

Agendablad Portefeuilleoverleg (PO) wethouder Burggraaf

Markten & Wijkeconomie	Levendige Binnenstad		Eneco / Stedin / BNG / Evides / ROM-D
Evenementen	Toerisme		GR Drechtsteden / GR Gevudo (HVC)
Financiën / P&C cyclus	Herontwikkeling Spuiboulevard		Vastgoed
Dienstverlening (in ICT) & Huisvesting	Projecten		Deelnemingen / Havenbedrijf Rotterdam
Omgevingswet & Bestuurlijke Vernieuwing	Wegschap Tunnel Dordtse Kil	x	Ruimtelijke Ordening
Grondbedrijf	Subsidies		Bouwplanoverleg
Opgave Slimme Stad	St. Adm. Kantoor Breedband		Spoorzone

AGENDERING

Datum PO	30 mei 2022
Redacteur / telefoonnummer	
Onderwerp	Wijziging bestemmingsplan Prunuslaan 25 t.b.v. realiseren 16 woningen
Bijlagen	1) PDF met uitwerking van het plan door ADK-architecten (variant D) 2) Verslag van de besloten welstandscommissie
Genodigden	
Status (ter bespreking / instemmen)	Instemmen met notitie
Benodigde tijd	5 -10 minuten

PROCES

Opdrachtgever	
Eerdere behandeling (datum/resultaat)	n.v.t.
Afgestemd met (bijv. portefeuilledirecteur/clustermanager/afd. etc)	Zie notitie
Verdere procedure	Zie notitie
Externe communicatie	n.v.t.

TOELICHTING

Onderwerp **Wijziging bestemmingsplan Prunuslaan 25 t.b.v. realiseren 16 woningen**

Samenvatting

Een initiatiefnemer wil in het oude KPN-gebouw in Dubbeldam aan de Prunuslaan 25 een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de vorm van een hofje met 16 appartementen realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Bijna alle vakdisciplines, behalve verkeer, zijn akkoord.

Gevraagde beslissing

Akkoord te gaan het met voorstel het proces voor bestemmingsplanwijziging in te gaan voor het realiseren van 16 extra woningen bij Prunuslaan 25 te Dubbeldam.

Locatie en eigendomssituatie

In Dubbeldam ligt tussen de Kromme Zandweg, Prunuslaan en Rechte Zandweg in, omsloten door woningen, de oude wijkcentrale van KPN. KPN heeft deze centrale niet meer in gebruik en de locatie is verkocht aan projectontwikkelaar Holtenburg Capital BV. Er ligt nog wel een opstalrecht nutsvoorzieningen op een klein gedeelte van perceel. De locatie wordt ontsloten via de Prunuslaan.



Locatie aanduiding

Plan Omschrijving

Het plan bestaat uit een voorstel voor een kleinschalige woningbouw ont-

wikkeling met 16 woningen realiseren in de vorm van 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. Alle woningen zijn 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 bergingen. De parkeerplaatsen en bergingen zijn grotendeels in de kelder ondergebracht.

In het plan kunnen bestaande bomen aan de westzijde worden gehandhaafd. Door de positionering richting oosten komt hiermee de hoek van het gebouw in het zicht vanaf de openbare weg. In het plan 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 tussen beide bouwblokken in. In beide modellen is erin voorzien dat de lift met een auto bereikbaar is, zodat bewoners of gasten hier afgezet kunnen worden.

Samenvattend:

- 16 appartementen tussen de 80 en 100 m²
- 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

Doelgroep: Woongroep - SLOW

De huidige eigenaar/ontwikkelaar van het perceel heeft contacten met de waarschijnlijke eindgebruiker Initiatiefgroep SLOW (samen leuk oud worden). Deze groep gericht op 55-plussers wil in Dordrecht een kleinschalig woonproject realiseren met levensloopbestendige (koop)appartementen en gemeenschappelijke ruimtes en tuin. Zij willen zich actief inzetten voor een prettige leefomgeving voor henzelf, elkaar én de buurt waarin ze wonen.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie kent de bestemming bedrijf met specifieke aanduiding nutsvoorziening, maar om de nieuwe functie goed te organiseren moet de bestemming gewijzigd worden naar 'wonen'. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Vanuit plan juridisch oogpunt is dit goed denkbaar op deze locatie; het draagt ook bij aan de verdichtingsopgave en voorkomt dat er bij vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk overlast in de omgeving ontstaat. Goed om te benoemen is dat de hoogte in het bestemmingsplan momenteel 6 meter is terwijl het huidige pand veel hoger is. De vernoemde 6 meter in het bestemmingsplan is een fout en de huidige hoogte is de maximaal toegestane hoogte.

Stedenbouw en Welstand

Het plan is reeds afgestemd met Stedenbouw. Stedenbouw is positief over de opzet van het schetsplan en kijkt uit naar de verdere uitwerking. Het plan is ook besproken in een besloten vergadering (de buurt is nog niet op de hoogte) van de Welstandscommissie.

Verkeer

Het plan bevat 16 appartementen en 24 parkeerplaatsen. Volgens de recent vastgestelde parkeernormen voor nieuwe projecten moeten voor deze 16 woningen 30 auto parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

(Var 16 app: 2 app zijn 80m² en 14 >90m² betekent

2 x 1,8 pp/app= 3,6 pp

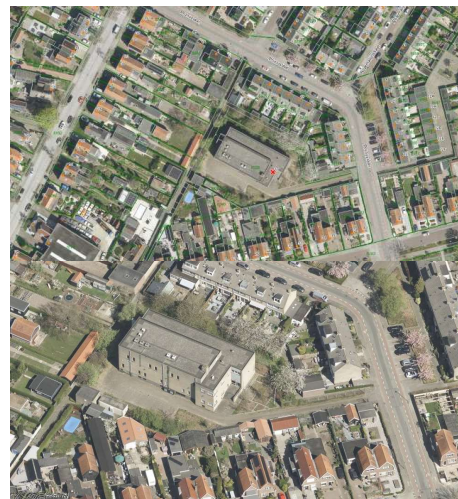
14 x 2 pp/app= 28 pp

Subtotaal 31,6 pp

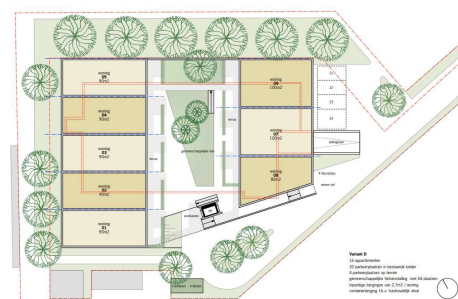
Reductie fiets is 5%= 1,58 pp

Totaal 30,02 pp=30 pp)

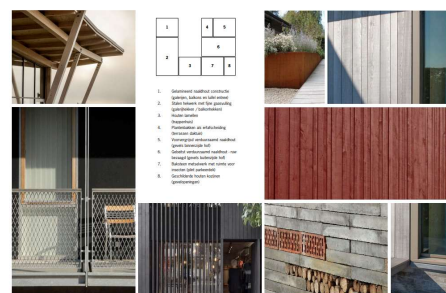
Het plan voldoet dus **niet** aan de huidige parkeernormen; er komen 6 parkeerplaatsen te kort.



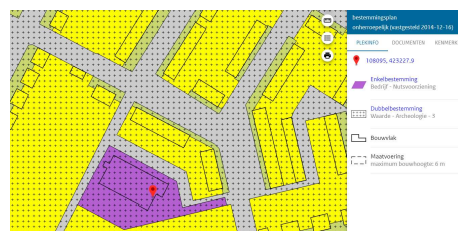
Luchtfoto's huidige situatie



Voorgestelde nieuwe situatie plattegronden



Referentiebeelden materiaalgebruik



Bestemmingsplan

Mogelijkheden afwijken van de parkeernorm

De initiatiefnemer stelt dat, gezien dit een woonvorm voor ouderen wordt er minder parkeerplaatsen nodig zouden zijn en men uit de voeten zou kunnen met een MAAS-concept. Als gemeente Dordrecht staan wij eventueel open voor een afwijking van de norm. De initiatiefnemer dient dan met een voorstel te komen. In de beleidsregels is het zo verwoord:

Indien bij een nieuwbouwproject wordt ingezet op toepassing van MAAS-concepten, waarvan de effecten op de parkeerbehoefte zijn onderbouwd in een bij de omgevingsvergunningaanvraag ingediende en door het college goedgekeurde notitie en welke concepten zijn gebaseerd op een verplichte deelname door alle toekomstige bewoners/gebruikers, kan het college besluiten een reductiefactor toe te passen op de in het tweede lid van dit artikel bepaalde parkeernormen.

Status eind mei 2022: We hebben nog geen uitgewerkt concept hiervoor ontvangen. Dus vooralsnog ligt er een negatief advies vanuit verkeer. Tevens dient er aandacht te zijn voor de ontsluiting en moet de situatie mogelijk aangepast worden.

Echter, de ontwikkelaar geeft aan dat gezien de huurders nog niet vaststaan het nu ook nog niet mogelijk is om op dit moment het MAAS-concept definitief uitgewerkt te hebben, maar wel vast graag de omgeving en (via de gebiedsmanager) de wethouder mee wil gaan nemen in haar plannen en uiteraard begrijpt dat er pas een definitief akkoord kan komen wanneer ook verkeer akkoord is en hiermee door het college van burgemeester en wethouders eveneens is ingestemd. Onderstaand enkele elementen die de ontwikkelaar later verder wil gaan concretiseren;

- *'Er worden gesprekken gevoerd met een woongroep voor ouderen.*
- *De woongroep heeft aangegeven gebruikt te gaan maken van (elektrische) deelauto's (MAAS-concept).*
- *Er is daarom ingezet op een verlaagde parkeernorm. In plaats van de op basis van de parkeernorm verlangde 30 parkeerplaatsen zijn er 24 aangegeven in het plan. Dit komt neer op 1,5 parkeerplaats per woning; een reductie van 6 parkeerplaatsen.*
- *Auto's worden grotendeels geparkeerd in de bestaande kelderbak; alleen vier parkeerplaatsen voor bezoekers zijn voorzien op maaiveldniveau. Mede hierdoor kan beoogde kwaliteit van het wonen in het gebied (voor bestaande en nieuwe bewoners) worden gewaarborgd.*
- *Genoemde kelder voorziet in een ruime gemeenschappelijke fietsenstalling met laadmogelijkheid, die direct bereikbaar is vanaf de hof. Deze voorziening stimuleert het gebruik van de (elektrische) fiets; je neemt eerder de fiets dan de auto.*
- *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.*
- *Station Stadspolders - en daarbij het grotere Winkelcentrum de Bieshof - is via meerdere routes binnen 6 minuten goed bereikbaar met de fiets.*
- *De bushalte Vissersdijk bevindt zich op 500m afstand en van daaraf is het 8 minuten naar het Station Dordrecht Centraal.*
- *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.'*

Brandweer

Omdat het hier om een binnenterrein gaat is de VRZHZ geconsulteerd. De VRZHZ ziet geen belemmeringen voor de realisatie; De toegangsweg is breed genoeg en voor het gebouw is voldoende opstelruimte en keermogelijkheid. Een brandkraan is aanwezig bij huisnummer 22 in de Prunuslaan. Wel kunnen er bouwkundige maatregelen gevraagd worden i.v.m. inzetdiepte en het parkeren en laden van elektrische in parkeergarage. Hiervoor vroegtijdig overleg starten

Afval

In het plan zit geen inpandige berging in het hoofdvolume, maar wel een containerberging als bijgebouw op eigen terrein. Beleidsmatig kan dit gezien worden als een inpandige berging dus akkoord. Onder bepaalde voorwaarden kan HVC de containers uit de containerruimte halen; daarvoor moet HVC in ieder geval het terrein op kunnen en mogen rijden. Dit is verkeerskundig op deze locatie niet mogelijk; dus zullen de containers naar de straatkant gebracht moeten worden. We zien dat dit meestal

wordt uitbesteed aan het schoonmaakbedrijf dat de gemeenschappelijke ruimten onderhoudt.

Kabels en Leidingen

Vooralsnog geen belemmeringen

Milieu

Vanuit externe veiligheid zijn er vooralsnog geen belemmeringen. Wel dienen nog diverse onderzoeken uitgevoerd te worden naar o.a. geluid, bodem en flora en fauna.

Beheer en wijkmanagement

Staan positief tegenover de verdere uitwerking van deze ontwikkeling.

Verdere procedure:

- Participatie (verantwoordelijkheid initiatiefnemer)
- Anterieure overeenkomst
- Onderzoeken (initiatiefnemer)
- Bestemmingsplanwijziging

Externe. Communicatie:

Vooroverleg met Welstand is geweest (besloten). Overige communicatie met de omgeving is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Relatie andere projecten

n.v.t.

Eerdere behandeling

N.v.t.

Kosten en dekking

De te maken ambtelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de door Grondzaken op te stellen anterieure overeenkomst. Ook de benodigde onderzoeken voor wijziging bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Organisatie

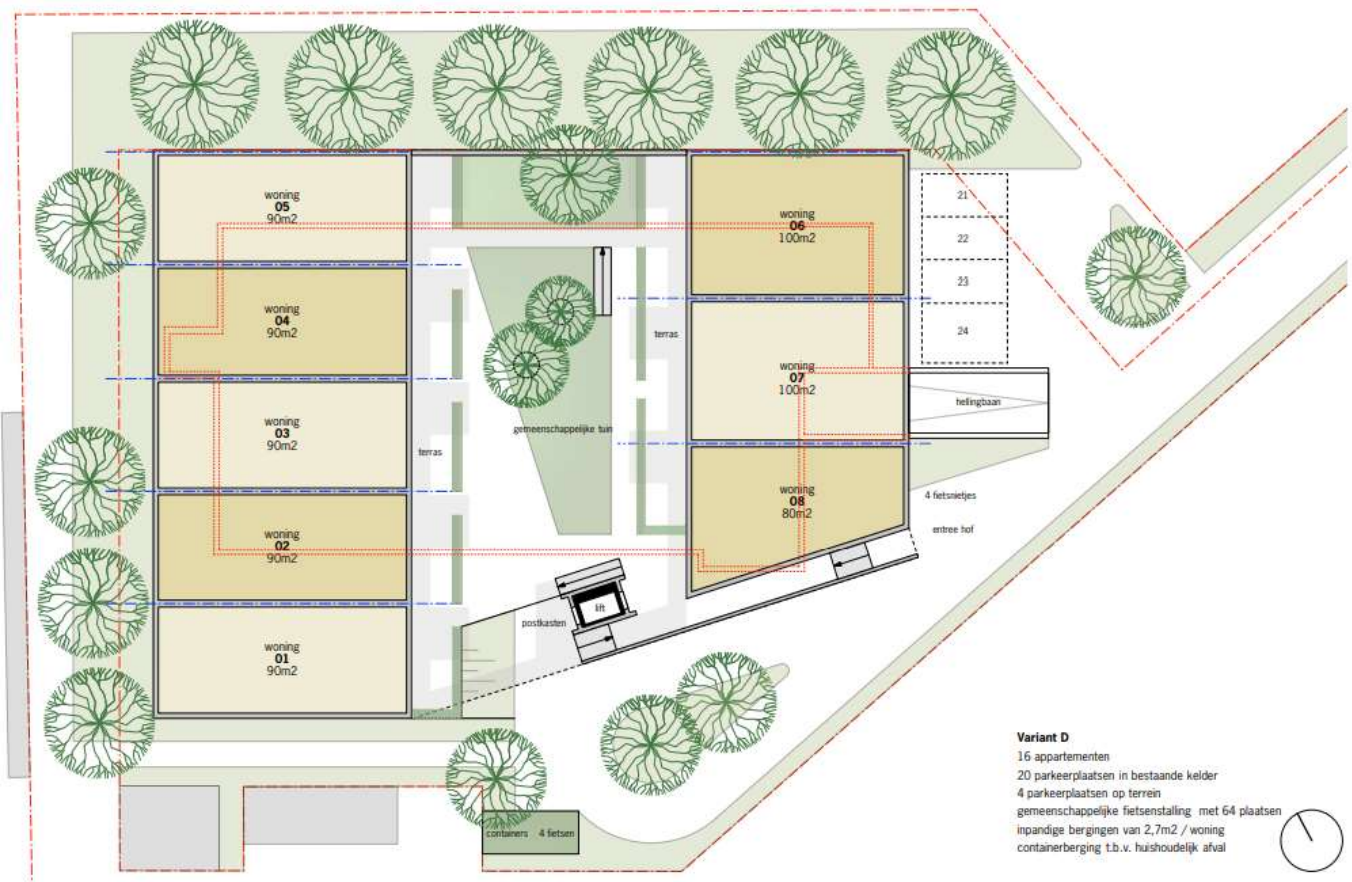
Niet van toepassing

Afgestemd met

- Grondbedrijf juridisch ()
- Stedenbouwkundige ()
- Verkeerskundige ()
- Planjurist ()
- Gebiedsbeheerder ()
- Afval ()
- Milieu ()
- Wijkmanagement ()

Gevraagde beslissing

In te stemmen met principe om hier de bestemming te wijzigen voor de realisatie van 16 woningen en dit proces verder te onderzoeken



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