

Maakfabriek Dordrecht Leerpark

Ontwerpnota

9 oktober 2025



Het Leerpark ligt dichtbij het geografische hart van Dordrecht in een wijk waar innovatie en duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Op het Leerpark zijn woningen, leerwerkbedrijven, een brandweerkazerne, detailhandel, sportgebouwen en allerlei andere organisaties en voorzieningen gevestigd. Door de activiteiten en ontmoetingen van de mensen die daarbij horen: leerlingen, docenten, bewoners, bezoekers en bedrijven ontwikkelt het Leerpark zich tot een levendig gebied.

Het Leerpark is een belangrijke gebiedsontwikkeling voor Dordrecht waar wonen, werken en leren samen komen. Na 15 jaar zijn bijna alle percelen tot ontwikkeling gebracht, dan wel staan nu op de drempel in ontwikkeling gebracht te worden.

De Maakfabriek (werknaam voor dit moment), wordt een innovatieve ontwikkelplek waar techniek, creativiteit, onderwijs en ondernemerschap samenkomen. Dit document, bestaande uit de ontwerpnota en het beeldkwaliteitsplan, vormt de ruimtelijke en esthetische leidraad voor de verdere ontwikkeling van de Maakfabriek en haar directe omgeving.

De Maakfabriek draagt bij aan de ambitie van het Leerpark om een levendige en leerzame stadswijk te zijn, waar jongeren, studenten, bewoners en bedrijven elkaar ontmoeten en samenwerken aan de stad van morgen. De Maakfabriek wordt een fieldlab smart industry en wordt als verlengstuk van de Duurzaamheidsfabriek ontwikkeld. Het zal ruimte bieden voor o.a. testing, demo's, start-ups etc., waar de Duurzaamheidsfabriek de nadruk legt op hybride onderwijs. Daarnaast biedt de Maakfabriek een plek voor de opleiding van praktisch goed opgeleid personeel in technische kraptesectoren zoals de installatiesector.

Het project staat in het teken van maken, leren en innoveren - waarden die niet alleen inhoudelijk richting geven, maar ook ruimtelijk en visueel tot uitdrukking moeten komen in de bebouwing, buitenruimte en architectuur. In de campusontwikkeling van het Leerpark is ook behoefte aan een omgeving waar innovaties naar de markt kunnen worden gebracht: opstarten en ondernemen.

De Maakfabriek zal aansluiten bij het DNA van de regio en de sectoren die worden bevorderd in de regio. Hier kunnen niet alleen studenten doorgroeien naar volwaardige ondernemers, maar is er plek voor een breder concept waarin ook ruimte is voor bedrijfsunits en andere voorzieningen die bijdragen aan een omgeving waarin studenten, onderzoekers, incubators, start-ups, accelerators en grote bedrijven samenwerken aan innovatieve producten en diensten en aan onderwijsinnovatie. Hierdoor kan een fysiek/virtueel netwerk van co-creation labs, fieldlabs, CIV's en CoE's ontstaan, waar educatie, onderzoek en innovatie elkaar ontmoeten. Waar fieldlabs worden ontwikkeld, waar praktijkgericht onderzoek plaatsvindt en waar ruimte is voor HBO.

Het opzetten van bedrijfsruimtes voor startups vraagt om een duurzaam commitment van bedrijfsleven, onderwijs en overheden. Het is voor deze start-ups in de aanloopfase niet mogelijk om al gelijk een marktconforme huurprijs te betalen en een lang lopend huurcontract af te sluiten. Daardoor ontstaat een onrendabele top bij deze ontwikkeling. Startup bedrijven kunnen na een aanlooperperiode, bij succes, voor het produceren doorstromen naar de reguliere markt voor bedrijfsterreinen en gebouwen.

We zoeken dan ook naar partijen die bereid zijn om samen met ons te langdurig te investeren in deze ontwikkeling.

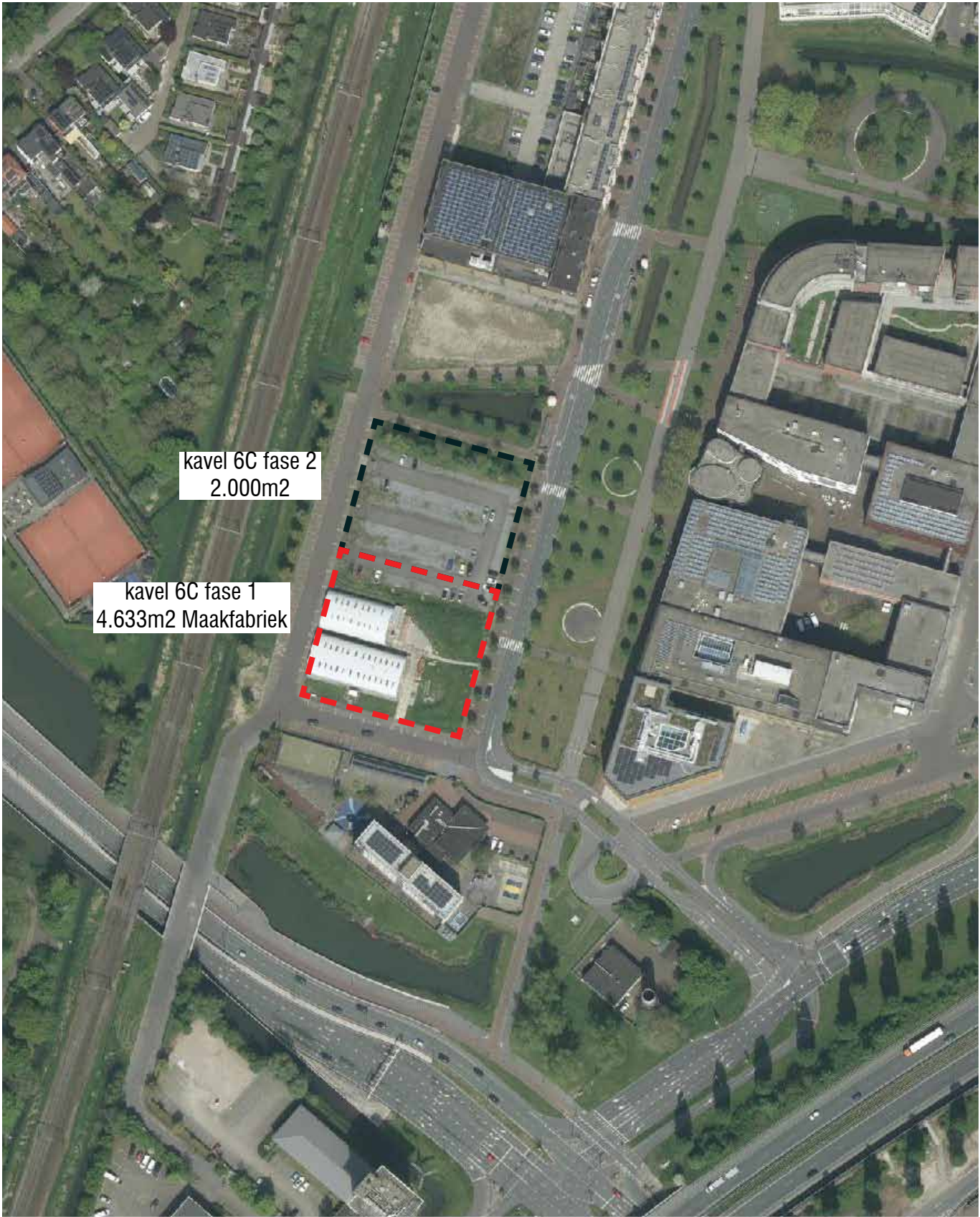
Deze ontwerpnota beschrijft de context, het bestemmingsplan, het programma, de stedenbouwkundige richtlijnen en de beeldkwaliteits criteria voor de nieuwbouw van de Maakfabriek (fase 1).

De ontwerpnota is het toetsingskader voor de beoordelingscommissie bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen die in het kader van de aanbesteding worden ingediend.

Daarnaast is de ontwerpnota samen met de 5 basiscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota het toetsingskader voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van de verschillende ontwerpfasen tot en met de omgevingsvergunning. De ontwerpnota is te beschouwen als een aanscherping van het Beeldkwaliteitsplan Leerpark (2005).

1.	Inleiding	3
2.	Context	4
3.	Programma Maakfabriek fase 1	12
4.	Stedenbouwkundige verkenning fase 1 en 2	14
5.	Stedenbouwkundig raamwerk / Richtlijnen Maakfabriek fase 1	16
6.	Beeldkwaliteit	18
7.	Bestemmingsplan	32

2. Context



perceel 6C met daarop aangegeven 4.633m2 1e fase ontwikkeling Maakfabriek



perceel 6C luchtfoto met context



Hoek Max Gootelaan



Maria Montessorilaan



Max Gootelaan



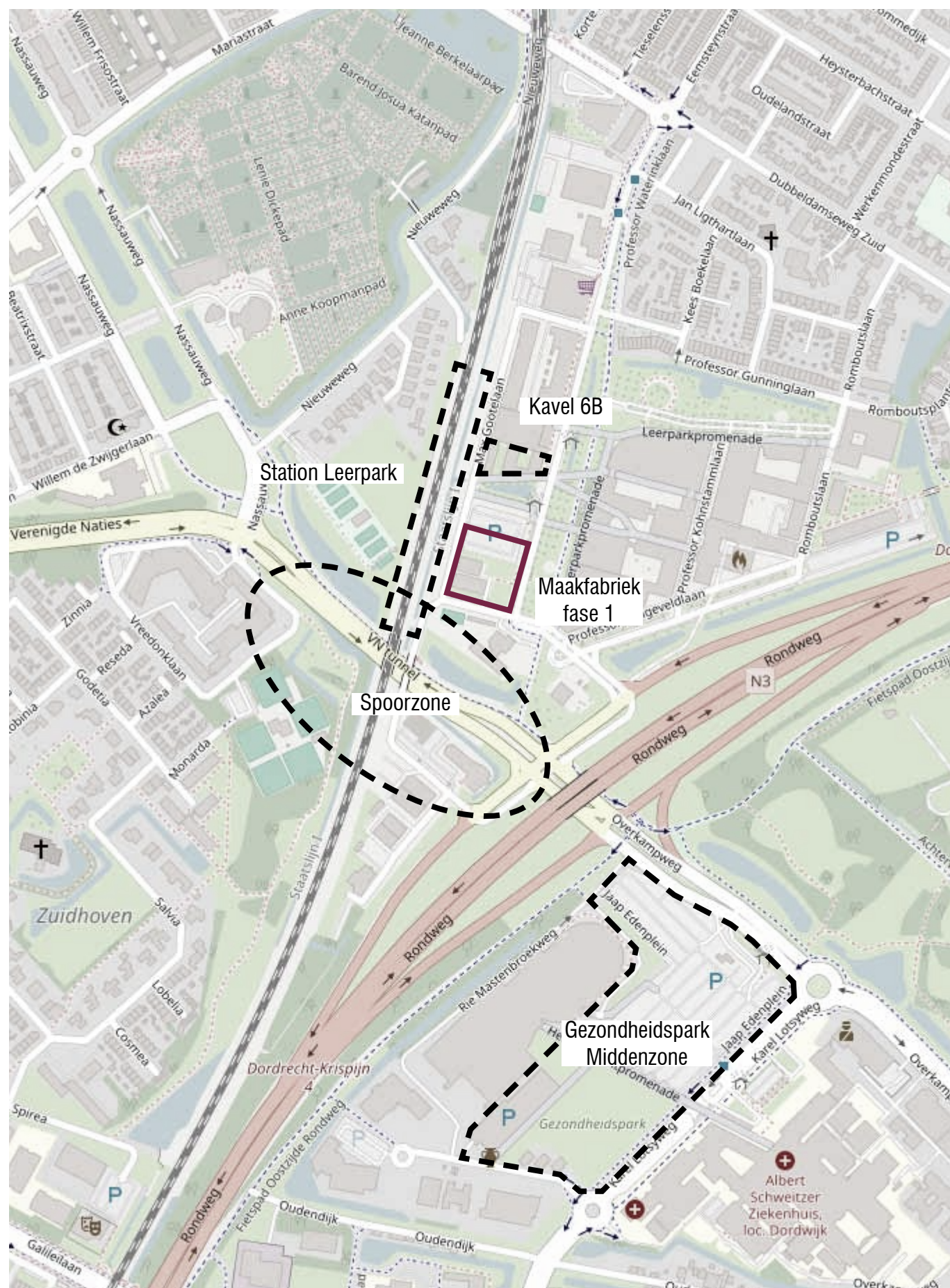
Maria Montessorilaan met bushalte



Aad Wepsterplein



Maria Montessorilaan

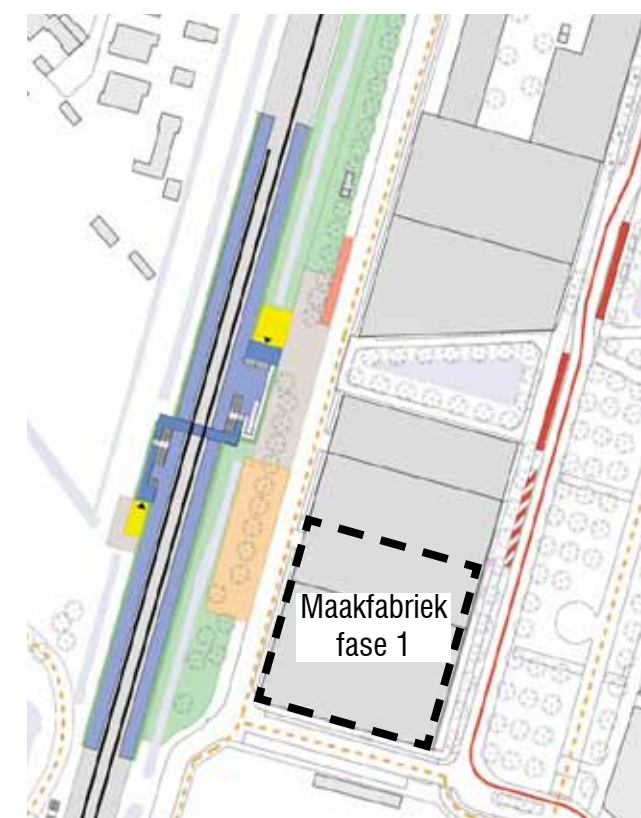


Op dit moment vindt een MIRT-verkenning Oude Lijn in verband met de groei van de zuidelijke Randstad plaats. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

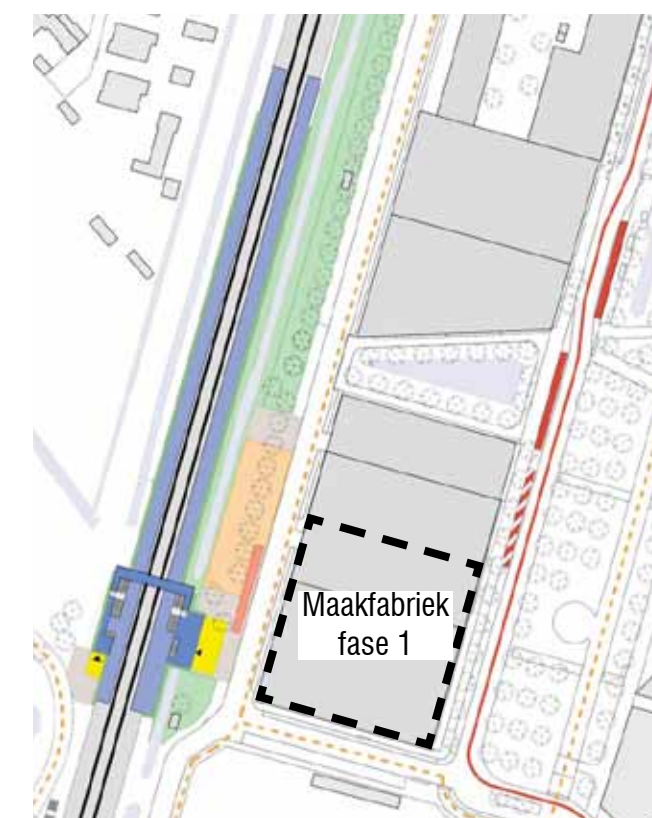
Een van de bouwstenen bestudeert de bouw van een nieuw station in Dordrecht Leerpark, ter hoogte van de wijken 'Nieuw-Krispijn' en 'Leerpark'.

Twee locaties zijn mogelijk:
Leerpark (1) en Leerpark Zuid (2).

Naar verwachting trekt dit station ongeveer 3.900 reizigers per dag aan, waarvan 1.400 nieuwe reizigers die anders de trein niet zouden gebruiken. Een nieuw station 'Dordrecht Leerpark' heeft regionale potentie in samenhang met station Dordrecht. Leerpark/Gezondheidspark is een gebied waar ruimte is voor wonen, leren, werken, sport en zorg.



Projectie potentieel station Leerpark : voorkeursmodel (1)



Projectie potentieel station Leerpark Zuid model (2)

Ten zuiden van de N3 tussen de Oudendijk en Overkampweg ligt het Gezondheidspark Dordrecht. In dit gebied vind je onder meer het Albert Schweitzerziekenhuis, andere zorgvoorzieningen, scholen, politie en de Sportboulevard.

De afgelopen jaren zijn in dit gebied nieuwe woningen (woontorens) gebouwd aan de Overkampweg. Er wordt gewerkt aan een groenere Karel Lotsyweg en Overkampweg. Tussen de Sportboulevard en het Albert Schweitzer ziekenhuis is de intentie uitgesproken om ook hier bebouwing te realiseren. In deze Middenzone is ruimte voor de nieuwbouw van ca 720 appartementen, commercieel plintprogramma en een nieuwe openbare parkeergarage.

Op kavel 6B aan de Noordzijde van het Aad Wepsterplein worden op korte termijn 51 woningen en op een later moment langs het spoor nieuwbouw gerealiseerd met een functie die bijdraagt aan een aantrekkelijke stationsomgeving.

Voor de lange termijn heeft de gemeente de Visie Dordtse Spoorzone vastgesteld. Hierin wordt een suggestie gedaan voor de herontwikkeling van de vier kwadranten rondom het nieuwe station.



Ontwikkeling kavel 6B aan het Aad Wepsterplein



Artist Impression Gezondheidspark Middenzone



Visie op het Leerpark als onderdeel van het ambitedocument Ontwikkelvisie Spoorzone van 2019

3. Programma Maakfabriek fasering

Het gewenst programma is in feite opgebouwd uit 2 fases:

Fase 1:

Twee keer 1.000m2 Duurzaamheidsfabriek, 1175m2 Bouwmensen en 450m2 Beroepentuin en parkeerdek.

Er is vanuit functioneel oogpunt een vrije hoogte vereist van minimaal 8 meter. De maximale bouwhoogte is 12 meter met op een plek aan de maria Montessorilaan 16 meter De hoofdentrees en dus ook het adres van de Maakfabriek is aan de Maria Montessorilaan.

Hier en ook bij de overige straatgevels zorgen grote raampartijen voor maximale transparantie en lichtinval.

De toegangen voor het laden en lossen en dus ook de primaire (overhead)deuren naar de Maakfabriek liggen aan de Max Gootelaan, hier vervallen enkele van de langsparkeerplaatsen.

Het zoekgebied voor containerruimtes is naast de inrit naar de parkeergarage aan de Max Gootelaan.

Fase 2:

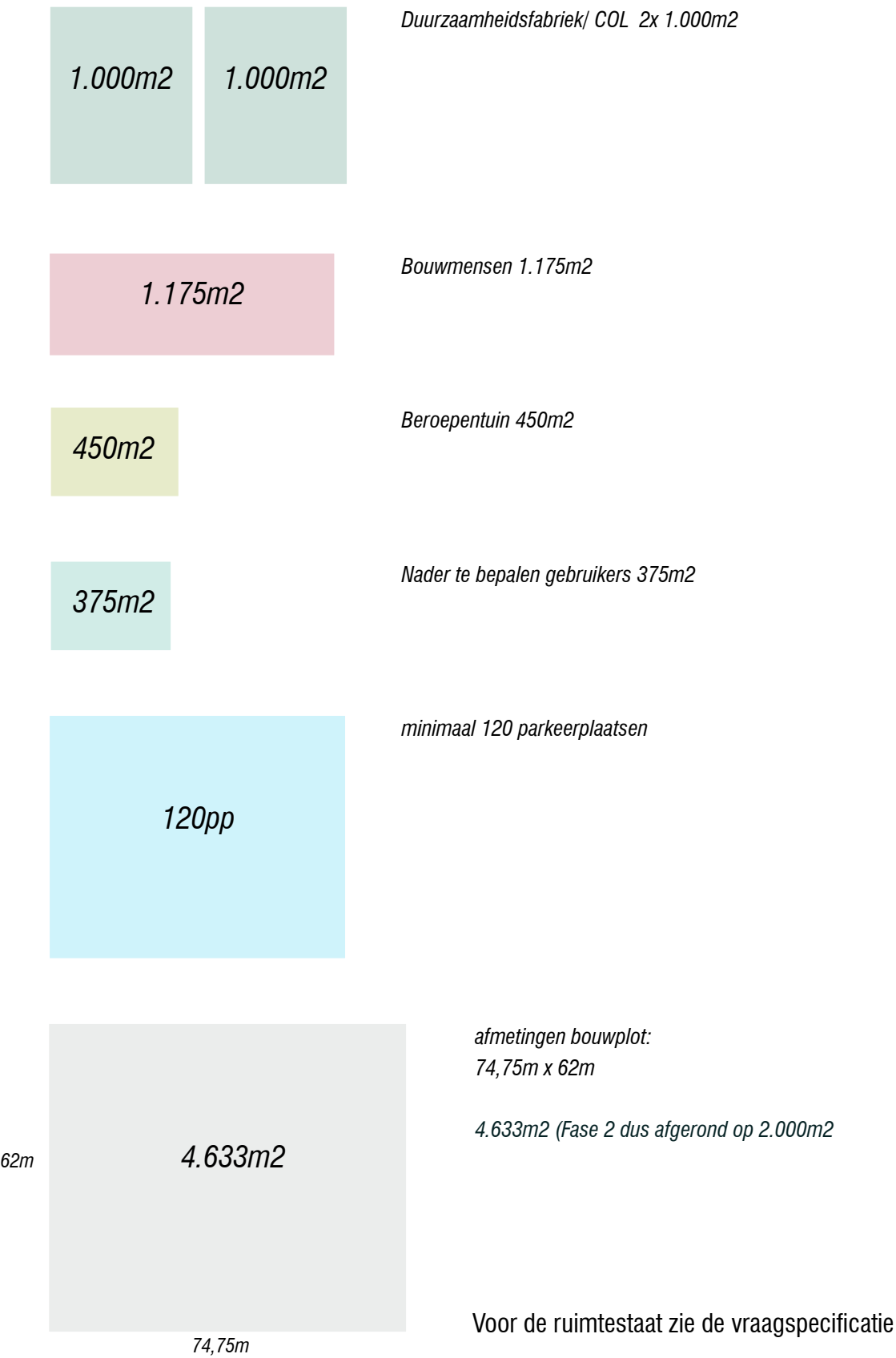
Eventueel + 2.000m2 Maakfabriek i.s.m. bedrijfsleven of woningbouw i.h.k.v. de stations ontwikkeling.

Indien er in de ontwikkeling van Fase 2 behoefte is voor meer parkeerplaatsen moet dat in de ontwikkeling van Fase 2 zelf mee worden genomen.

Een stedenbouwkundige randvoorwaarde is de activatie van de plint aan het Aad Wepsterplein ivm met sociale controle bij het toekomstige station. Als er geen commerciële functies komen dan wel woningen met entrees aan het plein.

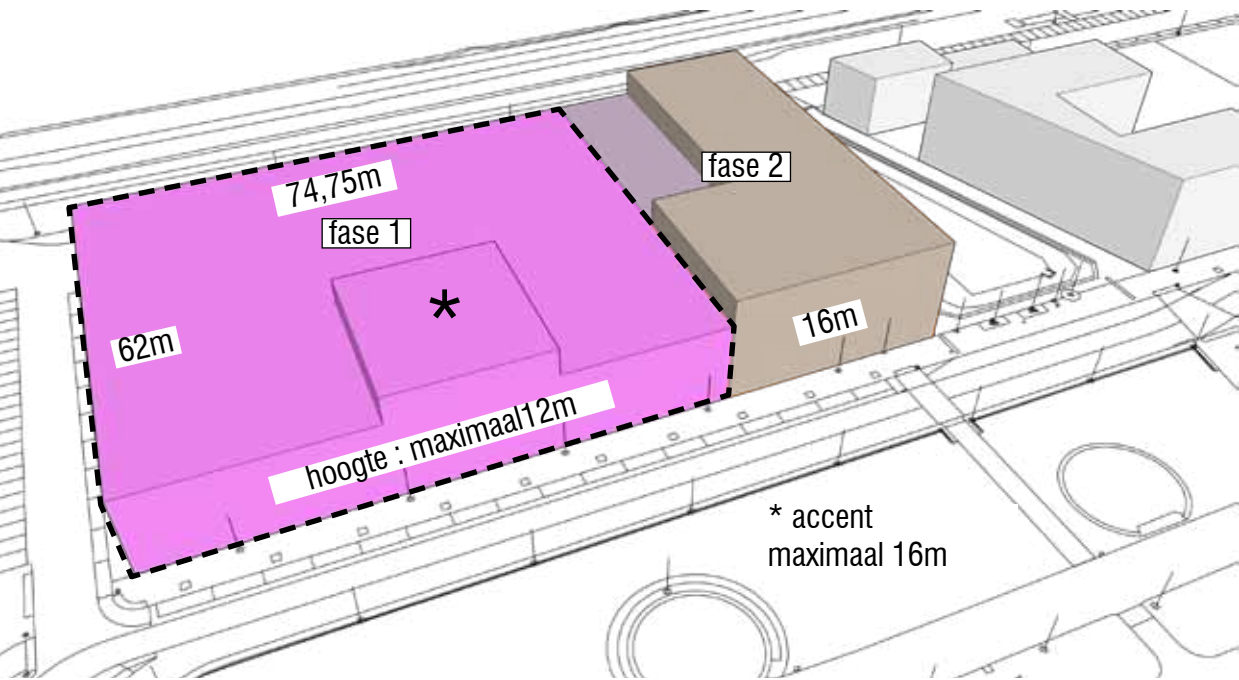
getekend PvE:

Totaal 4.000 m2 maakruimte t.b.v. toekomstige gebruikers. Containerruimte en fietsenstalling komt daarbij volgens geldende normen.

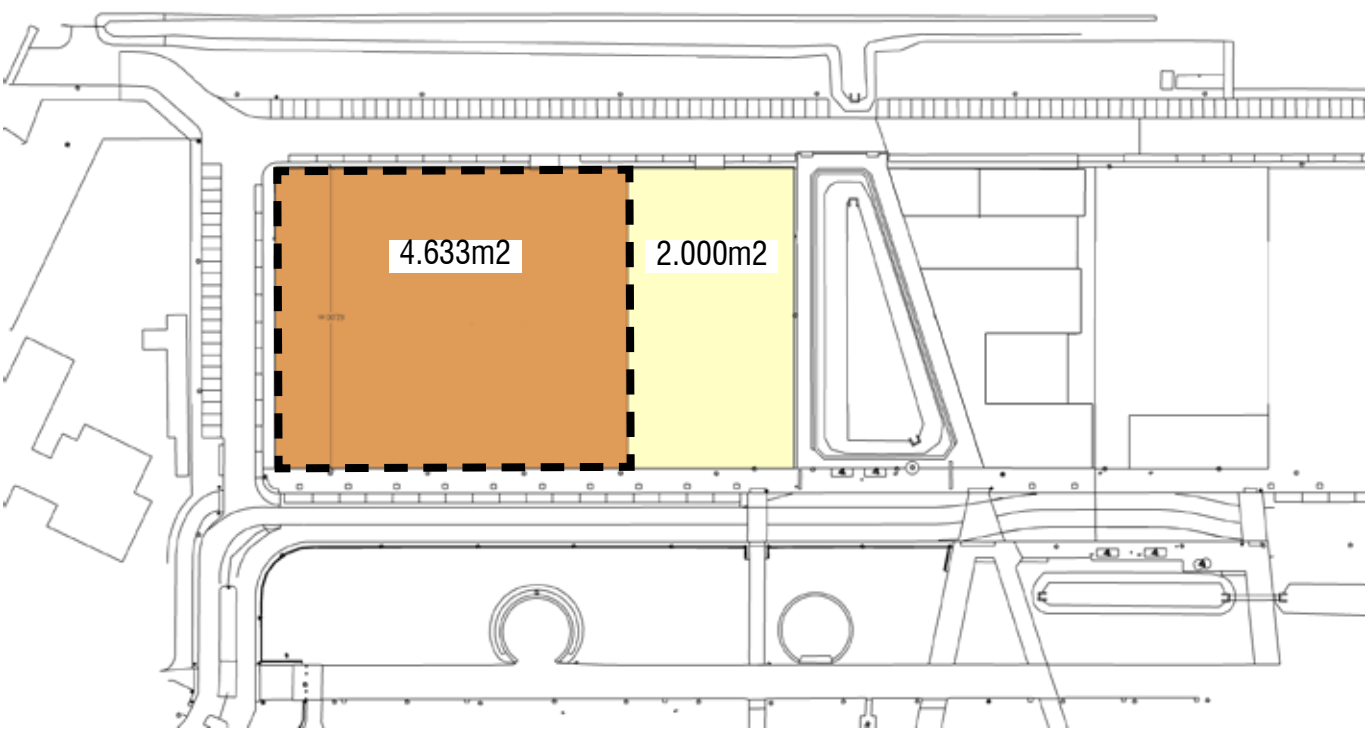


4. Stedenbouwkundige verkenning fase 1 en 2

Uitgangspunt in de eerste fase is een gebouw met een grondoppervlak van 4.633m2 en 8 meter vrije hoogte voor de Maakfabriek. Er komen minimaal 120 parkeerplaatsen op het dak met als voordeel dat er in de tweede fase meer ruimte en flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen is.

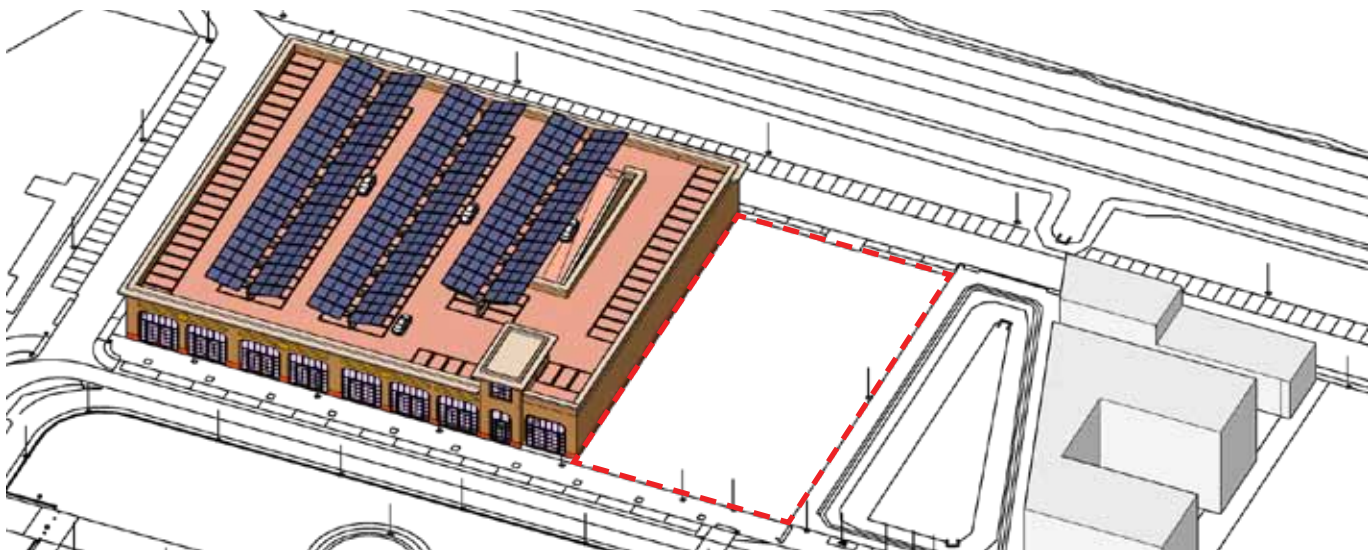


Maximale bouwhoogtes, bestemming en bouwvelop

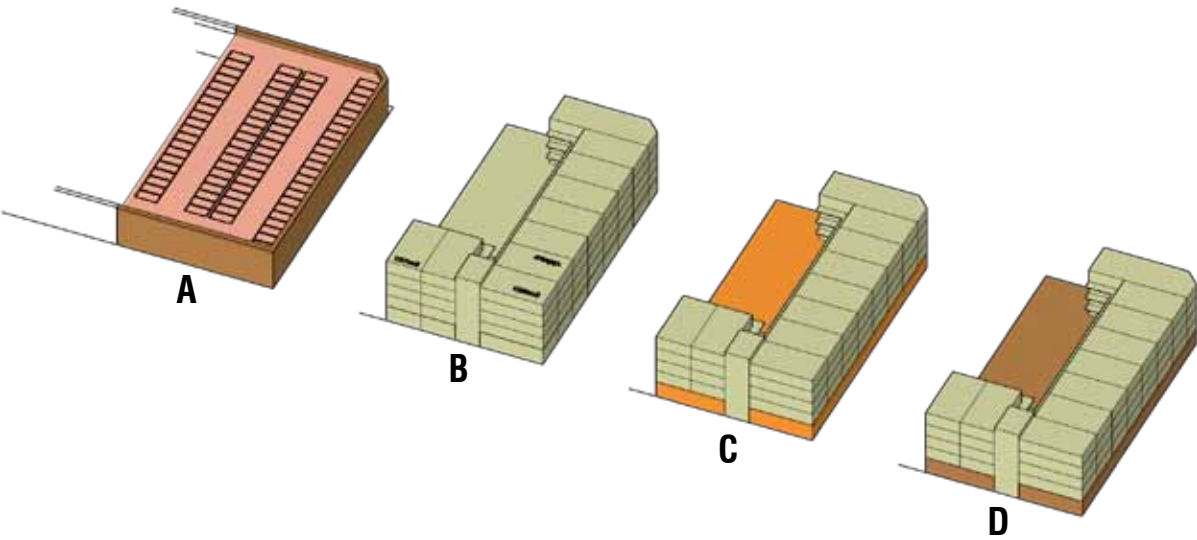


verdeling Programma: 4633m2 Maakfabriek en 2.000m2 Ontwikkellocatie fase 2

(ca 150pp+2.000m2 ontwikkellocatie)

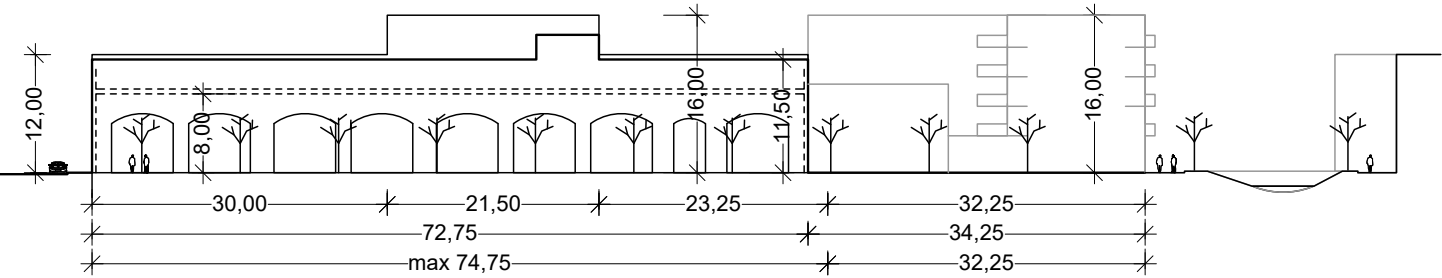


In deze schets zijn er op het dak ca. 150 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zijn verschillende scenario's denkbaar voor de ontwikkellocatie in fase 2:

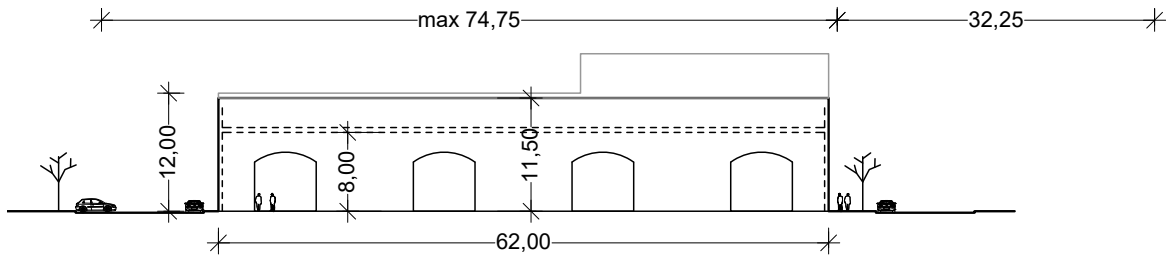


- | | | |
|----|--|---|
| A. | uitbreiding Maakfabriek en parkeerdak | Maakfabriek +2.000m2 BvO; + ca. 80pp |
| B. | Woningbouw | ca. 50 appartementen a 105m2 BvO |
| C. | Woningbouw en commerciële plint | ca. 40 appartementen a 105m2 BvO +1.975m2 BvO commercieel |
| D. | woningbouw en uitbreiding Maakfabriek in plint | ca. 40 appartementen a 105m2 BvO +1.975m2 BvO Maakfabriek |
| E. | (...) | |

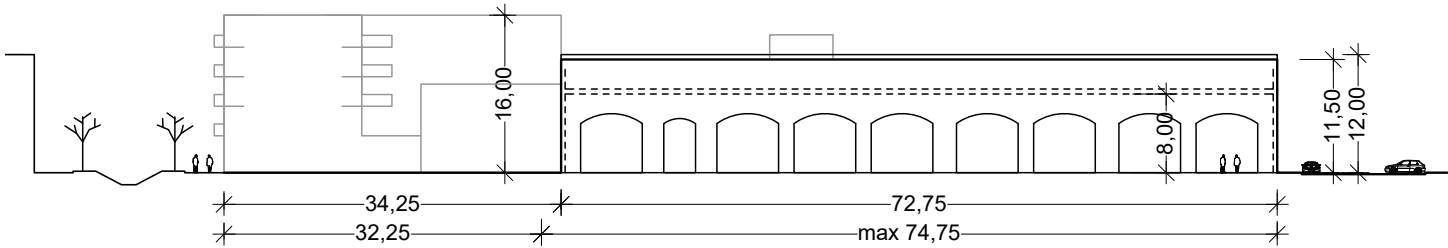
5. Stedenbouwkundig raamwerk/
richtlijnen Maakfabriek (fase1)



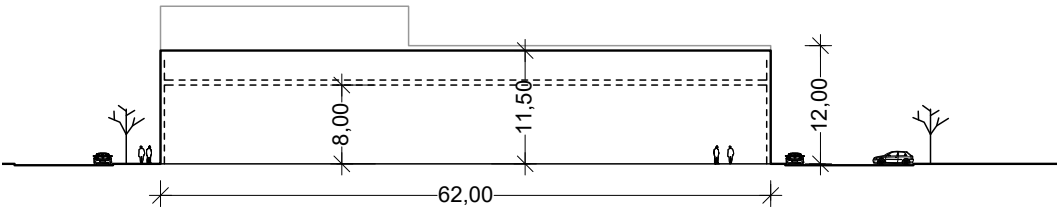
aanzicht Maria Montessorilaan: representatieve gevel hoogte tussen 11.50 en 12meter.



aanzicht Max Gootelaan Zuid: minder representatief, met minder gevelopeningen maar geen gesloten vlak.

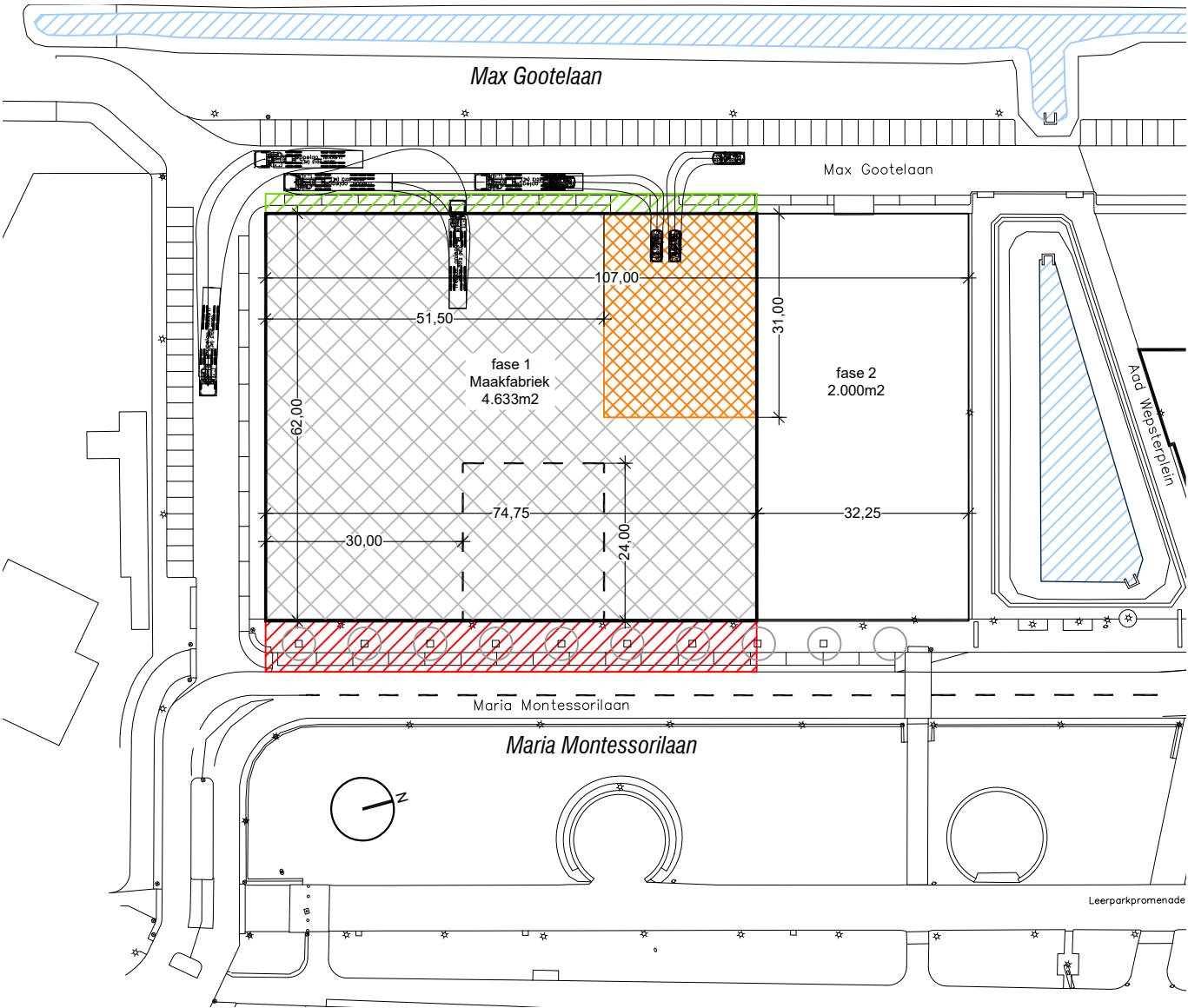


aanzicht Max Gootelaan West: vergelijkbaar met gevel Maria Montessorilaan maar wel met reserveringen voor geïntegreerde trafo's en ruimte voor laden en lossen



Noordgevel: blinde gevel; aansluiting naar fase 2

Bouwenvelop Maakfabriek



- Maakfabriek 4.633m2
- Zoekgebied vuilcontainers/ trafo's/ fietsenstalling
- Toegang laden en lossen
- Toegang laden en lossen niet wenselijk
- bestaand water

6. Beeldkwaliteit

Aan de Maria Montessorilaan zijn in de afgelopen jaren een aantal hoogwaardige bakstenen gebouwen gerealiseerd. De warme uitstraling zorgt ervoor dat wonen/ontspannen in een stedelijke sfeer liggen. De harmonie tussen de verschillende functies is essentieel voor een duurzame en leefbare ontwikkeling. De architectuur van de Maakfabriek zet dit voort.



A. Maakfabriek



B. kavel 6B: LIV



C. Valkzicht



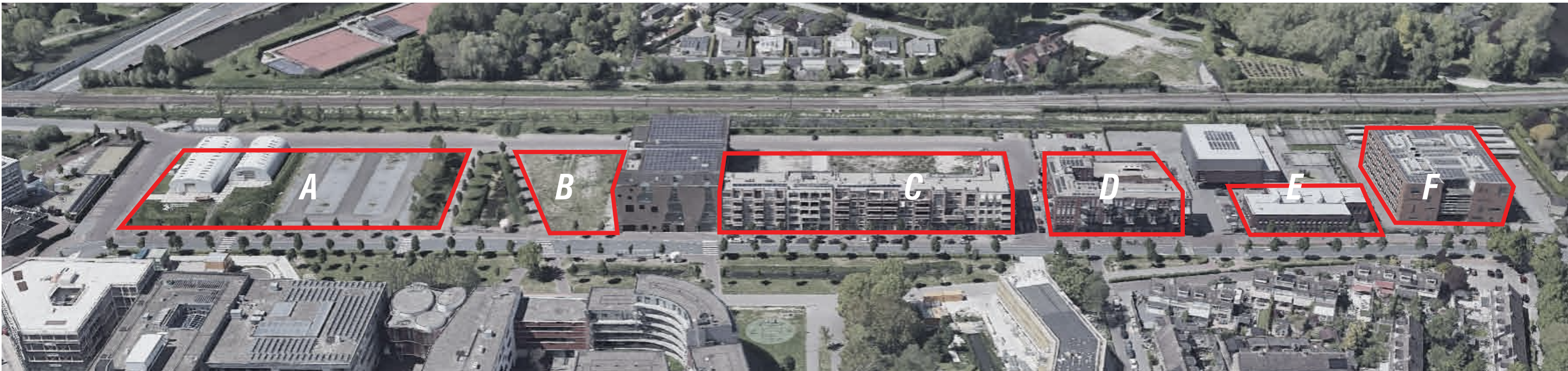
D. Plus Valkzicht



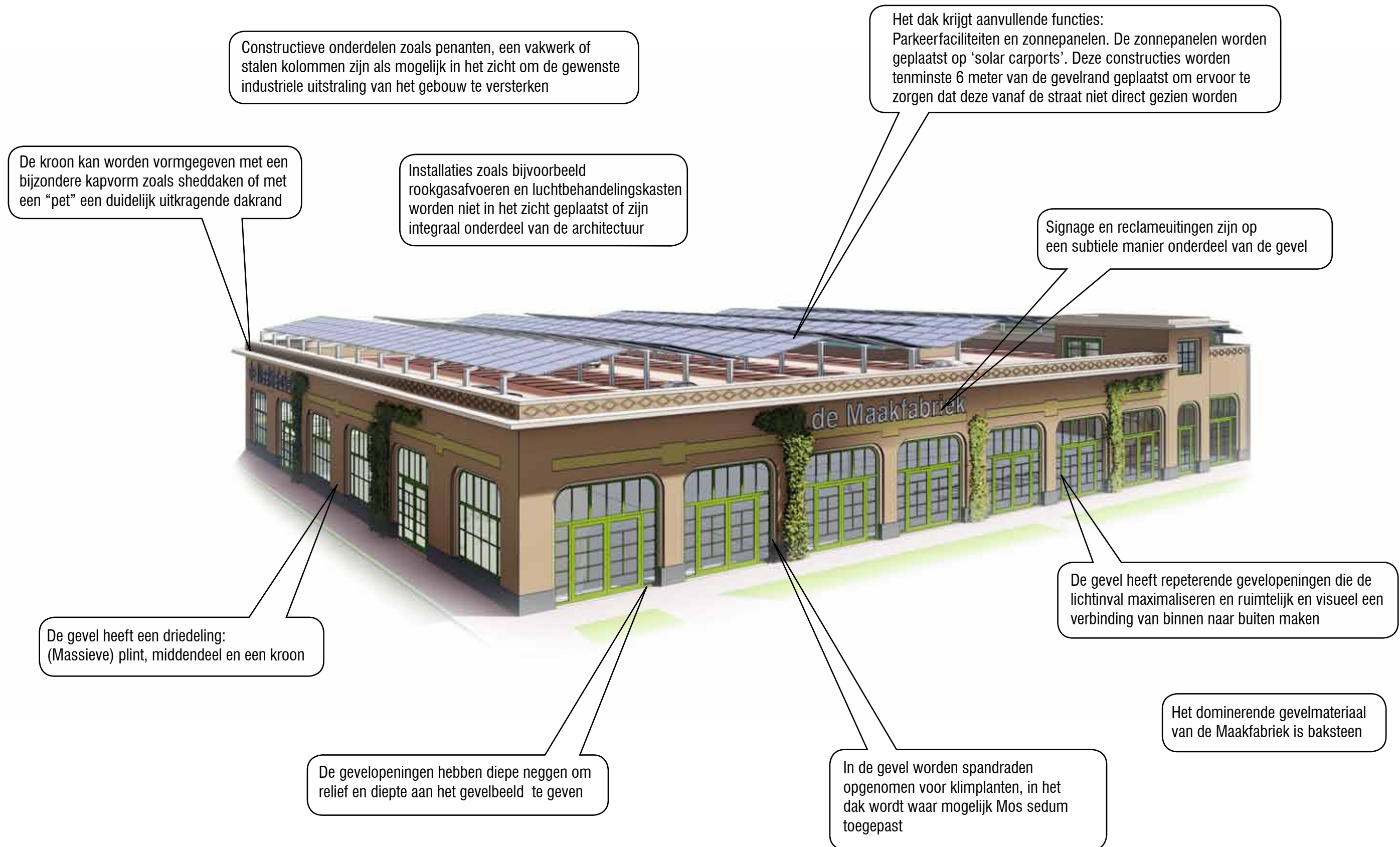
E. Bogermanschool



F. Wartburg College



westzijde Maria Montessorilaan



Deze tekening is slechts een illustratie van de beoogde principes.
Ook de andere referentiebeelden op de navolgende pagina's dienen als inspiratiebron.

Materiaalgebruik

De Maakfabriek wordt een stoere en transparante hal met aandacht voor detaillering en warme materialen. Om de relatie met de omliggende gebouwen te maken wordt baksteen toegepast op de Maakfabriek. Dit materiaal is herkenbaar, genereert identiteit, warmte en authenticiteit.

In de gevel ontstaat een solide patroon van bakstenen die worden afgewisseld door andere materialen die altijd een ondergeschikte rol spelen in de compositie.

In de vlakkenverdeling van de gevel is er toepassing van elementen als staal en glas, deze laten het constructieve en transparante karakter van het gebouw zien en geven het gebouw een vertrouwde uitstraling.

Om de eigen identiteit van de Maakfabriek te versterken zoeken wij naar een kleuraccent dat een bepaald materiaal of onderdeel van het gebouw kan accentueren.



Onderdelenloods, Utrecht: voorbeeld voor een gevelcompositie met verschillende materialen

staal gecombineerd met baksteen



Fenix I, Rotterdam



Zeche Zollverein, Essen

voorbeelden voor kleuren gecombineerd met baksteen



de gevels van zijn zo transparant als mogelijk. Het is de etalage van de Maakfabriek

Entrees/ Overheaddeuren

Typisch voor een gebouw met maakindustrie zijn de utilitaire elementen, welke het functionele karakter van het gebouw onderstrepen. Binnen een Maakfabriek zijn grote entrees van belang, zodat bijvoorbeeld vrachtwagens en groter materieel naar binnen kan.

Middels de toepassing van 'overhead-deuren' en schuifpuien zien wij hoe het gebouw zich dit karakter kan toe-eigenen en een dergelijke functionaliteit krijgt. De toepassing van deze entrees zijn een belangrijk beeldbepalend onderdeel van het gebouw.

Voor de Maakfabriek geldt:

De entrees zijn met zorg ontworpen en vormen de ongedwongen verbinding tussen stad en werken en geven de Maakfabriek een gezicht.



Fenix I, Rotterdam



Havenkwartier, Deventer



Principe van de overhead deur



Bennebroek: een gebouw met warme uitstraling en maximale transparantie.



Overhead deur in een fabrieksgebouw, ook in de avonden goed zichtbaar



Noordbuurt, Amsterdam

Daken/ gevelbeëindiging

Om te refereren naar de maakindustrie wordt het gebouw bij voorkeur voorzien van een dak dat de vormtaal van een fabriek volgt. Dit is bijvoorbeeld een sheddak, maar kan ook een andere vorm hebben die gangbaar is voor een fabrieksdak, voorbeelden zijn hiernaast gegeven. Een belangrijk gegeven is dat het dak een geaccentueerde afronding krijgt en daarmee het volume van het middendeel beëindigd.

Het dak wordt geprogrammerd met een parkeerdek. Ook wordt nu aan de toepassing van mos/sedum en pv-panelen gedacht. Om toch een geaccentueerde beëindiging te maken worden de parkeerplaatsen op het dak gecombineerd met PV cellen. Hierdoor ontstaat een authentieke gevelbeëindiging die het gebouw een industrieel karakter geeft.

Installaties

Installaties zoals HWA's en WKO's en PV cellen zijn een integraal onderdeel van het gebouw en moeten in een vroege ontwerpfase worden getoetst. Installaties worden door de architect in zijn ontwerp meegenomen en worden niet achteraf door de installateur geplaatst zonder esthetische afstemming.



Fabriek van Delfshaven, Rotterdam



Havenkwartier, Deventer



WEST399, Rotterdam: plat dak met uitkragend element: het gebouw heeft een "pet"



Werf 39, Hilversum: repetitie en maximale transparantie



het Industriegebouw, Rotterdam: etalagefunctie



Studio Roosegaarde, Rotterdam



Bergmann Fabrik, Berlin

Reliëf in het gevelbeeld

- De minimale vrije hoogte vrije binnen het gebouw is 8 meter en hierin is ruimte voor het opnemen van een tussenverdieping.
- De gevel wordt in drie delen opgebouwd: driedeling betekent een afwijkende plint, een middendeel en een kroon/ gevelbeëindiging.
- De vlakkenverdeling van de gevel kent een bepaalde repetitiefactor dat is geïnspireerd op een industrieel grid, zoals dat zichtbaar is bij de meeste fabrieken.
- Het materiaal van de plint is massief; het wijkt af qua materiaal of is verwerkt in een ander metselwerkverband.
- De neggen van de gevelopeningen hebben bij voorkeur extra diepte om de schaduwwerking en diepte te markeren.



De Frederik, Utrecht: reliëf en repetitie



Havenkwartier, Rotterdam: overheaddeur in woningbouw



Plan T, Tilburg: afwijkende plint

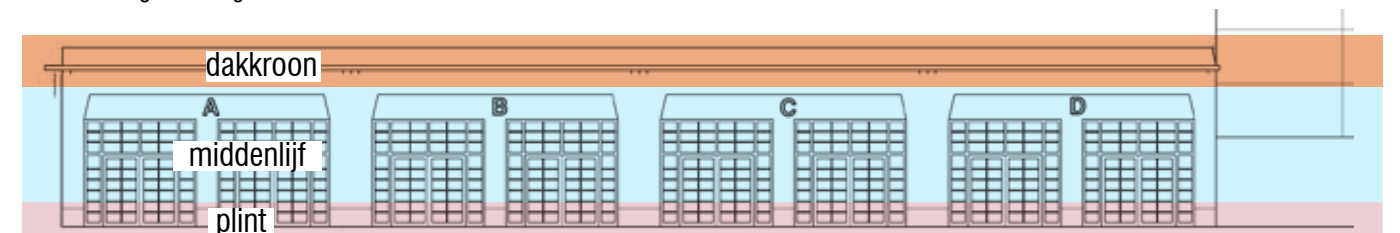


WEST399, Rotterdam: voorbeeld van een massive en afwijkende plint



M8 Work Create, München: dieptewerking in de gevel en subtiële afwijkingen binnen de repetitie

de driedeling van de gevel:



Klimaatadaptatie (gevel en dak)

Klimaatadaptatie in de gevel en op het dak is een belangrijk onderdeel van toekomstbestendig bouwen en draagt bij aan een duurzame en leefbare omgeving.

- Het aanbrengen van gevelbegroeiing, zoals klimplanten, kan helpen bij het verkoelen van gebouwen en het verminderen van hittestress.
- Door het creëren van nestplaatsen voor vogels en insecten in de gevel, draagt dit bij aan de biodiversiteit in de stad.
- Het toepassen van zonwering, zoals screens of luifels, kan oververhitting van gebouwen voorkomen.
- PV cellen wekken energie op, kunnen eventueel schaduw geven en de opwarming van het dak verminderen.



Havenkwartier, Deventer



Havenkwartier, Deventer



Little C, Rotterdam



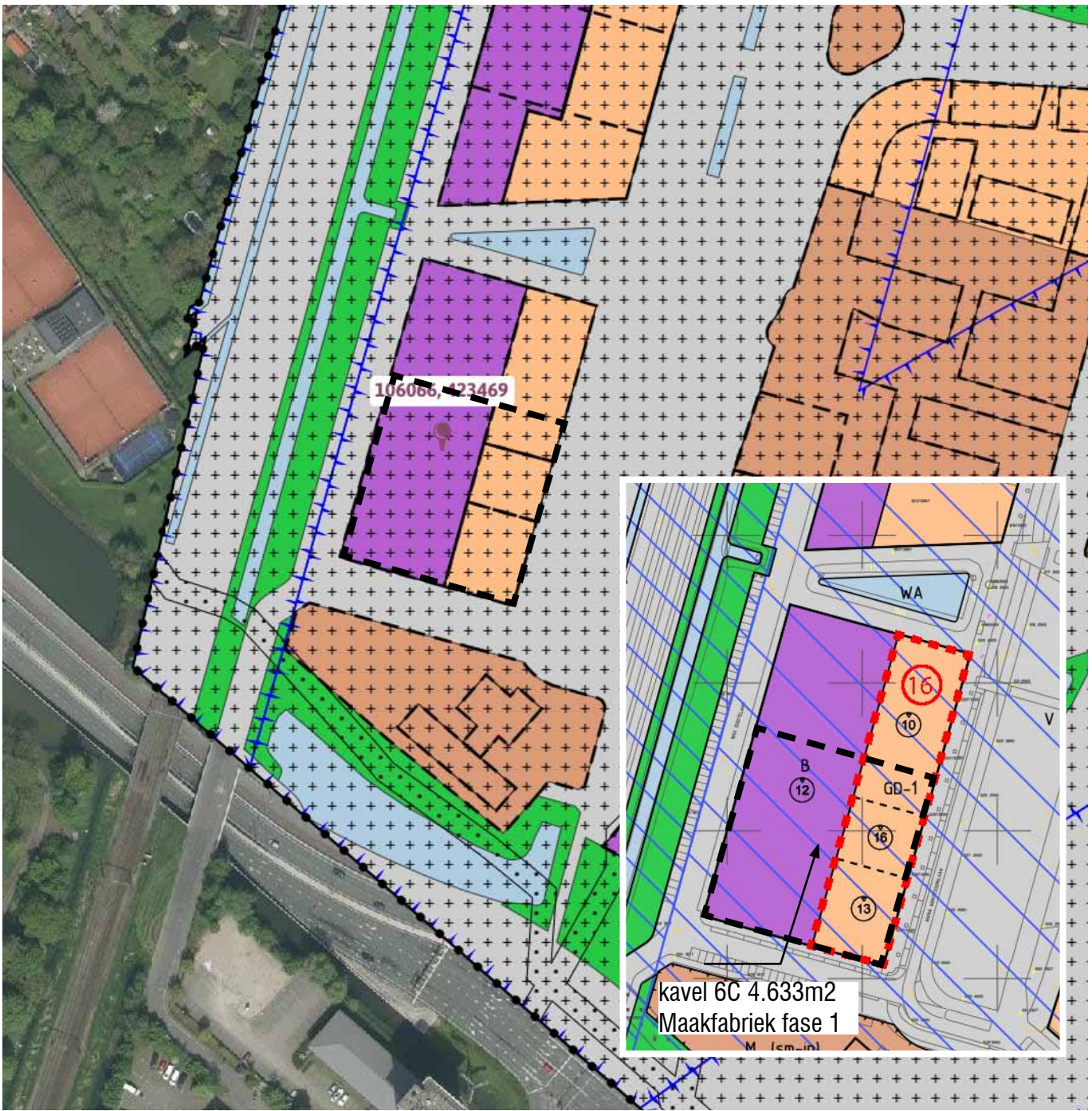
Solar Parking, Herentals

9. Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan wordt de kavel van de Maakfabriek in twee functies onderverdeeld: bedrijven en gemengde functies. De maximale bouwhoogte is aan de Max Gootelaan 12meter en aan de Maria Montessorilaan 10, 13 en 16 meter. Vanuit de gemeente is gesignaleerd dat hier aanpassingen op gemaakt kunnen worden, afhankelijk van welke oplossingsrichting wordt

gekozen. In verband met de bestaande contour van de veiligheidszone mogen aan de spoorzijde geen woningentrees worden gerealiseerd. De maximale hoogte voor de Maakfabriek is in de ontwerpnota bepaald op 12meter en maximaal 16 meter. Op een klein deel van het kavel voor de Maakfabriek geldt in het vigerend bestemmingsplan een hoogte van maximaal 10 meter.

De solar carports steken naar verwachting op een deel van het dakvlak ook uit boven de maat van 12meter. Deze geringe strijdigheid is akkoord bevonden door de supervisor en de gemeentelijk stedenbouwkundige. Er zal een zogenaamde BoPa procedure doorlopen moeten worden. Daaraan zal de gemeente haar medewerking verlenen.



recent bestemmingsplan en potentiële aanpassing



Kadastrale grenzen en contour veiligheidszone

