

Ontwikkeling locatie B. de Raadsingel 95A

Notitie t.b.v. commissie Grote Projecten 12-11-2020

(met op pagina 6 t/m 10 aanvulling na sprekersplein in Cie. Grote Projecten 15-10-2020)

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:

- de bestaande bebouwing geheel te slopen
- 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

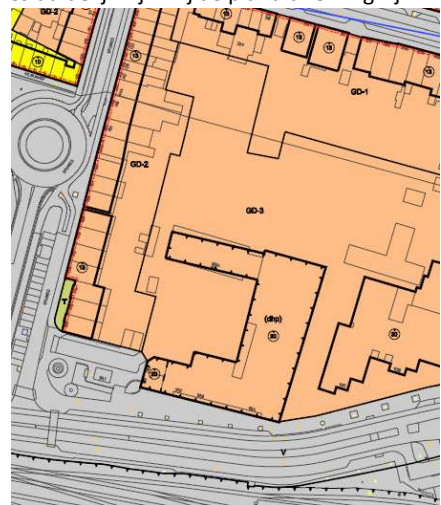
De afgelopen periode heeft overleg met initiatiefnemer plaatsgevonden, zijn de voorafgaand aan de planontwikkeling benodigde onderzoeken uitgevoerd (akoestische situatie, risico- en veiligheidsaspecten, bodemsituatie, bomenbestand, flora & fauna etc.). Nu is sprake van een plan waarbij de verkaveling 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

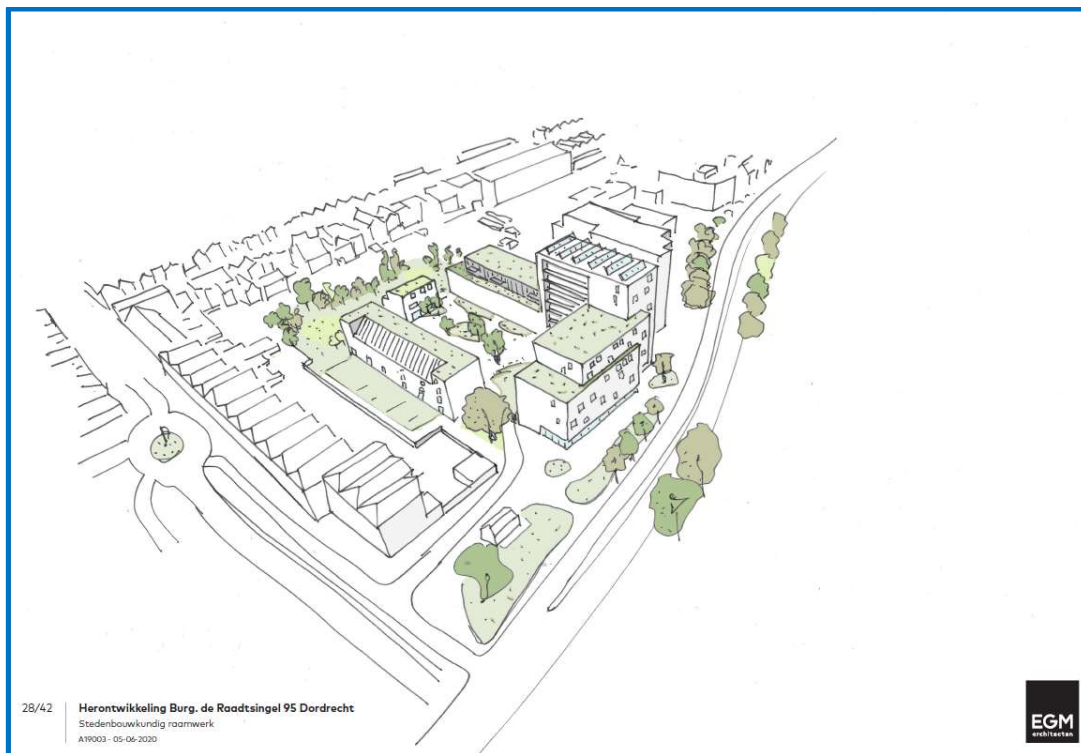


meter. Voor medewerking is herziening van het bestemmingsplan nodig (met uiteraard afwenteling planschade en plankostenverhaal).

5. Programma

Het programma bestaat uit:

- a. 65 appartementen met een gedifferentieerde woonoppervlakte: tussen 76 m² en 128 m².
- b. 11 eengezinswoningen
- c. 310 m² 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^e 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, te 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 Dordts kleuren worden toegepast.</p> | Positief (hoofdlijn), met opmerkingen |
|----|---|---------------------------------------|

| | |
|--|--|
| <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 hoofddopzet 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 Raadsingel 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.

Aanvulling na sprekersplein 15 oktober 2020

10. Sprekersplein commissie Grote Projecten – 15 oktober 2020

Tijdens het sprekersplein hebben 6 belanghebbenden uit de omgeving gebruik gemaakt van de mogelijkheid hun bezwaren en suggesties aan de raadscommissie toe te lichten.

Daarnaast zijn na het sprekersplein schriftelijke vragen gesteld door de VVD-fractie en de PvdA-fractie.

Onder de punten 11a t/m 11i wordt ingegaan op door de insprekers genoemde punten en onder de punten 12 en 13 op de respectievelijk door de VVD en de PvdA gestelde vragen. Onder punt 14 zijn de nieuwe bijlagen opgesomd.

11. Reactie op door insprekers genoemde punten

a. *Proces (tot nu toe)*

Na koop van de locatie moest de ontwikkelaar eerst allerhande onderzoeken uitvoeren voordat met planontwikkeling gestart kon worden. Dat betrof bijvoorbeeld de exacte planbegrenzing, inventarisatie van bomen, bodem en globaal onderzoek naar ontwikkelmogelijkheden gelet op geluid en risico en veiligheid. Dat is ook kortgesloten met bijvoorbeeld de vertegenwoordiger van bewoners via mailwisseling en tijdens een tweetal 'keukentafelgesprekken' in maart en juni jl. met gemeente en ontwikkelaar.

Er is nu geen sprake van een uitontwikkeld plan voor deze locatie, maar van het stedenbouwkundig ontwerp van het plan. Vervolgens kon de 'communicatieronde' starten: communicatie met belanghebbenden in de omgeving, eerste behandeling in de welstandscommissie en terugkoppeling op bestuurlijk niveau.

De communicatie met belanghebbenden stond in eerste instantie gepland op 23 maart jl. Maar dat kon vanwege de coronasituatie op het laatste moment niet doorgaan. Overleg met belanghebbenden is met de verschillende bijeenkomsten op 4 juni jl -nog voor de zomervakantie 2020- wel gelukt. Alle belanghebbenden in de omgeving hebben voor die bijeenkomsten een uitnodiging ontvangen en konden zich aanmelden. Gelet op de corona-situatie waren voor die bijeenkomsten de RIVM-richtlijnen van toepassing en dat betekende interactie op een andere manier.

Tijdens de bijeenkomsten is zijn de onderzoeksresultaten van eerder uitgevoerde onderzoeken, het plan en het proces toegelicht. Bewoners konden vragen stellen en opmerkingen maken. Er was een reactieformulier beschikbaar waarop opmerkingen, tips en suggesties geschreven konden worden, zowel ten aanzien van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken als met betrekking tot het concept-stedenbouwkundig ontwerp.

Na genoemde bewonersbijeenkomsten is het concept-stedenbouwkundig plan op 15 juni jl. aan de orde geweest in de vergadering van de Welstandscommissie (zie daarvoor onder punt 7 van deze notitie) en is presentatie in de commissie Grote Projecten van 23 september 2020 afgesproken.

Alle opmerkingen die tijdens deze communicatieronde met bewoners en consultatieronde van Welstand en de Raadscommissie aan de orde komen, worden tijdens het vervolgproces meegenomen.

Er is dus nog sprake van het eerste stadium: aan het bestemmingsplan is nog niet gewerkt, uitwerkingen van het bouwplan, groenplan etc. moeten nog volgen en verdere onderzoeken moeten gaan plaatsvinden.

b. *Behoud natuur en ontwikkeling groenplan*

Onder punt 6g van deze notitie is op dit onderwerp ingegaan, daarom wordt daarnaar verwezen. Zodra er duidelijkheid is over het concept-stedenbouwkundig ontwerp en vervolgonwikkeling kan plaatsvinden, wordt ook opstelling en uitwerking van het groenplan opgepakt.

De ontwikkelaar heeft daarvoor Landschapsdeskundige Karres en Brands ingeschakeld. Deze moet samen met de architect bijvoorbeeld het achterliggende groengebied, het dek boven het parkeren en het voorterrein ontwerpen.

Voor het achterliggende groengebied is behoud van waardevolle bomen het uitgangspunt. Om die reden is het bestaande bomenbestand geïnventariseerd: wat staat waar, wat zijn de kwaliteiten en wat is de levensverwachting. Die resultaten zijn kort aan de orde geweest tijdens de bewonersbijeenkomsten. Via de "i-Tree Eco-methode" moet

REACTIEFORMULIER
Ontwikkeling voormalige Leen Bakker locatie aan de Burgemeester de Raadtsingel 95 Dordrecht (overname 4 juni 2020)

Door middel van dit formulier kunt u naar aanleiding van de bijeenkomst op 4 juni 2020 opmerkingen maken en tips of suggesties schrijven m.b.t. de onderzoeksresultaten en het uiteenlopende concept stedenbouwkundig ontwerp.

Als u erinzicht in naam en adresgegevens heeft ontvangt u een terugkoppeling van ons.

1. Mijn opmerking gaat over (aankruisen met een losse streep):

A. Onderzoeken:
 Geen onderzoek

B. Ontwikkeling:
 Concept stedenbouwkundig ontwerp

2. Opmerkingen, tips en suggesties (postief dan wel kritisch) m.b.t. het bij 1. aangekruiste punt

inzichtelijk gemaakt worden wat de baten van het huidige en toekomstige bomenbestand zijn en volgt daarvan beoordeling.

Zodra een conceptversie van het groenplan beschikbaar is, volgt overleg met omwonenden. Uit ontvangen signalen bestaat de indruk dat omwonenden verschillende ideeën hebben. Bijvoorbeeld ten aanzien van de bestaande grote Populieren. Moeten deze vanwege de kwaliteit en de nog resterende levensverwachting vervangen worden of is dat juist vanuit behoud privacy niet gewenst? En als ze vervangen (moeten) worden: wanneer kan dat het beste plaatsvinden en is de aanplant van nieuwe vervangende bomen, bijvoorbeeld voorafgaand aan de start van de bouw, al mogelijk? Hierover volgt overleg met omwonenden en met de gemeente. De ontwikkelaar is bereid eventueel al in een eerder stadium vervangende bomen te planten, zodat deze al kunnen settelen en groeien.

Voorafgaand aan de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt een Bomen-BEA opgesteld: een Bomen Effect Analyse. Zodat inzichtelijk is wat de effecten van de werkzaamheden op de te behouden (en evt. nieuw geplaatste) bomen zijn en welke beschermende maatregelen getroffen moeten om te voorkomen dat sprake is van negatieve consequenties door sloop- en bouwwerkzaamheden.

Gelet op het voorgaande is de eerste vervolgstap dus dat de deskundige Landschapsarchitect in het concept-groenplan helder maakt welke bomen gehandhaafd blijven en waar vervangende bomen komen te staan en van welke soorten daarbij sprake is. Dat wordt gedeeld met omwonenden en vervolgens kan in overleg verfijning plaatsvinden.

c. *Helderheid over geldende bestemmingsplan*

Zie punt 4 van deze notitie (en www.ruimtelijkeplannen.nl).

In aanvulling daarop nog het volgende. Het bouwvlak ligt ter plaatse van de bestaande bebouwing en is op de verbeelding aangegeven. Binnen dat U-vormige bouwvlak geldt de bouwhoogte van 30 meter. Sloop van de bestaande bebouwing en het op die plek oprichten van een U-vormig nieuwbouwcomplex van 30 meter hoogte is niet gewenst. Voor het oprichten van de nu beoogde nieuwbouw is herziening van het bestemmingsplan nodig.

d. *Hoogte en massiviteit niet in verhouding tot panden in de omgeving*

Onder punt 6a is met name in de laatste alinea's ingegaan op dit aspect: "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^e bouwlaag van de nieuwbouw uitgevoerd met een kap."

e. *Vluchtweg bij calamiteiten over de terreinen van Stichting Meander en VVV appartementencomplex Singel*

Op dit onderwerp is ingegaan onder het kopje "risico en veiligheid" onder punt 6d van deze notitie. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) de in de laatste regels van punt 6d genoemde bouwkundige aspecten tijdens het vervolgproces worden uitgewerkt. Voor wat betreft de vluchtroute bij calamiteiten is het volgende aan de orde.

Om de veiligheid verder te optimaliseren wordt bij nieuwe ontwikkelingen in de veiligheidszone langs de spoorbaan gepoogd een vluchtroute mogelijk te maken. Zodat mensen als sprake is van calamiteit op de spoorbaan kunnen vluchten, weg van de calamiteit (ergens op de spoorbaan). In Dordrecht is van zo'n calamiteit gelukkig nog nooit sprake geweest. En de hoop is dus ook dat van een ernstige calamiteit geen sprake zal zijn en de route nooit gebruikt hoeft te worden. Daarom is geen sprake van een regulier toegankelijke route: deze is altijd gesloten en wordt alleen bij een ernstige calamiteit op afstand via het VUS geopend.

De ontwikkelaar heeft eerder gezocht naar de mogelijkheden voor het creëren van een zo'n extra route in noordelijke richting. In dat kader zijn de verschillende opties richting Singel direct ten noorden van het Leen Bakker terrein en

richting Spuiweg zijn inzichtelijk gemaakt. Daarbij is gekeken naar alle aspecten van zo'n route: bijvoorbeeld geschiktheid, duidelijkheid en vindbaarheid en ook economische aspecten.

Geconstateerd is dat de andere alternatieven richting Spuiweg en Singel niet haalbaar zijn doordat de betreffende eigenaar geen medewerking wenst te verlenen of de doorgangen te smal zijn. Het alternatief waarvan tijdens het sprekersplein is aangegeven dat daarvoor niet gekozen is vanuit economisch oogpunt, is niet alleen vanuit dat oogpunt afgefallen (noodzaak tot aankoop totale pand). Ook is die doorgang via tuin en garage niet geschikt bevonden vanwege obstakels, onvoldoende breedte van de doorgang, toekomstige onbruikbaarheid van de garage en risico dat de (garage)route niet vrij blijft waardoor deze bij een calamiteit niet gebruikt kan worden.

De afweging van de verschillende varianten heeft niet door de ontwikkelaar alleen plaatsgevonden, de voor- en nadelen en de haalbaarheid zijn getoetst door de risico- en veiligheidsdeskundigen van de gemeente en van de Veiligheidsregio.

De beoogde calamiteitenroute loopt via respectievelijk de terreinen van de Stichting Meander en van de VVE van het appartementencomplex aan de Singel: zie de gele lijn op bijgaande tekening. Deze route is door de betreffende veiligheidsdeskundigen haalbaar en akkoord bevonden.



Situatietekening Burgemeester de Raadsingel - Spuiweg - Singel te Dordrecht

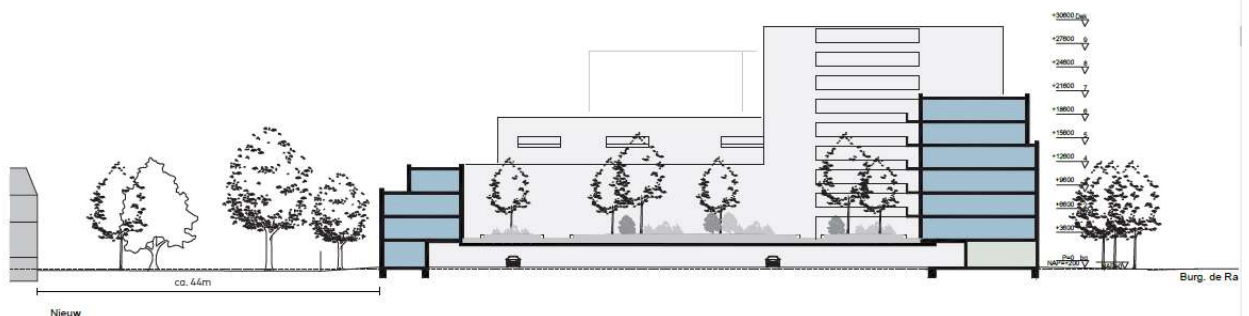
De Stichting Meander heeft ingestemd met de calamiteitenroute over hun terrein (gele deel).

Het gedeelte van de route dat over het terrein van de VVE van het Singelcomplex loopt (gele lijn met rode arcering) is aan de orde geweest tijdens de ALV-vergadering van de VVE. In vervolg daarop is richting gemeente en ontwikkelaar aangegeven dat er behoefte bestaat aan meer duidelijkheid over wat nu precies de bedoeling is en de (rand)voorwaarden waaronder.

In reactie daarop is door de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijke een notitie over de vluchtroute bij calamiteiten opgesteld en op 7 oktober jl. toegestuurd. Die notitie is bijgevoegd (bijlage A). De VVE heeft keurig aangegeven dat e.e.a. in beraad is en in een later stadium overleg en reactie volgen.

f. Hoogte parkeerdek

Tijdens het sprekersplein is gevraagd naar de hoogte van het parkeerdek. Feit is, dat sprake is van bodemverontreiniging waardoor parkeren onder maaiveld niet mogelijk is. Het toekomstig parkeren is daarom gepland op maaiveldniveau.



Fragment uit de presentatie commissie Grote Projecten d.d. 23-09-2020

De VVD-fractie heeft gevraagd naar het aanzicht vanaf straatniveau. Zie daarvoor onder punt 12 van deze notitie en bijlage A.

g. Proces (vanaf nu)

Tijdens de bijeenkomsten is een toelichting gegeven op het vervolgproces.

Onderstaand twee pagina's van de PPP-presentatie die tijdens de bewonersbijeenkomsten voor de zomervakantie zijn getoond:

Volgtraject en planning op hoofdlijnen

- Overleg omwonenden, Welstand en Raadscomm. juni 2020
- Verwerken van de ingekomen reacties juni 2020 - sept. 2020
- Streven terugkoppeling met omwonenden sept. 2020
- Aanvullende locatie onderzoeken sept. 2020 - nov. 2020
- Opstellen concept bestemmingsplan sept. 2020 - dec. 2020
- Bestemmingsplan Procedure jan. 2021 - nov. 2021
- Procedure omgevingsvergunning (bouwvergunning) dec. 2021 - mrt. 2022
- Realisatiefase april 2022 - dec. 2023

2020 Herenstraat/Burg, de Raadtsingel 95 Dordrecht
concept stedenbouwkundig schetsontwerp (aan de bewoners kunnen geen rechten worden ontleend)
afmet: 16-10-2020



2 pagina's van de presentatie tijdens bewonersbijeenkomsten

Sluiting

- Er ligt een deel van de presentatie en een reactieformulier voor u gereed zodat u e.e.a. nog eens na kunt kijken. Het reactieformulier kunt u eventueel thuis invullen en naar BVR Groep mailen (info@bvrgroep.nl). Het verzoek om voor 9 juni 2020 te reageren. Uw reacties worden tezamen met de reacties uit de andere bijeenkomst verwerkt in een overzicht en gedeeld met de gemeente o.a. ten behoeve van de behandeling in de Raadscommissie.

2020 Herenstraat/Burg, de Raadtsingel 95 Dordrecht
concept stedenbouwkundig schetsontwerp (aan de bewoners kunnen geen rechten worden ontleend)
afmet: 16-10-2020



Tijdens de bijeenkomsten is de inlevertermijn op verzoek van bewoners verlengd tot 4 juli 2020 en de ontwikkelaar heeft dat na afloop per mail bevestigd. Alle aanwezigen hebben de papieren versie van de totale PPP-presentatie meegekregen (of bij verhindering op verzoek digitaal ontvangen).

h. Technische aspecten (bodem, grondwatersituatie)

De ontwikkelaar huurt voor de technische aspecten deskundigheid in. Dat is onder meer gebeurd voor onderzoek naar de bodemsituatie waaruit historische verontreiniging bleek. Ook voor de grondwatersituatie is een adviseur aangetrokken; tijdens de bewonersbijeenkomsten is ook het aspect grondwater aan de orde geweest. Uit de eerste inventarisatie is gebleken dat sprake is van grondwater op ongeveer 1 meter onder maaiveldniveau. Van grootschalig oppompen van water zal geen sprake zijn gelet op de (fundering van) omliggende bebouwing en evenmin vanwege effecten voor het te handhaven bomenbestand.

Normaliter volgt het verder in beeld brengen van de grondwatersituatie in een later stadium. Naar aanleiding van de opmerking tijdens het sprekersplein heeft de ontwikkelaar contact gehad met de grondwateradviseur. Afgesproken is de grondwatersituatie eerder dan gebruikelijk te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek zullen worden gedeeld met omwonenden.

Doelstelling bij uitvoering van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden is het voorkomen van hinder en schade voor bewoners en panden in de omgeving.

i. Afweging ontwikkeling (hoogte, uitrit en ontsluiting, parkeeroverlast, schaduwwerking, geluidklankkast)

Het nu beschikbare stedenbouwkundig schetsontwerp is op diverse onderdelen getoetst en afgewogen: zie bijv. in het bovenstaande onder punt 6. Daar en onder punt 11 is ingegaan op de verschillende nu genoemde aspecten als hoogte, aansluiting op de omgeving, parkeer- en ontsluitingssituatie. Om herhaling te voorkomen wordt daarnaar verwezen.

In de vervolgfase volgt planuitwerking en volgen ook aanvullende onderzoeken naar andere aspecten.

12. Vraagstelling VVD – aanzicht vanaf straatniveau

De VVD-fractie heeft gevraagd:

Het plan gaat uit van 'parkeren op maaiveld', waarbij de bebouwing en binnenruimte daarboven gesitueerd wordt. Er is met diverse afbeeldingen weergegeven hoe dat er uit gaat zien. Echter zijn deze allen van boven, helicopterperspectief of als doorsnede weergegeven. Waar wij benieuwd naar zijn, is hoe het aanzicht vanaf straatniveau is van diverse perspectieven. Kunt u hier aanvullende beelden over aanleveren?

Reactie college:

Onder punt 11a is aangegeven dat nu sprake is van het stedenbouwkundig ontwerp. Verdere planuitwerking inclusief architectuur etc. moet nog plaatsvinden. Uitgaande van het huidige stadium van planontwikkeling hebben wij de ontwikkelaar gevraagd inzicht te bieden in de aanzichten vanaf straatniveau. Dat is gebeurd door een aanvulling op de eerdere presentatie d.d. 23 september 2020. Zie bijlage B: bestand ' 62 - 20201106 Presentatie Wissel2020 aanvullende beelden'.

13. Vraagstelling PvdA – proces betrekken bewoners (tot nu toe en vanaf nu) en calamiteitenroute

1) Zoals al aangegeven in de commissie komt er een reactie van het college op het proces van het betrekken van bewoners bij deze planontwikkeling.

PVDA toevoeging: Graag de reactie van het college op hoe de bewoners er verder bij worden betrokken.

Reactie college:

Naar aanleiding van de inspraakreacties is onder punt 11a op beide aspecten ingegaan.

2) Inspreker mw. Swift, voorzitter VVE, had het over de vluchtroute voor de bewoners. De ontwikkelaar kiest voor het minst dure ontwerp, hetgeen een extra lange route is over het terrein van de VVE.

Terwijl volgens mw. Swift er een veel kortere en veiligere route denkbaar is, maar die is duurder.

Omdat een vluchtroute een overstijgend belang heeft en meer is dan een verschil van mening tussen VVE en ontwikkelaar, willen wij hier graag de reactie van het college op. Wat is beter voor de veiligheid?

Reactie college:

Onder de punten 6d en 11e en in de als bijlage A bijgevoegde notitie "Notitie Calamiteitenroute ontwikkeling B. de Raadsingel 95" is op de vluchtroute voor bewoners ingegaan.

14. Bijlagen:

- A. "Notitie Calamiteitenroute ontwikkeling B. de Raadsingel 95" - gezamenlijke notitie opgesteld door de BVR Groep en de gemeente Dordrecht) - 7 oktober 2020 verzonden naar o.a. VVE Singel
- B. Aanvulling op de presentatie in de commissie Grote Projecten van 23-09-2020: inzicht in de aanzichten vanaf straatniveau.