

# Ontwikkeling locatie B. de Raadsingel 95A

## Notitie t.b.v. commissie Grote Projecten

### Sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van woningen en commerciële ruimte

#### 1. Programma

Het verzoek heeft betrekking op de invulling van de locatie B. de Raadsingel 95. Voorheen was daar o.a. Leen Bakker gevestigd. Nu is sprake van tijdelijk gebruik.

Beoogd wordt:

- a) de bestaande bebouwing geheel te slopen
- b) nieuwbouw op te richten met een andere verkaveling dan de bestaande situatie (meer in het achterliggende gebied)



#### 2. Ontwikkelaar

De locatie is eigendom van Thuredrecht Residences b.v.

De concrete ontwikkeling is opgepakt door de BVR Groep, een ontwikkelende bouwmaatschappij. Overleg vindt plaats met BVR Vastgoedontwikkeling.

BVR heeft EGM architecten en Landschapsarchitect Karres en Brands ingeschakeld.

#### 3. Indiening verzoek

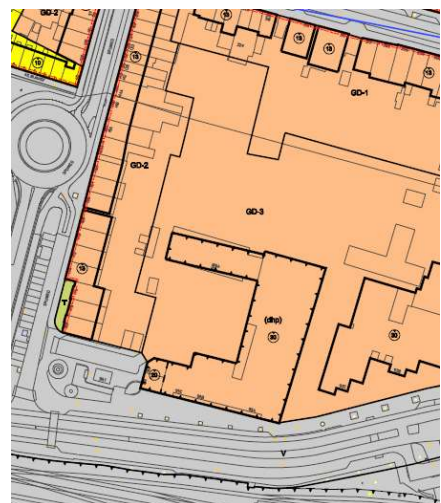
De afgelopen periode heeft overleg met initiatiefnemer plaatsgevonden, zijn de voorafgaand aan de planontwikkeling benodigde onderzoeken uitgevoerd (akoestische situatie, risico- en veiligheidsaspecten, bodemsituatie, bomenbestand, flora & fauna etc.). Nu is sprake van een plan waarbij de verkaveling en de beoogde volumes duidelijk zijn. Bij de planuitwerking zijn nog verdere (vervolg)onderzoeken nodig of is detaillering daarvan nodig.

**Communicatie over de massaopzet heeft plaatsgevonden. Op dit moment bestaat behoefte aan een bestuurlijk standpunt over de nu beschikbare hoofdopzet. Daarna kan verdere planuitwerking volgen, (bijv. plandetailering, architectonische uitwerking en uitvoering van (milieu)onderzoeken).**

#### 4. Bestemmingsplan

Ter plaatse is sinds 2012 van kracht het bestemmingsplan "Schil". De gronden hebben voor het overgrote deel de bestemming "Gemengd -3". Daarnaast is onder meer sprake van een regeling t.a.v. de risico- en veiligheidssituatie (wijziging van gebruik is niet zo maar toegestaan) en van de akoestische situatie.

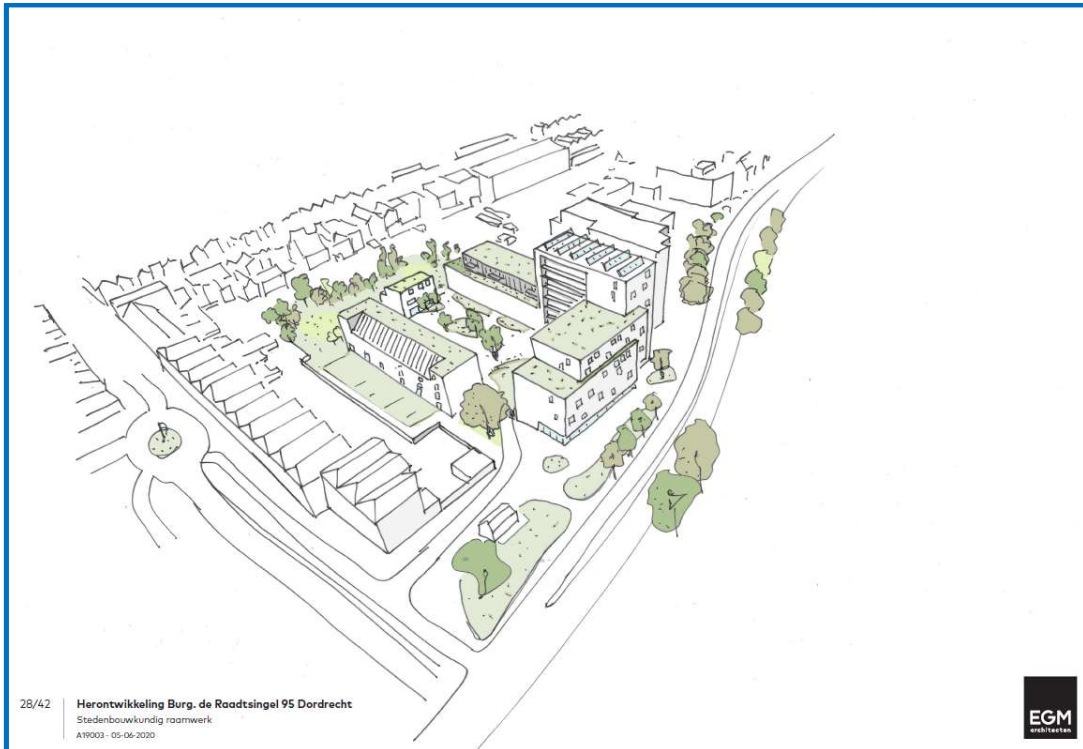
Het ontwikkelde plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, bijv. vanwege bouwen buiten het aangegeven bouwvlak voor bebouwing van 30 meter. Voor medewerking is herziening van het bestemmingsplan nodig (met uiteraard afwenteling planschade en plankostenverhaal).



## 5. Programma

Het programma bestaat uit:

- a. 65 appartementen met een gedifferentieerde woonoppervlakte: tussen 76 m<sup>2</sup> en 128 m<sup>2</sup>.
- b. 11 eengezinswoningen
- c. 310 m<sup>2</sup> commerciële ruimte aan de kant van de Burgemeester de Raadsingel



Tijdens de vergadering van de commissie Grote Projecten op 23 september a.s. volgt planpresentatie door ontwikkelaar/architect.

## 6. Beoordeling van de nu beschikbare hoofdopzet

### a) Stedenbouw

Sinds het vertrek van de Leen Bakker-winkel naar de Meubelboulevard staan de gebouwen op de locatie Burgemeester de Raadsingel nagenoeg geheel leeg. Herontwikkeling van deze plek tot een aantrekkelijke woonlocatie is mogelijk: dit is één van de locaties in het centrum van de stad waar een substantieel aantal woningen kan worden toegevoegd (onderdeel groeiambitie).

Het hof is een stedenbouwkundige typologie die in de Dordtse binnenstad en 19e eeuwse Schil van oudsher in verschillende gedaanten voor komt. De Leen Bakker-locatie leent zich door de omvang van het kavel voor de introductie van een nieuwe woonhof.

De beschikbare massastudie is in overleg tussen ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente tot stand gekomen. In de nu beschikbare hoofdopzet zijn de gewenste relaties tussen de verschillende ruimtetypen (voorplein, daktuin en achtertuin) goed vorm gegeven. De stedenbouwkundige opzet en inrichting buitenruimte zijn op elkaar afgestemd, waardoor er sprake is van een hoge woonkwaliteit. Door de 2 plantsoenen aan de noordzijde van het plangebied ontstaat ruimte voor bestaande en nieuwe bomen. Hiermee ontstaat een goede aansluiting tussen nieuwbouw en bestaande woningen aan de Spuiweg en Singel. Daar waar mogelijk worden waardevolle bestaande bomen ingepast in het bouwplan. Aan de kant van de B. de Raadsingel is sprake van de entreepartij en kleinschalige commerciële ruimten, waardoor geen sprake zal zijn van een 'gesloten wand' maar van een levendige plint.

Het woningbouwprogramma is goed ingepast in de stedenbouwkundige context. Het hoogste gebouwdeel ligt aan de Burgemeester de Raadsingel, naast Het Nieuwe Kantoor (HNK). Vanaf daar wordt de bouwmassa afgeschaald naar de 4 laagse woonbebouwing aan de zijde van Spuiweg en Singel. Aan de zijde van de Spuiweg wordt de 4<sup>e</sup> bouwlaag van de nieuwbouw uitgevoerd met een kap.

Het nu voorliggende plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt op hoofdlijnen akkoord bevonden.

**b) Parkeersituatie en verkeerssituatie**

Een extra ontsluiting direct op de B. de Raadsingel is gelet op de stroomfunctie van deze weg niet acceptabel. Het bestaande binnengebied van Leen Bakker wordt nu ontsloten via de route vanaf de Spuiweg. Die bestaande ontsluiting kan gehandhaafd blijven en zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt prima gebruikt worden voor ontsluiting van de nieuwe wooninvulling.

Er is in het programma sprake van 76 parkeerplaatsen. Rekening houdend met de actuele parkeernormen is het parkeren van auto's op het maaiveldniveau van het eigen terrein voor zowel de commerciële functie als de woningen akkoord. Voorwaarde is dat een deel van de parkeerplaatsen niet onlosmakelijk wordt verbonden met de nieuwe woningen. De parkeerplaatsen die niet bij een concrete woning horen, zijn bedoeld om te voorzien in de parkeerplaatsbehoefte van de resterende nieuwe woningen, voor bezoekersparkeren en voor de commerciële ruimten.

Door de beoogde planinvulling wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte rond de bouwlocatie niet verminderd. Deze plaatsen waren voorheen openbaar in gebruik en dat blijft.

In het plan moet in de fietsparkeerplaatsbehoefte worden voorzien. Dat wordt bijv. opgelost met de 65 in het plan opgenomen bergingen voor de appartementen. Verdere uitwerking volgt nog. Dat geldt ook voor het mogelijk plaatsen van een deelfietsstation om het gebruik van OV en het te ontwikkelen Transferium aan de Weeskinderendijk te faciliteren.

Los van dit project is het de bedoeling om, overeenkomstig het door de gemeenteraad vastgestelde Verkeersstructuurplan Spuiboulevard e.o., op termijn de inrichting van de B. de Raadsingel aan te passen en daar bijv. een vrij liggend fietspad tot stand te brengen. Planuitwerking moet nog plaatsvinden; de nu beoogde ontsluiting etc. belemmert de realisatie van die ideeën niet. Bij de herinrichting zal worden bezien of optimalisatie van de aansluiting van de Spuiweg op de B. de Raadsingel mogelijk is.

Gelet op het voorgaande is de parkeer- en verkeerssituatie akkoord bevonden.

**c) Wonen**

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat sprake is van een koopontwikkeling (tenzij t.z.t. een belegger belangstelling blijkt te hebben). Vanuit het perspectief wonen is de ontwikkeling van de beoogde 11 eengezinswoningen en 65 appartementen met een gedifferentieerde omvang akkoord.

**d) Risico- en veiligheid**

De locatie ligt vlak nabij de spoorbaan waarop sprake is van transport gevaarlijke stoffen.

Het plan wordt ontwikkeld buiten de  $10^{-6}$  voor het plaatsgevonden risico zoals aangegeven in de bijlage II van de regeling Basisnet en buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Onderzoek heeft plaatsgevonden naar de invloed van een nieuwe ontwikkeling op het in deze omgeving bestaande hoge groepsrisico (Antea 29 augustus 2019). Uit de berekening vloeit voort dat de nu beoogde ontwikkeling ten opzichte van het huidige gebruik van het perceel geen significant verschil in de hoogte van het groepsrisico oplevert.

Om de veiligheid verder te optimaliseren is met de ontwikkelaar afgesproken dat vooruitlopend op het in werking treden van de Omgevingswet maatregelen uit het concept besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) worden getroffen. Het betreft de calamiteitenontsluiting in noordoostelijke richting, scherfvrij glas, uitschakelbare mechanische ventilatie etc. Als daarvan sprake is, is de ontwikkeling vanuit een oogpunt van risico en veiligheid akkoord.

**e) Akoestische situatie**

Globaal onderzoek heeft plaatsgevonden naar de akoestische situatie. Er is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van de Wgh. Als bij de verdere planuitwerking rekening wordt gehouden met het gemeentelijk hogere waarden beleid is de benodigde vaststelling van hogere grenswaarden mogelijk en is de woonontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt akkoord.

**f) Bodem**

Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van forse bodemverontreiniging. Mede om die reden heeft de ontwikkelaar er voor gekozen te parkeren op maaiveld. Het bodemaspect wordt bij de verdere planontwikkeling betrokken en moet worden geregeld.

**g) Groen en bomen**

Inventarisatie van het aantal en de kwaliteit van de bestaande bomen op de locatie heeft plaatsgevonden. Er is sprake van fors achterstallig onderhoud. De afgelopen maanden heeft een noodzakelijke opschoning van het groene achtergebied plaatsgevonden. De aangetroffen Japanse Duizendknoop zal door de ontwikkelaar worden bestreden. Uitgangspunt is het zo veel mogelijk handhaven van het bomenbestand, maar gelet op de beoogde nieuwbouw, de levensvatbaarheid en de veiligheid komt een deel van de bomen te vervallen. Door middel van de nieuwe gemeentelijke systematiek "i-Tree Eco" is inzichtelijk gemaakt wat de baten van het huidige bomenbestand is. In vervolg hierop volgt uitwerking van/onderzocht naar de mogelijkheden voor het herplanten van bomen zodat de baten van het toekomstige bomenbestand (binnen 5 jaar) gelijk zijn met de huidige situatie. In de stedenbouwkundige opzet is op meerdere plekken ruimte vrij gehouden van bebouwing om bestaande en nieuwe bomen in de volle grond te laten groeien. Verdere uitwerking en toetsing zal volgen.

Ook het benodigde Flora en Faunaonderzoek is uitgevoerd en krijgt een vervolg. Inmiddels is vrijstelling Wet natuurbescherming voor vleermuis en huismus verleend.

**h) Erfgoed**

Er is op de locatie geen sprake panden met de status rijks- of gemeentelijk monument en de te ontwikkelen plek ligt grenst aan/licht net buiten het gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Afgesproken is, dat in de nieuwbouw sprake zal zijn van herplaatsing van bestaande onderdelen. Dit betreft bijvoorbeeld de trap in het kantoorgedeelte en de kolommen van de voormalige poort bij de ingang van het achterterrein.

**7. Welstandscommissie**

Het nu beschikbare plan op hoofdlijnen is aan de orde geweest in de vergadering van de Welstands- en Monumentencommissie van 15 juni 2020. Fragment van het verslag van die vergadering:

9.	<p>Burg. de Raadsingel ong. Omschrijving: bebouwing Leen Bakker locatie Architect: EGM Vooroverleg, 1e behandeling</p> <p>Gebiedstype: 19e-eeuws stedelijk weefsel Welstandsniveau: Regulier</p> <p>Dhr. Van der Stel licht het plan kort toe. Stedenbouwkundig is het plan zoals nu voorgelegd op hoofdlijnen akkoord, en zal het architectonisch verder worden uitgewerkt.</p> <p>Dhr. Van Schaik (architect) licht het ontwerp toe. In samenwerking met de landschapsarchitect (Karres en Brands) is ook een ontwerp gemaakt voor het omringende openbaar gebied en de privé-gebieden ('verbindende tuinen', onder meer door zichtlijnen). Elementen uit de voormalige Lips fabriek worden waar mogelijk in het ontwerp hergebruikt. Op grond van het bestemmingsplan is 30 m hoge bebouwing mogelijk. Om goed aan te sluiten op de (schaal van de) bebouwing in de omgeving, loopt de bebouwing op van laag naar hoog. De bebouwing heeft de vorm gekregen van een 'Dordts hof'. Er wordt een duidelijke entree gemaakt, en de plint krijgt een transparant karakter met enkele commerciële ruimten. Het (rustige) voorgebied vormt de overgang naar de Burgemeester de Raadsingel.</p> <p>De appartementen zijn rondom het hof gesitueerd en zijn in hoofdzaak op het hof georiënteerd. Op maaiveldniveau wordt een parkeergarage gemaakt met daarop een daktuin met kwalitatief hoogwaardig groen en heldere zichtlijnen. Ter plaatse van aansluiting op de woningen aan de Spuiweg krijgen de woningen aan de achterzijde een kap, om zodoende de overgang te verzachten. De gang van de bergingen ligt aan de gevel en kan zodoende een transparant karakter krijgen. De gevels zijn gedacht in metselwerk, waarbij de gevel aan de binnenzijde voldoende detail krijgt. Er zullen Dordtse kleuren worden toegepast.</p>	<p>Positief (hoofdlijn), met opmerkingen</p>
----	--	--

<p><i>Reactie commissie</i></p> <p>De commissie heeft veel waardering voor het plan en voor de (grondige) analyse, en complimenteert de architect. Het is een fraai plan dat op hoofdlijnen goed voorstelbaar is. De zorgvuldige stedenbouwkundige opzet zorgt voor een goede aansluiting op de omgeving, die vrij divers is. De commissie vindt het jammer dat de hof geen (door)verbinding krijgt, maar begrijpt de achtergrond daarvan en beschouwt dit als een gegeven.</p> <p>Een hof is een interessante typologie voor het wonen in de binnenstad; het 'geborgene' hiervan biedt een specifieke (woon)kwaliteit. Evenwel moet er ook sprake zijn van een bepaalde verbinding tussen het wonen en de stad (de relatie van het gebouw tot de context). Het wonen is nu erg naar binnen gekeerd en de plintgevel van de bergingen roept vragen op. Het gebouw moet geen 'veste' worden.</p> <p>De commissie zou meer inzicht willen hebben in de toegankelijkheid van het hof overdag. De trap die de toegang vormt tot het hof (de overgang van de stad naar het hof) zal nauwgezet moeten worden ontworpen. De commissie vraagt de architect om na te denken over de positie van de trap, de trap moet niet te steil zijn en ook moet deze geen wand vormen. Een goed referentie is bijvoorbeeld het Agaathof in Groningen van bureau de Zwarte Hond.</p> <p>De commissie vraagt om ter plaatse van de parkeergarage en de bergingen meer kwaliteit toe te voegen. Goed voorstelbaar is het op een aantal punten in de parkeergarage aanbrengen van gaten die zowel kunnen zorgen voor daglicht als dat het de mogelijkheid geeft voor het planten van bomen in de volle grond.</p> <p>Het blok wordt gekenmerkt door een heldere, getrapte opbouw. Een inspruing in het blok wordt nu echter gecombineerd met uitkragende balkons. Het maken van een daktuin in plaats van een uitkragend balkon lijkt hier meer in lijn met de volume-opbouw.</p> <p>De commissie begrijpt de overweging die hebben geleid tot het maken van een kap aan de zijde van de Spuiweg, maar binnen het plan als geheel komt dit nu nog enigszins gekunsteld over. Hiervoor graag aandacht in de architectonische uitwerking.</p> <p>Tenslotte spreekt de commissie haar waardering uit voor het mogelijke hergebruik van elementen uit de bestaande bebouwing. Het betreft hier weliswaar geen monument, maar het behoud / hergebruik van de architectonische kwaliteit van bijvoorbeeld (onderdelen van) het trappenhuis kan een meerwaarde zijn voor het ontwerp.</p> <p>De commissie adviseert op hoofdlijnen positief en ziet het plan graag verder uitgewerkt, en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, terug in een volgende vergadering.</p>	
--	--

## 8. Communicatie

Over de nu beschikbare hoofdopzet heeft –vanwege de coronasituatie later dan gepland en beoogd– vlak voor de zomervakantie 2020 communicatie plaatsgevonden. Omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving zijn schriftelijk uitgenodigd voor verschillende "coronaproof-bijeenkomsten". Tijdens die bijeenkomsten heeft onder meer presentatie van het plan plaatsgevonden, is een toelichting gegeven op het vervolgproces en konden vragen worden gesteld. De aanwezigen hebben het planboekje van de nu beschikbaar verkaveling en massastudie ontvangen en gedurende een aantal weken na de bijeenkomsten bestond de mogelijkheid bij de ontwikkelaar opmerkingen te maken.

Daarvan is gebruik gemaakt. De ontwikkelaar heeft de ontvangen opmerkingen op een rij gezet en daar een reactie op gegeven: zie bijgaand overzicht. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

De reacties en resultaten van het overleg met belanghebbenden in de omgeving, van de welstandscommissie en van de commissie Grote Projecten zullen worden betrokken bij de verdere planuitwerking.

## 9. Aanpak en verzoek

Voor de verdere ontwikkeling van de locatie B. de Raadtsingel wordt de volgende aanpak voorgesteld:

- a. Presentatie van het nu beschikbare plan op hoofdlijnen tijdens de vergadering van de commissie Grote Projecten op 23 september 2020;
- b. Tijdens een latere vergadering van de commissie Grote Projecten: sprekersplein met aansluitend inhoudelijk behandeling in commissieverband. Verzoek aan de commissie is om een richtinggevend advies te geven m.b.t. het al dan niet starten van een planologische procedure voor het nu voorliggende plan.
- c. Daarna volgt verdere planuitwerking waarbij zoals aangegeven voor zover mogelijk rekening wordt gehouden met de ontvangen reacties van bewoners, met de opmerkingen van de Welstands- en Monumentencommissie en met het resultaat van de behandeling in de commissie Grote Projecten.