

Commissievragen bestemmingsplan Prunuslaan 25

Eerste reactie college op politieke vragen

- **VSP: Wat vindt de commissie ervan hoe het participatieproces is verlopen?**

Participatieproces

Voordat de ontwikkelaar en de architect naar de buurt zijn gegaan om een schetsontwerp te presenteren is het plan al voorgelegd aan de adviserende ambtenaren van stedenbouw, verkeer en planjuridische zaken. De ontwikkelaar heeft gevraagd of er vanuit de gemeente voldoende draagvlak was om mee te werken aan het plan voor een appartementencomplex op de Prunuslaan. Daarop is onder voorwaarden positief geadviseerd.

Planconcept

- *Als eerste is een model ontwikkeld gebaseerd op het bestaande gebouwde volume: een appartementengebouw bestaande uit drie lagen, gebouwd op de bestaande kelder, dat zich naar alle kanten toe op de omgeving richt o.a. met balkons. Deze variant is verworpen, omdat deze als niet passend in de context werd beoordeeld (te hoog, niet passend qua typologie en te nadelig als het gaat om de privacy van de omwonenden).*
- *Vervolgens is een 2-laags woongebouw ontwikkeld, dat zich richt op de gemeenschappelijke hof (tuin), zodat het zicht zich zo min mogelijk richt op de omliggende woningen.*
- *De bebouwing van het hofje bestaat uit 2 tegenover elkaar liggende bouwblokken, die samen een eenheid vormen. De oriëntatie van de hof is zodanig gekozen, dat hij gunstig ligt op de zon en er zo min mogelijk inkijk op omliggende privéterreinen ontstaat.*
- *Er is geschoven met de volumes, totdat er een optimum ontstond, als het gaat om de stedenbouwkundige inpassing, de aansluitingen op erfgrenzen van omwonenden en hun privacy.*
- *Gekozen is voor houtbouw met houten gevels, zodat een duurzame en zo vriendelijk mogelijke uitstraling ontstaat.*
- *Het behoud van zoveel mogelijk bomen is steeds het uitgangspunt geweest.*
- *De woonkamers zijn aan de binnenzijde van de hof gelegd, zodat deze zijn gericht op de hof, terwijl slaapkamers juist aan de buitenzijde van de bouwblokken liggen.*
- *Aan de noord- en zuidzijde zijn slechts beperkt ramen gemaakt. De ramen in deze gevels worden voorzien van lamellen, die het doorzicht beperken. Enkele ramen zijn uitgevoerd als erker, waardoor ze niet uitkijken op de tuinen van de omwonenden.*
- *De overstekende galerij aan de noordzijde is teruggelegd en hier zijn ook bomen en een plantenperk geplaatst, zodat er voldoende 'afstand' wordt gecreëerd.*
- *De lift is een kwartslag gedraaid, waardoor er meer transparantie ontstaat (noord - zuid).*
- *De deur voor de berging voor de afvalcontainers is verplaatst naar het appartementencomplex zodat deze zo min mogelijk hinder zal geven.*
- *Onderzocht zal worden hoe de erfgrens met de woningen aan de Kromme Zandweg een groene uitstraling kan krijgen, tzt krijgen omwonenden een uitnodiging om hierover mee te denken als het groenplan uitgewerkt gaat worden.*
- *Het binnenterrein zal privéterrein worden, waardoor het minder logisch is dat parkeerders voor het Damplein diagonaal door het binnengebied zullen gaan lopen.*

Participatie

1. Buurtinformatiebijeenkomst

Nadat in de eerste helft van 2022 het schetsontwerp voor de projectlocatie intern en middels ambtelijk vooroverleg in concept is bepaald, is er op 24 juni 2022 een buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd op de Prunuslaan 25. Deze werd goed bezocht door ca 70 omwonenden. De ontwikkelaar had gezorgd voor een grote tent, catering en drie rondes presentaties door de architect. De presentaties werden goed ontvangen.

Op 24 juni 2022 ging ook de projectsite in de lucht (www.bloesem-hof.nl) en werden visitekaartjes uitgedeeld met deze website (en de mogelijkheid om zich daar als belangstellende aan te melden om zodoende via nieuwsbrieven op de hoogte te blijven) en de uitnodiging om via het info@holtburgh.nl adres reeds ideeën, zorgen, kritiek met Holtburgh te delen zodat hier tijdens de uitwerking van de plannen waar mogelijk rekening mee gehouden kan worden.

Na de buurtbijeenkomst heeft de ontwikkelaar 5 e-mail reacties ontvangen, waarvan 2 slechts om te melden dat men de plannen erg mooi vond. De overige drie reacties waren kritisch. Met deze bewoners (zie bijgevoegd verslag) zijn keukentafelgesprekken gevoerd om enerzijds zorgen weg te nemen en anderzijds waar mogelijk nog aanpassingen te doen aan het ontwerp om eventuele bezwaren zoveel als mogelijk weg te nemen. Dat is tijdens de gesprekken goed gelukt.

2. Nieuwsbrieven

Na de bijeenkomst van 24 juni 2022 en feitelijk gedurende de tweede helft 2022 en eerste helft 2023 hebben zich ca 200 personen als belangstellende via de Bloesemhof projectsite gemeld. Dat zijn niet alleen belangstellenden voor de appartementen maar ook omwonenden. Holtburgh heeft het afgelopen jaar 3 nieuwsbrieven met updates verzonden. De omwonenden hebben gevraagd om de tekeningen via de projectsite beschikbaar te stellen. Wij hebben dat tot na positief welstandsadvies en definitieve instemming van de gemeente willen afwachten. Wat ons betreft kunnen we de tekenset op korte termijn via de projectsite met de belangstellenden gaan delen. Dit is thans op niveau goedgekeurd Voorlopig Ontwerp.

3. Volgende buurtconsultatie

Wij hebben reeds met de omgeving gecommuniceerd dat wij in het najaar 2023 een 2^e buurtinformatiebijeenkomst gaan organiseren. Dat is ruim voor het vaststellen van het Definitief Ontwerp. Doel daarvan is enerzijds zoveel mogelijk enthousiasme en draagvlak te verkrijgen voor de plannen en anderzijds om opnieuw de omgeving uit te nodigen voor keukentafelgesprekken voordat we de omgevingsvergunning gaan indienen. Daarmee proberen we dan bezwaren en Raad van State te voorkomen.

Overigens loopt de communicatie met de omgeving sowieso gewoon door. Wij worden regelmatig gebeld en gemaïld op ons kantoor en altijd wordt er gereageerd. Vaak per telefoon en soms ook door uitnodiging voor een persoonlijk gesprek. Zo ook met een groep bewoners van de Prunuslaan op 26 juli jl. en voor een vervolgesprek op 27 september. Holtburgh blijft de omgeving zoveel als mogelijk

informereren maar stelt wel vast dat af en toe bewoners zich melden met de kritiek dat ze niet op de hoogte zijn maar dan tevens zich ook niet via de projectsite gemeld hebben voor de nieuwsbrief.

- **BVD: In hoeverre wordt er voldoende gedaan met de inspraakreacties?**

De inspraakreacties en zienswijzen zijn in een vroeg stadium aan de ontwikkelaar voorgelegd, hierboven staat welke aanpassingen er aan het plan zijn gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden.

- **CDA: Wat vinden we van de voorgenomen hoogte, de massiviteit van het plan en de vervuiling?**

Het plan is in lijn met beleid;

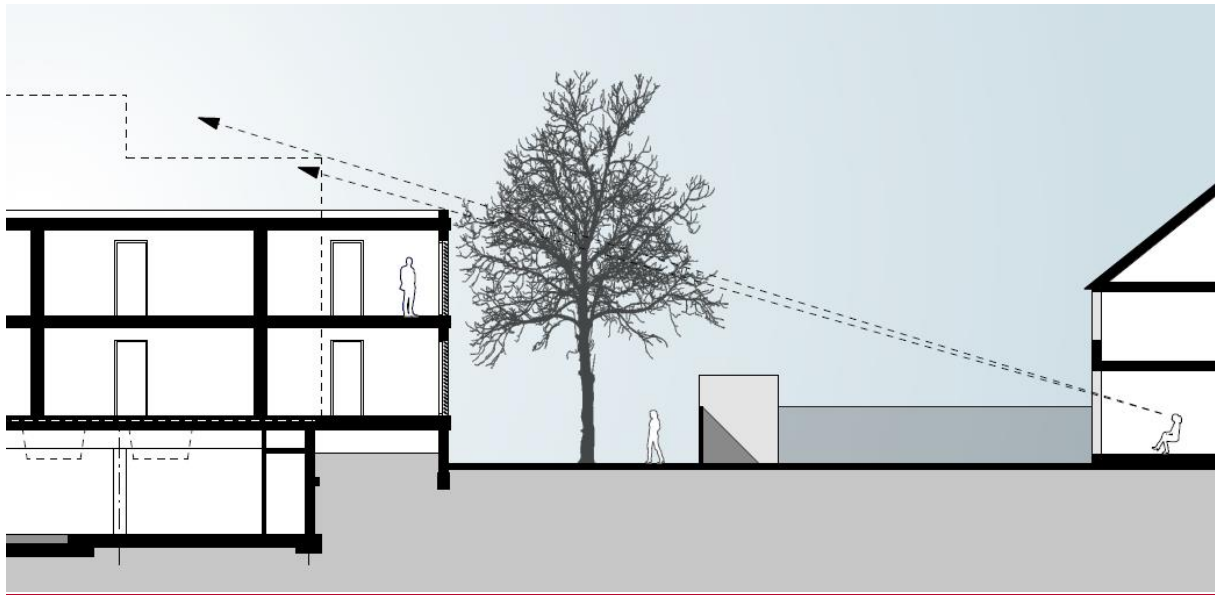
In april 2021 is de Omgevingsvisie vastgesteld, Met de omgevingsvisie wil de gemeente de groeiopgaven, zoals vastgesteld in het coalitieakkoord verwezenlijken. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om met 10.000 woningen en 4.000 arbeidsplaatsen te groeien. Per gebied zijn het benodigde aantal nieuwe woningen en arbeidsplaatsen bepaald om zo met 10.000 woningen te groeien. Voor Dubbeldam zijn 250 nieuwe woningen beoogd. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep.

Ook in de regionale woonvisie "Goed wonen in Dordrecht" staat een paragraaf over de 'empty-nester'. Dit zijn alleenstaande en stellen, veelal in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar. Ongeveer 2/3 van deze groep woont in een eengezinswoning. Zij zijn relatief vaak op zoek naar een appartement, bij voorkeur in dezelfde woonomgeving als waarin ze al wonen. Met dit plan creëren we een geschikt woningaanbod voor empty-nesters die geneigd zijn door te stromen.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningbouw op een binnenstedelijke locatie te realiseren. Het draagt daarmee bij aan de groeiopgave die is bepaald in de omgevings- en woonvisie.

Het plan sluit aan op de omgeving;

Samen met de initiatiefnemer is gezocht naar een plan dat aansluit bij de kleinschaligheid van de omliggende bebouwing en de privacy-situatie binnen het bouwblok. De nieuwbouw zal bestaan uit twee tegen over elkaar liggende blokken met appartementen waarvan de woningen zich zullen richten op een gemeenschappelijke tuin die wordt gerealiseerd tussen de blokken. De woninggrootte zal variëren van 72 tot 120 m². Het bestaande, te slopen, KPN gebouw is ten opzichte van het omliggend maaiveld 11,80 meter hoog, het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal 9 meter toe, het bouwplan wordt 8,40 meter hoog. De omliggende woningen hebben in het bestemmingsplan een maximale hoogtemaat van 10 meter. Hoewel de nieuwe bebouwing op sommige plekken dicht bij de perceelsgrens wordt gerealiseerd dan het huidige gebouw, lijkt deze vanuit de omliggende woningen niet meer impact te hebben op het beeld omdat het lager is en daardoor niet meer zichtbaar dan het huidige pand (zie afbeelding).



De wijk Dubbeldam bestaat voornamelijk uit grondgebonden ééngesinswoningen met een kap, de aanwezige appartementencomplexen zijn vrijwel altijd met een plat dak waarbij de hoogte varieert van 12 tot 21 meter. Deze ontwikkeling is daarom geen uitzondering en is passend binnen het karakter van de specifieke plek en Dubbeldam als geheel.

Vervuiling

- Bodem:

In het bodemonderzoek, bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, wordt de verwijderde ondergrondse tank genoemd. De ligging van de tank was dus bekend tijdens het onderzoek. Er zijn ook op deze locatie bodemonsters genomen waarbij geen of nauwelijks afwijkende waarden zijn gevonden.

- Container:

Een woonfunctie gelegen in een woongebouw heeft een gemeenschappelijke opslagruimte voor het plaatsen van containers voor huishoudelijk afval. Dit geldt niet indien de woonfunctie beschikt over een rechtstreeks vanaf het aansluitende terrein bereikbare bergruimte en de afmetingen van de bergruimte, de loopafstand en het hoogteverschil tussen een toegang van de woonfunctie en een toegang van die bergruimte geen beletsel vormen voor het gescheiden kunnen opslaan van huishoudelijk afval.

De containerruimte realiseren in het gebouw is ongewenst vanwege het hoogteverschil, de kelderruimte ligt ca 2 meter onder maaiveld, het is derhalve ondoenlijk om de containers over de autohelling naar boven te krijgen.

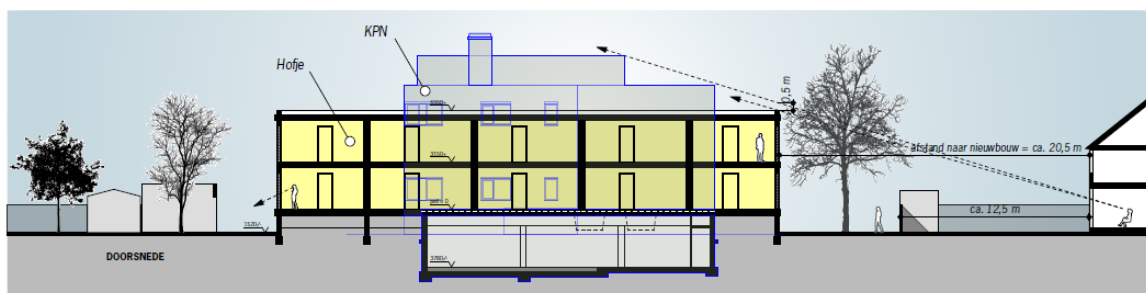
De door de reclamant voorgestelde alternatieve locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. De containerruimte ligt nu in lijn met de reeds aanwezige trafo's. In de gevel ter plaatse van de voorgestelde locatie bevinden zich een aantal ramen. Bovendien is de afstand van de entree van het nieuwe gebouw tot de containerruimte vele malen groter.

De containerruimte zal plaats bieden aan 4 gezamenlijke (Rest, gft, papier en plastic) rolcontainers. Deze zijn afgesloten. De berging zelf is gesloten en de deur zit zover als mogelijk van de achtertuinen vandaan, aan de zijde van de appartementen. De verwachting is dan ook niet dat hier overlast zal zijn van geur en ongedierte.

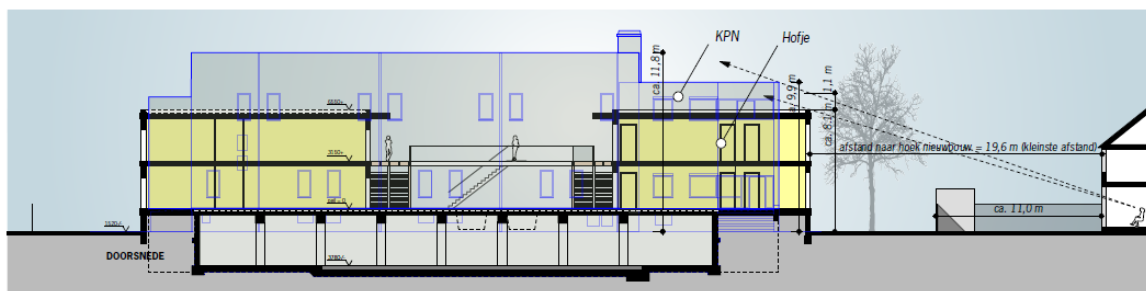
- GL: Is de beantwoording van de zienswijzen afdoende?
- SP: Is het bouwplan passend in het gebied of zijn er alternatieve plannen?

Vanuit duurzaamheid heeft de gemeente sterk de voorkeur om de bestaande fundering en de bestaande vloer van de eerste verdieping te hergebruiken. Het realiseren van een appartementencomplex op deze fundering lijkt een logische keuze, er zijn alleen voor de overbouwingen nieuwe heipalen nodig terwijl de kelder kan worden gebruikt voor parkeren van de (deel)auto's en fietsen. Ook biedt dit complex een goede kans voor een zogenaamd "Knarrenhof", een woonvorm waarvoor de VSP en het CDA in oktober 2022 een initiatiefvoorstel is ingediend.

Ten aanzien van de hoogte: Reclamanten gaan er ten onrecht van uit dat het KPN gebouw op de perspectief tekeningen te laag is aangegeven, de doorsnede laat zien dat dit niet het geval is:



doorsnede 27-09-2023 [bestaand + nieuw]



doorsnede 27-09-2023 [bestaand + nieuw]

Uit deze doorsnede blijkt dat het nieuwe gebouw ca 8.10 meter hoog wordt, het bestemmingsplan geeft dan ook een maximale hoogte van 9 meter aan.

Beantwoording technische vragen

- **Pvvd:** Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere zienswijzen ingediend. Volgens de insprekers zijn (een aantal) zienswijzen ook tijdens de keukentafelgesprekken naar voren gebracht, maar is hieraan onvoldoende of niet tegemoet gekomen. Kan het college dit verschil in inzicht verklaren?

Bij vraag 1 van de VSP is uitgebreid ingegaan op het participatieproces en heeft de ontwikkelaar ook aangegeven welke wijzigingen in het plan zijn opgenomen naar aanleiding van in eerste instantie de stedenbouwkundige van de gemeente en in tweede instantie de opmerkingen van de bewoners. Er kon niet aan alle zienswijze tegemoet gekomen worden vanwege de technische haalbaarheid (locatie van de berging), het bouwbesluit (daglichttoetreding) of de financiële haalbaarheid (hoogte van het complex; het plan in hoogte aanpassen naar 5 meter betekent 8 appartementen minder).

- **Pvvd: Heeft het college bij een aantal zienswijzen aan de initiatiefnemer verzocht de haalbaarheid hiervan te onderzoeken?**

Er is samen met de stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar naar de zienswijze gekeken, de aangedragen bezwaren waren niet nieuw. Het plan is op een aantal punten aangepast, zie hierboven.