

Locatie Veerweg - Vondellaan

Kaders voor herontwikkeling - maart 2020





Inleiding

In 2016 gaf de eigenaar van de garage van Wijngaarden, op de hoek van de Veerweg en Vondellaan, aan dat hij de mogelijkheden voor het bouwen van woningen op die locatie wou onderzoeken. Hij liet een schets opstellen en de gemeente Papendrecht liet stedenbouwkundige kaders opstellen.

Op basis daarvan is gewerkt aan een haalbare en passende ontwikkeling voor deze locatie.

Locatie

De plek voor herontwikkeling is gelegen langs de Veerweg, op een afstand van ongeveer 450 m van de Markt. De Veerweg vormt de historische verbinding tussen het veer naar Dordrecht en de polder Alblasserwaard en heeft nog steeds een belangrijke functie binnen de verkeersstructuur van Papendrecht. De locatie ligt ten zuiden van het Vondelpark en ligt daardoor prominent in het zicht vanaf de Veerweg en vanuit het Vondelpark en de omgeving. Een ontwikkeling op deze plek moet met zorg worden ontworpen.



Afbeelding boven: Groenblauw netwerk van Papendrecht.
Afbeelding links: kaart van Papendrecht uit 1936, met de locatie aan de Veerweg gemarkeerd.

Programma en Massa

Programma

De locatie is geschikt voor woningbouw voor verschillende doelgroepen. Zowel gezinnen met kinderen, als alleenstaanden of stellen kunnen hier goed wonen. De plek is zeer goed bereikbaar en is redelijk dicht bij het centrum gelegen; het is ongeveer 8 minuten lopen naar het marktplein in Papendrecht.

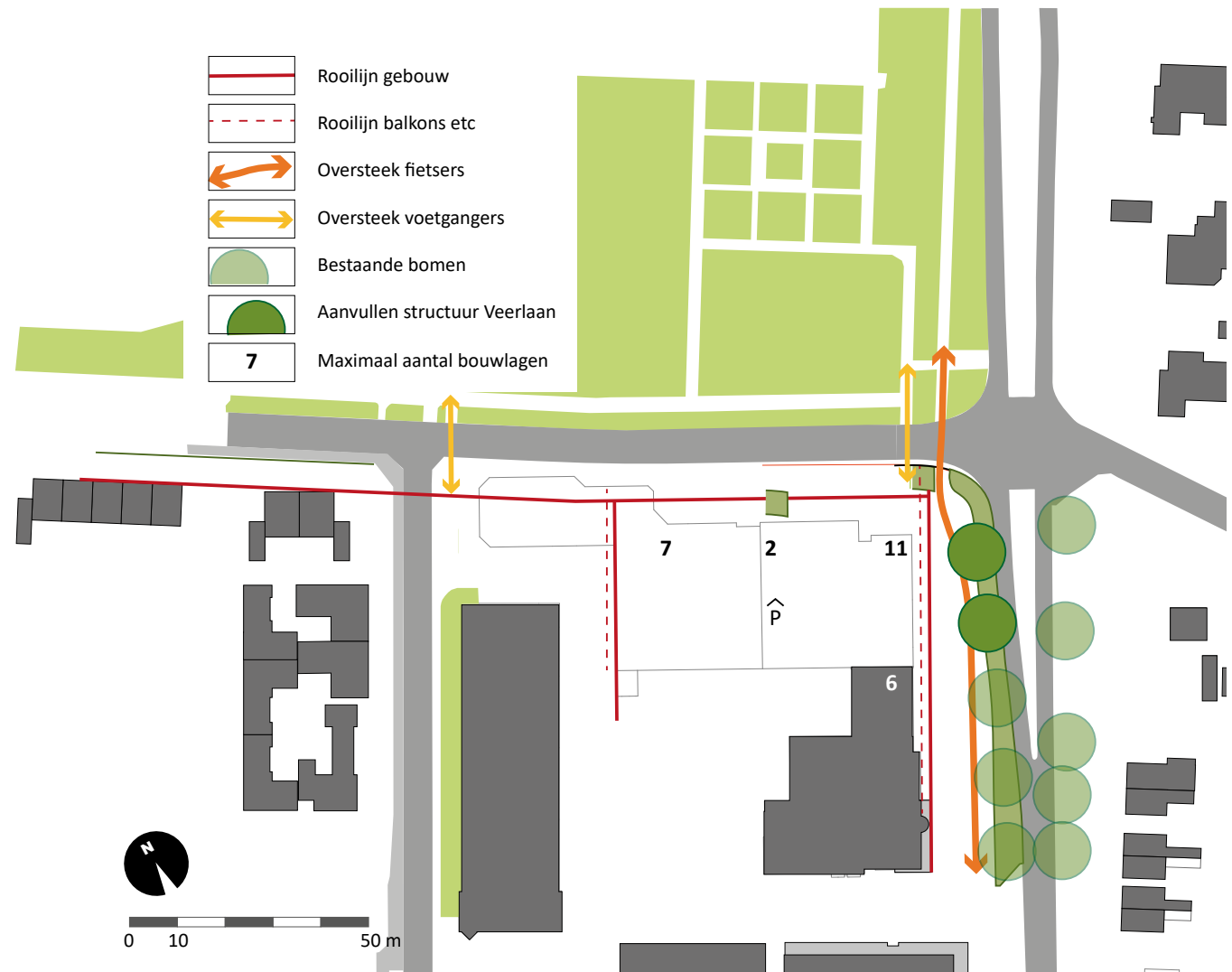
De locatie ligt aan de toegangsweg naar het centrum, maar maakt er geen deel van uit. Centrumvoorzieningen passen hier daarom niet. Wel zijn in de plint dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Massa

De stedenbouwkundige kaders zijn in eerste instantie opgesteld voor een ontwikkeling waarbij meteen toekomstige herontwikkeling in de directe omgeving zijn meegenomen. Op die manier kan op de lange termijn het hele blok tussen Vondellaan, Coornhertstraat, Constantijn Huygenslaan en Veerweg worden herontwikkeld.

De Veerweg is, net als de Burgemeester Keizerweg, vooral een belangrijke ontsluitingsweg binnen Papendrecht. Bebouwing staat vooral op afstand van de weg, ontsloten vanuit de achterliggende wijk, of vanaf een ventweg langs de Veerweg. Pas de laatste jaren wordt bebouwing ook echt aan de Veerweg geplaatst, zoals bijvoorbeeld het gebouw waarin de bibliotheek nu is gevestigd. De as van de Veerweg vormt daardoor geen rechte lijn en er is geen heldere rooilijn voor bebouwing.

Op de locatie zelf verspringen de voorgevel van verschillende gebouwen ten opzichte van elkaar. Er is gekozen om langs de Veerweg aan te sluiten op de rooilijn van het huidige kantoor van Vorm dat het dichtst naar de Veerweg toe staat. Op die manier werk je op



de langere termijn naar een Veerweg met bebouwing aan de weg. Dit natuurlijk onder de voorwaarde dat de woningen voldoen aan de normen voor geluid. Langs de Vondellaan sluit de (bebouwings)lijn aan op de woningen langs de Vondellaan.

De hoogte past in een serie van gebouwen van 9 lagen hoog langs de Veerweg: het hotel bij het sportcentrum, in het centrum bij de Markt, en in het Dordrecht aan het Otto Dickeplein bij de waterbushalte.

Een hoogte van 9 lagen is niet voor het gehele bouw-blok geschikt. De woonwijk aan de westkant van de Constantijn Huygenslaan bestaat uit laagbouw, met bungalows van 1 bouwlaag en rijwoningen van twee lagen met een kap. De bebouwing op de locatie Vondellaan-Veerweg moet daarom naar het westen toe in hoogte afnemen. Vanwege de haalbaarheid is in plaats van een gebouwdeel in 4 lagen en in 9 lagen gekozen voor een plint in 2 bouwlagen met daarbovenop twee bouwmassa's tot in totaal 7 en 11 lagen.

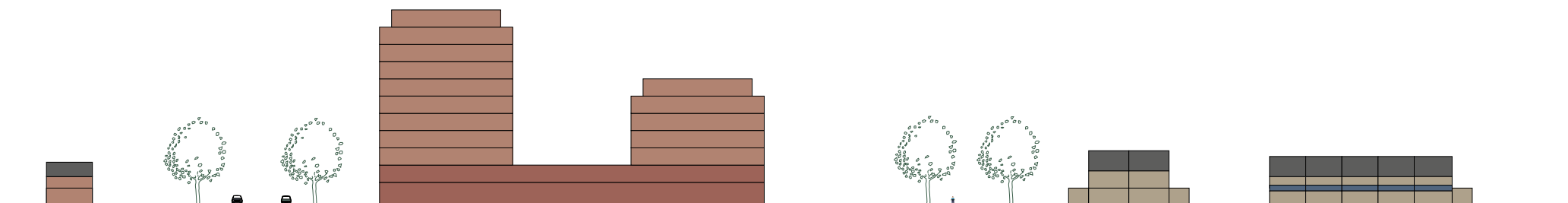
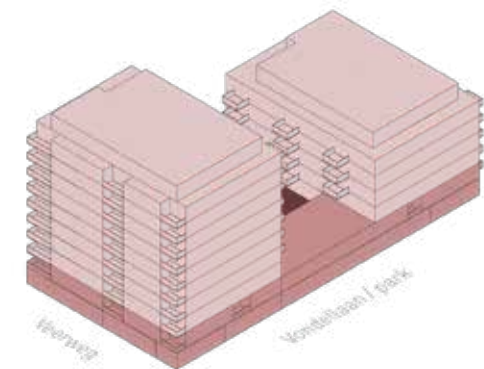
Langs de Vondellaan is een wand gewenst langs de straat en naar het Vondelpark toe. Aan de Veerweg moet de bouwmassa naar het zuiden toe zakken en aansluiten op een bouwhoogte van 6 bouwlagen. Met die bebouwingshoogte vormt ook dit deel van het blok een stedelijke wand langs de Veerweg.

Bebouwing op deze locatie moet een open uitstraling hebben naar de omgeving, wat al snel betekent dat het gebouw alzijdig moet zijn. Aangezien bebouwing hier prominent in beeld is, stellen we extra eisen aan de gevels. Zowel overdag als 's avonds moet het gebouw aantrekkelijk ogen.

De plint

De plint moet er voor zorgen dat het gebouw in relatie staat tot de omgeving. Die plint zorgt voor eenheid langs de Vondellaan en een wand langs het park. Hier komen de entrees voor de woningen en voor gezamenlijke fietsenbergingen. Die moeten goed zichtbaar en herkenbaar zijn, zodat ze voor iedereen goed vindbaar zijn. Ze worden geaccentueerd door bijvoorbeeld extra hoogte of door ze te laten verspringen ten opzichte van de rooilijn. Entrees moeten uitnodigend en open worden vorm gegeven: het is de voordeur voor heel veel bewoners.

Deze locatie is niet geschikt voor centrumvoorzieningen, maar ondanks dat is het wel belangrijk dat de plint aantrekkelijk wordt. Voor de beleving van het gebouw door voorbijgangers is de kwaliteit van de plint zeer bepalend.



Verkeer en Parkeren

Verkeer

Het Vondelpark is een van de negen parken binnen de gemeentelijke groenstructuur. Dit park moet voor bewoners in de omgeving goed bereikbaar zijn. De voetpaden in het park moeten daarom logisch aansluiten op voetpaden langs de straten rondom het park. Bij het kantoor van Vorm zorgt dat voor problemen: voetgangers kunnen, wanneer ze een hoogteverschil overbruggen, voor het gebouw langs lopen, maar dit is eigendom van Vorm. In de huidige situatie moeten voetgangers achter de parkeerplaatsen langs lopen, wat niet verkeersveilig is. Automobilisten, fietsers en voetgangers delen hier de ventweg.

Het fietspad langs de Veerweg maakt aan de parkzijde een vreemde oversteek bij de Vondellaan. Fietsers steken schuin over en komen samen met auto's op een ventweg terecht. Dat zorgt voor een erg onoverzichtelijk kruispunt. Bij een ontwikkeling van woningen op deze plek is dat daarom belangrijk om dit knelpunt op te lossen. Dat betekent dat fietsers een rechte oversteek krijgen en dat autoverkeer niet langer vanaf de Vondellaan de ventweg op kan rijden. Dat biedt ook ruimte om de groenstructuur langs de Veerweg te versterken, wat belangrijk is om het profiel te versterken van deze belangrijke groene laan in de groenstructuur. Voor de locatie kunnen twee bomen worden toegevoegd, waarmee de bomenrij wordt versterkt.

Parkeren

Parkeren moet bij ontwikkelingen altijd op eigen terrein worden opgelost. Parkeerplaatsen op de openbare weg mogen worden meegerekend, mits ze binnen het plangebied vallen. De parkeernormen voor deze locatie zijn 1,6 parkeerplaatsen per duur koopappartement en 1,5 parkeerplaats voor middeldure koopappartementen. De grens tussen een duur en middelduur appartement ligt op 90 tot 95 m² gebruiksoppervlakte. Par-

keerplaatsen moeten altijd onafhankelijk van elkaar, op alle momenten bereikbaar zijn. Verder moet voldaan worden aan de Parkeernormennota Papendrecht 2018, zoals vastgesteld op 6 februari 2018.

Voor elk parkeervak moet de leidinginfrastructuur voor de aanleg van laadpunten worden aangelegd en in het gebouw moeten enkele eigen elektrische laadvoorzieningen zijn geplaatst. Ook is het gewenst om een plek voor een deelauto op te nemen. Deelauto's kunnen de parkeernorm niet naar beneden brengen, aangezien in de omgeving geen betaald parkeren aanwezig is. Bewoners zouden dan in de omliggende woonwijk gaan parkeren. Wel kunnen deelauto's hier goed geïntroduceerd worden, wat op den duur kan leiden tot het bezit van minder auto's per huishouden.

Parkeren in de plint maakt onderdeel uit van het gebouw en wordt ook als onderdeel van het gebouw ontworpen. Gevels worden met zorg ontworpen als integraal onderdeel van het architectonische ontwerp. In- en uitritten zijn herkenbaar en worden geïntegreerd als ondergeschikt onderdeel in het gevelbeeld ontworpen.

In het gebouw moet voldoende ruimte zijn voor fietsparkeervoorzieningen, privé of gedeeld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de toename van het gebruik van elektrische fietsen, die zwaarder en vaak breder zijn dan de doorsnee fiets. Fietsparkeervoorzieningen moet goed vindbaar en toegankelijk zijn (met fiets) en direct aan de looproute van voordeur van een appartement naar de voordeur voor het gebouw liggen. Fietsparkeervoorzieningen zijn vanaf de openbare ruimte rechtstreeks toegankelijk via aansluitend terrein, zoals ook in het bouwbesluit is verwoord. Keuze voor de fiets als vervoermiddel kan op deze manier worden gestimuleerd. Vanaf de openbare ruimte is zicht op (gezamenlijke) fietsbergingen, die daarom overzichtelijk en aantrekkelijk uitzien, met vanwege de

uitstraling naar buiten toe passende verlichting. Wanneer senioren binnen de doelgroep vallen, is het belangrijk om nu al ruimte te reserveren voor de stalling van scootmobiel nabij de woning of een appartement.

Nuts

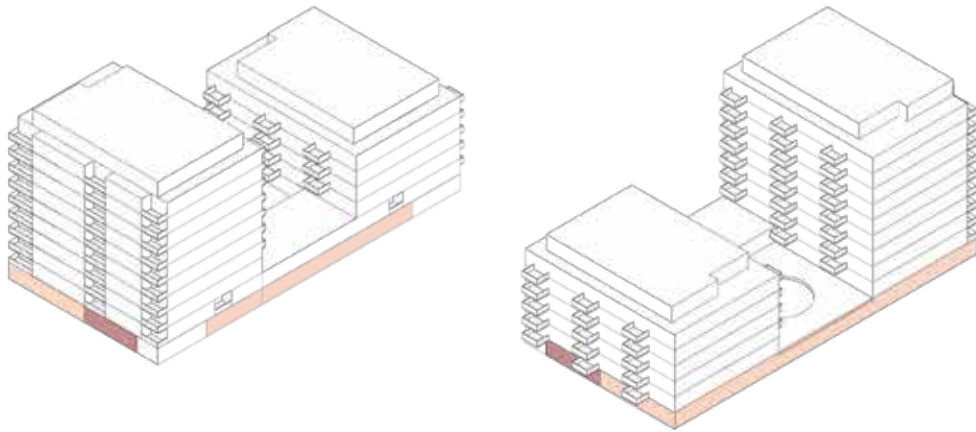
Alle ten behoeve van het gebouw noodzakelijk nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost.

Afvalinzameling

Voor de inzameling van afval worden inpandig rolcontainers geplaatst voor de inzameling van PMD en papier. In de openbare ruimte worden in de nabijheid van de entrees kleine bovengrondse gft-containers geplaatst en ondergrondse restafvalcontainers. De containers in de openbare ruimte kunnen alleen worden gebruikt door bewoners in het bezit van een pasje.



beeldkwaliteit - plint: uitstraling parkeerlaag



parkeren

parkeerlaag op maaiveld is omhuld en onderdeel van het ontworpen gebouwvolume. de plint is verbindend, een gedefinieerd volume (geen losse wand), het woondek maakt het volume af

auto - aantrekkelijke plint dmv integraal architectonisch ontwerp

fiets - goed bereikbaar, overzichtelijk

in/uitrit parkeerplaatsen

geïntegreerd als ondergeschikt onderdeel in het gevelbeeld



Duurzaamheid

De gemeente hecht grote waarde aan een duurzaam gebouw. Duurzaamheid die tot uiting komt in de energie- en warmtevoorziening, in materiaalgebruik en in het voorbereiden op elektrisch rijden en autodelen. Daarnaast streeft Papendrecht naar het versterken van de biodiversiteit, niet alleen in de openbare ruimte, maar ook bij nieuwe ontwikkelingen. Vanuit de provincie zijn er richtlijnen opgesteld voor klimaatadaptief bouwen.

Vanaf begin 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie-neutraal zijn (BENG). De BENG-eisen bevatten de energie-prestatie-eisen voor nieuwe gebouwen. Daarnaast zijn ook landelijk eisen gesteld aan de milieu-prestatie van gebouwen. Deze MilieuPrestatie Gebouwen is vooral gericht op het materiaalgebruik. De provincie heeft een convenant opgesteld voor klimaatadaptief bouwen en in de regio Drechtsteden werken we met de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor gebouwen. Naast eisen voor duurzaam bouwen, zijn hierin ook regels opgenomen voor gezondheid, levensloopbestendigheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde van bebouwing. Het gebouw zal moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Convenant Drechtsteden dat voorziet in een minimaal te behalen GPR-score.

Nieuwe ontwikkelingen worden niet aangesloten op gas.

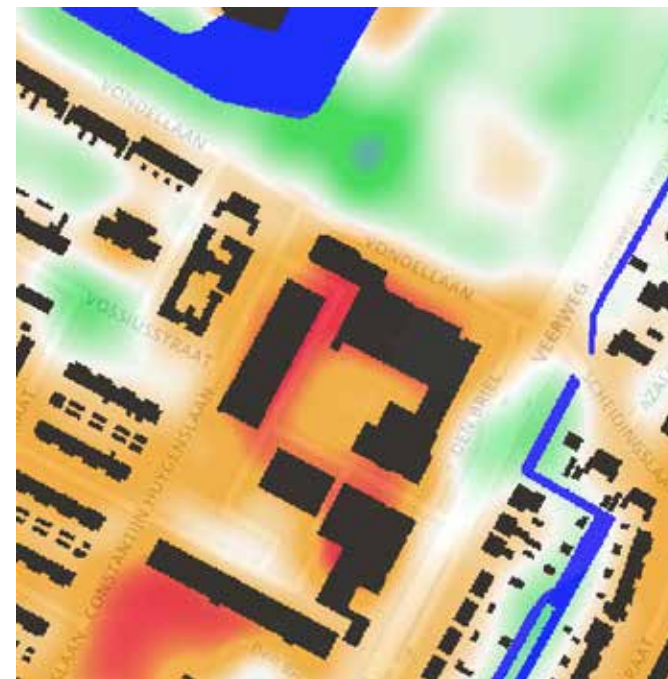
Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Eind 2017 heeft de gemeente Papendrecht de Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht vastgesteld, die aangeeft hoe we Papendrecht klimaatadaptief maken. Ook Papendrecht krijgt te maken met de gevolgen van een veranderend klimaat, zoals, droogte, hitte, bodemdaling en wateroverlast door extreme regenbuien. De Provincie Zuid-Holland heeft een convenant opgesteld voor klimaatadaptief bouwen, dat moet leiden tot minder wateroverlast, minder hittestress, minder nadelige gevolgen van droogte en bodemdaling en meer biodiversiteit.

Vanuit klimaatadaptatie moet op een locatie een regenbui van 20 mm worden vastgehouden, zo is vastgelegd in het GRP, het Gemeentelijk Rioleringsplan. Vanuit de provincie komt een convenant klimaatadaptief bouwen met de eis om 45 tot 75 mm waterberging op eigen terrein vast te houden. Dit is belangrijk om aan toekomstige klimaatveranderingen aan te passen en problemen in en om een gebouw te voorkomen. Een groen dak of een waterdak kan water absorberen en draagt bij aan koeling en isolatie van het gebouw, waarmee het dus meteen bijdraagt aan vermindering van hittestress. Ook zorgt een groen dak voor een hoger rendement van zonnepanelen op dat dak. Hiervoor heeft de provincie een programma van eisen voor klimaatadaptief bouwen opgesteld. Dit Programma van Eisen biedt een goede richtlijn waaraan ontwikkelingen moeten gaan voldoen. Dit Programma van Eisen geldt op dit moment dus niet als eis, maar als nadrukkelijke wens. Daarbij merken we op dat die wensen belangrijk zijn om problemen in de toekomst te voorkomen. Daarnaast is het belangrijk om de verschillende richtlijnen niet als afzonderlijke kaders te zien, maar juist integraal te bekijken. Een groen dak draagt niet alleen bij aan het vasthouden van water, maar helpt ook om hitte tegen te gaan. Voor parkeerplaatsen passen we in Papendrecht geen donkere bestrating meer toe van-

wege de warmte; een sterk alternatief is dan groene bestrating die meteen bij kan dragen aan een betere doorlaatbaarheid van de bestrating en die water langer kan vasthouden.

Met vrij kleinschalige ingrepen kan het gebouw niet alleen huisvesting bieden aan mensen, maar ook onderdak bieden aan vogels en insecten. In overleg met een ecooloog kan onderzocht worden welke maatregelen bijdragen aan een natuurinclusief gebouw en aan versterking van de biodiversiteit in Papendrecht.



Bij grote bouwmassa's vormt hittestress snel een probleem.

Architectuur en Beeldkwaliteit

Het gebouw komt te liggen op een prominente locatie in Papendrecht. Het moet een levendig en alzijdig gebouw worden. De gevels aan de Vondellaan en aan de Veerweg worden als voorgevels ontworpen. Interne verkeersruimten zijn vanaf buiten niet afleesbaar; de gevels worden vanuit het geheel ontworpen met veel aandacht voor de uitstraling naar de omgeving.

Zoals eerder al aangegeven, vormt de plint in twee bouwlagen een sterke basis voor het gebouw. In de plint bevinden zich de aantrekkelijke en goed zichtbare entrees. Deze worden geaccentueerd door bijvoorbeeld extra hoogte of door ze te laten verspringen ten opzichte van de rooilijn. Entrees moeten uitnodigend en open worden vorm gegeven: het is de voordeur voor heel veel bewoners. De plint is sterk bepalend voor de uitstraling naar de directe omgeving en krijgt daarom extra hoogte, een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en wordt met zorg ontworpen en gematerialiseerd.

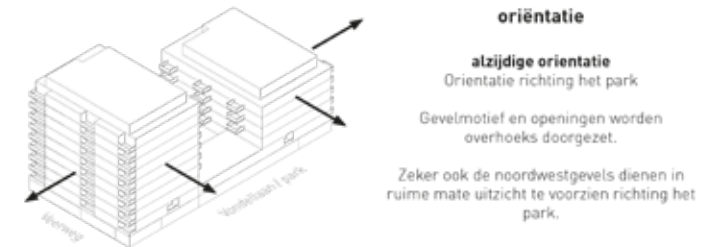
Gebouwd parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht. Gevels van een parkeergarage zijn ontworpen als onderdeel van het gebouw, in passende materialen.

Op de plint staan twee bouwmassa's (van maximaal 9 respectievelijk 5 bouwlagen). Deze bouwmassa's zijn alzijdig ontworpen, sluiten goed aan op de architectuur van de plint. De gevels van deze bouwmassa's zijn levendig, met veel ritme, diepte en variatie in de gevel. Bij balkons en loggia's wordt aan de voorkant nagedacht over bijvoorbeeld vaste plantenbakken, zodat het voor bewoners gemakkelijk is groen aan te brengen op hun privé buitenruimte.

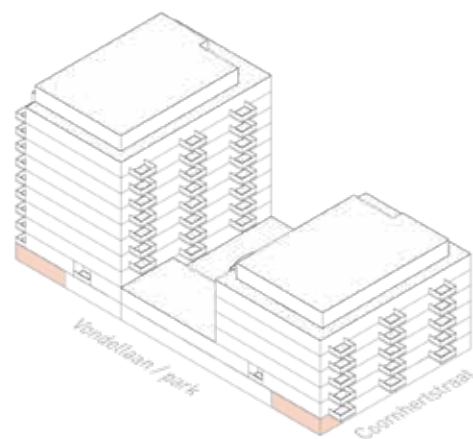
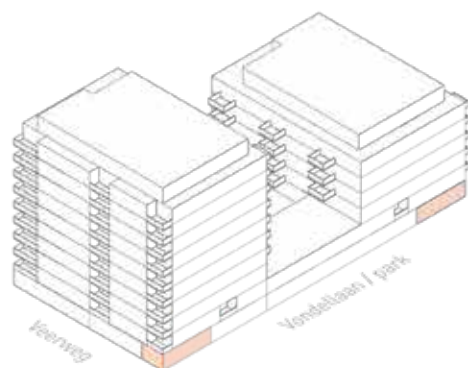
In het ontwerp krijgt ook de gevel beëindiging van de verschillende bouwmassa's voldoende aandacht. Daken worden als vijfde gevel ontworpen en groen ingericht. Dat is bij het dak van de plint belangrijk, omdat vanuit de appartementen wordt uitgekeken op dit

dak. Het dek tussen de twee bouwmassa's op de plint, wordt ontworpen als een verbindend element met verblijfskwaliteit en met een groene inrichting.

Installaties worden mee-ontworpen en op een nette manier ingepast.



beeldkwaliteit - plint: entree's



entree's

op goed zichtbare locatie met adres aan
Vondellaan / relatie met park

uitnodigende, open toegangen
geaccentueerd in het volume: bijv.
terugliggend tov rooilijn



De architectuurtaal uit zich in een coherente uitstraling van het project en is contextueel.

Dit vertrekt van een lokaal gebonden materiaalgebruik en een beperking van het aantal materialen.

gevelritme en verfijning

Bijvoorbeeld door middel van variatie in metselwerkverbanden of -richting, metselwerkverspringingen

raamcomposities

onderdeel van gevelritme, variatie in bijvoorbeeld grootte, neggendieptes, extra kwaliteit middels franse balkons, veel licht en licht

materialisatie

kwaliteit in uitstraling en aansluiting aan omgeving: lichte metselsteen gemêleerd, aluminiumkozijnen en -hekwerken gecombineerd met eventueel enkele uitzonderingen in materialisatie

Balkons als onderdeel van metselwerkstructuur en kleurstelling gebouw

groenelementen gebouw

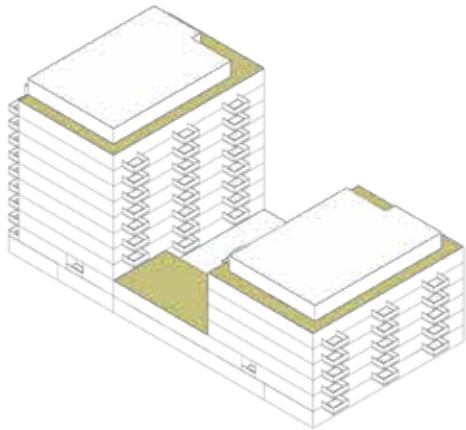
dek en setbacks: (collectieve) groeninrichting ter versterking van de biodiversiteit

groenelementen parkeren openbaar

parkeren om gebouw wordt onderbroken door een ontworpen hagenstructuur en verrijkt met bomen voor een groen karakter van de openbare ruimte



beeldkwaliteit - buitenruimten: dakterrassen en dek

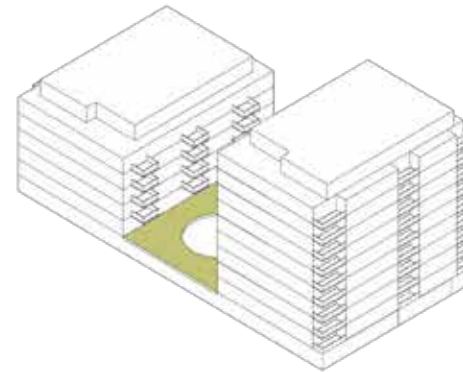


dakterrassen/setback

schaalverkleining op bovenste lagen door setbacks

terrassen bij woningen gecombineerd met groen (zichtbaar vanuit openbare ruimte)

terrassafscheidings: middels groenelementen ipv privacyschermen



dek boven plint

(boven parkeren en tussenwoningen)

parkeren uit het zicht van woningen

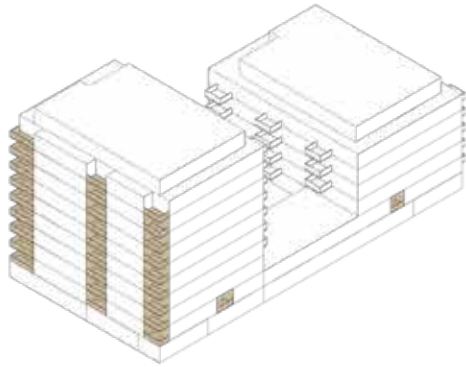
privé terrassen bij woningen gecombineerd met (collectief- of kijk-) groen

groene inrichting met intieme sfeer

eventueel creëren van collectieve buitenruimte op dekniveau



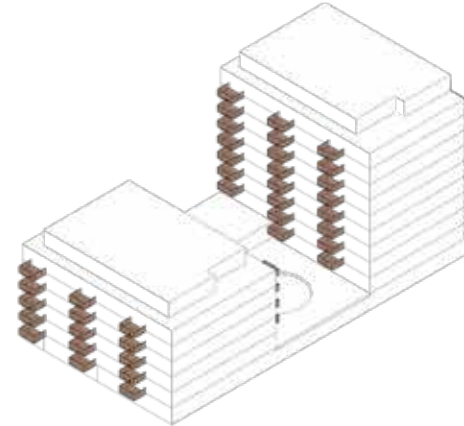
beeldkwaliteit - buitenruimten: loggia's en balkons



loggia's

in gevel aan Veerweg

als onderdeel van de architectuur, onderdeel van gevelritme



balkons

in hofgevels en westgevel

als onderdeel van de architectuur, onderdeel van zowel het gevelritme als ook materialisatie en kleurstelling van het gebouw

