

Vragen

Van: Boogaard, JH (André) <JH.Boogaard@dordrecht.nl>

Verzonden: donderdag 14 november 2024 17:04

Aan: SecretariaatBurggraaf <secretariaatburggraaf@dordrecht.nl>; **CC:** Secretariaatvanderkruijff <secretariaatvanderkruijff@dordrecht.nl>

Onderwerp: Technische vragen Dubbelmonde

Goedemiddag,

Bij het werkbezoek aan Dubbelmonde van enkele weken geleden, heeft een bewoner [deze brief](#) meegegeven tbv de gemeenteraad.

De Agendacommissie heeft besloten de brief aan te houden in afwachting van de beantwoording van de volgende technische vragen, gesteld door de heer Bootsman van GroenLinks:

1. Er wordt aangegeven in deze brief dat de serviceflat nog lang niet is afgeschreven en dat er zelfs laatst een nieuw dak en nieuwe liften zijn geplaatst. In hoeverre klopt dit?
2. In de verdere ontwikkeling van dit plan, hoe garanderen we de circulariteit en duurzaamheid?

Kunnen jullie deze svp (laten) beantwoorden en de antwoorden toesturen aan raadsgriffie@dordrecht.nl?

Reactie

1. We hebben PZC gevraagd een reactie te geven op deze vraag over de status van de serviceflat en het onderhoud. PZC geeft aan dat het klopt dat er in het verleden investeringen zijn gedaan, zoals het vernieuwen van het dak en de liften, om de serviceapparatemenen in goede staat te houden. Hoewel sommige gebouwdelen ogenschijnlijk in betere staat verkeren, blijkt uit onze analyses dat de investeringen die nodig zijn om dit vastgoed nog minimaal 30 jaar te behouden, vrijwel gelijk zijn aan de kosten van volledige sloop en nieuwbouw.

Voor de herontwikkeling van Dubbelmonde is bewust gekozen om naar de locatie als geheel te kijken en niet alleen naar de staat van individuele gebouwen. Daarnaast speelt de stedenbouwkundige visie een belangrijke rol. Sommige gebouwen staan de totale ontwikkeling van de locatie letterlijk en figuurlijk in de weg. Door een volledige herontwikkeling van de locatie kan niet alleen een toekomstbestendige inrichting gerealiseerd worden, maar kunnen ook aanzienlijk meer woningen worden toegevoegd, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de wijk.

Tot aan het moment van sloop en nieuwbouw blijven we de panden zo goed mogelijk onderhouden. Dit betekent dat PZC haar meerjarenonderhoudsplan blijft uitvoeren, evenals noodzakelijke reparaties of vervangingen, ook als dat investeringen vraagt. Het doel van PZC is om een veilige, comfortabele en goed functionerende woonomgeving te bieden, zelfs in de laatste fase van gebruik.

2. Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van (de doelen uit) de Omgevingsvisie. Alle ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie. Hier worden

alle plannen dus aan getoetst. Voor de ontwikkeling van PZC Dubbelmonde is een ruimtelijke procedure noodzakelijk en moet het plan voldoen aan ons beleid. Hiervoor toetst de gemeente voor duurzaamheid onder andere op circulariteit, energie-neutraliteit, klimaatbestendigheid en natuurinclusief bouwen. We stellen hierbij eisen en wensen aan het gebouw en de directe omgeving. Voor circulariteit/milieuprestatie en energie geldt voor nieuwbouw dat er niet strenger geëist kan worden dan wettelijk is vastgesteld. Deze eisen zijn op elkaar afgesteld, zodat het één niet ten koste gaat van het ander.

De wettelijke normen worden regelmatig aangescherpt naar de op dat moment beschikbare en betaalbare technieken en materialen. Voldoen aan de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) is een eis, een grondstoffenpaspoort is een wens. Een Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw (BENG) is een eis, een energieneutraal gebouw is een wens.

Een MPG-berekening bij renovatie of grote verbouwingen is niet verplicht. Als er sprake is van renovatie of verbouw gelden er ook andere wettelijke energetische eisen. Deze zijn in de regel minder streng dan voor nieuwbouw, tenzij meer dan 25% van de buitenschil wordt vernieuwd, veranderd of vergroot. Dan gelden de eisen voor nieuwbouw. Ook voor het vervangen of nieuw aanbrengen van installaties geldt het nieuwbouwniveau.