



# Ballast Nedam

Development

## Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Ringwade 71  
3439 LM Nieuwegein

Postbus 1564  
3430 BN Nieuwegein

Telefoon (030) 2 85 3333  
Website [www.development.ballast-nedam.nl](http://www.development.ballast-nedam.nl)

Gemeente Dordrecht  
De gemeenteraad  
Postbus 8  
3300 AA DORDRECHT

Datum 29 juli 2020  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk

Behandeld door Maarten Wittens  
Doorkiesnummer 030 – 2854610  
E-mailadres [m.wittens@ballast-nedam.nl](mailto:m.wittens@ballast-nedam.nl)

Onderwerp **Gezondheidspark Dordrecht**

Geachte heer, mevrouw

Hierbij doen wij u onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone toekomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,  
Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

M. Wittens

Bijlagen: als vermeld



GD1

30.07.2020

0228

**Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**

Ringwade 71  
Postbus 1564  
3430 BN Nieuwegein

Telefoon +31 30 285 33 33  
Website [www.development.ballast-nedam.nl](http://www.development.ballast-nedam.nl)  
KvK 24237504  
BTW nr.. NL006382605B01

Gemeenteraad van Dordrecht  
Postbus 8  
3300 AA Dordrecht

Datum: 28 juli 2020

Behandeld door: M.Wittens

**Betreft:** ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark West /  
Middenzone

E-mail: [m.wittens@ballast-nedam.nl](mailto:m.wittens@ballast-nedam.nl)

Geachte raadsleden,

Middels dit schrijven ontvangt u een zienswijze namens Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. op het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone te Dordrecht, met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP191Gezhparkwest-2001.

Gemeente Dordrecht heeft een marktselectieprocedure doorlopen waaraan Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. heeft deelgenomen en het project gegund heeft gekregen, op grond hiervan is gemeente Dordrecht voornemens de bouwrijpe kavels en de parkeervoorzieningen te verkopen aan Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. In afstemming met gemeente Dordrecht zal Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. het bouwplan ontwikkelen en realiseren op basis van diens inschrijving d.d. 17 april 2020. Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. kan zich dan ook vanzelfsprekend vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Op een paar punten voorziet het ontwerpbestemmingsplan echter niet in de inschrijving / bouwplan waarmee Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. de tenderprocedure heeft gewonnen.

Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. verzoekt u derhalve om het bestemmingsplan met de volgende aanpassingen van vast te stellen (en daarmee zodanig dat haar bouwplan / inschrijving past binnen het nader door uw raad vast te stellen bestemmingsplan, zonder dat er eerst een beroep zal moeten worden gedaan op eventuele afwijkingsregels/interne wijzigingsbevoegdheden). Deze voorgestelde aanpassingen zijn door ondergetekende besproken met de gemeentelijke projectleiding en ambtenaren van betrokken afdelingen en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

- Voor wat betreft de bouwhoogtes verzoekt Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. de inschrijving in te passen in het bestemmingsplan, waarbij de bouwhoogtes als volgt worden aangepast:
  - ter plaatse van de bestaande en nieuwe parkeergarage van veld 1 een bouwhoogte van 14 meter;
  - ter plaatse van veld 1 het bouwveld gelegen aan de Karel Lotsyweg een bouwhoogte van 36 meter en het hoogte accent aan de Esplanade een bouwhoogte van 54 meter;
  - ter plaatse van veld 3 het bouwveld gelegen op de hoek van de Fanny Blankers-Koenweg en de Esplanade een bouwhoogte van 38 meter, het bouwveld aan de

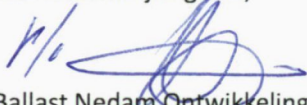
Karel Lotsyweg een bouwhoogte van 38 meter en het hoogte accent aan de Overkampweg een bouwhoogte van 53 meter;

Voor de gewenste aanpassingen van de bouwhoogtes is in de bijlage aangegeven op welke posities in het bestemmingsplan een verruiming wordt verzocht.

- In veld 1 is het bouwvlak voor de toren van ruim 50 meter krap vormgegeven. Voor de uitwerking is het gewenst om dit kader te verruimen zodat een bouwvlak met een frontbreedte ontstaat van 36 meter. In overleg met stedenbouw en supervisie van de gemeente Dordrecht zal een passende uitwerking van dit torenaccent worden ontworpen.
- Daarnaast is er een belemmering opgenomen in de bouwvelden 1, 3 en het naastgelegen kavel met bestemming GD-2 in de vorm van een 'milieuzone geluidscontour sport'. Dit is in strijd met de tenderprocedure en wij verzoeken u deze geluidsbelemmering op te heffen. De voormelde geluidscontour houdt voorts een voorwaardelijke verplichting in: *Binnen de aanduiding 'milieuzone - geluidscontour sporthal' mogen woningen pas in gebruik worden genomen als uit akoestisch onderzoek is gebleken – als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins – dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.* Deze voorwaardelijke verplichting is in strijd met het stelsel van de Wet Geluidshinder en aanverwante regelgeving, de Wet ruimtelijke ordening en aanverwante regelgeving en bovendien rechtsonzeker; het is volstrekt onduidelijk op welke wijze hier aan zou kunnen worden voldaan. De relevante geluidshinder wordt onderzocht bij de vaststelling van dit bestemmingsplan en/of op basis van het bestemmingsplan te verlenen omgevingsvergunningen.
- Verzocht wordt de functieaanduiding en het bouwvlak van het kavel met bestemming GD-1, gelegen tussen de entree van de openbare parkeergarage en de bestaande kantoren aan de Amnesty Internationalweg, te verruimen conform de inschrijving van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. De huidige contour in het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende van omvang om de plannen van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. in te passen.

Bovenstaande punten zijn nader aangeduid in de bijlage.

Met vriendelijke groet,



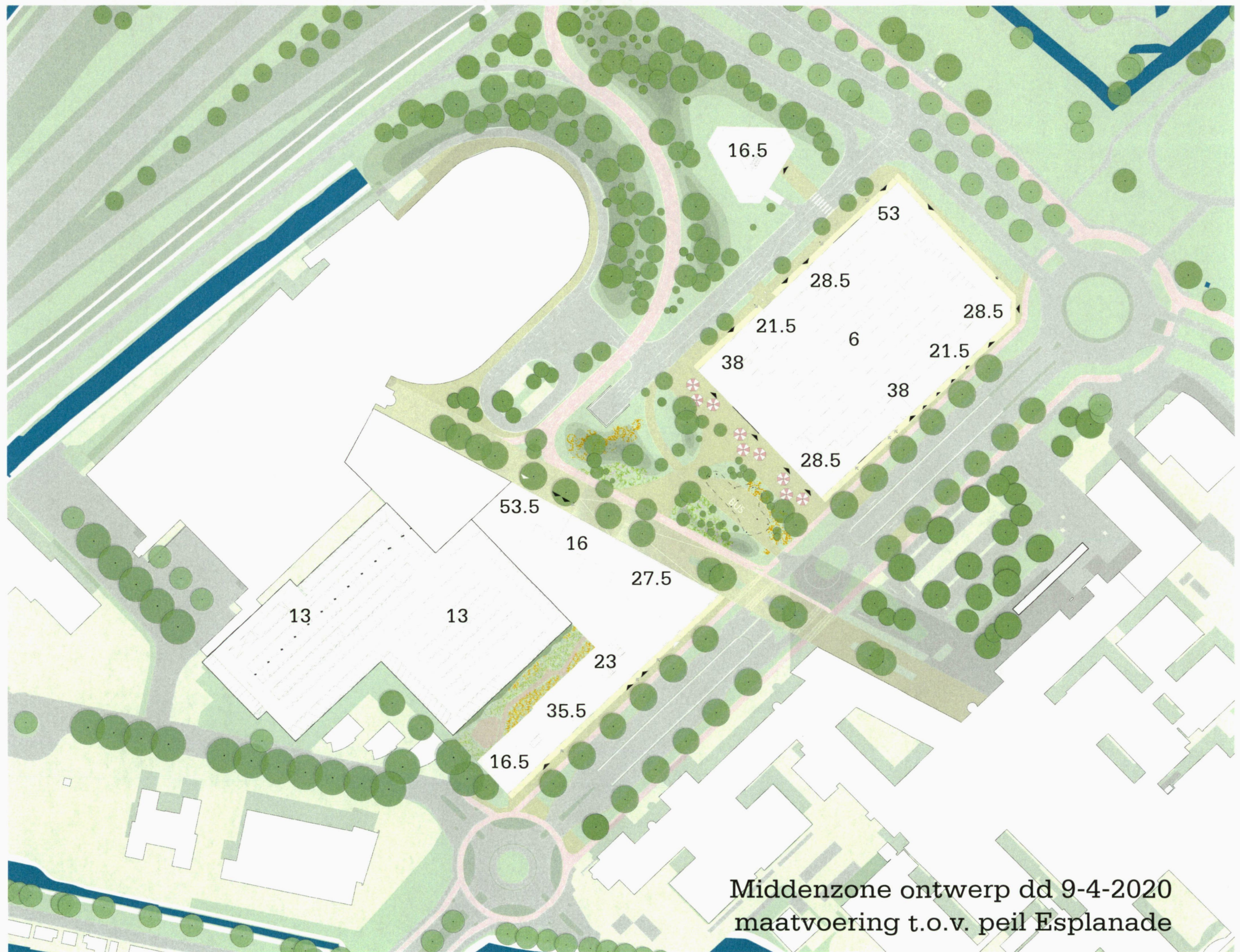
Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Maarten Wittens

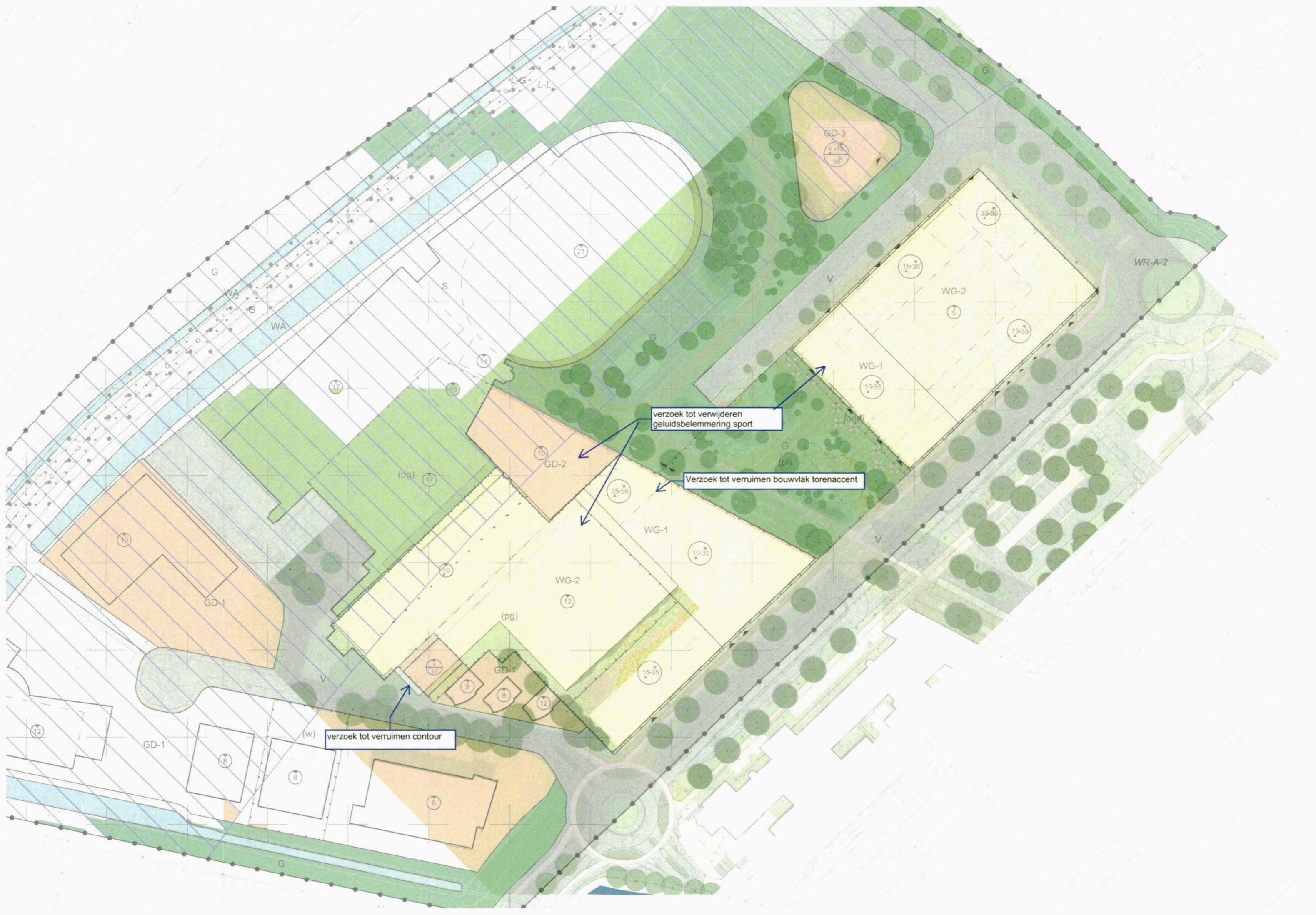
Projectontwikkelaar

**Bijlagen:** tekeningen bouwhoogten bouwplan en vergelijking met verbeelding





Middenzone ontwerp dd 9-4-2020  
maatvoering t.o.v. peil Esplanade



verzoek tot verwijderen  
geluidsbelemmering sport

Verzoek tot verruimen bouwvlak torenaccnt

verzoek tot verruimen contour



GD-+1.5

+3.0

+3.0

+3.0

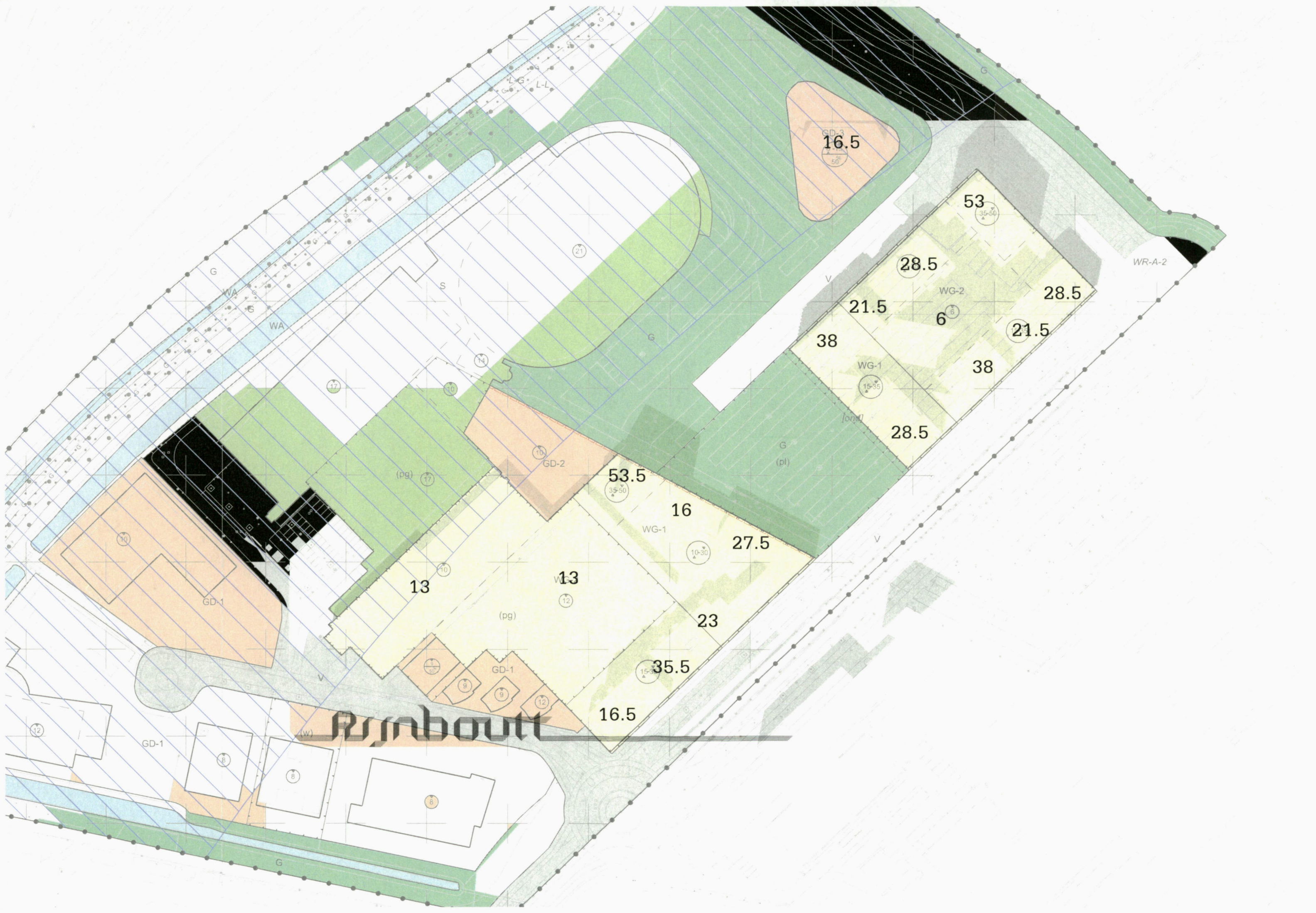
+3.5

+3.0

+1.0

+0.5

verzoek aanpassing  
bouwhoogtes in rood



Rijnboutt





PostNL  
Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas

Postbus 1339  
3430 BH Nieuwegein



#0000#00#X0X056X# JJJXN  
NK1CC #X950X0X#00#0000#