

Toelichting

15e herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25



Gemeente: Dordrecht
Fase: ontwerp
Datum: XXXX

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Prunuslaan 25 te Dubbeldam ligt een wijkcentrale van KPN. Deze centrale zal rond de zomer van 2023 haar functie verliezen en niet meer gebruikt worden. Er ligt een initiatief om op deze locatie een kleinschalig woningbouwproject te realiseren. Hierbij is onderzocht of het bestaande casco van het wijkcentralegebouw behouden kan worden. Een studie toont aan dat hergebruik van het bestaande casco alleen mogelijk is voor de kelder. Deze kan gebruikt worden als parkeerbak. Het gebouw zelf is niet geschikt voor hergebruik.

Het plan is om op de her te gebruiken kelder een nieuw appartementencomplex met 16 woningen te realiseren. Het appartementencomplex zal waarschijnlijk in de vorm van een 2-laags hofje worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen en bergingen worden grotendeels in de her te gebruiken kelder ondergebracht.

In het huidige bestemmingsplan is de voormalige wijkcentrale bestemd als een maatschappelijke nutsvoorziening. Het is daardoor niet mogelijk om op deze locatie woningbouw te realiseren. Daarom is gekozen om voor deze locatie een bestemmingsplanherziening op te stellen zodat woningbouw mogelijk wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Dubbeldam in het midden van het eiland van Dordrecht en wordt begrensd door:

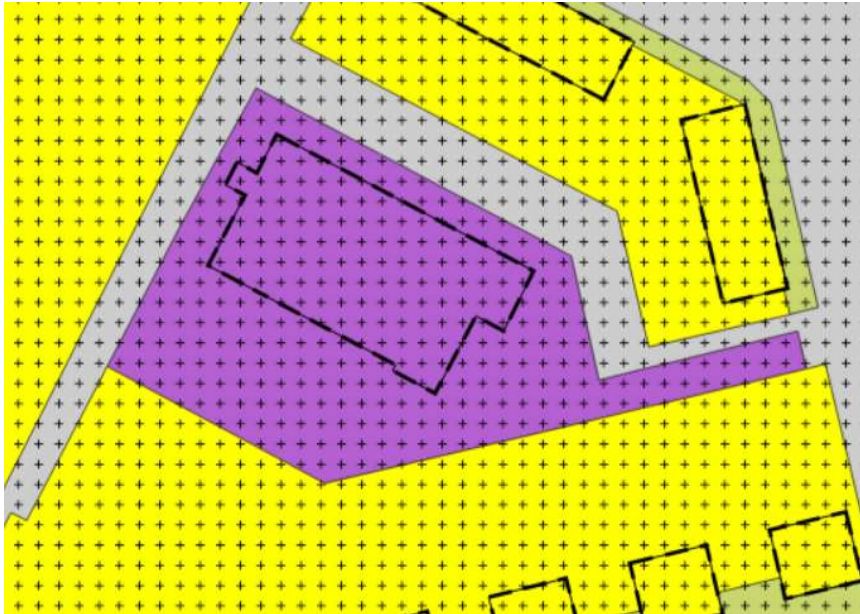
- In het noorden: woningen met tuinen gelegen aan de straat Prunuslaan
- In het oosten: woningen met tuinen gelegen aan de Prunuslaan
- In het zuiden: woningen met tuinen gelegen aan de Kromme Zandweg
- In het westen: woningen met tuinen en bedrijven aan de Rechte Zandweg

[kaartje ligging invoegen]

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan: Dubbeldam, vastgesteld op 16 december 2014. Het plangebied heeft nu grotendeels de bestemming 'Bedrijf - nutsvoorziening'. Een klein gedeelte, met name aan de grens van het plangebied, ligt de bestemming 'Verkeer'. Verder ligt op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3'.

Het bouwvlak waarbinnen mag worden gebouwd volgt de grenzen van de huidige bebouwing. Binnen het bouwvlak mag tot maximaal 6 m hoog gebouwd worden. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 4 m hoog.



Uitsnede bestemmingsplan verbeelding

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 2 het voorliggende plan toegelicht. In hoofdstuk 3 komen het beleid (en algemene regels) van rijk, provincie en gemeente aan de orde.

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan verschillende omgevingsaspecten, zoals archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per aspect zijn de van toepassing zijnde regelgeving en beleid benoemd. Vervolgens zijn de onderzoeken beschreven en conclusies getrokken. Hoofdstuk 5 behelst de juridische planbeschrijving.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het huidige Dubbeldam ontstond op ingepolderd land; de bedijkingen ontstonden in 1560. De dorpskern werd tot 1918 gevormd door een beperkt aantal woningen, een kerk, een kosterij, een school en een gemeentehuis. Deze bebouwing bevond zich in de vorm van lintbebouwing langs de Dubbelsteynlaan, de vroegere Straet Wegh.

Pas na 1945 vond een grote dorpsuitbreiding plaats met woningbouw. Deze toenemende bebouwing moest Dubbeldam meevoeren met de maatschappij, maar vooral beschermen tegen annexatie door Dordrecht.

Na 1960 werd de dorpskern omgebouwd tot centrum en ontstond het Damplein. Op weilanden tussen de lintbebouwing verrezen honderden nieuwe huizen en de meeste sloten langs de wegen werden gedempt. Alhoewel het dorpsverleden nog steeds herkenbaar is, gaven de nieuwbouwontwikkelingen Dubbeldam het karakter van een buitenwijk. Op 1 juli 1970 werd Dubbeldam uiteindelijk als zelfstandige gemeente opgeheven en bij Dordrecht gevoegd.

Dubbeldam ligt tussen de wijken Stadspolders, Sterrenburg en het buitengebied. Door de ontstaansgeschiedenis onderscheidt Dubbeldam zich van andere wijken. De Kromme en Rechte Zandweg, waar het plangebied aan grenst, vormen belangrijke karakteristieke aders in Dubbeldam door de twee-onder-één-kap woningen met fraaie kapvorm en de openheid tussen de woningen. De Welstandsnota bevestigt dat dit karakter van een dorp behouden moet blijven en dient als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling van Dubbeldam.

Het plangebied heeft altijd een bedrijfsfunctie gehad ten behoeve van de KPN wijkcentrale. Om het plangebied heen liggen woningen.

Ten zuidwesten van het plangebied liggen nog enkele bedrijfsfuncties, waaronder een autohandelaar en winkel. Deze behoren bij de dorpskern en het Damplein met verschillende voorzieningen verder ten zuiden van het plangebied.



Uitsnede luchtfoto planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan is om de verouderde KPN-centrale te herontwikkelen tot een kleinschalig hof met 16 appartementen. Er is onderzoek gedaan naar hergebruik van de huidige centrale. Hieruit blijkt dat alleen de halfverdiepte kelder geschikt is voor hergebruik als parkeerbak. Hier bovenop zal een nieuw appartementencomplex gebouwd worden. De woninggrootte zal variëren van 72 tot 114 m².

De nieuwe bebouwing van het hof zal bestaan uit twee tegenover elkaar liggende bouwblokken, die samen een eenheid vormen. Tussen de bouwblokken komt - bovenop de bestaande kelder - een verhoogde gemeenschappelijke semi-openbare binnentuin. **De bouwblokken, binnentuin en oprijlaan zijn privé terrein en worden ingericht als semi-openbaar terrein.**

Een afvalvoorziening is voorzien tegenover de hoofdentree van het hof. Het volume hiervan kan aansluiten bij de te handhaven bouwwerken (KNP en Trafo).

Stedenbouwkundige opzet

Het terrein van de KPN-centrale ligt zelf aan de Prunuslaan, maar grenst aan de lintbebouwing van de karakteristieke straten de Kromme Zandweg en Rechte Zandweg. Deze lintbebouwing kent typische huizen en een open bebouwing. De hoofdopzet van het plan bestaat uit 2 tegenover elkaar gelegen complexen die samen een eenheid vormen.

Samen met de initiatiefnemer is gezocht naar een plan dat aansluit bij de historische en open bebouwing. De woningen zullen zich concentreren op de binnentuin, waardoor het zich op omliggende woningen wordt beperkt. Aan de buitenzijde van het hof zullen zich de slaapkamers bevinden. Rondom het terrein bevinden zich de achtertuinen van omliggende woningen.

Het hof zal een traditionele uitstraling krijgen, maar ook aansluiten bij hedendaagse woonvormen. Het terrein rondom het hof krijgt een groen karakter, dat zal aansluiten bij de tuinen en lintbebouwing van omliggende woningen.

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Prunuslaan en heeft een bestaande ontsluiting op deze weg. Het nieuwe hof zal ook gebruik maken van deze bestaande ontsluiting. De entree zal worden ingericht voor auto's, fietsers en voetgangers.

Het parkeren van auto's en fietsen zal zoveel mogelijk plaatsvinden in de verdiepte kelder. Op maaiveld zullen nog enkele parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de parkeernorm te voldoen. In totaal worden 20 parkeerplaatsen voorzien in het plan, wat aansluit bij de parkeernorm. Voor dit plangebied is onderzocht of ruimte voor gebruik van deelfietsen en deelauto's mogelijk is.