

## Afwegingen bufferzone kavel 31, Rijksweg (onder nummer 155)

### Aanleiding

Beantwoording van het verzoek van de Vereniging Behoud Leefbaarheid Tweede Tol, om de bestemming van deze kavel naar groen om te zetten. De bewoners Tweede Tol willen graag dat de gemeente de bufferzone doortrekt, gelijk als met de bufferzone van de andere woningen. Dit verzoek is al meerdere malen gedaan.



De bewoners van de Tweede Tol zien wel graag een woonbestemming op Kavel 31. Zij maken zich zorgen over de leefbaarheid en geluidsoverlast die een bedrijf, grenzend aan de huidige woningen, kan veroorzaken. Daarom verzoeken zij de bufferzone door te trekken en de bestemming te wijzigen.

In deze memo wordt hierin een afweging gemaakt, ook in relatie tot andere lopende ontwikkelingen, zoals een keerlus die gepland is in dit gebied, deze locatie als mogelijke locatie voor de stadslandbouwkas én het feit dat Kavel 31 door ROM-D uitgeefbaar bedrijventerrein is.

### Woningen vs. bedrijvigheid

Het terrein 'Kavel 31' is uitgeefbaar bedrijventerrein en opgenomen in de grondexploitatie Dordtse Kil III. Het terrein wordt uitgegeven door de ROM-D, in samenspraak met de gemeente Dordrecht. Indien gekozen wordt voor een andere invulling dan bedrijventerrein, zal de gemeente de ROM-D hier financieel voor moeten compenseren/de kavel (deels) terug moeten kopen van de ROM-D.

Het wijzigen naar de bestemming wonen van deze kavel is lastig. Eerder had deze kavel een gemengde bestemming, maar bij een gemeentelijke bestemmingsplanwijziging in 2012 is dit gewijzigd. In de toelichting op het huidige bestemmingsplan is het volgende opgenomen m.b.t. wonen:

*De bestaande woningen in het gebied zijn verschillend van karakter.*

*De buurtschap Wieldrecht, de lintbebouwing aan de Rijksweg en de dijkbebouwing langs de Wieldrechtse Zeedijk (Tweede Tol) zijn de plaatsen waar woonbebouwing aanwezig is. Deze woningen krijgen de woonbestemming. Nieuwe woningen worden niet mogelijk gemaakt.*

*Op de bedrijventerreinen zelf wordt incidenteel gewoond. Deze woningen zijn gebouwd als bedrijfswooning en behoren als zodanig te worden gebruikt. Omdat woningen tot belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven kunnen leiden is de bouw van nieuwe woningen niet gewenst en worden alleen de bestaande woningen als 'bedrijfswooning' aangewezen. Gebruik van deze woningen als burgerwoning wordt evenmin toegestaan.*



1. Keerlus: een deel van de kavel is gereserveerd voor de realisatie van een keerlus: zolang vrachtverkeer op de Rijksweg rijdt, is een keermogelijkheid nodig. De keerlus kan, afhankelijk van de benodigde ruimte, mogelijk worden gecombineerd met een bufferzone.
2. Verplaatsing van de stadslandbouwkas: Deze locatie is aangewezen als mogelijke locatie voor de verplaatsing van de stadslandbouwkas. De haalbaarheid moet daarvan nog worden uitgewerkt, maar de gehele kavel is benodigd als dit de nieuwe locatie zou worden.
3. Onderhoudsstrook bestaande bufferzone: Voor de bereikbaarheid ten behoeve van onderhoud van de bestaande bufferzone, is een pad en toegang nodig. Als de kavel 32B (Van Mossel) is uitgegeven, is er geen mogelijkheid meer om met onderhoudsmateriaal de groenstrook achter de bedrijven te bereiken. Onderhoud van de bufferzone via het water, brengt aanzienlijke kosten met zich mee (onder andere werkponen). Eigenlijk is een route voor onderhoudsmaterieel voor de bestaande bufferzone een must op kavel 31, omdat deze niet anders gerealiseerd kan worden en onderhoud noodzakelijk is. Nog onzeker is of dit inpasbaar is in combinatie met een bufferzone én de realisatie van uitgeefbaar bedrijventerrein. In combinatie met een keerlus vormt dit geen belemmering.

## **Conclusie en advies**

Het doortrekken van de bufferzone wordt zowel voor het gebied als voor de bewoners als meerwaarde gezien. Er is hiervoor echter geen budget beschikbaar en daarnaast spelen er al een aantal andere ontwikkelingen op deze kavel waarin nog een afweging moet worden gemaakt. Op dit moment kan dan ook geen positief besluit worden genomen over het doortrekken van de bufferzone.

De achterliggende gedachte van de bewoners, is dat zij geluidsoverlast vrezen van bedrijvigheid en door middel van de aanleg van een bufferzone dit beperkt wordt. Dit is ook één van de aanleidingen om een Gebiedsvisie voor de Rijksweg op te stellen: het waarborgen van de leefbaarheid en woonkwaliteit tussen de bedrijvigheid en met omliggende ontwikkelingen. Vanwege de lopende ontwikkelingen en toezeggingen in het gebied en het nog niet definitieve karakter van de gebiedsuitwerking, is er echter ook de mogelijkheid om op andere manieren te sturen.

Met de invulling van het terrein kan rekening gehouden worden met de ligging van de woningen en het zoveel mogelijk beperken van geluidsoverlast. Door middel van een kavelpaspoort kunnen ontwikkelkaders worden meegegeven voor de invulling van Kavel 31. Een groene buffer (zij het beperkter) kan meegenomen worden in een nog op te stellen kavelpaspoort voor uitgifte. Dit in samenwerking met ROM-D.

Het voorstel is om nu de inpasbaarheid van de stadslandbouwkas af te wachten. Deze draagt bij aan beperkte activiteiten, anders dan bedrijfsactiviteiten. Daarnaast ook de noodzaak tot aanleg van de keerlus af te wachten. Hierna kan een nadere overweging gemaakt worden in de definitieve invulling van Kavel 31, waarbij een afweging in de effecten en kosten gemaakt kan worden, in afweging tegen een meer aangepast en uitgewerkt kavelpaspoort. In alle varianten dient een groene afscheiding tussen deze kavel en de woningen aan de Rijksweg te worden meegenomen.