

Inhoud

Samenvatting acties	2
1. Visie Hendriks proces de goede buur	4
2. Projectsite	5
3. Nieuwsbrief 1 huis aan huis	6
4. Burendag op locatie	7
5. Nieuwsbrief 2 huis aan huis en via e-mail	9
6. Formeren klankbordgroep	9
7. Ontwikkelatelier 1	10
8. Verslag ontwikkelatelier 1	11
9. Nieuwsbrief 3 huis aan huis en via e-mail ontwikkelatelier 1	11
10. Ontwikkelatelier 2	11
11. Verslag ontwikkelatelier 2	12
12. Ontwikkelatelier 3	12
13. Verslag Ontwikkelatelier 3	12
13. Nieuwsbrief 4 huis aan huis en via e-mail ontwikkelatelier 2	12
14. Reacties n.a.v. verslag en nieuwsbrief	12
15. Ontwikkelatelier 4	12
16. Nieuwsbrief 5 huis aan huis en via e-mail burenmiddag 2	13
17. Burendag 5 november 2022	13
18. Ingebrachte onderwerpen – hoe zijn we daar mee omgegaan	14



Samenvatting acties

	Onderwerp	Wat	Wanneer
1	Kopgroep (bewoners uit de wijk)		12-02-2021
	Dialogosessies met kopgroep		29-03-2021
2	Projectsite	Uitleg over Hendriks / locatie / proces 'goede buur'	30-06-2021
3	Nieuwsbrief 1 huis aan huis	Aankondiging burendag	02-07-2021
	Mail ontvangen van [REDACTED]	Mail met verzoek voor gesprek	02-07-2021
4	Burendag op locatie	Wijk informeren over proces & uitnodigen voor deelname aan klankbordgroep	10-07-2021
5	Nieuwsbrief 2 huis aan huis en via e-mail	Wijk informeren over resultaten burendag & uitnodigen voor deelname aan klankbordgroep	30-07-2021
6	Formeren klankbordgroep	Selectie van 15 personen uit 20 aantal ingeschreven kandidaten voor klankbordgroep	04-08-2021
7	Ontwikkelatelier 1 met klankbordgroep	Feedback burendag, opzet en keuzes voor kwaliteiten locatie	30-09-2021
8	Verslag ontwikkelatelier 1		15-10-2021
9	Nieuwsbrief 3 huis aan huis en via e-mail	Terugblik ontwikkelatelier 1	22-10-2021
10	Ontwikkelatelier 2	Zes modellen getoond, voor- en nadelen per model genoteerd.	04-11-2021
11	Verslag ontwikkelatelier 2		23-12-2021
12	Ontwikkelatelier 3	Model G is getoond en toegelicht	08-02-2022
14	Verslag ontwikkelatelier 3		25-02-2022
13	Nieuwsbrief 4 huis aan huis en via e-mail	Wijk informeren met een terugblik op ontwikkelatelier 2	01-03-2022
13	Mail ontvangen van [REDACTED]	Mail met vragen over bouwplan	11-03-2022
14	Mail ontvangen van [REDACTED] (lid klankbordgroep)		28-03-2022
15	Mail ontvangen van [REDACTED]	Mail met bezwaren over impact bouwplan	06-04-2022
16	Mail ontvangen van [REDACTED]	Mail met bezwaren over impact bouwplan	06-04-2022
17	Gesprek [REDACTED]	Eigenaar perceel begeleid wonen en studentenkamers (oud schoolgebouwtje). Ontsluiting, brandveiligheid,	01-06-2022
18	Mail ontvangen van [REDACTED]	Mail met zorgen over impact bouwplan op zijn perceel.	02-06-2022
19	Mail uit naar [REDACTED]	Uitnodigingsmail gesprek over model G	20-06-2022

20	Mail uit naar [redacted]	Uitnodigingsmail gesprek bezwaar	23-06-2022
21	Mail uit naar [redacted]	Uitnodigingsmail gesprek bezwaar	23-06-2022
22	Mail uit naar [redacted]	Uitnodigingsmail gesprek vraag	23-06-2022
23	Mail uit naar [redacted]	Uitnodigingsmail gesprek vraag	23-06-2022
24	Overleg klankbordgroep 4	Toelichting stedenbouwkundig model G	23-06-2022
25	Overleg [redacted]	Toelichting model G + gesprek perceel	28-06-2022
26	Mail ontvangen van [redacted]	Mail met bezwaren impact bouwplan	28-6-2022
27	Verslag Ontwikkelatelier + concept boekwerk	Mail naar Klankbordgroepleden	01-07-2022
28	Overleg [redacted]	Toelichting model G en bezonningstudie. Zorgen om behoud groen aan de noordzijde van de loods en bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing.	12-07-2022
29	Mail uit naar [redacted]	Uitnodigingsmail gesprek bezwaar	12-07-2022
30	Mail uit naar [redacted]	Samenvatting gesprek	12-07-2022
31	Mail ontvangen [redacted]	Mail met bezwaren / zorgen impact bouwplan	19-07-2022
32	Mail ontvangen van [redacted]	Nadere duiding bezwaren + foto's	21-07-2022
33	Gesprek / bezoeker [redacted]	Toelichting plannen, gesprek op locatie (hoogte gebouw, privacy, wens muur deel van de planontwikkeling)	22-07-2022
34	Mail ontvangen van [redacted]	Mail met vragen bebouwing Rietgrachtstraat, sociale veiligheid en ondernemers	12-08-2022
35	Mail uit naar [redacted]	Beantwoording vragen mail d.d. 12-08-2022	16-08-2022
36	Uitnodiging burendag		28-10-2022
37	Burendag 5 november 2022		5-11.2022
38	Vanaf 5 november iedere vrijdag bezoeker van 13 uur – 15.00 uur op locatie		November tot heden
39	Afronding participatieplan stedenbouwkundig ontwerp		December 2022

1. Visie Hendriks proces de goede buur

Wanneer je thuis een aanbouw aan je woning wilt realiseren, overleg je even met je burens. Je vertelt wat je plannen zijn en wat dat eventueel voor je burens betekent. Welke mate van hinder kunnen zij ervaren? Verandert hun uitzicht? Wanneer je hier open over communiceert, zorgt dat ervoor dat de verstandhouding goed blijft. Op deze manier gaan wij ook om met de burens op onze nieuw verworven locaties. We drinken een kop koffie samen en leggen graag de plannen uit.

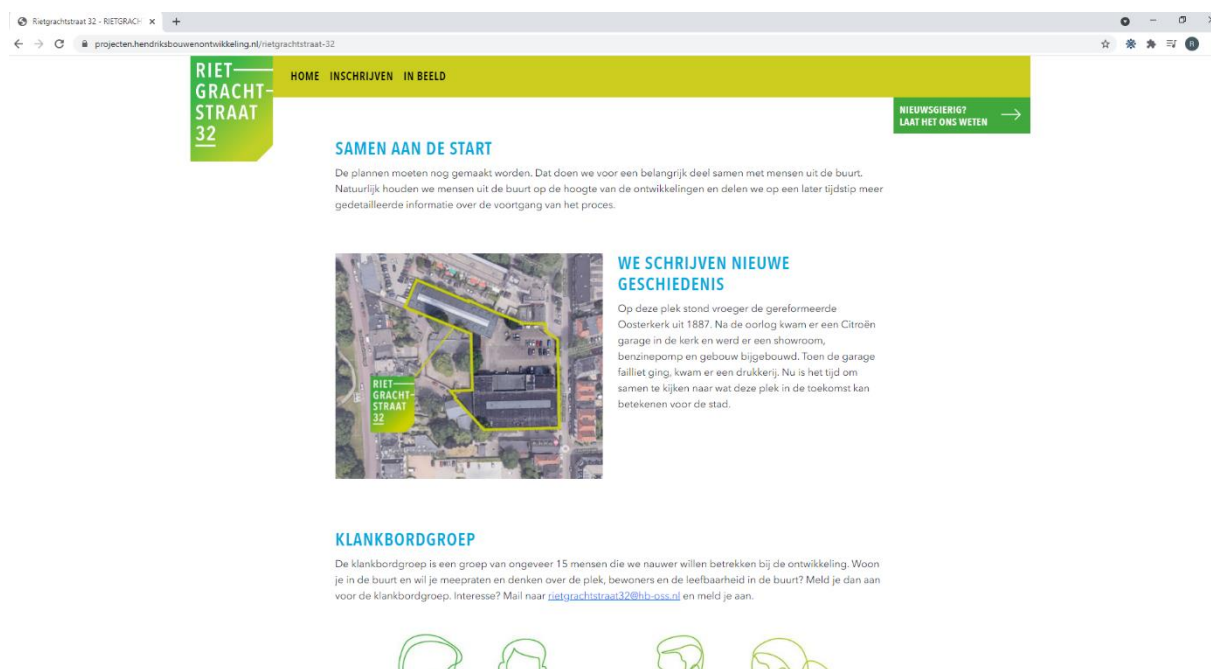
Kopgroep / dialoogsessies met kopgroep

Met een kleine afvaardiging uit de wijk, hebben wij een aantal verkennende gesprekken gevoerd. Dit om te onderzoeken wat er speelt in de wijk en waar behoefte aan is. Onderstaande steekwoorden zijn het resultaat van deze gesprekken.



2. Projectsite

We hebben vroegtijdig een 'projectsite' gelanceerd, met daarop de informatie hoe we het proces 'een goede buur' in willen gaan steken (www.rietgrachtstraat32.nl). Met daarbij de oproep om naar de burendag te komen en in te schrijven om mee te praten in de klankbordgroep.



RIETGRACHTSTRAAT 32

HOME INSCRIVEN IN BEELD

NIEUWSGIERIG? LAAT HET ONS WETEN →

SAMEN AAN DE START

De plannen moeten nog gemaakt worden. Dat doen we voor een belangrijk deel samen met mensen uit de buurt. Natuurlijk houden we mensen uit de buurt op de hoogte van de ontwikkelingen en delen we op een later tijdstip meer gedetailleerde informatie over de voortgang van het proces.



WE SCHRIJVEN NIEUWE GESCHIEDENIS

Op deze plek stond vroeger de gereformeerde Oosterkerk uit 1887. Na de oorlog kwam er een Citroën garage in de kerk en werd er een showroom, benzinepomp en gebouw bijgebouwd. Toen de garage failliet ging, kwam er een drukkerij. Nu is het tijd om samen te kijken naar wat deze plek in de toekomst kan betekenen voor de stad.

KLANKBORDGROEP

De klankbordgroep is een groep van ongeveer 15 mensen die we nauwer willen betrekken bij de ontwikkeling. Woon je in de buurt en wil je meepraten en denken over de plek, bewoners en de leefbaarheid in de buurt? Meld je dan aan voor de klankbordgroep. Interesse? Mail naar rietgrachtstraat32@hb-oss.nl en meld je aan.



3. Nieuwsbrief 1 huis aan huis

De eerste nieuwsbrief hebben wij verspreid in de wijk (oplage 710 stuks), waarin wij ons kort hebben voorgesteld, de burendag aangekondigd en iedereen voor deze dag uitgenodigd.



DOE MEE MET DE KLANKBORDGROEP

Woon je in de buurt en wil je meepraten en denken over de plek, bewoners en de leefbaarheid in de buurt? Meld je dan aan voor de klankbordgroep. Een groep van ongeveer 15 mensen die nauwer betrokken worden bij de ontwikkeling. Interesse? Mail naar rietgrachtstraat32@hb-oss.nl

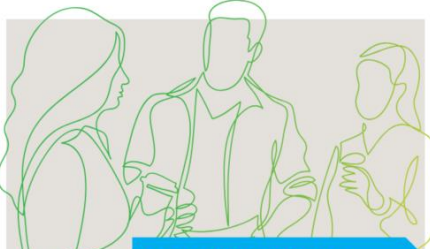
HENDRIKS PROJECTONTWIKKELING

We bouwen voor mensen. Werken aan een betere wereld is al sinds onze oprichting in 1922 een belangrijke drijfveer. Wij vinden dat de plek waar je woont of werkt altijd duurzamer, gezonder en veiliger kan. Zodat mensen gezond en comfortabel kunnen wonen, werken en leven.



RIETGRACHT-STRAAT 32

MEER INFORMATIE?
rietgrachtstraat32@hb-oss.nl
www.rietgrachtstraat32.nl



**UITNODIGING
BURENMIDDAG RIETGRACHTSTRAAT**

Koffie met iets lekkers erbij? Schuif gezellig aan op onze burenmiddag aan de Rietgrachtstraat 32.

**Zaterdag 10 juli
13:00 - 15:00 uur**





GESCHIEDENIS VAN DE PLEK

Vroeger stond hier de gereformeerde Oosterkerk uit 1887. Na de oorlog kwam er een Citroën garage en later een drukkerij. Nu kijken we met de buurt wat deze plek kan betekenen voor de stad.

UITNODIGING BURENMIDDAG RIETGRACHTSTRAAT

Ben je benieuwd naar de ontwikkeling aan de Rietgrachtstraat? Kom dan kennis maken op zaterdagmiddag 10 juli tussen 13:00 en 15:00 uur. Je kunt langskomen wanneer je zelf wilt.

Nieuwe woningen in de Boulevardwijk
Hendriks Projectontwikkeling nodigt je uit op de Rietgrachtstraat 32. De plek waar we woningen willen gaan bouwen.

We vinden het belangrijk om de buurt te informeren en samen in gesprek te zijn én blijven over de nieuwe ontwikkeling.

Bijeenkomst 10 juli
Martijn Bax van Hendriks Projectontwikkeling vertelt om het half uur kort over de visie en aanleiding voor dit bijzondere project.

Ook zijn er informatieborden en gaat het team Rietgrachtstraat 32 met je in gesprek om vragen te beantwoorden. Er is ruimte om met elkaar te praten.

Met mooi weer is de bijeenkomst lekker buiten. Er zijn ook rondleidingen voor wie dat wil.

Tot dan!
Op 10 juli staan we klaar met koffie, fris en iets lekkers. We zien je graag!



4. Burendag op locatie

De burendag hebben wij op zaterdagmiddag 10 juli 2021 gehouden. Deze was druk bezocht (ca. 90 personen). Hier hebben wij aan de wijk gepresenteerd hoe we het proces van ‘een goede buur’ willen insteken, de partijen (architect, landschapsarchitect en projectontwikkelaar) voorgesteld. Maar ook de dialoog aangegaan en de eerste bevindingen vanuit de wijk opgehaald.



Op een bord konden alle bezoekers hun bevindingen achterlaten, waar wij rekening mee moeten houden bij de ontwikkeling van de Rietgrachtstraat. Deze bevindingen worden gebruikt als input voor de eerste werkatelier met afgevaardigden uit de wijk.



5. Nieuwsbrief 2 huis aan huis en via e-mail

Met de tweede nieuwsbrief die wij in de wijk verspreid hebben en via e-mail, hebben wij een samenvatting gegeven van de burendag. En nogmaals een oproep in de wijk gedaan om mee te komen praten in de klankbordgroep.



NIEUWSBRIEF JULI 2021

Eerste burenmiddag druk bezocht
Op de zonnige zaterdag 10 juli hebben wij veel wijkgenoten mogen ontvangen. Wij hebben een toelichting gegeven op ons proces om tot een plan voor de Rietgrachtstraat te komen. Het was een mooie gelegenheid om elkaar iets beter te leren kennen.

Voor wie het heeft gemist staat er een video impressie online op www.rietgrachtstraat32.nl



"Het is goed om te zien dat zo veel mensen uit de buurt op onze uitnodiging afkwamen", aldus Martijn Bax van Hendriks Projectontwikkeling. "We staan in de startblokken om een mooi traject in te gaan om samen met de buurt een mooi project te realiseren."

Open in gesprek
"Versillende burens stelden vragen over diverse zaken zoals architectuur, groen en het uitzicht. Deze en de overige opmerkingen nemen we zoveel mogelijk mee bij het uitwerken van de plannen."

Starten met inrichtingsplan
"We starten de komende maanden met de ontwikkelatellers samen met de klankbordgroep", gaat Martijn verder. "We werken van grof naar fijn. Eerst stedenbouw en de ruimtelijke kwaliteiten van de wijk en locatie. Daarna gaan we verder met de concretere invulling van architectuur en de woningen."



Aanmelden klankbordgroep tot 4 augustus
Woon je in de buurt en wil je meepraten en denken over de locatie? Meld je dan aan voor de klankbordgroep. Een groep van ongeveer 15 mensen die nauwer betrokken worden bij de ontwikkeling. Interesse? Mail naar rietgrachtstraat32@hb-oss.nl

Volgende stappen

- In september laten wij geïnteresseerden weten of zij in de klankbordgroep zitten.
- Kort daarop organiseren we het eerste ontwikkelateller voor de klankbordgroep. We verwachten drie of vier ateliers nodig te hebben.
- Zodra de ateliers zijn afgerond (naar verwachting eind 2021), organiseren we een informatiebijeenkomst voor de hele wijk.
- Begin 2022 verwachten we meer te kunnen vertellen over de plannen en de planning. In de tussentijd houden we je op de hoogte wanneer er ontwikkelingen zijn.

Impressie van de burendag



Team Rietgrachtstraat 32
Martijn Bax - adjunct directeur
Rob van den Berg - projectontwikkelaar
Esther Govers - communicatie en participatie
Roel van Tiel - ontwikkelmanager
Peter Groot - architect, Hoogte 2 Architecten
Harro de Jong - landschapsarchitect, Buro Harro

Op de hoogte blijven!
Op een gegeven moment stappen wij zoveel mogelijk over naar informatie en updates via de online nieuwsbrief. Wil je op de hoogte blijven van de laatste updates? Meld je dan aan voor de online nieuwsbrief op onze website, www.rietgrachtstraat32.nl



WWW.RIETGRACHTSTRAAT32.NL

6. Formeren klankbordgroep

Uit de 20 geïnteresseerden voor de klankbordgroep hebben we 15 mensen geselecteerd om daadwerkelijk deel te nemen in de klankbordgroep. Via e-mail zijn zij hiervan op de hoogte gebracht. Zij ontvingen direct ook de uitnodiging voor het eerste ontwikkelateller.

7. Ontwikkelatelier 1

Op donderdagavond 30 september 2021 vond het eerste ontwikkelatelier plaats. Hierbij waren 14 leden van de klankbordgroep aanwezig (een afmelding) en twee personen namens gemeente Arnhem. Namens het team van Rietgrachtstraat waren aanwezig: Roel, Rob, Martijn en Esther vanuit Hendriks en ontwerpers Peter en Harro.

Na een korte voorstelronde en samenvatting van het proces tot dan toe, gingen de deelnemers deelnemen aan dialoogsessies. In groepen van vier personen werden vier tafels bezocht. Iedere tafel behandelde een thema en werd voorgezeten door een gastheer namens het team van Rietgrachtstraat. De thema's waren:

1. Architectuur en landschap
2. Programma
3. Mobiliteit
4. Duurzaamheid



8. Verslag ontwikkelatelier 1

Een verslag van het eerste ontwikkelatelier wordt per e-mail verstuurd naar alle klankbordgroepleden, gemeente Arnhem en teamleden van Rietgrachtstraat.

9. Nieuwsbrief 3 huis aan huis en via e-mail ontwikkelatelier 1

In de derde nieuwsbrief die we hebben verspreid in de wijk (zowel fysiek als digitaal) hebben we een samenvatting gegeven van het eerste ontwikkelatelier.



10. Ontwikkelatelier 2

Op donderdagavond 4 november 2021 organiseerden we ontwikkelatelier twee. Hierbij waren 9 leden van de klankbordgroep aanwezig (6 afmeldingen) en twee personen namens gemeente Arnhem. Namens het team van Rietgrachtstraat waren aanwezig: Rob, Martijn, Marcel en Esther vanuit Hendriks en ontwerpers Peter en Harro.

Tijdens het eerste ontwikkelatelier is gesproken over de samenstelling van de klankbordgroep. Er zijn geen deelnemers met verschillende etnische achtergronden. Roel heeft hierop actie ondernomen en contact gezocht met het wijkteam Spijkerkwartier. Het team onderkent dat in de wijk niet veel mensen met een migratieachtergrond wonen. Afgesproken is dat wij de buurt huis-aan-huis blijven informeren met nieuwsbrieven.

Na het eerste atelier is het ontwerpteam aan de slag gegaan en heeft zes modellen getekend. Deze modellen worden getoond aan de Klankbordgroep. Per model worden plus- en minpunten aangegeven.

11. Verslag ontwikkelatelier 2

Een verslag van het tweede ontwikkelatelier met de zes varianten als bijlage wordt per e-mail verstuurd naar alle klankbordgroepleden, gemeente Arnhem en teamleden van Rietgrachtstraat.

12. Ontwikkelatelier 3

Na de lockdown, is ontwikkelatelier 3 op 8 februari 2022 gepland. Hierbij waren 10 leden van de klankbordgroep aanwezig (3 afmeldingen voor deze bijeenkomst, 2 afmeldingen voor de klankbordgroep) en twee personen namens gemeente Arnhem. Namens het team van Rietgrachtstraat waren aanwezig: Martijn en Esther vanuit Hendriks en ontwerpers Peter en Harro.

Met de ingrediënten van de zes modellen hebben de ontwerpers een nieuw model proberen te maken. Hieruit is model G ontstaan. Model G wordt gepresenteerd aan de leden van de Klankbordgroep.

13. Verslag Ontwikkelatelier 3

Een verslag van het derde ontwikkelatelier is per e-mail verstuurd naar alle klankbordgroepleden, gemeente Arnhem en teamleden van Rietgrachtstraat.

13. Nieuwsbrief 4 huis aan huis en via e-mail ontwikkelatelier 2

Een nieuwsbrief waarin de zes modellen zijn getoond is huis aan huis en via e-mail verspreid. Ook op de website mijnspijkerkwartier.nl is de nieuwsbrief geplaatst

14. Reacties n.a.v. verslag en nieuwsbrief

Naar aanleiding van nieuwsbrief 4 zijn verschillende reacties van omwonenden ontvangen. De reacties hadden met name betrekking op en zorgen over uitzicht, privacy, bezonning, hoogte toekomstige bebouwing. Alle omwonenden zijn benaderd c.q. hebben een reactie ontvangen op hun inbreng. Daarnaast is een ieder uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Een aantal omwonenden heeft hiervan gebruik gemaakt. Een overzicht van de opmerkingen is te vinden in dit verslag onder onderwerp 18 “Ingebrachte onderwerpen – hoe zijn we daar mee omgegaan”.

15. Ontwikkelatelier 4

Participanten

Op 23 juni 2022 was ontwikkelatelier 4 gepland. Een aantal aspecten rondom model G is verder uitgediept (met name woonprogramma). Tijdens de presentatie was er gelegenheid voor de aanwezigen om vragen te stellen dan wel reactie te geven. Daarnaast is het boekwerk van het concept-model verstrekt aan de klankbordgroepleden met het verzoek om hun input hierop te geven. Tussen het 3^e en 4^e ontwerpatelier is de lockdown, is ontwikkelatelier 3 op 8 februari 2022 gepland. Hierbij waren 10 leden van de klankbordgroep aanwezig (3 afmeldingen voor deze bijeenkomst, 2 afmeldingen voor de klankbordgroep) en twee personen namens gemeente Arnhem.

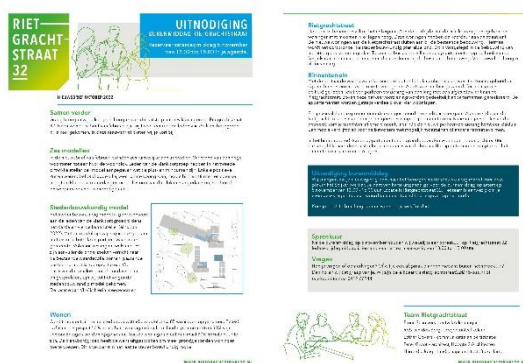
Verslag Ontwikkelatelier 4

Een verslag van het vierde ontwikkelatelier is per e-mail verstuurd naar alle klankbordgroepleden, gemeente Arnhem en teamleden van Rietgrachtstraat. Tevens is ook het boekwerk stedenbouwkundig ontwerp gemaild naar klankbordgroepleden.

16. Nieuwsbrief 5 huis aan huis en via e-mail burenmiddag 2

In de periode na de zomervakantie is gewerkt aan het model waarin de input van de omgeving, welstand en onderzoeken is verwerkt. Dit heeft geleid tot model K, het concept stedenbouwkundig ontwerp. Een nieuwsbrief met een uitnodiging voor de tweede burenmiddag is huis aan huis (900 adressen) en via e-mail verspreid. Ook op de website mijnspijkerkwartier.nl is de nieuwsbrief geplaatst.

17. Burendag 5 november 2022



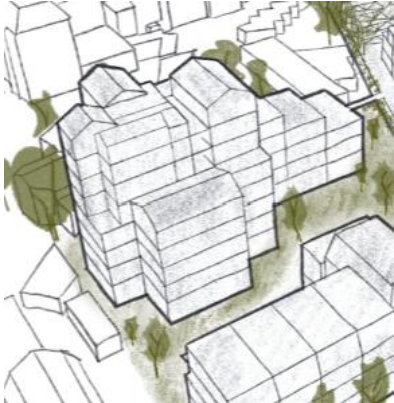
Buurtbewoners hebben een uitnodiging (oplage 900 stuks) ontvangen voor de burenmiddag. Tijdens een vrije inloop was het ontwerpteam aanwezig om de laatste versie van het stedenbouwkundig ontwerp te tonen. Op verschillende panelen was te zien hoe het proces is verlopen tot dan toe, het laatste model met uitzicht daarop, bezonningsstudies en hoe groen wordt toegepast in het plan.



18. Ingebrachte onderwerpen – hoe zijn we daar mee omgegaan

Onderwerp	Ingebracht onderwerp	Verwerking in stedenbouwkundig ontwerp
Afstand bebouwing gelegen op perceel ten westen van het project	Met de eigenaren van het perceel ten westen van het plangebied is model G besproken. In dit model was het bouwvlak van de appartementen nabij de huidige bebouwing gesitueerd. Door de eigenaren van het aangrenzende perceel werd dit als problematisch gezien. 	In het stedenbouwkundig ontwerp wordt het bouwvlak van het appartementengebouw en de grondgebonden woningen niet meer nabij de huidige bebouwing gesitueerd. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aanwezige - buiten het plangebied gelegen- waardevolle bomen. De afstand van nieuwe bebouwing tot aan de ingemeten kroonprojectie van de boom dient 3 meter te bedragen. 

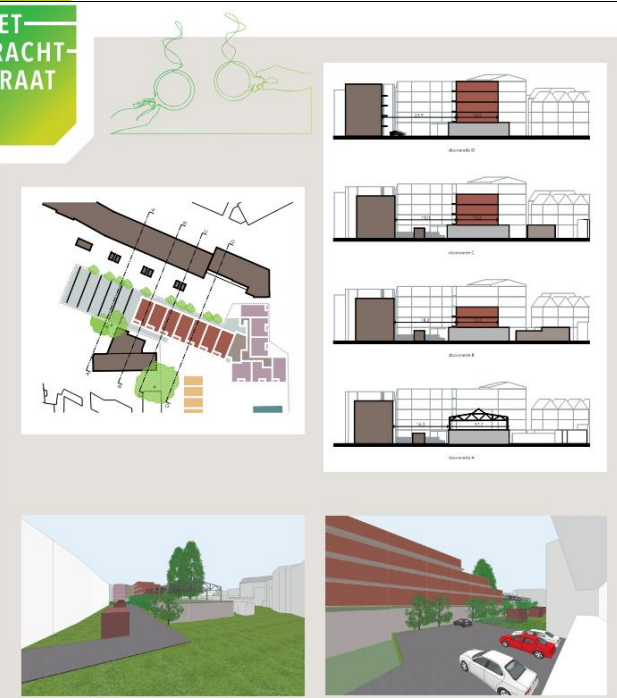


Hoogte bebouwing aan de westzijde binnenterrein	In model G werd hier uitgegaan van een appartementengebouw met een maximale hoogte van 8 lagen. Door de stedenbouwkundige van de gemeente, welstand en eigenaar van het aangrenzende perceel werd dit aantal lagen als te hoog aangemerkt. 	In het stedenbouwkundig ontwerp is de hoogte van het appartementengebouw hier teruggebracht naar maximaal 6 bouwlagen. De grondgebonden woningen bestaan uit 3 woonlagen met een kap. 
Nieuwe bebouwing aan de Rietgrachtstraat (hoogte, bezonning).	Op dit moment staat binnen het projectgebied aan de Rietgrachtstraat de voormalige villa en 2-laagse bedrijfsbebouwing. Omwonenden pleiten bij de nieuwe bebouwing dat deze hoogte wordt gehandhaafd en / of dat de rooilijn van deze nieuwe woningen wordt teruggelegd	In het plan wordt uitgegaan van de sloop van deze bedrijfsbebouwing. Op deze plek aan de Rietgrachtstraat komen nieuwe woningen terug welke passen binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan (zie ook boekwerk stedenbouwkundig ontwerp). Uit de bezonningstudie blijkt dat op 21 maart / 21 september om 16.00 uur de schaduw van de nieuwe bebouwing net niet op de gevel van de bestaande bebouwing Rietgrachtstraat valt.

			
	Nieuwe bebouwing binnenterrein ter plaatse van de bestaande loods	Door een aantal bewoners van de Singelstraat (huurappartementen) is aangegeven dat de beoogde bebouwing (van 2 lagen oplopend tot 7 lagen) in model G ter plaatse van de loods te massaal is. Men maakt met name zich zorgen over bezonning / schaduwwerking en uitzicht.	Door het optimaliseren van het bouwprogramma, het toepassen van een passende parkeernorm en het parkeren van het sociale huurprogramma buiten de gebouwde parkeervoorziening wordt de gebouwde parkeervoorziening geen 2 lagen hoog, maar 1 laag hoog. Daarnaast is qua hoogte / aantal bouwlagen aansluiting gezocht bij de omgeving. Hierdoor is het aantal bouwlagen maximaal 5 hoog (oplopend van 1 naar 5). De huidige loods is 5,5 meter hoog. Voor de bewoners aan de westzijde, ter plaatse van de beoogde daktuin wordt de bebouwing dus minder hoog (1 laag met daktuin).



RIET-
GRACHT-
STRAAT
32



Ook de zonnestudie wijst uit dat op 21 maart / 21 september 12.00 uur / 14.00 uur er geen schaduwwerking van het gebouw op de bestaande omgeving plaatsvindt. De bestaande waardevolle bomen zorgen hier voor schaduwwerking.

			16:00 
Bestaande Groen ter plaatse van de loods	Door de bewoners aan de Singelstraat zijn zorgen geuit over het verdwijnen van het bestaande groen (eigendom Volkshuisvesting) langs de loods ter plaatse van hun woningen.	Om het gebouw te kunnen realiseren is nodig om het bestaande groen te verwijderen. Deze strook zal na de bouw opnieuw worden aangeplant..	
Nieuwe groen ter plaatse van de loods	Als oplossing is gevraagd of het gebouw aan de noordzijde niet vergroend kan worden	Tevens zal de galerijgevel van het gebouw aan deze noordzijde, - op verzoek van omwonenden- vergroend worden	
Hoogte bebouwing aan de westzijde binnenterrein	Door eigenaar aan de Eusebiusbuitensingel wordt zorgen geuit over het perceel ten zuiden van het projectgebied.	De beoogde bebouwing komt ten noorden van het desbetreffende perceel en bestaande waardevolle boom te staan en los van de bestaande bebouwing. Schaduwwerking is hier niet aan de orde. De bestaande waardevolle boom is circa 8,5 meter hoog. Hierdoor wordt privacy voor een deel geborgd. Daarnaast is woningbebouwing gelegen op een afstand van 40 meter. In de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt nader bekeken hoe de inkijk vanuit de appartementen op het perceel beperkt kan worden.	
Gezinswoningen	In model G waren er uitsluitend grondgebonden gezinswoningen aan de Rietgrachtstraat opgenomen	In het nieuwste plan zijn extra stadswoningen op het binnenterrein toegevoegd, die geschikt zijn voor gezinnen.	

		(stadswoningen). Door leden van het klankbordgroep is gepleit voor meer, grotere gezinswoningen om meer diversiteit in de wijk te krijgen en jongere mensen in de wijk te behouden, ook als deze kinderen krijgen.	Tevens zien we mogelijkheden de grondgebonden appartementen in de 'spijkers' gezinsvriendelijk te ontwerpen. Dat gebeurt pas in de volgende fase, als de plattegronden van de appartementen ontworpen worden.
	Kleine huurwoningen	Diverse leden van de klankbordgroep maken zich zorgen over het woonproduct dat in de sociale huur aangeboden gaat worden, ze zijn bang voor te kleine woningen.	De wooncorporatie heeft inzicht in de vraag naar typen woningen en haar eigen visie op de gewenste nieuwe producten. Door de corporatie wenst nadrukkelijk appartementen van 60 m2 GBO (circa 80 m2 bvo).
	Muur zuidzijde	Door de bewoners van Rietgrachtstraat 34 is de wens geuit om de bestaande stenen muur die de grens tussen de 2 percelen vormt (de huidige zuidoostgevel van de drukkerij) te behouden.	In het huidige plan behouden we deze muur als erfgrans, aansluitend op de nieuwe gevel van de nieuwe woning. In overleg met deze omwonenden wordt overlegd hoe deze muur aangepakt kan worden (hoogte, vergroening, eventuele openingen). Dit alles draagt bij aan het intieme, historische en groene karakter van de ontwikkeling.