

Wijkbeschrijving Dubbeldam

Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Inleiding op de bijlage	4
2 Het Eiland van Dordrecht	6
2.1 De ontwikkeling van het eiland	7
3 Wijkbeschrijvingen	12
3.9 Dubbeldam	14

Dit pdf-document bevat de wijkbeschrijving van de door u geselecteerde wijk uit de bijlage bij de Welstandsnota – Gemeente Dordrecht.

De Welstandsnota – Gemeente Dordrecht is hier in zijn geheel te downloaden:

www.dordrecht.nl/WelstandsnotaDordrecht





Inleiding 1



1.1 Inleiding op de bijlage

1.1.1 Over de bijlage

Deze bijlage is een zelfstandig onderdeel van de Welstandsnota Dordrecht. In principe biedt de welstandsnota alle gegevens die nodig zijn om een bouwaanvraag in te dienen die voldoet aan de ‘redelijke eisen van welstand’. In de welstandsnota worden de bestuurlijke aspecten, en de systematiek van de welstandstoets toegelicht. In de welstandsnota zijn 15 gebiedstypen onderscheiden op basis van overeenkomsten in ontstaansgeschiedenis en functionele, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Bouwwerken worden getoetst aan een aantal basiscriteria én aan gebiedsgerichte criteria die voor elk van de 15 gebiedstypen zijn opgesteld. Daarnaast zijn er zogenaamde sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken die niet gebiedsgebonden zijn.

In de voorliggende bijlage wordt niet, zoals in de welstandsnota, uitgegaan van gebiedstypen, maar van de verschillende wijken en deelgebieden van Dordrecht. In de meeste wijken zijn meerdere gebiedstypen aanwezig. In de wijk Reeland zijn bijvoorbeeld vijf gebiedstypen aanwezig: 19e-eeuws stedelijk weefsel, Tuinwijken, Wederopbouw – stempelwijken, Wijken na 1990 en Stedelijke groengebieden.

Deze bijlage is bedoeld voor bewoners, architecten, ontwikkelaars en andere belanghebbenden die zich verder willen verdiepen in de ontstaansgeschiedenis van het Eiland van Dordrecht, in de – vaak gedifferentieerde – stedenbouwkundige en architectonische opbouw en de karakteristiek van de wijken en deelgebieden. Waar dat van toepassing is wordt ingegaan op de te verwachten ontwikkelingen.

1.1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Het eiland van Dordrecht worden de ontstaansgeschiedenis van het eiland van Dordrecht en de daarmee samenhangende ruimtelijke identiteit van Dordrecht beschreven.

In hoofdstuk 3 worden de verschillende wijken en deelgebieden beschreven. De wijkbeschrijvingen volgen steeds dezelfde opbouw: Achtergrond (de ontstaansgeschiedenis), Beschrijving (huidige situatie) en Waardering, Beleid en Ontwikkeling.

A historical map of the island of Dordrecht is shown in the background, rendered in a light, faded style. The map features various land parcels, water bodies, and a network of canals. A semi-transparent blue overlay covers the right half of the image. In the lower right corner, a circular compass rose is visible, featuring a fleur-de-lis at the top. The title text is centered in the lower half of the image.

Het Eiland van Dordrecht

2

2.1 De ontwikkeling van het eiland

Water en land

Dordrecht is onlosmakelijk verbonden met een geschiedenis van water en inpoldering. Rond het vroegere riviertje de Thure(driht) is Dordrecht ooit begonnen als een lineair dorp. De oudste archeologische vondsten dateren uit de 12e eeuw, maar er was voor die tijd hoogstwaarschijnlijk al sprake van een nederzetting. Na enkele overstromingen kort na elkaar, die gezamenlijk de Sint-Elisabethsvloed van 1421 vormden, wordt Dordrecht anderhalve eeuw voornamelijk omringd door water.

In de tweede helft van de 16e eeuw worden op- en aanwassen zichtbaar. Naast natuurlijke verlanding, wordt het eerste land ingepolderd. Rond 1650 telt het dorp Dubbeldam enkele tientallen huizen en er wonen mensen verspreid in de nieuwe polders. De inpolderingen tussen de 17e en 19e eeuw leggen de grondvorm van Dordrecht vast. De laatste en grootste polder (Polder de Biesbosch) komt gereed in 1926. De dijken langs de polders werden belangrijke landschappelijke structuren op het eiland waarop vaak kleinschalige lintbebouwing (dijklinten) ontstond.

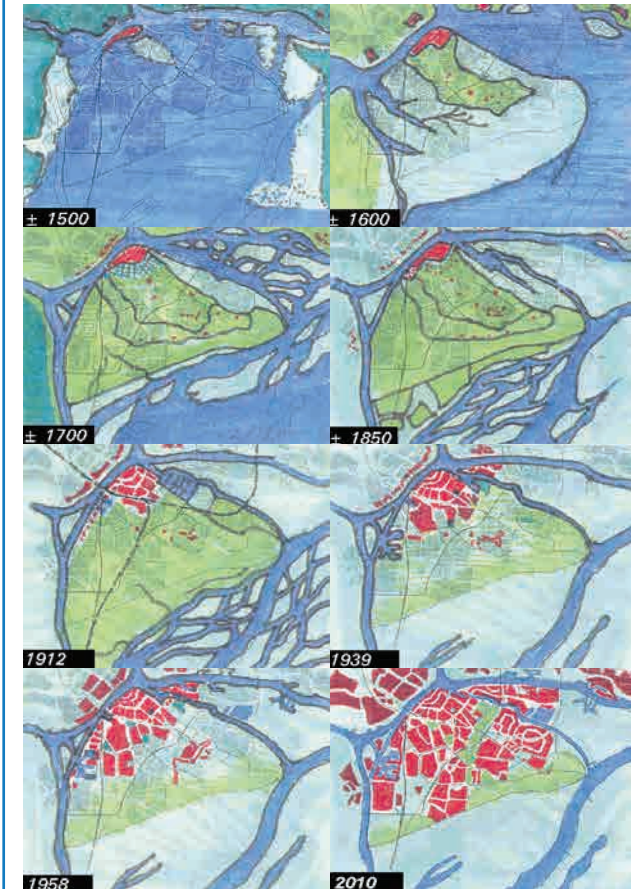
De veranderende klimaatomstandigheden in het begin van de 21e eeuw verhogen de kans op overstromingen in Nederland. Nieuwe inzichten over de strijd tegen het water houden voor het eiland van Dordrecht een veranderende functie van het buitengebied in.

Historische stad en 19e-eeuwse schil

De ligging van Dordrecht aan een knooppunt van rivieren heeft gezorgd voor een sterke stedelijke groei. Handel

en scheepvaart, overslagplaats en havens typeren de stad. In de 13e eeuw krijgt Dordrecht stedelijke rechten en stapelrecht; dit is het recht alle passerende goederen ter markt te brengen. Ook krijgt de stad grafelijke toestemming om een gracht rond de stad te graven. De stad is rijk aan aanlegplaatsen, havens, pakhuizen en watergebonden bedrijven zoals molens, houtbergingen en scheepswerven. Bijzonder zijn de gevels (Voorstraat), die in het water staan.

In de vorm van een halve cirkel ligt rond de stad een raster van tuinen en bleekgronden. In het gebied loopt een fijnmazig netwerk van paden en laantjes. Naast blekerijen en wasserijen bevinden zich hier ook lusttuinen en buitens. Buiten de stadspoorten verbinden rechte wegen, onderling verbonden door dwarswegen, de stad en het buitengebied. Met het verdwijnen van stadswallen, stadsmuur en poorten, ontwikkelt zich in de 19e eeuw nieuw stedelijk gebied met name in de halve cirkel van tuinen, buitens en blekerijen. Karakteristiek voor deze ring zijn de (nog veel aanwezig zijnde) rijk versierde winkelpanden en puien, de keistraten, de (ijzeren) bruggen, de spoorlijn met het station en de vele villa's. Het gebied vormt een groene woonomgeving met grote tuinen rond de buitens van grootgrondbezitters. Maar ook nijverheid en boerderijen met weiden, tuingronden en boomgaarden komen er voor. De historische lijnen vormen het uitgangspunt voor de radiale stadsuitbreiding van deze zogenaamde 19e-eeuwse Schil. Langs de Singel en uitvalswegen wonen notabelen, winkeliers en andere middenstanders. Overwegend in ruime kavels staan bloksgewijs herenhuizen. Langs de zijstraatjes komen meer sobere arbeiderswoningen voor.



Groei van het eiland

Vanaf de 17de eeuw lieten welgestelden buiten de stad een landgoed of buitenplaats aanleggen. In de 19de eeuw ontstond opnieuw een sterke behoefte naar het buitenleven. Dit uitte zich in de bouw van buitenplaatsen en stadsvilla's met rondom grote tuinen. Verspreid op het eiland van Dordrecht liggen nog enkele (restanten van) landgoederen en buitenplaatsen.

Wonen

De Woningwet van 1902 met zijn minimeisen voor woningen en de verplichting tot het maken van uitbreidingsplannen, betekent een keerpunt in de Nederlandse woningbouw.

Voor Dordrecht ontwerpt J.E. van der Pek in 1917 een uitbreidingsplan als leidraad voor verdere ontwikkeling. Rond 1930 vinden enkele wijzigingen plaats in de planopzet voor het latere 'tuindorp' Krispijn. Belangrijke elementen zijn het respecteren van de historisch structuurlijnen, het creëren van zichtlijnen naar de toren van de Grote Kerk en het aanbrengen van laanbeplanting.

Het karakter van de uitbreidingsplannen van 1917 en 1932 laat zich lezen in het volgende citaat:

"De kunst van stadsuitbreidingen is die van zien in de toekomst; ze is minder gericht op formele schoonheid dan op nut, doelmatigheid, gezondheid, goedkoopte, ordeijkheid, overzichtelijkheid, gerieflijkheid."

Beslaat de groei van het Dordtse centrum een aantal eeuwen (1100-1870) en de groei van de 19e-eeuwse schil ruim een halve eeuw (1870-1930), de wijken en buurten die na de tweede wereldoorlog zijn gebouwd, hebben steeds kortere bouwperiodes. Stadspolders bijvoorbeeld is in twintig jaar gebouwd (1980-2000).

Deze versnelling in tijd is van grote betekenis in ruimtelijk en beeldend opzicht; daar waar de stad eerst per woning groeit, groeit ze nu per wijk met vaak duizenden woningen tegelijk. Bijna iedere stad van enige omvang in Nederland heeft wel een wijk uit de jaren 1920-1940 (conform de principes van een tuindorp), een wederopbouwwijk uit de jaren 1950-1970, een woonerfwijk uit de jaren 1970-1990 en/of één of meerdere woonwijken van na 1990. In Dordrecht liggen deze wijken als eilanden in de polders in schillen rond de historische stad en de 19e-eeuwse schil.

Werken

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 raken wonen, recreëren en werken in de 20e eeuw meer en meer van elkaar gescheiden. De relatie van Dordrecht met de rivier is bepalend geweest voor het ontstaan van langgerekte industriegebieden en bedrijventerreinen langs de oevers van de Dordtsche Kil en de Beneden Merwede. Deze gebieden zijn in opzet monofunctioneel.

Identiteit

De identiteit van Dordrecht wordt bepaald door de geschiedenis van water en land, inpoldering, eilanden en historische en nieuwe gebouwen. Verspreid over het eiland zijn nog steeds structuren en gebouwen aanwezig, die iets vertellen over de ontwikkelingsgeschiedenis van het eiland. Het gaat om enkele landgoederen en buitenplaatsen, de historische linten en kernen en de dijklinten. Het behoud en versterken van de karakteristiek van deze cultuurhistorisch waardevolle structuren is belangrijk voor de identiteit van Dordrecht.

De stad bestaat daarnaast uit gebieden met een eigen identiteit. De naoorlogse wijken liggen als eilanden rond de historische binnenstad en de 19e-eeuwse schil. Van oudsher is de stad min of meer zelfvoorzienend: winkels, bedrijvigheid en wonen vormen een levendig 'stedelijk' geheel. Het beeld van de (historische) stad is sterk individueel. Gemeenschappelijke kenmerken zijn het bouwen in de rooilijn, het aansluiten van de panden, de bescheiden bouwhoogte en het materiaalgebruik. Per pand zijn er verschillen ontstaan in hoogte, breedte, kleur, materiaal en gevelindeling.

Met de planmatige en grootschaliger uitbreidingen ontstaat geleidelijk een meer collectief beeld.

Woningen worden in blokken gebouwd met grote aantallen. In eerste instantie (de jaren 1930) is sprake van woningcomplexen die als geheel zijn ontworpen, vaak met een symmetrische opzet, hoekaccenten en dergelijke. Later worden de blokken eenvoudiger en strakker qua beeld (de jaren 1960), gebaseerd op herhaling van een kleine eenheid (woning). De functies

worden gescheiden: wonen overheerst naast een apart winkelcentrum. In wijken als Krispijn en Crabbehof wordt de identiteit sterk bepaald door de destijds geldende opvattingen met betrekking tot stedenbouw en architectuur. Dubbeldam daarentegen kent een specifiek dorps karakter: hier wordt de identiteit meer bepaald door de kleinschaligheid en openheid van het historisch lint met daarom heen wijken en buurten uit andere bouwperiodes.

Open(bare) ruimte en geleidingzones

Naarmate de gebouwde omgeving toeneemt, neemt ook de betekenis van de open ruimte in en rondom de stad toe. Het verder verdichten van de stad kan slechts worden verantwoord als tegelijkertijd de betekenis van de open ruimte wordt onderkend en veiliggesteld. Pleinen, parken en op grotere schaal groene, open geleidingzones zijn daarin belangrijk. Op het eiland zijn twee geleidingzones aanwezig: de Corridor en de Dordwijkzone. Deze zones hebben een groen en ecologisch karakter. Ze verbinden de stad met het omringende buitengebied en hebben vaak ook recreatieve betekenis. Het buitengebied is een oase van rust ten opzicht van de stedelijke drukte en is vooral van betekenis voor de landbouw, natuur en recreatie.

Lange lijnen

Tussen de stadsdelen en wijken met een eigen identiteit liggen spoorlijnen, snelwegen, waterwegen, stedelijke routes en dijken. Sommige van deze routes zijn onderdeel van een landelijk netwerk waarmee Dordrecht wordt verbonden met het achterland. Andere routes verbinden de verschillende stadsdelen

en wijken met elkaar. Deze zogenaamde 'lange lijnen' worden intensief gebruikt door bezoekers, passanten en de bewoners zelf: zij werken daardoor als visitekaartje voor de stad.

Gebouwen, die zichtbaar zijn vanaf de lange lijnen op het eiland, hebben een grote invloed op het uiterlijk van de stad als geheel. Een samenhangende inrichting van de openbare ruimte voor elke lange lijn is belangrijk voor de herkenbaarheid. Tegelijkertijd zijn de verschillen in bebouwing langs de route, zoals een toe- of afnemende dichtheid, ook van belang voor de oriëntatie. Een afnemende dichtheid (minder en lagere bebouwing) betekent vaak dat je de stad uitgaat.

De lange lijnen kennen, gezien hun verschillende betekenis in de stad, een duidelijk verschil in schaal en karakter. Zo vormen de dijken een fijn netwerk dat stad en land met elkaar verbindt. De kleinschaligheid van de dijkbebouwing leidt vaak tot een contrast met de omliggende bebouwing. Naarmate de dijken meer in de stad liggen, is een meer stedelijk, dichter bebouwd dijkprofiel ontstaan, naarmate de dijken meer in het landelijk gebied liggen, zijn ze meer open en groen van karakter.

Bij rijkswegen speelt de hogere snelheid van de reiziger mee. Die snelheid laat een grotere maat en schaal van de bebouwing toe. Naast bebouwing, schermen en beplanting spelen ook kunstwerken, zoals bruggen een rol in de ruimtelijke beleving van deze routes.

De routes die de toegang tot de stad vormen, zoals

die van het station naar de binnenstad, zijn van belang voor het autoverkeer en het langzaam verkeer. Het gebruik en de vormgeving van de plint (begane grond-verdieping) van de gebouwen erlangs moeten bijdragen aan het publieke karakter van de route.

Structuurvisie Dordrecht 2040

De hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid voor Dordrecht zijn vastgelegd in de Structuurvisie Dordrecht 2040 (september 2013). Hierin wordt de ambitie beschreven om Dordrecht te ontwikkelen als aantrekkelijke, complete centrumstad in de regio: een stad met een sterke sociale, culturele en economische functie voor de Drechtsteden. Een mooie stad, waarin het prettig wonen en werken is. De beeldkwaliteit van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte hebben grote invloed op de schoonheid van die leefomgeving.

Eén van de ambities van de Structuurvisie is een 'leefbaar Dordrecht'. Dordrecht wil een schone en veilige stad zijn, waarvan de inwoners tevreden zijn over hun directe leefomgeving. Het woonklimaat moet er aangenaam zijn. De openbare ruimte is belangrijk voor de kwaliteit en de beleving van de stad. Dit heeft niet alleen betrekking op het uiterlijk van de straat of het groen. Ook de mate waarin men zich thuis, veilig en welkom voelt in zijn eigen straat of wijk draagt bij aan een prettige leefomgeving en de beeldvorming van de stad.

Veiligheid, bereikbaarheid en oriëntatie zijn daarbij belangrijke kwaliteitsaspecten. Een openbaar gebied

waar mensen graag komen, heeft een belangrijke sociale functie. Ook de ruimtelijke en functionele relatie met de omringende bebouwing speelt een rol. Voor het tot stand brengen van sociale contacten zijn de ruimtelijke inrichting en de toegankelijkheid van publieke voorzieningen belangrijke aandachtspunten. De fysieke veiligheid, met name de waterveiligheid en de veiligheid langs het spoor, wordt gezien als een belangrijke randvoorwaarde voor een evenwichtige ontwikkeling van de stad.

Het welstandsbeleid moet bijdragen aan een aantrekkelijke woon- en werkstad en een schone en veilige leefomgeving.

Identiteiten en gebiedstypen

De plattegrond van de stad en het raster van het logo zijn als een mozaïek: wijken, buurten en polders zijn de tegels met ieder een eigen kleur en karakter. De rivieren, dijken, wegen, spoorlijnen en groenzones vormen als het ware de specie die alles aan elkaar verbindt. Deze netwerken bepalen de structuur van de stad.

De kleuren van het mozaïek worden vooral bepaald door de stedenbouwkundige en architectuur-opvattingen uit de verschillende ontwikkelperiodes van de stad; meestal ook ondersteund door een bepaalde dominerende functie. Voor het functioneel inkleuren van de stad zijn in de Structuurvisie de verschillende gebieden ingedeeld in leefmilieus: de tegels van het mozaïek."

A blue-tinted photograph of a Dutch canal scene. In the foreground, a small boat is docked on the left. A bridge spans the canal in the middle ground, with a person walking across it. The background is filled with traditional Dutch houses with gabled roofs and many windows. The water reflects the buildings and the sky.

Wijkbeschrijvingen 3



Haaswijkweg

Burg. J. Jasbean

Oudendijk

3.9 Dubbeldam

3.9.1 Achtergrond

Historische lintbebouwing en buurtschappen

In 1603 wordt het land waar nu Dubbeldam ligt, ingepolderd. Oorspronkelijk vormen een beperkt aantal woningen, een kerk, een kosterij, een school en een gemeentehuis de dorpskern. Afgezien van deze lintbebouwing langs de Dubbelsteynlaan, vroeger Straet Wegh geheten, wonen de meeste Dubbeldammers in verspreid gelegen boerderijen en buurtschappen. De bewoners leven vooral van vlas, graan, veeteelt en fruitteelt. Tussen 1918 en 1940 worden langs sommige polderwegen en dijken vrijstaande woningen (met name langs de Burg. Jaslaan) gebouwd; na 1945 neemt de uitbreiding grootschalige vormen aan.

De belangrijkste routes zijn nog altijd de historische verbindingswegen, zoals de Dubbelsteynlaan, de Rechte Zandweg, de Haaswijkweg, de Burg.Jaslaan en de Stevensweg, waarlangs soms monumentale bebouwing staat.

Ook komt nog bedrijvigheid op achter- en binnenterreinen voor. De bebouwing is meestal van een iets grotere maat dan de woonbebouwing, maar ligt vaak niet of nauwelijks in het zicht.

Woonbuurten met dorps karakter

Tussen begin jaren '60 en midden jaren '70 krijgt het huidige Dubbeldam grotendeels vorm. Dubbeldam wordt een buitenwijk van Dordrecht met als hoofdfunctie wonen. De voor die tijd typerende open en half-open bouwblokverkaveling met korte bouwblokken komt het

meest voor. Een deel van de oorspronkelijke bebouwing verdwijnt. De buitenplaats Dubbelsteyn blijft als park bewaard. De dorpskern ondergaat een omvorming tot winkelcentrum, het Damplein. In de jaren '90 worden enkele buurten met een eigen karakteristiek gebouwd.

In Dubbeldam staan veel middeldure tot dure koopwoningen. Er zijn voldoende voorzieningen en vooral rond de wijk zijn enkele kleine bedrijventerreinen aangelegd. Hoewel het dorpse karakter op de achtergrond geraakt is door wegverbredingen, het dempen van sloten en het slopen van boerderijen, blijft Dubbeldam als dorp herkenbaar en gewaardeerd.

3.9.2 Beschrijving

Dorp en buurtjes

Kenmerkend Dorp en buurtjes

Kenmerkend voor Dubbeldam zijn de historische routes met lintbebouwing en de woonbuurten daartussen. Vele periodes uit de geschiedenis zijn vertegenwoordigd. Voor een sterke samenhang zorgt de gelijke hoogte van de bebouwing: twee lagen met kap is bepalend. Het oorspronkelijke dorp Dubbeldam is nog altijd omsloten door polders en landgoederen.

Er is sprake van duidelijke voorkanten aan de straat en achterkanten in (half-open) binnenterreinen. Het zuidelijk deel van Dubbeldam bestaat voor 80% uit na-oorlogse nieuwbouwwoningen, waardoor het meer dan het noordelijk deel het karakter van een "standaard" nieuwbouwwijk heeft. Enkele opvallende buurtjes zijn Burg. Beelaertspark, Middenhoeve en het woonwijkje

Dubbeldrecht.

Centrum

Het Damplein vormt het centrum; opvallend is de geringe samenhang tussen de oude en nieuwe bebouwing. De ontmoeting tussen het oude dorpse met de nieuwe tijd verloopt abrupt; aan de noordwestzijde het kleinschalige dorpse als schakel tussen de Dubbelsteynlaan-West en de "Zandwegen"; in het zuidoosten de na-oorlogse en recente centrumvoorzieningen.

Lintbebouwing

De historische lintbebouwing draagt bij aan het dorpse karakter. De laanbeplanting zorgt voor de verbinding van het landschap met het dorp:

- "Zandwegen" met karakteristieke twee-onder-één-kapwoningen met fraaie kapvorm
- Kromme Zandweg (noordzijde), nagenoeg onaangetaste openheid tussen woningen.
- Haaswijkweg-Oost en -West: de meeste woningen hebben individueel uiterlijk; afstand tussen de woningen is zeer gering
- Burgemeester Jaslaan met karakteristieke twee-onder-één-kapwoningen met fraaie kapvormen
- Dubbelsteynlaan-West met omgeving (riante percelen en bebouwing, lommerrijk, diversiteit in functies, voorname sfeer)

Noordhoevelaan

De vormgeving van het woonwijkje Noordhoevelaan is in het bestemmingsplan zeer specifiek omschreven, zoals een minimale maat voor het overstek van het dak (45



cm) en de soort baksteen en de kleuren. Meer algemeen wordt het volgende in het bestemmingsplan gesteld:

“Vanwege de schaal en de maat van het plangebied moet gestreefd worden naar een buurt met een eigen karakter en identiteit. Op deze wijze wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuur van Dubbeldam, liggen er referenties naar het verleden, maar wordt toch een eigentijdse ontwikkeling nagestreefd.”

“Algemeen is gesteld dat het gebied Noordhoevelaan een woonbuurt moet vormen. Om die reden zullen vorm, materiaal en kleur van de woningen voor een groot deel identiek moeten zijn. Andere bouwwerken, zoals bedrijfsgebouwen, zullen op de schaal en de architectuur van de woningbouw afgestemd worden en in overeenstemming met het karakter van de woonbuurt moeten zijn. Samenhang en eenheid staan voorop.”

- Randen en groenstructuur
Dubbeldam is een dorp (wijk) omringd door park en polderland. Noordelijk begrenst de Provincialeweg met een groenstrook de wijk. In het noordwesten raakt de Randweg de wijk. Ten westen liggen enkele parken (o.a. landgoed Dordwijk). Zuidelijk verwijzen de Oudendijk en de Zuidendijk naar de geschiedenis van inpoldering.

De buitenplaats Dubbelsteyn is onderdeel van een groenstructuur, die in verbinding staat met het omringende landelijke gebied.

Monumenten

De watertoren (1916) verwijst naar de tijd dat Dubbeldam zelf zorgde voor de watervoorziening. Zij is een markant oriëntatiepunt. Dubbeldam kent redelijk veel gemeentelijke monumenten. Het betreft

voornamelijk bebouwing langs de historische routes. Vermeldenswaard zijn ook de twee rijksmonumenten; het voormalig raadhuis en een voormalige dokterswoning met huisapotheek.

Parken

Het park van Dubbelsteyn werd halverwege de negentiende eeuw ontworpen door J.D. Zocher jr. in landschapstijl. Het landhuis is verdwenen. Dubbelsteyn is nu een wijkpark. De aanleg van Zocher is nog vrij gaaf aanwezig. Het park is van bijzondere landschappelijke waarde en aangewezen als gemeentelijk monument.

Van de buitenplaatsen is Dordwijk, direct aan de rand van Dubbeldam gelegen, het gaafst bewaard gebleven. Voor meer informatie over dit park, met unieke cultuurhistorische en landschappelijke waarde, wordt verwezen naar de Dordwijkzone.

Ambachtelijke bedrijvigheid

Regelmatig komt op achterterreinen en binnenterreinen bedrijvigheid voor. De bebouwing is meestal van een iets grotere maat dan de woonbebouwing, maar ligt vaak niet of gedeeltelijk in het zicht.

Dijken

Het oostelijke deel van de Oudendijk is opgenomen in het stedelijk weefsel, maar telt nog veel landschappelijke elementen. De dijk heeft een half-open karakter; doorzichten zijn mogelijk door de ruime onderlinge afstand tussen de bebouwing. Het westelijke deel van de Oudendijk is weliswaar opgenomen in het stedelijk weefsel, maar het open en groene karakter overheerst; tussen de incidentele bebouwing is er een ruim en goed zicht op het achterland mogelijk.

De Zuidendijk heeft een zeer natuurlijk karakter door de

ligging in het open landschap en het vrijwel ontbreken van bebouwing.

3.9.3 Waardering, beleid en ontwikkeling

Waardering en ontwikkeling: dorp

Het karakter van dorp moet behouden blijven, niet in conserverende zin, maar als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling van een eigen identiteit van Dubbeldam.

Juist bebouwing uit alle tijden betekent dat ook nieuwbouw mogelijk is – als er maar rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige en architectonische maat die bij een dorp past.

Het beeldkwaliteitsplan Dubbeldam (juni 2000) stelt: “Het dorpse karakter leunt op het doen kristalliseren van de beste particuliere initiatieven. In een dorp zijn altijd grote en kleine gebouwen naast elkaar te vinden; grotere dichtheid naast het ontbreken van (gebouwd) programma; braakliggend terrein naast bewerkte akkertjes en tuinen.”

Uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen is dat Dubbeldam geen buitenwijk van Dordrecht is (geworden), maar dat het dorpse karakter juist een bewuste keuze blijft, geïnspireerd door het landschap.

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Dubbeldam (juni 2000) stelt dat naast koesteren van het oude meer mogelijk is:

- Bouw van monumenten van de toekomst (voorkomen dat er namaak-boerderijen bijkomen)
- In stand houden van de collectie buurtjes; afzonderlijke kenmerken versterken
- Weloverwogen minutieuze stedenbouwkundige ingrepen

- Collectie grote en kleine monumentale tuinen, om de dorpse, groene sfeer te herstellen en bevorderen

Alle ontwerpende disciplines moeten streven naar een verrassende afwisseling van interessante bebouwing, tuinen en een verfijnde stedenbouwkundige detaillering. Er moet een dorp met eigentijds karakter ontstaan.

Noordhoevelaan

Vanwege de schaal en maat moet gestreefd worden naar een buurt met een eigen karakter en identiteit. Op deze wijze krijgt de buurt aansluiting met de structuur van Dubbeldam, is er een referentie met het verleden, maar wordt toch een eigentijdse ontwikkeling nagestreefd.

Algemeen is gesteld dat Noordhoevelaan een woonbuurt moet vormen. Om die reden zullen vorm, materiaal en kleur van de woningen voor een groot deel identiek moeten zijn. Andere bouwwerken, zoals bedrijfsgebouwen, zullen op de schaal en de architectuur van de woningbouw worden afgestemd en in overeenstemming met het karakter van de woonbuurt moeten zijn. Samenhang en eenheid staan voorop.

Locatie Pap

Deze locatie aan de Lindelaan maakt deel uit van de groene Alloysen zone. Dit is een nieuw groen stadslint die het buitengebied met de geleidingszone de 'Corridor' verbindt tussen Dubbeldam en Stadspolders.