

STUDIE WONINGBOUW KPN-WIJKCENTRALE DUBBELDAM - PRUNUSLAAN 25 DORDRECHT -

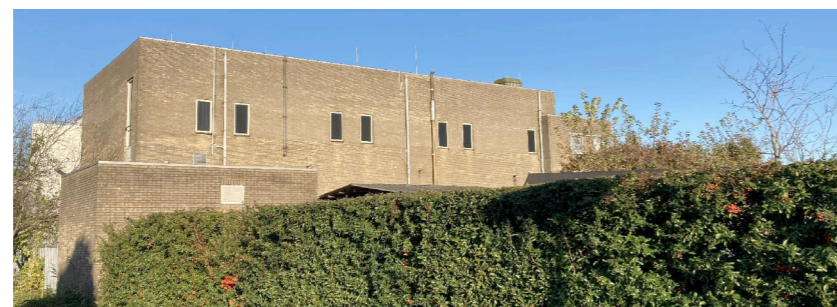
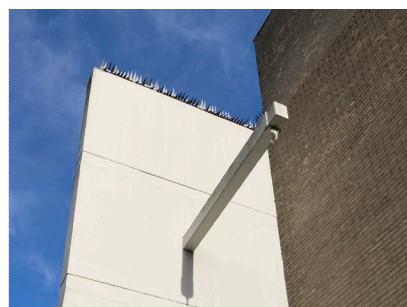


Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
Opdrachtgever | [REDACTED]

Fase | tekening | STUDIE | wijkcentrale kpn
Bestandsnaam | 2123 afbeeldingen 01.vwx

Schaal | Datum | 05-04-2022 [b]

PROJECT 2123



Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
Opdrachtgever | [Redacted]

Fase | tekening | BESTAAND | beelden huidige situatie
Bestandsnaam | 2123 afbeeldingen 01.vwx

Schaal | Datum | 03-12-2021 [a]

2123.BT.02.02



TOELICHTING

Op de locatie van het huidige wijkcentrale van KPN in Dubbeldam wil Holtburgh Capital BV een kleinschalige woningbouw realiseren. Als eerste is hergebruik van het bestaande casco onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat alleen de kelder als parkeerbak bruikbaar is voor hergebruik en dat het gebouw zelf niet geschikt is.

Model A en B - december 2021

Ons bureau heeft als eerste een model ontwikkelt dat gebaseerd was op het bestaande gebouwde volume: een appartementengebouw met drie lagen op de bestaande kelder. Dit plan is met een variant met 18 appartementen [A] en een variant met 15 appartementen [B] voorgelegd aan de gemeente Dordrecht en deze vond het niet logisch om uit te gaan van het huidige volume en het bestemmingsplan. Het huidige gebouw wordt niet als passend in de context gezien en een andere bestemming zal dan ook alleen mogelijk zijn als het binnen het bestaande gebouw wordt gerealiseerd. Geadviseerd wordt om de mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van een 2-laags kleinschalige hofje. Dit hofje dient zich te richten op de gemeenschappelijke tuin, zodat het zich zo min mogelijk richt op de omliggende woningen. Voor de lokatie moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden en hierdoor kan er afgeweken worden van de huidige kaders.

Model C - maart 2022

Naar aanleiding van dit eerste gesprek is er een nieuw model ontwikkeld: een 2-laags hofje op de bestaande kelder. De bebouwing van het hofje bestaat uit 2 tegenover elkaar liggende bouwblokken, die samen een eenheid vormen. Tussen de bouwblokken ligt - op de bestaande kelder - een verhoogde gemeenschappelijke semi-openbare binnentuin. Het traditonele hofje wordt herontwikkeld tot een hedendaagse woonvorm, bedoelt voor bewoners die kiezen voor een grotere sociale samenhang. Alle woningen zijn dan ook gericht op de op het zuiden georiënteerde tuin en aan de buitenzijde van de hof bevinden zich de slaapkamers. Hierdoor is het zicht op de omliggende woningen en tuinen beperkt. Het plan bevat 16 appartementen en er is voorzien in 30 parkeerplaatsen en 16 buitenbergingen. De parkeerplaatsen en bergingen zijn grotendeels in de kelder ondergebracht. De gemeente denkt dat de stedenbouwkundige opzet passend kan zijn, maar vindt de entree teveel verborgen liggen. Ze geeft aan dat deze duidelijker zichtbaar moet zijn, bij voorkeur al vanaf de openbare weg. Verder beperkt het parkeren het groene karakter van het binnengebied en wordt voorgesteld om te onderzoeken of de parkeernorm verlaagd kan worden. Dit dient onderbouwd te worden en hier kunnen de ligging, het gebruik van deelauto's en het stimuleren van fietsen een rol in spelen.

Model C en D - april 2022

Op basis van het tweede gesprek hebben we twee nieuwe modellen gemaakt. Beide modellen sluiten aan op het eerder gepresenteerde model voor het 2-laagse hofje. Er zijn door ons bureau ook andere configuraties onderzocht, maar deze hadden meer nadelen dan voordelen. In beide modellen is het hofje iets meer naar het oosten verschoven, zodat de bestaande bomen aan de westzijde kunnen worden gehandhaafd. Ook komt hiermee de hoek van het gebouw meer in het zicht vanaf de openbare weg. De modellen onderscheiden zich met name in de ontsluiting. Model C borduurt voort op een centraal trappenhuis, maar dat is nu iets buiten het volume geplaatst. De hof heeft aan de zuidzijde een duidelijk overstek, waardoor het richting krijgt en er een duidelijk entreegebied wordt gemaakt. Bij model D bevindt de entree van de verhoogde hof zich op de hoek. Deze entree is duidelijk zichtbaar vanaf de oprit en vormt een snede in de kopgevel van het bouwblok. De lift ligt - net als bij model C - tussen beide bouwblokken in. In beide modellen is er in voorzien dat de lift met een auto bereikbaar is, zodat bewoners of gasten hier afgezet kunnen worden.

In beide modellen willen we inzetten op een verlaagde parkeernorm. We hebben nu 24 parkeerplaatsen aangegeven en dit komt neer op 1,5 parkeerplaats per woning. In de 19e eeuwse schil geldt een lagere parkeernorm, terwijl de afstand tot voorzieningen en openbaar vergelijkbaar kan zijn en er vaak ook geen goede fietsparkeerplaatsen zijn.

In de kelder is voorzien in een ruime gemeenschappelijke fietsenstalling met laadmogelijkheid, die direct bereikbaar is vanaf de hof. Deze voorziening stimuleert het gebruik van de (elektrische) fiets.

De locatie is centraal gelegen in de wijk Dubbeldam op slechts 250m afstand lopen van het Winkelcentrum Damplein. Hier bevinden zich eigenlijk alle noodzakelijke voorzieningen, waaronder 2 supermarkten, een bloemist, een kapper, een opticien en een apotheek. Verder is Station Stadspolders - en daarbij het grotere Winkelcentrum de Bieshof - via meerdere routes binnen 6 minuten goed bereikbaar met de fiets. De bushalte Vissersdijk bevindt zich op 500m afstand en van daar af is het 8 minuten naar het Station Dordrecht Centraal.

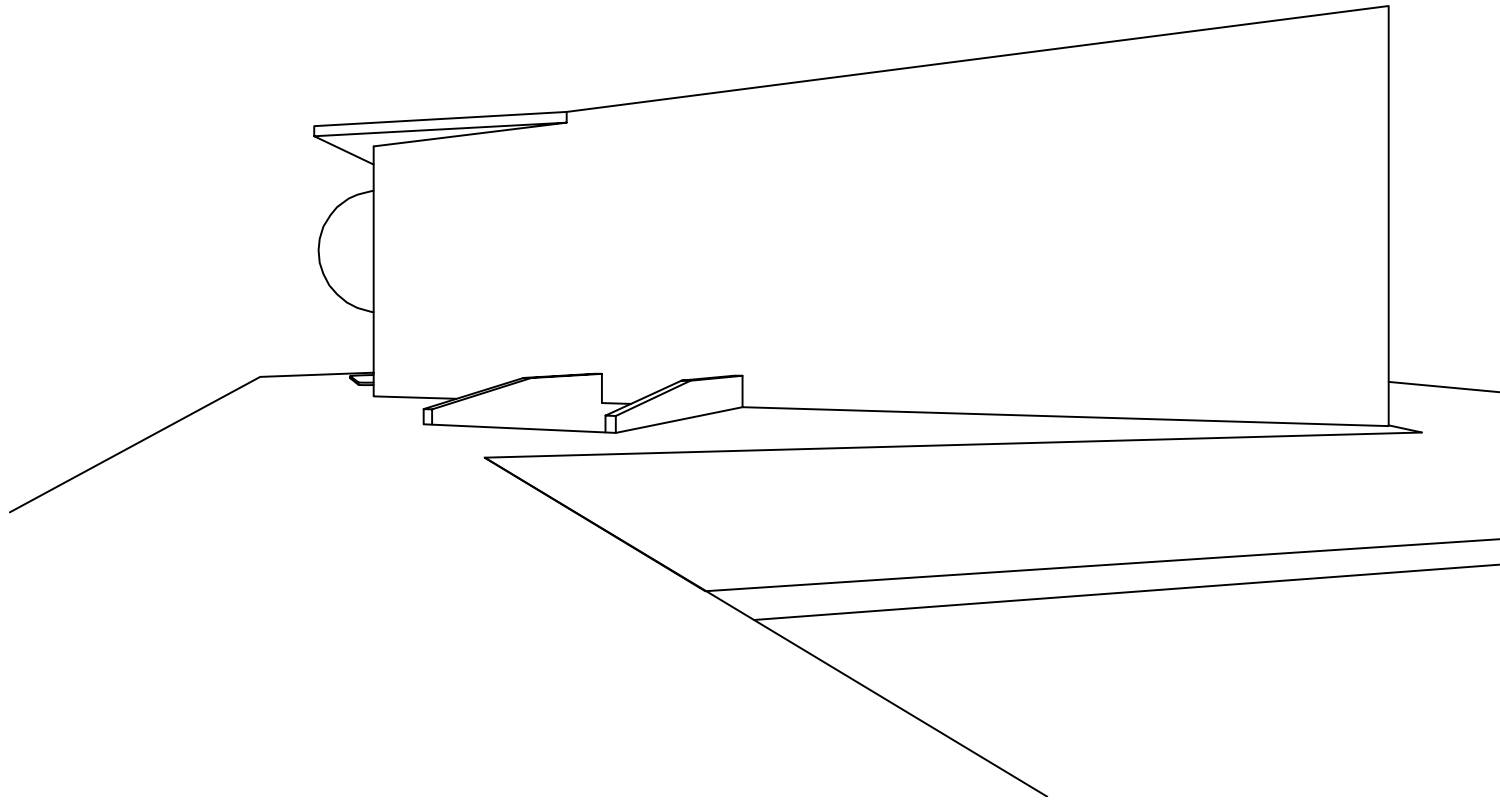
Ook willen we in overleg met de opdrachtgever en de toekomstige bewoners het gebruik van (elektrische) deelauto's nader onderzoeken.

In model D is een gemeenschappelijke berging gemaakt voor het verzamelen van huishoudelijk afval. De containers kunnen door bewoners naar de ingang van de oprit worden gereden om te worden geleegd. We willen graag onderzoeken of het mogelijk is om (semi)ondergrondse afvalcontainers toe te passen, die ter plaatse worden geleegd. Dit lijkt ons voor de doelgroep een passender oplossing. Deze oplossing hebben we in model C weergegeven. Maar beide opties kunnen bij beide modellen worden toegepast.

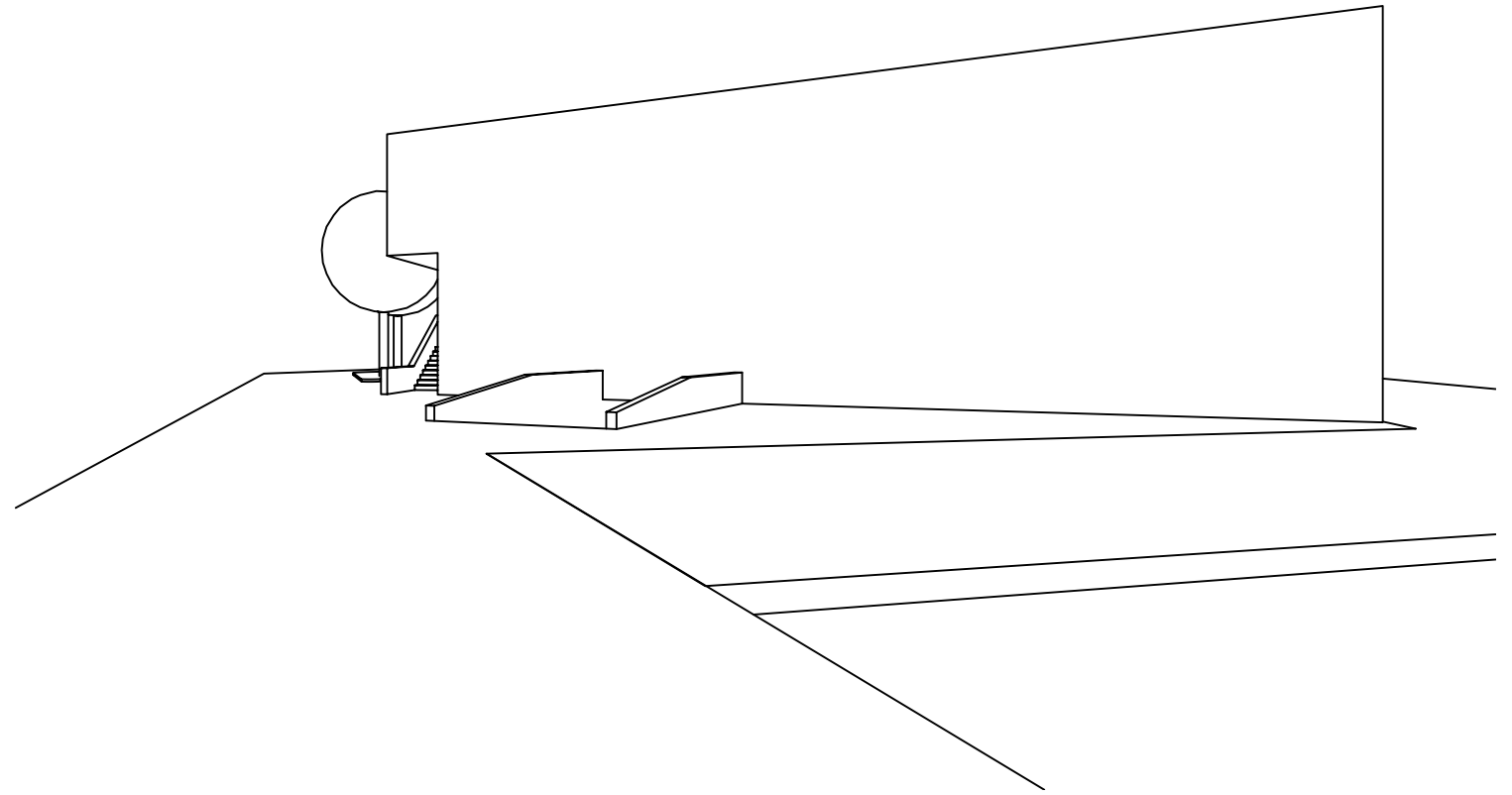
In Ridderkerk hebben we recent een hof met 18 woningen gerealiseerd en we hebben op blad ST.10.02 enkele artist impressies hiervan als referentie opgenomen. De woningen van dit project zijn ook op de gemeenschappelijke tuin gericht en zijn voorzien van verfijnde houten gevels. Het voornemen is om op de bestaande kelder van de wijkcentrale de nieuwbouw uit te voeren in lichte houtskeletbouw. De gevels zullen worden voorzien van verfijnde houten gevelbekleding. Op blad ST.10.01 een eerste beeld van de beoogde materialisatie weergegeven. Verder zal de ontsluiting en de omgeving van het gebouw een vriendelijke groene uitstraling krijgen.

Het afgesloten terrein met het te hoge en grotendeels gesloten gebouw van de wijkcentrale van KPN zal plaatsmaken voor een groen toegankelijk binnengebied waarin in een fraai vormgegeven kleinschalige hof de bewoners kiezen voor onderlinge betrokkenheid, sociale cohesie en gemeenschappelijke voorzieningen. Een kwaliteitsimpuls op steenworp afstand van het centrum van Dubbeldam.

Abrahamse De Kock Architecten BNA



MODEL C



MODEL D



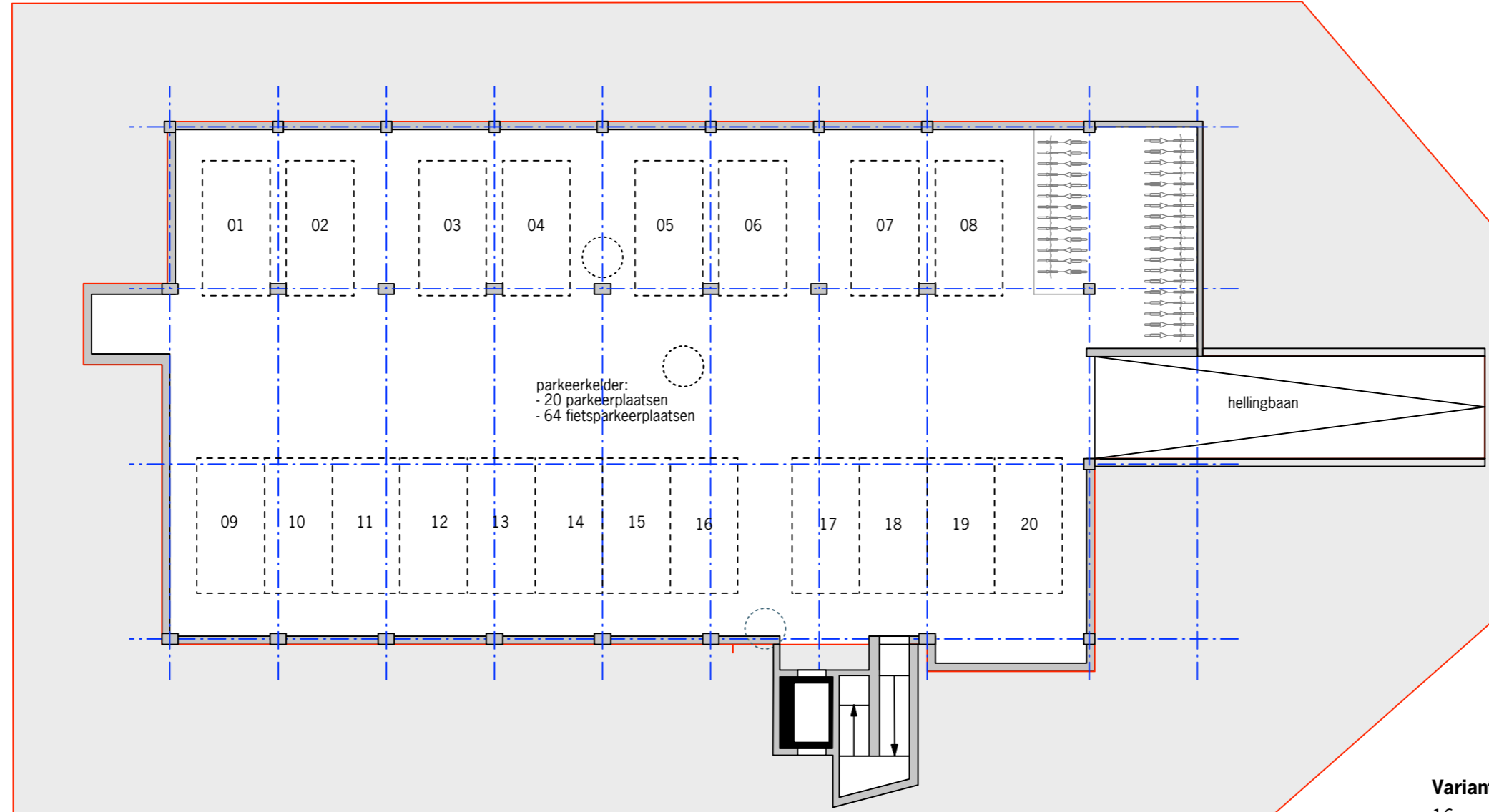


Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
Opdrachtgever | [Redacted]

Fase | tekening | Bestandsnaam | STUDIE | Situatie | Variant C
2123 Basisbestand 03.vwx

Schaal | 1 | 500
Datum | 05-04-2022 [b]

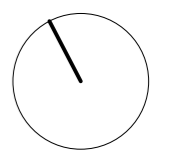
2123.ST.02.01C

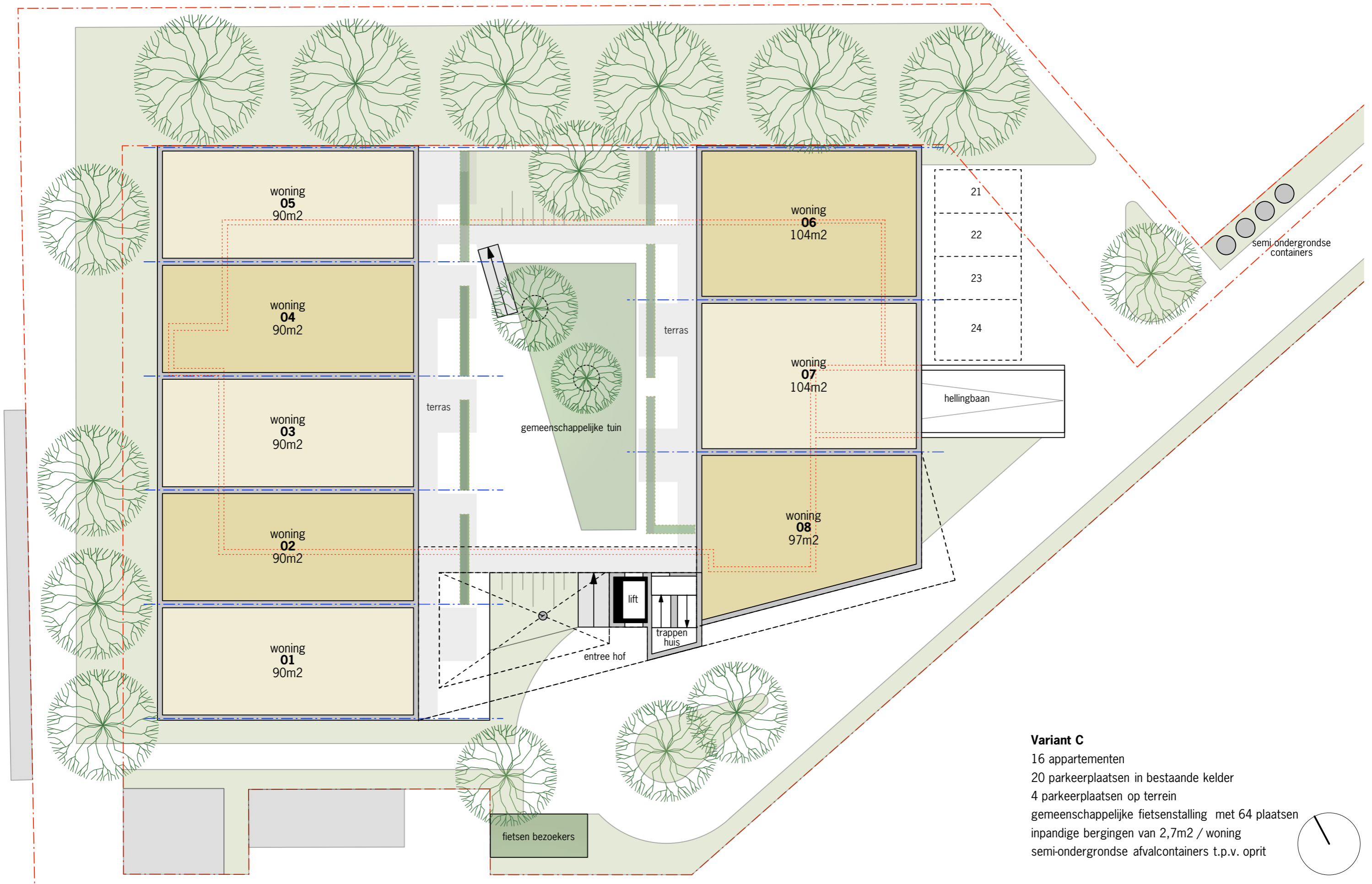


Variant C

16 appartementen
 parkeernorm 'rest bebouwde kom'
 60 - 90m² = 1,8
 90 - 150m² = 2,0
 11 woningen x 1,8 = 19,8 parkeerplaatsen
 5 woningen x 2,0 = 10 parkeerplaatsen
 Totaal = 30 parkeerplaatsen

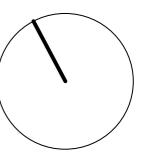
Reductie parkeernorm door de ligging van
 woningen ten opzichte van winkels en andere
 voorzieningen, zoals openbaar vervoer.





Variant C

- 16 appartementen
- 20 parkeerplaatsen in bestaande kelder
- 4 parkeerplaatsen op terrein
- gemeenschappelijke fietsenstalling met 64 plaatsen
- inpandige bergingen van 2,7m² / woning
- semi-ondergrondse afvalcontainers t.p.v. oprit



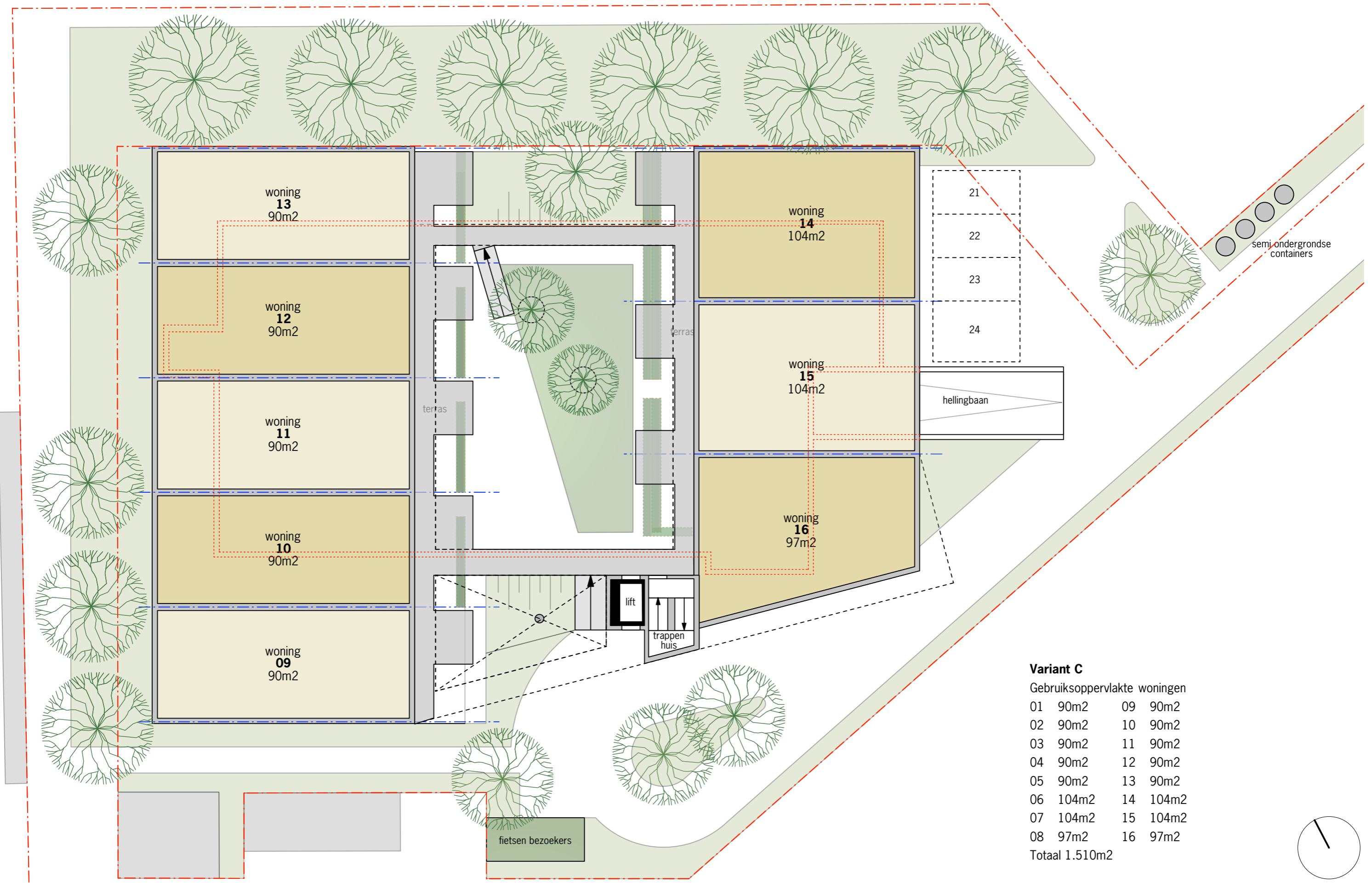
D N A

Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
 Opdrachtgever |

Fase | tekening | STUDIE | plattegrond begane grond | Variant C
 Bestandsnaam | 2123 Basisbestand 03.vwx

Schaal | 1 | 200
 Datum | 05-04-2022 [c]

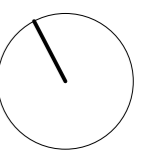
2123.ST.03.02C



Variant C

Gebruiksoppervlakte woningen

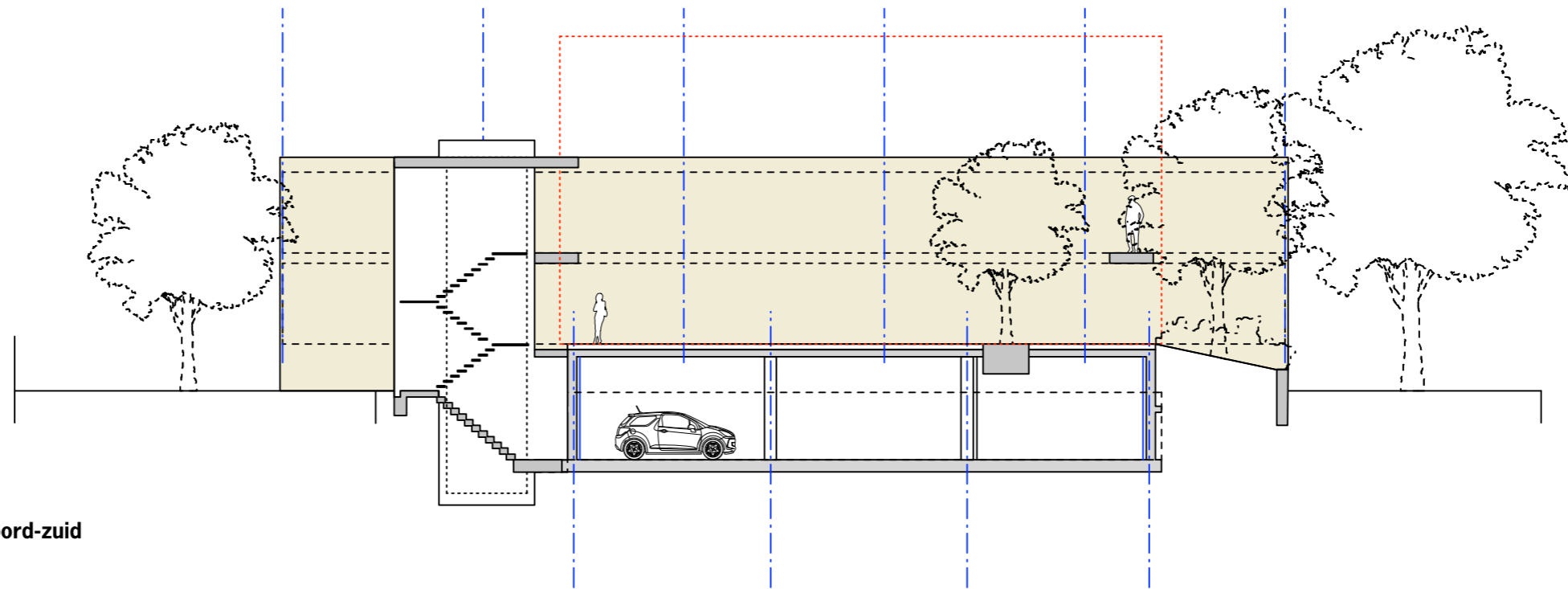
01	90m2	09	90m2
02	90m2	10	90m2
03	90m2	11	90m2
04	90m2	12	90m2
05	90m2	13	90m2
06	104m2	14	104m2
07	104m2	15	104m2
08	97m2	16	97m2
Totaal 1.510m2			



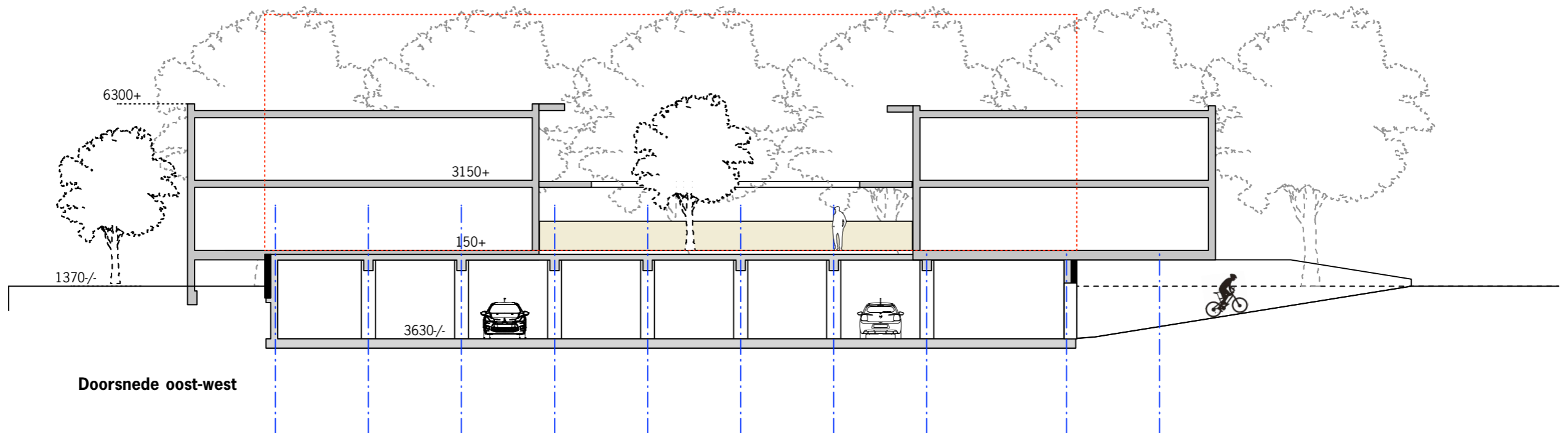
10270+ (bestaand)

5080+ 1e verdieping

peil kpn centrale



Doorsnede noord-zuid



Doorsnede oost-west



Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
 Opdrachtgever | [Redacted]

Fase | tekening | STUDIE | doorsneden | Variant C
 Bestandsnaam | 2123 Basisbestand 03.vwx

Schaal | 1 | 200
 Datum | 05-04-2022 [c]

2123.ST.05.01C



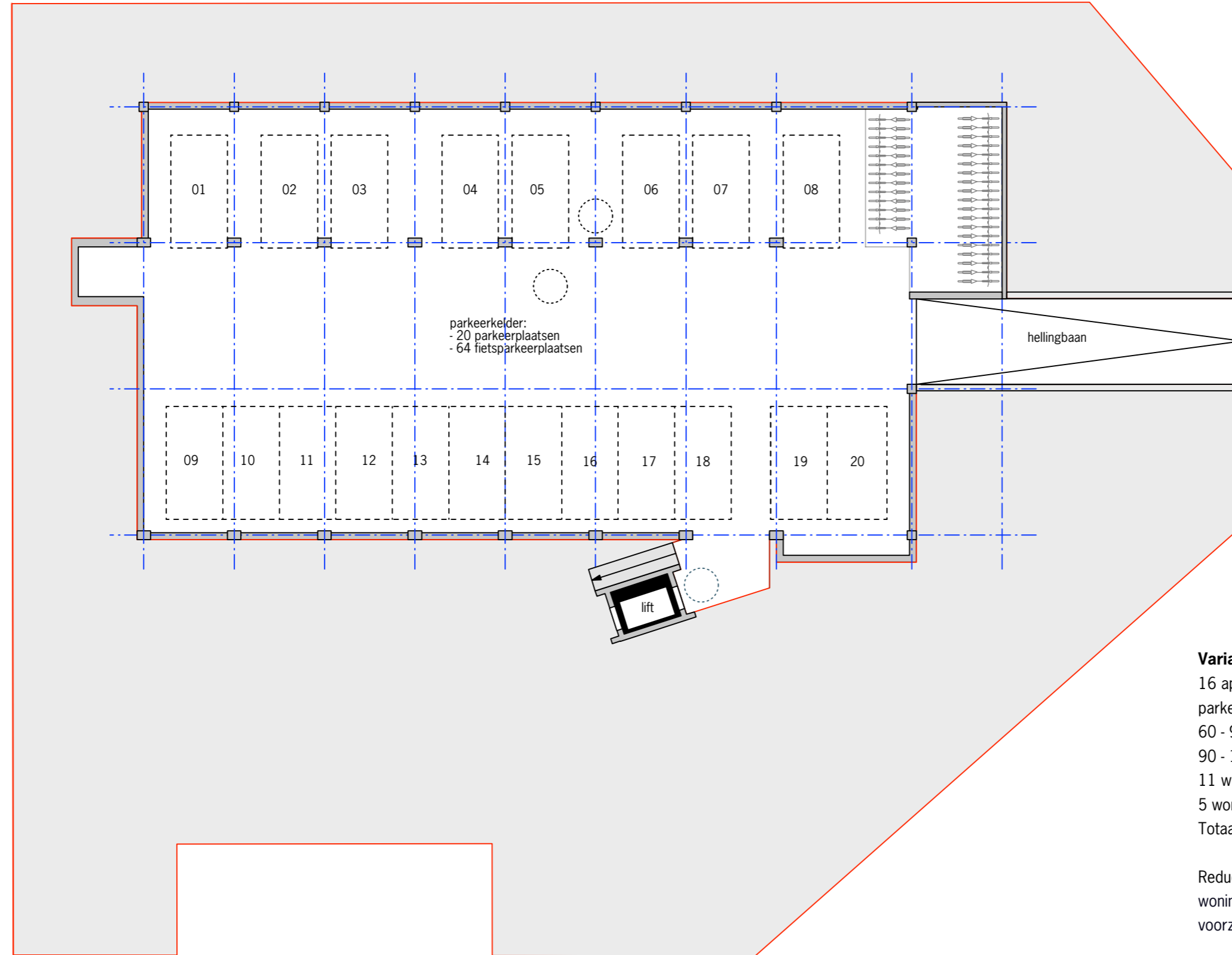


Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
Opdrachtgever | [Redacted]

Fase | tekening | Bestandsnaam | STUDIE | Situatie | Variant D
2123 Basisbestand 03.vwx

Schaal | 1 | 500
Datum | 05-04-2022 [a]

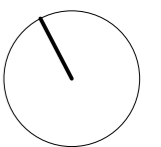
2123.ST.02.01D

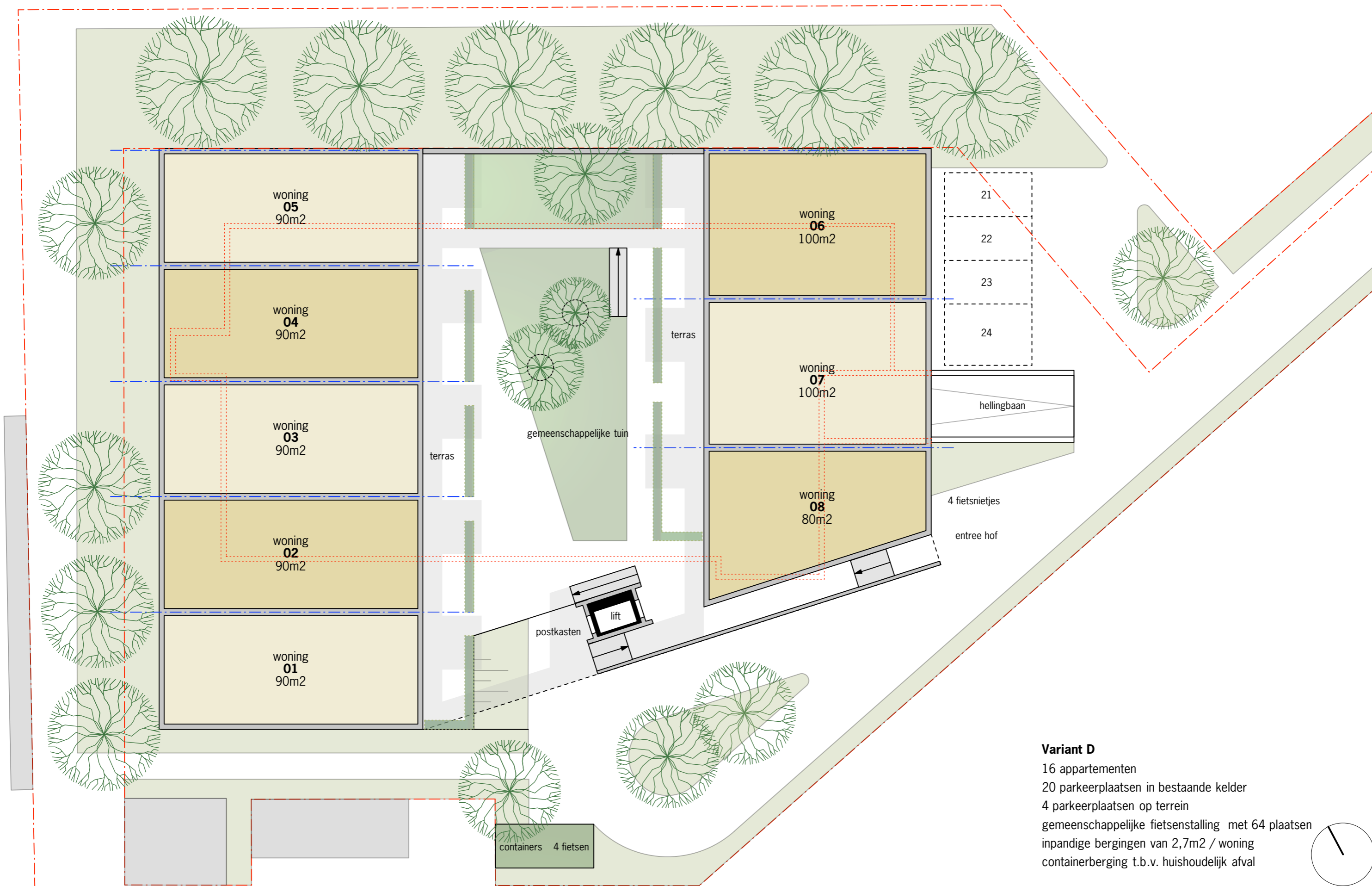


Variant D

16 appartementen
 parkeernorm 'rest bebouwde kom'
 60 - 90m² = 1,8
 90 - 150m² = 2,0
 11 woningen x 1,8 = 19,8 parkeerplaatsen
 5 woningen x 2,0 = 10 parkeerplaatsen
 Totaal = 30 parkeerplaatsen

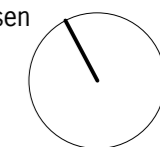
Reductie parkeernorm door de ligging van woningen ten opzichte van winkels en andere voorzieningen, zoals openbaar vervoer.

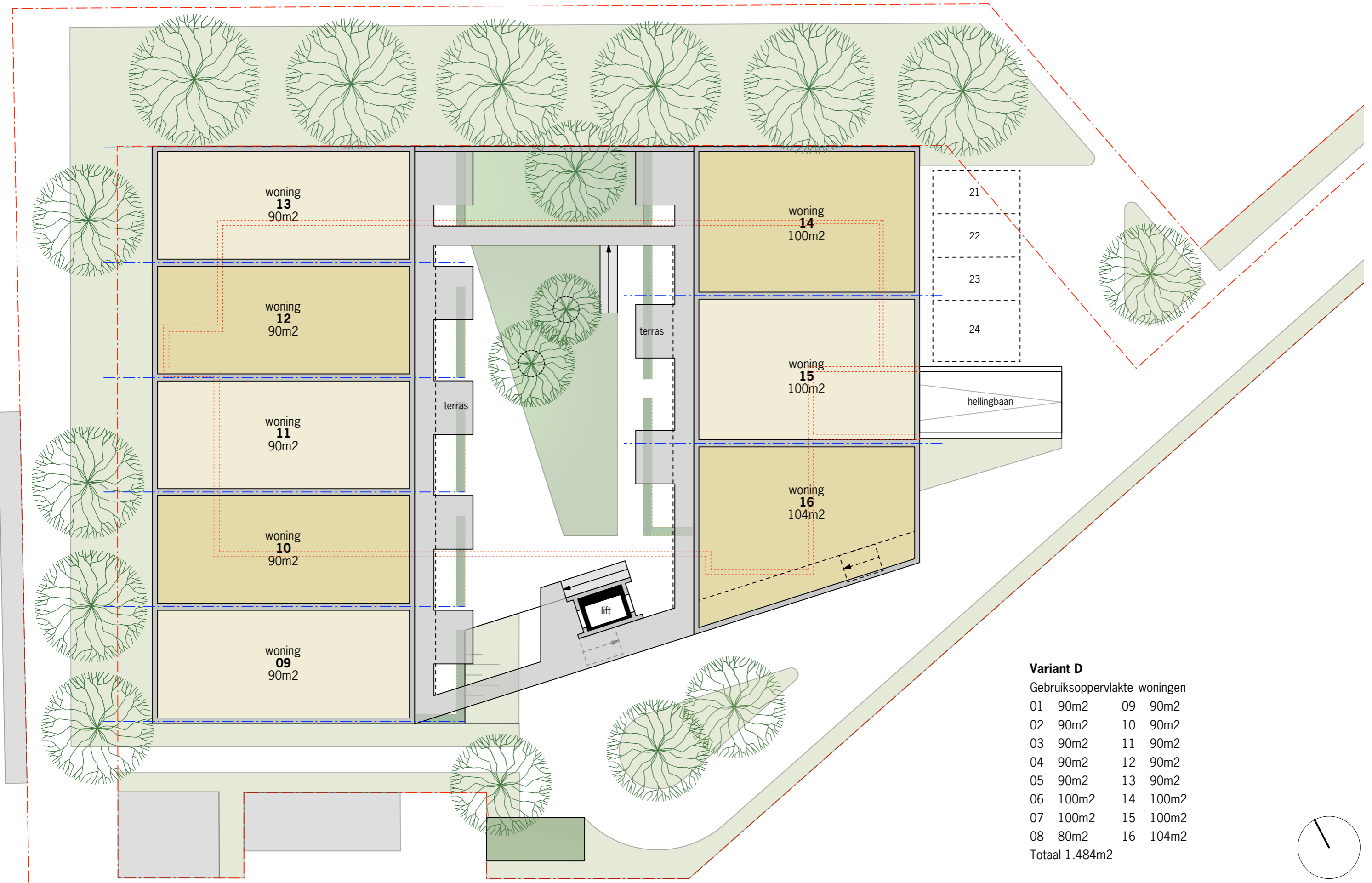




Variant D

- 16 appartementen
- 20 parkeerplaatsen in bestaande kelder
- 4 parkeerplaatsen op terrein
- gemeenschappelijke fietsenstalling met 64 plaatsen
- inpandige bergingen van 2,7m² / woning
- containerberging t.b.v. huishoudelijk afval



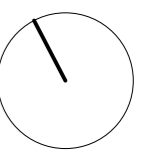


Variant D

Gebruiksoppervlakte woningen

01	90m2	09	90m2
02	90m2	10	90m2
03	90m2	11	90m2
04	90m2	12	90m2
05	90m2	13	90m2
06	100m2	14	100m2
07	100m2	15	100m2
08	80m2	16	104m2

Totaal 1.484m2



Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
Opdrachtgever | [Redacted]

Fase | tekening | STUDIE | plattegrond 1e verdieping | Variant D
Bestandsnaam | 2123 Basisbestand 03.vwx

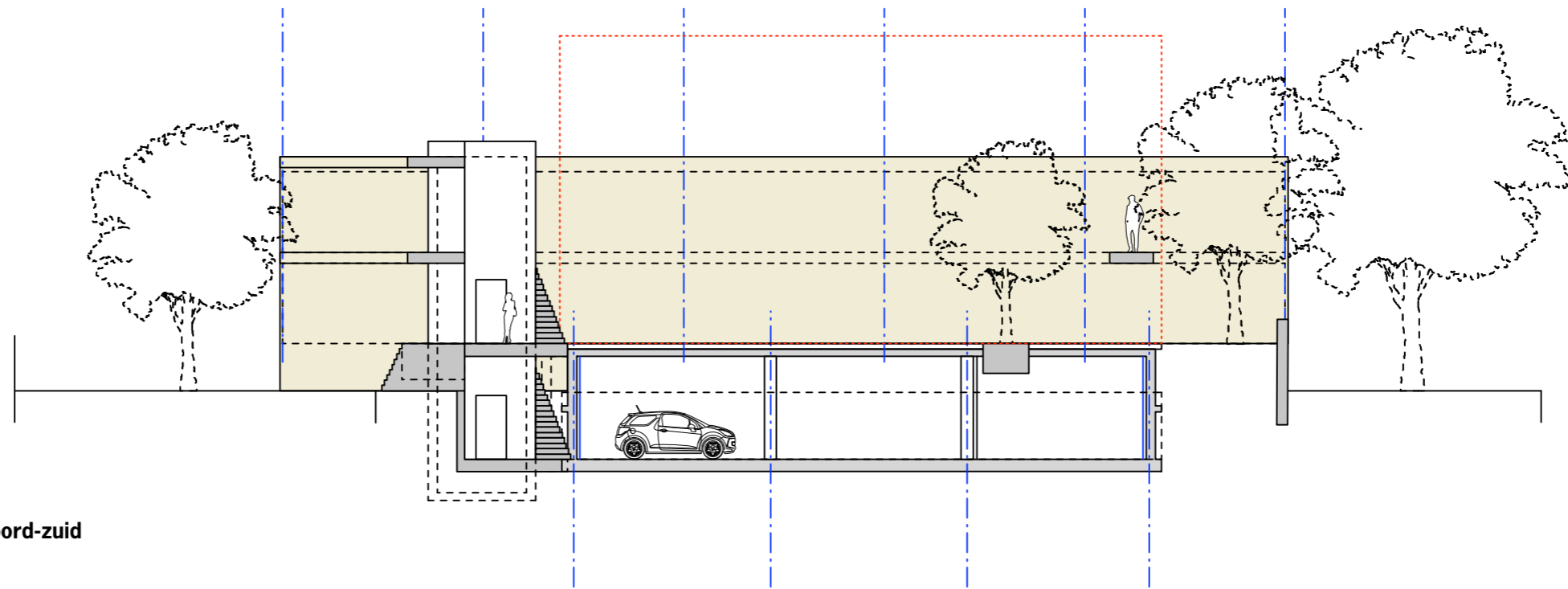
Schaal | 1 | 200
Datum | 05-04-2022 [a]

2123.ST.03.03D

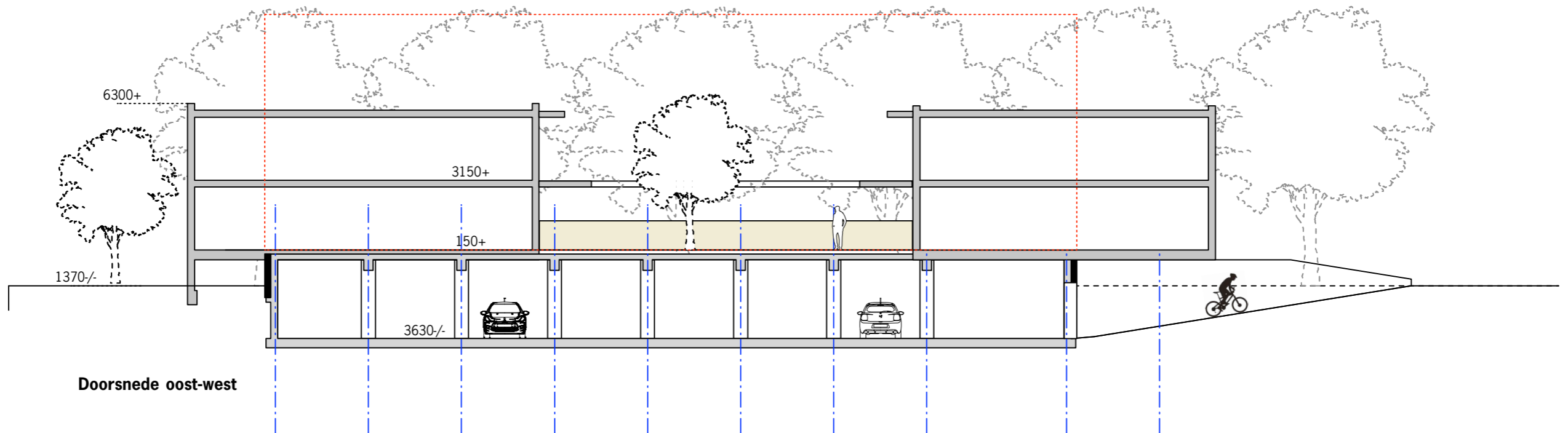
10270+ (bestaand)

5080+ 1e verdieping

peil kpn centrale



Doorsnede noord-zuid



Doorsnede oost-west

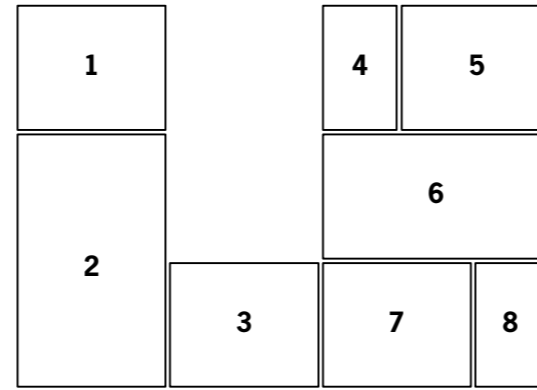


Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
Opdrachtgever | [Redacted]

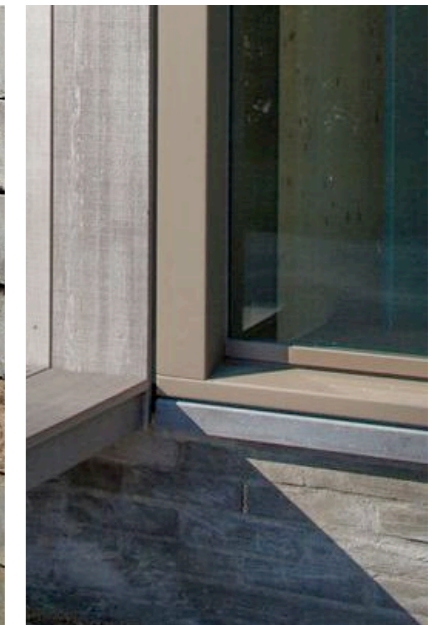
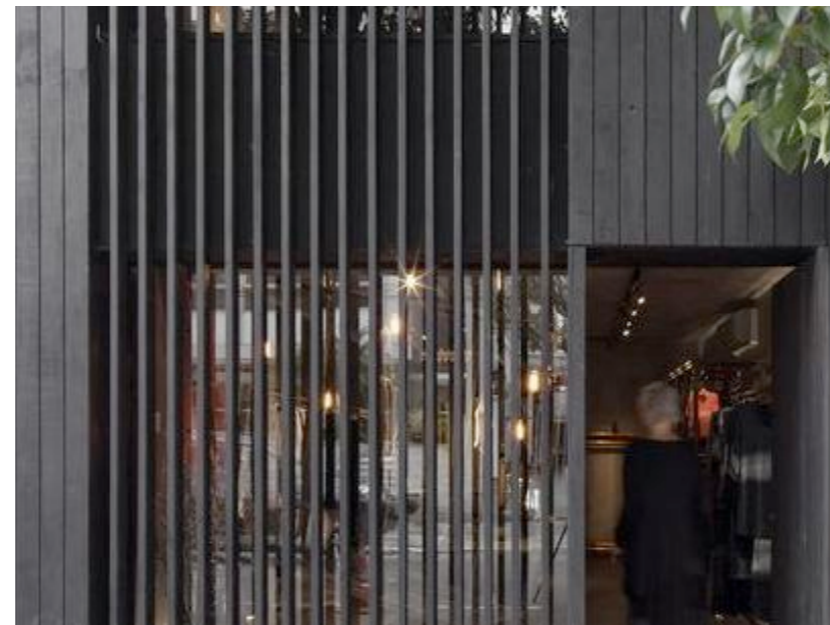
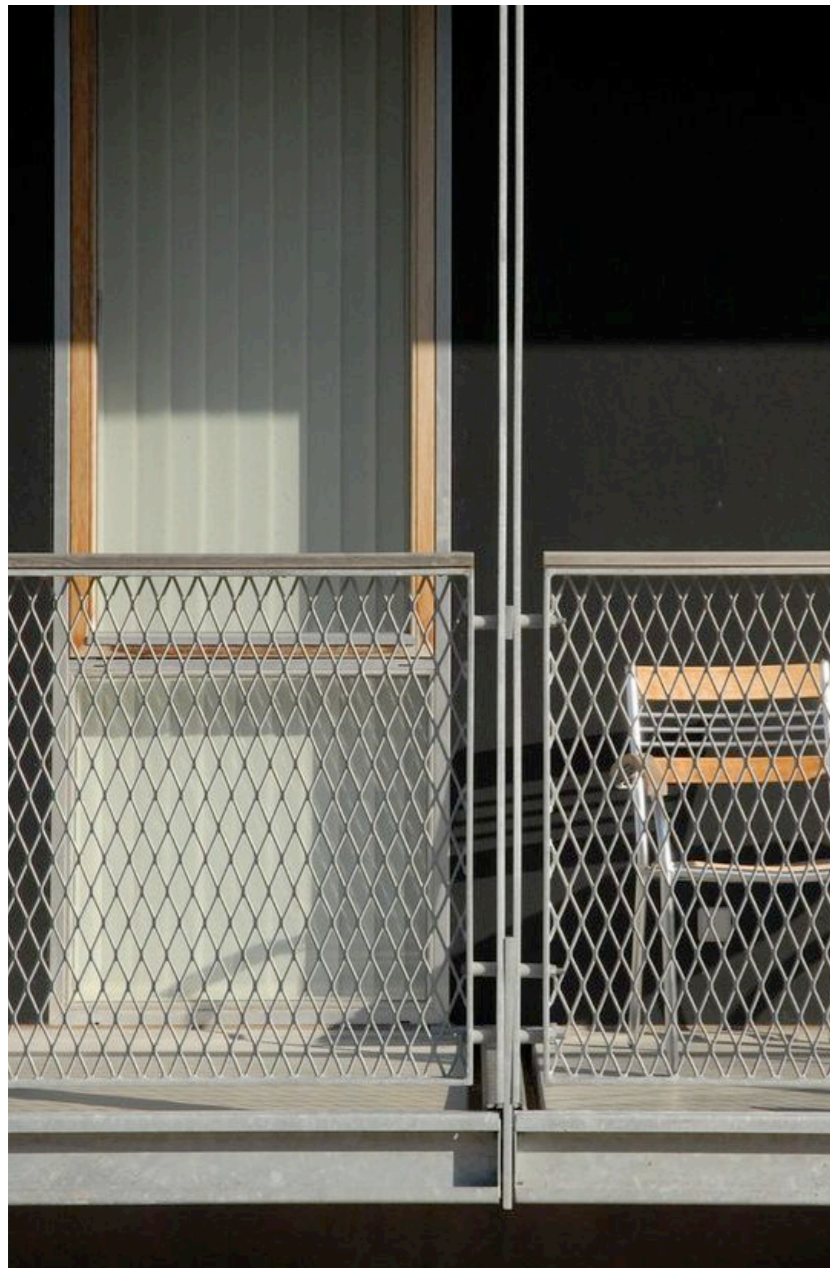
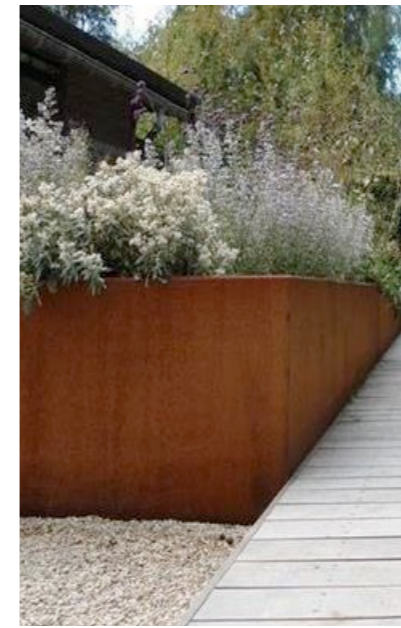
Fase | tekening | STUDIE | doorsneden | Variant D
Bestandsnaam | 2123 Basisbestand 03.vwx

Schaal | 1 | 200
Datum | 05-04-2022 [a]

2123.ST.05.01D



1. Gelamineerd naaldhout constructie (galerijen, balkons en luifel entree)
2. Stalen hekwerk met fijne gaasvulling (galerijhekken / balkonhekken)
3. Houten lamellen (trappenhuis)
4. Plantenbakken als erfafscheiding (terrassen daktuin)
5. Voorvergrijsd verduurzaamd naaldhout (gevels binnenzijde hof)
6. Gebeitst verduurzaamd naaldhout - ruw bezaagd (gevels buitenzijde hof)
7. Baksteen metselwerk met ruimte voor insecten (plint parkeerdek)
8. Geschilderde houten kozijnen (gevelopeningen)





Project | Woningbouw Prunuslaan 25 Dordrecht
 Opdrachtgever | [Redacted]

Fase | tekening | STUDIE | referentiebeelden Botterhof Ridderkerk
 Bestandsnaam | 2123 afbeeldingen 01.vwx

Schaal | Datum | 04-03-2022 [a]

2123.ST.10.02

