

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN MIDDENZONE GEZONDHEIDSPARK DORDRECHT (90%)





## COLOFON

Opdrachtgever: Gemeente Dordrecht  
Contactpersoon: Nico van Klinken, Jeroen van der Stel  
Door: LOLA Landscape Architects i.s.m. gemeente  
Contactpersoon: Peter Veenstra  
Datum: april 2019

# INHOUD

1. INLEIDING	P. 5
2. PLANGESCHIEDENIS	P. 7
3. OPGAVE: MIDDENZONE ALS CENTRUM-STEDELIJK WOONMILIEU	P. 9
4. MOBILITEIT, VERKEER EN PARKEREN	P. 17
5. DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	P. 19
6. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	P. 21
7. RELATIE MET OVERKAMPPARK EN ONTWIKKELLOCATIES OVERKAMPWEG	P. 51
8. (LANGE TERMIJN) VISIE KNOOPPUNT DORDWIJK	P. 55
9. FASERING	P. 57

BIJLAGE







# ① Inleiding

## Aanleiding

Voorliggend document betreft het stedenbouwkundig plan van de Middenzone. De realisering van de Middenzone betekent de voltooiing van het Gezondheidspark. Het moment is aangebroken om deze open ruimte in het hart van Gezondheidspark een kwalitatieve invulling te geven en een onderscheidend woonmilieu aan de stad toe te voegen.

## Plangebied

Het plangebied van dit stedenbouwkundig plan betreft de open ruimte tussen de N3, de Sportboulevard, de Overkampweg, de Karel Lotsyweg en de Amnesty Internationalweg. Deze ruimte wordt op dit moment gebruikt als parkeerterrein. Rondom het plangebied bevinden zich sport- en zorgvoorzieningen alsmede het Overkamppark dat onderdeel is van de stedelijke ecologische hoofdstructuur. Aan de andere zijde van de N3 ligt het Leerpark, dat samen met het Gezondheidspark het knooppunt Dordwijk vormt.

## Doelstelling

Het streven is om een uniek hoogstedelijke woonomgeving te maken met een programma waar zowel de huidige gebruikers als de nieuwe bewoners van profiteren. De goede verbindingen met het wegennet en het openbaar vervoer en de nabijheid van het Overkamppark genereren gunstige condities voor deze woningbouwontwikkeling. Om deze plek tot ontwikkeling te kunnen brengen is het noodzakelijk dat de openbare ruimte een hoogwaardige landschappelijke inrichting krijgt met heldere routes voor het verkeer. Het creëren van voldoende parkeercapaciteit is tevens een belangrijke voorwaarde.

## Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 kort stil gestaan bij de plangeschiedenis van het Gezondheidspark. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de opgaven uiteengezet door de kernpunten van relevante beleidsnota's te benoemen die betrekking hebben op de Middenzone. Ook worden in dit hoofdstuk de potentie van het gebied en de belangrijkste uitgangspunten behandeld. Hoofdstuk 4 omvat de visie op mobiliteit, verkeer en parkeren, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de doelstellingen in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de stedenbouwkundige opzet van de Middenzone behandeld. Hoofdstuk 7 gaat in op de gewenste relatie tussen de Middenzone, de overige bouwlocaties in het Gezondheidspark en het Overkamppark. In hoofdstuk 8 worden voorstellen gedaan om de relatie tussen het Gezondheidspark en het Leerpark te versterken. Het document sluit af met de te verwachten fasering van de ontwikkeling. In de bijlage is de architectonische verkenning opgenomen die heeft bijgedragen aan het scherp krijgen van de opgaven.

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan is door Geurst & Schulze Architecten het Beeldkwaliteitsplan Middenzone Gezondheidspark Dordrecht (april 2019) opgesteld.







## ② Plangeschiedenis

Vanaf 1999 is gewerkt aan plannen voor het knooppunt Dordwijk (Leerpark en Gezondheidspark). Er werd ingezet op een concentratie van stedelijke voorzieningen in een knooppunt van infrastructuur en groen. Het Gezondheidspark werd binnen dit stedelijk knooppunt gezien als een multifunctionele stadswijk met regionale voorzieningen op het gebied van zorg en sport. Gestructureerd volgens een gridpatroon van straten, pleinen en groengebieden met een mix aan voorzieningen. Als verbindende schakel tussen deze voorzieningen werd de Esplanade voorgesteld, een brede flaneerzone tussen de Sportboulevard en het Albert Schweitzer ziekenhuis.

Drie jaar later werd in 2002 een integraal plan voor het knooppunt Dordwijk opgesteld. Dit omvatte naast het Gezondheidspark, ook het Leerpark, het stadspark Dordwijk, een waterplan, een infrastructuurplan en voorzieningen voor langzaam verkeer en OV. Daarmee ontstond een samenhangende visie voor de lange termijn op het stedelijk programma, mobiliteit, infrastructuur en het groen-blauwe netwerk.

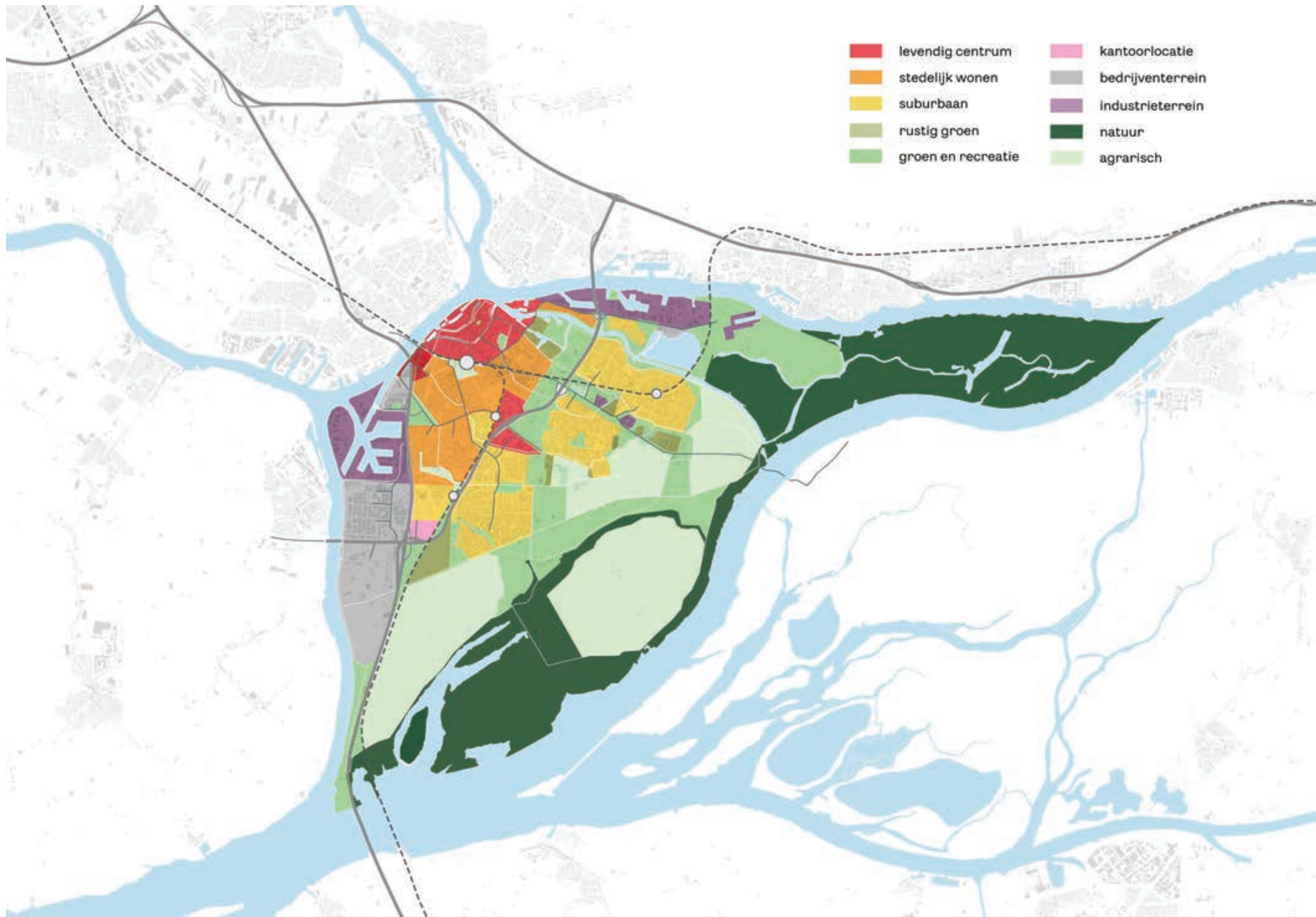
Het masterplan Gezondheidspark 2005 is de basis geweest voor de ontwikkeling van de Sportzone (Sportboulevard), de Ziekenhuiszone en de zone Overkampweg. De Middenzone was in dat masterplan de verbindende schakel tussen de verschillende onderdelen van het Gezondheidspark. Dit was de zone waar het gewenste gemengd stedelijk karakter het meest tot uitdrukking kwam met een programma van 300 commerciële woningen, 20.000 m<sup>2</sup> kantoren, 10.000 m<sup>2</sup> detailhandel en een grote openbare parkeergarage. Hier dwars door heen werd het idee van een esplanade ontwikkeld die diagonaal van de ingang van het ziekenhuis tot de ingang van de sportzone de 'ruggengraat' van het gebied zou vormen. Zo konden de voetgangers die uit de parkeergarages komen via de Esplanade de diverse voorzieningen bezoeken en werd tegelijk de levendigheid en het stedelijk karakter van het gebied versterkt.

In het aangepaste masterplan in 2008 vond een wijziging plaats ten opzichte van het plan uit 2005. Voor het optimaliseren van de grootste parkeergarage in de Middenzone was het nodig een grotere en efficiëntere garage te maken voor de verschillende doelgroepen die op de verschillende voorzieningen afkomen. Omdat dit meer

ruimtebeslag vroeg, is er voor gekozen om het deel van de Fanny Blankers-Koenweg ten zuiden van de Esplanade te bebouwen. Het gedeeltelijk vervallen van de Fanny Blankers-Koenweg heeft als consequentie gehad, dat de Middenzone en Sportboulevard werden samengevoegd.

Door de vanaf 2007 afnemende marktvraag naar kantoren, detailhandel en commerciële woningen sloot het masterplan van 2008 niet meer aan op de ontwikkelingsmogelijkheden. Er was behoefte aan meer flexibiliteit voor ontwikkeling en meer nadruk op de kwaliteit en het functioneren van het landschappelijk raamwerk. In het concept Inrichtingsplan van Lola landscape architects uit 2015 werden de groene ambities uit het verleden weer opgepakt, waarbij de ontwikkeling van de Middenzone in een landschappelijke context meer geleidelijk plaats zou vinden. Daarnaast werden er in dat plan een aantal verbeteringen doorgevoerd. Het ging hierbij om verkeerskundige aanpassingen (K+R, busverkeer, parkeren), meer flexibiliteit in architectuur en stedenbouw, betere fasering, herkenbaarheid, organische ontwikkeling en een campusachtige invulling.

Uit voorgaande plannen kan geconcludeerd worden dat het Gezondheidspark een stedelijk karakter moet krijgen met een levendige publieke ruimte. De bebouwing zal een sterke relatie met de openbare ruimte moeten krijgen, waarbij levendige plinten en entrees aan de straat voorwaardelijk zijn voor de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. Dit vraagt tevens om gebouwen die een integraal onderdeel zijn van het stedelijk weefsel. Deze 'Domestic Quality' wordt tevens beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht (2005). Het Gezondheidspark moet een omgeving worden die warmte en geborgenheid uitstraalt en waar de bezoeker en bewoner zich thuis voelt.





# ③ Opgave: Middenzone als centrum-stedelijk woonmilieu

De sport- en zorgvoorzieningen van het Gezondheidspark hebben regionale betekenis. De sportboulevard, met olympisch zwembad, sporthal, schaatsbaan en ijshockeyveld, organiseert spraakmakende sportevenementen als het WK Shorttrack en heeft grote ambities voor verdere ontwikkeling. Het Albert Schweitzer Ziekenhuis heeft in 2011 een nieuwe ziekenhuiszone gebouwd. Naast de ziekenhuisuitbreiding hebben zich hier ook andere zorgpartners gevestigd en is er in totaal 40.000 vierkante meter bijgebouwd. Toch is de ontwikkeling van de Middenzone in het Gezondheidspark tot op heden niet tot stand gekomen. Met als resultaat dat er sinds 2010 een uitgestrekt parkeerterrein ligt tussen Sportboulevard en het Albert Schweitzer Ziekenhuis. Nu het weer goed gaat met economie en woningmarkt is dit het moment om de Middenzone tot ontwikkeling te brengen en daarmee het Gezondheidspark af te ronden. De vigerende beleidsnota's verschaffen de legitimatie om de Middenzone integraal te ontwikkelen met een specifieke programmamix van wonen, werken en bijbehorende voorzieningen.

## Groeiagenda 2030

In het document Groeiagenda 2030 wordt Wonen omschreven als de hefboom voor de beoogde stedelijke ontwikkeling van de Drechtsteden. De ambitie is om gezamenlijk door te groeien naar ruim 300.000 inwoners.

## Woonvisie 2017-2031 Drechtsteden

De Drechtsteden functioneren in belangrijke mate als één woningmarkt en hebben een gezamenlijke woonvisie. Doel is om in de periode tot 2031 10.000-15.000 nieuwe woningen bouwen. Woonaantrekkelijkheid is essentieel om die groei te faciliteren. Het lokale en regionale woonbeleid is dan ook vooral gericht op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod en verbeteren van het woonklimaat van Dordrecht. In de Woonvisie 2017-2031 (2017) wordt onderschreven dat er in de Drechtsteden behoefte is aan centrum-stedelijke woonmilieu's. Uit het staafdiagram blijkt dat de vraag naar dit woonmilieu groter is dan het aanbod.

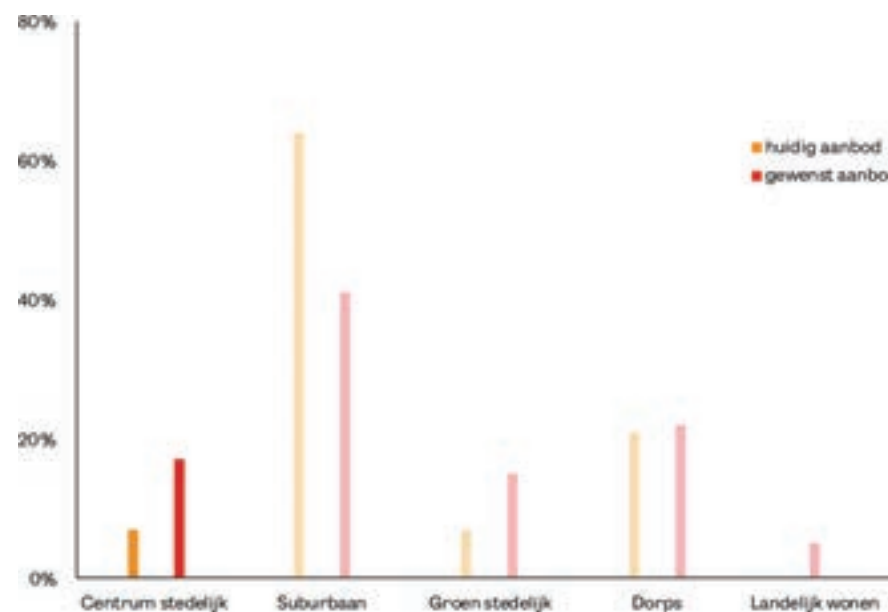
## Structuurvisie Dordrecht 2040

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 (2013) is het knooppunt Leerpark/Gezondheidspark naast de historische binnenstad benoemd als leefmilieu 'levendig centrum'. Hierbij gaat het om hoge dichtheden, functiemenging, goede bereikbaarheid en een hoge gebruiksintensiteit. De woningvoorraad is gevarieerd en zo ook de bewoners, waarbij het hoge voorzieningenniveau een belangrijk locatiecriterium voor huishoudens is. In het Leerpark en Gezondheidspark is plaats voor een gemengd woon- en werkmilieu met werkfuncties die thematisch bij deze omgeving passen. Het Leerpark en Gezondheidspark kennen grootschalige, regionale voorzieningen in de thema's onderwijs, gezondheid en sport. De sportboulevard is het grootste indoor sportcomplex van Nederland. Daarnaast is er (beperkt) ruimte voor ondersteunende voorzieningen als detailhandel en horeca ten behoeve van de overige functies in dit leefmilieu. Het Gezondheidspark mag herkenbaar zijn en stedelijkheid uitstralen.

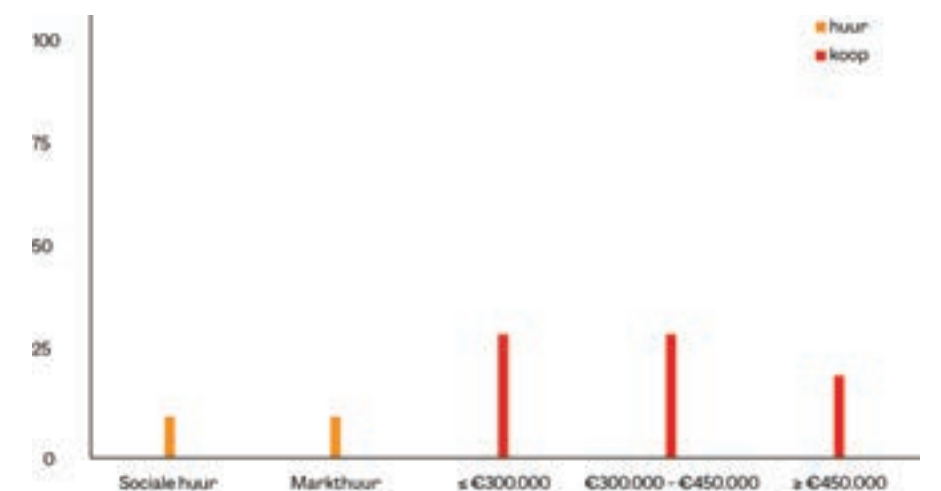
## Woonprogramma op stadsniveau

Hoewel er een kwantitatieve opgave ligt, is het van belang om te blijven realiseren dat er ook een tekort aan bijzondere kwaliteit in het woningaanbod is. Verdeeld over alle segmenten liggen er kansen om een breed palet aan doelgroepen te bedienen. Uit recent behoefteonderzoek van RIGO (2017) blijkt vooral in de duurdere koopsegmenten en grotere woningtypen een flink tekort te zijn ten opzichte van de vraag. Om hieraan tegemoet te komen is de volgende onderverdeling gemaakt:

Sociale huur:	10%
Markthuurstuur:	10%
Koop tot € 300.000:	30%
Koop € 300.000 – € 450.000:	30%
Koop vanaf € 450.000:	20%



Tekort aan centrum stedelijk woningaanbod Drechtsteden




Percentages gewenste woningen stadsniveau per segment



# Kwaliteiten

Grootstedelijke groenvoorziening:

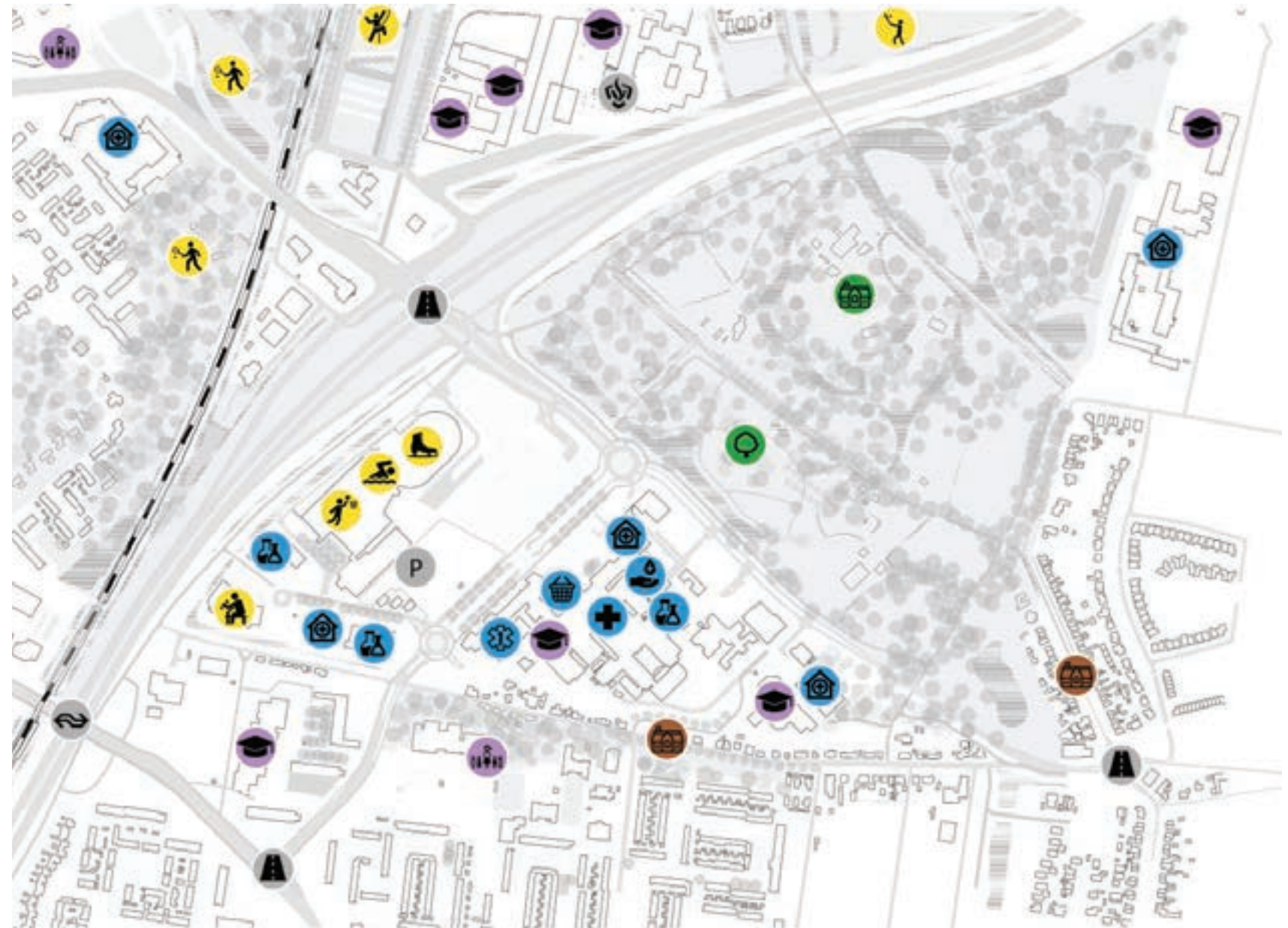
-  park
-  landgoed

Concentratie van sportvoorzieningen:

-  klimmuur
-  fitness
-  zwembad
-  tennis
-  ijsbaan
-  sporthal

Concentratie van publieke voorzieningen:

-  zorgopvang
-  ziekenhuis
-  voortgezet onderwijs
-  zorg-industrie
-  zorg-retail
-  basisonderwijs
-  bloedbank
-  spoedeisende hulp
-  treinstation
-  brandweerkazerne
-  parkeren
-  Goede bereikbaarheid
-  Cultuurhistorische lintbebouwing



Leerpark



Albert Schweitzer Ziekenhuis



Overkampspark



Ijsbaan



Cultuurhistorie



# Uitdagingen

-  Weinig sportbeleving in de openbare ruimte
-  Veel parkeerplaats/verharding: zeer lage verblijfskwaliteit
-  Gefragmenteerd: gebrek aan ruimtelijke samenhang
-  Gebrek aan groen: lage verblijfskwaliteit
-  Infrastructuur vormt barrière voor langzaamverkeer vanuit omliggende gebieden, zoals Overkamppark, Leerpark, Sterrenburg en Dubbeldam
-  Geluidsoverlast van de N3



Geen buitensport



Weinig verblijfskwaliteit



Weinig ruimtelijke samenhang



Overdaad aan verharding



Infrastructuur vormt barrière

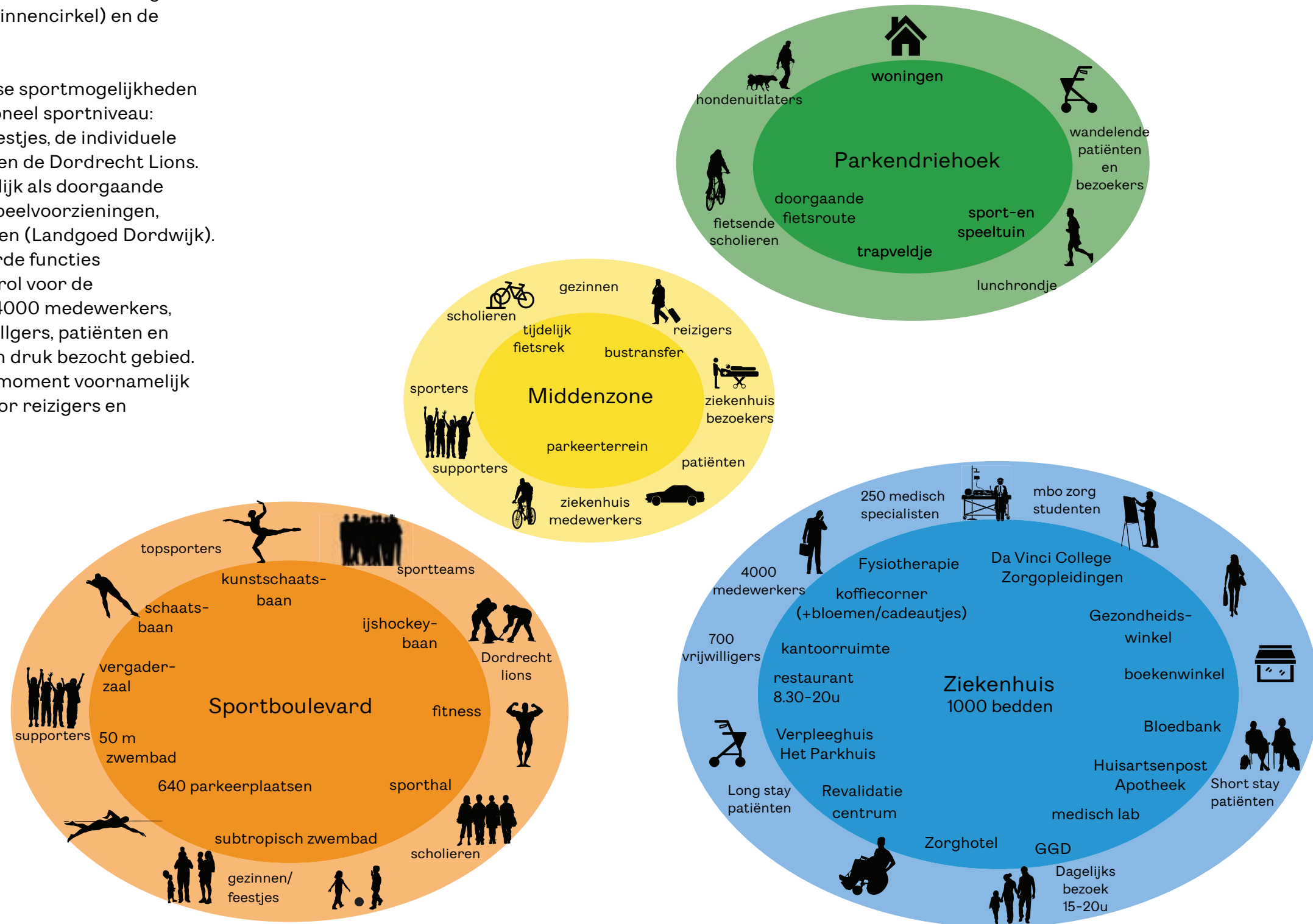


# De ontbrekende schakel

## Huidige functies en gebruikers

Het Gezondheidspark wordt momenteel getypeerd door een diversiteit aan programma en gebruik. Onderstaand diagram geeft inzicht in het programma (in de binnencirkel) en de gebruikers (op de buitencirkel).

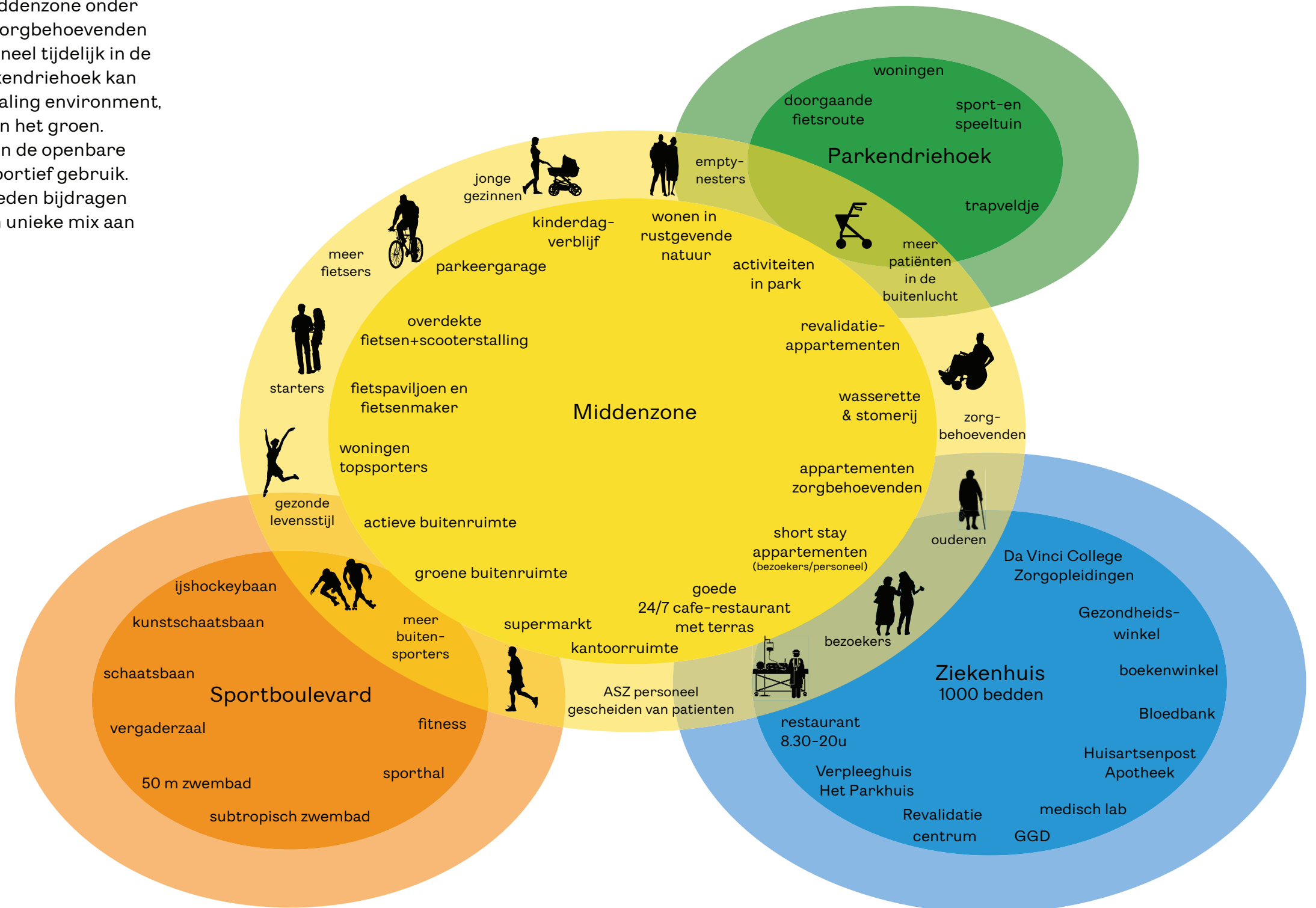
- De Sportboulevard faciliteert diverse sportmogelijkheden op recreatief, educatief en professioneel sportniveau: gymende scholieren, gezinnen en feestjes, de individuele fitnesser, sportteams, topsporters en de Dordrecht Lions.
- De parkendriehoek dient voornamelijk als doorgaande fietsroute, met een paar sport- en speelvoorzieningen, enkele woningen en rijksmonumenten (Landgoed Dordwijk).
- Het ziekenhuis en de zorggerelateerde functies en opleiding spelen een belangrijke rol voor de werkgelegenheid in Dordrecht. De 4000 medewerkers, 250 medisch specialisten, 700 vrijwilligers, patiënten en patiëntenbezoekers zorgen voor een druk bezocht gebied.
- De Middenzone functioneert op dit moment voornamelijk als parkeerplaats en bustransfer voor reizigers en ziekenhuisbezoekers.





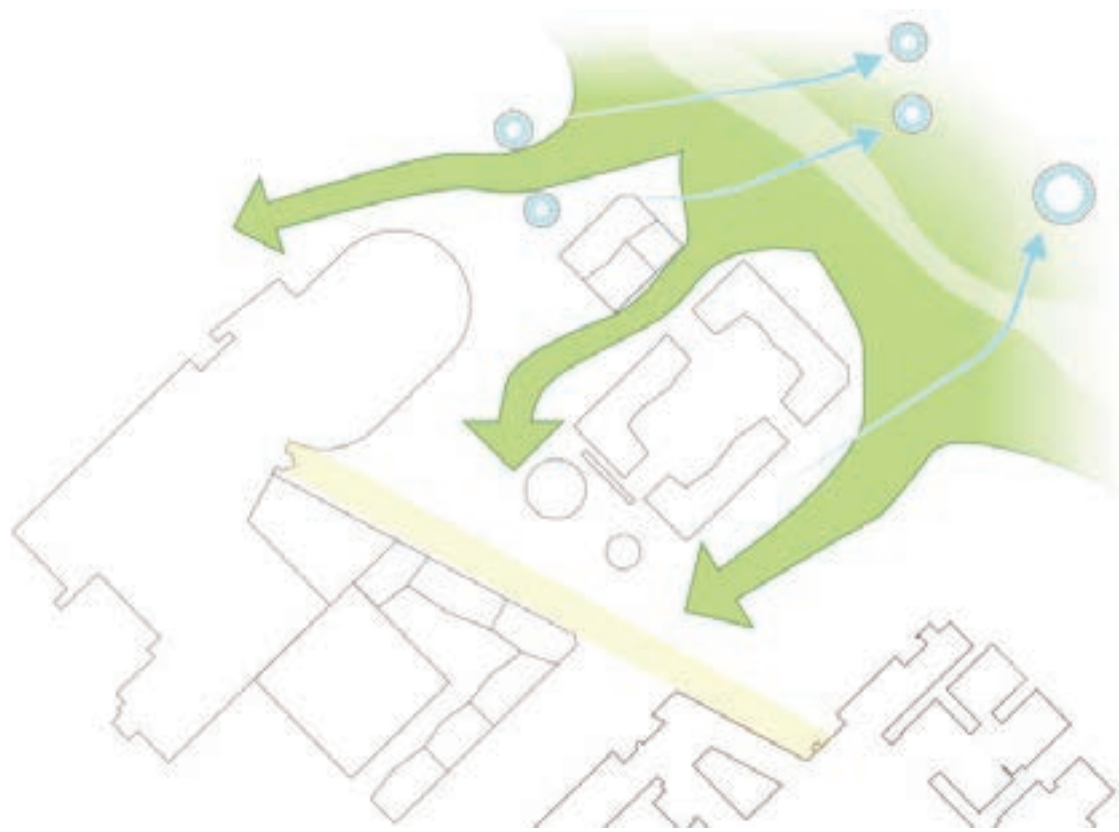
## Visie toekomstig gebruik en programma

De Middenzone is de missing link, zowel ruimtelijk maar ook programmatisch, tussen de Sportboulevard, het ziekenhuis en de parkendriehoek. Door in te spelen op het huidige programma en de gebruikers van deze drie gebieden, ontstaat een overkoepelende en spannende mix aan nieuwe behoeften, doelgroepen en programma. Zo biedt de Middenzone onder andere een kans voor appartementen voor zorgbehoevenden waar zowel de patiënt, bezoeker of het personeel tijdelijk in de buurt van het ziekenhuis kan wonen. De parkendriehoek kan een grote rol spelen in het thema van een healing environment, door het plaatsen van enkele voorzieningen in het groen. De gebruikers van de Sportboulevard kunnen de openbare ruimte van de Middenzone activeren door sportief gebruik. Op deze manier kunnen de omliggende gebieden bijdragen aan de identiteit van de Middenzone met een unieke mix aan programma en gebruik.

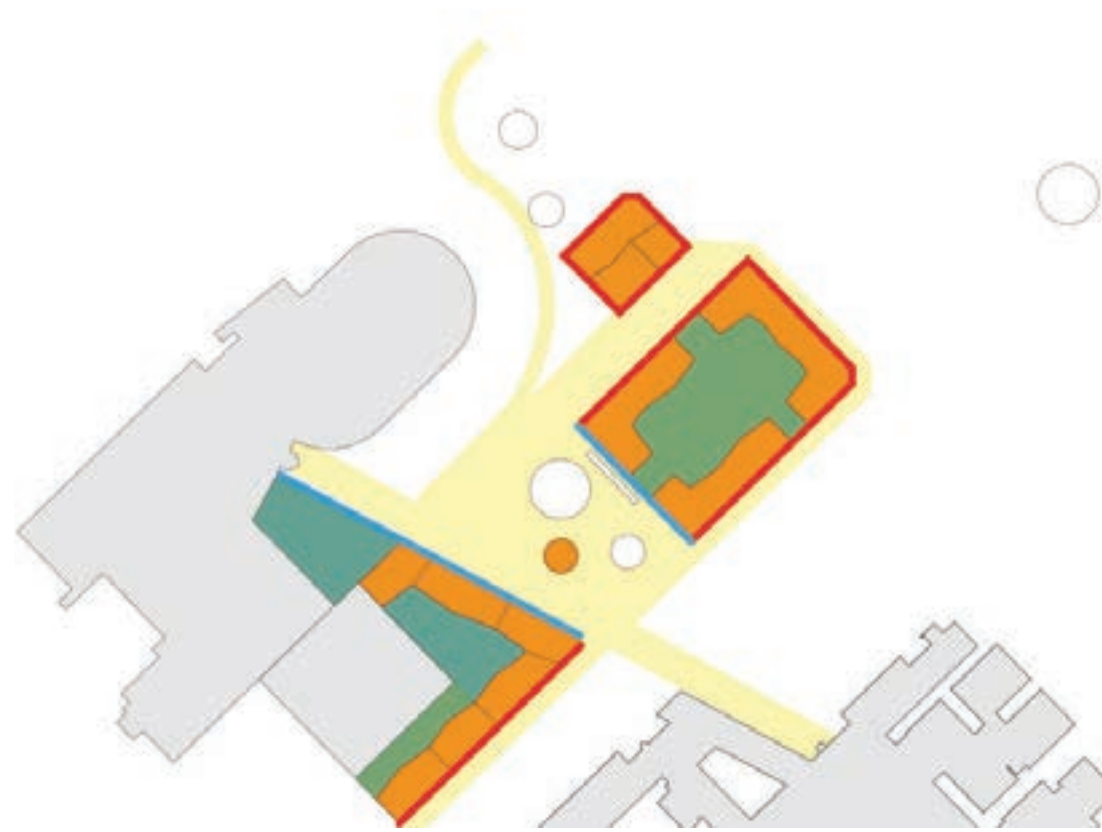




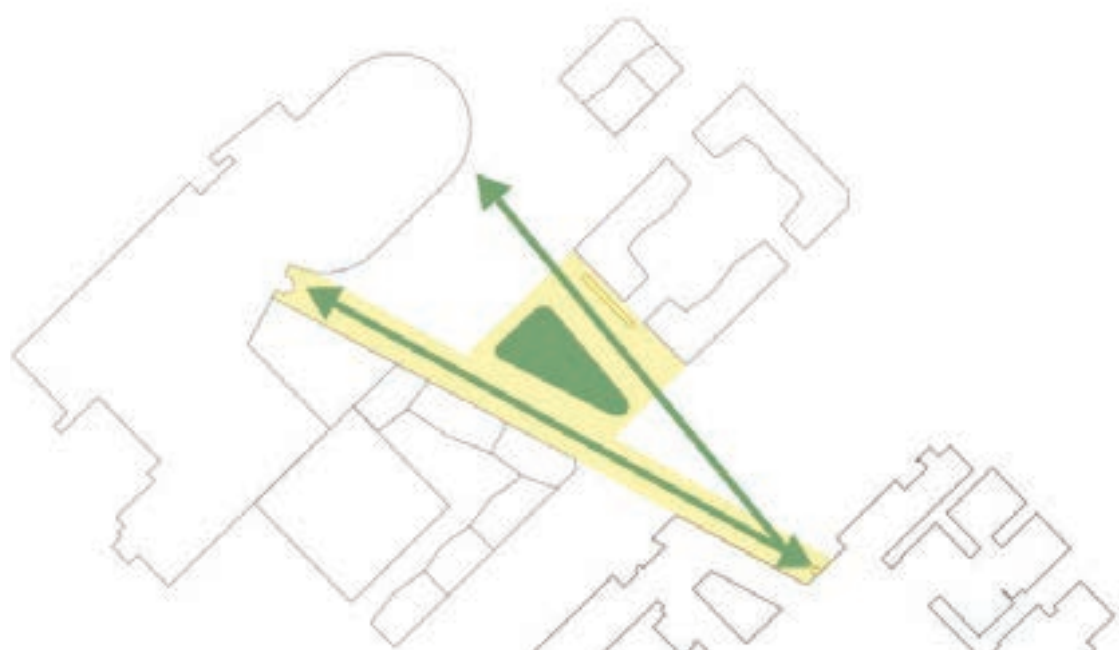
# Uitgangspunten Middenzone



1. Vergroening



2. Verdichting



3. Esplanade en (pocket)park



4. Heldere routes



Om een goede woonomgeving te kunnen ontwikkelen moet er geïnvesteerd worden in een nieuwe openbare parkeergarage en herinrichting van de openbare ruimte. Bij de herinrichting van de openbare ruimte staan een aantal uitgangspunten centraal:

### 1. Vergroening

De Middenzone vormt de schakel in de verbinding Gezondheidspark-Overkampweg. Het Overkampweg vloeit vanuit het noordoosten over de Overkampweg tussen de bouwblokken de Middenzone binnen. Dit dient niet alleen een esthetisch en ecologisch nut, maar heeft tevens een helende functie. Zo worden de meest kwetsbaren uit de samenleving niet alleen verzorgd in de voorzieningen in en om de Middenzone, maar wordt hun herstel daarnaast ook bespoedigd door de opzet en inrichting van de openbare ruimte (healing environment).

### 2. Verdichting

Het raamwerk voor de openbare ruimte definieert een aantal bouwvelden. Deze bouwvelden worden ontwikkeld met stedelijke bouwblokken. Op de verdiepingen wordt gewoond in verschillende woningtypen; in de plinten is naast wonen ook ruimte voor leisure, werken aan huis, kleinschalige detailhandel, horeca, woonondersteunende en/of zorg- en sportgerelateerde functies. De bouwblokken krijgen collectieve binnentuinen. Er is een sterke relatie tussen de bouwblokken, de binnentuinen en de openbare ruimte. Zo ontstaat een hoogstedelijk woonmilieu in het park.

### 3. Esplanade en (pocket)park

De esplanade functioneert samen met het centraal gelegen (pocket) park als het hart van de Middenzone. Langs deze openbare ruimte krijgt de woonbebouwing een plint met publieke en commerciële functies. Dit heldere gebaar werkt als een verbindende schakel en verbindt de voordeuren van het ziekenhuis, de sportboulevard en de parkeergarage. De openbare ruimte van de esplanade ligt circa twee meter hoger dan de Overkampweg. Dit in hoogte verlopende maaiveld zal bijdragen aan de identiteit van de Esplanade en het park.

### 4. Heldere routes

De routing door het Gezondheidspark kan sterk worden verbeterd door het maken van één entree, van waaruit alle belangrijke functies te bereiken zijn, voor vrijwel alle modaliteiten. Deze nieuwe ontsluitingsweg gaat vanaf de Overkampweg naar de parkeergarage, de Sportboulevard en het ziekenhuis via de Fanny Blankers-Koenweg. De stedelijke blokken zijn zo gepositioneerd dat de intuïtieve routing naar de parkeergarage versterkt wordt. Hoogteaccenten in de bebouwing markeren de entree van de Middenzone.





Deelauto's zorgen voor efficiënt autogebruik door bewoners



OV netwerk wordt efficiënt samengebracht in een hub



Deelfietsen verbeteren bereikbaarheid



Geluidsschermen N3 zullen de situatie fors verbeteren.



Ruimte voor potentiële people movers in de toekomst



Potentiele Lightrail tussen Leerpark en Rotterdam Zuid.

Het Gezondheidspark kenmerkt zich door een uitstekende autobereikbaarheid via de N3. De auto-infrastructuur is dan ook nadrukkelijk aanwezig. In de ontwikkeling van het Gezondheidspark/Middenzone van de afgelopen tien jaar is er weinig geïnvesteerd in duurzamere vervoerswijzen als openbaar vervoer en fietsvoorzieningen, terwijl de visie op autobereikbaarheid nationaal in transitie is. Daar de naast de N3 gelegen Middenzone al goed ontsloten is, zal woningbouw op deze plek automatisch een hoge autoattractie en -generatie met zich mee brengen. Investering in het verbinden en ontsluiten met OV en fiets is dan ook een must.

Verwacht wordt dat men in de toekomst vaker gaat kiezen voor duurzame mobiliteit en dus meer gebruik zal maken van het openbaar vervoer en de fiets en minder van de auto. Het is dan ook van groot belang, dat de bereikbaarheid met OV en fiets zichtbaar en herkenbaar aanwezig zijn in de openbare ruimte. Gebruik van nieuwe duurzame vervoerswijzen anders dan die van de auto aangevuld met concepten als Mobility As A Service (MAAS) zouden al zo optimaal mogelijk moeten worden ingepast, zodat de mogelijkheid om hier volwaardig van gebruik te kunnen maken er is. Auto's zullen echter niet volledig te voorkomen zijn. Hiervoor moet het parkeren dan ook goed geregeld worden. Zo is het van groot belang om de herkenbaarheid en bereikbaarheid van de parkeervoorziening te verbeteren om een efficiënte ontsluiting te garanderen en zoekverkeer te mijden.

### Parkeernormering

De parkeerplek wordt tegenwoordig nog als onderdeel van het woonproduct gezien. Ruimte is echter schaars en geparkeerde auto's nemen veel ruimte in beslag. Een gewenste combinatie van schone lucht en voldoende woningen, dat recht doet aan een stedelijk programma, staat op gespannen voet met de openbare (parkeer)ruimte.

De huidige gemiddelde parkeernorm voor woningen in het Gezondheidspark wordt gesteld op gemiddeld 1,9 parkeerplaats per woning. Dat wil zeggen 1,6 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 pp voor bezoekers. Als gekeken wordt naar het geplande programma op het Gezondheidspark zal dit met de huidig geldende parkeernormen een groot beslag op de ruimte nemen, waarbij investeringen voor parkeren met een grote onrendabele "top" dienen plaats te vinden. Als dit programma wordt doorgerekend met de huidige



## ④ Mobiliteit, verkeer en parkeren

parkeernorm en uitgegaan wordt van dubbelgebruik van alle te realiseren parkeervoorzieningen is er een eerste globale parkeerbehoefte van circa 2250 parkeerplaatsen. Dit neemt veel ruimte in beslag en is naar alle waarschijnlijk moeilijk financieel realiseerbaar. Kortom, het aantal theoretische parkeerplaatsen moet omlaag.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet integraal per gebied in plaats van per gebouw gekeken worden naar het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de parkeerbalans voor het Gezondheidspark is altijd gerekend met optimale uitwisselbaarheid van de gerealiseerde parkeerplaatsen. Dit is in de uitvoering de afgelopen 10 jaar bij de gefaseerde bouwontwikkelingen niet altijd mogelijk gebleken middels een fysieke scheiding tussen het parkeren in de parkeergarage en het parkeren op het tijdelijk maaiveldterrein. Voor de verdere ontwikkeling en het zo optimaal mogelijk inzetten van de parkeermogelijkheden is het dubbelgebruik in een centrale parkeervoorziening dan ook een must.

Een belangrijke randvoorwaarde voor remmende maatregelen op autogebruik is parkeerregulering. Onderzoek laat zien dat gebieden als het Gezondheidspark met parkeerregulering gemiddeld een lager autobezit kunnen hebben. De huidige matige regulering heeft echter al tot uitwijkgedrag geleid naar ongereguleerde gebieden rondom het Gezondheidspark. Het inzetten op meer sturende (hogere) parkeertarieven lijkt hier dan ook nodig. Wegens het uitwijkgedrag is het integraal onontkoombaar om tevens parkeerregulering in te stellen in de omliggende wijken. Dit alles zal een positief effect hebben op de leefbaarheid en het investeringsvolume voor de te realiseren gebouwde parkeervoorzieningen.

### Geluid

De beoogde ontwikkeling van de Middenzone van het Gezondheidspark is verkennend op geluid onderzocht door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Uit deze verkenning blijkt dat de locatie voor geluid zwaar wordt belast. Dat betreft met name het verkeer op de N3, maar ook de 50 km-wegen en de spoorlijn langs het gebied. Zonder bron- en schermmaatregelen moet een groot deel van de gevels aan de zijde van de N3 als dove gevel worden uitgevoerd.

In vervolg op het oriënterend onderzoek heeft de Omgevingsdienst ook een maatregelenonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn geluidschermen langs de N3 met verschillende hoogtes en diverse bouwvarianten op hun effecten voor de geluidbelasting op de gevel doorgerekend. Hieruit volgt dat een geluidscherm langs de N3 de situatie fors verbetert en dat er veel geluidwinst is te boeken met een daarop aangepast ontwerp van de gebouwen.

Ook met bron- en schermmaatregelen en een akoestisch goed ontwerp van de gebouwen zal op een deel van de gevels de maximale ontheffingswaarde voor geluid worden overschreden en zal voor een aanzienlijk deel van de woningen een hogere waarde voor geluid moeten worden vastgesteld. Onderdeel daarbij is de afweging van de doelmatigheid van bron- en schermmaatregelen. Het Rijk heeft een systematiek ontwikkeld om deze doelmatigheid te bepalen (Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder). Daarnaast hanteert de gemeente de "Beleidsregels Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Dordrecht." Belangrijke voorwaarden van deze beleidsregels zijn een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte, een goede woningindeling en een afschermdende werking van de eerstelijns bebouwing. Van belang is verder dat de geluidbelasting ook gecumuleerd in beeld wordt gebracht om een oordeel te kunnen geven over de akoestische aanvaardbaarheid van het plan.

### Deelauto's

De deelauto biedt kansen voor het verlagen van de parkeernorm. Veel auto's blijken nu al vaak beperkt gebruikt, waardoor zij veel ruimte met stilstaan innemen. Het gebruik van de deelauto's is bij beperkt autogebruik significant goedkoper dan een eigen auto. De tendens van autobezit naar autogebruik wordt steeds groter. Met name onder jongeren wordt minder waarde gehecht aan het bezit van een auto als men ook een auto kan delen.

### Openbaar Vervoer

Uit onderzoek van het Ziekenhuis in samenwerking met de Drechtsteden is gebleken dat van de 3500 werknemers er 1410 met de auto komen. Hiervan wonen 400 werknemers

op nog geen 2 km van het ziekenhuis. Door het ontbreken van een goede fietsenstalling op een goede locatie en onvoldoende OV mogelijkheden wordt van deze modaliteiten echter geen gebruik gemaakt. Zo is de reistijd nu 1,5 keer langer met OV dan met de auto. Door in het plangebied een centrale OV halte te realiseren wordt enerzijds de beschikbaarheid van al het OV goed zichtbaar wat ook het gebruik voor de diverse sportvoorzieningen, woningconcentratie(s) en het bezoek aan het ziekenhuis voor zowel patiënten als werknemers kan verbeteren. De keuze van vervoerssysteem dient hierbij nog nader bepaald te worden, maar een systeem dat het Gezondheidspark snel en frequent ontsluit naar de NS-stations of LightRailstation Leerpark ligt voor de hand. Een toekomstige Lightrail-verbinding over bestaand spoor vanaf de locatie "station" Leerpark tot aan Rotterdam Zuid, waarop een systeem People movers met een hoge frequentie over een "vrije baan" de verbinding tussen het Gezondheidspark en het station Leerpark gaat verzorgen, behoort eveneens tot de mogelijkheden.

### Fietsvoorzieningen

Uit bovenstaande blijkt, dat er potentie voor het gebruik van de fiets aanwezig is, maar dat men pas gaat fietsen, zodra er in hoogwaardige fietsvoorzieningen geïnvesteerd wordt. Dit dient al dan niet gekoppeld te worden aan het beheer van de parkeervoorzieningen voor het autoverkeer en bij voorkeur gratis. Het integraal opnemen van deze fietsvoorzieningen voor werknemers, bezoekers en bewoners en de diverse voorzieningen om dit met behulp van een deelfiets te kunnen doen kan hier een belangrijke bijdrage in leveren om de nut en noodzaak om toch met de auto te gaan te verkleinen. Een andere belangrijke randvoorwaarde is het grootschaligere stimuleren van het fietsgebruik van en naar het Gezondheidspark via directe fietsroutes die nu nog ontbreken. Deze moeten zonder veel omwegen een snelle en comfortabele verbinding met onder andere het centrum van Dordrecht vormen. Tezamen kan met deze randvoorwaarden en maatregelen de parkeernorm verlaagd worden, waardoor een gebied ontstaat waar niet de de auto, maar de mens centraal staat.





- groen en recreatie
- dordwijkzone
- leerpark / gezondheidspark



# ⑤ Duurzaamheid en klimaatadaptatie

## Energie

Het doel is dat de gebouwde omgeving van Dordrecht in 2035 energieneutraal zal zijn. Om dit te bewerkstelligen wordt gebruik gemaakt van een overvloed aan industriële warmtebronnen in de haven en geschikte geothermische bodems. Daarnaast wordt de schaarse ruimte voor duurzaam opgewekte elektriciteit optimaal benut. Dit houdt in dat de nieuwe bouwblokken van de Middenzone niet meer zullen worden aangesloten op aardgas, maar op het Warmtenet Dordrecht.

De gebouwen worden benut voor de opwekking van duurzaam opgewekte elektriciteit via zonnepanelen op de daken. Deze elektriciteit kan worden gebruikt voor ruimteverwarming en voor hoogwaardige toepassingen zoals apparaten en mobiliteit (bijvoorbeeld laadpalen voor elektrische auto's). Daarnaast zijn de woningen zelf energiezuinig. Daarvoor geldt momenteel de wettelijke EPC-eis van 0,4 in het Bouwbesluit (2012). Deze eis wordt per 1 januari 2020 vervangen door de BENG-eis (bijna energieneutraal) en richt zich op de maximale energiebehoefte, het maximaal fossiel energiegebruik en het minimaal aandeel hernieuwbare energie. Dit betekent voor de woningen in de Middenzone dat:

- het energieverbruik per woning niet meer dan 25 kWh/m<sup>2</sup> per jaar bedraagt;
- er voor minstens 50% gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie.

## Circulariteit

Er bestaat nog geen blauwdruk voor circulair bouwen. Daarom worden een aantal algemene uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Middenzone gehanteerd:

- optimalisatie van de levensduur van de woningen op object-, onderdeel- en materiaalniveau;
- het ontwerp is gericht op modulair bouwen en flexibiliteit, zodat deze beter uitgerust is voor snelle en gemakkelijke aanpassingen wanneer de bestemming/inrichting van de ruimte verandert en materiaal kan worden hergebruikt;
- de te gebruiken materialen, zoals beton, hout of metalen, hebben een lage milieu-impact conform de wettelijke MPG -eis en zijn zoveel mogelijk afkomstig van secundaire of biobased grondstoffen;
- schaarse en toxische materialen/grondstoffen worden vermeden.

Voor de bouw van het plan wordt de markt uitgedaagd om tot een grondstoffenpaspoort te komen. Het grondstoffenpaspoort haalt grondstoffen en materialen uit de anonimiteit. Hiermee worden deze grondstoffen gedurende hun levensduur geregistreerd op basis van onder andere financiële waarde, levensduur en kwaliteit.

## Klimaatadaptatie

De Middenzone wordt nadrukkelijk ontwikkeld met een groene openbare ruimte. Op de schaal van de stad betekent dit de uitbreiding van de Dordwijkzone die als een groenblauwe long door de stad loopt. Niet alleen is uitbreiding van dit areaal van waarde voor flora en fauna, maar ook verbeterd dit de toegankelijkheid van de Middenzone voor de recreant die vertoeft in de parkendriehoek.

Het veranderende klimaat zorgt ervoor dat de stedelijke inrichting hierop aangepast moet worden. De grote oppervlakte groen fungeert als buffer voor het hemelwater, waardoor het water geleidelijk afgevoerd kan worden. Dit wordt van een steeds groter belang, doordat de extremiteiten in het weer zullen toenemen. Daarnaast zorgt meer groen en minder steen voor een vermindering van hittestress, doordat er meer verdamping plaats vindt en zonlicht minder wordt geabsorbeerd.

## Natuurinclusief bouwen

De Middenzone ligt aan de ecologische hoofdstructuur van regionaal stedelijk belang: de Dordwijkzone. Natuur dichtbij de woning zorgt voor een prettige leefomgeving; de toevoeging van waterpartijen en parken voor ontmoeting, verkoeling en waterberging. Met de woningbouwambitie is er tegelijkertijd een grote kans om condities voor natuurontwikkeling te maken.

Bouwen voor de natuur gaat niet over natuurcompensatie, maar over natuurverbetering. Het vergroot de biodiversiteit van de stad, voegt natuurwaarde en natuurbeleving toe. Dat laatste is van belang, omdat de afstand tot natuur steeds groter wordt. Waar vleermuizen en zwaluwen voorheen nestelden in natuurlijke rotsen vonden zij vervolgens schuilplaatsen en nestgelegenheden onder dakpannen, in spouwmuren en onder daklijsten. Onze

straten en parken werd hun foerageergebied. Door isolatie, andere bouwtechnieken en toename van verharding is de soortenrijkdom afgenomen. Met de bouwopgave is een enorme winst te behalen op dat gebied. Met kleine ingrepen kan een gebouw zo worden ingericht dat dieren zich er thuis voelen. Zwaluwpannen, vleermuiskasten, bijenstenen en vlindervoegen zijn allemaal voorbeelden van diervriendelijk ontwerpen voor vogels en insecten. Door holenbroeders een kans te geven komt de stadsnatuur meer in evenwicht en krijgen plaagdieren minder kans. In ruil daarvoor krijgen wij levendigheid.

## Domestic Quality

De Middenzone kenmerkt zich als een vanzelfsprekend onderdeel van de stad. Deze 'domestic quality' heeft te maken met het feit dat de Middenzone een multifunctioneel, sociaal veilig en levendig stuk stad is wat 24 uur per dag toegankelijk is voor iedereen. De landschappelijke inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een gezonde omgeving met een prettige verblijfskwaliteit voor de zorgpatient (healing environment). Verblijven en bewegen in de openbare ruimte staan centraal. Het wonen op de verdiepingen en de diversiteit aan stedelijke voorzieningen in de plinten zorgt voor de gewenste levendigheid in de openbare ruimte.







## ⑥ Stedenbouwkundige opzet

Het Gezondheidspark wordt een uniek hoogstedelijk gebied met regionale voorzieningen, hoge dichtheden, een hoge mate van functiemenging en een levendige openbare ruimte. De ontwikkeling van de centraal gelegen Middenzone tot woongebied is hierbij cruciaal. De woningen zorgen voor de gewenste levendigheid en sociale veiligheid in de openbare ruimte op ieder moment van de dag. De landschappelijke inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

### Stedelijke bouwblokken in het groen

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Middenzone brengt ruimtelijke en programmatische samenhang aan tussen het ziekenhuis, de Sportboulevard en de parkendriehoek. Dit wordt gerealiseerd door drie stedelijke bouwblokken ten noorden van de Karel Lotsyweg die de huidige ongedefinieerde (parkeer)ruimte omvormen tot herkenbare stedelijke ruimtes in een landschappelijke context.

Ten noorden van de Karel Lotsyweg vormen twee nieuwe stedelijke bouwblokken een stedelijke wand als tegenhanger van de bestaande bebouwing van het ziekenhuis. De Karel Lotsyweg verkrijgt daarmee een volwaardige tweezijdige stedelijke laanbebouwing. Tussen de twee nieuwe blokken ontstaat een centraal gelegen (pocket)park dat het nieuwe groene hart vormt van de Middenzone en het Gezondheidspark. Met een publieke en commerciële plint verbindt de Esplanade de hoofdentree van het ziekenhuis met de Sportboulevard en de openbare parkeergarages.

De bouwblokken zijn samengesteld uit individuele panden. Op de verdiepingen wordt gewoond in verschillende woningtypen; in de plinten is naast wonen ook ruimte voor werken aan huis, kleinschalige detailhandel, horeca en zorg- en sport gerelateerde functies. In de bouwblokken komen collectieve binnentuinen voor de omwonenden. In de landschappelijke zone voor de ijsshal is een bouwblok voorzien met een zodanige opzet dat het de vloeiende belijning van de landschappelijke inrichting respecteert.

### Landschappelijke inrichting openbare ruimte

Het groene karakter van het Overkamppark wordt doorvertaald in de inrichting van de openbare ruimte van de Middenzone. De openbare ruimte krijgt een landschappelijke inrichting, waarbij sporten, verblijven en spelen centraal staan. Deze inrichting zal gaan bijdragen aan een gezonde leefomgeving voor bewoners, bezoekers, personeel en patienten.

De esplanade is een levendige route voor voetgangers en fietsers. Het centraal gelegen park vormt samen met de esplanade de belangrijkste openbare ruimte van het Gezondheidspark. Hier kunnen mensen in de zon zitten, hun fiets stallen, opstappen op het openbaar vervoer, een hapje of drankje nuttigen of zich uitleven in de speel- en sportvoorzieningen. Tussen de Fanny Blankers Koenweg en de schaatshal bevindt zich een bomenrijke vloeiende zone die de landschappelijke, groene, verbinding vormt tussen het centrale park en het Overkamppark. Het slingerende recreatiepad vormt een route voor langzaamverkeer tussen het Gezondheidspark, het Overkamppark en het Leerpark.

Het is belangrijk dat het Gezondheidspark een samenhangende inrichting van de openbare ruimte krijgt. De materialisatie van rijwegen, parkeervakken en trottoirs in de Middenzone is daarom gebaseerd op de materialen die zijn toegepast rondom het ziekenhuis. Het basispalet voor de openbare ruimte bestaat uit: Kelt Breccia betontegels en hardsteenkleurige betonbanden voor de trottoirs, zwarte klinkers voor de parkeervakken en asphalt voor de 50 km/u-wegen. Binnen dit palet is het mogelijk de bijzondere plekken in een meer hoogwaardige materialisatie vorm te geven.

### Domestic Quality

Het Gezondheidspark krijgt een stedelijk karakter met een levendige, landschappelijk ingerichte openbare ruimte. De bebouwing heeft een sterke relatie met de openbare ruimte, waarbij levendige plinten en entrees aan de straat voorwaardelijk zijn voor de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. Dit vraagt om gebouwen die een integraal onderdeel zijn van het stedelijk weefsel, met als ambitie een omgeving te maken die warmte en geborgenheid uitstraalt. Deze ambitie wordt in het 'Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht' (2005) omschreven als 'Domestic Quality'.



Esplanade als ruggengraat



Groen vanuit het Overkamppark



Centraal gelegen (pocket)park



# Verkeersafwikkeling

Het Gezondheidspark trekt met het Albert Schweitzer Ziekenhuis en de Sportboulevard veel bezoekers en personeel aan. De ontwikkeling van de Middenzone zal ook bewoners aantrekken. Deze bezoekers, personeel en bewoners maken gebruik van auto, openbaar vervoer of fiets. Voor de verschillende functies en modaliteiten zijn heldere routes nodig.

## Route van en naar de parkeergarages

De openbare parkeergarages liggen ten zuidwesten van de esplanade. De belangrijkste in- en uitgang van deze parkeergarages ligt aan de zijde van de N3 en is bereikbaar via de Fanny Blankers Koenweg. Ook aan de zijde van de Amnesty Internationalweg ligt een in- en uitrit. De stallingsgarage onder het bouwblok ten noorden van de dwarsweg is bereikbaar via de Fanny Blankers Koenweg.

## OV regio- en stadsbussen

De regionale bussen halteren langs de nieuwe dwarsweg van de Middenzone, er is hier ruimte voor drie busparkeerplaatsen. Hier kunnen ze onafhankelijk van elkaar vertrekken. Wachtend op de bus kijk je uit op het centrale park. De loopafstand tot het ASZ en de Sportboulevard is kort. De stadsbussen stoppen langs de Karel Lotsyweg en kruisen de esplanade gelijkvloers. De haltes bevinden zich zo dicht mogelijk bij de entree van het ASZ.

## Touringcars Sportboulevard

Aan de voorzijde van de Sportboulevard zijn drie kiss en ride plekken voor touringcars aanwezig, zodat sporters en supporters dichtbij de entree afgezet kunnen worden. Aan de achterzijde van de Sportboulevard zijn zes parkeerplekken voor touringcars aangelegd. De touringcars kunnen de sporters en supporters weer ophalen via de Rie Mastenbroekweg. Deze route kruist de route voor de regionale bussen niet.

## Brandweer

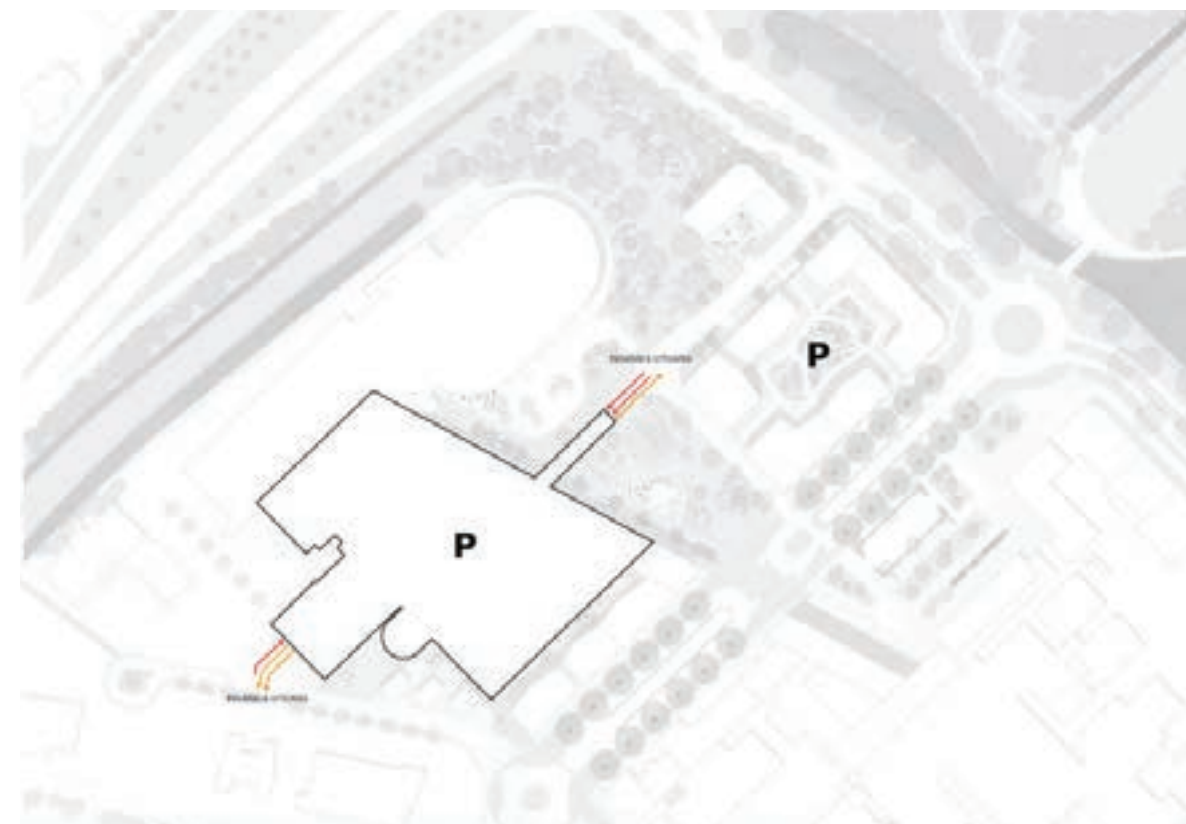
De brandweer kan tot aan de voordeur van zowel de Sportboulevard als het ziekenhuis komen. De Esplanade is zo gedimensioneerd dat de brandweer langs de gevel kan rijden en voor de bebouwing kan opstellen. Uiteraard kunnen ook de overige bouwblokken bereikt worden.

## Spoedeisende hulp en huisartsenpost

Voor de spoedeisende hulp en huisartsenpost liggen kortparkeerplaatsen aan weerszijden van de tunnelhelling. Langparkeren moet plaatsvinden in de openbare parkeergarage.

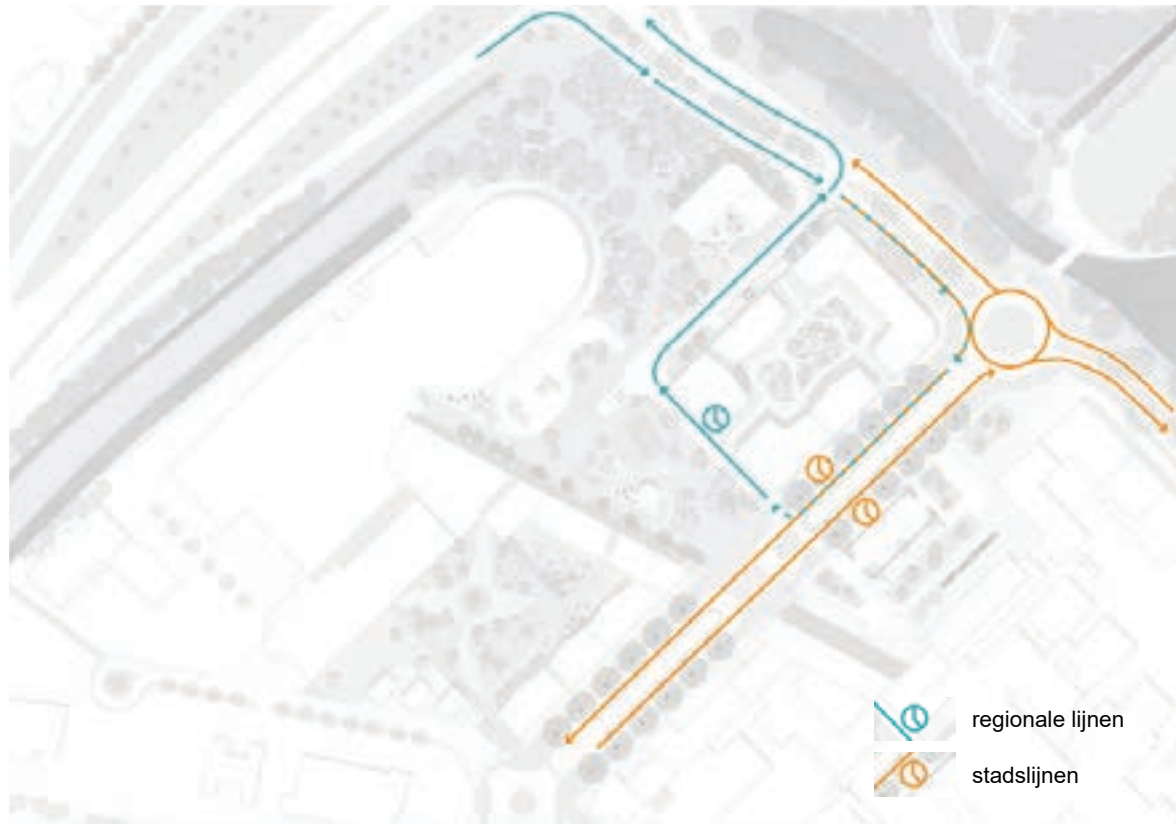


Straatnamen

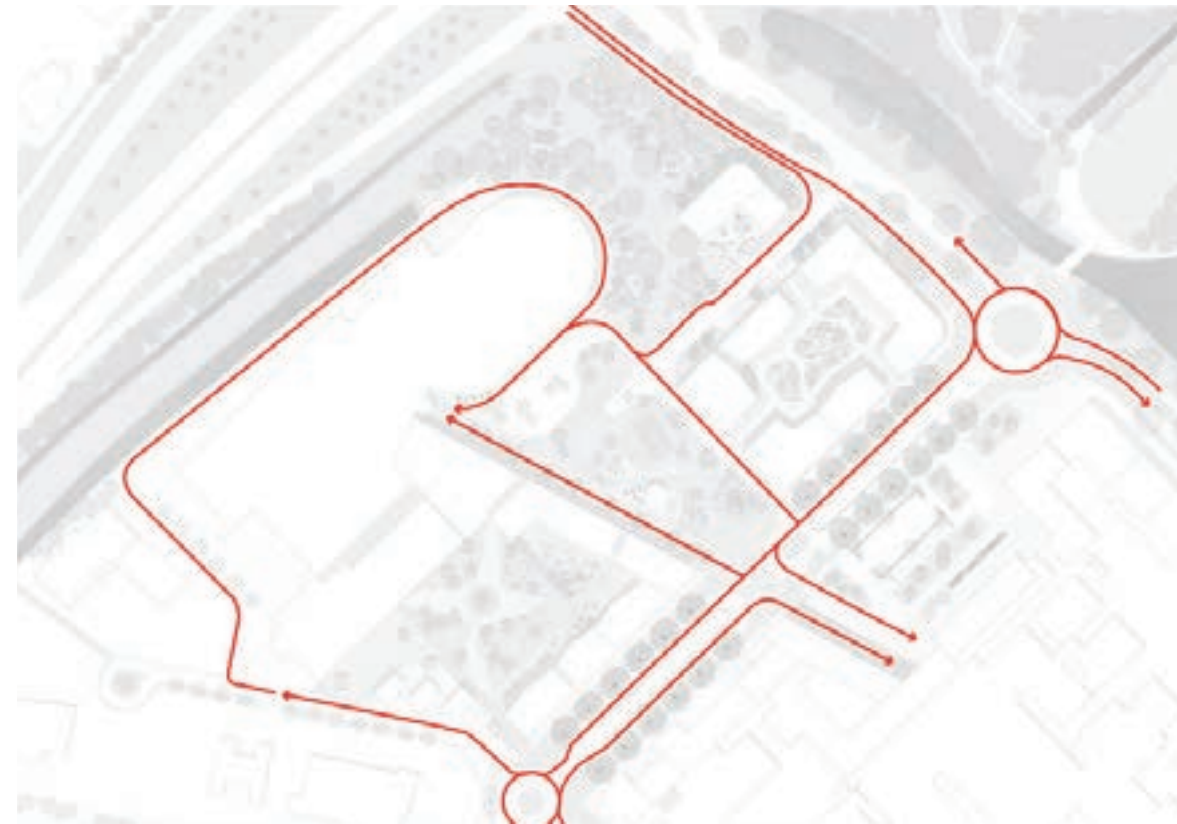


Route van en naar de parkeergarages





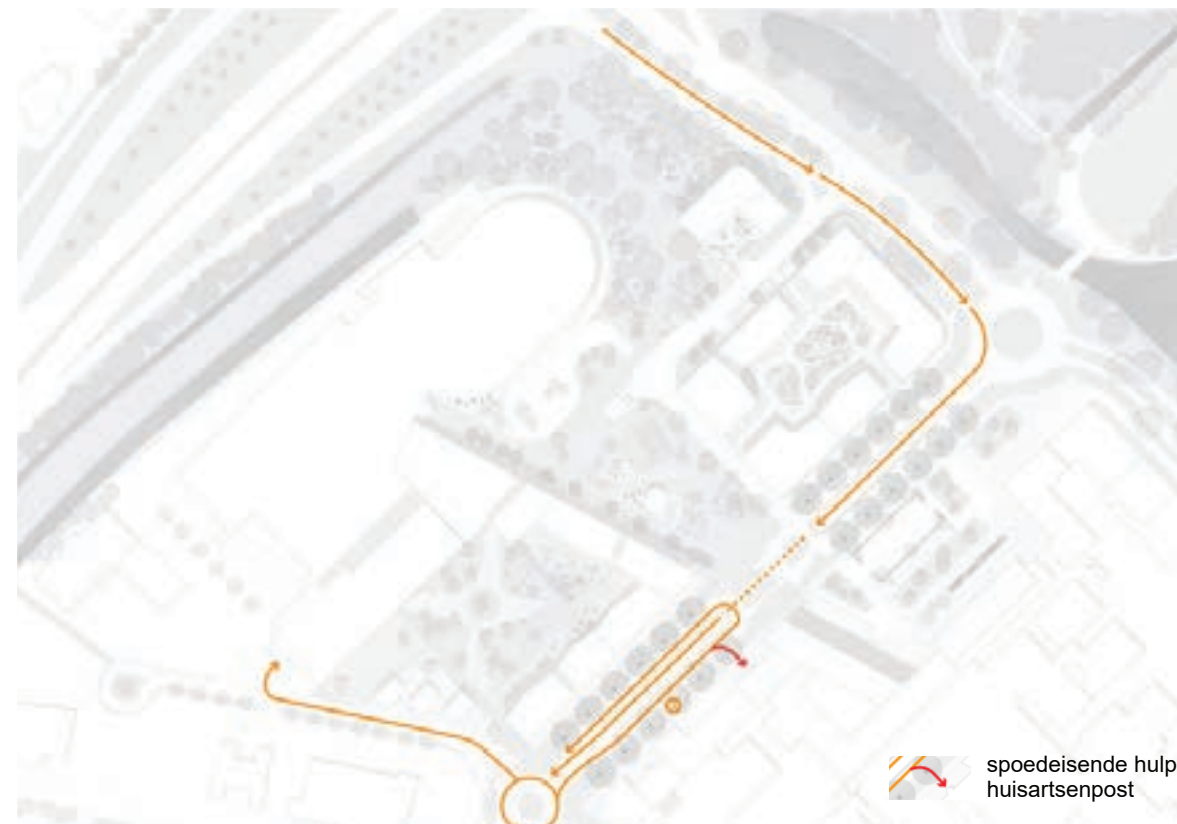
OV regio- en stadsbuslijnen



Brandweer



Touringcars Sportboulevard



Auto spoedeisende hulp en huisartsenpost



### Kiss en ride ziekenhuis

De Kiss en ride plekken van het ziekenhuis liggen zo dicht mogelijk bij de entree. De hoofdroute gaat via de Overkampweg-Fanny Blankers Koenweg-dwarsweg. Na het afzetten van een medepassagier is het mogelijk om via de dwarsweg de parkeergarage te bereiken. Ophalen vindt eveneens plaats via de dwarsweg.

### Kiss en ride Sportboulevard

De kiss en ride plekken voor auto's zijn dichtbij de entree gesitueerd en worden in een aparte lus gecombineerd met parkeerplekken voor invaliden, rolstoelbussen en taxi's. Vanaf de kiss en ride plekken is er een korte verbinding naar de parkeergarage.

### Expeditie Esplanade

De huidige expeditiestraat wordt uitgebreid richting de nieuwe parkeergarage op een hoogte van +2,0m NAP. Deze ruimte bevoorraadt de plintfuncties aan de esplanade vanaf de zijde van de Amnesty Internationalweg om te voorkomen dat laden en lossen op de esplanade plaatsvindt.

### Fietsers

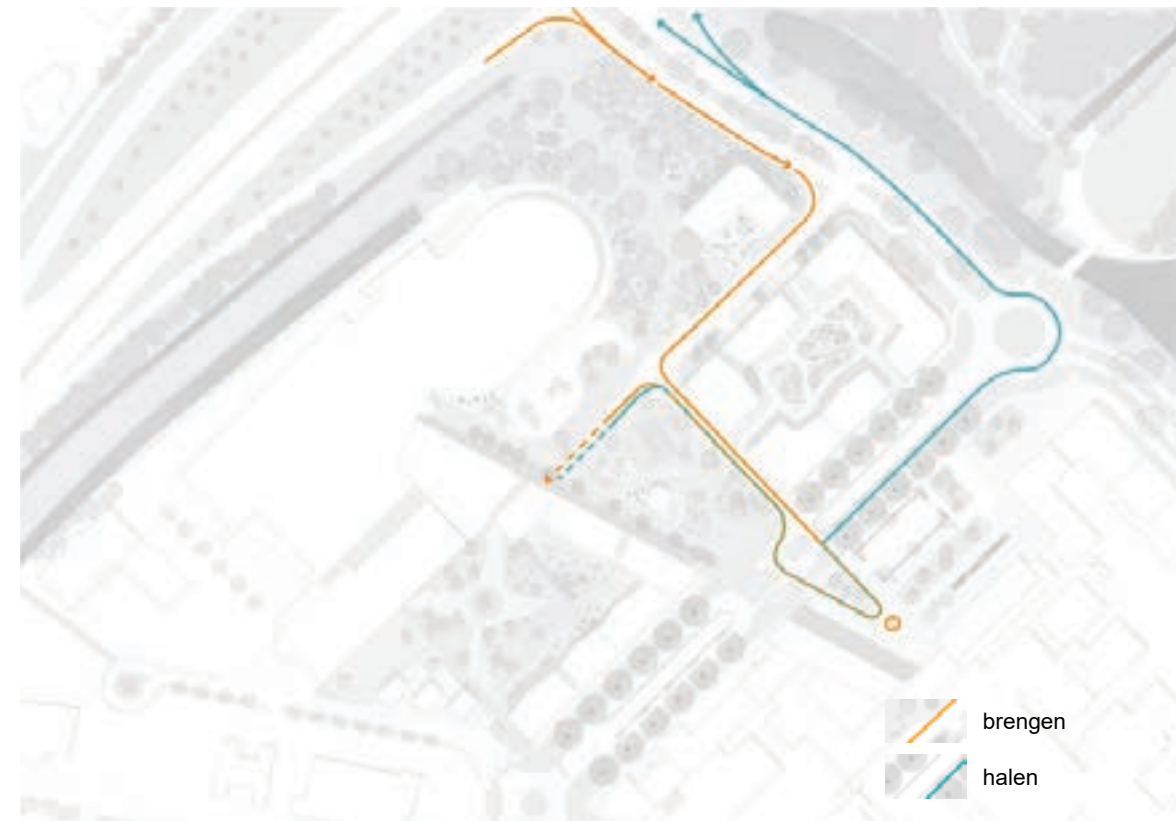
Ter hoogte van het centrale (pocket)park wordt een (half)verdiepte of inpandige fietsenstalling voor het Gezondheidspark gerealiseerd. Deze stalling is bereikbaar vanaf het fietspad langs de N3 via een nieuwe fietsverbinding ten noorden van de ijshal. De fietsenstalling is tevens te bereiken vanaf de zijde van de Karel Lotsyweg.

### Voetgangers

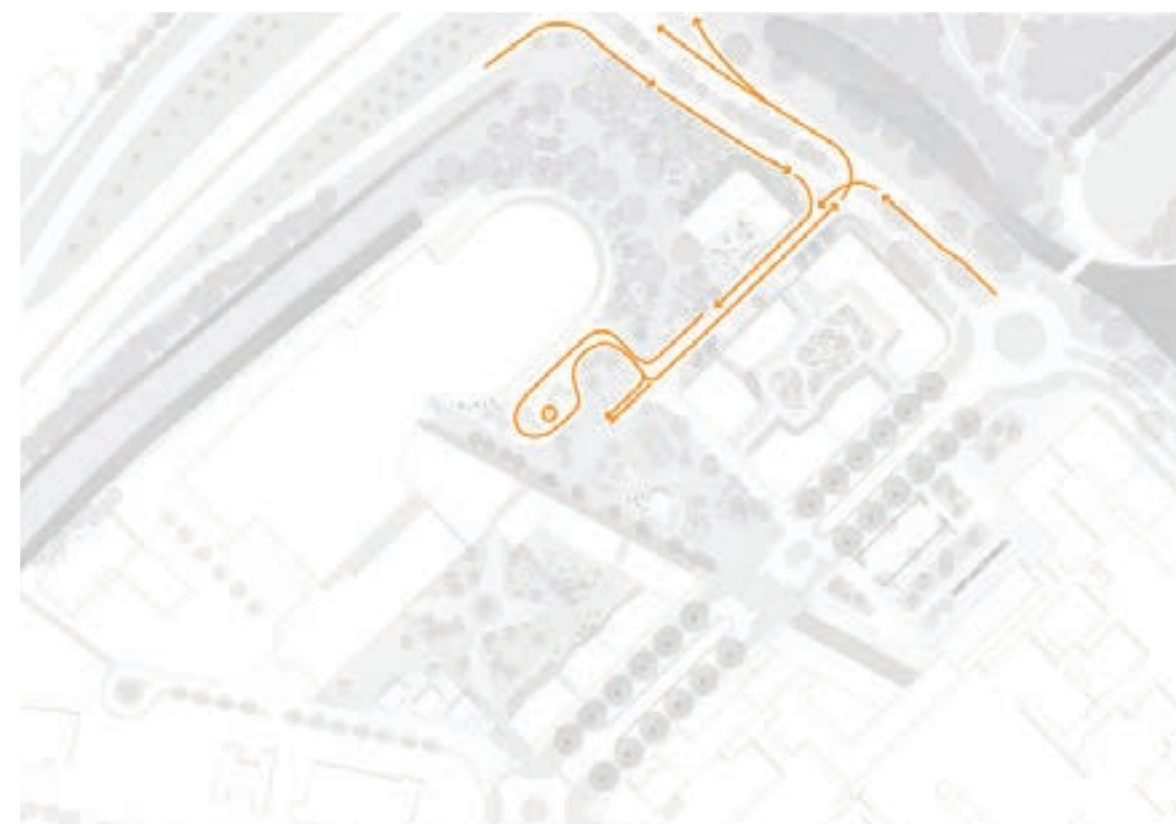
Vanaf het Leerpark wordt een nieuwe route naar de esplanade aangelegd. Deze route deelt de voetganger met de fietser. Aan de autovrije esplanade komt de belangrijkste in- en uitgang naar de parkeergarages voor voetgangers. De looproute vanaf de haltes voor regionale bussen wordt zodanig vormgegeven dat de mensen via de esplanade naar het ziekenhuis en de sportboulevard zullen lopen.

### Invalide voetgangers

Op een korte afstand van de ingangen van de sportboulevard en het ziekenhuis zijn invalide parkeerplaatsen. In de parkeergarage bevinden zich, zo dicht mogelijk bij de in- en uitgang voor voetgangers, extra invalide plaatsen.



Kiss en ride Albert Schweitzer Ziekenhuis



Kiss en ride Sportboulevard

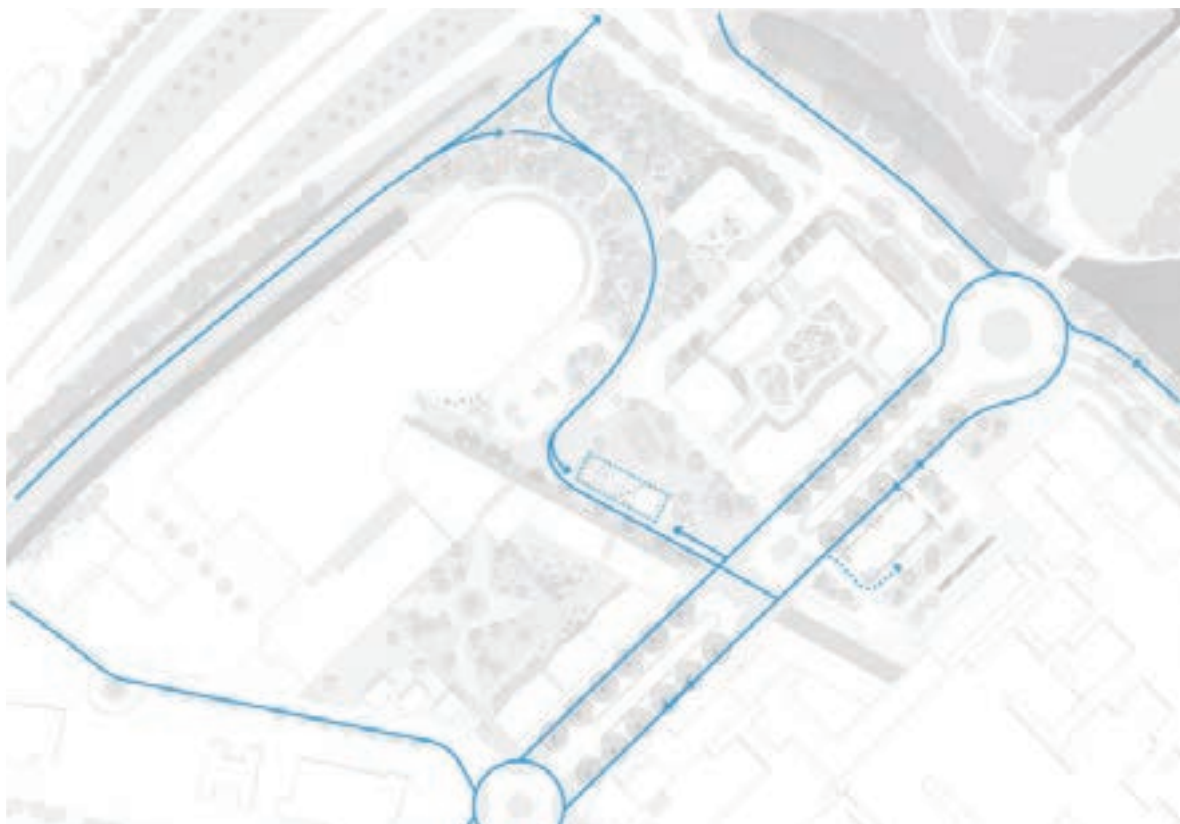




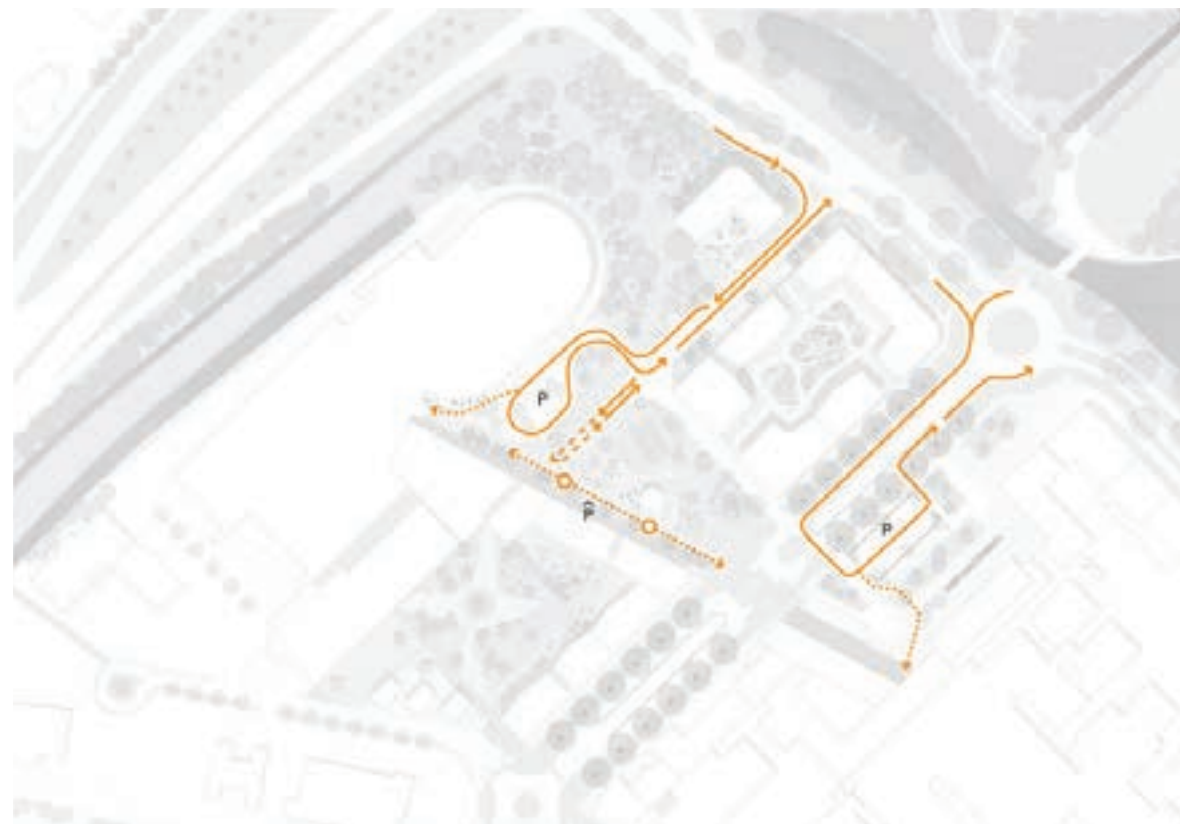
Expeditie Esplanade



Voetgangers

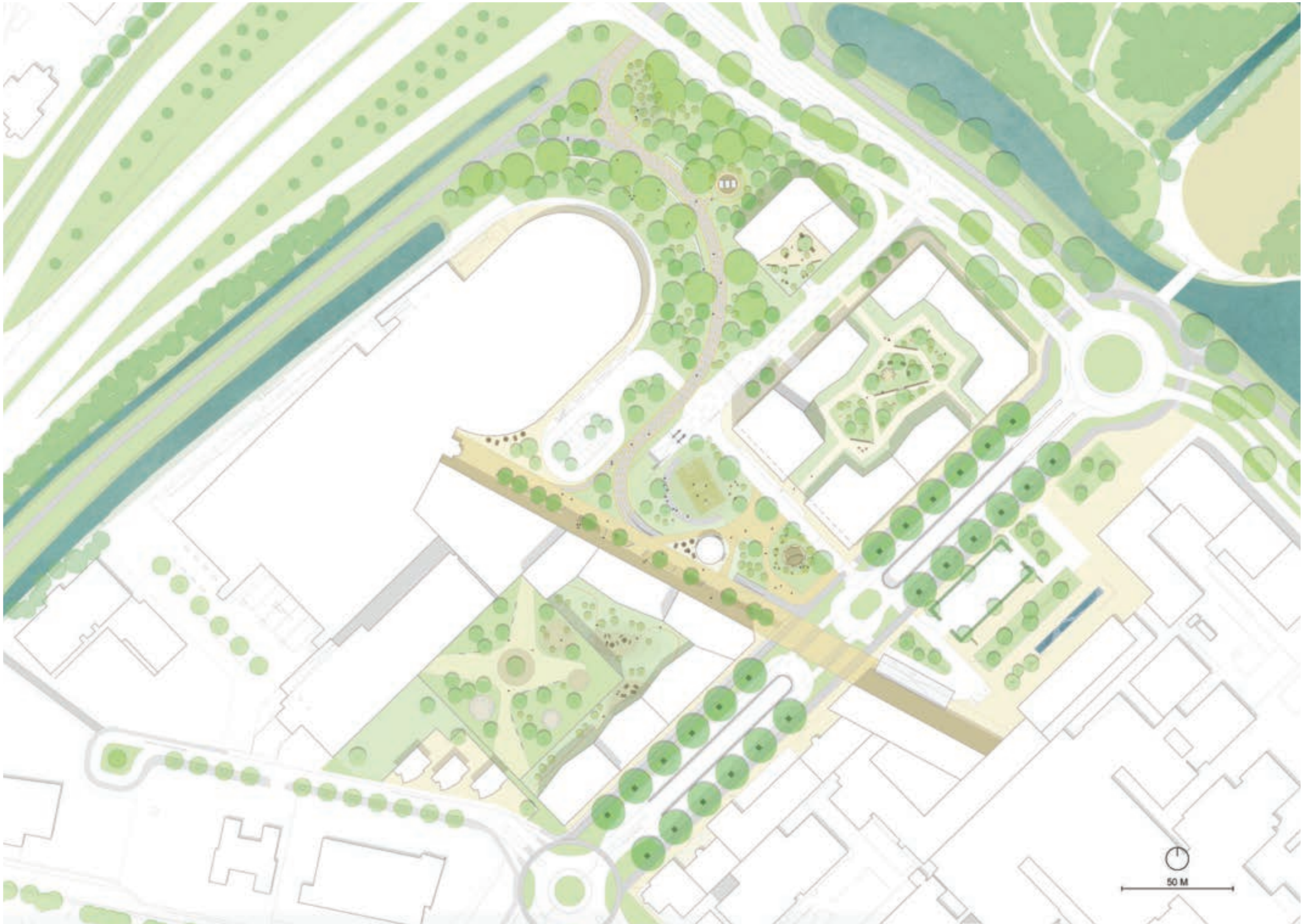


Fietsers



Invalide voetgangers







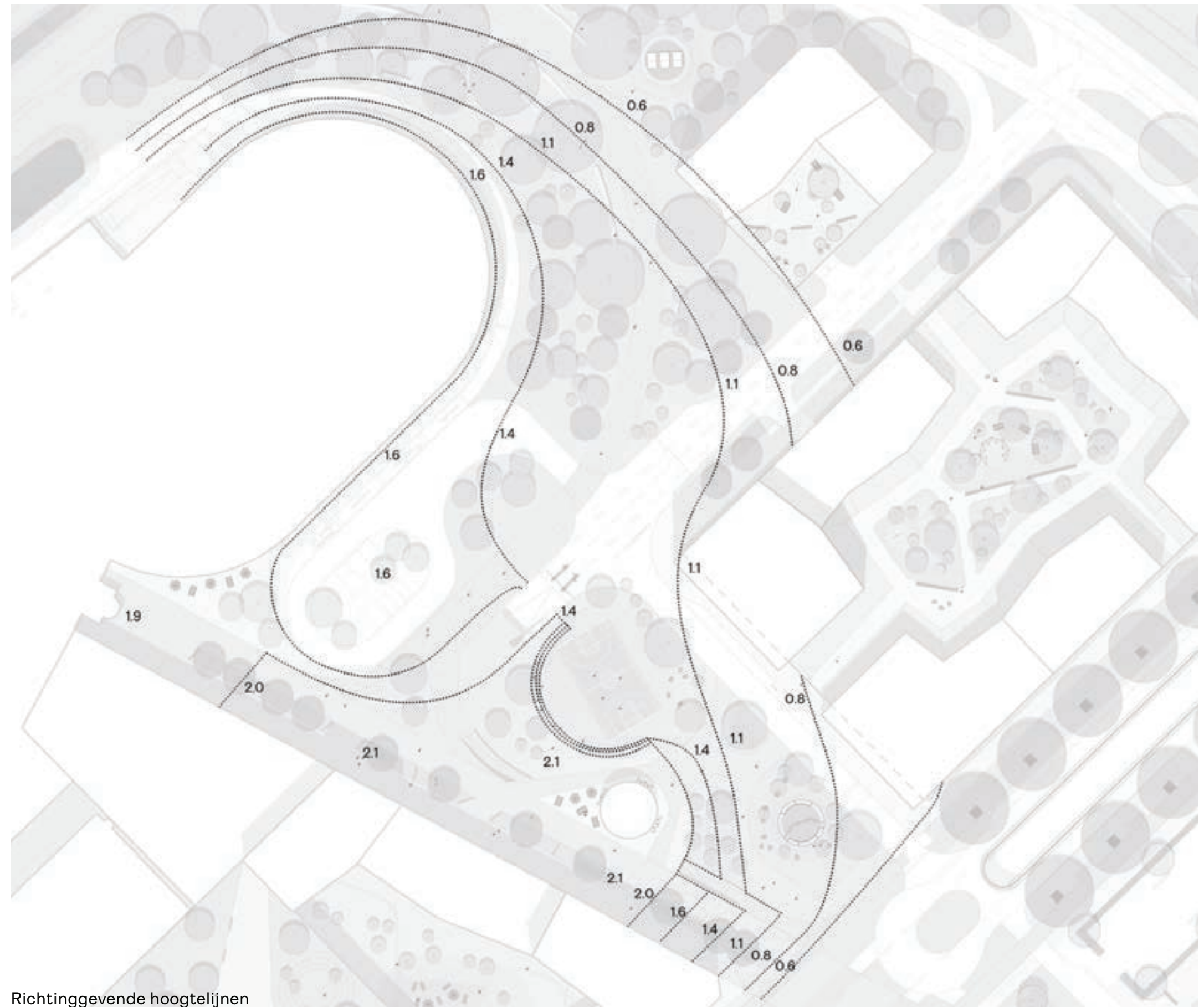
# Plankaart Middenzone

## Verharding

- beige asfalt (basiskleur natuursteen)
- betontegels (antraciet, keifomaat)
- fietspad (asfalt)
- fastlane natuursteen (padang graniet)
- recreatiepad (asfalt)
- slowlane natuursteen (padang graniet)
- parkeerdak (asfalt)
- voetpad  
(betonklinker Gezondheidspark met afwerking natuursteensplit, zandkleurig)

## Overig

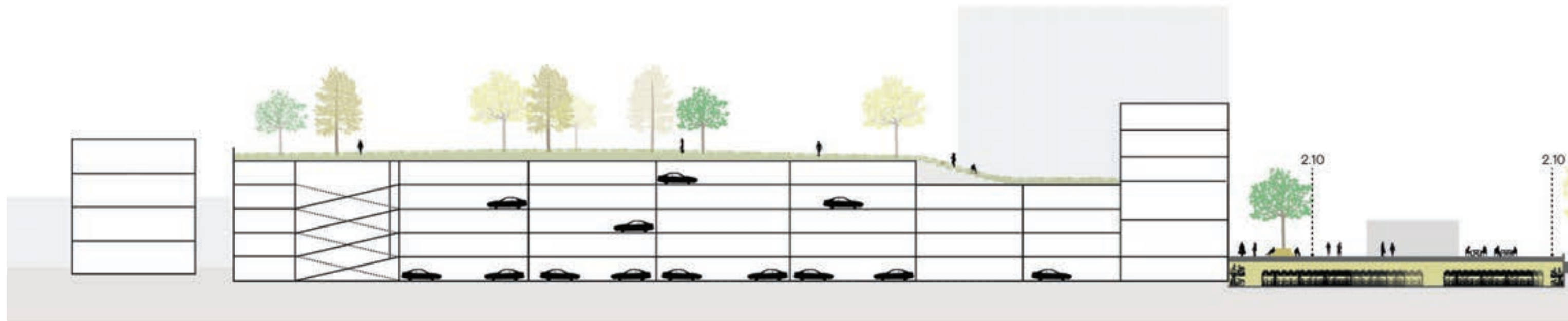
- kiosk/paviljoen, natuursteen (padang graniet)
- overkapping/abri
- boombak
- ingang parkeergarage
- bestaande betonnen waterbak
- water (sloot)
- oversteekplaats/zebrapad
- picknickbank
- multisportveld
- tafeltennistafel
- in-/uitgang fietsparkeren
- brug



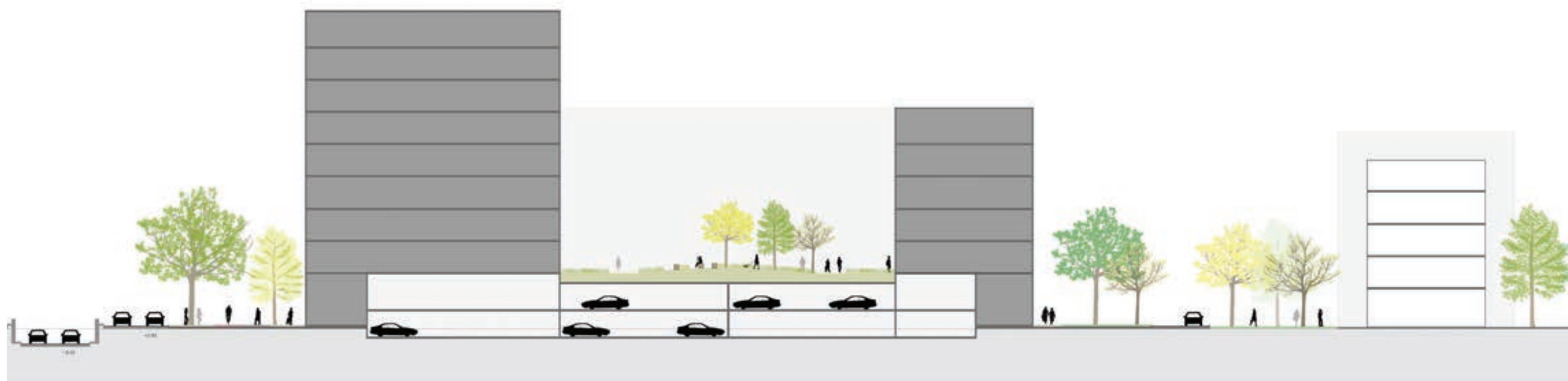
Richtinggevende hoogtelijnen



# Illustratieve doorsneden

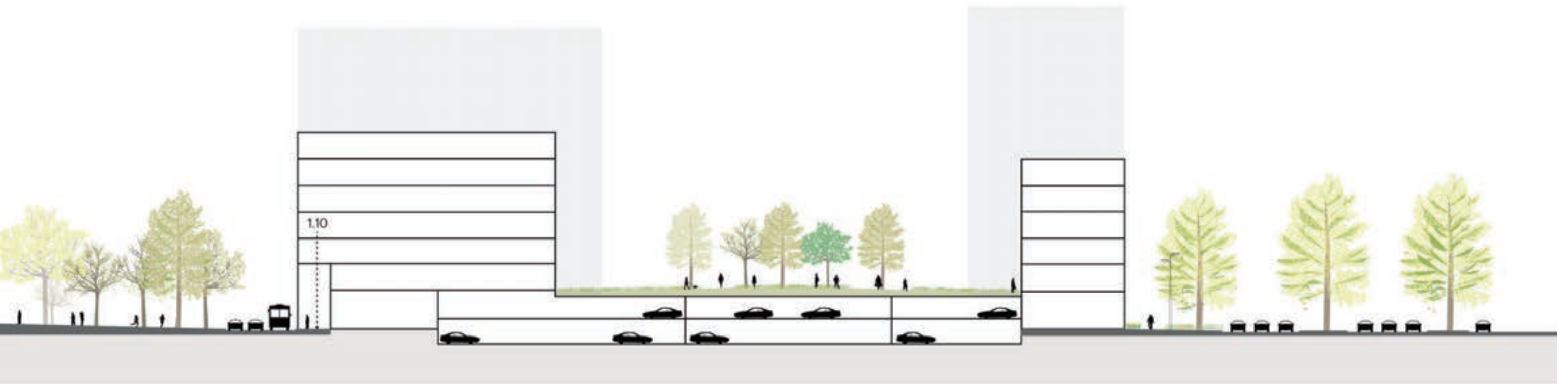


A



B

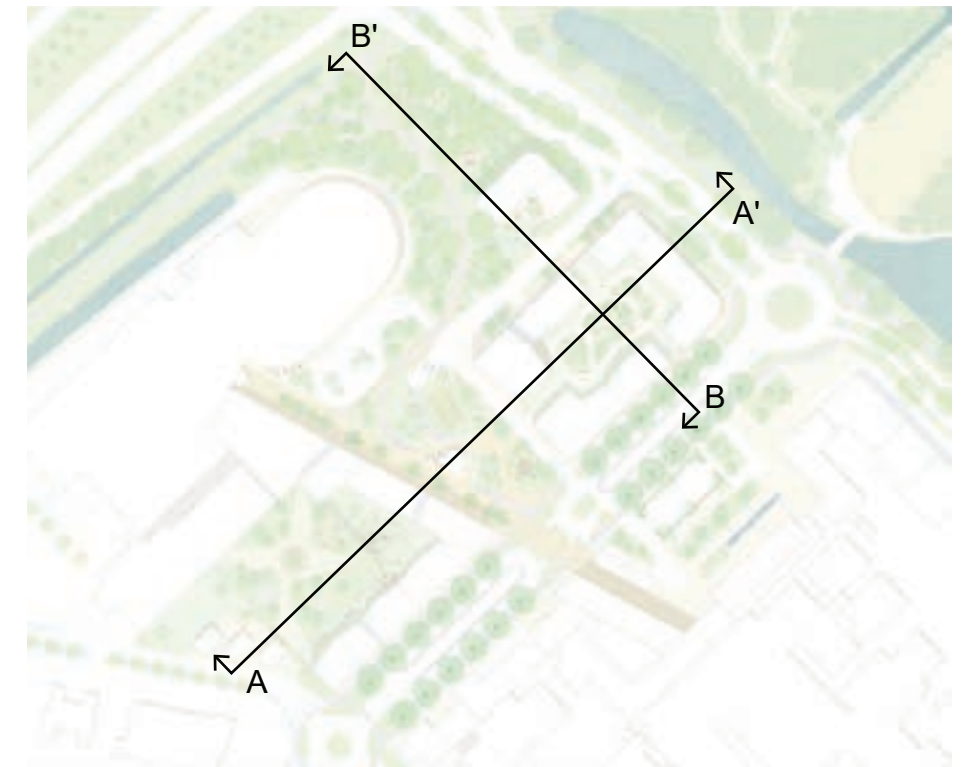




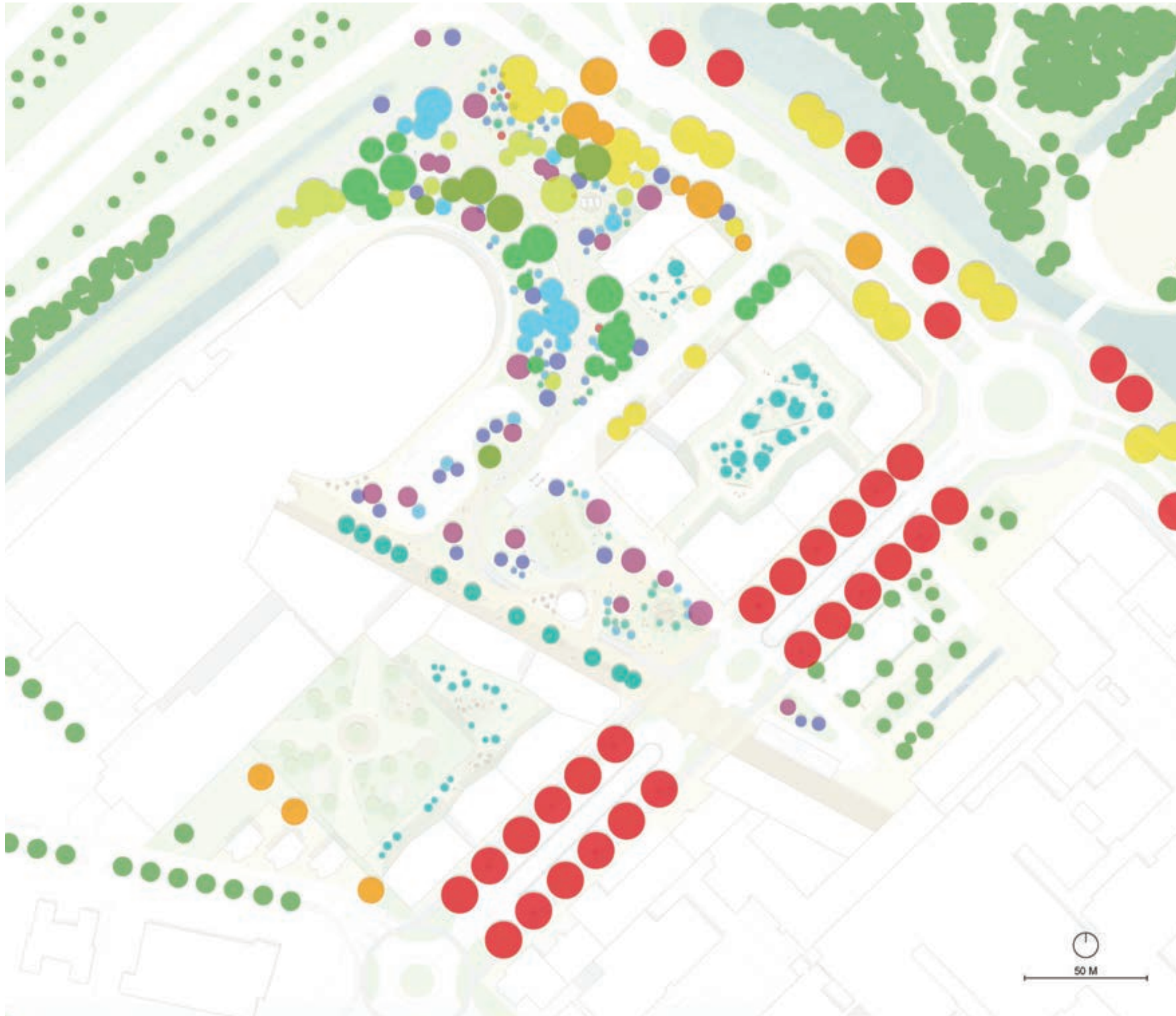
A'



B'







1e grootte

- rode gewone esdoorn
- iep
- beuk
- tulpenboom
- kersenboom
- linde
- honingboom

2e grootte

- gleditsia
- esdoorn

3e grootte/ struik

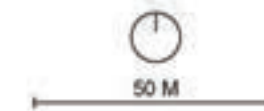
- eenstijlige meidoorn
- gewone vlier
- gewone vogelkers
- wilde kardinaalsmuts
- gewone hazelaar

Struweel

- aalbes

Overig

- variëteit aan exoten
- bestaand





# Beplantingsvisie

Het beplantingsplan van de Middenzone typeert zich als een uitloper van het Overkamppark en op grotere schaal de parkendriehoek en Dordwijkzone. Hiermee wordt de natuurlijke waarde van de Dordwijkzone vergroot, omdat een groter areaal van hetzelfde natuurtype voor robuustere populaties van flora en fauna zorgt. De collectieve binnentuinen zijn hoger en artifiel, waardoor deze als afzonderlijke werelden als exotische pocketparks beplant kunnen worden.

De parkendriehoek bestaat uit een park- en stinzenbos. Voor de openbare ruimte is een assortiment geselecteerd dat voor een merendeel bestaat uit soorten van de associatie Eiken Haagbeukenbos (Stellario-Carpinetum). Hier moet zorgvuldig uit gekozen worden wegens de vele boomziektes die Dordrecht de laatste jaren teisteren. Kastanjabomen, Essen, Platanen en Eiken gaan gebukt onder respectievelijk de kastanjabloedingsziekte, de essentaksterfte (vooral de Gewone Es), de massariazië en de eikenprocessierups. Er is inmiddels een nieuwe iep gevonden die resistent is voor de iepenziekte. Om ziektes in de toekomst te voorkomen is het niet alleen belangrijk om zowel te variëren in soorten, maar deze soorten ruimtelijk ook afwisselend te planten, zodat de kans kleiner is dat, als bomen geïnfecteerd raken, de ziektes zich kunnen verspreiden.

De Middenzone is momenteel een asfaltvlakte die geflankeerd wordt door een populierenrij langs de N3 en twee (gekandelaberde) platanenlanen: de Overkampweg en de Karel Lotsyweg. Het voorstel is om in boomgroepen het Overkamppark via de Overkampweg door te trekken. De Overkampweg kan gefaseerd volgens dit concept ingericht worden. De Karel Lotsyweg krijgt een laanbeplanting van nieuwe bomen van de eerste grootte. Het Gezondheidsveld en het centrale park worden beplant met bomen van de eerste -, tweede - en derde grootte. Belevingsrijk maar open met gras en een beperkte struiklaag, zodat de sociale veiligheid wordt verzekerd. De Esplanade kent zijn eigen karakteristieke bomenrij in boombakken.



Rode gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus* 'Atropurpureum')



Tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*)



Iep (*Ulmus x hollandica* 'Groeneveld')



Beuk (*Fagus sylvatica*)



Honingboom



Gleditsia (*triacanthos* 'Skyline')



Eenstijlige meidoorn



Gewone vlier



Gewone vogelkers



# Esplanade



## Entiteit

De Esplanade fungeert als de publieke ruggengraat van het Gezondheidspark. De Esplanade is ingericht voor het langzaam verkeer en kenmerkt zich door haar brede verhoogde profiel (2.0 m. + NAP). De gewenste levendigheid komt tot stand door de aantrekkingskracht van de aangrenzende plintfuncties. De belangrijkste in- en uitgang van de parkeergarage voor voetgangers komt uit op de Esplanade. De Esplanade verbindt zo de Sportboulevard, het ziekenhuis en de parkeergarages.



Passeig de Sant Joan, Barcelona, Spanje



Mariahilfer Strasse, Wenen, Oostenrijk



## Programma

Langs de zuidzijde van de Esplanade wordt een transparante plint gebouwd met een variëteit aan kleinschalige winkels die passen binnen de thema's van het Gezondheidspark. De woningen op de verdiepingen zorgen ook 's-avonds voor de gewenste sociale veiligheid. De Esplanade bestaat uit twee zones. Een slowlane langs de plintfuncties voor voetgangers en een fastlane voor de fietsers op weg naar de fietsenstalling. Deze zones worden gescheiden door boombakken die tevens dienst doen als zitbanken.



## Bepanting / materialisatie

De vloer van de Esplanade bestaat uit een materiaal dat qua uitstraling aansluit bij de Kelt Breccia betontegel die is toegepast in de trottoirs voor het ziekenhuis. Vanwege de bijzondere betekenis van de Esplanade binnen het Gezondheidspark is een meer hoogwaardige materialisatie gewenst, bijvoorbeeld beige (multi) graniet. De karakteristieke halfopen Acer x freemanii gedijt goed bij de groeiomstandigheden van de Esplanade.



Multifunctionele boombak, New York



Multifunctionele boombak, Streetlife



Acer x freemanii



Padang beige graniet



# Gezondheidsveld



## Entiteit

Het Gezondheidsveld vormt de verbinding van de Esplanade naar het Leerpark en het Overkamppark. Het veld wordt getypeerd door een brede langzaam verkeersroute in een boomrijke setting. De slingerende route nodigt uit tot sporten door de aanwezigheid van verschillende sport- en speelelementen. Voetgangers, hardlopers, skaters en fietsers kunnen gebruik maken van de route. In de toekomst kunnen hier ook de peplemovers tussen station Leerpark en het Gezondheidspark gefaciliteerd worden.



Gemengd recreatiepad, Navy Yards Central Green, Philadelphia, Verenigde Staten



## Programma

Langs de brede langzaam verkeersroute tussen het Leerpark en de Esplanade ligt een divers aanbod van sport- en spelprogramma. Deze programmering van de openbare ruimte draagt bij aan de gewenste gezonde leefomgeving van het Gezondheidspark. In onderstaande tekening worden enkele mogelijkheden voor een dergelijk programma aangedragen.



## Beplanting / materialisatie

Het groene en boomrijke karakter van het Overkamppark wordt doorgezet in het Gezondheidsveld. Een mix aan boomsoorten maken het een afwisselende en aangename plek door de seizoenen heen. Kenmerkende soorten hierin zijn de *Ostrya carpinifolia* en de *Ulmus x hollandica* 'Groeneveld'. Het brede asfaltpad is met haar felgekleurde scherpe belijningen een kenmerkend element dat sierlijk door het Gezondheidsveld snijdt.



*Ostrya carpinifolia*



*Ulmus x hollandica* 'Groeneveld'



Grijs/zwart asfalt verrijkt door felgekleurde thermoplast lijnen met scherpe randafwerking



# Centraal (pocket)park



## Entiteit

Het centrale (pocket)park is het hart van het Gezondheidspark, waar bewoners en bezoekers kunnen ontspannen in een landschappelijke omgeving. Dit is tevens de plek waar de in- en uitgangen van de parkeergarage en de fietsenstalling liggen. Ook de bushaltes voor de regionale buslijnen liggen hier. Het plein is zo ingericht, dat bezoekers intuïtief naar de Esplanade lopen. Het hoogteverschil tussen de Esplanade en de lager gelegen dwarsweg wordt gebruikt voor het maken van zitranden om het sportveld.



Transparant paviljoen



Transparante eenduidige bushalte

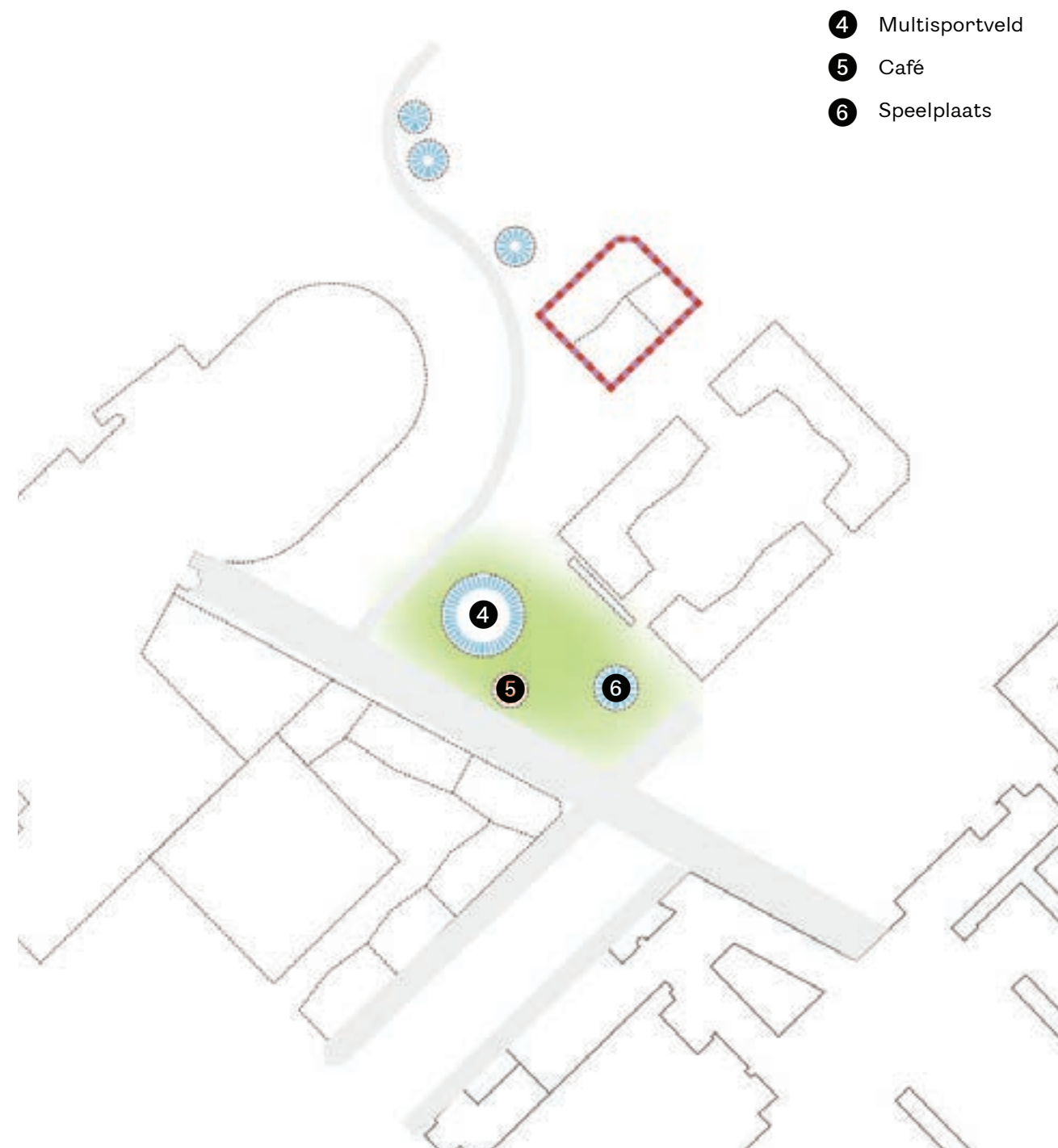


Tribune rondom multisportveld, Navy Yards Central Green, Philadelphia, Verenigde Staten



## Programma

In het centrale (pocket)park wordt ruimte gemaakt voor sport- en spelprogramma, zoals een multisportveld en een speelplek voor kleine kinderen. Een (horeca)paviljoen met terras draagt bij aan de gewenste levendigheid. Het park wordt een aantrekkelijke verblijfsruimte waar ontspannen, spelen en sporten centraal staan.



## Bepanting / materialisatie

Het centrale (pocket)park krijgt een inrichting van gras met bomen. Het karakter van het Overkamppark en Gezondheidsveld wordt daarbij doorgezet. Kenmerkende soorten hierin zijn de *Alnus glutinosa* "Laciniata" en de *Crataegus monogyna*. De verharding bestaat uit de Kelt Breccia betontegel die wordt toegepast in de rest van het Gezondheidspark of uit een materiaal dat hierbij past.



*Alnus glutinosa* "Laciniata"



*Crataegus monogyna*



Padang beige graniet



Beige halfverharding











# Overgang privé - openbaar

De Middenzone kent verschillende overgangen tussen gebouwd programma en openbaar gebied. Deze overgangen zijn gebaseerd op de specifieke kenmerken van de omgeving en het programma in de plinten van de bebouwing. De verschillende overgangen zijn afgebeeld in profielen en beschreven in tekst.

## Profiel 1

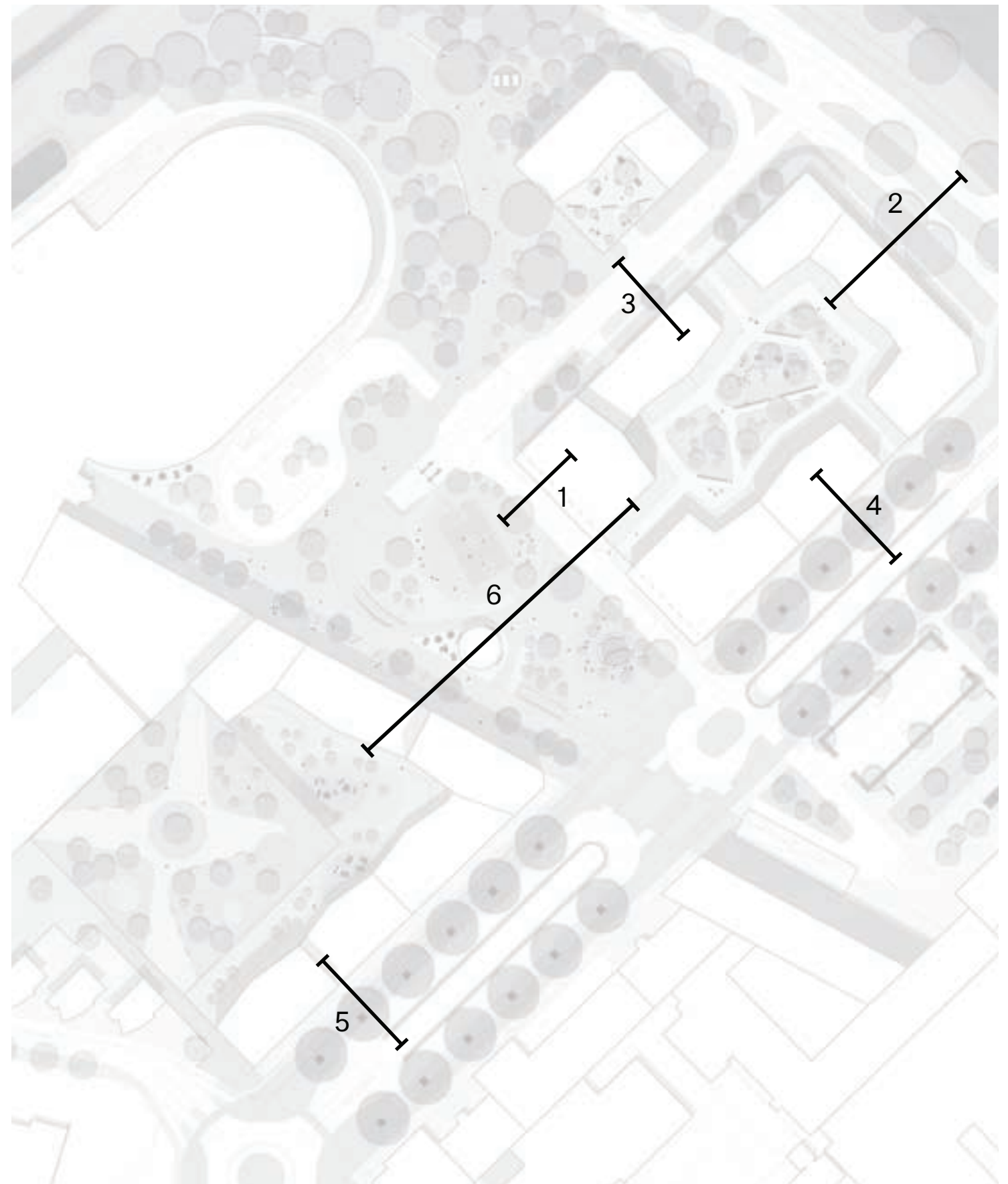
Het straatprofiel rondom de bushalte dient voldoende ruimte te bieden aan overstappende buspassagiers. De plint van de bebouwing bestaat uit commerciële functies, zoals kleinschalige horeca, detailhandel en dergelijke. Het is hier toegestaan om ten opzichte van de rooilijn 3 meter extra aan de verdiepingen toe te voegen mits dit wordt uitgevoerd als overkraging. Op deze wijze kan het totale bouwvolume worden vergroot zonder dat dit consequenties heeft voor de inrichting van het centrale park. De overdekte ruimte onder de overstek kan benut worden als droge wachtplek bij de bushalte.

## Profiel 2

De noordzijde van het bouwblok ligt aan de parkway Overkampweg. Hier wordt gewoond of gewerkt op de begane grond. Een openbare strook van 2 meter met beplanting of gras zorgt voor de benodigde afstand tussen de bebouwing en het voetpad. Een boomrijke zone werkt als groene buffer tussen het bouwblok en de Overkampweg.

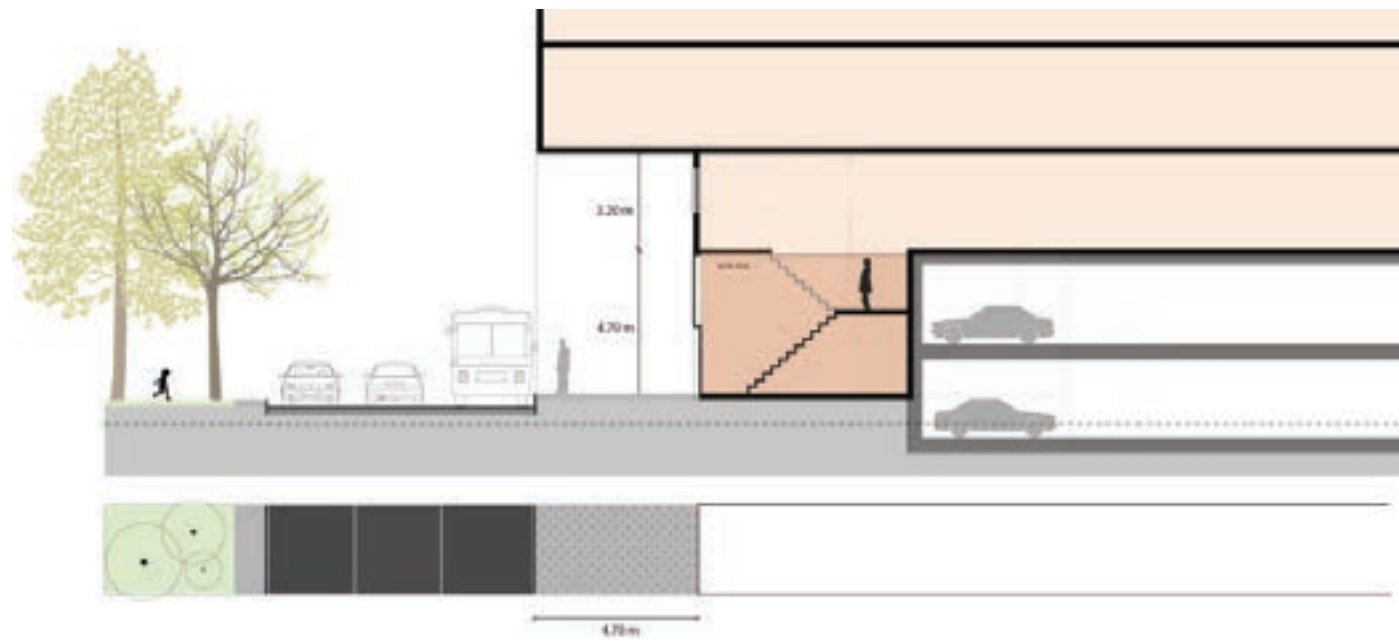
## Profiel 3

De Fanny Blankers Koenweg is de hoofdentree van het Gezondheids-park. Hier wordt gewoond of gewerkt op de begane grond. Tussen de weg en het trottoir ligt een brede groenstrook met onderbeplanting en bomen. Tussen het brede trottoir en de voorgevel van de woningen ligt op prive-terrein een smalle voorzone, die gebruikt kan worden voor het plaatsen van bankjes, bloempotten en dergelijke. Deze zone zorgt voor verlevendiging van de straat en meer privacy in de woningen.

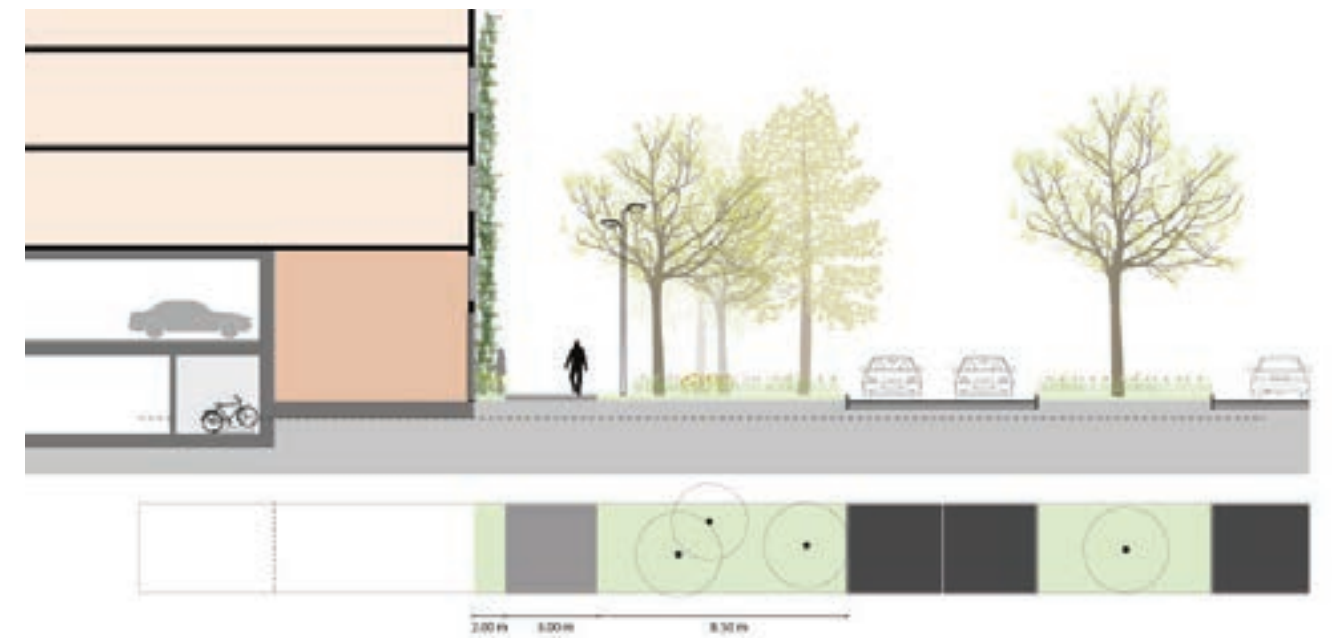


Locaties straatprofielen

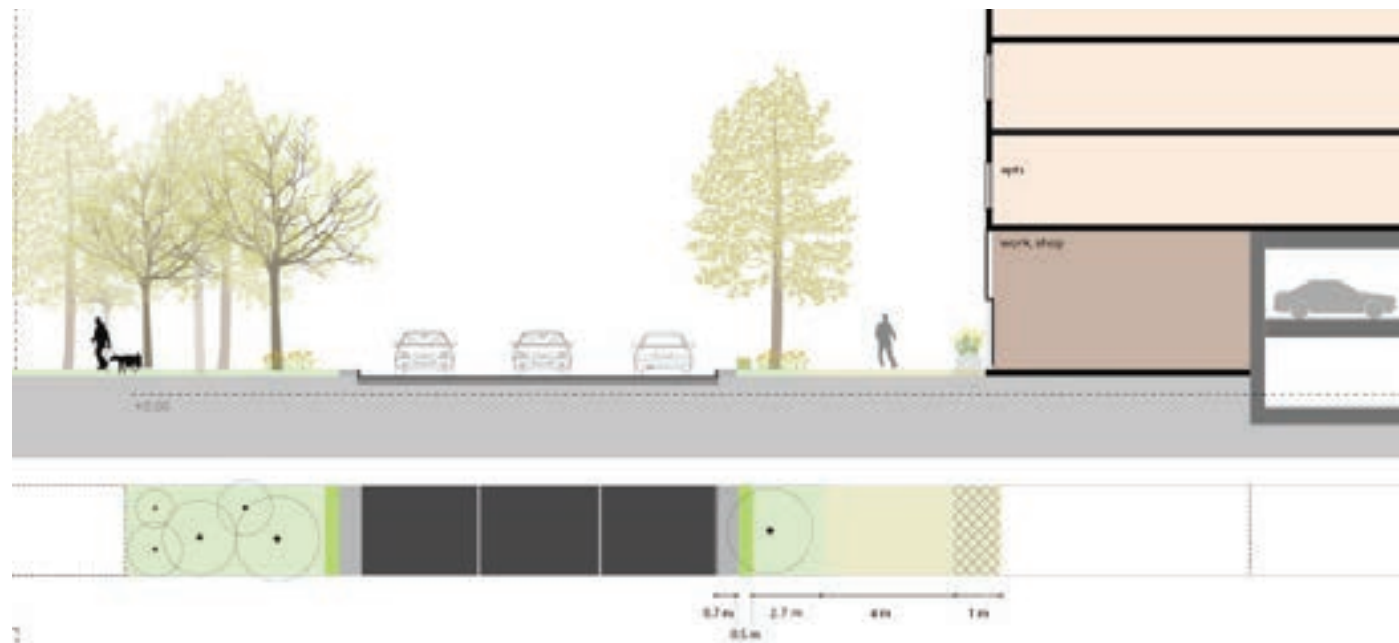




Profil 1



Profil 2



Profil 3



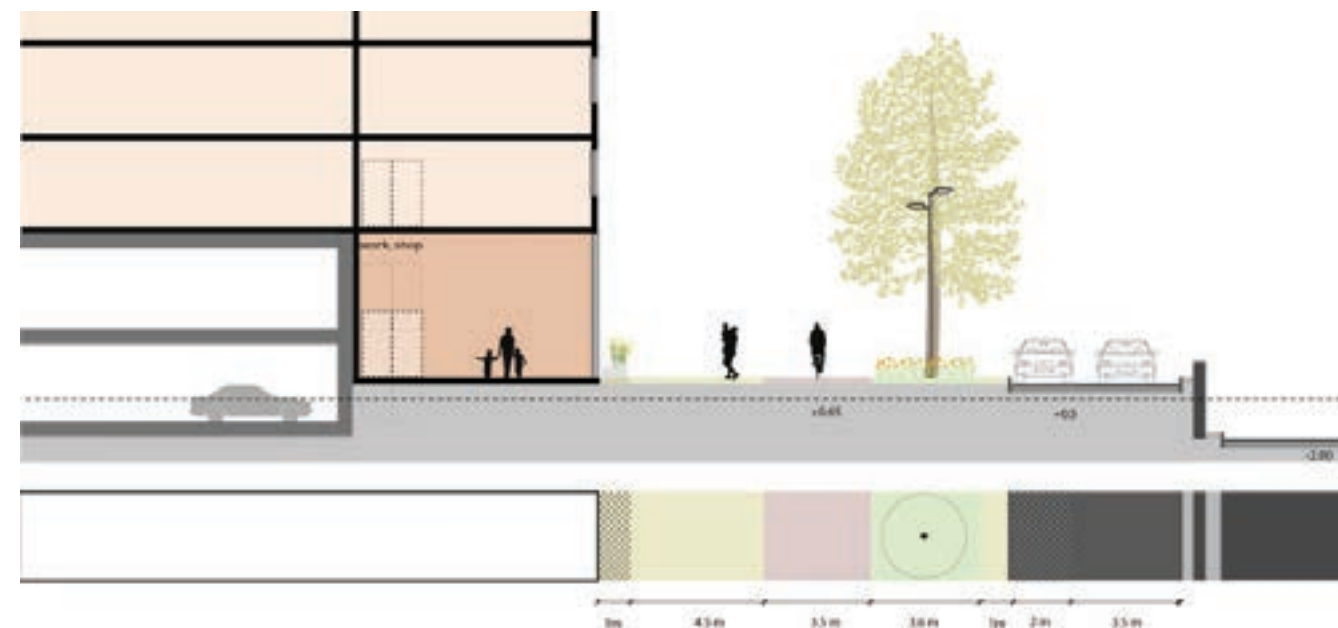
## Profiel 4 en 5

Het straatprofiel aan de Karel Lotsyweg bestaat uit een verdiepte tunnelbak, een ventweg met parkeren, een groenstrook met een bomenrij van de 1e grootte, een vrijliggend fietspad en een breed trottoir. Aan deze zijde van het bouwblok wordt gewoond of gewerkt op de begane grond. Tussen het trottoir en de voorgevel van de woningen ligt op prive-terrein een smalle voorzone, die gebruikt kan worden voor het plaatsen van bankjes, bloempotten en dergelijke. Deze zone zorgt voor verlevendiging van de straat en meer privacy in de woningen.

## Profiel 6

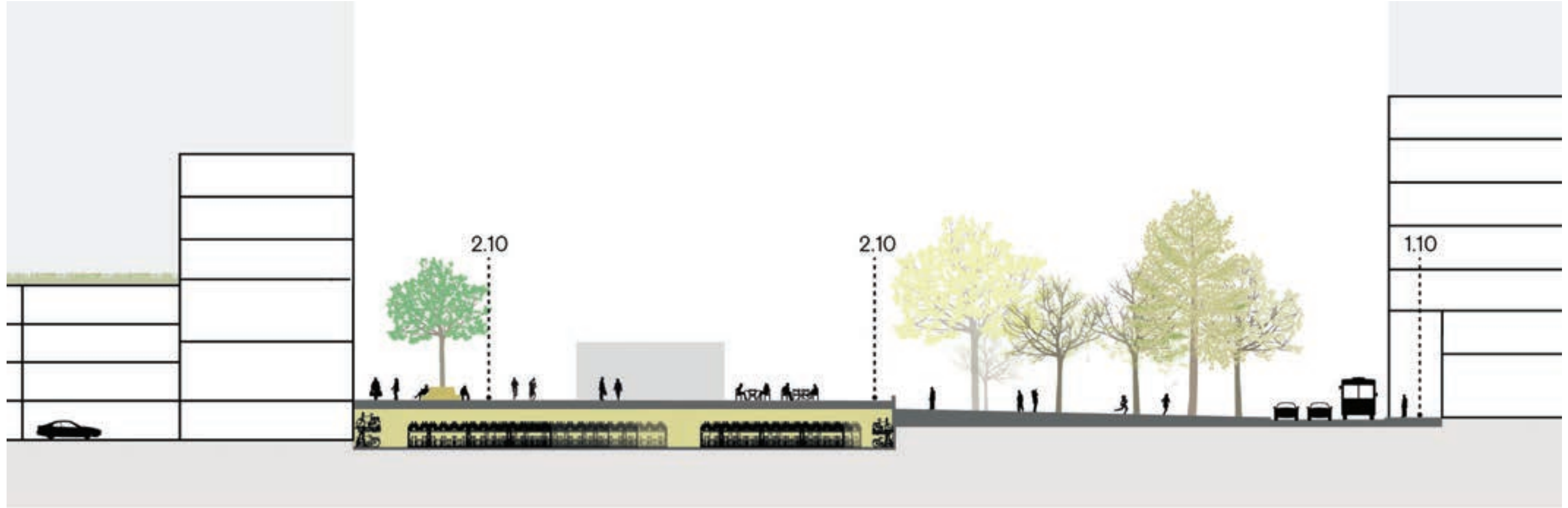
Langs de Esplanade wordt een commerciële plint gebouwd van twee bouwlagen met een totale hoogte van 9,5 meter. De plint bestaat uit commerciële functies, zoals kleinschalige horeca, detailhandel en dergelijke. Ook leisure is denkbaar. De entrees naar de appartementen en de hoofdentree voor voetgangers van en naar de parkeergarage komen uit op de esplanade. Ook het paviljoen krijgt een hoofdentree aan de Esplanade.

De Esplanade wordt onderverdeeld in drie verschillende zones voor langzaam verkeer. De eerste strook, van minimaal 5 meter breed, sluit direct aan op de gevel van de commerciële plint. Dit is de flaneerzone voor voetgangers. De tweede strook in het midden dient als verblijfsruimte, hier is ruimte voor groen en zitelementen. De derde strook wordt gebruikt door het fietsverkeer van en naar de fietsenstalling. De Esplanade heeft een verhoogde ligging (2.0 m. + NAP) ten opzichte van de dwarsweg met de regionale bushaltes.



Profiel 4 en 5





Profiel 6







# Programma

De Middenzone krijgt een hoogstedelijk karakter met een levendige openbare ruimte. De bebouwing heeft een sterke relatie met de openbare ruimte, waarbij levendige plinten en entrees aan de straat voorwaardelijk zijn voor de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. Het Gezondheidspark wordt geactiveerd door een grote diversiteit aan regionale voorzieningen. Daarnaast draagt vooral het woonprogramma in verschillende woningtypes bij aan een levendig en stedelijk klimaat met een goede sociale controle waardoor een gebied ontstaat dat multifunctioneel, sociaal veilig, dynamisch en 24 uur per dag toegankelijk is voor iedereen. In de openbare ruimte zal een goede mix van bewoners, bezoekers, personeel en patiënten ontstaan.

In de grote bouwblokken wordt gewoond op de verdiepingen. Het programma in de plinten langs de Esplanade en het centrale (pocket)park bestaat uit woonondersteunende functies (kleinschalige horeca, detailhandel, supermarkt), leisure en/of sport- en zorggerelateerd programma. De overige plinten bestaan uit woonruimtes en/of werkruimtes. In de Middenzone wordt een openbare parkeergarage gerealiseerd ten zuiden van de Esplanade. Het bouwblok ten noorden van het centrale (pocket)park krijgt een stallingsgarage.

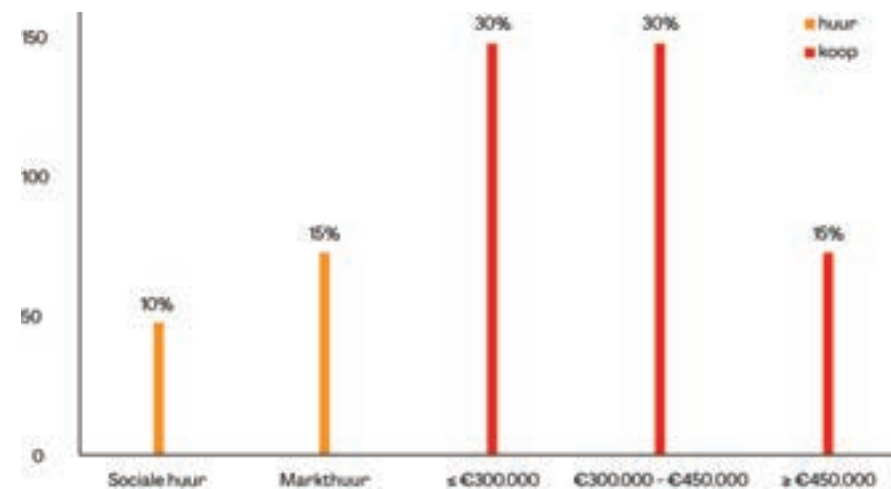
In de hoek van de Sportboulevard en de Esplanade wordt een leisureprogramma gerealiseerd dat bijdraagt aan de programmatische versterking van de Sportboulevard. Ten noorden van de Fanny BlankersKoenweg wordt een markant alzijdig gebouw gerealiseerd dat bestemd is voor sport- en/of zorg gerelateerd programma. Wonen, leisure of een maatschappelijke functie zijn hier ook denkbaar, mits passend binnen de milieucontouren van de N3. In het centrale (pocket)park is ruimte voor een (horeca)paviljoen met terras.

## Woningcategorieën

Uit recent behoefteonderzoek van RIGO (2017) blijkt dat er in Dordrecht vooral in de duurdere koopsegmenten en grotere woningtypen flinke tekorten zijn ten opzichte van de vraag. Om hieraan tegemoet te komen wordt er op stadsniveau de volgende gewenste onderverdeling in woningcategorieën gemaakt:

Sociale huur:	10%
Markthuurstuur:	10%
Koop tot € 300.000:	30%
Koop € 300.000 – € 450.000:	30%
Koop vanaf € 450.000:	20%

In de Middenzone kunnen circa 500 woningen gerealiseerd worden. De kwaliteiten in de omgeving (Overkamppark, goede bereikbaarheid, stedelijke voorzieningen) zorgen in combinatie met de landschappelijke herinrichting van de openbare ruimte voor de juiste condities voor een woonmilieu in het (midden)dure koopsegment. Ingeschat wordt dat de Middenzone een locatie is die zich ook goed leent voor een hoger percentage markthuurstuur. In de onderstaande grafiek zijn de gewenste percentages per woningcategorie en een inschatting van de woningaantallen per categorie voor de Middenzone aangegeven.



Percentages woningcategorieën Middenzone

Het bovenstaande geeft de gemeentelijke ambitie weer met betrekking tot de gewenste woningcategorieën in de Middenzone. Geringe afwijkingen op basis van gedegen marktonderzoek zijn in overleg met de gemeente denkbaar.







# Parkeren

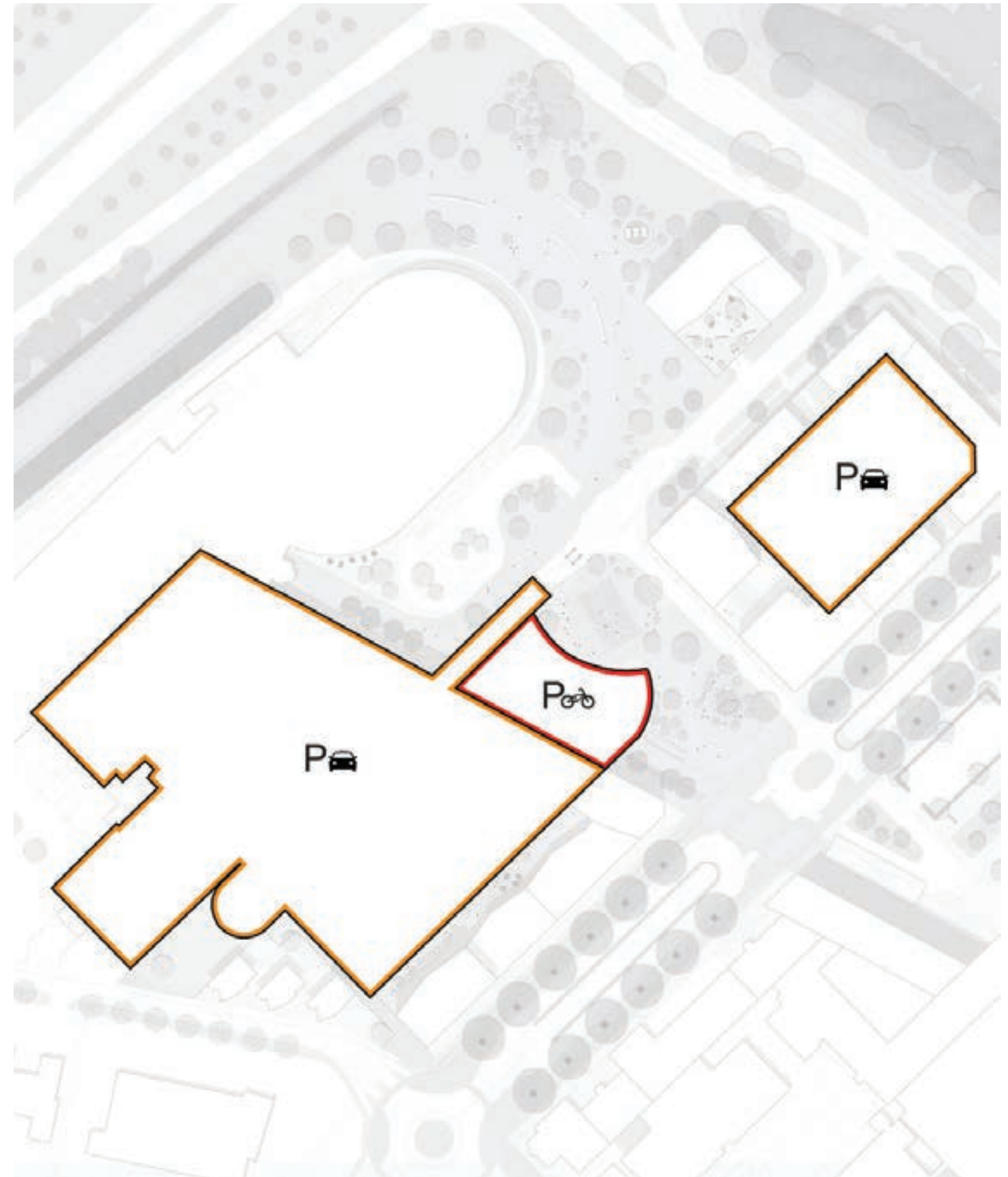
In de huidige situatie zijn er circa 1500 parkeerplaatsen in het Gezondheidspark. De bestaande openbare parkeergarages bieden plaats aan ongeveer 600 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein tussen de Sportboulevard en het Albert Schweitzer ziekenhuis liggen nu ongeveer 900 parkeerplaatsen. Om de Middenzone te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk dat deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een nieuwe openbare parkeergarage. Het programma van de Middenzone genereert ook een parkeervraag, die eveneens opgelost moet worden in de parkeergarages. In deze paragraaf is uitgezocht op welke wijze kan worden voldaan aan de parkeervraag.

## Footprint en bouwhoogte

De nieuwe openbare parkeergarage wordt gebouwd tegen de bestaande bovengrondse parkeergarages aan. De parkeervloeren liggen op dezelfde hoogte. Op deze manier kan een optimale uitwisselbaarheid ontstaan tussen de verschillende doelgroepen die gebruik maken van de parkeergarages. De eerste parkeerlaag ligt op -0,90 m. NAP. Deze halfverdiepte parkeerlaag loopt door onder het bouwblok en de Esplanade. De parkeergarage heeft een hoogte van maximaal 5 parkeerlagen. Met deze bouwhoogte is sprake van een goede aansluiting op de collectieve tuinen van de omringende woonbebouwing. Ten behoeve van de uniformiteit en herkenbaarheid is dezelfde parkeerindeling als de bestaande parkeergarage toegepast: parkeren onder een hoek van 70 graden met éénrichtingsbanen. Onder de collectieve tuin van het bouwblok ten noorden van het centrale park wordt een stallingsgarage gerealiseerd met een hoogte van maximaal 2 parkeerlagen.

## In-en uitgangen

De belangrijkste in- en uitgang voor het autoverkeer ligt in het verlengde van de Fanny Blankers Koenweg. Er is sprake van drie rijstroken: een ingaande rijstrook, een uitgaande rijstrook en een wisselstrook. Ook aan de zijde van de Amnesty Internationalweg ligt een in- en uitgang voor het autoverkeer, eveneens met drie rijstroken. De belangrijkste in- en uitgang voor voetgangers ligt aan de Esplanade.





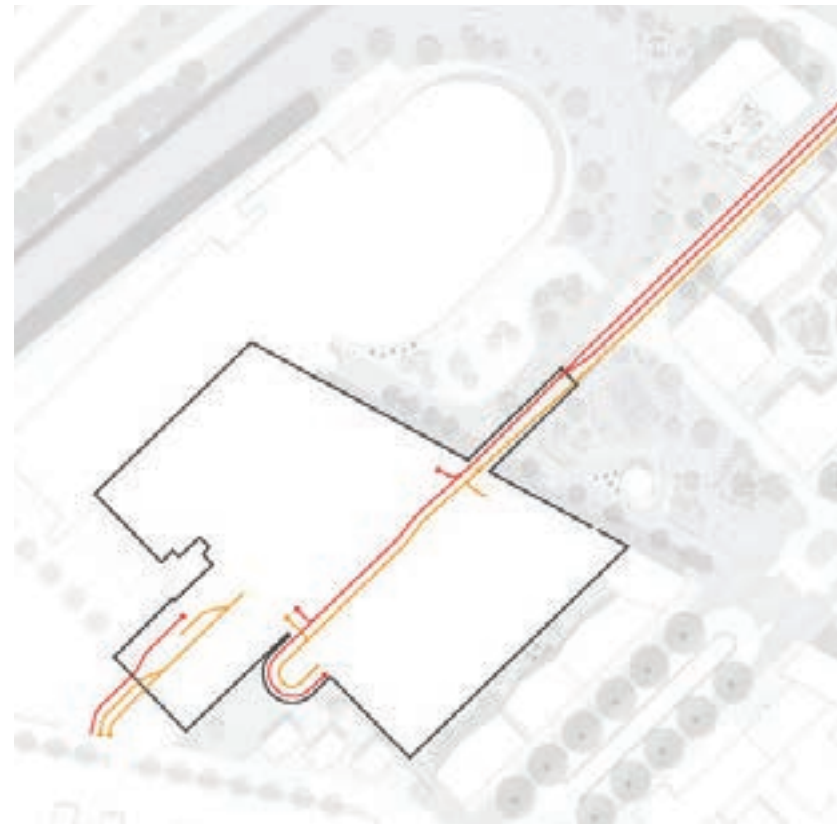
## Parkeerplekken

De maatvoering van de parkeergarage voldoet aan de landelijke CROW-richtlijnen. Rondom de in- en uitgang voor voetgangers aan de Esplanade bevinden zich ruimere parkeerplekken voor mindervaliden. Er wordt ruimte gereserveerd voor deelauto's. In de naastgelegen tabel wordt een indicatie gegeven van het totale oppervlak van de nieuwe openbare parkeergarage gebaseerd op de bijbehorende tekeningen.

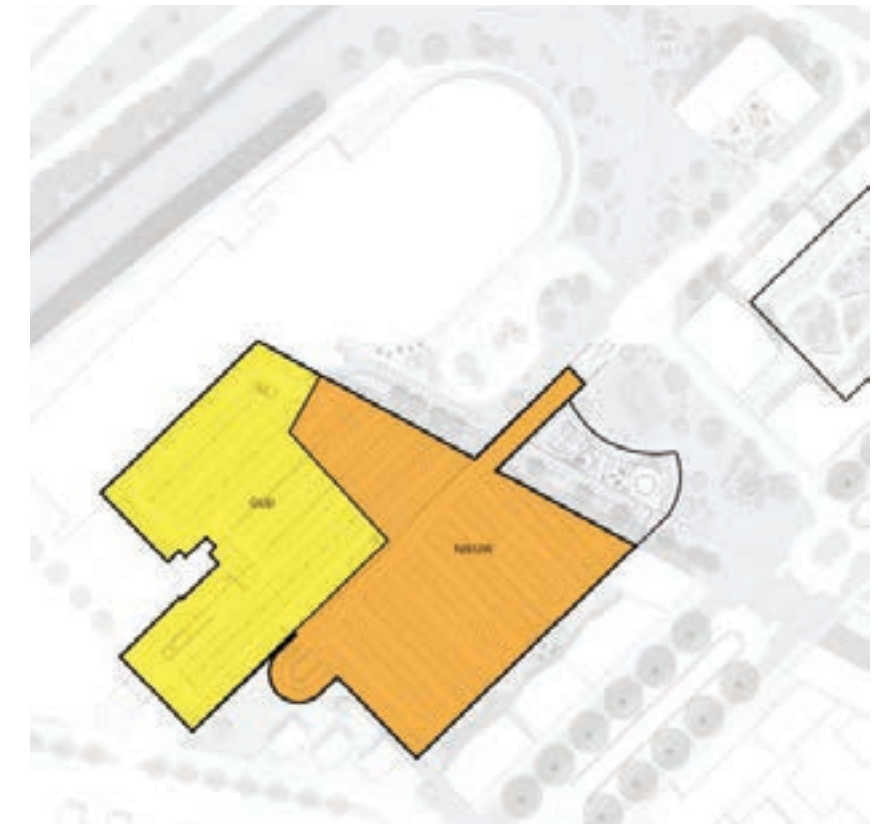
## Openbare fietsenstalling

Zowel bij het Albert Schweitzer Ziekenhuis als bij de Sportboulevard zijn op dit moment te weinig fietsparkeerplaatsen. Om het autogebruik te verminderen en een gezonde openbare ruimte te creëren zijn centraal gelegen fietsenstallingen binnen het Gezondheidspark essentieel. Daarom wordt bij de ontwikkeling van de Middenzone een openbare fietsenstalling gerealiseerd.

Deze fietsenstalling ligt centraal ten opzichte van de ingang van het ziekenhuis en de ingang van de Sportboulevard, ter hoogte van het centrale park. Deze fietsenstalling kan halfverdiept of inpandig worden gerealiseerd. Deze stalling is goed bereikbaar via het fietsnetwerk en vanaf zowel de zijde van het ziekenhuis als de zijde van de Sportboulevard bereikbaar.



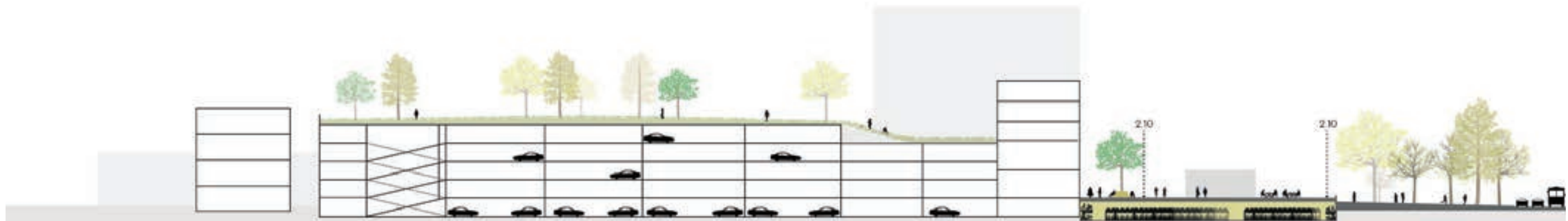
In- en uitrijroute



Aanbouw op eerste niveau (-0,90 m N.A.P.)

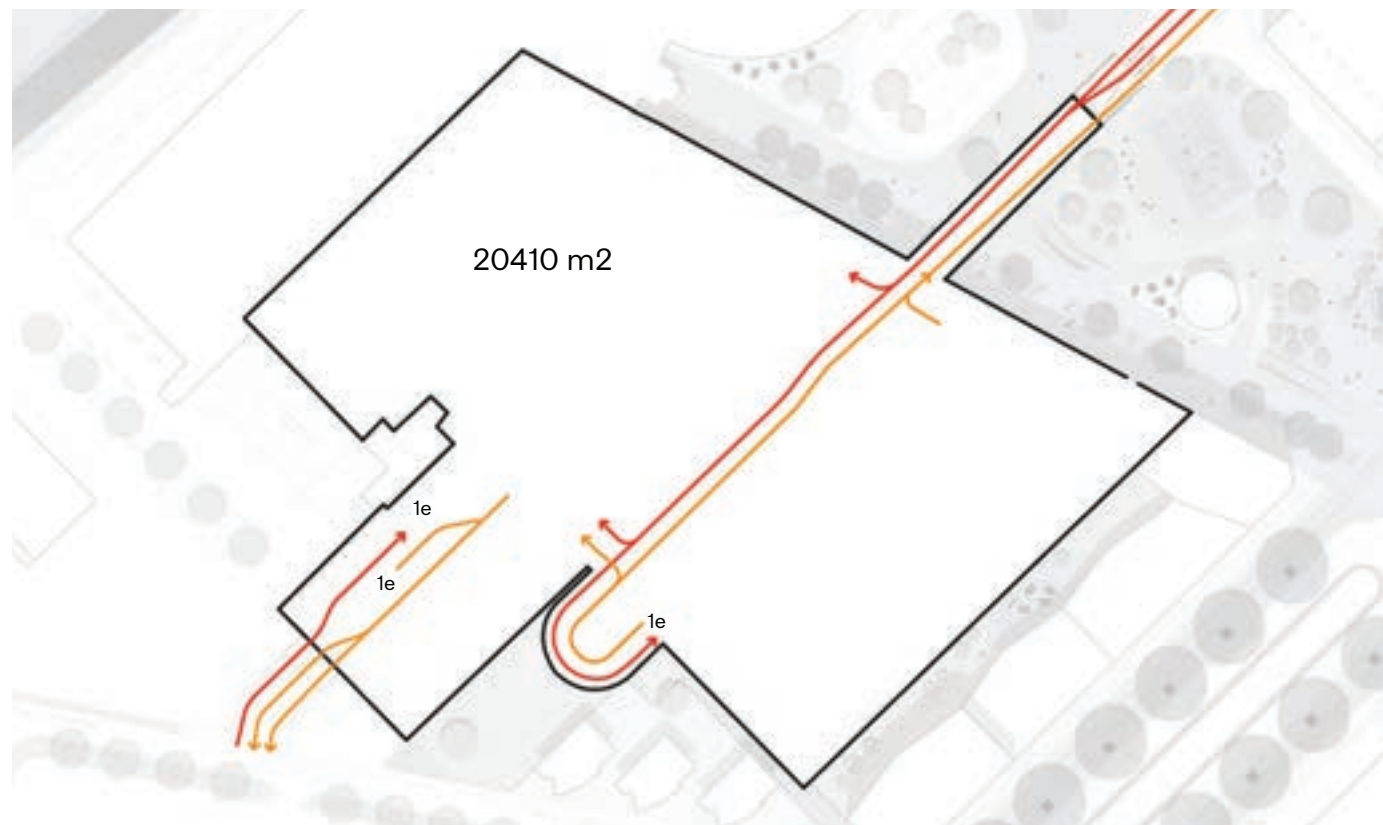
	oppervlakte(m2)
Laag 1: -0,9 m	20410
Level 2: 2,0 m	12235
Level 3: 4,9 m	12235
Level 4: 7,8 m	12235
Level 5: 10,7 m	4625
	<b>61740</b>

Capaciteit zuidelijke parkeergarage

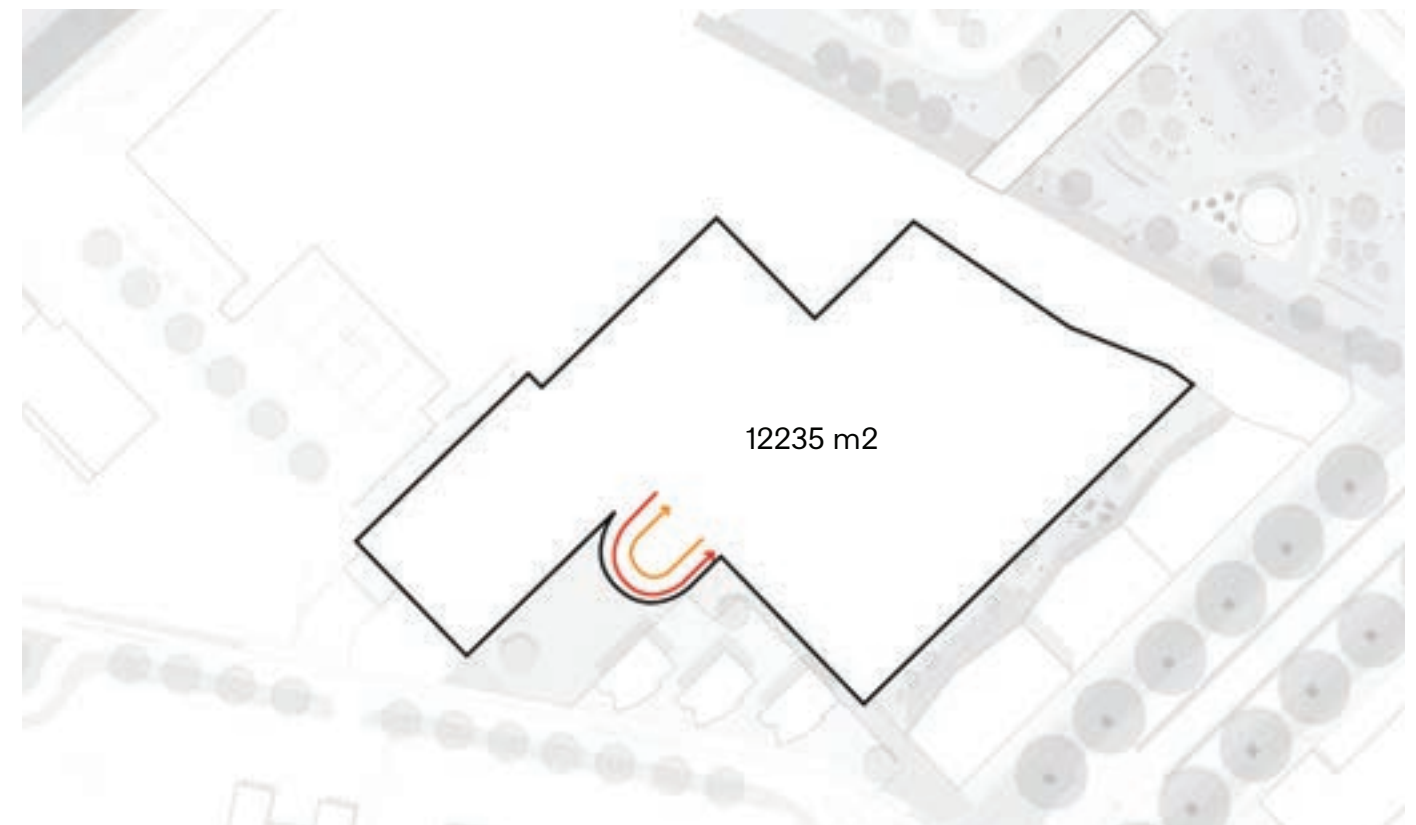


Doorsnede parkeergarage

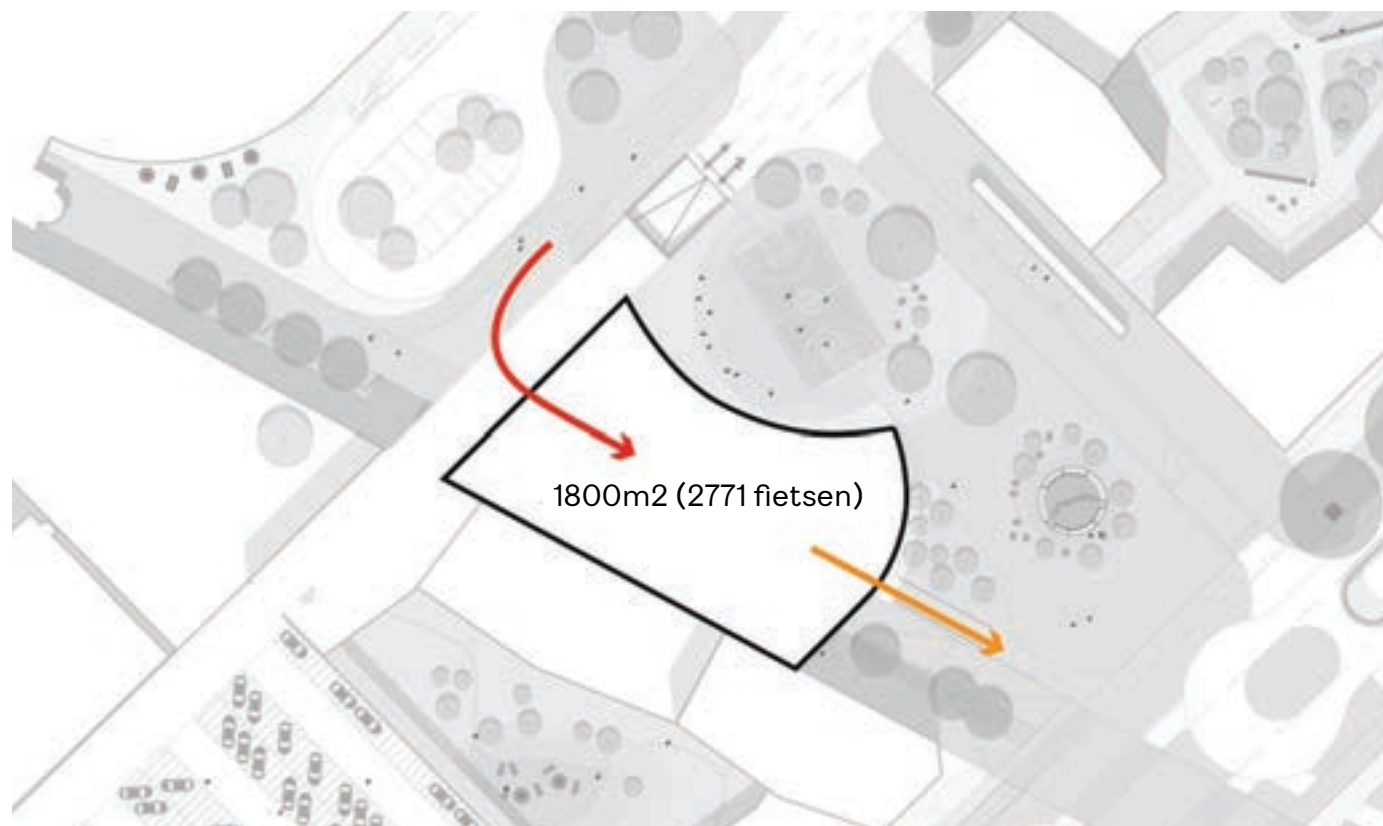




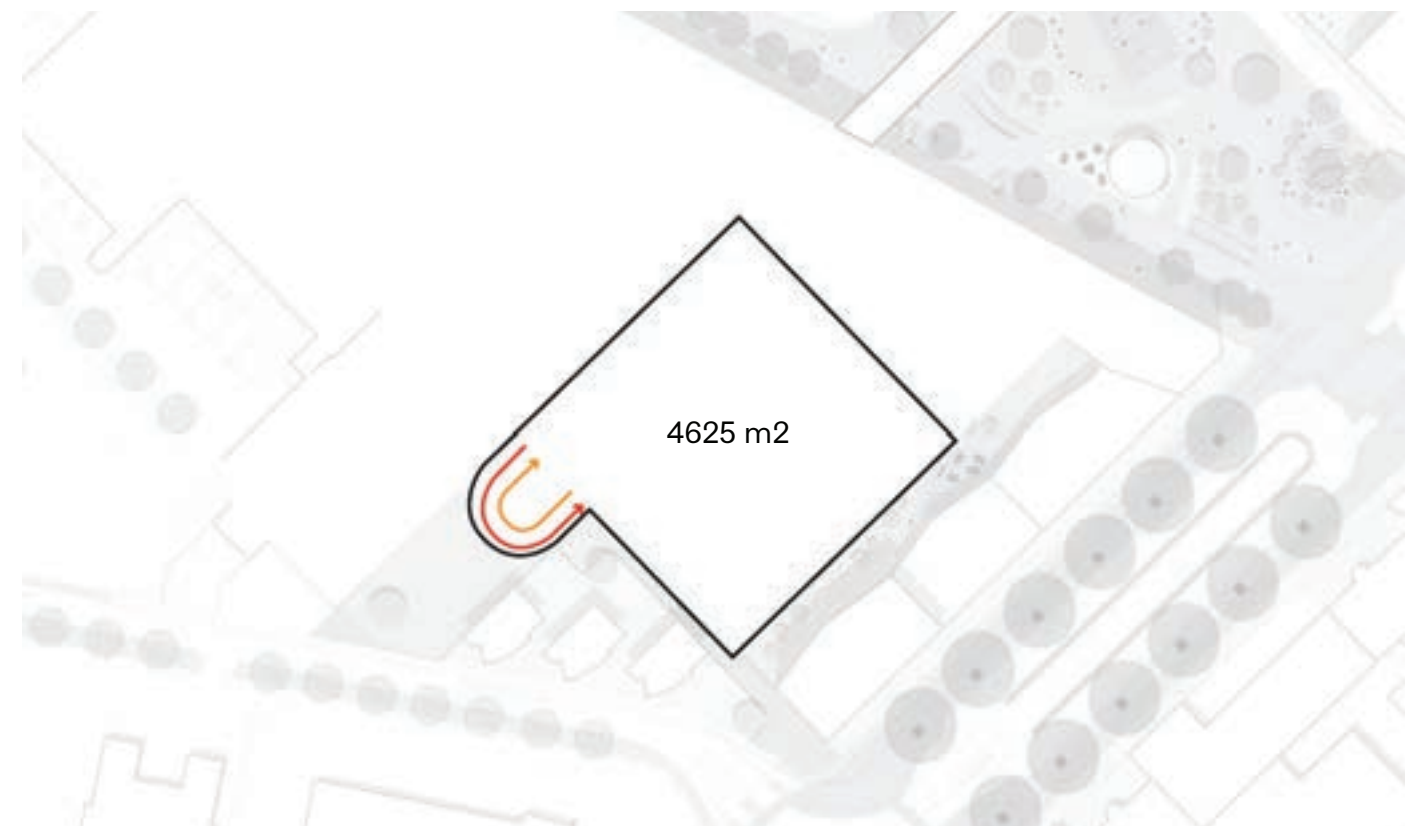
Auto halfverdiept niveau -0,90 m N.A.P.



Auto niveau +2,0m, +4,9m, +7,8m N.A.P.

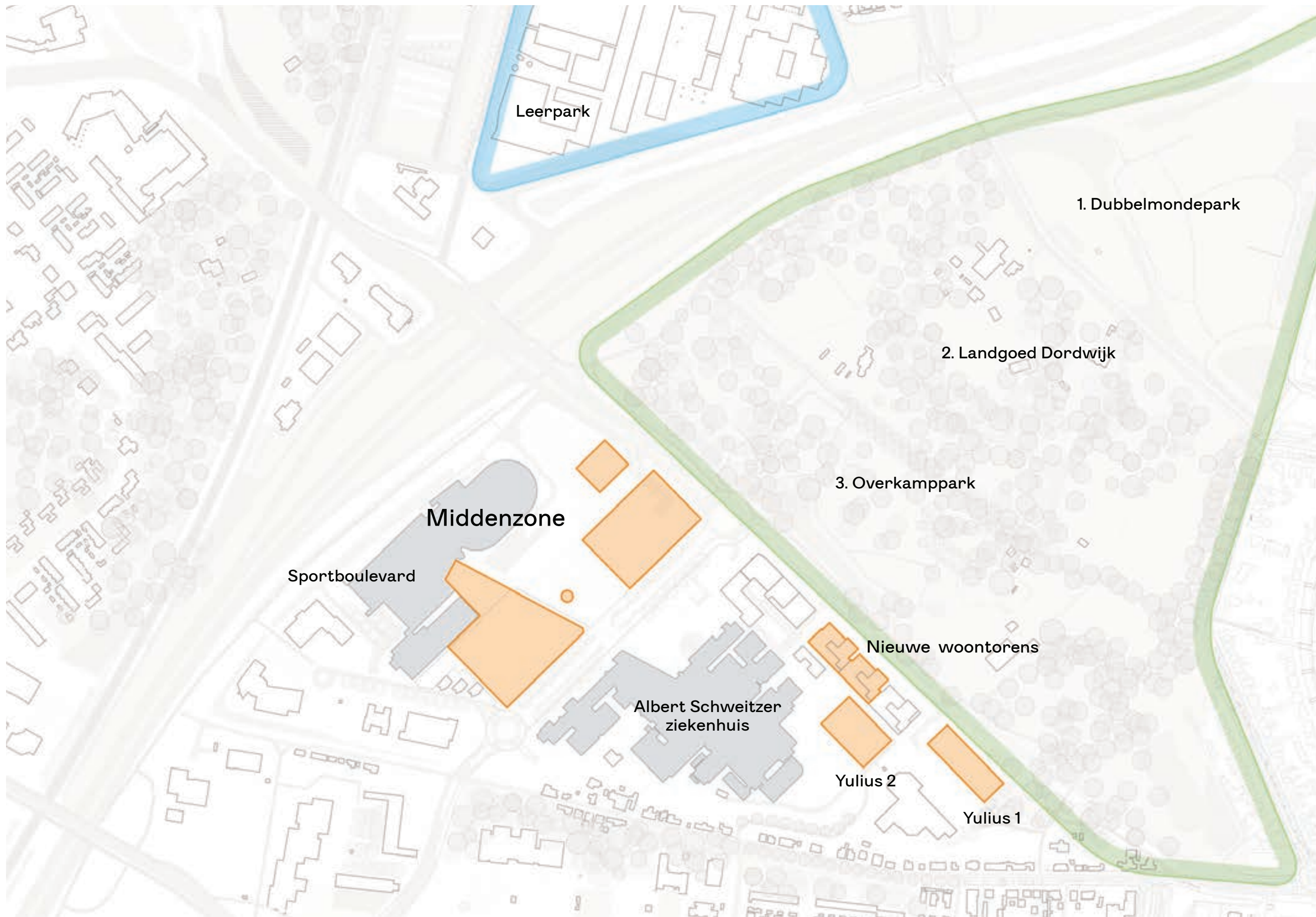


Dubbellaags fietsparkeren



Auto niveau +10,7m N.A.P.







# ⑦ Relatie met Overkamppark en ontwikkellocaties Overkampweg

De Parkendriehoek is een belangrijk centraal gelegen groen gebied in de stad Dordrecht. In totaal beslaat het gebied met ruim 42 hectare een aanzienlijke oppervlakte, dat voor een groot gedeelte grenst aan het Gezondheidspark.

## De parkendriehoek

De driehoek bestaat uit het Dubbelmondepark, Landgoed Dordwijk en het Overkamppark. De drie groengebieden hebben alledrie een andere identiteit en sfeer.

### *1. Het Dubbelmondepark (1975)*

Het Dubbelmondepark kenmerkt zich door een bosachtig park met wilde natuur en wordt natuurlijk onderhouden door twee loslopende schotse hooglanders.

### *2. Landgoed Dordwijk - privéterrein (1635)*

Het landgoed bestaat uit een kasteelboerderij met hertenkamp en een manege, orangerie, tuinmanswoning met groente, tuin - en kruidentuin, huize Dordwijk en villa Sorghvliet. Er is een grote gelaagdheid en structuur in vegetatie. Het landgoed is voor publiek alleen toegankelijk tijdens excursies.

### *3. Overkamppark (1975)*

Het Overkamppark is ontworpen in de nieuwe Engelse landschapsstijl met kleine hoogteverschillen, slingerende paden en vijvers. In het park staat een monumentale boerderij met hoveniersbedrijf en twee Oostenrijkse blokhutten. Daarnaast is er een trapveldje en een speel/sportplek. In 2013 is de ecologie verbeterd met natuurvriendelijke oevers, insectenmuur, paddenpoel en vleermuizentoren.

## Bebouwingsfront aan het groen

Aan de zuidkant van de parkendriehoek grenst het Overkamppark over zijn volledige lengte aan het Gezondheidspark. Door het uitzicht op het Overkamppark en de achterliggende parken is er ten zuiden van de Overkampweg een grote ontwikkelpotentie voor woningbouw in het (midden)dure segment. Nieuwe bebouwing in het park is vanwege de ecologische functie van de parkendriehoek niet gewenst. De nieuwe woningbouw aan de Overkampweg vormt een bebouwingsfront, dat bestaat uit een plint met daarop woontorens. Dit bebouwingsfront

zal ontstaan door de ontwikkeling van de Middenzone, de herontwikkeling van de Yuliuslocaties en de bouw van de nieuwe woontorens.

De locatie 'Yulius 1' leent zich door de ligging aan het Overkamppark voor commerciële woningbouw met appartementen. Op de locatie is sprake van een samenhangende reeks van twee of drie woongebouwen, die onderling worden verbonden door een plint. De woongebouwen zijn, vanwege de nabijheid van de kleinschalige lintbebouwing langs de Oudendijk lager dan de bestaande hoge woontoren. De locatie 'Yulius 2' leent zich door de nabijheid van het Albert Schweitzer Ziekenhuis voor een woongebouw met zorgappartementen. Het zorgwoongebouw bestaat uit een (half)gesloten bouwblok met een binnentuin.

## Wisselwerking Gezondheidspark-Overkamppark

Op dit moment is de relatie tussen de Parkendriehoek en het Gezondheidspark te beperkt. De drie groengebieden functioneren door het private bezit van Landgoed Dordwijk op zichzelf en worden alleen door fietsroutes aan de randen met elkaar verbonden. Om het Overkamppark meer betekenis te geven voor het Gezondheidspark moeten de relaties tussen het Gezondheidspark en het Overkamppark verbeterd worden. Door plekken in het park toe te voegen moet een levendig stadspark ontstaan. De gewenste uitwisseling tussen het Gezondheidspark en het Overkamppark komt tot stand door het park-karakter in de buitenruimte van de Middenzone door te zetten en buitenruimteprogramma te realiseren in het Overkamppark.





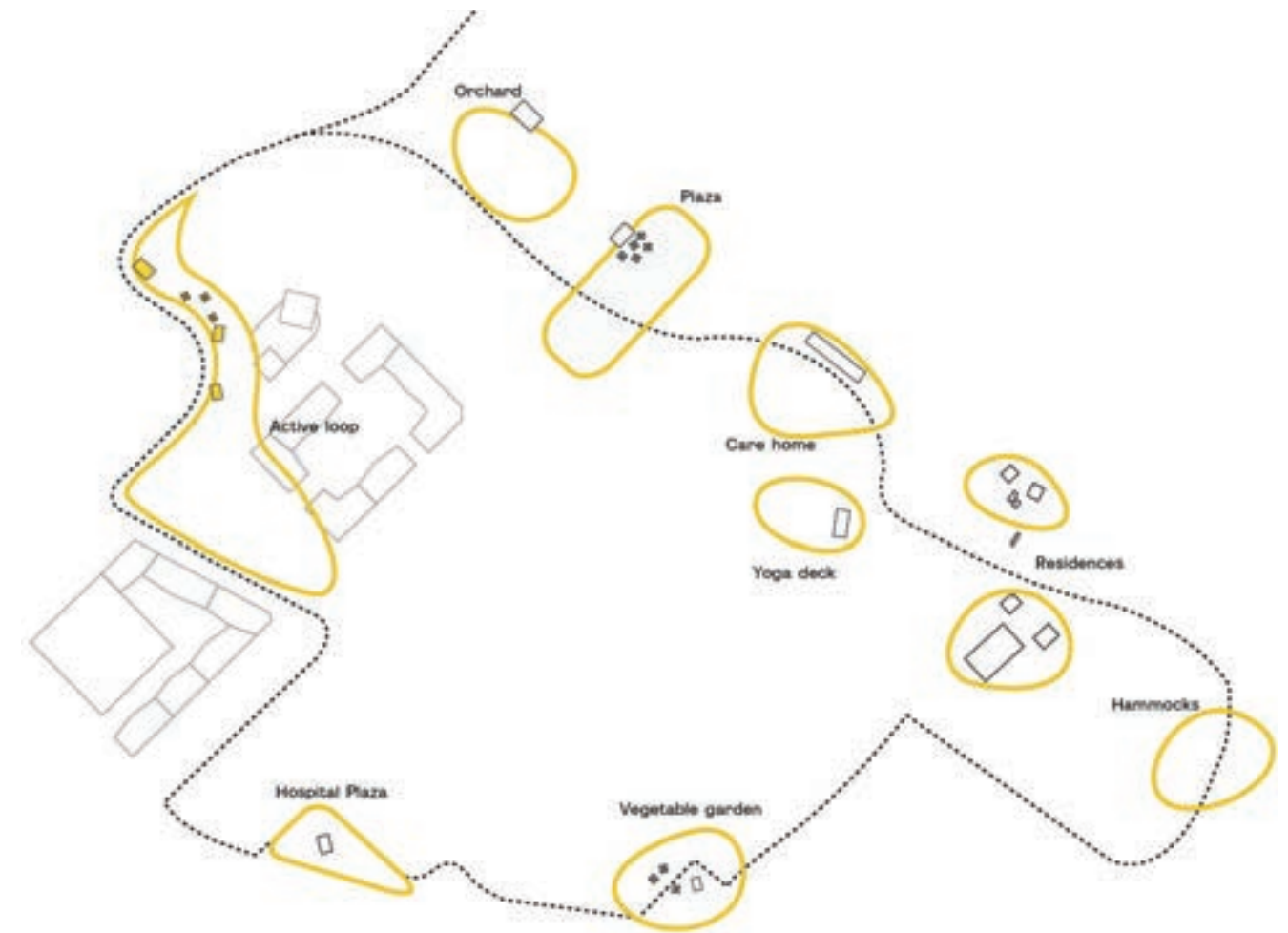


# Rustpark

Ten behoeve van de gewenste wisselwerking tussen het Gezondheidspark en het Overkamppark is een herinrichting van het park en delen van het Gezondheidspark nodig.

De focus ligt op het verbinden van de verschillende gebieden in het Gezondheidspark. Een reeks van nieuwe pocketparks met elk hun eigen identiteit en bijpassende inrichting maken het mogelijk om een aangename route te kunnen wandelen. De Middenzone wordt geprogrammeerd met een actieve buitenruimte en het sportplein. Als tegenhanger wordt het Overkamppark juist ingericht met een programma dat gericht is op ontspanning en rust.

De nieuwe verbinding van het Gezondheidspark naar het Overkamppark wordt versterkt met een brede brug vanaf de Karel Lotsyweg en een open zichtlijn naar het plein met horecapaviljoen in het park. Het park biedt ruimte voor ontspanning, met rustige zitplekjes, een yogadeck, een moestuin, bloementuin en enkele in de natuur opgenomen revalidatiebungalows.







- lightrailstation Doordijk
- bushalte
- peplemover
- groenstructuur
- verdiepte tunnel
- nieuwbouw middenzone



# ⑧ (Lange termijn) visie knooppunt Dordwijk

Van oorsprong vormt het Gezondheidspark samen met het Leerpark het knooppunt Dordwijk. De wens om tussen deze twee gebieden meer samenhang aan te brengen is nog steeds actueel. De mogelijke realisatie van het lightrailstation en de woningbouwopgave vormen de aanleidingen om voor de lange termijn opnieuw te onderzoeken hoe Gezondheidspark en Leerpark meer op elkaar kunnen worden betrokken.

## Knooppunt N3 - Laan der Verenigde Naties

Het Gezondheidspark en Leerpark zijn centraal in de stad gelegen en voor automobilisten goed bereikbaar vanaf de N3 en de Laan der Verenigde Naties. Voor fietsers en voetgangers tussen het Leerpark en Gezondheidspark is deze knoop een onveilige barrière. Deze barrière kan worden opgelost door een verdiepte ligging van het totaal aan autowegen, waar de stad zich vervolgens overheen kan ontwikkelen. Dit vraagt echter een zeer grote investering. Een alternatief is de verdieping en verbreding van de Laan der Verenigde Naties – Overkampweg. Gezondheidspark en Leerpark hebben beiden brede parkachtige groenstructuren die met deze ingreep verbonden kunnen worden. Daarnaast moet deze infrastructurele knoop ontward worden, zodat fiets en OV meer vrijbaan krijgen, waarmee het reiscomfort en de veiligheid vergroot worden.

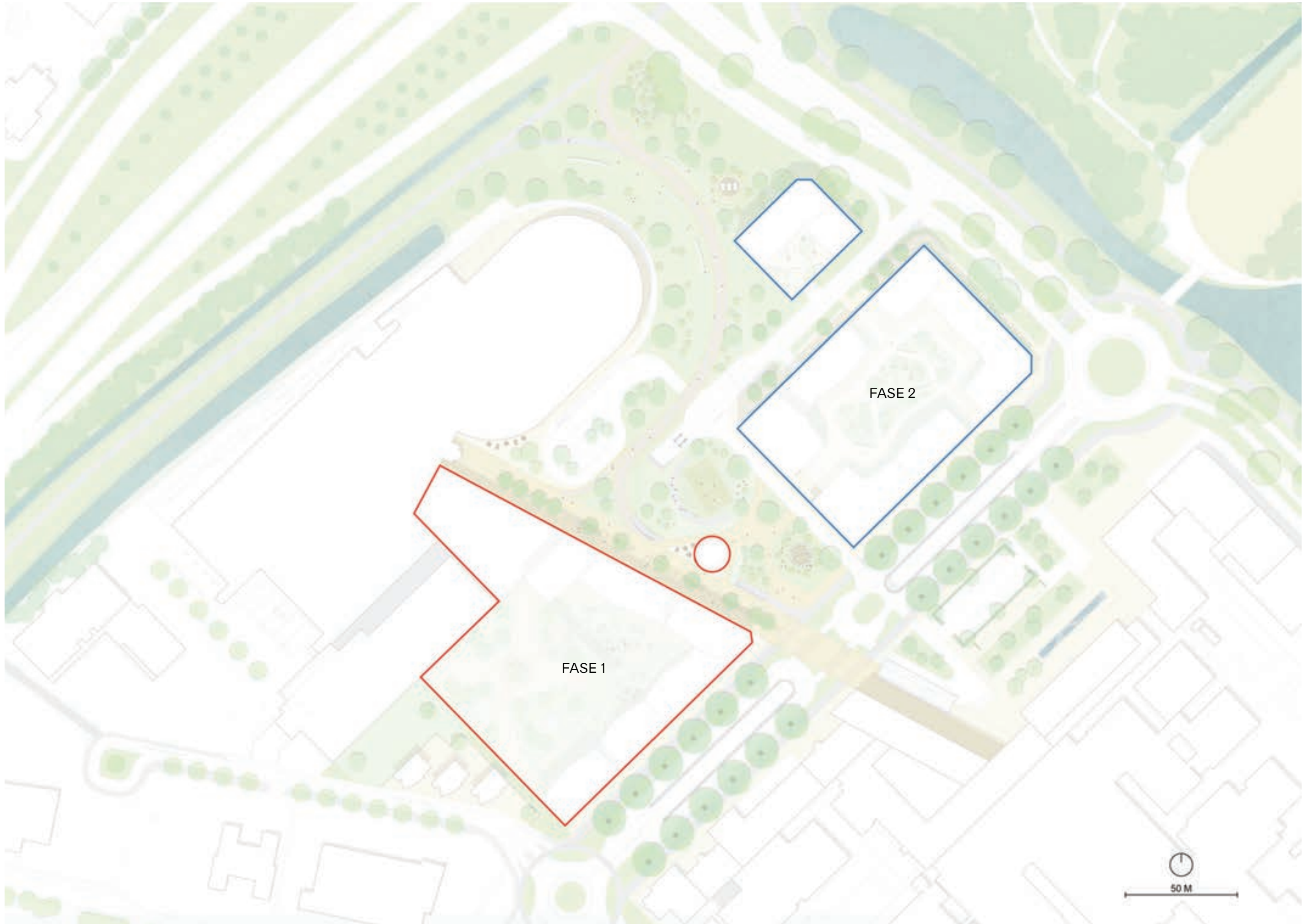
## Lightrailstation Dordwijk

De uitbreiding van het lightrailnetwerk tussen Leiden en Dordrecht biedt kansen voor Dordrecht. Het streven is om in 2030 lightrailstation Dordwijk gerealiseerd te hebben ter hoogte van het Leerpark. De beoogde locatie zorgt voor een goede inbedding in het stedelijk gebied. Daarmee wordt voorkomen dat de treinreiziger in een sociaal onveilig gebied terecht komt. Via een vrijliggende route voor peplemovers, fietsers en voetgangers kan vanaf het station een overtuigende verbinding met het Gezondheidspark ontstaan.

## Verdichting

De realisatie van het lightrailstation Dordwijk biedt tevens kansen om de omgeving van het station verder te verdichten en zo het Gezondheidspark en Leerpark meer op elkaar te betrekken. Onder voorwaarde dat er een oplossing komt voor de externe (on)veiligheid van het goederenvervoer over het spoor kunnen verschillende locaties rondom het station worden herontwikkeld naar woongebieden.







# ⑨ Fasering

In 2018 heeft de gemeente een marktconsultatie voor de ontwikkeling van de Middenzone gehouden. Tijdens die consultatie heeft de gemeente een aantal gesprekken gevoerd met marktpartijen. Een van de vragen die zijn gesteld ging over de fasering. De meeste marktpartijen gaven aan de volgende fasering te willen hanteren.

## Fase 1

In de eerste fase wordt de openbare parkeergarage en het bouwblok ten zuiden van de Esplanade ontwikkeld. Vanaf de Overkampweg naar de parkeergarage wordt een nieuwe ontsluitingsweg, de Fanny Blankers Koenweg, aangelegd.

## Fase 2

Na de afronding van fase 1 kan het parkeerterrein bouwrijp worden gemaakt voor de bouw van het bouwblok ten noorden van het centrale park. De openbare ruimte krijgt zijn definitieve inrichting na oplevering van het vastgoed.







# BIJLAGE

- architectonische verkenning (Geurst & Schulze Architecten)







Bouwblok ten noorden van Fanny Blankers Koenweg

