

Memo: wijziging bestemmingsplan Dubbeldam Prunuslaan 25

Van : Holtburgh

Aan : Gemeenteraad & commissie Bouwend en Bereikbaar Dordrecht

Datum : 1 november 2023

Inleiding

Op 24 oktober jl. was Holtburgh (in persoon Marc Janssen) als toevoorder aanwezig bij het sprekersplein voor de behandeling van de zienswijzen op de voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen van het voormalige KPN station aan de Prunuslaan 25 in Dubbeldam.

Met grote belangstelling heeft Holtburgh de zorgen en punten van kritiek van de vier insprekers gehoord. Deze waren en zijn bij Holtburgh bekend. Tevens zijn deze punten in het voorgaande participatietraject intensief besproken met de insprekers en omwonenden. Waar mogelijk heeft Holtburgh met haar architecten van Abrahamse en de Kock aanpassingen doorgevoerd in de uitwerking van het voorlopig ontwerp van het nieuwbouwcomplex 'Bloesemhof'.

De insprekers noemden met name;

- de positionering van de vuilcontainers
- de zorgen over privacy
- de zorgen over bouwverkeer, geluidsoverlast, trilling en mogelijke schades aan omliggende bebouwing tijdens de sloop en nieuwbouw van de Bloesemhof

Dit memo is bedoeld om zowel de doorgevoerde aanpassingen als het participatietraject kort te beschrijven.

A. Participatieproces

1. Buurtinformatiebijeenkomst

Op 24 juni 2022 is een buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd op de Prunuslaan 25. Deze werd goed bezocht door ca 70 omwonenden. Er was gezorgd voor een grote tent, catering en drie rondes presentaties door de architect. De presentaties werden goed ontvangen.

Op woensdag 22 november 2023 vindt een volgende buurtinformatiebijeenkomst plaats op locatie. Dan zal het huidige ontwerp worden gepresenteerd aan de omwonenden. Opnieuw zal de buurt dan uitgenodigd worden om middels keukentafelgesprekken met Holtburgh in gesprek te gaan.

2. Website

Op 24 juni 2022 ging ook de projectsite in de lucht (www.bloesem-hof.nl) en werden visitekaartjes uitgedeeld met 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.

3. Keukentafelgesprekken

Na de buurtbijeenkomst werden 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. De sfeer was zonder uitzondering goed.

4. 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 5 nieuwsbrieven met updates verzonden.

5. Doorlopende gesprekken

De communicatie met de omgeving loopt continue door. Holtburgh wordt regelmatig gebeld en gemaïld 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 vervolggesprek op 27 september a.s. Holtburgh blijft de omgeving zoveel als mogelijk informeren 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.

B. Positionering vuilcontainer

De vuilcontainers worden in een geheel afgesloten berging op het maaiveld geplaatst. Dit betreft afsluitbare rolcontainers waar de toekomstige bewoners van de Bloesemhof hun huisafval kunnen storten. Deze rolcontainers worden dan door de bewoners naar de voorzijde van de Prunuslaan gereden op reguliere huisvuilophaldagen. Het gaat hier niet om 32 afvalcontainers (2 per adres). De rolcontainers passen niet in de kelder.

Aanpassing(en) ontwerp als gevolg van de doorlopen buurtparticipatie:

- Na overleg met de omwonenden heeft Holtburgh de ingang van de afvalcontainerruimte een kwartslag gedraaid waardoor deze aan de hofzijde ligt.

C. Privacy beperkende maatregelen

De omwonenden spreken zorgen uit over de inperking op privacy. Holtburgh en haar architect heeft tijdens de buurtbijeenkomst en de keukentafelgesprekken de buurt ervan proberen te overtuigen dat deze zorg (hoewel serieus genomen) niet te groot hoeft te zijn. De minimale afstand van gevel 'Bloesemhof' tot gevel belending is 19 meter (Prunuslaan) oplopend tot 22 meter (Kromme Zandweg) en 54 meter (Rechte Zandweg). Dit is in een dorpsomgeving passend. Het principe van de beoogde hofwoningen is de slaapkamers zich aan de buitengevels bevinden; woonkamers en keukens aan de binnengevels van het hof.

Aanpassing(en) ontwerp als gevolg van de doorlopen buurtparticipatie:

- 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).

- het binnenterrein zal privéterrein worden, waardoor het minder logisch is dat parkeerders voor het Damplein diagonaal door het binnengebied zullen gaan lopen.
- nog te maken groenplan om met groene erfafscheidingen en herplant van bomen verdere privacy – en daarmee ook voor de Bloesemhof bewoners – zoveel als mogelijk te waarborgen.

Verdergaande aanpassingen zijn vanuit het bouwbesluit niet mogelijk omdat het project ook aan eisen van daglichttoetreding moet kunnen voldoen.

D. Sloop- en bouwwerkzaamheden

De sloop van het KPN station zal in 2024, na verkrijging van de omgevingsvergunning, kunnen starten. Omdat de kelder behouden blijft voor parkeren zal de sloop zeer zorgvuldig gedaan worden. Holtburgh schakelt hier een ervaren en gespecialiseerd sloopbedrijf voor in. Het sloopbedrijf zal altijd de buurt informeren over haar aanpak en planning voor start van de sloopwerkzaamheden.

De aannemer voor de nieuwbouw is thans nog niet bekend. Holtburgh werkt met professionele bouwbedrijven die ervaring hebben met het realiseren van nieuwbouw zoals de Bloesemhof. De aannemer zal altijd ruim voor de start van de bouwwerkzaamheden informatie verstrekken aan de buurt over bouwmethodiek, - planning en opname van de belendingen voordat de bouw start.

Sloop en bouw van een project als de Bloesemhof zal nooit zonder enige overlast voor de omgeving gerealiseerd kunnen gaan worden. Maar Holtburgh en haar bouwpartners zullen dat wel altijd tot het minimum beperken en zullen daarover met de buurt voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw in goed gesprek gaan.