

# Bouwenvelop

Herontwikkeling Speeltuin-locatie  
Piet Heynstraat, Wielwijk



# Bouwenvelop

Herontwikkeling Speeltuin-locatie  
Piet Heynstraat, Wielwijk

april 2023

## Inhoud

|   |                                                     |    |
|---|-----------------------------------------------------|----|
| 1 | Inleiding                                           | 3  |
| 2 | Context                                             | 5  |
| 3 | Stedenbouwkundig raamwerk                           | 9  |
| 4 | Architectonische samenhang                          | 11 |
| 5 | Verkeer en parkeren                                 | 11 |
| 6 | Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen | 13 |
| 7 | Bestemmingsplan                                     | 15 |



Plankaart Wielwijk  
Update 28sep2015

Legenda

-  parklint
-  bestaande bebouwing
-  gerealiseerde nieuwbouw (2007-2015)
-  geplande nieuwbouw

100 m

# 1 Inleiding

Wielwijk is ruim zestig jaar oud. Met de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2015' (mei 2007) en het Stedenbouwkundig kader Parklint (2015) als kaders is gestart met de herstructurering van de wijk. De stedenbouwkundige visiekaart (afbeelding 1, p2) laat de nieuwe hoofdstructuur voor de openbare ruimte zien, het parklint. Daarnaast zijn verschillende nieuwbouwlocaties te zien. Het plangebied ten zuiden van de Van Kinsbergenstraat is één van deze locaties. De speeltuin-locatie maakt hier onderdeel van uit.

De speeltuin-locatie is in eigendom van de gemeente. Via een tender worden de bouwkvavels aan een marktpartij uit gegeven. In de voorliggende bouwenvelop staan de uitgangspunten die de gemeente van belang vindt bij deze ontwikkeling. De bouwenvelop is opgesteld door het projectteam van de gemeente Dordrecht. Op 22-08-2023 is de bouwenvelop akkoord bevonden door de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Dordrecht.



2. De verschillende fases van de herontwikkeling; de speeltuin-locatie vormt fase 3.



3. De proefverkaveling voor de speeltuin-locatie met de twee beoogde woningblokken in rood

## 2 Context

De locatie ligt in het zuidoostelijke kwadrant van Wielwijk direct ten zuiden van het Admiraalsplein. De oorspronkelijke woonbebouwing tussen de Piet Heynstraat en de Van Kinsbergenstraat wordt in 3 fases vervangen door nieuwbouw. Het CPO-project aan de Van Kinsbergenstraat en de rij met eengezinswoningen aan de Van der Zaanstraat zijn jaren geleden al gerealiseerd. Recent is de nieuwbouw langs de Tromptuinen opgeleverd. Aan de achtertuinen van deze woningen is een openbare parkeercoffer aangelegd. Hiermee is fase 1 afgerond.

De stedenbouwkundige opzet voor fase 2 lijkt op de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Aan de oostzijde van de Van der Zaanstraat en de Cornelis Trompweg komen appartementengebouwen van 4 bouwlagen hoog. Langs de Van Kinsbergenstraat komt een rij met eengezinswoningen van 3 bouwlagen hoog. Dit woningblok lijkt qua bouwmassa en architectonische verschijning op het andere woningblok langs de Van Kinsbergenstraat (CPO, fase 1). Aan de westzijde van de Cornelis Trompweg wordt een rij met eengezinswoningen gerealiseerd. Dit woningblok heeft 2 bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting parallel aan de straat. Op basis van deze stedenbouwkundige opzet heeft Woonbron samen met architectenbureau KAW het bouwplan ontwikkeld. Een impressie hiervan is te zien op de pagina's 6 en 7. Er is inmiddels gestart met de bouw. Naar verwachting is de nieuwbouw voor fase 2 eind 2023 gereed.

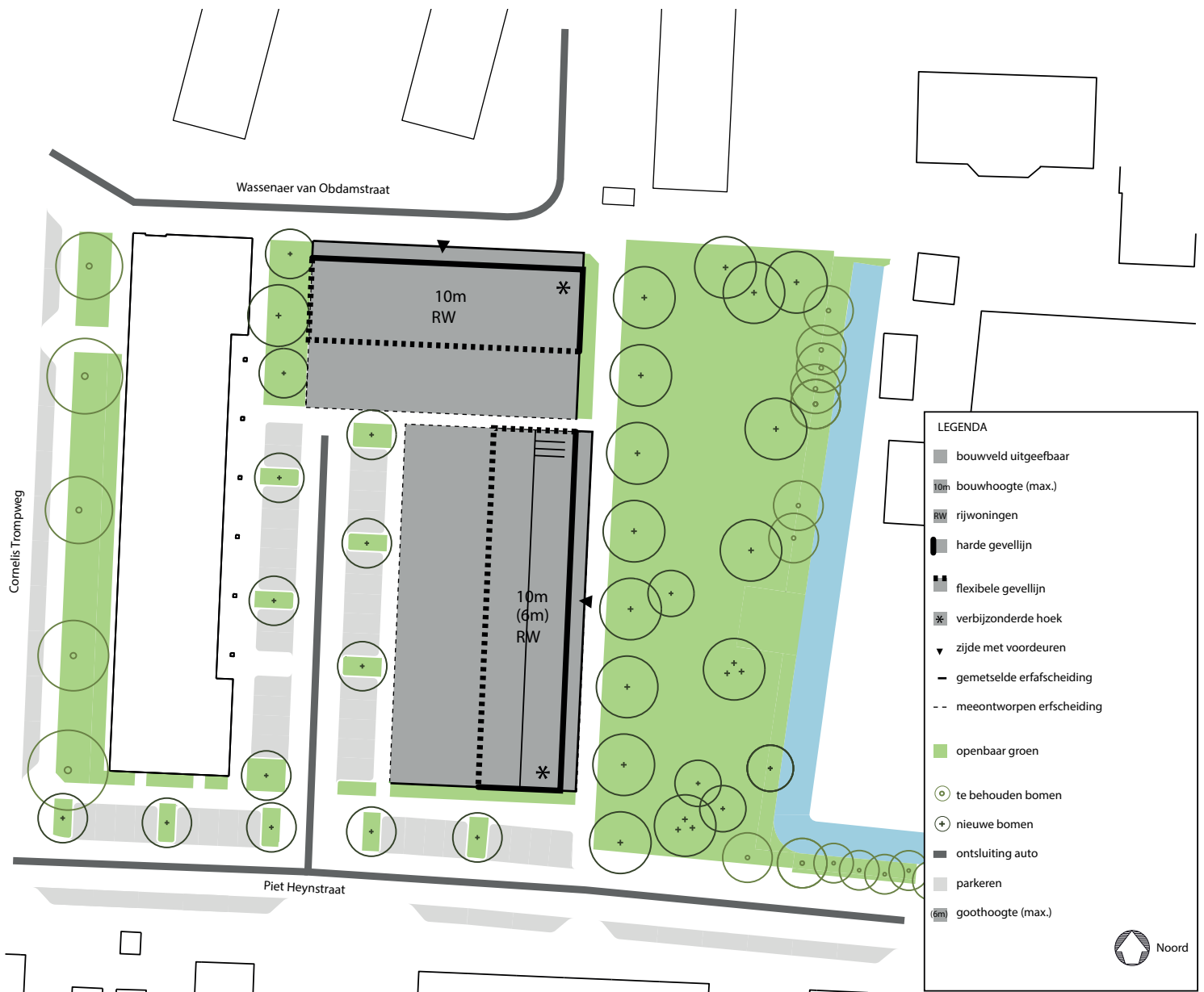
De herontwikkeling van de speeltuin-locatie vormt fase 3.



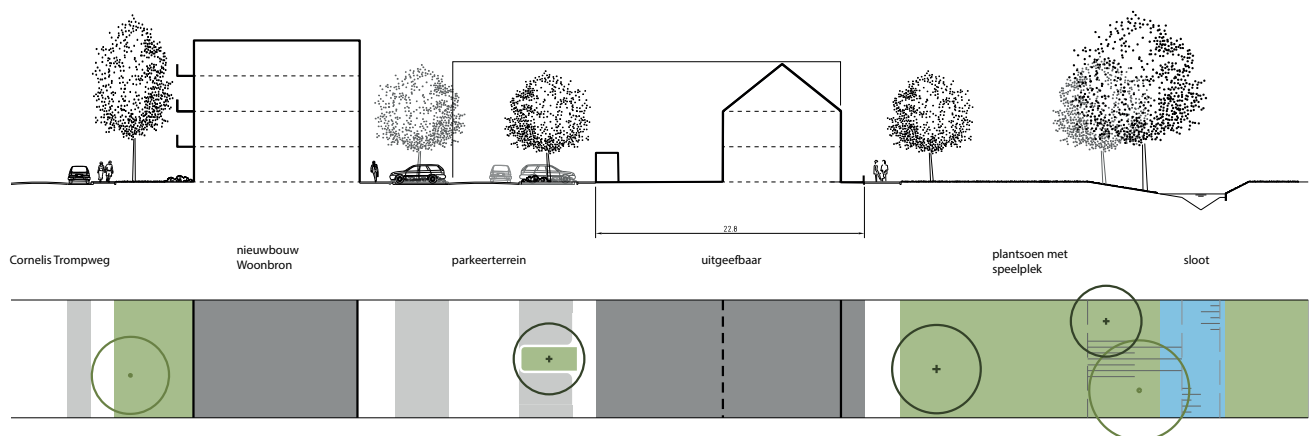
Impressie Van Kinsbergenstraat



aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend



5. Plattegrond - Stedenbouwkundig raamwerk Speeltuinflocatie



6. Doorsnede - Stedenbouwkundig raamwerk Speeltuinflocatie

### 3 Stedenbouwkundig raamwerk

De stedenbouwkundige verkaveling voor de herontwikkeling van de speeltuinlocatie is gebaseerd op het 'doorstempelen' van de verkaveling van fase 2 (zie afbeelding 3, p4). In deze verkaveling is te zien dat er langs de Wassenaer van Obdamstraat een rij met 6 grondgebonden woningen gerealiseerd wordt van 3 bouwlagen hoog. De woningen krijgen een voorzone en een achtertuin. In het verlengde van de oostelijke kopgevel wordt haaks hierop een langer woningblok met 8 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit woningblok heeft 2 bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting parallel aan de Cornelis Trompweg. Ook deze woningen krijgen een voorzone en een achtertuin. Tussen dit woningblok en het landgoed Crabbesteijn wordt een brede openbare groenstrook aangelegd met speelvoorzieningen voor kinderen uit de buurt.

Het parkeren voor deze 14 grondgebonden woningen wordt opgelost met haakse parkeerplaatsen langs de Piet Heynstraat en een parkeercoffer grenzend aan de achtertuinen van de grondgebonden woningen. Tussen de parkeerplaatsen worden verschillende bomen aangeplant.

Op basis van de proefverkaveling is het stedenbouwkundig raamwerk opgesteld (zie afbeelding 5, p8). In het stedenbouwkundig raamwerk met bijbehorende doorsnede zijn de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwbouw weergegeven. Uitgiftevelden, voorgevellijnen, belangrijkste kopgevels, maximale bouwhoogten en kapvorm zijn hierin bepaald. Posities achtergevels zijn indicatief weergegeven. Een verschuiving binnen een marge van 1m aan weerszijden van deze lijn is toegestaan.



7. Uit: aanvraag omgevingsvergunning fase 2 - gevels en doorsneden blok C



8. Uit: aanvraag omgevingsvergunning fase 2 - gevels en doorsneden blok D

## 4 Architectonische samenhang

De nieuwbouw van fase 1, fase 2 en fase 3 is gebaseerd op één stedenbouwkundig plan. Er is sprake van een sterke stedenbouwkundige samenhang tussen de verschillende fases. Ook de nieuw aan te leggen openbare ruimte rondom de nieuwbouw zal bijdragen aan de gewenste samenhang tussen de verschillende fases.

De samenhang wordt nog eens versterkt doordat ook de architectonische verschijning, materialisering en kleurstelling van de nieuwbouw, de bijgebouwen en de erfscheidingen in de verschillende fases op elkaar wordt afgestemd. De tekeningen die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor Fase 2 worden beschikbaar gesteld ter inspiratie.

De Welstands- en Monumentencommissie toetst het bouwplan op de stedenbouwkundige en architectonische samenhang met de overige fases.

## 5 Verkeer en parkeren

De uit te geven kavels worden voor auto's en langzaam verkeer ontsloten via de Piet Heynstraat. Voor langzaam verkeer kan ook de Van Wassenauer van Obdamstraat gebruikt worden. In het beleidsstuk 'Beleidsregels bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (09-02-2022)' is vastgesteld welke parkeervoorzieningen de ontwikkelaar moet realiseren in het project. Elk plan moet in voldoende mate voorzien in fietsparkeerplaatsen. Voor grondgebonden woningen dient de norm van 5 fietsparkeerplaatsen per woning te worden aangehouden. De autoparkeernormen zijn in dezelfde beleidsregels vastgelegd. De parkeernorm wordt per project vastgesteld naar aan de hand van woningtype, aanwezigheidspercentage en ligging. Uitgaande van 14 woningen is het volgende aantal vereist.

| GO woning m2 norm |      | Totaal (14 wo.) |
|-------------------|------|-----------------|
| 60 - < 90         | 1,77 | 25 pp           |
| 90 - < 150        | 1,94 | 27 pp           |

De parkeerplaatsen worden aangelegd, zoals op de proefverkaveling (afbeelding 3, p4) staat aangegeven.



## 6 Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Dordrecht heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal en energieneutraal te zijn. We streven hierbij naar 55% CO2 reductie in 2030. Voor nieuwbouw betekent dit dat we inzetten op zeer goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen. Daarnaast zet Dordrecht in op circulaire gebiedsontwikkeling, waarbij nieuwe woningen en woonwijken worden gecreëerd die niet alleen economische, maar ook ecologische waarde toevoegen.

We drukken onze ambitie uit in termen van GPR scores zoals vastgelegd in het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden. De scores zijn als volgt:

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| DPG (Energie en Milieu): | 8.5 |
| Gezondheid:              | 8   |
| Gebruikskwaliteit:       | 8.5 |
| Toekomstwaarde:          | 7.5 |

Nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op het aardgas. De nieuwe woningen dienen aangesloten te worden op het restwarmtenet van HVC conform het overgangsrecht uit de Bouwverordening.

De nieuw te bouwen woningen moeten geschikt zijn voor bewoning en goed toegankelijk blijven in alle leeftijdsfases. Ze dienen daarnaast zo min mogelijk energie te verbruiken conform de duurzaamheid ambities van de gemeente Dordrecht. Voor alle nieuwbouw geldt, dat deze minimaal moet voldoen aan de eisen voor energie-neutrale gebouwen (BENG). Er wordt geëist dat temperatuuroverschrijding wordt beperkt in de woningen. Dit kan gerealiseerd worden door zo min mogelijk gebruik te maken van actieve koeling die energieverbruik en geluid laat toenemen. Aandachtspunt hierbij is dat de hernieuwbare energie in deze eis op het eigen perceel opgewekt moet worden en dat deze niet als compensatie mag dienen voor een minder goede thermische schil. Er moet voldoende ruimte over gelaten worden bij de woning voor het opwekken van energie die nodig is voor huishoudelijke apparaten en verlichting. Marktpartijen worden gestimuleerd om circulair te bouwen en materialen zoals beton, hout of metalen te gebruiken die een lage milieu-impact hebben. De inzet van zoveel mogelijk elektrische bouwwerktuigen en bouwwerktuigen met een schone emissienorm wordt ook gestimuleerd.



9. Voorbeelden vloermuiskast



10. Verbeelding bestemmingsplan

Een gescheiden rioolstelsel met regentonnen zal gerealiseerd worden voor ieder bewoner. Het groen zal ook tijdelijk water kunnen borgen door middel van bioswale met een daaronder geplaatste drainage. Deze kunnen het regenwater opslaan voordat het het riool ingaat en dragen ook bij aan het groen van het gebied. De bouwpeiladviescommissie wordt benaderd voor een advies over de peilhoogte.

Er worden tenminste acht voorzieningen voor gebouwbewonende vleermuizen in/aan de buitengevel van de nieuwbouw (west of zuidgevel) gerealiseerd. Dit kan door:

- verblijven te integreren in de woningen (zie onderstaand voorbeeld);
- Open dilatatievoegen en de kieren tussen huizen openhouden voor vleermuizen. Voegen en kieren niet afsluiten met isolatiemateriaal.

## 7 Bestemmingsplan

Voor deze tender is het vigerend bestemmingsplan '9e herziening Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, Piet Heynstraat – speeltuinlocatie' van toepassing. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 18 oktober 2022 vastgesteld en met ingang van 9 december 2022 is het bestemmingsplan in werking getreden. Het bestemmingsplan is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) via IMRO nummer: NL.IMRO.0505.BP192Herzpietheyn-3001.