De haven is door de gemeente Dordrecht in hoofderfpacht aan het Havenbedrijf Rotterdam uitgegeven.

Sinds 2013 wordt de haven door het Havenbedrijf Rotterdam geëxploiteerd. De komende jaren zullen in het teken staan van een verdere transitie van het terrein naar een complete en vitale zeehaven. Daarvoor is het belangrijk dat de basis, denk aan de publieke ruimte, de verschijning en de beleving, op orde zijn. Elementen in de publieke ruimte zoals parkeren, (verkeers-)veiligheid, onderhoud, een goed onderscheid in publiek en private grenzen zijn voorwaardelijk voor een aantrekkelijke uitstraling. Maar ook de private ontwikkelingen leveren hier een bijdrage aan.

De transformatie naar een haven met een maritieme uitstraling vraagt om een sturing van de beeldkwaliteit naar een stoer beeld, een beeld wat juist gebruik maakt van het functionele en technische karakter van de aanwezige bedrijvigheid. De haven kent vanuit zijn verleden, 'natte' en meer 'droge' bedrijvigheid. Het samenbrengen van deze bedrijven in clusters draagt bij aan de verbetering van het gebruik en versterkt de identiteit van de deelgebieden. Het beeld van industriële installaties in de haven wordt krachtiger door de functionaliteit van de gebouwen en installaties zichtbaar te maken en overbodigheden weg te laten (low on architecture).

In 2015 zijn er door de gemeente Dordrecht welstandsvrije industriegebieden en bedrijventerreinen aangewezen. Het gedachtengoed van minder regels en minder kosten voor de overheid en bedrijven en burgers wordt door het Havenbedrijf Rotterdam ondersteund. Toch meent het Havenbedrijf Rotterdam dat het goed is om beeldkwaliteitsrichtlijnen te hanteren om een aantrekkelijk havengebied te creëren waar het fijn is om te verblijven en waar het goed ondernemen is.

Het Havenbedrijf heeft daarom het initiatief genomen tot het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de Zeehaven. Het 'Beeldkwaliteitsplan Zeehaven Dordrecht (2016)' combineert een ruimtelijke visie met concrete beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de openbare ruimte en de gebouwen. Het bijbehorende document 'Dordrecht Inland Seaport Beeldkwaliteitsrichtlijnen (2016)' gaat vooral in op de richtlijnen die gelden voor de gebouwen.

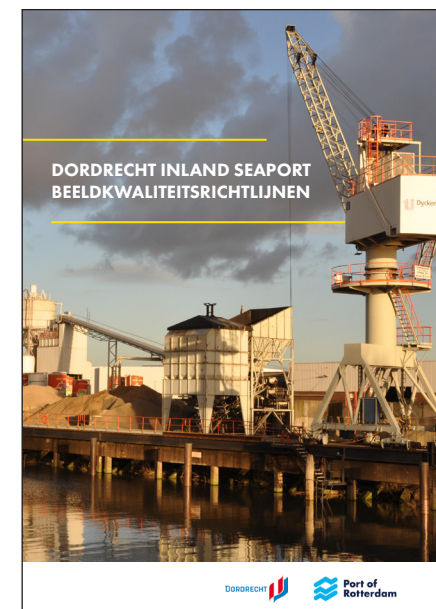
Bouwplannen in de Zeehaven van Dordrecht worden door het Q-team van het Havenbedrijf Rotterdam getoetst aan de vijf basiscriteria en het beeldkwaliteitsplan. Het Q-team adviseert vervolgens de Welstands- en Monumentencommissie van Dordrecht om wel of niet in te stemmen met een bouwplan.

Het Beeldkwaliteitsplan Zeehaven Dordrecht (2016) en het document Dordrecht Inland Seaport Beeldkwaliteitsrichtlijnen (2016) kunnen worden gedownload via de website:

[www.dordrecht.nl/welstandsnota](http://www.dordrecht.nl/welstandsnota)



Beeldkwaliteitsplan Zeehaven Dordrecht (2016)



Dordrecht Inland Seaport  
Beeldkwaliteitsrichtlijnen (2016)







### 5.15.7 Wilgenwende

Wilgenwende is een woonwijk in aanbouw in de Wioldrechtse polder aan de zuidkant van Dordrecht. De wijk wordt begrensd door de N3, het spoor, de Smitsweg en de Wioldrechtse Zeedijk. Er zijn in totaal ongeveer 675 woningen gepland.

In het Masterplan uit 2006 speelt de ligging aan grote infrastructuur en op de grens met het buitengebied een grote rol. Aan de noord- en westzijde is een groenzone gerealiseerd als buffer tussen de wijk en spoor/snelweg. De hoogspanningsleiding die door het gebied loopt, is opgenomen in een park. Dit park verdeelt de wijk in een intensiever bebouwd noordelijk deel en een meer open en extensief bebouwd zuidelijk deel. Bomenlanen in noord-zuidrichting verbinden de verschillende delen van de wijk met elkaar. Centraal door het gebied loopt een waterlint, een zogenaamde kil. Binnen de hoofdstructuur worden woonbuurten ontwikkeld met ieder een eigen identiteit.

Tussen de Smitsweg en de Laan van Braets ligt deelgebied De Hofjes met zelfbouwkavels. In 2016 is door de projectontwikkelaar een verzoek ingediend om dit deelgebied aan te wijzen als welstandsvrij. Dit verzoek is door het college van B&W gehonoreerd.

Het beeldkwaliteitsplan voor dit ontwikkelgebied is verouderd en wordt niet meer gebruikt. De Welstands- en Monumentencommissie toetst bouwplannen in dit gebied aan de vijf basiscriteria.