



**HERONTWIKKELING
BURGEMEESTER DE RAADTSINGEL 95
DORDRECHT**

22.09.2020

KARRES
BRANDS

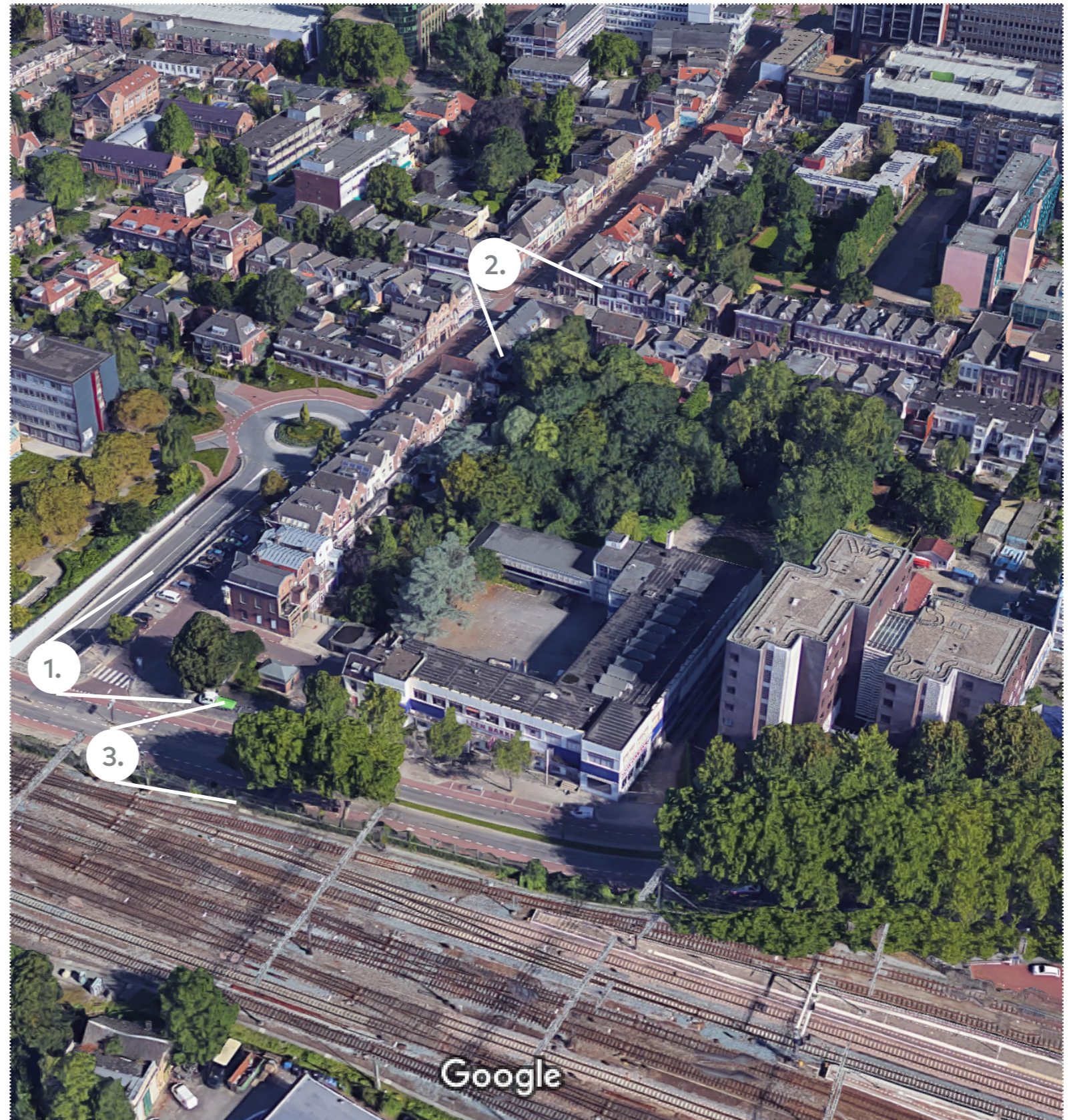


EGM
architecten

locatie



foto's omgeving



gebruik oorspronkelijke elementen onderzoek



Locatie onderzoeken

LOCATIE ONDERZOEKEN

HISTORIE GEBOUW



resultaat	conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar hergebruik bestaande gebouwonderdelen. 	<ul style="list-style-type: none"> Hergebruik bestaande trap en entreepilaren worden onderzocht.

BESTAAND GEBOUW



resultaat	conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Asbest in pand aangetroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorafgaand aan de sloop van het gebouw het asbest saneren.

EXTERNE VEILIGHEID



resultaat	conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Spoorlijn met vervoer gevaarlijke stoffen, kans op mogelijkheid ontploffing en gifvolk. 	<ul style="list-style-type: none"> Veiligheidsvoorzieningen in de gevels en centraal geschakeld ventilatiesysteem. Onderzoek naar aanleg vluchtroute richting De Singel.

BODEMGESTELDHEID



resultaat	conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Sterke historische bodemverontreiniging aangetroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> Bodemsaneringsplan opstellen. Graafwerkzaamheden beperken (geen verdiepte parkeervoorziening aanleggen).

GRONDWATERSTAND



resultaat	conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Grondwaterstand maar ca. 1m - maaiveld. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppompen grondwater beperken i.v.m. omliggende bebouwing en bomenbestand.

FLORA & FAUNA



resultaat	conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Beschermde vleermuis en huismus aangetroffen. Japanse duizendknoop (agressieve woekerplant) aangetroffen. Afstand locatie tot Natura 2000-gebied (Biesbosch) > 5 km. 	<ul style="list-style-type: none"> Treffen van vervangende voorzieningen zoals ophangen vleermuiskasten en voor de huismus geschikte bosschages aanplanten. Ontheffing Wet natuurbescherming aanvragen. Japanse Duizendknoop (bij voorkeur samen met buurpercelen) geheel verwijderen ter voorkoming van schade aan funderingen, rioleringen en verhardingen. In het kader van Natura 2000-gebieden is er nader effecten onderzoek vereist.

BOMEN & TERREIN

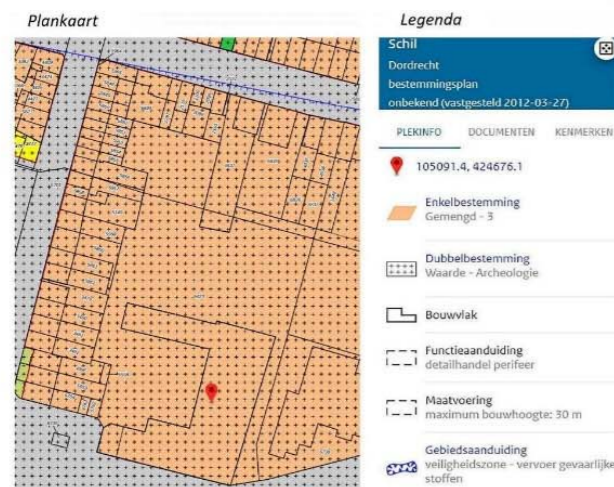


resultaat	conclusie
<ul style="list-style-type: none"> Hoogteligging en omvang terrein ingemeten. Plaats bomen ingemeten incl. stamdiameter en omvang kruin vastgesteld. Soort, kwaliteit en levensverwachting van bomen bepaald. 	<ul style="list-style-type: none"> Met een i-Tree Eco berekening (0-meting) de waarde van de bestaande bomen bepalen betreffende o.a. opname water, stikstof en CO2. Herplant bomen om te komen bij de vastgestelde waarde van de 0-meting. Voor de te handhaven bomen een Boom-Effecten-Analyse opstellen om vast te stellen wat het effect van het bouwplan is op deze bomen.

Huidig bestemmingsplan en Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Burgemeester de Raadsingel 95 A Dordrecht

Vigerend (huidig) bestemmingsplan



Bestemmingsomschrijving
9.1 Bestemmingsomschrijving
 De voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- detailhandel;
- perifere detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca-1;
- bedrijf;
- maatschappelijk;
- kantoor;
- atelier;
- cultuur en ontspanning;
- sport;
- openbare parkeergarage;
- parkeren;
- openbare verbinding;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 9.4.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Herontwikkeling



Autovrije en groene hoven, onderdeel van openbare wandelroute tussen Centraal station en binnenstad.



Bestaand en nieuw groen als kwaliteitsdrager tussen bestaande en nieuwe woonbebouwing.



Mix van grondgebonden woningen en appartementen (70-150 m2 bvo).



Groter woongebouw aan de Burgemeester de Raadsingel; in hoogte reagerend op de belendende bebouwing. $h_{max} = 30m$.



Kleinschalige hofbebouwing in het binnengebied.



Levendige plinten langs de openbare weg en collectieve ruimte; aandacht voor overgang openbaar-Privé en geïntegreerde erfafscheidingen.



Parkeren. Parkeernorm ntb.



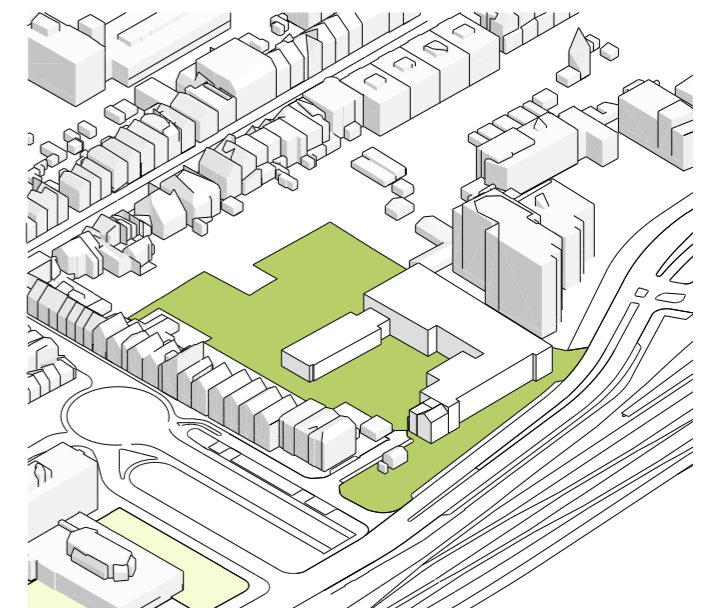
Auto ontsluiting via Spuiweg.



Externe Veiligheid spoor heeft consequenties voor gevels spoorzijde en vluchtroute richting noorden.

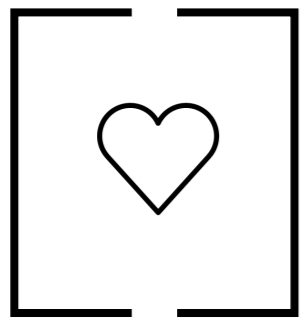


Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadoptie en biodiversiteit.

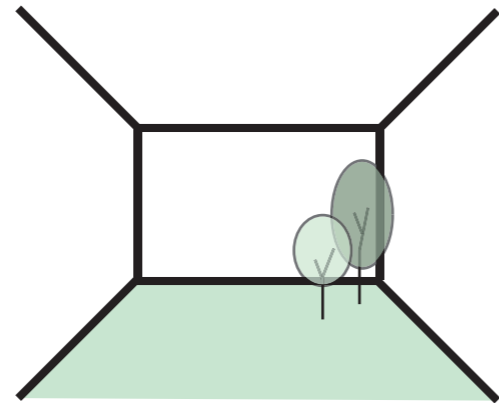


locatie

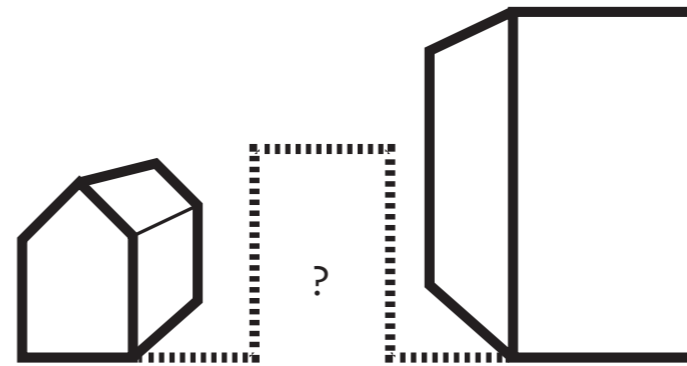
speerpunten locatie



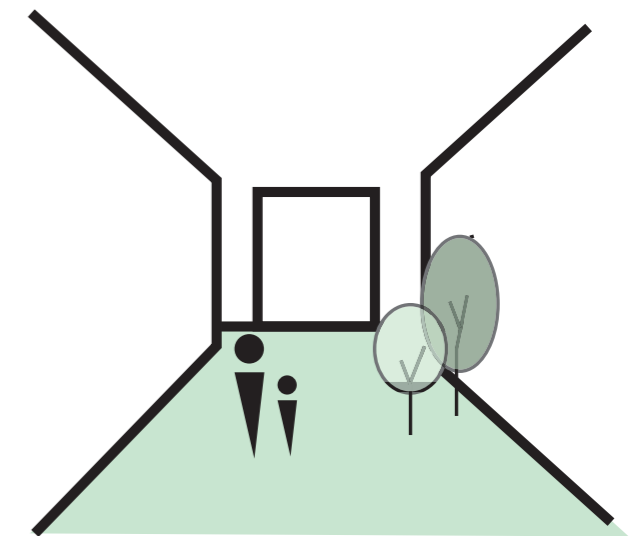
1. Hof Dordrecht



2. Bebouwing in hoven



3. Aansluiten op schaal omliggende bebouwing



4. Groene verblijfsgebieden



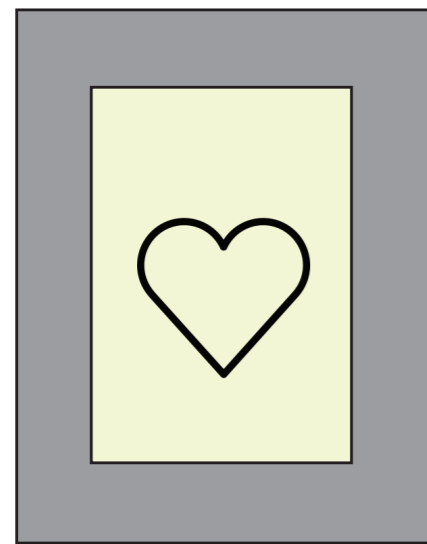
Bijzonder element
in een binnenhof

+ Schaal bebouwing

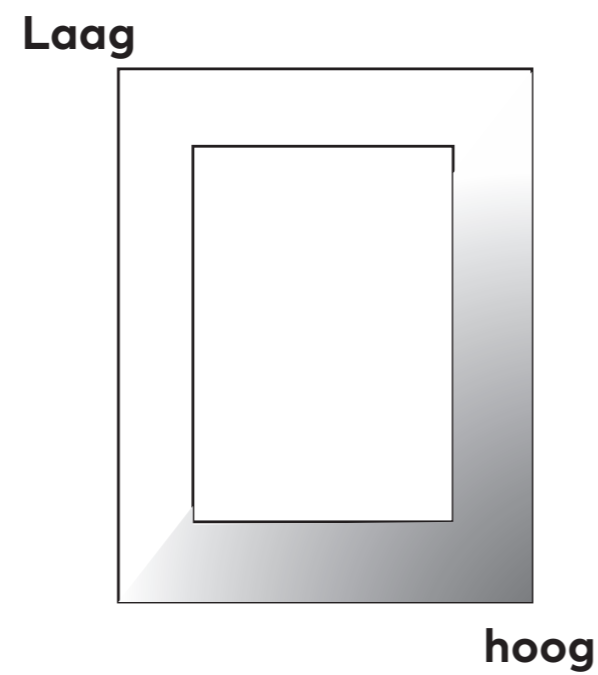
=>

Planvisie

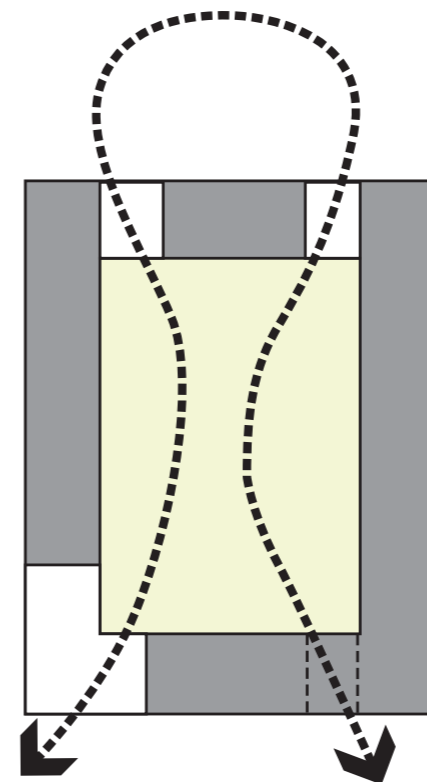
opbouw massa vormt hof



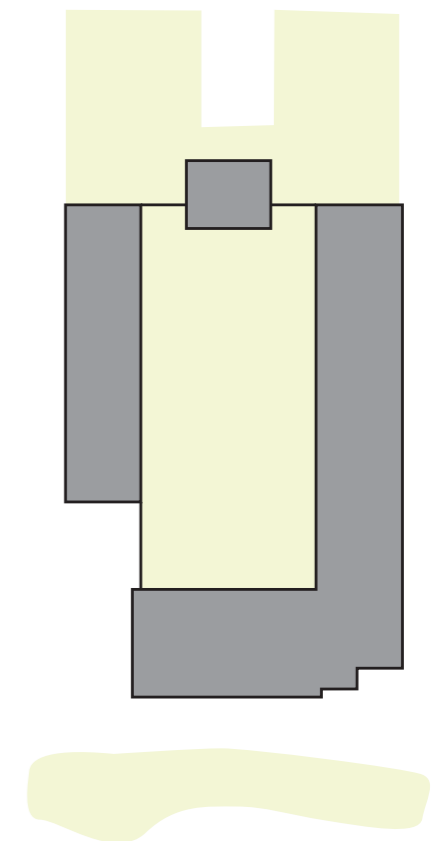
hof



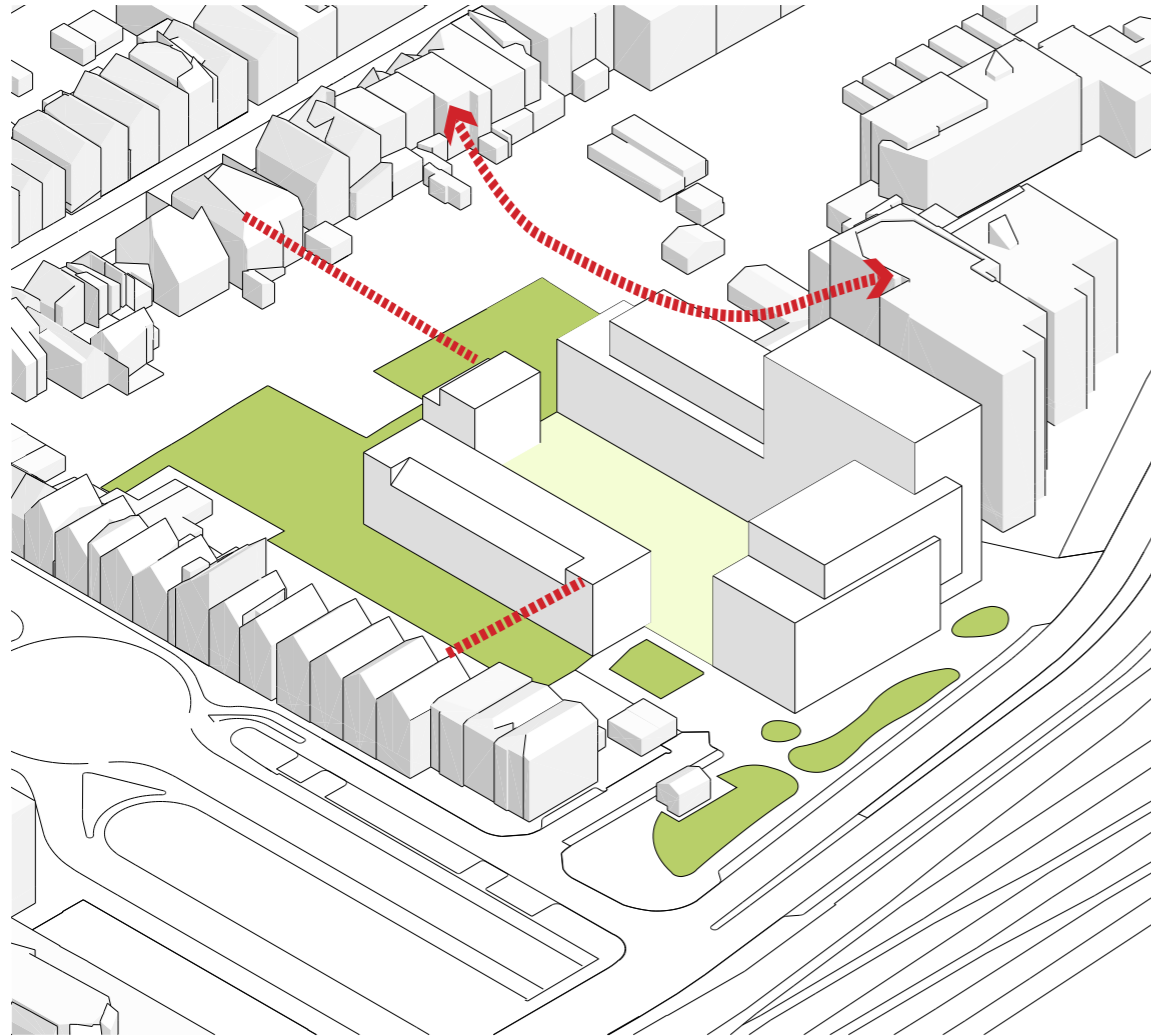
aansluiten op omgeving



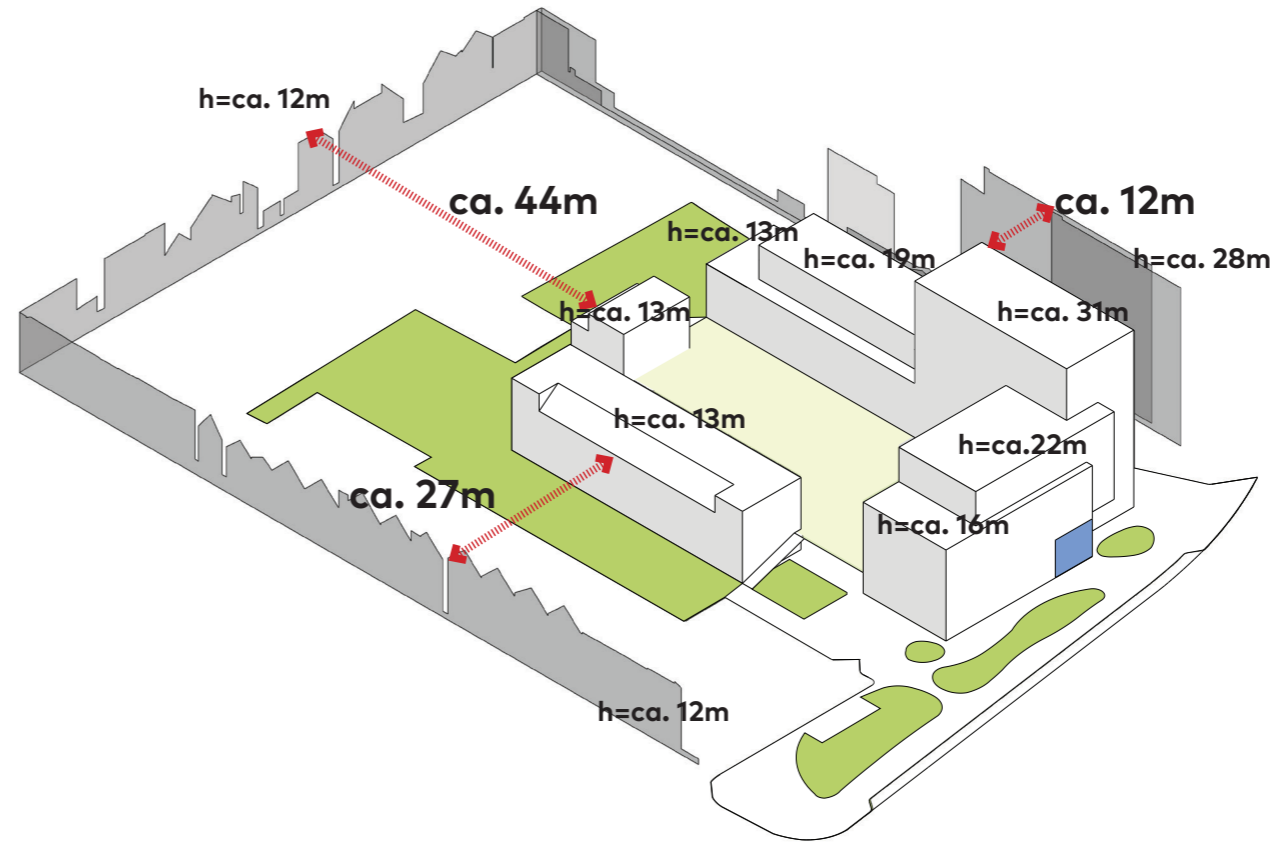
verbinden tuinen



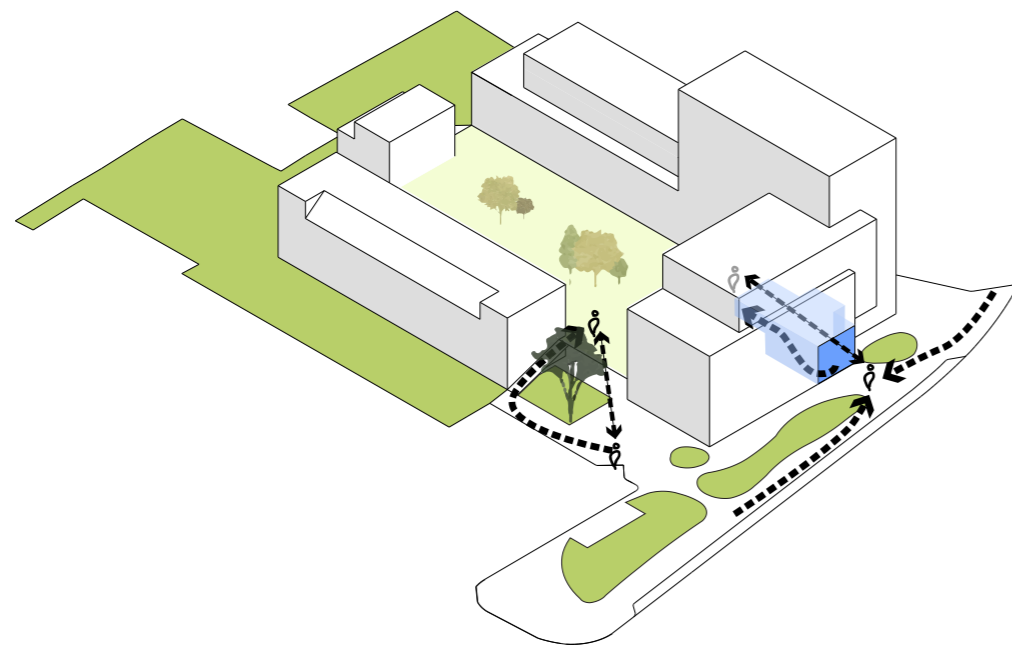
eindbeeld



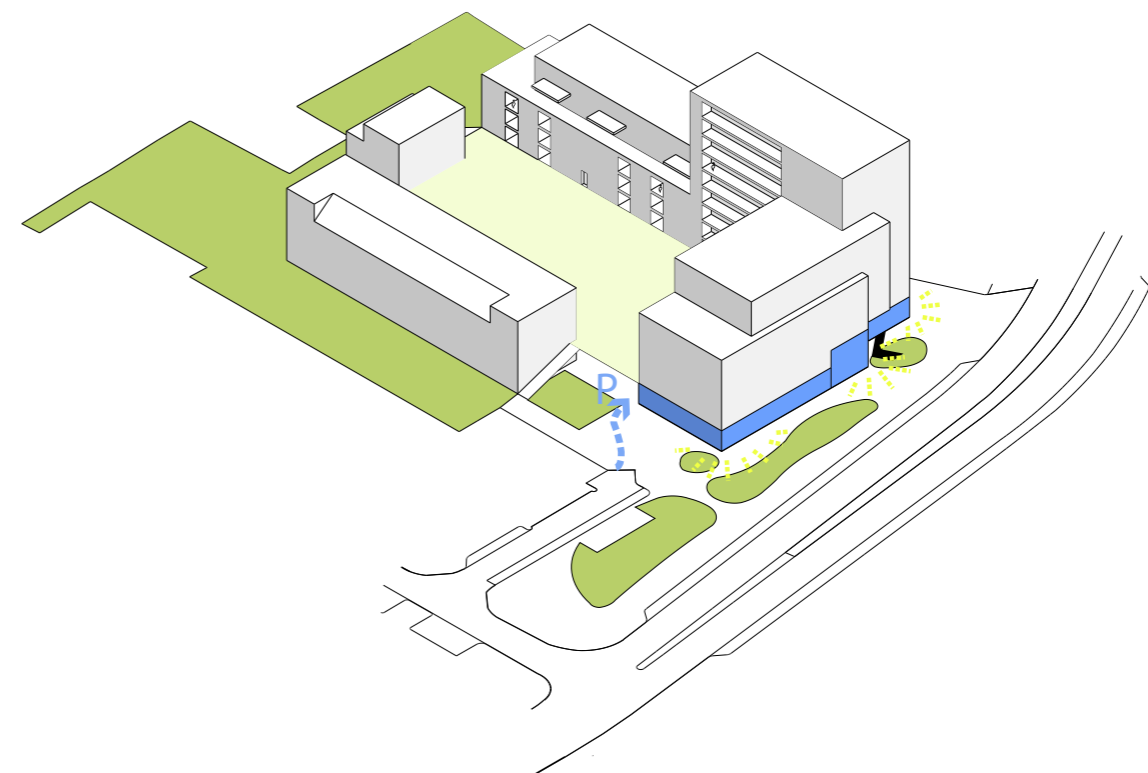
opbouw massa volgt ritme en hoogte omgeving



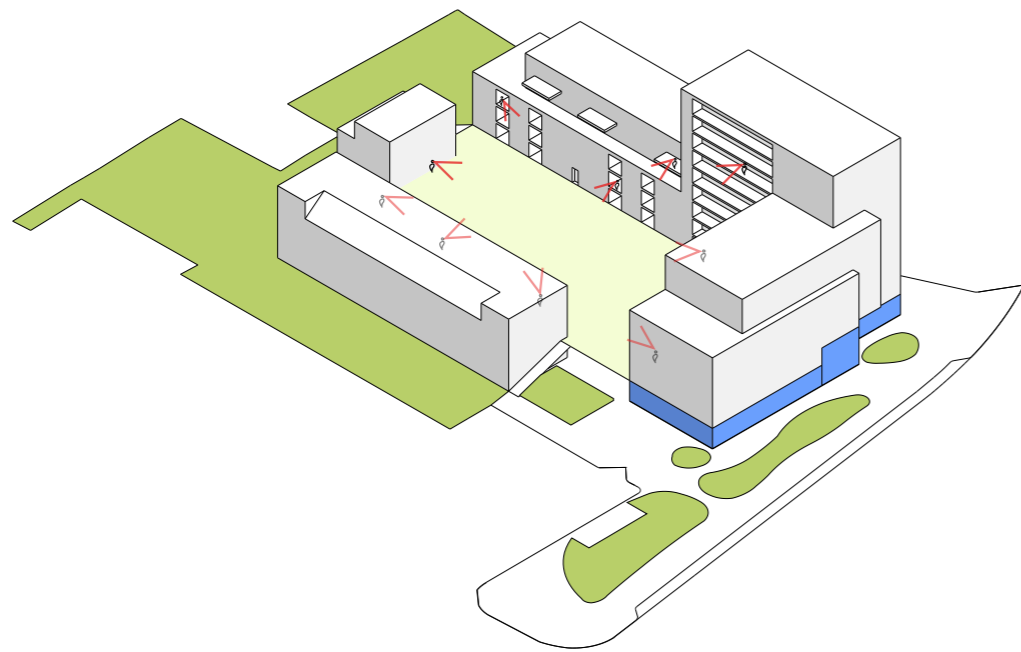
projectie minimale afstanden tot achtergevel omliggende bebouwing.
 (hoogte omliggende bebouwing bron: AHN.nl)



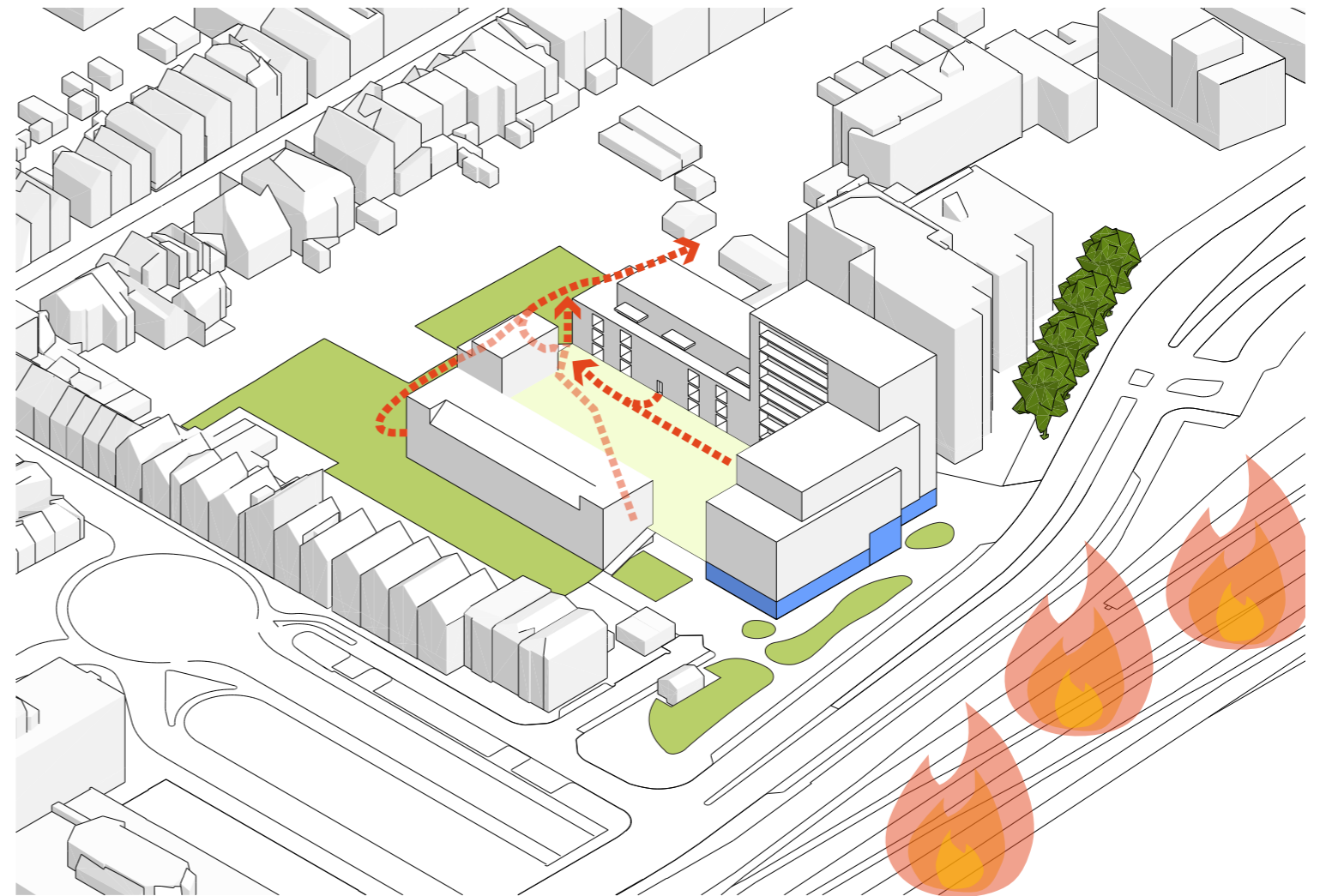
visuele verbindingen met maaiveld



hoofdentree, open hoeken



alle woningen zicht op groene collectieve ruimte



bij calamiteiten vluchtrichting van spoor af

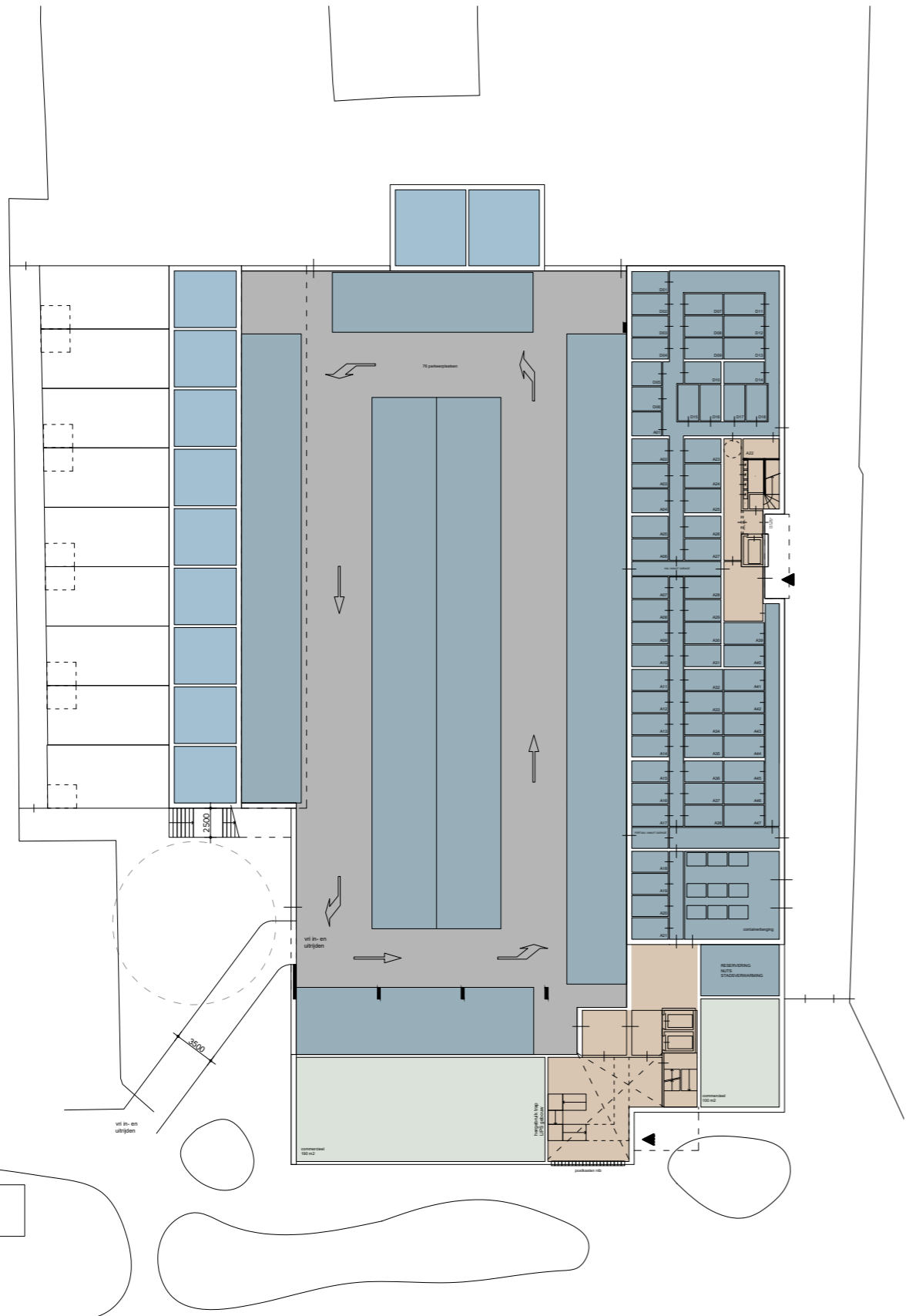
programma



situatie



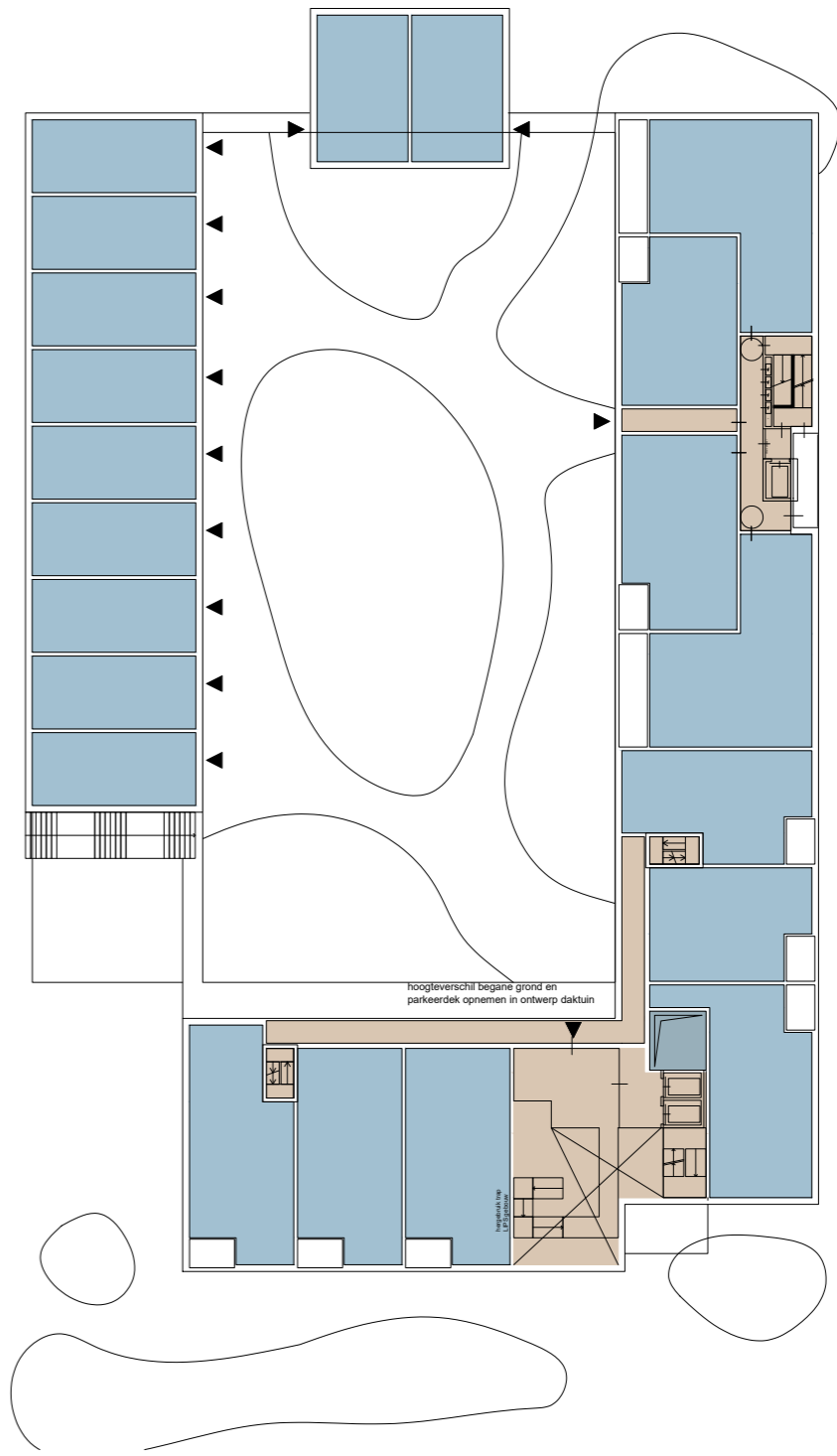
begane grond

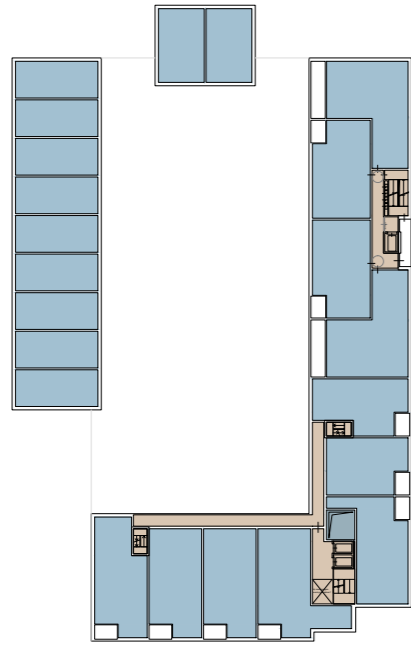


1e verdieping

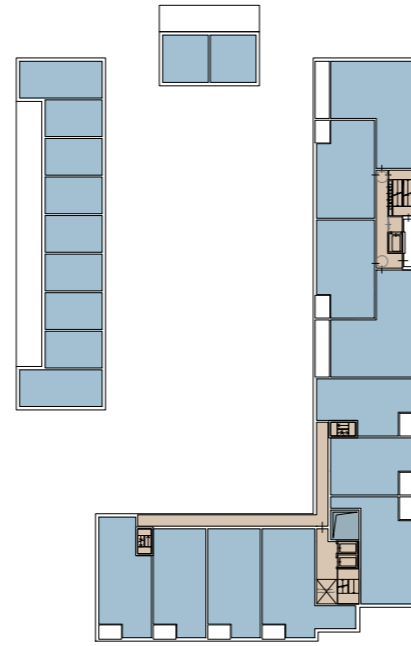
Programma (gebruiksoppervlakte)

eengezinswoningen	11
150-180m ²	
60-<90 m ²	46
90-<150 m ²	19
PP plekken	76
290 m ² commercieel	

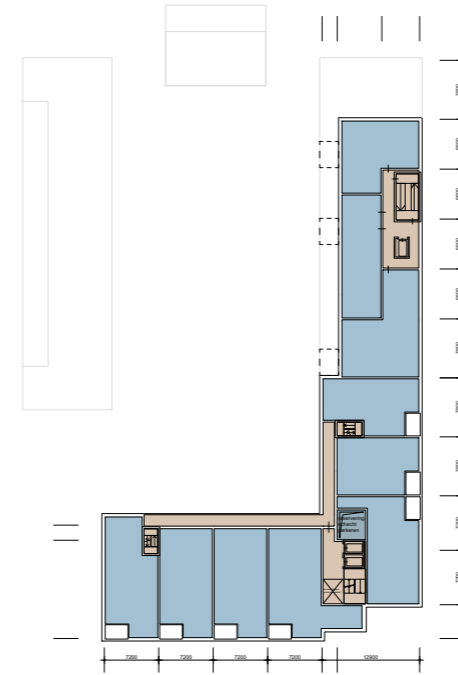




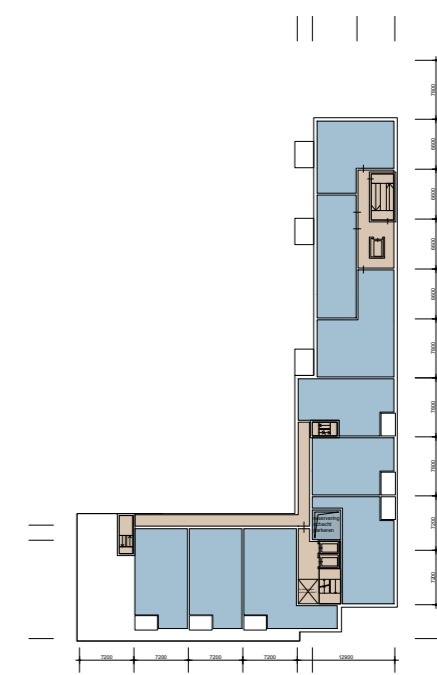
2e verdieping



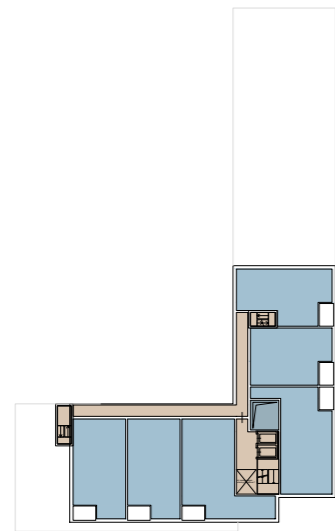
3e verdieping



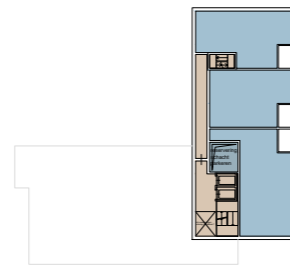
4e verdieping



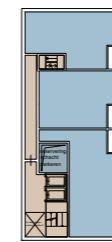
5e verdieping



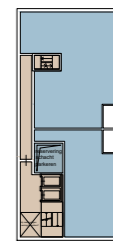
6e verdieping



7e verdieping



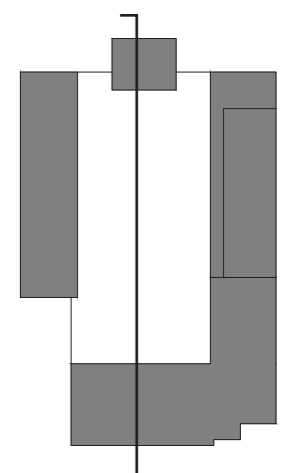
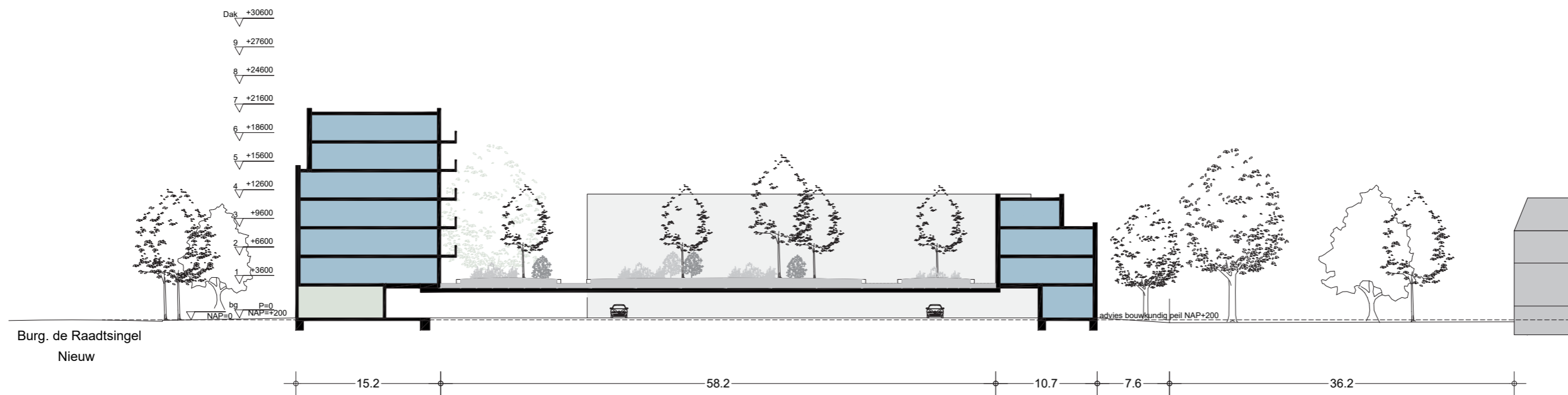
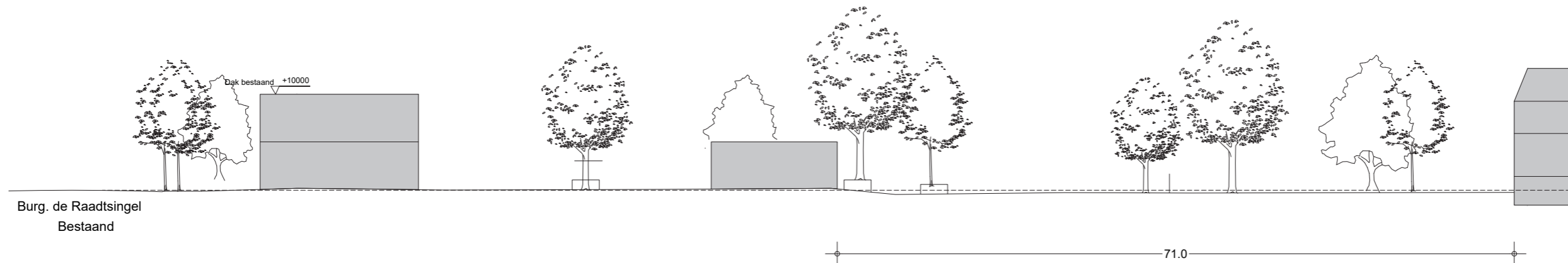
8e verdieping



9e verdieping

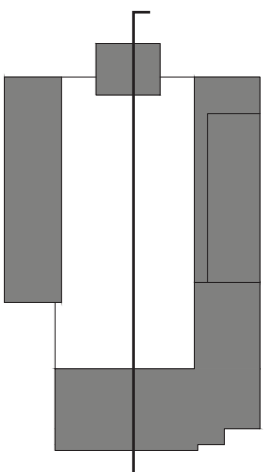
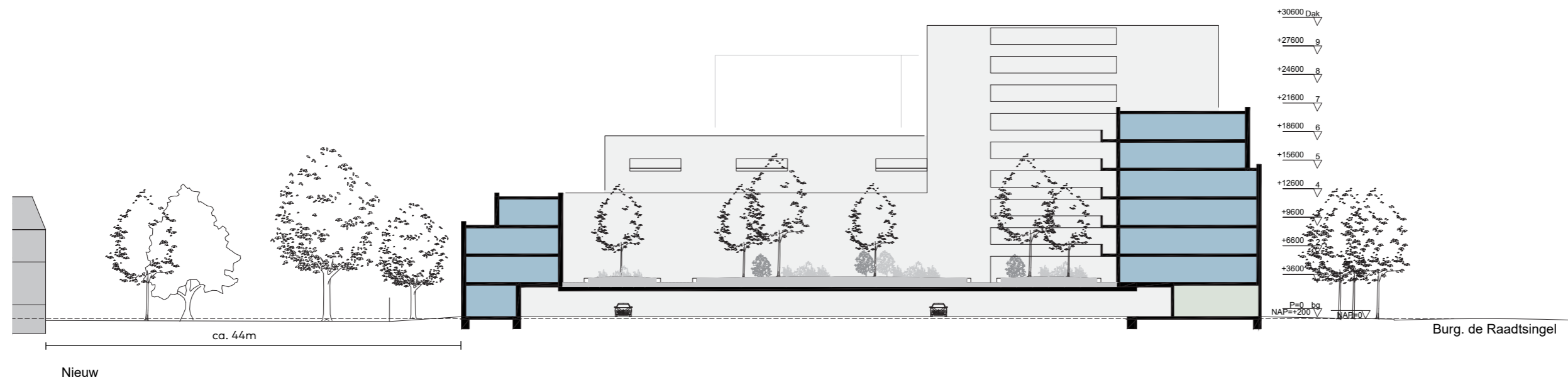
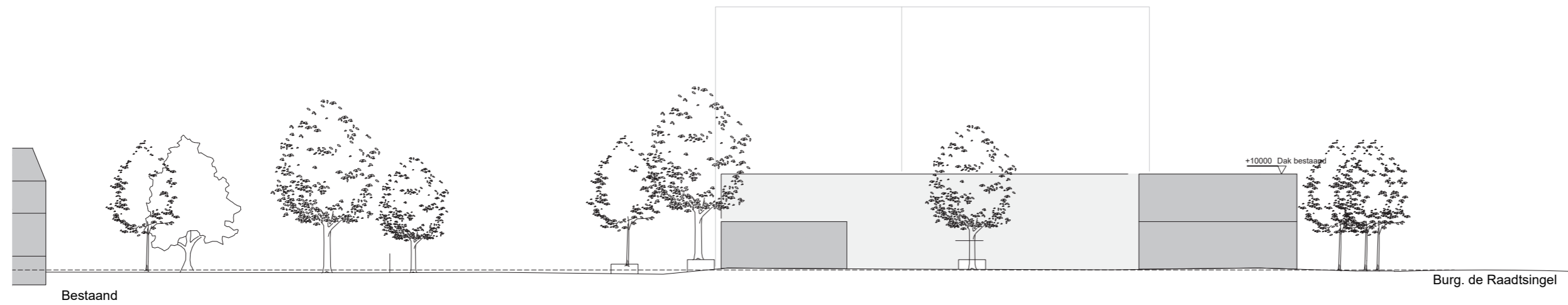
langsdoorsnede

van 71 meter bestaand, naar 44 meter nieuwbouw



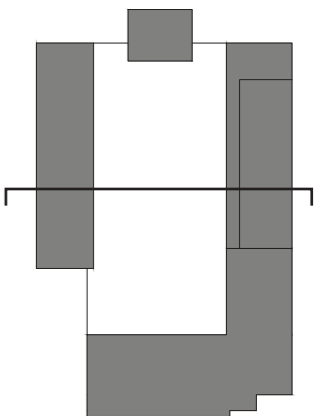
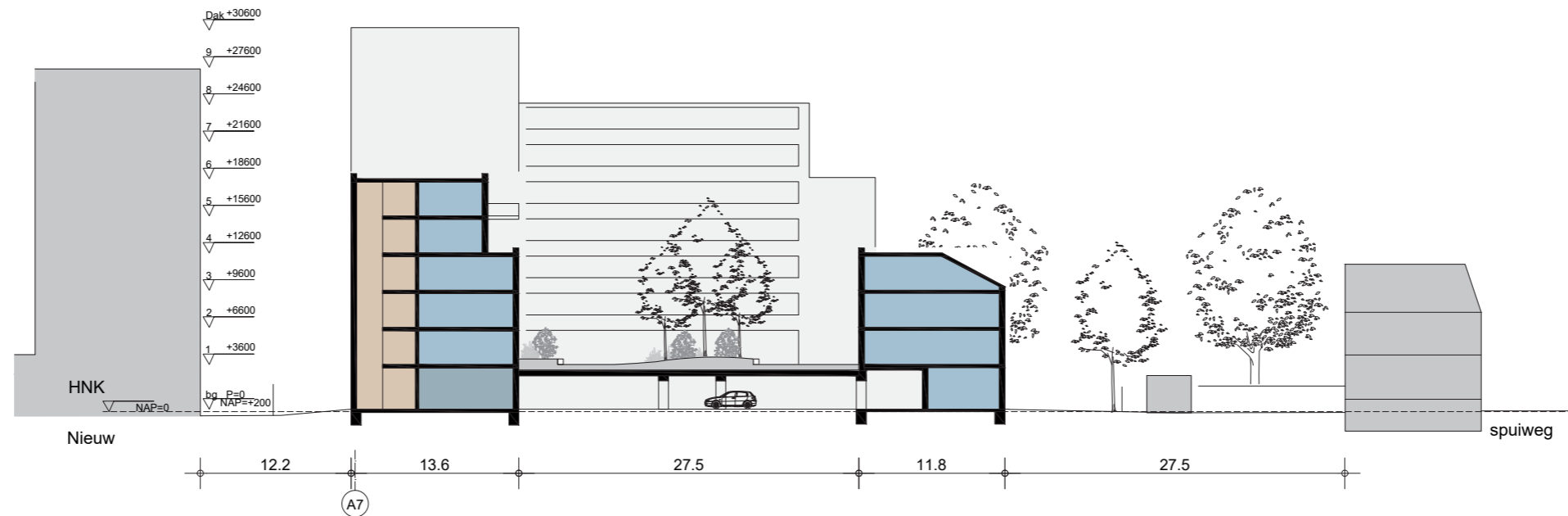
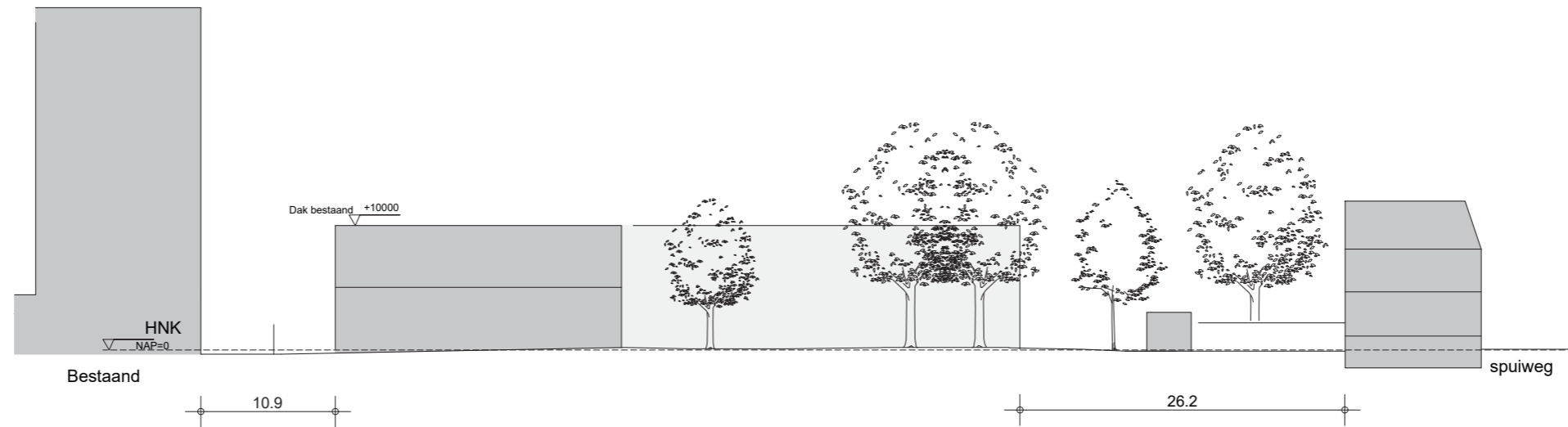
langsdoorsnede

van 71 meter bestaand, naar 44 meter nieuwbouw



dwarsdoorsnede

van 26 meter bestaand, naar 27,5 meter nieuwbouw



planvisie - karakteristieken



stedelijk gebouw



dordtse kleuren



binnenhof



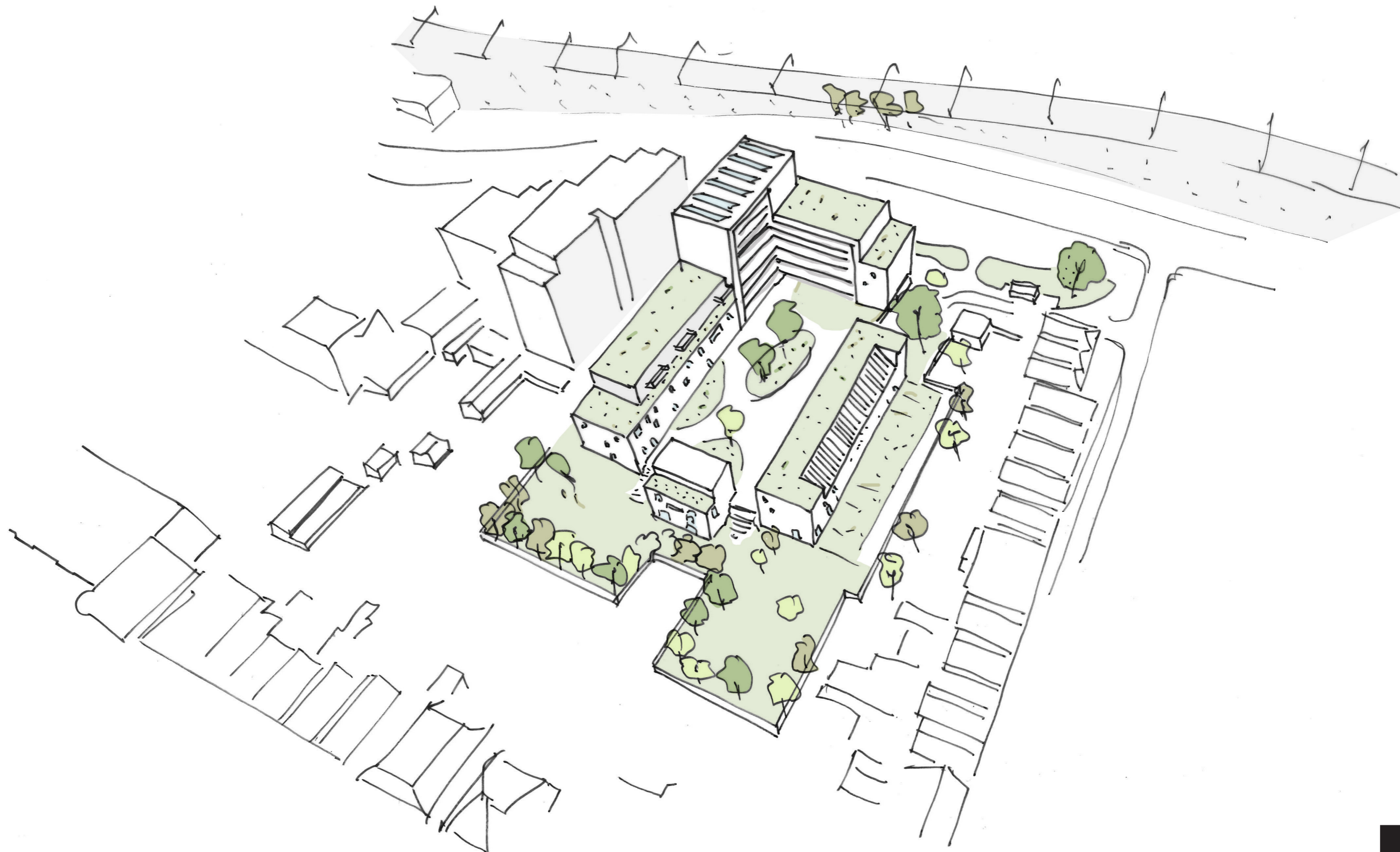
intieme tuin



daktuin

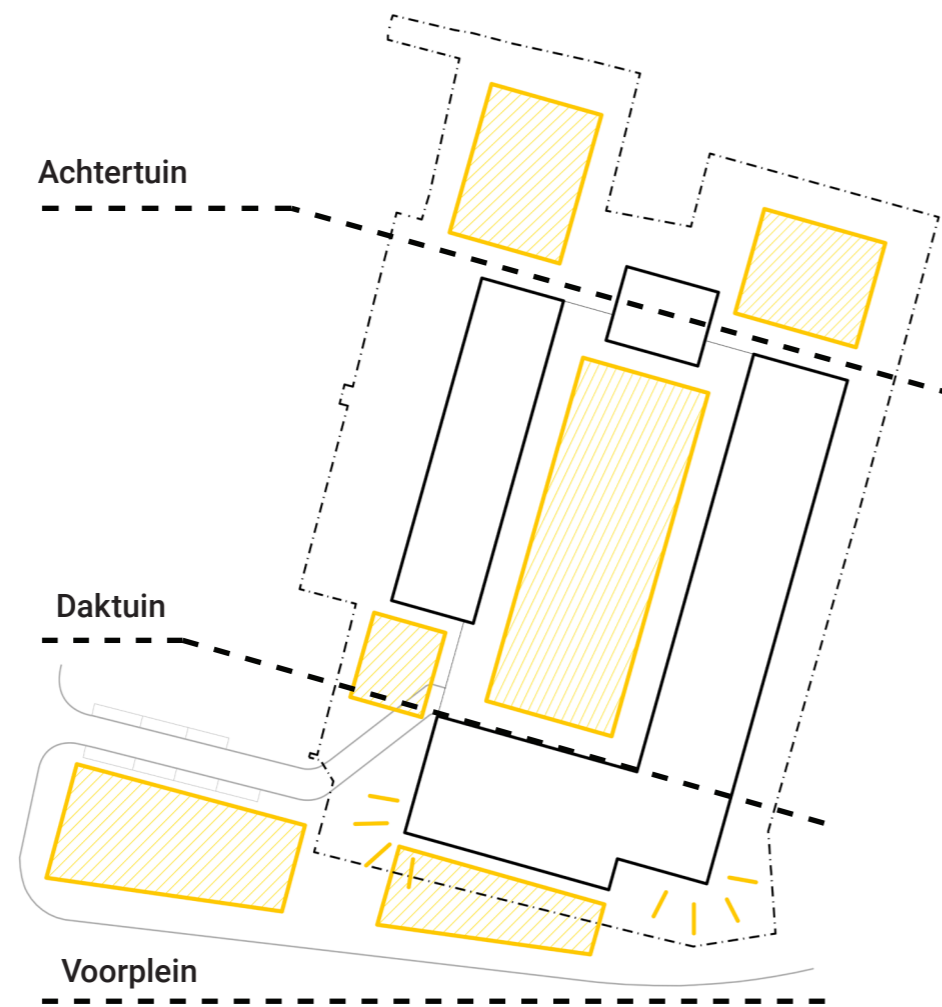




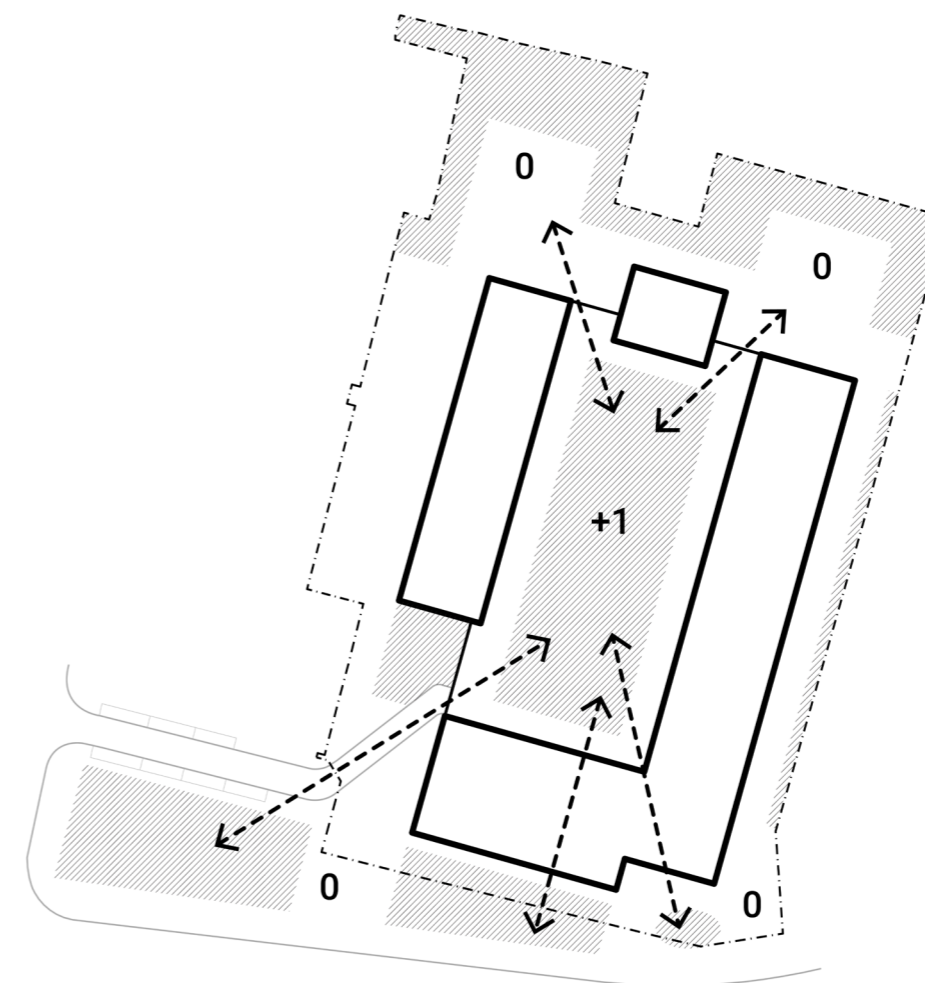




concept - landschappelijke uitgangspunten

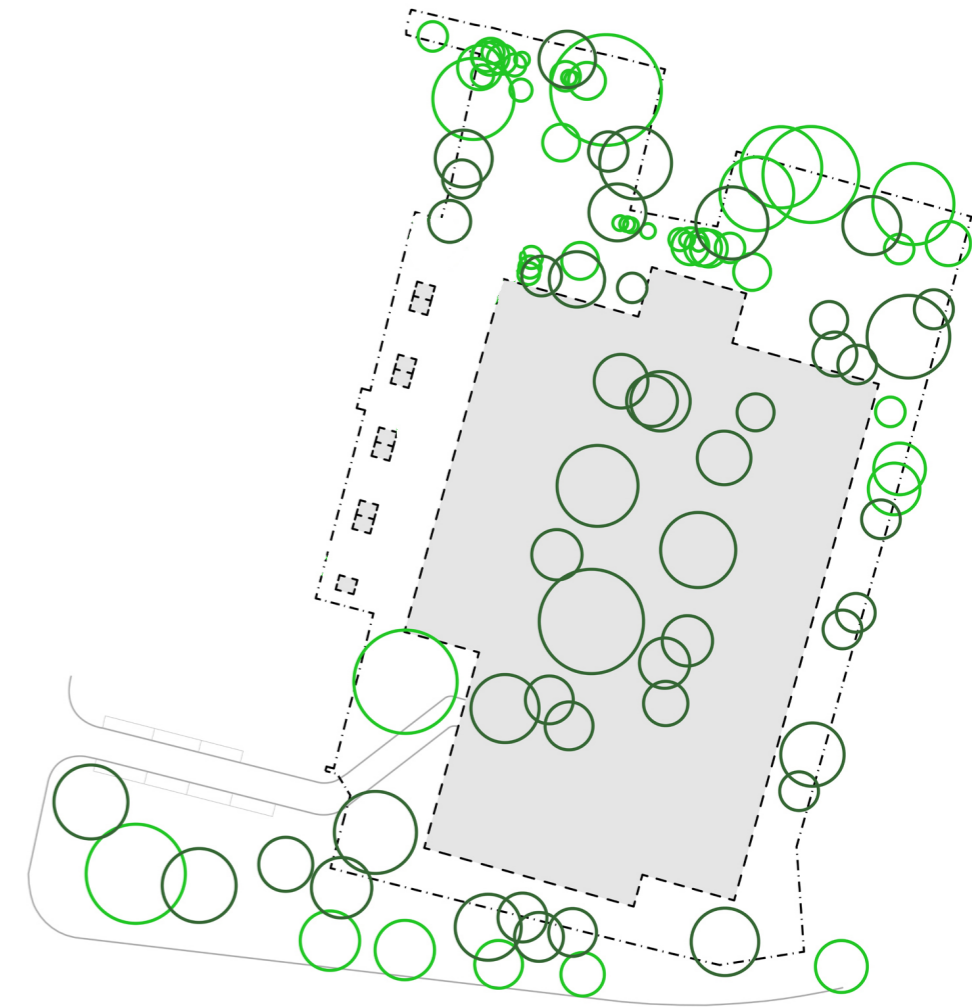
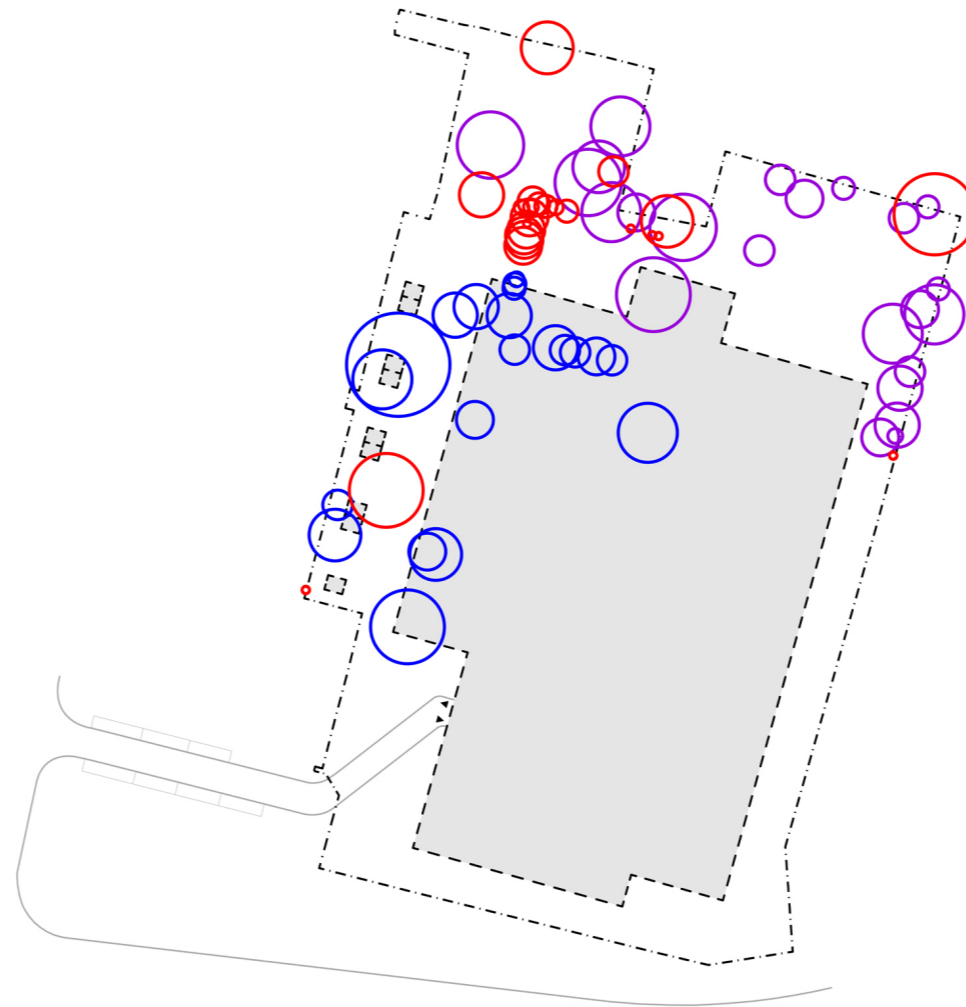


Ruimtelijke analyse



Zichtlijnen tussen maaiveld en daktuin

bomen



Bomen conditie

- goed
- voldoende
- onvoldoende
- slecht
- dood
- onbekend

Te kappen bomen

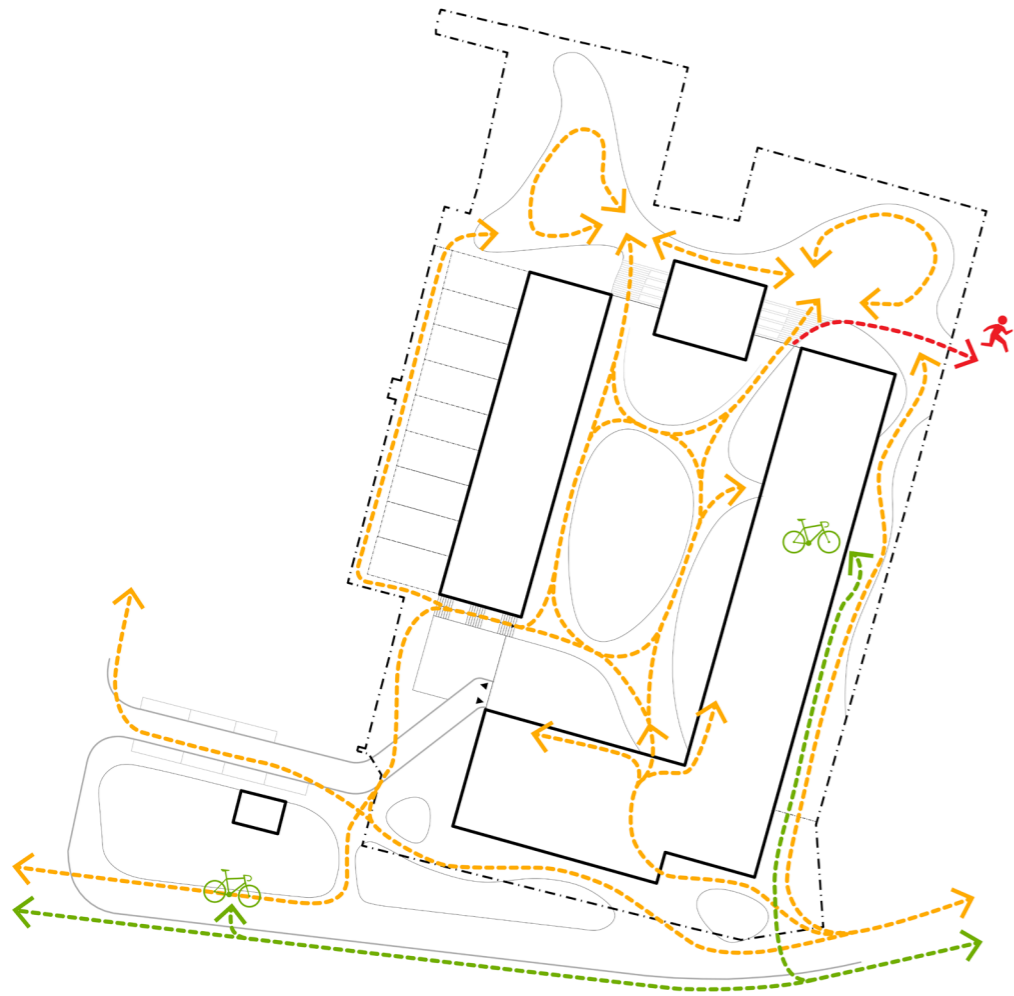
Reden voor bomen te kappen:

- afgestorven, slechte of onvoldoende conditie van bomen
- eis van de gemeente om essen (*Fraxinus excelsior*) te kappen in verband met essentaksterfte
- aanleg verhardingen en constructie van nieuwe bouwvolumen

Bomen te behouden en nieuwe bomen

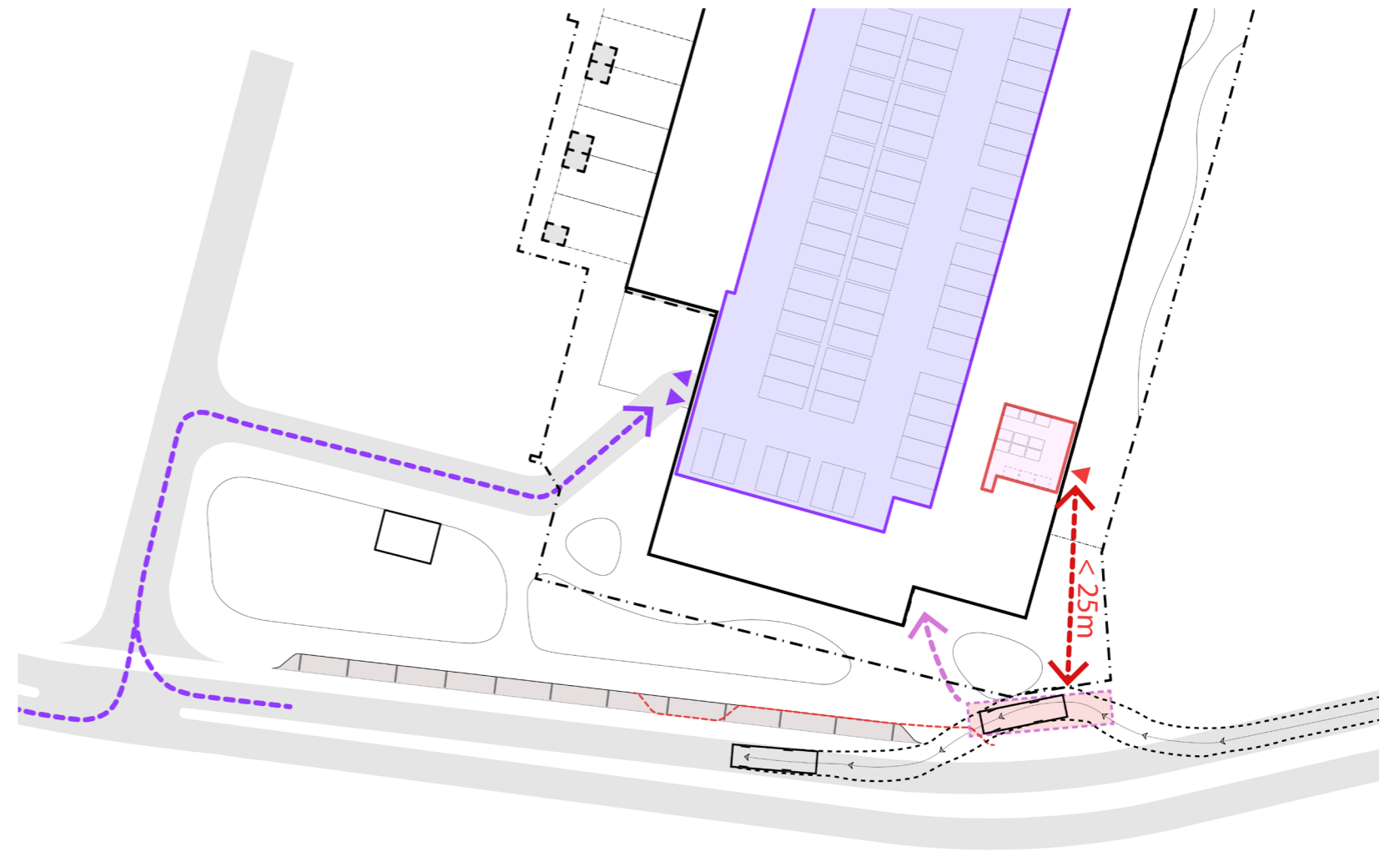
- nieuwe bomen
- bestaande bomen

ontsluiting



Routes voetgangers en fietsers

- Voetgangers
- Fietsers
- Beoogde calamiteitenroute



Auto/vuilnis/bevoorrading en pakkettendienst

- Garage op maaiveld niveau
- Auto
- Opstelplek vuilnis, bevoorrading en pakketendienst - positie en inrichting n.t.b.
- Loopafstand (<25m) tot de vuilopslag
- Bevoorrading en pakkettendienst



- A: Tuin Villa
- B: Herenhuis
- C: Commerciële ruimtes en appartementen

Voorplein

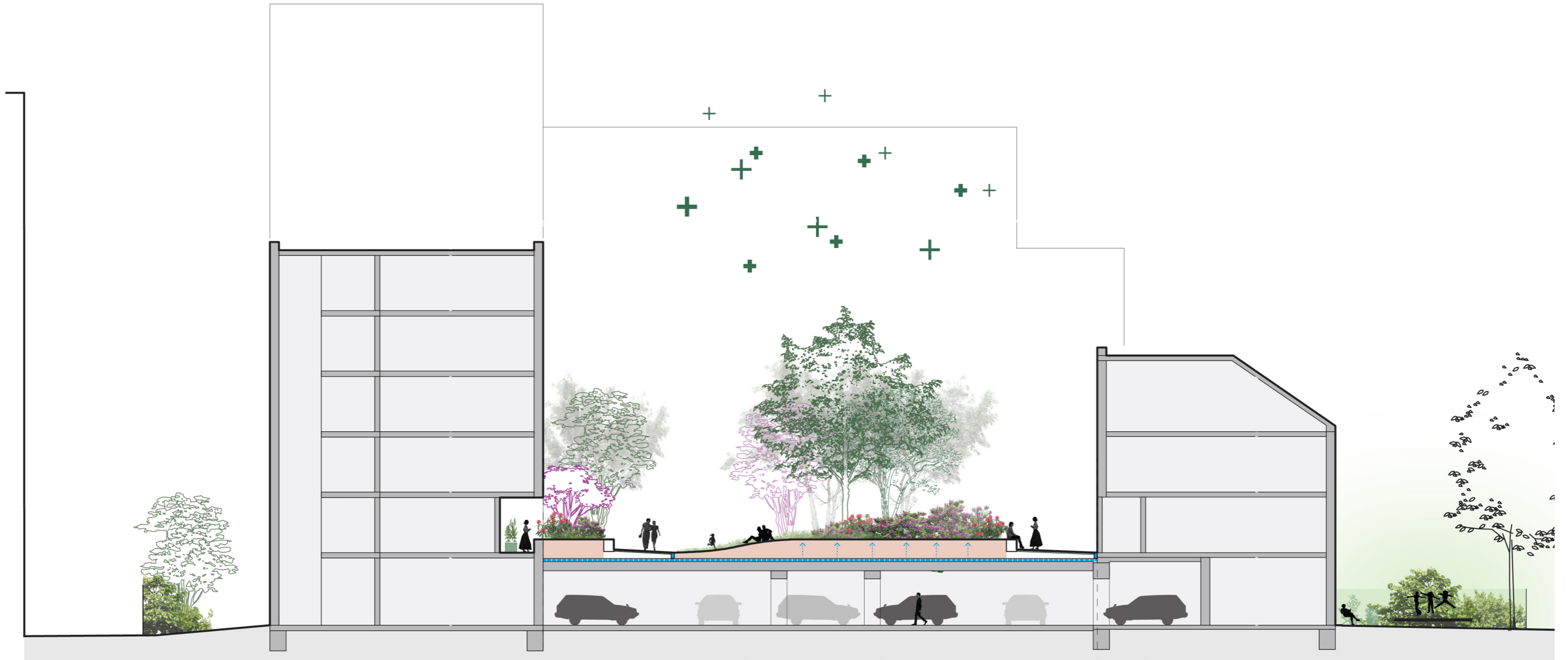
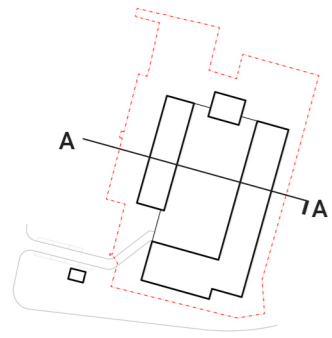


Daktuin



Achtertuint





27.5 m

