

Stedenbouwkundig SO

locatie Smitzigt-

boomgaard



Stedenbouwkundig SO

Locatie Smitzigt-boomgaard

januari 2025

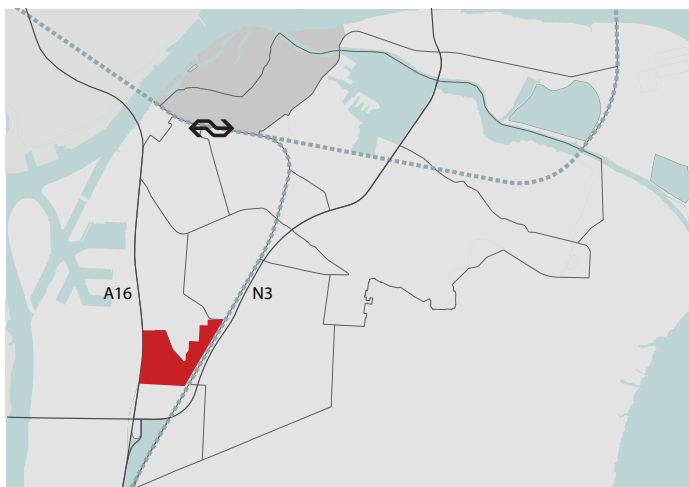
V01



Vakteam Stedenbouw

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Amstelveen	3
1.3	Amstelveen-Smitzigt	7
2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
2.1	Ruimtelijke kwaliteit door sterke binding met de historische context	9
2.2	Bebouwing/beeldkwaliteit	9
2.3	Ecologie	11
2.4	Verkeer, parkeren en buitenruimte	11
2.5	Openbare ruimte	11
3.	Bijlagen	12



afb. 1 - Ligging Amstelveen-Noord ten opzichte van het centrum van Dordecht



afb. 2 - Ligging Amstelveen-Noord

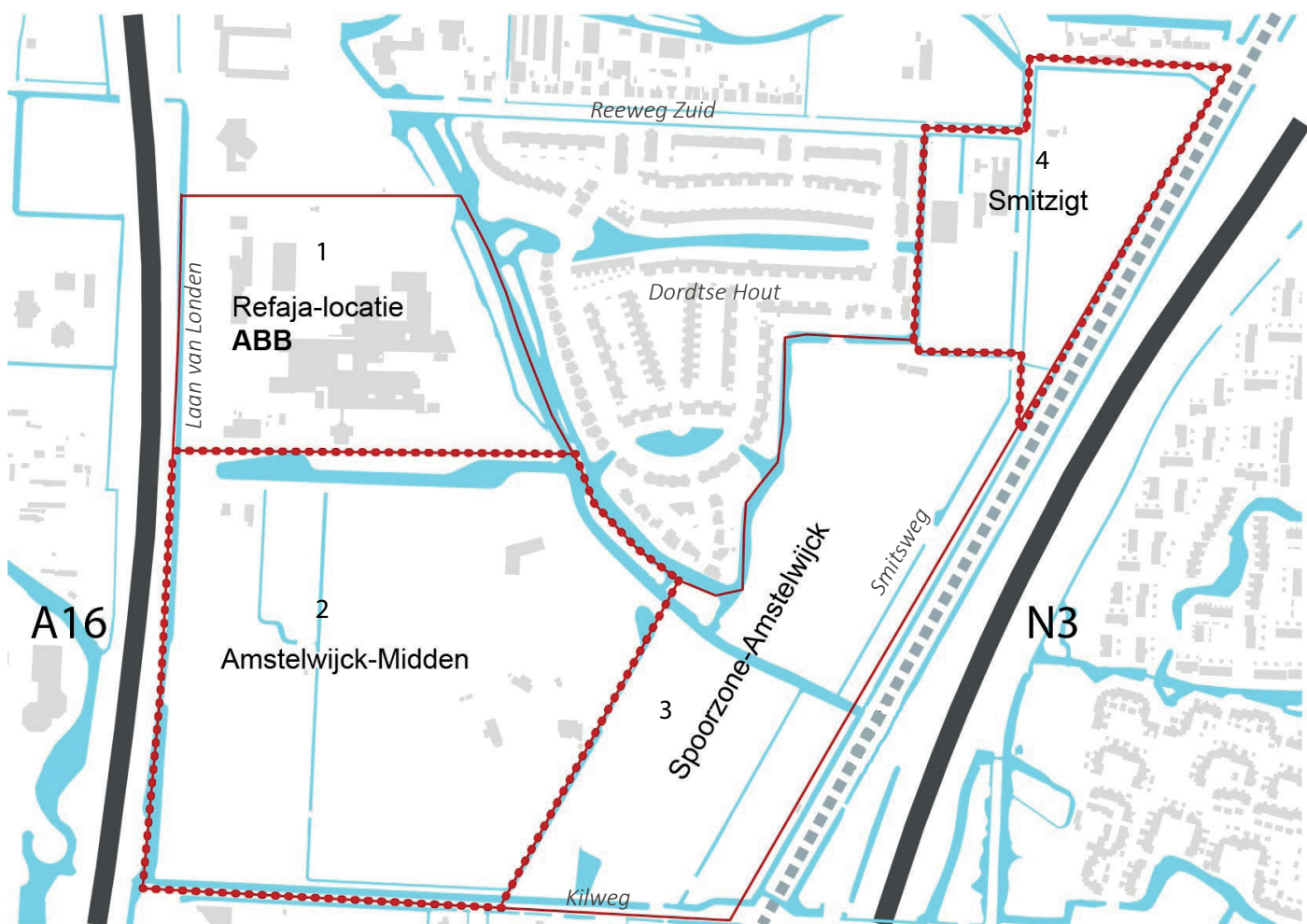
1. Inleiding

1.1 Amstelwijck

Amstelwijck wordt begrensd door de Kilweg in het zuiden, het spoor in het oosten, de A16 in het westen en in het noorden door de Reeweg-zuid en de bestaande wijk Dordtse Hout. Het gebied is sinds 2019 in ontwikkeling. Vanuit een situatie van extensief gebruik door sportvelden, een kampeerterrein, bosschages en parkeerterreinen is het gebied inmiddels deels ontwikkeld tot een gezond, duurzaam én aantrekkelijk woongebied. De fases 1: Refaja (nu Amstelwijck Park) en 2: Midden (nu Dordts Buiten) zijn inmiddels in ontwikkeling waarbij fase 1 bijna gereed is.

De locatie Amstelwijck is gelegen aan de zuidzijde van de stad, dichtbij het nationaal park de Biesbosch en wordt goed ontsloten door de N3 en A16. Amstelwijck profileert zich als het toonbeeld van een gezonde en duurzame wijk, met vernieuwende toepassingen op het gebied van hergebruik, mobiliteitssystemen en klimaatadaptatie. Conform de Omgevingsvisie 1.0 is het beoogde woonmilieu hier Suburbaan. Door de omliggende infrastructuur van wegen en spoor zal het zoveel mogelijk weren van geluid en het creëren van een rustig woonmilieu een belangrijke opgave zijn.

Ten zuiden van de toekomstige woonontwikkeling Amstelwijck ligt het Businesspark Amstelwijck waar het Van der Valk hotel door zijn hoogte de belangrijkste eyecatcher vormt en de grens van de verstedelijking markeert. In het noorden liggen de wijken Wielwijk en Crabbehof, rondom het Admiraalsplein zijn de belangrijkste winkelveorzieningen gevestigd. Met de vernieuwing van Wielwijk door middel van onder andere de Tromptuinen wordt een groene verbindingszone aangelegd tussen het Admiraalsplein en het Wielwijkpark. Langs deze as zijn en worden de komende jaren nieuwe woningen gebouwd. Een gebied met een geheel eigen karakteristiek is het Dordtse Hout, een ruim opgezette woonbuurt met voornamelijk twee-onder-één kap en vrijstaande woningen in het groen. Naast Dordtse Hout ligt het voormalige ziekenhuisterrein Refaja. Door concentratie in het Gezondheidspark is de functie komen te vervallen en wordt de woonbuurt Amstelwijck Park gerealiseerd. Via de Kilweg en het fietstunneltje onder het spoor en de N3 en de spoorwegovergang bij de Zuidendijk is de oostelijk gelegen wijk Sterrenburg met zijn voorzieningen snel bereikbaar. Via dezelfde Kilweg en de fietsbrug over de A16 zijn de



afb. 3 - Deelgebieden Amstelveen

bedrijfsterreinen langs de Westelijke Dordtse oevers (WDO) goed ontsloten voor het langzaam verkeer.

Onderdeel van de Stadsas

Amstelwijck is een onderdeel van de Stadsas Dordrecht (voorheen Spoorzone). De ontwikkelingen binnen deze zone moeten een grote kwaliteitssprong opleveren in termen van leefbaarheid, bereikbaarheid, duurzaamheid en economische ontwikkeling. Binnen dit programma zijn er diverse mogelijkheden waarbij externe veiligheid en geluid belangrijke aandachtspunten zijn. Met de regio en provincie zijn daar afspraken over gemaakt evenals het verbeteren van een duurzame mobiliteitssprong middels een lightrail verbinding. Voorlopig wordt er ingezet op een nieuwe halte bij het Leerpark. Op termijn zou een tweede lightrail halte op Amstelwijck van enorme betekenis voor deze locatie zijn en de potentie doen vergroten naar 'de zuid-entree van Dordrecht'. Met het realiseren van deze haltes ontstaan er snelle verbindingen met het centrum van Dordrecht en met Rotterdam. Onderdeel van deze lightrail is ook dat er langs de N3 een snelfietsroute aangelegd wordt om de OV-haltes met de omliggende wijken te verbinden. Daarnaast is het ook een unieke kans voor een 'overstapmachine' van auto naar regio OV, met een daarbij passend programma.

Gebiedsvisie

Amstelwijck bestaat uit vier deelgebieden.

1. De Refaja-locatie (het voormalige Albert Schweitzer ziekenhuis) is gekocht door bouwer en ontwikkelaar ABB, zij realiseren daar Amstelwijck Park;
2. Amstelwijck Midden vormt het hart van de toekomstige ontwikkelingen, de tender is gewonnen door de combinatie Plegt Vos/Roosdom Tijhuis, zij realiseren hier Dordts Buiten;
3. Amstelwijck- Spoorzone, de zone langs het spoor, de tender voor deze zone gaat later van start;
4. Amstelwijck- Smitzigt, de locatie van de begin 19^e eeuwse boerderij Smitzigt en de ernaast gelegen boomgaard. De locatie van de boomgaard is onderwerp van deze bouwenvelop.

Voor Amstelwijck is een ontwikkelperspectief gemaakt waarin de thema's ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid en een sociale-vitale wijk centraal staan. Deze bouwenvelop is van toepassing voor deelgebied 4. In hoofdstuk 3 wordt per thema beschreven en verbeeld tot welke uitgangspunten dit leidt.



afb. 4 - Oude Smidse en Smitzigt



Twee foto's die in 1940 op het kruispunt van de Smitsweg en de Zuidendijk zijn gemaakt: de bovenste is naar het noorden en toont de smidse van de hoefsmid. De onderste is Hoeve Smitzigt. Alleen het bruggetje staat op beide foto's. Het kruispunt stond ook bekend als Smitshoek.

RAD 555_14449 en 555_17245 Collectie W. Meijers.
Inzet RAD 554_34526, Coll. Boshoven.

afb. 5 - Plangebied Amstelwijck- Smitzigt



1.3 Amstelwijck-Smitzigt

Hoeve Smitzigt is een boerderijencomplex dat waarschijnlijk in 1801 gesticht is in de polder Wioldrecht. De hoeve is in ruim 200 jaar weinig veranderd. De oorspronkelijke hoeve uit 1801 bestond uit een grote schuur met aan de noordkant een zomer- en een winterhuis eraan vast gebouwd. Een bakhuis stond er los van, aan de westzijde. Rond 1830 kwam er een koetshuis bij, naast het bakhuis. Na de aankoop door de gemeente in 1971 zijn het zomerhuis, winterhuis en het koetshuis van binnen grotendeels gemoderniseerd om te gebruiken als gemeentelijke kwekerij en gemeentewerf. In de grote landbouwschuur zijn een aantal opslagruimtes gecreëerd voor materialen. De oorspronkelijke houtconstructie van de schuur bleef grotendeels in tact. Ook de boomgaard rond en achter de hoeve is deels in tact gebleven.

De hoeve Smitzigt ontleent zijn naam aan het uitzicht dat het had op de smidse die stond aan de Zuidendijk, op de hoek met de Smitsweg. De hoeve zelf staat op het grondgebied dat oorspronkelijk behoorde tot het landgoed Amstelwijck. Het is een goed bewaard waardevol element dat de huidige en zeker ook de toekomstige wijk verbindt aan de cultuurhistorie van deze plek.

Het plangebied Smitzigt bestaat uit twee delen. Aan de westzijde van de Smitsweg de kavel van het boerderijcomplex, de Hoeve, en aan de oostzijde van de Smitsweg, ten zuiden van de Zuidendijk en ten westen van de spoorlijn, de Boomgaard. In het vervolg Smitzigt-hoeve en Smitzigt-boomgaard genoemd. Deze bouwenvelop gaat over het deel Smitzigt-boomgaard.

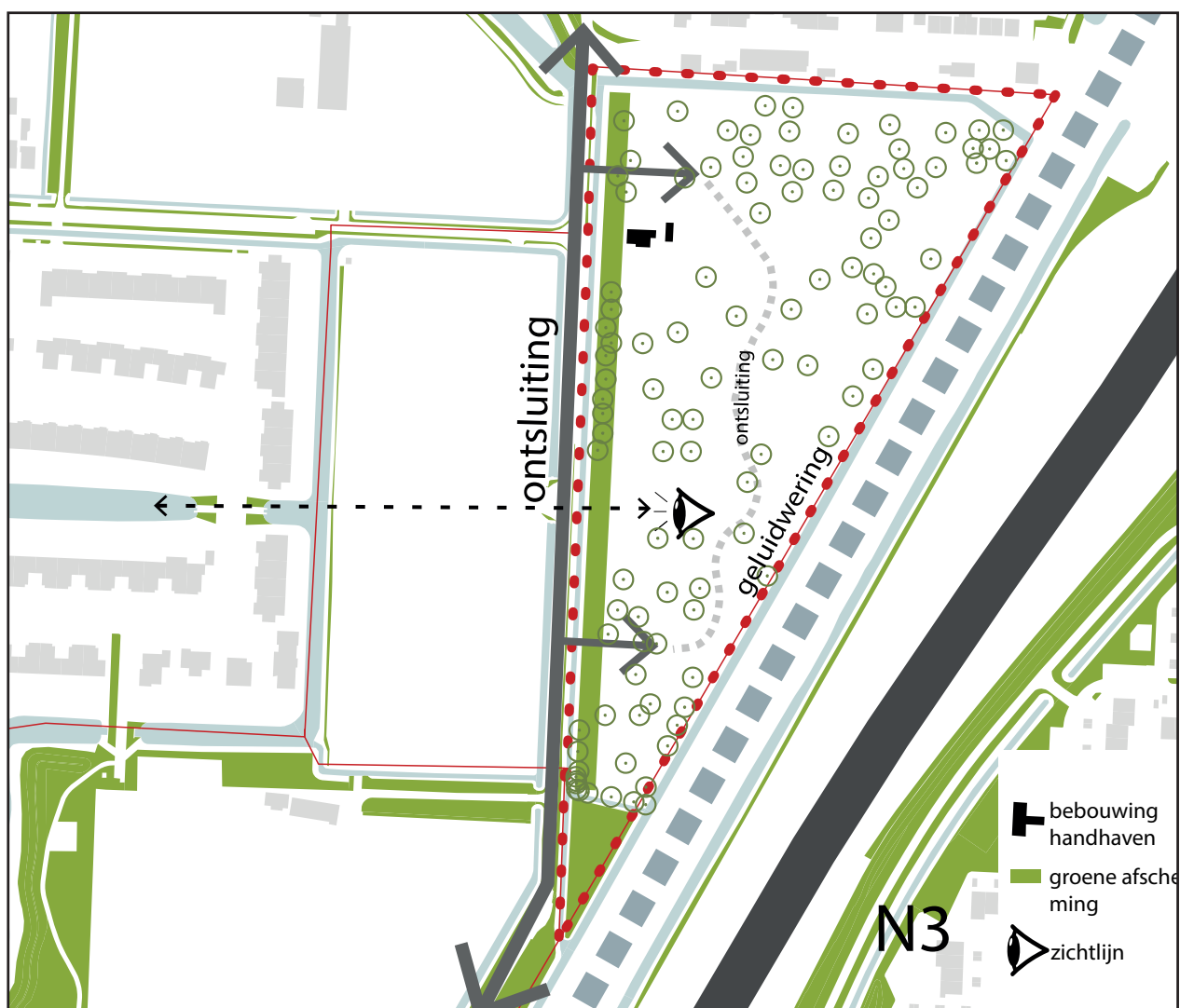
Aan de ontwikkeling van Smitzigt liggen een tweetal basisprincipes ten grondslag die voortkomen uit het ontwikkelperspectief en de locatie-specifieke eigenschappen van het gebied, deze willen wij voor Smitzigt zoveel mogelijk overnemen. De principes zijn:

1. Smitzigt borduurt voort op de ruimtelijke opzet van historische structuren en kwaliteiten met als centrale element de monumentale boerenhoeve en de boomgaard;
2. Smitzigt is een aantrekkelijke groen-blauwe woonwijk met een diversiteit aan woningtypen in een natuurlijke omgeving;

Deze twee basisprincipes worden in het volgende hoofdstuk zo duidelijk en concreet mogelijk beschreven en verbeeld naar concrete randvoorwaarden voor de Smitzigt-boomgaard kavel.



afb. 7 - Wieldrechtse Polder met locatie Smitzigt



afb. 8 - randvoorwaarden Smitzigt-boomgaard

2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

2.1 Ruimtelijke kwaliteit door sterke binding met de historische context

Om Smitzigt een onderdeel te laten zijn van de woonwijk Amstelveen willen we woningen toevoegen. Deze toevoeging moet het bestaande complex versterken en de cultuurhistorische identiteit van Smitzigt zoveel mogelijk benutten. Een standaard woonprogramma van vrijstaande- en halfvrijstaande woningen op de gronden is ongewenst. Voor dit gebied zoeken we naar een verkaveling die recht doet aan de natuurwaarden van de boomgaard.

Voor de kavel Smitzigt-boomgaard betekent dit zoeken naar een bijzondere verkaveling die de boomgaard versterkt, in het thema 'wonen in een boomgaard'.

Uitgangspunten verkaveling zijn:

- Behoud waardevolle bomen. Zie bijlagen.
- Doorzetten van zichtlijn die door de Dordtse Hout loopt met een watergang over het plangebied van Smitzigt-hoeve naar Smitzigt-boomgaard. Om zo de drie gebieden aan elkaar te koppelen.

2.2 Bebouwing/beeldkwaliteit

Zoals reeds in de vorige paragraaf beschreven moet niet alleen de verkaveling maar ook bebouwing aansluiten bij het boomgaard karakter. Voor deze kavel is het uitgangspunt een landschappelijke sfeer. Dit vertaalt zich in lage dakgoten en door vrijstaande bebouwing tussen de bomen in een gedeeld parklandschap.

Uitgangspunten bebouwing zijn:

- Bebouwing is zorgvuldig gepositioneerd tussen te behouden waardevolle bomen.
- De woningen hebben geen eigen tuin maar hebben ieder een eigen terras in de boomgaard. De boomgaard is daarbij gedeeld privaat terrein.



afb.9 - stedenbouwkundig schetsontwerp Smitzigt-boomgaard

2.3 Ecologie

De conclusie van het ecologisch onderzoek is dat een kraamkolonie van gewone grootoorvleermuis aanwezig is in de landbouwschuur van Smitzigt-hoeve. Het groen in de voortuin van Smitzigt-hoeve is essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De aanwezige vliegroutes in en rondom de hoeve en boomgaard zijn ook essentieel voor vleermuizen.

Uitgangspunten ecologie zijn:

- het behoud van het leefgebied van vleermuizen op Smitzigt-hoeve. Het is noodzakelijk om de vliegroutes en foerageergebieden zoals de boomgaard te behouden.
- Naast vleermuizen zijn in het plangebied andere beschermde fauna aangetroffen, zoals verschillende zangvogels en egel. Ook voor deze soorten moet het gebied een goede habitat bieden.

2.4 Verkeer, parkeren en buitenruimte

Uitgangspunt bij Smitzigt-boomgaard is dat nieuwe toegevoegde bebouwing ontsloten wordt via maximaal 2 nieuwe ontsluitingen op de Smitsweg.

Uitgangspunten verkeer en parkeren zijn:

- Parkeren wordt op eigen terrein, of collectief in het groen opgelost
- De parkeeroplossing maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het architectonisch ontwerp. De uitstraling naar en de aansluiting op de openbare ruimte vormen daarbij belangrijk aandachtspunten.

2.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht met behoud van het boomgaard- karakter.

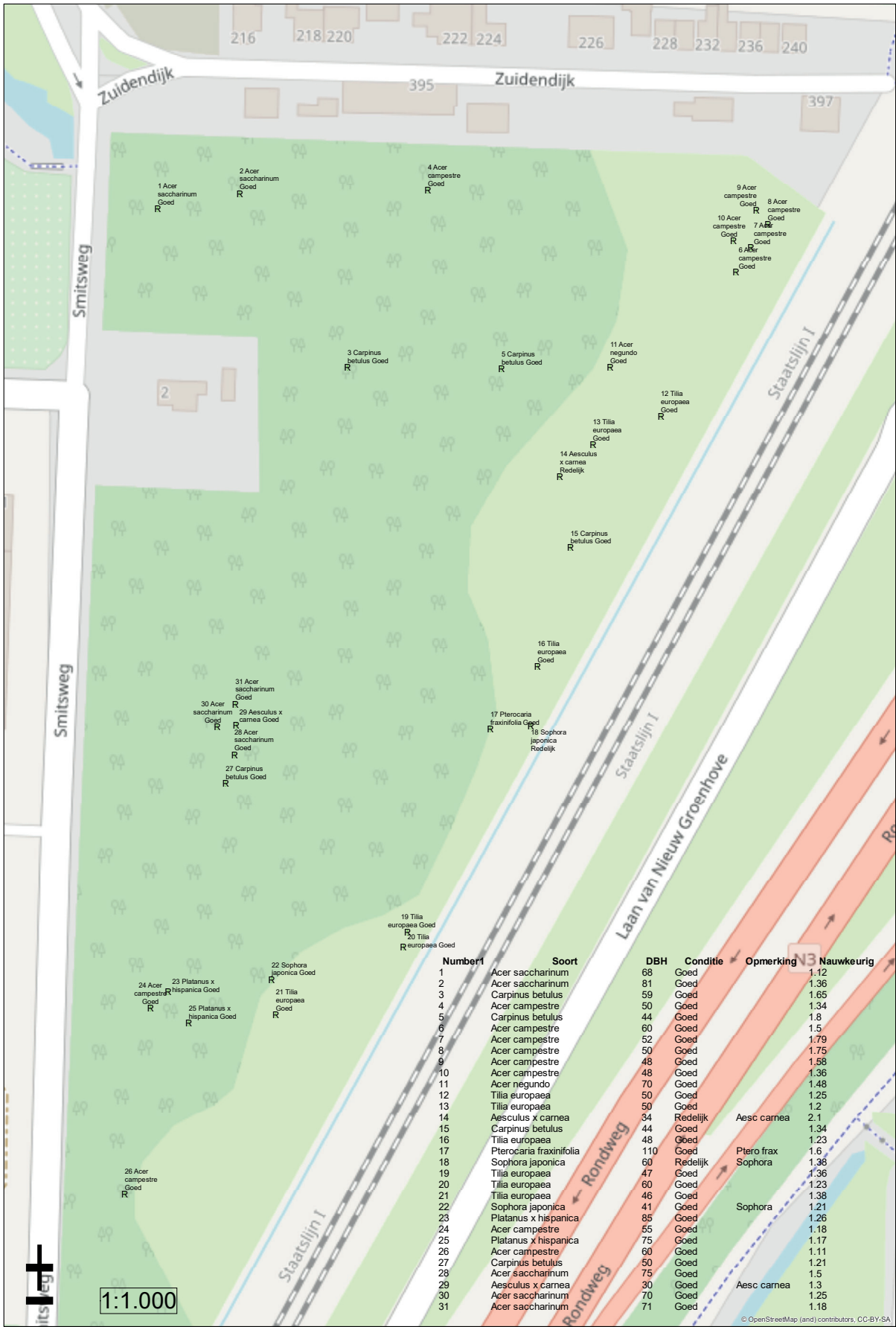
Uitgangspunten openbare ruimte zijn:

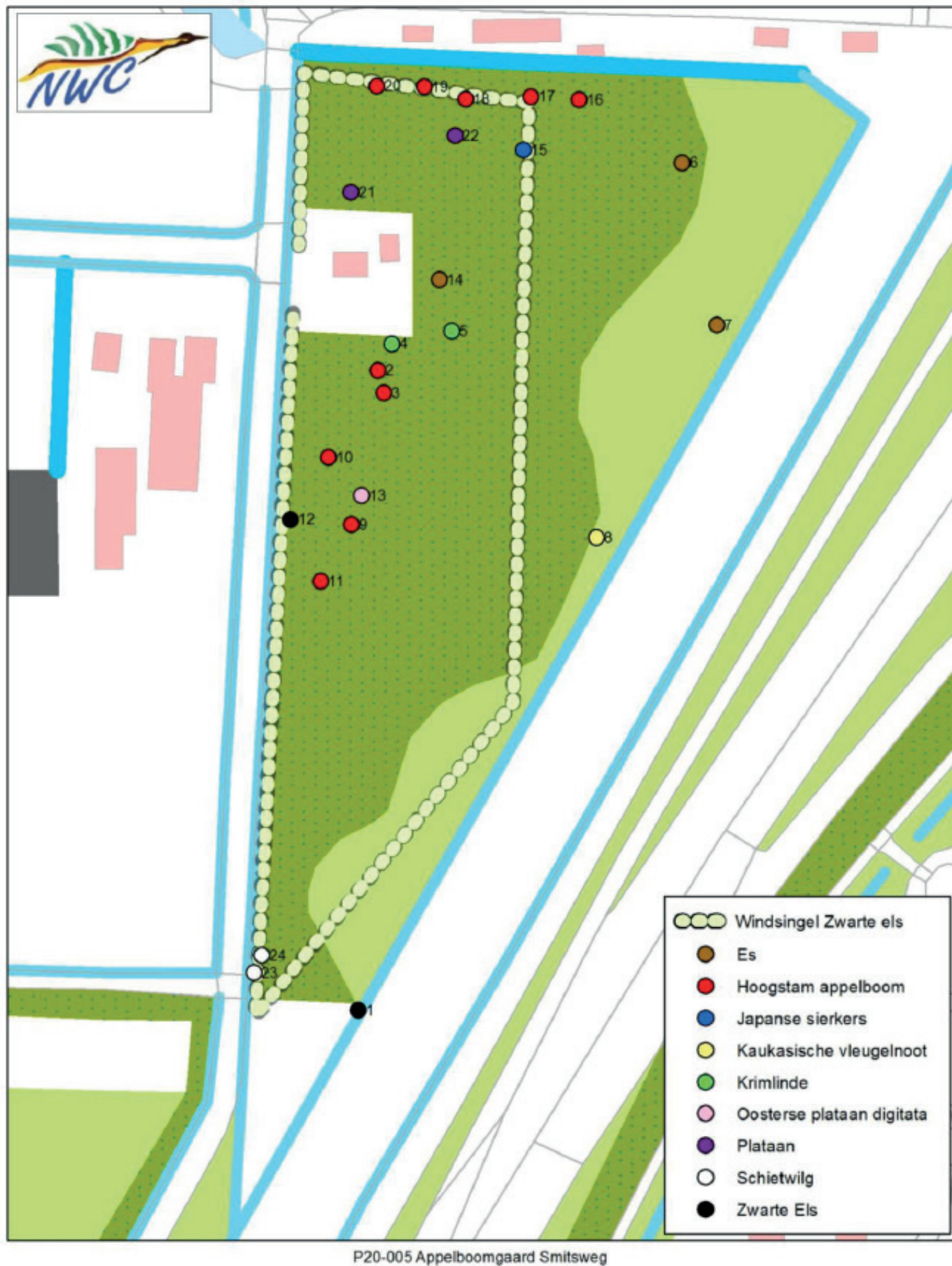
- De verharding voor het gemotoriseerd verkeer is een halfverharding (bijvoorbeeld kiezel)
- er is geen onderscheid tussen rijbaan en voetpad

3. Bijlagen

- Overzicht waardevolle bomen qua levensverwachting
- Overzicht cultuurhistorisch en/of ecologisch waardevolle bomen.

BIJLAGE 1: waardevolle bomen





Figuur 4: Bomen met cultuurhistorische en/of ecologische waarde in het plangebied.