



Bestuurlijk opdrachtgever Floor Roduner

Datum 25 mei 2022

In deze startnotitie staan de kansen, belemmeringen en risico's van het project Dreef 40. Met het vaststellen van de startnotitie door de raad kan de initiatieffase voor dit project afgerond worden.

1. Aanleiding

Aan de Dreef op de hoek met de Hazepaterslaan staat kantoorpand Dreef 40 uit eind jaren '70 van de vorige eeuw, ook wel bekend als het Rabobank gebouw. Dreef 40 werd voor een substantieel deel door de Rabobank gehuurd. Maar met de jaren en in een krimpende bancaire sector, neemt Rabobank steeds minder in gebruik en vertrekken zij wellicht zelfs geheel uit Haarlem. Het kantoorpand is verouderd. In huidige vorm en staat is het niet verhuurbaar en niet duurzaam. Tegelijk is er een grote behoefte aan het toevoegen van woningen in de stad. Dit heeft de doorslag gegeven om een ontwerp te maken waarbij het bestaande gebouw wordt verbouwd en uitgebreid tot een gecombineerd werk- en woongebouw van 2 werklagen (begane grond en eerste verdieping) met daarboven 4 woonlagen (tweede – vijfde verdieping). In hoogte neemt het gebouw ten opzichte van de huidige techniekverdieping met een laag toe. Die toevoeging wordt terugliggende gerealiseerd.

Op basis van circulaire principes wordt het bestaande casco hergebruikt en uitgebreid met houten modules passende binnen het convenant houtbouw. De huidige rooilijnen worden op de begane grond uitgevuld, voor een betere aansluiting op de omringende bebouwing waardoor het gebouw verankerd wordt op zijn plek. Vervolgens wordt door het trappen van de houten modules in combinatie met buitenruimtes een zachter nieuw profiel gemaakt naar de Dreef; zachter dan het huidige harde stenen gebouw. Ook aan de tuinzijde wordt middels houten buitenruimes en groen een zachter profiel gerealiseerd.

Met de nieuwe compositie in combinatie met kwaliteit van afwerkingen, ontstaat zo een nieuwe identiteit voor het gebouw: een hoogwaardige architectuur die past bij de hoogwaardige buurt. Huidige eigenaar Rejoko Beheer is initiatiefnemer van de transformatie. Ook na de transformatie blijft het gebouw in eigendom. Beheer vindt plaats vanuit Rejoko beheer organisatie.



Afbeelding 1: situatie, plattegrond



Afbeelding 2: zicht vanaf de Dreef op de transformatie



Pilot

De eigenaar van het naastgelegen kantoorpand Dreef 48 overweegt ook een transformatie. Vanwege de kansen op kwaliteitsverbetering die beide transformaties de stad bieden, zijn beide projecten samen aangewezen als een 'pilot project'. Dit gaf de kans om in de afgelopen periode aan zogenaamde 'projecttafels' samen met de initiatiefnemers en de gemeente gesprekken te voeren over de kansen en de consequenties van de voorgestelde transformaties voor de stad. Tijdens deze projecttafels werd o.a. verkend op welke punten samen gewerkt kan worden.

Voor Dreef 40 zijn de uitkomsten van de projecttafels geformuleerd in hoofdstuk 5.

De overheersende conclusie van het integrale overleg van de projecttafels is dat de initiatiefnemers van Dreef 40 garant staan voor een ambitieuze duurzame transformatie die een bijdrage aan de stad kan leveren. Samenwerking met Dreef 48 kan plaatsvinden op het gebied van mogelijke waterberging (retentie) en de inrichting van het hof in samenspraak met omwonenden. Een gezamenlijke bron is een kans die onderzocht wordt.

Beide transformaties zijn erg verschillend van concept. Zij volgen daarom gescheiden ruimtelijke procedures. Nadat de gemeenteraad de startnotitie heeft vastgesteld, en daarmee het kader voor de transformatie van Dreef 40, worden de plannen daarop uitgewerkt en de bijpassende uitgebreide omgevingsvergunning voor de transformatie aangevraagd.

Betekenis en kansen

Voor de stad zit de grootste betekenis van de transformatie van Dreef 40 in:

- Circulariteit: toekomstbestendig hergebruik van bestaande gebouwen
- Het toevoegen van (sociale) woningen in combinatie met werkgelegenheid
- De verbetering en opwaardering van de inrichting van de hoftuin

Meekoppel kansen voor de stad zijn:

- Het klimaat adaptief maken van de omgeving
- Een bijdrage leveren aan de sociale samenhang
- Een bijdrage leveren aan duurzame en actieve mobiliteit
- Het toevoegen van duurzame woonconcepten die bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt

Aandacht wordt gelegd op:

- De inbedding in de bestaande omgeving en in het beschermde stadsgezicht
- De energie transitie
- Een duurzame en circulaire bouwwijze
- Een nieuwe architectonische identiteit



2. Probleemstelling

De duurzame transformatie van Dreef 40 betekent een kwaliteitsverbetering voor de stad aan de Dreef. Door de nieuwe identiteit van Dreef 40 na transformatie, ontstaat een betere stedenbouwkundige samenhang aan deze voor de stad belangrijke ruimte. Door samenwerking met de mogelijke transformatie van Dreef 48 en omwonenden kan ook een goede en duurzame inrichting van het binnenhof worden gerealiseerd, met mogelijke waterberging (retentie).

De duurzame transformatie van Dreef 40 realiseert zowel werkgelegenheid als woonprogramma. Het hergebruik van het casco in combinatie met de toepassing van hout maakt het tot een voorbeeld hoe de binnenstedelijke transformatie van een verouderd en grotendeels leegstaand kantoorpand is te realiseren op een circulaire manier.

3. Doel

In de kern stelt de ontwikkelopgave zich het volgende doel:

Door duurzaam transformeren een aantrekkelijk werk- en woongebouw van morgen realiseren, dat bijdraagt aan de kwaliteit en leefbaarheid van de Dreef en de stad.

De transformatie heeft in zijn algemeen de volgende doelstellingen:

- **Toekomstbestendig**
Een nieuw en op termijn ook weer aanpasbaar leven geven aan een verouderd en grotendeels leegstaand kantoorpand.
- **Circulair**
Zoveel mogelijk van de bestaande betonnen structuur van het gebouw hergebruiken en uitbreidingen op lichte wijze realiseren met hout.
- **Werken en wonen**
De transformatie realiseert een goede mix tussen werken en wonen waarvoor het bestaande gebouw wordt uitgebreid. De initiatiefnemer onderzoekt of een combinatie met zorg mogelijk is.
- **Mobiliteit**
Dankzij de al aanwezige parkeergarage is er genoeg parkeergelegenheid om aan de huidige parkeernormen te voldoen, maar met het oog op de toekomst wordt fietsgebruik gestimuleerd met een goede fietsenstalling voor bewoners in de plint.
- **Sociale veiligheid**
In de huidige situatie wordt de binnentuin niet gebruikt en de huidige binnenhoek aan het hof wordt door omwonenden ervaren als een onveilige 'pishoek' van het grotendeels leegstaande pand. De nieuwe entree voor bewoners ligt daarom bewust in deze oksel om daarmee de sociale veiligheid te verhogen. In overleg met omwonenden wordt de binnentuin opnieuw ingericht.

4. Resultaat

Na het vaststellen van de startnotitie, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning overeenkomstig de randvoorwaarden uit de startnotitie uitgewerkt en ingediend.



De duurzame transformatie van Dreef 40 realiseert een toekomstbestendig werk- en woongebouw met 39 appartementen en goed indeelbare kantoorruimtes voor een of meerdere huurders. Circulaire principes worden toegepast door het bestaande casco te hergebruiken en uitbreidingen met hout te realiseren passende binnen het convenant houtbouw.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

De uitkomsten van de projecttafels vormden voor Dreef 40 de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de transformatie. Per thema is het kader voor deze transformatie als volgt geformuleerd:

1. Planologische procedure

Voor de transformatie van Dreef 40 is een wijziging van het vigerend bestemmingsplan nodig. Daarom wordt na vaststelling van de startnotitie, een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Een mogelijke transformatie van Dreef 48 doorloopt een gescheiden planologische procedure.

2. Programma, Economische Visie en Woonvisie

In Haarlem is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Tegelijk wil de stad ook aantrekkelijk blijven om in te werken. Voor de combinatie van een substantieel kantoorgedeelte op de begane grond en de 1^e verdieping met daarboven (betaalbare) woningen, wordt het bestaande gebouw uitgebreid. De programmering sluit naadloos aan bij de diverse doelstellingen van de gemeente Haarlem. Onder andere de 'Economische Visie Haarlem en bijbehorende agenda 2020-2024' en meer in het bijzonder het 'Actieprogramma impact ondernemen 2020-2024' en de 'Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025' en de 'Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment'.

Het huidige volume van Dreef 40 betreft ca. 4.530 m² BVO werken. Het nieuwe volume betreft ca. 6.600 m² BVO totaal, verdeeld in ca. 2.550 m² BVO werken en 4.050 m² BVO wonen.

De nieuwe kantoorruimtes zijn op het moment van schrijven nog niet verhuurd. Het werkprogramma richt zich op een enkele of meerdere kantoorhuurders, met bijpassende vergaderfaciliteiten en mogelijke kleinschalige dienstverlening gelijk het huidige gebruik door de Rabobank. De kantoorvloeren zijn daartoe flexibel in te richten. Het gebruik sluit aan bij de Economische Visie.

Het woonprogramma is qua doelgroep gericht op 55-plussers. Daartoe wordt een bestendige mix van 39 verschillende woningen gerealiseerd, als volgt verdeeld: 15 sociale huurwoningen met een oppervlakte van ca. 45 - 50 m², 16 middeldure woningen met een oppervlak van ca. 55 - 80 m² en 8 overige woningen met een oppervlak van ca. 85 - 110 m². Zo wordt voor de woningen voldaan aan een verhouding van 40%-40%-20%. Ook zullen de woningen voldoen aan de overige spelregels uit de Nota kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment (o.a. differentiatie qua huurniveaus, minimale exploitatietermijn en regels woningtoewijziging).



3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

In de transformatie wordt het gebouw uitgebreid in diepte waardoor de rooilijn aansluit op de omringende bebouwing. De huidige (techniek)verdieping wordt vervangen door twee woonlagen. Het gebouw krijgt daarmee een hoogte van 6 lagen. Door deze uitbreiding is de afgewogen combinatie van een substantieel kantoorgedeelte op begane grond en de eerste verdieping met daarboven vier lagen met verschillende typen (ook betaalbare) woningen te realiseren. De woningen maken gebruik van de bestaande liftposities.

Een met een verdieping hogere Dreef 40 past stedenbouwkundig aan de ruimte van de Dreef als er sprake is van een afgewogen totaalcompositie. Door het trappen van de houten modules en de geleiding van buitenruimtes ontstaat die samenhangende architectonische opbouw. Zachte overgangen vervangen de huidige harde overgangen naar Dreef en hof. De hoogste verdieping wordt daarbij terugliggend gerealiseerd. Zo ontstaat ook de ruimte voor een goede hoogte overgang aan de Hazepaterslaan.

De gevelbekleding ondersteunt de compositie. Natuursteen duidt het oude volume en toevoegingen kennen houten bekledingen. Plantenbakken worden geïntegreerd in de architectuur. Het trappen van het volume biedt de kans op veel groene dakvlakken.

Het concept wordt toegelicht in de bijlage 'Concept Duurzame Transformatie Dreef 40'. De bijpassende stedenbouwkundige uitgangspunten die gehanteerd worden zijn:

- hoogwaardige architectuur die op een eigentijdse manier past in de omgeving van Dreef en wijk
- een logische gebouw-oriëntatie met heldere hoofdentree voor werken aan de straat en activering van de binnenhofzijde door een heldere hoofdentree voor wonen aan de hofzijde
- geen blinde gevels aan de straatzijdes
- nieuwe fietsenstalling voor bewoners in de plint
- zachte overgangen naar de Dreef, maar ook naar het binnenhof
- nette openbare ruimte, ook op eigen grond die ingericht is als openbare ruimte
- een veilige en mooie woonomgeving met aandacht voor sociale veiligheid
- inrichting tuin: maximaliseren groen en bomen
- groene sedum daken en opwekking met pv-panelen op het hoogste dak
- waterretentie in het hof

Er worden geen ingrepen in de openbare ruimte buiten het eigendom voorzien.

4. Parkeren en duurzame mobiliteit

Het huidige parkeerbeleid gebiedstype 'schil/overloopgebied' uit 'Beleidsregels parkeernormen 2015' vergt voor het woon- en werkprogramma van de transformatie 82 parkeerplekken in totaliteit. Dankzij de bestaande kelder wordt deze parkeercapaciteit voor de transformatie geboden.

Maar hoewel aan de huidige parkeernorm wordt voldaan, wil de transformatie anticiperen op de duurzame mobiliteitsambitie van Haarlem. Passend bij de gewenste woondoelgroep wordt gebruik van de fiets gestimuleerd. Voor de bewoners wordt daarom in de plint een



nieuwe fietsenstalling op begane grond gerealiseerd. Passend bij de woondoelgroep wordt een autodeelprogramma in combinatie met OV abonnement en elektrische fiets-lease onderzocht.

5. Duurzaamheidsparagraaf

Het huidige kantoorgebouw is sterk verouderd. Dat betreft niet alleen de gebruiksmogelijkheden maar ook de huidige installaties. De oude installaties die deels gedeeld worden met het naastgelegen Dreef 48 worden afgekoppeld. Dreef 40 wordt gasloos en krijgt balansventilatie. Een eigen of gecombineerde bron voedt het pand. Naast groene daken worden op de hoogste daken PV-panelen voorzien voor opwekking.

Door de uitbreiding van het gebouw grotendeels met hout te realiseren en het bestaande casco her te gebruiken, sluit het project aan bij de ambitie om een duurzaam circulair gebouw te maken, dat ook een bijdrage levert aan de in het akkoord van Parijs gestelde doelen omtrent de duurzame opslag van CO2.

6. Inpassing omgeving en cultuurhistorie

Vanwege de rijke historie en de fraaie stedenbouwkundige en architectonische uitwerking wordt de Koninginnebuurt aangemerkt als onderdeel van het beschermde stadsgezicht van Haarlem.

Het grootste deel van de bouwvoorraad dateert van de periode vóór 1920. Ook de Dreef valt op door de aanwezigheid van historische bebouwing, die als solitaire volumes in een open bebouwingsstructuur een zachte overgang vormen naar de Haarlemmerhout.

Dankzij de geleding in de gevels en de variëteit in maat en schaal, toont de bebouwing aan de Dreef zich beslist niet als een stedelijke wand. De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' van de gemeente Haarlem onderkent de waarde van deze stedenbouwkundige kwaliteit.

De kantoorgebouwen aan de Dreef 40 en 48 zijn, samen met de meer naar westen gelegen woongebouwen, onderdeel van het ensemble ontworpen door Goof Spruit. Doordat het voormalige Bethesda Sarepta en het Diaconessenhuis plaats maakten voor het plan van Spruit, verdween de historische bebouwing die bestond uit solitaire, gelede volumes in een landschappelijke tuin, die dankzij deze karakteristieken naadloos aansluiting vonden op hetgeen wat vandaag de dag wordt aangemerkt als het beschermde stadsgezicht.

Waar de oorspronkelijke opzet voor het nieuwe ensemble van Spruit een grotere mate van geleding leek te kennen, werden de kantoren van Dreef 40 en 48 uiteindelijk gebouwen met een soberder karakter. Op een gedeelde parkeergarage vormen de kantoorgebouwen zich weliswaar aan de open bebouwingsstructuur, zijnde losse volumes in een groenrijke setting. Toch ontstaat, door die mindere geleding, een ensemble dat zich aan de Dreefzijde presenteert als een dissonant, enigszins als een fortificatie. De woningbouw van Spruit kent een grotere mate van geleding, middels het inspringen van de volumes.

Dreef 40 werd na oplevering een aantal malen verbouwd en uitgebreid, waardoor een grotere disbalans ontstond met het karakter van de buurt en van een totaal compositie geen sprake is. Een later toegevoegde entreepartij aan Dreef 40 vult een deel van het originele volume uit waarbij het kantoor zich opent naar de straat via een hoge glazen pui.



Deze bedoelde monumentale ontvouwing, gericht op een deel van de openbare ruimte, voegt zich ook mede door de afwijkende detaillering gebrekkig in het karakter van de buurt.

Het huidige landschap op de parkeergarage kent een onbestemd karakter. Kwaliteit wordt vooral gevormd door de twee monumentale bomen: een grote Plataan aan de Dreef en een grote Witte Paardenkastanje aan de westzijde van de garage. De Plataan is 241 jaar oud en daarmee een van de oudste bomen van Haarlem.

Middels de transformatie past Dreef 40 straks beter in de omgeving van Dreef en Koninginnebuurt door de toegevoegde variëteit in geleding en het terugtrappen van de totaal compositie van houten modules met buitenruimtes. Zachte overgangen vervangen de huidige harde overgangen naar Dreef en hof. De loggia's van één van de uitbreidingen van het voormalige Diaconessenhuis vormden mede de inspiratie voor de houten modules die soms binnen en soms buitenruimtes omsluiten.

De gevelbekleding in hout en natuursteen ondersteunt de compositie en sluit aan bij de in de nota gevraagde toepassing van duurzame en hoogwaardige materialen in een divers palet in combinatie met zorgvuldige detaillering.

7. Openbare ruimte

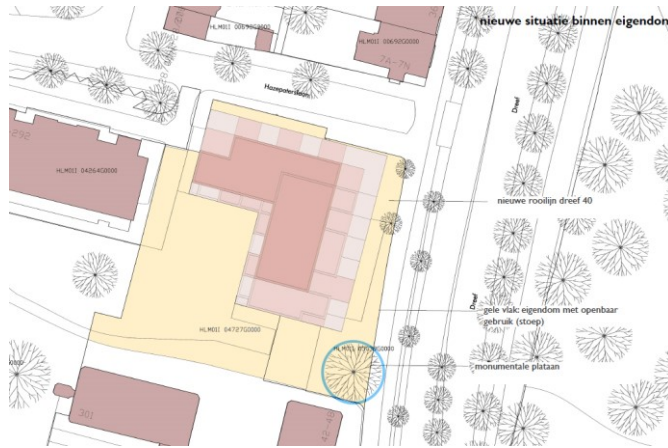
De huidige openbare ruimte op eigen terrein is in goede staat. De ontsluiting van en aansluiting op het omliggend openbaar gebied blijft ook na transformatie op gelijke wijze in stand.

8. Groenparagraaf

In de transformatie is veel aandacht voor groen en ecologie. Voor de realisatie van de transformatie hoeven geen bomen te worden gekapt.

In de kaart 'Beschermdwaardige houtopstanden (bomen)' van de gemeente Haarlem is te zien dat er zich twee beschermwaardige bomen bevinden in de omgeving van het projectgebied. Het gaat hier om een grote Plataan ten zuiden van het projectgebied en een grote Witte Paardenkastanje ten zuidwesten van het projectgebied.

Met name de Plataan is voor dit plan relevant, aangezien deze zich op circa 15 meter (vanaf het midden van de kroonprojectie) tot de nieuwe grens van de bebouwing bevindt. In navolgende afbeelding is deze boom (blauw omcirkeld) alsmede de grens van de nieuwe bebouwing (met rood aangegeven) weergegeven. Te zien is dat de bebouwing zich niet binnen de kroonprojectie van de boom bevindt. Voor de bescherming van deze Plataan moet tijdens de uitvoering speciale aandacht zijn. De borging van die bescherming vindt in de volgende fase plaats.



Abbeelding 3: Grens nieuwe bebouwing en kroonprojectie plataan (blauw)

De inrichting en beplanting van het binnenhof zal, op verzoek van de omwonenden, in overleg met hen en de gemeente bepaald worden, om zo aan te kunnen sluiten op de reeds ontwikkelde beplantingsplannen door omwonenden bij het hof rond de woningen.

Daken worden ingezet voor groen, waarbij het hoogste dak ingezet wordt voor opwekking. Plantenbakken worden mee ontworpen in de gevelarchitectuur.

9. Klimaatadaptatie

In lijn met de ambities van Haarlem wordt mogelijke retentie onderzocht op de bestaande parkeergarage. De uitwerking hiervan zal aansluiten op de met omwonenden uit te werken inrichting van het binnenhof.

6. Risicoanalyse

Dit zijn de belangrijkste risico's die mogelijk tot vertraging of tot bijstelling van het proces en de ambities zouden kunnen leiden:

- **Draagvlak in de buurt**
Omwonenden van Dreef 40 kunnen zorgen hebben over de gevolgen van deze transformatie voor hun leefomgeving. Het is belangrijk om de buurt bij de ontwikkeling te betrekken, zodat bij de planontwikkeling rekening kan worden gehouden met eventuele zorgen. De initiatiefnemers zijn daarom gestart met het informeren van de buurt. Het is in dit kader raadzaam dat over de inrichting van de binnentuin overleg plaatsvindt met de omwonenden en met de gemeente.
- **Voortgang proces**
De transformaties van Dreef 40 en Dreef 48 zijn erg verschillend van concept en kennen mogelijk verschillende doorloop snelheden: het tempo van uitvoering kan verschillend zijn. Daarom worden gescheiden planologische procedures doorlopen.
- **Stijgende bouwkosten**
Mogelijk stijgende bouwkosten zouden de kwalitatieve ambities van de transformatie kunnen bedreigen. Dreef 40 is aangekocht door de initiatiefnemers met het oog op de lange termijn. Het realiseren van een duurzame toekomstbestendige transformatie is het doel. Die horizon biedt de mogelijkheid om kwalitatieve keuzes te maken.



7. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt alle fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatiefase afgerond worden. In de definitiefase worden afspraken gemaakt met de stad middels een anterieure overeenkomst. Vervolgens wordt de uitwerking van het plan in de ontwerpfase getoetst door de ARK waarna de omgevingsvergunning middels een uitgebreide procedure aangevraagd kan worden. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none">Startnotitie	<ul style="list-style-type: none">Raad	Q2 2022
Definitiefase	<ul style="list-style-type: none">Anterieure overeenkomst	<ul style="list-style-type: none">B&W	Q2-Q3 2022
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none">Voorbereiding juridisch-planologische procedureToetsen door ARK	<ul style="list-style-type: none">	Q2-Q3 2022
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none">Juridisch-planologische procedure	<ul style="list-style-type: none">B&W	Q4 2022/ Q1 2023
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none">Uitvoering	<ul style="list-style-type: none">	Q1 2023

Initiatiefase

In de initiatiefase vindt middels stadstafels een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De kaderstellende startnotitie wordt in deze fase vastgesteld.

Definitiefase

In de definitiefase worden de afspraken met de stad vastgelegd middels een anterieure overeenkomst.

Ontwerpfase

In deze fase wordt het ontwerp van de transformatie uitgewerkt en getoetst door de ARK. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

Vorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen (uitgebreide omgevingsvergunning).

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project, waarop overdracht naar beheer volgt.



8. Participatie en inspraak

Er is een participatie en communicatieplan gemaakt voor deze eerste fase van het project. Voor het vervolg wordt een participatie en informatieplan (PIP) opgesteld.

Omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief op een goedbezochte inloopavond in het gebouw op 17 maart 2022. Ook wijkraden waren hierbij vertegenwoordigd. Daarbij is gevraagd hun ideeën en mogelijke zorgen over de voorgenomen plannen te delen. Ook is een projectwebsite gelanceerd met de mogelijkheid om daar reacties achter te laten of vragen te stellen. In beginsel is positief gereageerd op het initiatief om het nu deels leegstaande kantoor te transformeren. Wel zijn o.a. zorgen geuit over mogelijke overlast van de toekomstige bewoning. Daarom zal o.a. speciale aandacht worden besteed aan de uitwerking van de buitenruimtes om geluidsoverlast te beperken. De hoofdentree voor het wonen aan de hofzijde wordt gezien als zowel een kans (oplossen sociale veiligheid huidige 'pishoek') als een zorg (komt er overlast van de nieuwe bewoners).

Ook daarom willen omwonenden nadrukkelijk betrokken worden bij de inrichting van het binnenhof, in lijn met de door de omwonenden reeds ontwikkelde plannen voor een nieuwe inrichting met bijpassende beplanting van het hof rond de woningen. De initiatiefnemers nemen dit ter harte. Zo kunnen ook zorgen over mogelijke overlast aan de hofzijde in het ontwerp van de buitenruimte geadresseerd worden.

Omwonenden hebben aandacht gevraagd voor een juiste formulering van de doelgroep van de toekomstige bewoners. Teveel richten op een zorgcomponent voor senioren kan mogelijk voor (onbedoelde) overlast zorgen. De initiatiefnemers formuleren daarom vanaf nu de bedoelde doorstroomdoelgroep als 55-plussers.

Omwonenden hebben gevraagd geïnformeerd te blijven worden over de voortgang van de transformatie.

Vanwege de ligging van Dreef 40, de nabijheid van de monumentale boom bij het plan en de kansen op vergroening, wordt het Platform Groen separaat geïnformeerd over de transformatie. De initiatiefnemers zullen op een later moment ook andere belangengroepen informeren.

9. Bijlage

Concept Duurzame Transformatie Dreef 40 *april 2022*