

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 februari 2023 10:01
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Gegevens bestemmingsplan

Beste [REDACTED], bij deze mijn antwoorden op jouw mail aangaande het bestemmingsplan

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 10 februari 2023 15:34
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Gegevens bestemmingsplan

Beste [REDACTED]

Hierbij de ambities duurzaamheid, de beknopte plantoelichting en de reactie op de voorzet voor de bestemmingsplanwijziging. Als jullie vragen of opmerkingen hebben hoor ik dat graag.

TEKENING BESTEMMINGSPLAN

- De hoogte die het AHN (Algemeen hoogtebestand Nederland) voor het trafohuisje aangeeft is hier ca. 3,60m +MV. Dus dan kom je uit op 4.00m +MV. Trafohuisje en schakelstation hebben verschillende hoogten. **Het bestemmingsplan geeft de hoogte aan vanaf het omliggend maaiveld, in de regels is deze op 4 meter gesteld voor de trafohuisjes, klopt dus.**
 - Voor de hoogte van het hof is de vloer van de bestaande kelderbak ca. 1,7m + MV het uitgangspunt. Ik zou hier daarom voorstellen 2,00m +maaiveld aan te houden. **Zie hierboven, 2 meter is dus goed.**
 -
- Als we jouw DWG over onze tekening leggen zien we dat bouwvlak en plan bijna samenvallen. Ik dacht dat was afgesproken, dat waar niet wordt aangesloten op de erfgrens, er een marge van 0,5m zoutorden aangehouden? **In mijn tekening is dit ook zo:**



- Containerberging en schakelstation in één betimmering opnemen 3.00m +MV.

REGELS BESTEMMINGSPLAN

4.1.d

... berging ter plaatse van aanduiding berging. Prima als hier middels een ander artikel van kan worden afgeweken.

4.3.a

... mits oppervlakte niet toeneemt: de schematisch getekende contantainer/fiestenberging is nog niet getoetst. Het kan zijn dat deze te klein blijkt. Hoe voorkomen we dat we ons 'klem rijden'? **dit kan altijd later nog met een kruimelgeval vergund worden. Stedenbouw moet dan positief adviseren.**

5.2.d

... liftschacht tot maximaal 9m: Voorstel is om dit punt hier te laten vervallen; in 6.c wordt een al overschrijding van 2m van de maximale bouwhoogte voorzien. De liftschacht zal namelijk altijd een uitloop boven het dak hebben, en de beperking van deze uitloop levert vrijwel in elk plan problemen op, omdat het Liftinstituut hier stringente eisen aan stelt.

Deze regels is opgenomen voor het stuk binnentuin waar 2 meter hoogte geldt. In afwijking op de 2 meter mogen er dus loopbruggen, galerijen, transparante schermen, balkons en een liftschacht gemaakt worden, met een maximale hoogte van 9 meter. Dan staat er in 6.c nog een extra afwijking voor de lift, deze mag dus nog 2 meter hoger. Deze maten zijn dus ook allen vanaf het omliggend maaiveld

6.a

... oppervlakte nuts/trafo max. 20m²: De oppervlakte bedraagt nu al ca. 60m². Zie voor hoogte 1e punt bij tekeningen. **Dit is voor nieuwe nutsvoorzieningen, de bestaande trafo is geregeld in de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening.**

6.c

... Zie opmerking bij 5.2.d

7.4.1 moet zijn 7.3.1.

- Is het mogelijk om nadat de vergunning is verleend, middels een bouwplanwijziging, 1 woning te transformeren tot gemeenschappelijke ruimte met logeervoorziening?

Het bestemmingsplan laat dit toe als dit een logeervoorziening is voor familie/vrienden van de bewoners. Bed&breakfast in een aparte ruimte mag niet.

- Er lopen over het terrein allerlei kabeltracees. Deze zijn nog niet volledig in beeld; ook is nog niet precies duidelijk welke in tact blijven. Duidelijk is dat het in ieder geval gaat om belangrijke infrastructuur van KPN. Hiervoor gelden erfdienstbaarheden; op detailniveau zullen er nog afspraken gemaakt worden tussen KPN en Holtburgh. Deze punten kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden t.a.v. de positie van de containerberging/fiestparkeervoorziening. Maar ook op wijze waarop de erfafscheiding wordt uitgevoerd/afgewerkt.

BEKNOPTE PLANTOELICHTING

Project

Holtburgh Capital BV gaat de locatie van een verouderde KPN-centrale in Dubbeldam herontwikkelen tot een kleinschalig hofje met 16 appartementen. De twee tweelaagse bouwblokjes in houtskeletbouw zullen worden gerealiseerd bovenop een te hergebruiken halfverdiepte kelderbak. Het hof en binnengebied eromheen krijgen een groen karakter. De beoogde nieuwe bewoners kiezen voor onderlinge betrokkenheid, sociale cohesie en gemeenschappelijke voorzieningen. De woninggrootte zal variëren van 72 tot 114m². Een kwaliteitsimpuls in een ontoegankelijk binnengebied, op steenworp afstand van het centrum van Dubbeldam.

Context

De bouwlocatie bevindt zich op een besloten binnenterrein tussen de Prunuslaan, de Kromme en de Rechte Zandweg. De verouderde wijkcentrale zal rond de zomer van 2023 zijn functie verliezen. Door technologische ontwikkelingen kan nu met een veel kleiner gebouw worden volstaan. De centrale is hoog en gesloten en voegt zich moeilijk in de context. Het terrein is nu afgesloten middels een hek. Rondom het terrein bevinden zich de achtertuinen van de omliggende woningen.

Hoofdopzet plan

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 hiervoor niet geschikt is. Naar aanleiding van de eerste verkenningen en besprekingen met de stedenbouwkundige is er een model

ontwikkeld voor een 2-laags hofje op deze bestaande kelder. De bebouwing van het hofje bestaat uit 2 tegenover elkaar liggende bouwblokken, die samen een eenheid vormen. Tussen de tweelaagse bouwblokken ligt - op de bestaande kelder - een verhoogde gemeenschappelijke binnentuin. Het traditonale hofje wordt herontwikkeld tot een hedendaagse woonvorm, wat is bedoeld voor bewoners die kiezen voor een grotere sociale samenhang. Alle woningen zijn dan ook gericht op de op het zuiden georiënteerde hoftuin 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. De parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zijn grotendeels in de kelder ondergebracht. Het gebied rondom de hofbebouwing krijgt een groen karakter. Bestaande gezonde bomen worden gehandhaafd, nieuwe bomen worden gepoot en de benodigde verhardingen zullen zo veel mogelijk half-verhard worden uitgevoerd.

Architectonische uitstraling

De hof en het omliggende terrein zullen een vriendelijke groene uitstraling krijgen. De uitnodigende hoofdentree rond de trappen en de lift wordt uitgevoerd met ruime trappen en een logische routing. De woonkamers van de appartementen richten zich op de gemeenschappelijke binnenruimte. Ze worden gerealiseerd in houtbouw, in twee blokjes, bovenop de steenachtige verhoogde plint van de parkeergarage. De bovenbouw krijgt een zorgvuldig gedetailleerde en verfijnde houten gevelbekleding. Deze zal deels worden uitgevoerd met voorvergrijsde delen (binnenzijde) en deels in geschilderde houten delen (buitenzijde). De gelamineerde houten onderconstructies van de galerijen en de balkons en de belijning in de gevels zal behandeld worden met een transparante afwerking. Kozijnen worden uitgevoerd in hout en hekwerken worden van gepoedercoat metaal. De hof krijgt plantenbakken en enkele bomen, die worden geplant in verzonken bakken. Voor de plint wordt gedacht aan betonstenen, voorzien van elementen t.b.v. planten, insecten en vogels. Ook in de gevels zullen diverse elementen worden opgenomen ter bevordering van de biodiversiteit.

Ontsluiting

De hof wordt vanuit de Prunuslaan ontsloten, middels de al bestaande inrit en 'oprijlaan'. Aan de straat zal een entreegebaar worden gemaakt middels een poort of twee entree-elementen, die door de architecten zullen worden ontworpen. Vanaf de Prunuslaan is de hoofdentree al zichtbaar. Deze ligt aan de zuidzijde en is ook bereikbaar per auto, zodat mensen kunnen worden afgezet of opgehaald. Alle niveau's zijn bereikbaar middels trappen en een lift. De woningen op het niveau van de hof worden ontsloten over de privé buitenruimte en de woningen op de verdieping middels een rondlopende galerij, waaraan ook de buitenruimten liggen. De oprijlaan wordt ingericht als 30km zone; hij geeft voor fietsen en auto's toegang tot de halfverdiepte parkeergarage. Het gehele binnengebied zal worden ingericht als privé-terrein.

Voorzieningen

De locatie is centraal gelegen in de wijk Dubbeldam op 250m afstand lopen van het Winkelcentrum Damplein. Hier bevinden zich eigenlijk alle noodzakelijke voorzieningen. 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. .

Parkeren

Het parkeren van fietsen en auto's zal zoveel mogelijk plaatst vinden in de kelder. Voor fietsen is een ruime gemeenschappelijke fietsenstalling met laadmogelijkheid voorzien, die direct bereikbaar is vanaf de hof. Dit stimuleert het gebruik van de (elektrische) fiets. In deze kelder zijn nu 30 parkeerplaatsen voor auto's voorzien. Onderzocht wordt op welke wijze het gebruik van elektrische deelauto's kan worden gefaciliteerd en gestimuleerd.

Afval

Huishoudelijk afval dient gescheiden ingezameld te worden in een afgesloten gemeenschappelijke containerberging. Na een verkenning van de mogelijkheden is er voor gekozen een voorziening te maken recht tegenover de hoofdentree van de hof. Het volume kan dan worden toegevoegd aan de 2 al bestaande gebouwtjes (KPN en trafo), zodat een langgerekt eenlaags volume ontstaat, dat kan worden afgekleed met

een houten gevelbekleding. De containers kunnen door bewoners naar de ingang van de oprit worden gereden om te worden geleegd.

NOTITIE AMBITIES DUURZAAMHEID

Bouwbesluit

Het appartementengebouw voldoet minimaal aan de nieuwbouweisen in het Bouwbesluit, inclusief de BENG (eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen) en voldoet daarmee sowieso aan de hoge Nederlandse standaard.

Circulariteit

Uit het door de architecten uitgevoerde onderzoek is gebleken dat het gebouw specifiek is ontworpen voor zijn functie als schakelstation; hierdoor is het niet als geheel herbruikbaar. Maar de halfverdiepte kelderbak kan worden hergebruikt als parkeergarage. Het is de bedoeling dat de gefundeerde kelderbak als geheel behouden blijft en wordt ingezet als basement voor de nieuwbouw. Als het gaat om circulariteit levert dit belangrijke winst op.

Duurzaam materiaalgebruik

Uitgangspunt is de toepassing van duurzame en indien mogelijk circulaire materialen. Het appartementengebouw zal worden opgebouwd uit houtskeletbouwelementen op de kelderbak. De gevels worden uitgevoerd in (verduurzaamd) naaldbout. Hout is een hergroeibaar materiaal dat de stikstof- en CO₂-uitstoot reduceert en daarmee de totale milieu-impact van het gebouw beperkt. Deze reductie zal worden vergroot door de bovenbouw vergaand te prefabriceren (gevelelementen, woningscheidende vloeren en wanden, daken, de onderconstructie van de galerijen en de kozijnen). Het appartementengebouw zal worden geïsoleerd met duurzame isolatiematerialen.

Energie

De oriëntatie van de twee blokjes met appartementen is dusdanig dat er geen raampartijen aan de zuidzijde komen. Om een overmaat aan opwarming in de zomermaanden te voorkomen is waar nodig zonwering voorzien (screens, lamellen, dakoverstekken en balkons). Er zal een TO-juli GTO berekening gemaakt worden. De appartementen worden gasloos uitgevoerd. In verwarming en koeling zal naar verwachting worden voorzien middels warmtepompen met een WTW-unit. De daken worden voorzien van PV-panelen.

Gezondheid

De woningen zullen goed worden geventileerd, zodat een gezond binnenklimaat ontstaat. De zomerzon wordt geweerd door de dakoverstekken en de zonweringen, maar de winterzon kan tot diep in de hof doordringen. Rust, zon en uitzicht op de bomen en de groene hof dragen bij aan de leefkwaliteit binnen de woning. De woningen en de Hof zijn goed toegankelijk en hierdoor in grote mate levensloopbestendig.

Hitte-stress en wateroverlast

De bestaande bomen en het plantsoen rondom blijven in principe behouden (een onderzoek naar de bomen is ingepland). Er zullen extra bomen worden toegevoegd. Door toepassing van houtbouw en grote overstekken wordt hitte stress tegengegaan. Onderzocht wordt of de daken (in combinatie met PV-panelen) kunnen worden voorzien van sedum om het water langer vast te houden. Daarnaast zal een deel van de bestrating halfverharde worden uitgevoerd.

Natuurinclusief

Voor de inrichting van de hof en het omliggende terrein zal een tuin- of landschapsarchitect worden ingeschakeld. De appartementen komen te liggen aan een hof op een verhoogd dek met plantenbakken en enkele bomen. Bij het maken van het plan zal rekening worden gehouden met het bevorderen van de biodiversiteit en het plaatsen van voldoende bomen en struiken. De hof krijgt plantenbakken en enkele bomen, die worden geplant in verzonken bakken. Voor de plint wordt gedacht aan betonstenen,

voorzien van elementen t.b.v. planten, insecten en vogels. Ook in de gevels zullen diverse elementen worden opgenomen ter bevordering van de biodiversiteit. Het ontwerp zal zo mogelijk worden afgestemd op de flora en fauna in de context.

Auto gebruik

De parkeerkelder wordt voorzien van een gemeenschappelijk deel voor fietsparkeren met voorzieningen voor het opladen van de fietsen. Op deze wijze wordt het gebruik van de fiets aantrekkelijk gemaakt. Bij de nog op te richten VVE zal wordt gepleit voor het gebruik van elektrische deelauto's.

Vriendelijke groet, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]