

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

Uit oogpunt van privacy/de AVG zijn gedetailleerde adresgegevens in onderstaande opsomming onleesbaar gemaakt.

Adres	Datum	Onderwerp		Antwoord
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Grondverontreiniging	Tijdens de voorlichtingsavond werd gesproken over ernstige grondverontreiniging, met name aan de achterzijde van het perceel. Aan de achterzijde is in uw plannen een <b>kinderspeeltuin</b> gepland en een groene zone. Mijns inziens is het onverantwoord om kinderen te laten spelen op verontreinigde grond. Daarnaast heeft het planten van een nieuwe bomen wellicht geen zin als de verontreiniging een belangrijke reden is voor de <i>slechte staat van de bomen</i> . <b>Hoe gaat u deze verontreiniging aanpakken ?</b>	De kwaliteit van de bomen staat, gelet op de aangetroffen concentraties, los van de bodemverontreiniging. Daar waar noodzakelijk wordt gesaneerd. Hierbij te denken aan de private achtertuinen van de EGW. Een andere oplossing kan zijn het plaatselijk iets ophogen van het achter terrein bijvoorbeeld daar waar eventueel speeltoestellen geplaatst worden.
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Hoogte Schaduw- en windeffecten	De hoogbouw van het appartementencomplex is in uw plannen erg hoog. Graag zouden wij een <b>onderzoek naar schaduw- en windeffecten</b> willen inzien.	Deze onderzoeken worden in het kader van de RO- procedure uitgevoerd.
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Hoogte	De geplande hoogte van het appartementencomplex is 30,6 meter en dan komen daar de zonnepanelen nog eens bij, ergo als snel 31,5 meter. Dit is flink hoger dan het HNK gebouw (28,4 meter) en zelfs hoger dan de maximaal toegestane hoogte van 30 meter ! <b>Het aanhouden van dezelfde hoogte als het HNK gebouw lijkt ons passend in de omgeving.</b>	De constructieve uitwerking zal mede van invloed zijn op de exacte hoogte van het gebouw, waarbij wij streven naar zo min mogelijk overschrijding van de bestemmingsplanmaat van 30 meter. Wij denken dat deze hoogte op deze plek vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is. De gemeente onderschrijft dit. Het huidige bestemmingsplan laat ook een hoogte toe van 30m.
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Stedenbouwkundig ontwerp Privacy	Tijdens de voorlichtingsavond heeft u aangegeven dat het de bedoeling is dat alle appartementen naar de binnentuin gericht zullen zijn. Voor onze privacy vinden we het <b>erg belangrijk dat er geen balkonnen, dakterrassen of grote raampartijen komen aan de kopse kant</b> van het appartementencomplex aan de zijde van de Singel. Tevens heeft het onze voorkeur dat er <b>geen balkonnen en dakterrassen aan de zijde van het voetbalveld</b> komen. We gaan er van uit dat alle balkonnen en dakterrassen van het deel van het appartementencomplex, parallel aan HNK, <b>gericht zullen zijn naar die binnentuin</b> . Graag willen we een <b>uitwerking van noordgevel</b> inzien.	De gevels en buitenruimten worden nog nader uitgewerkt. Regelwetgeving speelt hierbij ook een rol omdat bijv. de buitenruimte geluidluw dient te zijn. Het kan dus zijn dat er gevelopeningen aangebracht moeten worden op de kopse kant van het appartementencomplex. Het streven is om dit te voorkomen.
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Stedenbouwkundig ontwerp	Wij zijn tevreden over het behoud van een <b>flinke groenstrook aan de zijde van HNK</b> . Dit geeft een beetje lucht tussen 2 hoge gebouwen in. Daarnaast zijn we tevreden over de trapsgewijze bouw van het appartementencomplex. De hoogte van 4 etages aan de zijde van de Singel geeft <b>verbinding naar de bouwhoogte aan de Singel</b> .	Oké
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Stedenbouwkundig ontwerp Groene buffer	Wij vinden het positief dat er een groene zone is, een achtertuin. Dit vinden we belangrijk voor onze privacy, voor afkoeling in de zomer en wateropvang bij grote buien. Graag zouden we de <b>huidige natuurlijke groene buffer behouden en uitbreiden</b> . Bijvoorbeeld door het afzagen van de populieren op bijvoorbeeld 20 meter (als ze daarmee veilig en weer levensvatbaar zijn), het alvast planten van de nieuwe bomen zodat er bij oplevering van het project al een mooie omzoming is en het kiezen voor groenblijvende bomen in de winter. In verband mijn forse allergie bij voorkeur geen Els, Berk of Hazelaar.	Er wordt een tuinonderhoudsplan opgesteld waarin ook de te behouden bomen en te snoeien bomen worden opgenomen. De kwaliteit van de populieren zal hier onderdeel van zijn. In overleg met de landschapsarchitect wordt een aanplantplan opgesteld. De waarde berekening van het huidige bomenbestand en te realiseren bomenbestand zal hierbij uitgangspunt zijn.
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Stedenbouwkundig ontwerp Geluidsoverlast	De locatie van de speeltuin vraagt om geluidsoverlast en openbaar gebruik. Een oplossing zou kunnen zijn om de <b>speeltuin te verplaatsen naar de binnentuin</b> . Er is dan meer toezicht dat alleen kinderen die er daadwerkelijk wonen, er ook gebruik van maken. De achtertuin zou dan een parkinrichting kunnen krijgen.	Er is geen sprake van een openbare speeltuin. Er wordt bedoeld dat er een speelmogelijkheid is voor kinderen welke wonen in de nieuwbouwwontwikkeling.
Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Stedenbouwkundig ontwerp	We vinden het positief dat het voetbalveld gehandhaafd blijft. We gaan er van uit dat er een <b>degelijke afscheiding komt met het terrein van het internaat</b> zodat er niet tussen de percelen achterlangs gelopen kan worden.	De gesloten afscheiding met het voetbalveld blijft gehandhaafd. Het is de bedoeling dat er wel een poort wordt opgenomen welke alleen te gebruiken is bij een ernstige calamiteit op het spoor. Hiervoor is overleg gaande met de betrokkenen naastgelegen grondeigenaren waarover de beoogde calamiteitsroute loopt. Maar in een normale situatie betreft het een dichte afscheiding.

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

Singel ■■■	17-6-2020 11:44	Stedenbouwkundig ontwerp Parkeren	De parkeerkelder is nu berekend op 1 auto per wooneenheid. Waar komen de extra <b>parkeerplaatsen voor 2de auto's en bezoek</b> ? Blijven de algemene parkeerplaatsen aan de Burgemeester de Raadsingel ter hoogte van de Leen Bakker behouden ?	Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsregels bij nieuwbouw. Daarin zijn de parkeereisen vastgelegd en daaraan moet worden voldaan. Door deze ontwikkeling wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de locatie niet.
Singel ■■■	17-6-2020 11:44		Onze houtskeletbouwwooning is op staal gefundeerd en ligt op het einde van een zandplaat. Bij de bouw is geconstateerd dat de woning gelegen op Singel ■■■ naar onze kant helt. Vooral bij de bouw van onze zolderverdieping was de <b>helling duidelijk waarneembaar</b> . De woningen op ■■■ en ■■■ zijn samen een zwaar pand, gefundeerd op houten palen. Wij maken ons zorgen dat <b>trillingen die veroorzaakt worden bij de bouw bij ons lichte HSB huis wellicht schade veroorzaken</b> . Daarnaast maken wij ons zorgen dat bij een <b>verdere verzakking (door trillingen en / of wijziging grondwaterpeil) van het pand op ■■■ ons huis beschadigd raakt</b> .	Thans vindt er grondwatermonitoring plaats. Er is bewust gekozen om geen ondergrondsparkeren te realiseren mede gelet op het aspect <i>grondwater</i> . Tijdens de bouwperiode worden trilling meters geplaatst in de directe omgeving van de locatie. Zodra de trillingen de ingestelde grens overschrijden krijgt de uitvoerder hiervan een melding, worden de betreffende werkzaamheden stilgelegd en wordt de oorzaak onderzocht.  Voorafgaand aan de realisatie wordt er een expertiserapport (0-meting) opgesteld van de bouwkundige staat van de omliggende gebouwen en bestrating.  Doelstelling en uitgangspunt is dat er geen hinder en schade is voor de omgeving.
Spuiweg ■■■	17-6-2020 09:45	Algemeen	Uw plannen met het Leen Bakker terrein hebben duidelijk verreweg de meeste impact op de bewoners van Spuiweg 166t/m180. De bewoners van Spuiweg 166 t/m 174 krijgen, zoals het nu ligt, direct in hun achtertuin te maken met 9 woningen, zonder enige groenbuffer en dat in schril contrast met de situatie aan de Albert Cuyp zijde van het terrein, zowel qua groenvoorziening als bebouwing. De toename van verkeersintensiteit komt ook nog eens volledig ten laste van de Bewoners van de Spuiweg en dan vooral bij de bewoners van 176 t/m 180, terwijl zij ook nog eens het hardst worden geraakt door de negatieve effecten van de geplande, te hoge, nieuwbouw aan de Burgemeester de Raadsingel (lichtinval, inkijk e.d.). Ook de verhoogde parkeerdruk, die zeker zal ontstaan, komt weer op het bordje van de bewoners van de Spuiweg, terwijl ook de belasting van de Burgemeester de Raadsingel daarnaast zeker weer verder zal toenemen (HNK). Uw plan houdt verder voor ons duidelijke extra risico's ook in inzake veiligheid, overlast, privacy en vrijheid.	In de stedenbouwkundige opzet van het schetsplan is rekening gehouden met een getrapte afbouw van het bouwvolume richting de Spuiweg. De 4 laagse bebouwing waarvan de bovenste bouwlaag aan de zijde van de Spuiweg als een schuine kap wordt uitgevoerd achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande bebouwing en de achtergevel van de nieuwbouw past bij deze stedelijke setting.  Tussen de bestaande perceelgrens wordt een afstand gerealiseerd van ca. 11 m bestaande uit een achtertuin van 9 m. diep en een brandgang van 2 m breed.
Spuiweg ■■■	17-6-2020 09:45	Groenzone	Een kleine groenzone tussen onze panden en de 9 woningen, met het wat opschuiven van die 9 woningen richting Albert Cuyp Singel , zou al een hele verbetering zijn.	Het opschuiven van de woningen is niet mogelijk vanwege de noodzakelijke ruimten ten behoeve van het parkeren onder het dek.
Spuiweg ■■■	17-6-2020 09:45	Parkeren	De bewoners van de Spuiweg zouden een optie moeten krijgen op een (koop)plek in de parkeergarage.	Daar is niet in voorzien. Het zou betekenen dat er binnen de ontwikkeling nog meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Overeenkomstig de door de gemeente gestelde normen wordt gezorgd voor parkeren op eigen terrein.
Spuiweg ■■■	17-6-2020 09:45	Brandgang	Er mag onder geen voorwaarde worden getornd aan onze bestaande brandgang .	De ontwikkeling vindt geheel plaats op het eigendom van de ontwikkellocatie. De bestaande brandgang valt buiten de ontwikkelingslocatie en blijft dus gehandhaafd.
Spuiweg ■■■	17-6-2020 09:45	Hoogte	Als bovengenoemde gerealiseerd wordt zou ik over de te hoge nieuwbouw heen kunnen stappen.	Zie voorgaande beantwoording.
Singel ■■■	28-6-2020 15:00	privacy	Wij zijn de bewoners van het pand aan de Singel 314. Hier wonen wij reeds 22 jaar met veel genoegen. Dit plezier wordt oa gevormd door het feit dat we aan de straatkant midden in een levendige stad wonen en aan de achterkant in een groene oase van rust. Onze 40 meter diepe achtertuin is in het verleden door ons onder architectuur aangelegd met behulp van lokale en landelijke tuinarchitecten. Wij zijn beide afgestudeerd / gepromoveerd bioloog / biochemicus en hebben zelf ook een uitgebreide ervaring met het ontwerpen en openstellen van tuinen. Dit blijkt oa ook uit het feit dat wij ons jarenlang hebben ingezet voor 'open tuinen' en 'verscholen tuinen' weekenden, waar steeds veel Dordtenaren en mensen uit de bredere omgeving op af kwamen. Jarenlang voorzitterschap van de lokale tuinvereniging Groei & Bloei', landelijk bestuurslid van de Koninklijke Maatschappij voor Tuinbouw en Plantkunde en daarnaast commissaris van het landelijke maandblad 'Groei & Bloei'. Het mag duidelijk zijn dat onze tuin ons veel waard is. Dit aspect speelde ook een rol toen wij in januari 2019 benaderd werden door dhr. Jack Vromans, adviseur van de BVR-groep uit Roosendaal. Tijdens het gesprek dat we op 18-01-19 met elkaar voerden gaf dhr. Vromans aan dat BVR, tezamen met een aantal andere bouwbedrijven, van plan was het aangrenzende terrein te kopen en er een project te ontwikkelen dat een 70-tal appartementen cq laagbouwwooningen zou omvatten gericht senioren. Ook gaf dhr. Vromans aan dat hij door de gemeente was geadviseerd om vooral een goede relatie te onderhouden met 'de buurt', en dat hij dit niet meer dan logisch vond. Tijdens het plezierige gesprek gaf dhr. Vromans aan dat onze tuin hem in de weg	Er is geen sprake van woningen op 4 meter afstand uit de achtergrens van de doorstekende achtertuin van Singel 314. De achtergevel van de 2 nieuwbouw woningen ter plaatse van de bestaande 40 m diepe achtertuin van Singel 314 komt op een gemiddelde afstand van ca. 7,5 m tot aan de perceelsgrens. De bestaande perceelsgrens loopt niet evenwijdig aan de achtergevel van de woningen.  Door de 2 groenplantsoenen aan weerszijden van de tuin blijft de privacy in de tuin grotendeels geborgd. Door middel van aanwezige en nieuwe boombeplanting ten noorden van de nieuwbouw zal inkijk aan de korte zijde van de tuin worden voorkomen.  Tijdens de omwonenden informatiebijeenkomsten op 4 juni 2020 is er door BVR niet gecommuniceerd over bedragen. De conclusie dat BVR inschat dat er na de realisatie van de nieuwbouw een waardevermindering van de woning optreedt van 500K was en is niet aan de orde.  Het onderzoek naar de haalbaarheid van aankoop van de woning was een gevolg van de verkenning van de aanleg van een calamiteitenroute tussen de Leen Bakker locatie en de

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

			<p>zit': deze tuin steekt, vanwege de diepte, nl zo'n 10 tot 15 meter in het te ontwikkelen perceel. Hij opperde dan ook de verkoop van onze woning inclusief tuin aan de BVR-groep, zodat men een deel van de tuin bij het te ontwikkelen perceel zou kunnen betrekken. (Quote: "ik houd van zoveel mogelijk rechte lijnen in een te ontwikkelen perceel"). Zo zou men bovendien ook kunnen beschikken over een nood'-doorgang, via het "tuin"-gedeelte naast onze woning naar de Singel (onze woning is vrijstaand). Ook zouden we eventueel kunnen denken over een woningruil met een nog te ontwikkelen appartement op het Leen Bakker-terrein. Hij adviseerde ons nadrukkelijk geen verkoop van de tuin zonder het huis. De restwaarde zou onvoorspelbaar zijn: de koopsom zou via reguliere marktwaarde bepaald moeten worden. Hij zou daarover niet verder willen onderhandelen.</p> <p>Dit gesprek heeft ons aan het denken gezet. We zien natuurlijk zonder meer ook het belang van de ontwikkeling van goede woningen in de bebouwde kom van het centrum van Dordrecht. Daarnaast zijn we ook op de hoogte van een eerder door de BVR-groep uitgevoerde ontwikkeling: De Nieuwe LTS. Dit is beslist een fraaie referentie! Om deze reden hebben wij diezelfde maand (januari 2019) een taxatie van onze woning en tuin laten maken door een erkende makelaar/ taxateur uit Dordrecht (Waltmann).</p> <p>In de zomer van 2019 heeft de BVR-groep onze woning en tuin bezocht en bekeken, dit om te kunnen overwegen tot aankoop over te gaan. Uiteindelijk heeft men hier vanaf gezien omdat men het risico, van wat men beoordeelde als een blijkbaar 'forse' investering, te groot achtte.</p> <p>Groot was onze verbazing toen wij nav de informatie- en inspraakavond vernamen dat het eerste ontwerp van plan Thuredrecht oa een bouwblok omvat dat op 4 meter (!) afstand van onze erfgrans zou worden gerealiseerd met een hoogte van 13 meter (!). U begrijpt dat het met een dergelijk uit te voeren plan geheel gedaan zal zijn met ons woongenot en de beleefde privacy. We vermoeden dat onze tuin continu opengesteld zal zijn aan nieuwsgierige blikken van de nieuwe bewoners. Dit, in combinatie met het teloor gaan van de nu aanwezige groene buffer is het geschetste bouwplan voor ons absoluut onaanvaardbaar.</p> <p>Wat ons bovendien uitermate steekt is het gegeven dat wij nav de informatie-avond van 4 juni begrepen dat dhr. Oomen heeft aangegeven dat BVR-groep een risico van ca €500k zou lopen als zij waren overgegaan tot de aankoop van ons huis en het bijbehorende perceel. Met andere woorden: de BVR-groep schat in dat ons pand aan de Singel 314 na de realisatie van het plan Thuredrecht niet meer courant verhandelbaar is en dat de waarde vermindering op ca €500k wordt ingeschat. Dit bovendien ondanks dat door het gebruik van een deel van de tuin een betere kwaliteit aan woningen (lees hogere verkoopprijzen, dus mogelijk een grotere winst) zou kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>Gezien de presentatie van 4 juni jl. begrijpen wij inmiddels waar de inschatting van waardevermindering van het pand op de Singel 314 op gebaseerd is. Wij begrijpen nu verder dat u de nadelige gevolgen van de door u ingeschatte waardedaling van het vastgoed eenzijdig op de schouders van de huidige eigenaren van Singel 314 wil afwentelen. Dit is voor ons pertinent onacceptabel.</p> <p>U begrijpt dan ook dat wij beslist niet akkoord gaan met de bouw van het voorgenomen 'Gebouw A' dat al onze privacy en woongenot wegneemt.</p>	<p>Singel. Deze verkenning hebben we bij meerdere aangrenzende eigendommen van de Leen Bakker locatie uitgevoerd.</p> <p>Destijds was het idee om bij een eventuele aankoop van de woning Singel 314 het achterste gedeelte van de 40 m diepe achtertuintuin toe te voegen aan de ontwikkellocatie. Het besluit om na de bezichtiging in juni 2019 niet tot aankoop van de woning over te gaan is het gevolg van de bezichtiging, het niet haalbaar zijn van de calamiteitenroute, de vraagprijs en de meest recent bekende WOZ-waarde van de woning met peildatum 2018.</p>
Singel [redacted] Spuiweg [redacted]	30-6-2020 14:07	Openheid procedure – gemeente Dordrecht	<p>Bijna alle omwonenden staan in principe positief tegenover ontwikkeling van het Leen Bakkerterrein als woongebied. Spijtig is het daarom dat wij als omwonenden niet in een eerdere fase zijn gehoord.</p> <p>De buurt heeft zich in een vroeg stadium proactief en coöperatief willen opstellen. De heer Koppelaar, projectleider namens de gemeente Dordrecht destijds: 'het heeft weinig zin om te praten als er nog niets is' Jammer, volgens ons een gemiste kans. In overleg met de buurt tot een plan komen leidt tot meer draagvlak (Richtlijnen Nieuwe Overheid). Nu kunnen wij slechts 'schieten' op een bestaand ontwerp. Bovendien lijken de uitgangspunten (volume, aantal woningen, hoogtes) reeds afgestemd tussen projectontwikkelaar en gemeente. De economische haalbaarheid en de invulling van de politieke - en bestuurlijke agenda van de gemeente lijken met dit plan gewaarborgd. Met elke opmerking, suggestie en tip moeten we dus in de marge van het totaalplan werken en dat is frustrerend. In plaats van een constructieve samenwerking verkeren we nu in de verdedigende positie, waarin we de voor ons liggende plannen moeten becommentariëren om hopelijk nog beloofd te worden met een eventuele detail-aanpassing van het ontwerp.</p> <p>De gemeente dient ons inziens de belangen van haar bewoners te dienen. Nu overheerst het gevoel dat deze ondergeschikt zijn aan het behalen van politieke ambitie en commerciële doelen.</p>	<p>De locatie B. de Raadsingel 95 (Leen Bakker) heeft een aantal jaren te koop gestaan en eerder hebben verschillende partijen belangstelling getoond voor aankoop en ontwikkeling maar dat heeft tot niet geleid tot aan- en verkoop. Het is geen eenvoudig te ontwikkelen gebied. Zo moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met bebouwing in de omgeving (Spuiweg en Albert Cuypsingel), met de akoestische situatie, met de risico- en veiligheidssituatie, met parkeren, met de aanwezige bomen, met verontreinigde bodem en e.e.a. moet leiden tot een goede stedenbouwkundige invulling, etc. etc.</p> <p>Voordat gestart is met planontwikkeling moest eerst een groot aantal zaken van de locatie inzichtelijk gemaakt worden. Dat betreft onder meer de exacte eigendomsgrenzen, bodemsituatie, inventarisatie groen, grondwatersituatie, risico- en veiligheidsaspecten etc. etc. Ook moest een architect worden geselecteerd en volgde overleg met de gemeente. Tijdens het eerste overleg met de gemeente is het aspect "goede communicatie met belanghebbenden in de omgeving" aan de orde geweest. Afgesproken is dat zodra een</p>

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

			<p>Voorbeeld: de hoogte van het appartementengebouw (C): De ontwikkeling destijds van het HNK-gebouw is buiten de afspraken met de omwonenden om, buitensporig hoog uitgevallen. Nu blijkt de hoogte van datzelfde HNK-gebouw tot norm te zijn gesteld.</p> <p>Wij hebben er zeker vertrouwen in dat een gerenommeerd bureau als EGM tot een smaakvol ontwerp zal komen. We kijken echter met angst naar de massaliteit en de hoogte van het ontwerp. Voor ons staat het streven van realisatie van 76 woningen op gespannen voet met de leefbaarheid in de directe omgeving.</p>	<p>bespreekbaar schetsplan aan de orde is, daarover communicatie volgt met belanghebbenden in de omgeving.</p> <p>Nu sprake is van een schetsplan op hoofdlijnen heeft communicatie plaatsgevonden (door de coronasituatie enkele maanden later dan de bedoeling was). Tijdens de bijeenkomsten is een toelichting gegeven op de diverse onderzoeken die hebben plaatsgevonden en op de resultaten daarvan. Daarnaast heeft de architect het beschikbare schetsontwerp toegelicht en bestond voor bewoners de mogelijkheid in de weken na de bijeenkomsten te reageren. In deze notitie zijn alle ontvangen reacties opgenomen.</p> <p>Voor wat betreft de bouwhoogte: het geldende bestemmingsplan staat een hoogte van 30 meter toe binnen het bestaande bouwvlak, ook in het binnengebied. Met het ontwerp voor de nieuwbouw is getracht een goede stedenbouwkundige aansluiting te maken met de omliggende bestaande bebouwing. Dit heeft geresulteerd in veel lagere bebouwing langs de woningen van de Spuiweg en de Singel.</p> <p>Tussen de achtergevel van de nieuwe woningen en bestaande perceelgrens wordt een afstand gerealiseerd van ca. 11m. Deze bestaat uit een achtertuin van 9 m. diep en een brandgang van 2 m breed.</p>
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	2 eengezinswoningen (egw) noordzijde (TUINVILLA'S - A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogte en situering van de tuinvilla's hebben grote impact op het woongenot en de privacy van de bewoners aan de Singelzijde</li> <li>• Deze tuinvilla's lijken geen tuin te krijgen maar een terras op de verdieping aan de noordzijde. Privacy-issue: inblik in de achterliggende tuinen.</li> </ul> <p>Oplossing: de buitenruimte realiseren aan de zuidzijde van de woning &gt; naar het hof gericht (tevens beter gesitueerd mbt de zon)</p>	<p>Het bestaande groen tussen de nieuwbouw en de perceelsgrenzen blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd en wordt waar mogelijk uitgebreid.</p> <p>De buitenruimte dient in overleg met de landschapsarchitect nog ontworpen te worden. Een dakterras aan de noordzijde is daarbij geen uitgangspunt</p>
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	HERENHUIZEN westzijde (B)	<p><b>Privacy-issue:</b> meer inblik in de achterliggende tuinen vanwege de geplande hoogte van de 9 herenhuizen. Suggestie: Een groenbuffer achter de tuinen van de herenhuizen om de privacy van de bewoners van de Spuiweg te waarborgen.</p> <p><b>Issue Geluid:</b> de twee parallel gesitueerde rijen huizen (nieuw en oud) gaan fungeren als klankkast. Zeker voor de toch al ruim aanwezige spoorgeluiden kan dit een versterking van het geluid opleveren. Vraag: Wat voor maatregelen worden er hiertegen genomen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suggestie: Een groenbuffer achter de tuinen van de herenhuizen om de privacy van de bewoners van de Spuiweg te waarborgen en geluiden te dempen.</li> <li>• Suggestie: Hogere / betere geluidsmuur direct aan het Spoor.</li> <li>• Suggestie: Geluid dempende muurbekleding.</li> <li>• Suggestie: Herindeling van de herenhuizen zodat woonetage op begane grond mogelijk is.</li> </ul> <p><b>Issue Brandgang:</b> Kan er duidelijkheid worden verschaft aan de bewoners Spuiweg over de geplande situatie van bestaande en (eventueel) nieuwe brandgang? Aan de achterzijde van de huizen aan de Spuiweg is een brandgang. Vraag: krijgen de herenhuizen een eigen brandgang? Vraag: Wordt de muur langs de erfgrans straks afgebroken? Vraag: Wordt de brandgang afsluitbaar?</p>	<p>In de stedenbouwkundige opzet van het schetsplan is rekening gehouden met een getrapte afbouw van het bouwvolume richting de Spuiweg. De 4 laagse bebouwing waarvan de bovenste bouwlaag aan de zijde van de Spuiweg als een kap wordt uitgevoerd achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande bebouwing en de achtergevel van de nieuwbouw past bij deze stedelijke setting.</p> <p>Tussen de achtergevel van de nieuwe woningen en bestaande perceelgrens wordt een afstand gerealiseerd van ca. 11m. Deze bestaat uit een achtertuin van 9 m. diep en een brandgang van 2 m breed.</p> <p>In het kader van de RO procedure vind een akoestisch onderzoek plaats. De bevindingen worden meegenomen in de verder planuitwerking.</p> <p>Er komt een nieuwe brandgang achter de nieuwe woningen welke alleen toegankelijk is voor de bewoners van de nieuwbouwwontwikkeling. De brandgang wordt aan de voor- en achterzijde afsluitbaar gemaakt. De bestaande (beton) schutting achter de woningen van de Spuiweg blijft gehandhaafd. Langs de betonschutting wordt aan de zijde van de nieuwe brandgang een gaashekwerk met Hedera aangebracht.</p>
Singel 306/308/ 310 /312/314 Spuiweg	30-6-2020 14:07	APPARTEMENTEN in hoogbouw (C)	<p>De hoogte van het appartementengebouw (30.6 meter) staat in geen verhouding tot de historische gebouwen in de omgeving. De hoogte en grootschaligheid van het gebouw hebben grote impact op het woongenot en privacy van de bewoners aan zowel de Singelzijde als de Spuiweg. De hoogte van het appartementencomplex wordt door de omwonenden als onacceptabel ervaren</p>	<p>De exacte hoogte is mede afhankelijk van de constructieve uitwerking, waarbij wij streven naar zo min mogelijk overschrijding van de bestemmingsplanmaat van 30 meter. Wij denken dat deze hoogte op deze plek vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is. De gemeente onderschrijft dit. Het huidige bestemmingsplan laat ook een hoogte toe van 30m.</p>



**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

			<ul style="list-style-type: none"> <li>Vraag: wordt de plaatsing van (zoals getekend) opstaande zonnepanelen meegerekend in de uiteindelijke hoogte?</li> <li>Vraag: onderzoek naar schaduw- en windeffecten op de omgeving?</li> <li>Vraag: uitwerking/detaillering ontwerp naar ramen in gevel noordgevel?</li> <li>Vraag: Hoe hard is de toegezegde garantie dat er op de platte daken géén dakterrassen worden gerealiseerd?</li> </ul>	<p>Het toepassen van de zonnepanelen dient nog nader uitwerkt te worden.</p> <p>In het kader van de RO- procedure vindt een wind- en schaduwonderzoek plaats.</p> <p>De uitwerking van de gevels wordt mede bepaald door regelgeving en het nog uit te voeren akoestisch onderzoek.</p> <p>Er is tijdens de bijeenkomst geen sprake geweest van een harde toegezegde garantie. Thans is het uitgangspunt dat er geen dakterrassen op de platte daken toegepast worden. De resultaten van het akoestisch onderzoek kunnen van invloed zijn op het gekozen standpunt omdat een buitenruimte geluidluw dient te zijn.</p>
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Groen - 'Intieme zone	<p>Het open gebied aan de noordzijde wordt benoemd tot 'intieme zone'. Op papier een aantrekkelijk plan, helaas ook met elementen die het gevaar in zich dragen om een zgn. probleemplek te worden. Een speelplaats grenzend aan tuinen levert geluidsoverlast op, zeker als deze publiekelijk toegankelijk is. De omwonenden vragen de gemeente en ontwikkelaar in het plan rekening te houden met de impact die de dak- en thuislozenopvang van zowel De Hoop als Humanitas al jaren op de omgeving heeft.</p> <p><b>Issue geluidsoverlast aangrenzende tuinen</b></p> <p><b>Issue speelplaatsen</b> in het centrum nodigt uit tot ongewenst bezoek (zeker als deze verscholen ligt achter een hof)</p> <p><u>Oplossing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Speelgelegenheden situeren binnen het hof / op de daktuin. Hierbij is het gebruik gericht op de bewoners van het hof en wordt openbaar gebruik voorkomen.</li> <li>Gebied niet vrij toegankelijk maken.</li> <li>De 'intieme zone' inrichten als groengebied met eventueel bankjes (parkinrichting)</li> </ul> <p>Effectief en tijdig creëren van een groene buffer – om het groene en natuurlijke karakter van het gebied te behouden en tevens de privacy van de omliggende panden te waarborgen</p> <p><u>Oplossing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nu reeds starten met de aanplant van (snelgroeïende) bomen zodat er bij de oplevering al een mooie omzoming van het gebied is. Een buffer met volwassen bomen en aanplant zou een aantal van de privacy-bezwaren van omwonenden enigszins kunnen wegnemen.</li> </ul>	<p>Het betreft een afsluitbaar privaat terrein. Er is geen sprake van een openbare speeltuin. Er wordt bedoeld dat er een speelmogelijkheid is voor kinderen welke wonen in de nieuwbouwonwikkeling.</p> <p>Het bestaande groen tussen de nieuwbouw en de perceelsgrenzen aan de noordzijde blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd en wordt waar mogelijk uitgebreid.</p> <p>Er wordt een tuinonderhoudsplan opgesteld waarin ook de te behouden bomen en te snoeien bomen worden opgenomen. De kwaliteit en waarde van de bomen zal hier onderdeel van zijn. In overleg met de landschapsarchitect wordt een aanplantplan en inrichtingsplan opgesteld.</p> <p>In overleg met de gemeente zal onderzocht worden of er in het kader van de bomen al werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden vooruitlopend op een nog af te ronden RO-procedure.</p>
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Calamiteitenuitgang	<p>VVE van het appartementencomplex aan de Singel heeft hierover nog geen uitspraak gedaan; zij hopen dat de ALV plaats kan vinden in aug/sep 2020.</p> <p><b>Vraag: Heeft de in het plan genoemde optie van een nooduitgang via appartementencomplex Singel een precedentwerking bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in het gebied? (bijv. evt. herbouw van Meander complex, of andere ontwikkelingen in Spoorzone)</b></p> <p>Het bestuur van de VVE vraagt de gemeente en ontwikkelaar om alle mogelijke opties open te houden – ook de economisch minder aantrekkelijke opties.</p>	<p>Met de VVE zal volloverleg plaatsvinden met betrekking tot de realisatiemogelijk van de calamiteitenroute.</p>
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Verkeer/parkeren	<p>De geplande kelder is nu berekend op 1 auto per wooneenheid.</p> <p><b>Vraag: Waar komen de extra plaatsen voor 2e auto en bezoekers?</b></p>	<p>Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsregels bij nieuwbouw. Daarin zijn de parkeereisen vastgelegd en daaraan moet worden voldaan. De parkeereisen betreffen normen voor woningen, voor bezoekers en voor de commerciële ruimten. Op eigen terrein moet in de parkeerbehoefte worden voorzien.</p> <p>Door deze ontwikkeling wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de locatie niet.</p>
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Verkeer/parkeren	<p>Nu reeds is de bestaande capaciteit aan parkeerplaatsen in onze omgeving beperkt. De hogere parkeerdruk zal vooral op de Spuiweg en de Burgemeester de Raadsingel drukken.</p> <p><b>Suggestie: Uitbreiding van het aantal parkeerplekken in de buurt.</b></p>	<p>Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsregels bij nieuwbouw. Daarin zijn de parkeereisen vastgelegd en daaraan moet worden voldaan.</p> <p>Door deze ontwikkeling wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de locatie niet.</p>
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Verkeer/parkeren	<p>De route naar de parkeergarage loopt langs Spuiweg 180.</p> <p><b>Verzoek: Aangezien hier straks het autoverkeer van 76 bewoners zal passeren verzoeken wij deze toerit niet te smal te maken.</b></p>	<p>De toerit heeft in het verleden dienst gedaan als toerit naar het parkeerterrein naar o.a. de voormalige Leen-Bakker vestiging. Het voorplein aan de Burgemeester de Raadsingel en de</p>

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

			<b>Bewoners van 180 zouden ook graag zien dat het trottoir langs het huis iets wordt verbreed</b> , zodat er geen auto's pal tegen de gevel worden geparkeerd, waardoor lichtinval wordt belemmerd.	toerit worden nog nader uitgewerkt. Of een eventuele verbreding van de toerit mogelijk is zal nader in overleg met de landschapsarchitect en gemeente onderzocht worden.
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Grond – bodemvervuiling	Vraag: Wat is precies de aard van de bodemverontreiniging?	Vervuiling betreft met name metalen en oliën.
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Grond – bodemvervuiling	Vraag: is het mogelijk dat de slechte conditie van bijna alle bomen te maken heeft met de vervuilingsgraad?	De kwaliteit van de bomen staat, gelet op de aangetroffen concentraties, los van de bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bomen heeft met name te maken met de leeftijd van de bomen en het al 10-tallen jaren achterwege blijven van onderhoud.
Singel Spuiweg	30-6-2020 14:07	Grondwaterstand	De nieuwbouwontwikkeling kan gevolgen hebben op de grondwaterstand en hiermee een (negatieve) invloed hebben op de omringende bestaande bouw. Te hoge stand > water in kruipruimtes Te lage stand > schade aan funderingen (paalrot) <ul style="list-style-type: none"> <li>Actiepunt &gt; direct (méér dan de geopperde 2) peilbuizen plaatsen om de grondwaterstand te monitoren vooraf aan de ontwikkeling en na ontwikkeling</li> <li>Actiepunt &gt; Uitvoeren van een watertoets (is wettelijk verplicht bij het opstellen/wijzigen van het bestemmingsplan)</li> </ul>	Het grondwater wordt vanaf begin 2020 aan de voorzijde en achterzijde van de locatie gemonitord. Deze 2 plaatsen geven een voldoende duidelijk beeld van de grondwaterstand. De ingrepen in de grond beperken zich tot graafwerkzaamheden t.b.v. aan te brengen funderingen. Er is nadrukkelijk voor gekozen om geen (half) verdiepte kelders aan te brengen.  Watertoets is onderdeel van de RO- procedure.
Singel	2-7-2020 19:27	Locatie onderzoeken	Er staat t.a.v. <b>Flora en Fauna</b> dat er een <u>onthefing Wet natuurbescherming</u> aangevraagd gaat worden. Wat is de reden hiervan? Dit baart ons grote zorgen, want dit impliceert dat de natuur waar we al zo zuinig op moeten zijn, dus niet beschermd wordt.	Het betreft een aanvraag ontheffing vanwege vleermuizen en een huismus. Er worden voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden maatregelen getroffen om de verstoring te beperken. In de uitwerking van de ontwikkeling worden voorzieningen meegenomen t.b.v. geschikte verblijfplaatsen voor de vleermuizen en huismus.
Singel	2-7-2020 19:27	Ontwikkeling stedenbouwkundig ontwerp.	<b>Speelveld/ sporten</b> grenzend aan de tuinen van de Spuiweg en de Singel levert geluidsoverlast op. Oplossing: speelveld/sporten situeren binnen het hof.	Er is geen sprake van een openbare speeltuin. Er wordt bedoeld dat er een speelmogelijkheid is voor kinderen welke wonen in de nieuwbouwontwikkeling.
Singel	2-7-2020 19:27	Ontwikkeling stedenbouwkundig ontwerp.	<b>Bomenkap:</b> Wat positief is, is dat voor de bomen die niet behouden kunnen blijven grenzend aan de tuinen van de Singel nieuwe bomen worden geplant. Onze nadrukkelijke wens is dat er volwassen bomen voor in de plaats terug komen, gezien de hoogte van de huidige bomen, die gekapt gaan worden. Dit vermijdt ook inkijk in de aangrenzende tuinen.  Te betreuren is dat er voor de bomen die aan de zijde van de tuinen van de Spuiweg gekapt gaan worden, geen nieuwe bomen worden geplant.	Er is een zgn. i-treeberekening opgesteld voor het plangebied om de waarde op gebied van o.a. CO2 opname, hittestress, wateropname van de bomen te bepalen. Uitgangspunt is dat 5 jaar na oplevering van de ontwikkeling dezelfde waarde bereikt wordt.
Singel	2-7-2020 16:31	ALGEMEEN	Wij staan positief tegenover ontwikkeling van het oude Leen Bakkerterrein als woongebied. Spijtig is het daarom dat wij niet in eerdere een fase actief bij de plannen zijn betrokken. Nu sluiten wij achteraan de rij met onze wensen en suggesties en moeten we soms tegen doordachte plannen ingaan die reeds overeengekomen zijn tussen gemeente/welstandscommissie, architect en projectontwikkelaar. Wij hebben er zeker vertrouwen in dat een gerenommeerd bureau als EGM tot een smaakvol ontwerp zal komen. We kijken echter met angst naar de massaliteit en de hoogte van het ontwerp. Voor ons staat het streven van realisatie van 76 woningen op gespannen voet met de leefbaarheid in de directe omgeving. We voelen ons nu buiten de discussie staan of het realiseren van 76 woningen in verhouding wel of niet past in de omgeving. Elke suggestie/ of kritiek van ons valt dus helaas buiten die kernvraag. Onze persoonlijke reacties zijn vooral ingegeven door 2 criteria: behoud privacy en verkleinen van overlast.	De locatie Burg. de Raadsingel 95 (Leen Bakker) heeft een aantal jaren te koop gestaan en eerder hebben verschillende partijen belangstelling getoond voor aankoop en ontwikkeling maar dat heeft tot niet geleid tot aan- en verkoop. Het is geen eenvoudig te ontwikkelen gebied. Zo moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met bebouwing in de omgeving (Spuiweg en Albert Cuypsingel), met de akoestische situatie, met de risico- en veiligheidssituatie, met parkeren, met de aanwezige bomen, met verontreinigde bodem en e.e.a. moet leiden tot een goede stedenbouwkundige invulling, etc. etc.  Voordat gestart is met planontwikkeling moest eerst een groot aantal zaken van de locatie inzichtelijk gemaakt worden. Dat betreft onder meer de exacte eigendomsgrenzen, bodemsituatie, inventarisatie groen, grondwatersituatie, risico- en veiligheidsaspecten etc. etc. Ook moest een architect worden geselecteerd en volgde overleg met de gemeente. Tijdens het eerste overleg met de gemeente is het aspect "goede communicatie met belanghebbenden in de omgeving" aan de orde geweest. Afgesproken is dat zodra een bespreekbaar plan aan de orde is, daarover communicatie volgt met belanghebbenden in de omgeving.  Nu sprake is van een schetsplan op hoofdlijnen heeft communicatie plaatsgevonden (door de coronasituatie enkele maanden later dan de bedoeling was). Tijdens de bijeenkomsten is

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

				<p>een toelichting gegeven op de diverse onderzoeken die hebben plaatsgevonden en op de resultaten daarvan. Daarnaast heeft de architect het beschikbare schetsontwerp toegelicht en bestond voor bewoners de mogelijkheid in de weken na de bijeenkomsten te reageren. In deze notitie zijn alle ontvangen reacties opgenomen.</p> <p>Voor wat betreft de bouwhoogte: het geldende bestemmingsplan staat een hoogte van 30 meter binnen het bestaande bouwvlak over toe, ook in het binnengebied. Met het ontwerp voor de nieuwbouw is getracht een goede stedenbouwkundige aansluiting te maken met de omliggende bestaande bebouwing. Dit heeft geresulteerd in veel lagere bebouwing langs de woningen van de Spuiweg en de Singel.</p>
Singel ■■■	2-7-2020 16:31	APPARTEMENTEN in hoogbouw (C)	<p>De hoogte van het HNK gebouw (28 m) accepteren wij als een uiterste hoogtegrens. Wij keren ons <u>tegen</u> de in het plan geschetste hoogte van het appartementengebouw dat met (30.6 meter) in geen verhouding staat tot de historische gebouwen in de omgeving. De hoogte en grootschaligheid van het gebouw hebben grote impact op ons woongenot en privacy. De hoogte van het appartementencomplex wordt in dit plan door ons als onacceptabel ervaren en is voor ons reden ook officieel bezwaar te gaan maken in de komende procedure.</p> <p>We willen benadrukken dat tijdens de informatieavond zoals in het ontwerp, geen terrassen worden gemaakt van de platte daken. We vinden dat als bewoners een belangrijk punt dit te onderstrepen en zien dat graag in het definitieve ontwerp zo terug.</p> <p><b>Vraag: wordt de plaatsing van (zoals getekend) opstaande zonnepanelen meegerekend in de uiteindelijke hoogte?</b> Wij zien ze zonnepanelen als een onderdeel van de uiteindelijke hoogte van het gebouw (dus totaal maximaal 28 m).</p> <p>Uitwerking/detaillering ontwerp naar ramen in gevel noordgevel: Dit deel (de kopse kant) staat het dichtst op onze tuin. Vanuit eerder benoemde criteria zien we hier liever geen terrassen of uitgebreide raampartijen die vrij uitzicht op onze tuin dreigen te bieden.</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 30m. op het totale bestaande bouwblok van het voormalige Leen-Bakker gebouw.</p> <p>De buitenruimten worden nog nader ontworpen. Een dakterras bij de 2 woningen aan de noordzijde is daarbij vooralsnog geen uitgangspunt. Het nog nader uit te voeren akoestisch onderzoek kan hierin nog verandering brengen omdat voldaan dient te worden aan een geluidluwe buitenruimte.</p> <p>Zonnepanelen vallen niet binnen een aangegeven bouwhoogte in een bestemmingsplan.</p> <p>De gevels en de materialisatie dienen nog nader uitgewerkt te worden. De gevelindeling wordt mede bepaald door regelgeving omtrent toetreding van daglicht in een binnenruimte.</p>
Singel ■■■	2-7-2020 16:31	GROENGEBIED - 'Intieme zone'	<p>Het schetsontwerp voor het groen bevat onwenselijke elementen die het gevaar in zich dragen om tot een problematische (hang)-plek te worden. Een speelplaats grenzend aan onze tuinen levert geluidsoverlast op, zeker als deze publiekelijk toegankelijk is.</p> <p>Onze buurt heeft te maken met probleemgedrag van bezoekers van de dak- en thuislozenopvang van zowel De Hoop als Humanitas. Wij vrezen dat de zitrand, direct grenzend aan onze tuin, een aantrekkingskracht kan hebben op bezoekers die lawaai en probleemgedrag veroorzaken.</p> <p><b>Verzoek:</b> Het gebied ook overdag niet toegankelijk maken, anders dan voor bewoners. De 'intieme zone' werkelijk inrichten als rustig groengebied dus zonder zitcirkels en speel-, sporttoestellen. Om het groene en natuurlijke karakter van het gebied te behouden en tevens de privacy van de omliggende panden te waarborgen vragen wij BVR om effectief en tijdig te starten met het creëren van een groene buffer. - Dus nu reeds starten met de aanplant van (snelgroeiende) en enkele groenblijvende bomen zodat er bij de oplevering al een mooie omzoming van het gebied is. Bomen die ziek/dood zijn of een gevaar vormen moeten inderdaad verwijderd en vervangen worden. Binnen die voorwaarden stellen we voor de hoogste bomen aan de NO-grens op circa 20 meter te toppen.</p> <p><b>Welke voorstel hebben jullie als erf-afschieding met de omliggende tuinen?</b></p>	<p>Er is geen sprake van een openbare speeltuin. Er wordt bedoeld dat er een speelmogelijkheid is voor kinderen welke wonen in de nieuwbouwwontwikkeling.</p> <p>Het betreft een privaat afgesloten terrein wat eigendom wordt van de bewoners van het nieuwbouwcomplex.</p> <p>Er wordt een tuinonderhoudsplan opgesteld waarin ook de te behouden bomen en te snoeien bomen worden opgenomen. De kwaliteit van de bomen zal hier onderdeel van zijn. In overleg met de landschapsarchitect wordt een aanplantplan en inrichtingsplan opgesteld.</p> <p>In overleg met de gemeente zal onderzocht worden of er in dit kader al werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.</p> <p>Het op eigen perceel plaatsen van een gaashekwerk voorzien van hедера.</p>
Singel ■■■	2-7-2020 16:31	PARKEREN	<p>Ons voorstel is om -door inderdaad geen openbare parkeerplekken op te offeren- meer parkeerplaatsen in de garage in te richten voor de te verwachten bezoekers (en bewoners met tweede auto).</p>	<p>Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsregels bij nieuwbouw. Daarin zijn de parkeereisen vastgelegd en daaraan moet worden voldaan. Door deze ontwikkeling wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de locatie.</p>
Singel ■■■	2-7-2020 16:31	GROND- BODEMVERONTREINIGING	<p>Om te voorkomen dat het nieuwe groen letterlijk een vroegtijdige dood tegemoet gaat zien we vooraf graag een doordacht plan vanuit het onderzoeksrapport voor de bodemrenovatie.</p>	<p>Er wordt een tuinonderhoudsplan opgesteld waarin ook de te behouden bomen en te snoeien bomen worden opgenomen. De kwaliteit van de bomen zal hier onderdeel van zijn. In overleg met de landschapsarchitect wordt een aanplantplan opgesteld. Wij zullen de wens hierin meenemen.</p>

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

Singel ■■■	3-7-2020 15:01	Eengezinswoningen (egw) noordzijde (A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze egw's lijken geen tuin te krijgen maar een terras op de verdieping aan de noordzijde → privacy issue, meer inblik in de achterliggende tuinen.</li> <li>Oplossing: de buitenruimte realiseren aan de zuidzijde van de woning &gt; naar het hof gericht (tevens beter gesitueerd mbt de zon)</li> </ul>	De buitenruimten worden nog nader uitgewerkt. Een dakterras bij de 2 woningen aan de noordzijde is daarbij vooralsnog geen uitgangspunt. Het nog nader uit te voeren akoestisch onderzoek kan hierin nog verandering brengen omdat voldaan dient te worden aan een geluid luwe buitenruimte.
Singel ■■■	3-7-2020 15:01	Grondwaterstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>De nieuwbouwontwikkeling kan gevolgen hebben op de grondwaterstand en hiermee een (negatieve) invloed hebben op de omringende bestaande bouw.</li> <li>Te hoge stand &gt; water in kruipruimtes</li> <li>Te lage stand &gt; schade aan funderingen (paalrot)</li> <li>Actiepunt &gt; direct peilbuizen plaatsen om de grondwaterstand te monitoren vooraf aan de ontwikkeling en na ontwikkeling</li> <li>Actiepunt &gt; Uitvoeren van een watertoets (is wettelijk verplicht bij het opstellen/wijzigen van het bestemmingsplan)</li> </ul>	<p>Het grondwater wordt aan de voorzijde en achterzijde van de locatie gemonitord. Deze 2 plaatsen geven een voldoende duidelijk beeld van de grondwaterstand. De ingrepen in de grond beperken zich tot graafwerkzaamheden t.b.v. aan te brengen funderingen. Dus nadrukkelijk geen verdiepte kelders.</p> <p>Watertoets is onderdeel van de RO- procedure.</p>
Singel ■■■	3-7-2020 15:01	"Intieme zone"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het open gebied aan de noordzijde wordt benoemd tot 'intieme zone', maar lijkt meer een speelplaats te worden. Een speelplaats grenzend aan tuinen levert geluidsoverlast op. Zeker als deze ook toegankelijk is voor scholen, bso's, etc. <ul style="list-style-type: none"> <li>Issue &gt; geluidsoverlast aangrenzende tuinen</li> <li>Issue &gt; speelplaatsen in het centrum nodigt uit tot ongewenst bezoek (zeker als deze verscholen ligt achter een hof.</li> </ul> </li> <li>Oplossing <ul style="list-style-type: none"> <li>Speelgelegenheden situeren binnen het hof / op de daktuin. Hierbij is het gebruik gericht op de bewoners van het hof en wordt openbaar gebruik voorkomen.</li> <li>Gebied niet vrij toegankelijk maken.</li> <li>De 'intieme zone' inrichten als groengebied met eventueel bankjes (parkinrichting)</li> </ul> </li> </ul>	<p>Er is geen sprake van een openbare speeltuin. Er wordt bedoeld dat er een speelmogelijkheid is voor kinderen welke wonen in de nieuwbouwontwikkeling.</p> <p>Het betreft een privaat afgesloten terrein.</p>
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Privacy	Door de gekozen bouwwijze (met de parkeergarage op de begane grond) wordt voor de Herenhuizen (B) de eerste verdieping de waarschijnlijk woonverdieping. Door het continue gebruik van deze verdieping zal de privacy schending stukken groter uitvallen, dan wanneer de woonverdieping zich op de begane grond zou bevinden en de eerste verdieping als slaap etage gebruikt zou worden.	<p>In de stedenbouwkundige opzet van het schetsplan is rekening gehouden met een getrapte afbouw van het bouwvolume richting de Spuiweg. De 4 laagse bebouwing waarvan de bovenste bouwlaag aan de zijde van de Spuiweg als een kap wordt uitgevoerd achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande bebouwing en de achtergevel van de nieuwbouw past bij deze stedelijke setting.</p> <p>Tussen de achtergevel van de nieuwe woningen en bestaande perceelgrens wordt een afstand gerealiseerd van ca. 11m. Deze bestaat uit een achtertuin van 9 m. diep en een brandgang van 2 m breed.</p>
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Geluid	<p>Door de gekozen plaatsing van de Herenhuizen parallel aan de bestaande bebouwing vrezin wij dat deze twee zullen gaan fungeren als klankkast. Zeker voor de toch al ruim aanwezige spoorgeluiden kan dit een versterking van het geluid opleveren.</p> <p>Wat voor maatregelen worden er hiertegen genomen?</p>	Voorzieningen en aanbevelingen t.b.v. geluid maken onderdeel uit van het akoestisch onderzoek.
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Parkeren	<p>De parkeerdruk zal op de Spuiweg en de Burgemeester de Raadsingel flink toenemen door bezoekers en 2e auto's van de bewoners.</p> <p>Wat voor voorzieningen worden daarvoor genomen?</p> <p>Wat worden de voorzieningen voor de lucht aan/afvoer voor de parkeergarage?</p> <p>Hoe wordt extra geluid en stank overlast voorkomen?</p>	<p>Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsregels bij nieuwbouw. Daarin zijn de parkeereisen vastgelegd en daaraan moet worden voldaan.</p> <p>Door deze ontwikkeling wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de locatie.</p> <p>Lucht aan-/afvoer vindt op natuurlijke en/of mechanische wijze plaats via het gebouw. Er is juist gekozen voor een overdekte parkeervoorziening in het midden van het gebouw om daarmee te voorkomen dat er sprake is van overlast voor de omgeving.</p>
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Bestaande Erfafscheiding	<p>Op de bijeenkomst 4 juni 2020 is aangegeven dat de huidige muur/schutting tussen de herenhuizen (B) en de bestaande bebouwing (Spuiweg 170-176) blijft bestaan.</p> <p>Wij gaan er dan wel vanuit dat het achterstallige onderhoud door de nieuwe eigenaar wel ter hand zal worden genomen en de schutting hersteld en rechtgezet zal worden.</p> <p>Ook informeren we graag naar de mogelijkheden om t.z.t. een doorgang te maken van de huidige brandgang naar de nieuwe brandgang t.b.v. een scootmobiel</p>	<p>Er komt een nieuwe brandgang achter de herenhuizen welke alleen toegankelijk is voor de bewoners van de nieuwbouwontwikkeling. De brandgang wordt aan de voor- en achterzijde afsluitbaar gemaakt. De bestaande (beton) schutting achter de woningen van de Spuiweg blijft gehandhaafd. Langs de betonschutting wordt aan de zijde van de nieuwe brandgang een gaashekwerk met Hedera aangebracht.</p> <p>Uitgangspunt is dat er geen doorgang komt vanuit de bestaande tuinen naar de nieuwe brandgang.</p>



**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

			Dit i.v.m. het bereiken van een wat hogere leeftijd en de onmogelijkheid om met een scootmobiel gebruik te maken van de huidige brandgang.	
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Bouwwerkzaamheden	Door de bouwwerkzaamheden zullen ongetwijfeld trillingen tot gevolg hebben. Hoe waarborgt u dat dit geen gevolgen heeft voor de bestaande bouw.	Er is bewust gekozen om geen ondergrondsparkeren te realiseren mede gelet op het grondwateraspect. Tijdens de bouwperiode worden trilling meters geplaatst in de directe omgeving van de locatie. Zodra de trillingen de ingestelde wettelijke grens overschrijden krijgt de uitvoerder hiervan een melding, worden de betreffende werkzaamheden stilgelegd en wordt de oorzaak onderzocht. Voorafgaand aan de realisatie wordt er een expertiserapport opgesteld van de bouwkundige staat van de omliggende gebouwen en bestrating.
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Metselwerk	De impressie van het stedelijk metselwerk is ons inziens nogal donker uitgevallen. Zeker voor de Herenhuizen (B) is afstemming met het metselwerk qua kleur van de huidige bebouwing aan te bevelen.	De gevels en gevelmaterialisatie dienen nog uitgewerkt te worden.
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Groenbuffer / geluid	Suggestie: Een groenbuffer achter de tuinen van de herenhuizen om de privacy van de bewoners van de Spuiweg te waarborgen en geluiden te dempen.	In de stedenbouwkundige opzet van het schetsplan is rekening gehouden met een getrapte afbouw van het bouwvolume richting de Spuiweg. De 4 laagse bebouwing waarvan de bovenste bouwlaag aan de zijde van de Spuiweg als een kap wordt uitgevoerd achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande bebouwing en de achtergevel van de nieuwbouw past bij deze stedelijke setting.  Tussen de achtergevel van de nieuwe woningen en bestaande perceelgrens wordt een afstand gerealiseerd van ca. 11m. Deze bestaat uit een achtertuin van 9 m. diep en een brandgang van 2 m breed.
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Geluid	Suggestie: Hogere/ betere geluidsmuur direct aan het Spoor.	Voorzieningen en aanbevelingen t.b.v. geluid maken onderdeel uit van het nog uit te voeren akoestisch onderzoek en worden verder uitgewerkt.
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Geluid	Suggestie: Geluiddempende muurbekleding.	Voorzieningen en aanbevelingen t.b.v. geluid maken onderdeel uit van het nog uit te voeren akoestisch onderzoek.  De gevels en gevelmaterialisatie dienen nog uitgewerkt te worden.
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06		Suggestie: Herindeling van de herenhuizen zodat het gebruik van de begane grond als woonetage mogelijk wordt. Mogelijk door de parkeergarage ondergronds te situeren.	De woningen hebben de mogelijkheid om op de begane grond het woon-/ zitgedeelte of keukens te realiseren. Onder de woning wordt op maaiveld geparkeerd. De verwachting is dat de woonkamer op de eerste verdieping komt gelet op de grotere oppervlakte daar. Vanwege grondwater en de milieukundige bodemvervuiling moest gekozen worden voor parkeren op maaiveld.
Spuiweg ■■■	4-7-2020 00:06	Parkeren	Suggestie: Uitbreiding van het aantal parkeerplekken in de buurt en door het ondergronds plaatsen van de parkeergarage zijn mogelijk meer plaatsen te realiseren.	Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsregels bij nieuwbouw. Daarin zijn de parkeereisen vastgelegd en daaraan moet worden voldaan. Door deze ontwikkeling wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de locatie.  Vanwege grondwater en de milieukundige bodemvervuiling is er gekozen voor parkeren op maaiveld.
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Groenvoorziening	Het plan op zichzelf bevat mooie elementen en we waarderen dat er wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardig bouwen met aandacht voor groen	Oke -
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Hoogte	De hoogte van het HNK-gebouw dat er nu staat is echter al volstrekt buiten proportie in de omgeving, door dat aan te houden als maat en zelfs hoger te gaan bouwen, dicht op reguliere woningen is de impact van de hoogbouw te groot. Qua uitstraling, gevolgen voor zon- en lichtinval, privacy en weerkaatsing van geluid (van spoor, weg en zelfs regelmatig van de A16). Zeker als de groene buffer tussen de huidige woonbebouwing en het Leen Bakker terrein verdwijnt. We begrijpen dat de plannen niet zonder impact kunnen zijn maar vanaf het HNK gebouw gezien lager bouwen dan het nu voorgestelde ontwerp en meer groen als buffer vermindert wel die effecten tot een acceptabeler niveau;	Het huidige bestemmingsplan laat nu ook een hoogte toe van 30 m. op het bouwvlak van het huidige Leen-Bakkergebouw.  In het kader van de RO- procedure vindt een akoestisch-, wind- en schaduwonderzoek plaats
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Materiaalkeuze	Het voornemen om een donkere baksteen te gebruiken zorgt, in combinatie met hoogbouw, voor een zeer dominante, donkere uitstraling. Gebruik van lichtere materialen zou die impact verkleinen;	De gevels en gevelmaterialisatie dienen nog uitgewerkt te worden.
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Hoogte	De woningen die achter de huizen aan de Spuiweg worden voorgesteld zijn hoger dan de woningen aan de Spuiweg zelf. Gelet op de ligging van de tuinen wordt hierdoor veel zonlicht weg genomen. Voor eengezinswoningen zou het mogelijk moeten zijn om niet hoger te bouwen dan de woningen aan de Spuiweg;	De dakrandhoogte van de bestaande woningen aan de Spuiweg is ca. 12,5 m. De dakrandhoogte van de eengezinswoningen aan de zijde van de Spuiweg is ca. 13m. De dakgoothoogte van de woningen met een schuindak aan de achterzijde ligt op ca. 10m.

**Nieuwbouw Ontwikkeling Burgemeester de Raadsingel 95A te Dordrecht**

Reacties direct omwonenden naar aanleiding presentatie 4 juni 2020

Beantwoording initiatiefnemer d.d. 10 sept 2020

Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Licht- en zoninval	De welstandscommissie geeft aan de schuine lijn van die eengezinswoningen "gekunsteld" te vinden. Wij waarderen echter zeer de poging om te voorkomen dat we vanuit onze woningen tegen een "rechte muur" aankijken. Vooral omdat de te bouwen woningen qua zon en lichtinval nog profiteren van het feit dat de daken op onze woningen geen massieve wand vormen en de totale hoogte de facto als lager wordt ervaren dan van een aaneengesloten blok op nokhoogte. Een onderbroken daklijn zou nog beter aansluiten bij de uitstraling van de woningen de Spuiweg en de Singel en tevens een gunstig effect hebben op de licht- en zoninval;	Binnen het ontwerpend team wordt vooralsnog vastgehouden aan de schuine achterdaken. Er wordt een nadere onderbouwing opgesteld voor de welstandscommissie om dit gekozen uitgangspunt te beargumenteren.
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Parkeren	Er wordt geen rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor 2e auto's en bezoek. De capaciteit van het huidige parkeren op straat is volstrekt onvoldoende om die druk aan te kunnen als de parkeergelegenheid in het plan niet wordt aangepast, en die parkeerdruk zal zich, gelet op de inrit, concentreren rond de Spuiweg waar maar een beperkt aantal parkeerplaatsen zijn;	Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsregels bij nieuwbouw. Daarin zijn de parkeereisen vastgelegd en daaraan moet worden voldaan. Door deze ontwikkeling wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de locatie.
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Verkeersstromen	De inrit voor de parkeergarage is gepland via de inrit naar de Spuiweg vanaf de Burgemeester de Raadsingel. Dat gaat gelet op de toename van het verkeer leiden tot opstoppingen op zowel de Spuiweg als op de Burgemeester de Raadsingel. In de spits is invoegen vanaf de Spuiweg een tijdrovende bezigheid en het verkeer op de Burgemeester de Raadsingel is zich vaak niet bewust van de mogelijkheid om af te slaan de Spuiweg in, waarbij er ook gestopt moet worden voor fietsers en overstekende voetgangers. Dat leidt nu al regelmatig tot bijna-ongelukken. Dat vraagt echt om een andere oplossing om de verkeersstromen te regelen;	De gemeente heeft aangegeven dat geen extra ontsluiting op de Burg. de Raadsingel mag worden aangelegd, maar dat voor ontsluiting van de parkeergarage gebruik gemaakt moet worden van de bestaande ontsluitingsroute via de Spuiweg.
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Grondwaterpeil	De nonchalante reactie op vragen over het grondwaterpeil baren ons grote zorgen. Beïnvloeding (ook tijdelijk) van het grondwaterpeil tijdens of door de bouw kan grote impact hebben op de fundering van onze huizen, grote schade veroorzaken en ons potentieel voor grote kosten plaatsen als het leidt tot de noodzaak van funderingsherstel (wat nu niet aan de orde is omdat er nog geen sprake is van die noodzaak). We verwachten dat het (voldoende) monitoren van het grondwaterpeil en voorkomen en verhelpen van mogelijke effecten op de bestaande bebouwing tijdens en na de bouw nadrukkelijk een plek krijgen in de plannen;	Het grondwater wordt vanaf begin 2020 aan de voorzijde en achterzijde van de locatie gemonitord. Deze 2 plaatsen geven een voldoende duidelijk beeld van de grondwaterstand. De ingrepen in de grond beperken zich tot graafwerkzaamheden t.b.v. aan te brengen funderingen. Dus nadrukkelijk geen verdiepte kelders.
Spuiweg ■■■	5-7-2020 11:17	Groenvoorziening	We vinden het uitermate jammer dat er veel van het bestaande groen verdwijnt, met name de volwassen bomen. En dat de oude muur langs het Leen Bakker terrein (aan de kant van de Spuiweg) grotendeels verdwijnt. Er zou meer gedaan kunnen worden om die elementen te behouden.	De bestaande muur op de erfgrans aan de voorzijde blijft deels behouden.  Er is een zgn. i-treeberekening opgesteld voor het plangebied om de waarde op gebied van o.a. CO2 opname, hittestress, wateropname van de bomen te bepalen. Uitgangspunt is dat 5 jaar na oplevering van de ontwikkeling dezelfde waarde bereikt wordt. Door nu het bestaande groen binnen de ontwikkeling kritisch te beoordelen en waar nodig te vervangen is het groen weer bestendig voor de toekomst wat een meerwaarde geeft voor de gehele omgeving.