

Betreft raadscommissie 13 mei, bespreking OER-beoordeling varianten

Geachte leden van de raadscommissie,

In de raadscommissie van 6 mei 2025 heeft u het college een aantal verzoeken gedaan ten aanzien van de presentatie van de OER-beoordelingen door Antea.

Richting besluitvorming maakt de raad haar eigen afweging op basis van onder andere de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan, de programmering en aantallen woningen, de uitvoerbaarheid (maakbaarheid), de financiën en ook de OER-beoordeling.

Met betrekking tot de OER-beoordeling zal het college, gehoor gevend aan uw verzoek, op 13 mei door Antea een presentatie laten verzorgen die de bewonersvariant op een zoveel als mogelijk gelijke wijze weergeeft. In de presentatie wordt een dia toegevoegd die een zo volledig mogelijk score laat zien van de bewonersvariant. Antea zal hier een nadere toelichting op geven.

De presentatie van Antea wordt ook vooraf gedeeld en besproken (op 12 mei) met de initiatiefnemers van de variant Weeskinderendijk. Het college heeft u – en de bewoners – als achtergrondinformatie ook het rapport van Antea "Aanvulling OER beoordeling stedenbouwkundige variant" toegestuurd. In dit rapport is zowel de variant van de gemeente als de variant van de bewoners beoordeeld.

De OER is opgesteld om te beoordelen welke (on)gewenste effecten een variant voor de omgeving oplevert. Om te komen tot beoordeling van varianten is in de OER is een beoordelingskader opgenomen die het mogelijk maakt varianten onderling te vergelijken. In de aanvulling van de OER is zowel de variant van de gemeente als de variant van de bewoners getoetst aan dit beoordelingskader. Dit beoordelingskader is opgebouwd aan de hand van de 7 doelen van de omgevingsvisie, aangevuld met beleid van andere overheden en de uitkomsten van de participatie. Per doel is bepaald wat de minimale kwaliteit is en wat de optimale kwaliteit is.

Voorbeeld geluid: In de omgevingsvisie is door de raad vastgelegd dat bij de bouw van woningen in de spoorzone hoge geluidbelastingen op de gevel acceptabel zijn, mits de woningen dan wel een geluidluwe zijde hebben. Dat is in het beoordelingskader van OER vertaald naar een minimale eis. Voor optimale kwaliteit zouden alle gevels geluidluw zijn. Voor de nieuwe stedenbouwkundige variant komt Antea op basis hiervan tot een beoordeling die uitkomt boven de minimale kwaliteit. Op basis van expert-judgement schat Antea in dat voor de variant van de bewoners een vergelijkbare score is te halen.

In de presentatie van Antea wordt toegelicht hoe Antea tot beoordeling van de varianten is gekomen. Om varianten te kunnen vergelijken is wel nodig dat een variant volledig stedenbouwkundig is uitgewerkt, omdat anders een vergelijking niet goed mogelijk is.

Voorbeeld geluid. Als Antea de bewonersvariant wil beoordelen op geluid dan moet nagegaan worden of woningen een geluidluwe gevel hebben. De variant van de gemeente is daarop ontworpen en zal aan die eis kunnen voldoen. De variant van de bewoners is niet zo ver uitgewerkt waardoor een groot aantal gevels niet zal voldoen. De bewonersvariant zal dus lager scoren. Dat geeft dan geen optimale vergelijking omdat de bewoners niet de tijd en middelen hebben gehad om een volledig ontwerp te maken zoals de gemeente. Om de raadsleden toch een zo optimaal mogelijke vergelijking te kunnen voorleggen hebben we Antea gevraagd een beoordeling op basis van expert-judgement uit te voeren: wat zou de score van de bewonersvariant ongeveer zijn als ze dezelfde uitwerking hadden kunnen maken als de gemeente?