

Verslag: keukentafelgesprekken omwonenden 'Bloesemhof'

Van: Holtburgh Development B.V.

Aan: Gemeente Dordrecht, Roos van der Doe

d.d.: 27 januari 2023

Inleiding

Holtburgh 'ontwikkelaar' heeft op 24 juni 2022 vanaf 16.00 uur een buurtconsultatie georganiseerd voor het project 'Bloesemhof', het KPN station aan de Prunuslaan in Dubbeldam. Deze werd door de buurt goed bezocht; er waren ca 70 mensen. Holtburgh en architect Bertus de Kock hebben de eerste schetsplannen en ambities gepresenteerd in een aantal groepsrondes. Vanwege het mooie weer en de goede catering bleven omwonenden tot ca 19.00 uur.

Holtburgh had visitekaartjes laten maken met www.bloesem-hof.nl waarmee belangstellenden en omwonenden contactgegevens konden achterlaten om op de hoogte te blijven van de voortgang van het project. Vanuit deze landingspagina worden door Holtburgh ook updates middels een nieuwsbrief aan de omwonenden verzonden. Tevens werden mensen uitgenodigd om ook na de buurtconsultatie opmerkingen, zorgen, punten van kritiek per e-mail aan Holtburgh te melden.

Deze mailwisselingen zijn door ons (middels een e-mail van Bertus de Kock aan Roos) met de ambtelijke projectbegeleiding gedeeld op 23 augustus 2022. Toen ook heeft Holtburgh de betreffende bewoners bericht dat het Voorlopig Ontwerp met hen in keukentafelgesprekken besproken en toegelicht zou gaan worden. Enerzijds om te laten zien wat er met de opmerkingen gedaan is. Anderzijds om hen te overtuigen van het passende ontwerp op de ontwikkellocatie.

Deze keukentafelgesprekken hebben plaatsgevonden op 16, 23 en 25 januari 2023. De architect had 3D perspectieven meegenomen waardoor inzichtelijk gemaakt kon worden wat de vorm en massa van de te ontwikkelen Bloesemhof doet voor de omwonenden ten opzichte van de massa van het huidige KPN station. De keukentafelgesprekken zijn positief ontvangen en goed verlopen.

Een korte samenvatting per gesprek volgt hierna.

Maandag 16 januari, 19.00 – 20.00 uur

Prunuslaan 11, familie van de Weijde

Opmerking vanuit de gezonden e-mail d.d. 13.07.2022

Als buurtbewoner rechtstreeks wonende tegenover de binnentuin, op Prunuslaan 11, wilde ik voorstellen de opening tussen de twee blokken huizen dicht te maken met een glazenwasser. Dit voor het tegengaan van het geluid en het voordeel voor de bewoners dat zij niet tegen een dichte muur van steen of hout zitten te kijken.

Keukentafelgesprek

De afspraak was op de Prunuslaan 11 bij de familie van de Weijde thuis. Het gesprek verliep in een goede sfeer. De presentatie van het VO werd goed ontvangen. De zorgen over met name privacy zijn

er, maar er werden ook complimenten gegeven voor het ontwerp. Na een presentatie van het VO door de architect is concreet ingegaan op de vragen uit de e-mail.

- Familie van de Weijde begrijpt het concept van de Bloesemhof. Ook dat deze niet door glazen schermen dichtgezet kan worden. De beleving in het binnenhof moet buiten zijn. Dat werd begrepen. En complimenten voor het ontwerp.

Maandag 23 januari, 20.15 – 21.45 uur

Korte Zandweg 28, families van der Pol, Roozen, Ligtmans en van der Spek

Opmerkingen vanuit de gezonden e-mail d.d. 09.07.2022

- Hoogte complex te hoog
- Ligging complex te dicht bij aangrenzende percelen
- Vermindering van de privacy als gevolg van voorgenomen bebouwing
- Grootte van het complex te groot in verhouding met beschikbaar grondoppervlak
- Een andere waarneming is dat de voorzieningen zoals vuilcontainers direct tegen de aangrenzende percelen van de Kromme Zandweg zijn geplaatst. Dat geeft onherroepelijk stankoverlast.
- Geluidsoverlast als gevolg van 16 stuks appartementen
- Beoogde bebouwingsvorm niet passend in huidig bestemmingsplan & welstandsnota
- Schade aan huizen en andere opstanden als gevolg van sloop en funderingswerkzaamheden

Keukentafelgesprek

De afspraak was op de Korte Zandweg 28. Het gesprek verliep in een goede sfeer. De presentatie van het VO werd goed ontvangen. De zorgen over met name privacy zijn er, maar er werden ook complimenten gegeven voor het ontwerp. Na een presentatie van het VO door de architect is concreet ingegaan op de vragen uit de e-mail.

- Het VO maakt duidelijk dat het nieuw te bouwen complex lager ligt dan het KPN station. In het gesprek werden complimenten gemaakt over het ontwerp.
- De architect laat zien dat de zijgevel door het gebruik van lamellen en schuine vensters de inkijk in de achtertuinen zoveel als mogelijk beperkt. Daarnaast zal door groene erfafscheidingen en aanplant enkele bomen het zicht over en weer beperkt worden.
- Met de betreffende omwonenden is bekeken of er op het perceel een andere oplossing te bedenken is voor het plaatsen van de vuilcontainers. Die is er niet. Wel werd gevraagd of de ontwikkelaar rekening kan houden met beperken stankoverlast en losliggend huisvuil dat niet in de afgesloten containers beland.
- Ontwikkelaar legt uit dat een procedure bestemmingsplanwijziging en daarna aanvraag omgevingsvergunning wordt gevolgd. Het huidige bestemmingsplan maakt de realisatie van de Bloesemhof niet mogelijk. Daarvoor moet een wijziging bestemmingsplan worden doorlopen.
- De ontwikkelaar legt uit dat de paalfundering waarschijnlijk zal bestaan uit stalen buispalen die de bodem in gedrukt worden. Dat beperkt het risico op geluidsoverlast tijdens de bouw en schade belendingen. Sowieso zal dit met trillingsmeters tijdens de sloop/bouw gemonitord worden.

Woensdag 25 januari, 09.00 – 10.00 uur

Korte Zandweg 31, de heer Geert de Leeuw

Opmerkingen vanuit de gezonden e-mail d.d. 30.06.2022

- Ik begreep dat het gebouw (iets) minder hoog zou worden, omdat het echter dichter op de erfgrans geplaatst wordt, is de hoogte optisch hetzelfde.
- Wat zijn überhaupt de mogelijkheden met de ramen aan de achterzijde, met het oog op privacy?
- Is het bijvoorbeeld mogelijk dat de ramen onder een hoek geplaatst worden, zodat men niet recht op mijn perceel kan kijken.
- Aan de achterzijde zijn 4 bomen ingetekend, tussen die bomen is een ruimte (ter hoogte van perceel 5006), is het mogelijk dat hier een boom geplaatst wordt?
- Zijn er eventueel nog andere dingen die gedaan kunnen worden voor het beschermen van de privacy?
- Bij het project in Ridderkerk is op de begane grond een ruimte voor een terras, willen jullie dit in Dordrecht ook zo doen?
- Is er al iets bekend over de wijze van verwarmen. En als dit met een warmtepomp gebeurt, waar worden deze dan geplaatst (met het oog op het geluid die dan geproduceerd wordt)

Keukentafelgesprek

De afspraak was op kantoor Holtburgh aan de Wijnstraat 209. Dat was op verzoek van de heer de Leeuw en voor hem praktischer i.v.m. werk. Het gesprek verliep plezierig. Na een presentatie van het VO door de architect is concreet ingegaan op de vragen uit de e-mail.

- De Bloesemhof is inderdaad duidelijk lager dan het huidige KPN station. Wel is het dichter op de erfgrans gepositioneerd. De 3D presentatie was overtuigend.
- Aan de zijde van de Korte Zandweg 31 kan de inkijk op de achtertuin vanuit de ramen niet door lamellen of onder een schuine hoek beperkt worden. Wel is de lay out van de appartementen zo dat de slaapkamers aan de achterzijde zijn gepositioneerd. Aan het hof wordt geleefd.
- Met de landschapsarchitect zal beoordeeld worden of er ruimte is voor een extra boom in het groenplan rondom de Bloesemhof.
- Buitenruimte wordt aan de binnenzijde van het hof gecreëerd.
- Er zijn nog geen details bekend over de installatietechnische oplossingen. Dat volgt in het DO.

---000---