

Technische vragen SP

Helaas was er vanuit de presentatie nauwelijks aandacht voor mijn vooraf gestelde vragen. Een enkele vraag kon ik wel stellen, maar doorvragen was niet echt mogelijk. Ik hoorde de voorzitter op een gegeven moment zeggen dat de organisatie bezig was met de beantwoording van mijn vragen. Dat was niet de opzet van mijn vragen, maar nu daar blijkbaar voor is gekozen de volgende technische vragen ter beantwoording.

Volgens de zienswijze van de provincie ontbreekt de motivering voor het aantal sociale huurwoningen in het plan.

In de NOVEX Zuidelijke Randstad staat: Vanuit de behoefte aan sociale en betaalbare woningen en het streven naar gemixte woonmilieus is het doel dat 2/3e van de nieuwe woningen betaalbaar zijn op landelijk, provinciaal en lokaal niveau en 1/3e een sociale huurwoning is, gerealiseerd door corporaties.

Vraag 1: *Gisteren werd verteld dat er met de provincie overleg is, zonder daar verder op in te gaan. Hoe wordt nu vóór de vaststelling van het plan door de raad in juli voldaan aan deze vereiste van de provincie, want als je hieraan niet voldoet stellen ze het bestemmingsplan niet vast?*

Antwoord vraag 1: het woningbouwprogramma is bepaald op basis van de kaders in de lokale woonvisie en woningmarkt analyse. De huidige woningvoorraad van Dordrecht bestaat uit meer dan 72% betaalbare woningen, inclusief sociale huur en de stad scoort slecht op sociaal economische positie. Alles afwegende, is voorgesteld op het Maasterras relatief meer in te zetten op betaalbare koopwoningen en minder op sociale huur.

Het overleg met de provincie over het woningbouwprogramma is lopende en over de uitkomst wordt u geïnformeerd in het begeleidende raadsvoorstel bij het vast te stellen bestemmingsplan.

In een brief van de Provincie aan de samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid staat dat voor de beoordeling van het regionaal woningbouwprogramma is uitgegaan van alle door de gemeentes in de regio zelf opgevoerde plannen in de Planregistratie Wonen per 1-1-2025 met categorie planlijst 1 (plannen in uitvoering of kansrijke plannen). Opname van een woningbouwplan in het regionale woningbouwprogramma betekent geen definitief akkoord van de Provincie voor dat plan. In de brief wordt verder gesproken over een plancapaciteit voor de regio van 191%. Dat is ver boven de norm van 130%.

Vraag 2: *Bevestigd werd dat het Maasterras niet op deze lijst staat. Komen de woningen gelet op de overcapaciteit aan plannen wel op deze lijst als ze er nog aan moeten worden toegevoegd en uit welk stuk van de provincie blijkt dat?*

Antwoord vraag 2: Het Maasterras fase 1 is, in tegenstelling tot hetgeen vermeldt op 25 maart, opgenomen in de lijst en benoemd in de brief van de PZH van 4 maart 2025. Woningen die u onder "overcapaciteit" noemt zullen op de lijst komen wanneer de planning van de ruimtelijke procedure dichterbij het heden komt te liggen.

Bijgevoegd een afdruk van plaatjes uit verschillende presentaties (zie laatste blad)

In de presentatie van de heer Kurvers is rekening gehouden met 1900 woningen volgens het kaartje verdeeld over Parkbuurt en Tuinbuurt. Om aan te tonen dat dit wat betreft geluid mogelijk is, werd ook een kaartje getoond, maar op dat kaartje wordt alleen de geluidsbelasting van de Parkbuurt getoond. Volgens het in de OER opgenomen geluidskaartje met de Tuinbuurt erbij is woningbouw daar niet mogelijk.

Vraag 3: *Klopt het dat in de presentatie van de heer Kurvers een verkeerd geluidsplaatje is gebruikt?*

Antwoord vraag 3: In het traject Bas Kurvers is de Tuinbuurt buiten beschouwing gebleven aangezien daar geen grote effecten werden verwacht van de nieuwe uitgangspunten. Uit het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd voor het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat Tuinbuurt vanuit geluid geschikt is om woningen te bouwen. De uitkomsten van het traject Bas Kurvers maken die conclusie niet anders. In het aangepaste akoestische onderzoek, dat momenteel wordt uitgevoerd, komt ditzelfde beeld naar boven voor de aangepaste stedenbouwkundig variant.

Op grond van het geluidskaartje in de OER kan er niet worden gebouwd in de Tuinbuurt. In de presentatie van 25 maart is bebouwing voorzien in Krispijn-Noord.

Vraag 4: *Komen er nieuwe onderzoeken naar het geluid, zo nee waarom niet en zo ja, komen die er voor de raad begin juli het bestemmingsplan vaststelt?*

Antwoord vraag 4: Ja er komen - waar nodig - nieuwe onderzoeken. Naar verwachting zal dat voor de Tuinbuurt vergelijkbare resultaten opleveren. Het klopt niet dat er niet gebouwd zou kunnen worden in de Tuinbuurt vanwege geluid, zie ook het antwoord op de voorgaande vraag.

Bouwend Nederland heeft berekend dat een derde deel van alle geplande nieuwbouw mogelijk niet kan doorgaan door stikstofregels.

Vraag 5: *Hoe groot is de kans dat dit probleem zich voordoet voor het Maasterras?*

Antwoord vraag 5: de onderzoeksresultaten laten tot nu toe zien dat de uitstoot niet uitkomt boven de 0,00 Mol. In dat geval is er geen beperking om in het Maasterras woningen te bouwen.—

De toetsing zal plaats vinden als de eerste vergunningen voor woningbouw worden aangevraagd. Op dat moment moet voldaan worden aan de stikstofnorm. Het bestemmingsplanonderzoek moet inzicht geven in de haalbaarheid. Mocht toch een bijdrage boven de 0,00 ontstaan dan zal dat waarschijnlijk een hele beperkte overschrijding zijn die met maatregelen nog terug te dringen is. Goed om daarbij ook te beseffen is dat de locatie Maasterras vanwege de ligging op afstand van de Biesbosch binnen Dordrecht het meest kansrijk is voor woningbouw in relatie tot stikstof.

Op M3, M4 en M5 zijn 900 parkeerplaatsen voorzien voor bewoners (presentatie 25 maart). Er komen 2088 woningen. Reden van zo weinig parkeerplaatsen is dat anders de geluidsnormen worden overschreden, was gisteren de uitleg.

Vraag 6a: *Moet de raad geen bestemmingsplan vaststellen op basis van de parkeerbehoefte zoals je die kan verwachten in plaats van een laag aantal aan te houden vanwege de geluidsnormen?*

Antwoord vraag 6a: In het bestemmingsplan wordt, net als in andere bestemmingsplannen verwezen naar de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten". In deze beleidsregels is opgenomen dat het college voor grote gebiedsontwikkelingen een andere invulling kan geven aan de parkeerbehoefte door een parkeervisie op te stellen (artikel 5, lid 8). In deze parkeervisie telt de hoge woningdichtheid mee, is het STOMP principe toegepast inclusief het autoluwe karakter en werkt de zeer gunstige ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van de voorzieningen in de binnenstad en de grote nabijheid van het hoogwaardig openbaar vervoer van station Dordrecht ook door in de te hanteren parkeernorm. Bij toepassing van (1) de categorie zeer sterk stedelijk gebied zoals de CROW aangeeft, (2) de gebiedsindeling centrum (en schil voor M5), (3) reductiefactoren voor fiets en OV en (4) dubbelgebruik, komt de gemiddelde parkeernorm en daarmee de parkeerbehoefte laag uit. Lager dan deze 900 parkeerplaatsen.

Bij het toepassen van de parkeervisie Maasterras kan gestuurd worden op een laag autogebruik en -bezit in deze gebiedsontwikkeling. Om de aspecten verkeersafwikkeling en daarmee milieueffecten (zoals geluid en luchtkwaliteit) goed te borgen, werken we in deze gebiedsontwikkeling met een maximaal aantal aan te leggen parkeerplaatsen ten behoeve van Maasterras. Want het huidige wegennet kan nog maar heel beperkt een groei aan. Dit vraagt andere oplossingen die de groei van het autoverkeer gaan remmen. Zie in dit verband ook de zienswijzen van Rijkswaterstaat die er sterk op aandringen een verdere toename van het verkeer op de A16 te voorkomen.

Bovenstaande is onlangs ook door de raad vastgelegd in het Mobiliteitsplan Dordrecht 2040. Maasterras is hierin aangeduid als A-gebied. Dat beleid is in de OER als uitgangspunt genomen.

Vraag 6b: *Weten bewoners van de aangrenzende wijken van het plangebied, waar nu nog gratis parkeren geldt, dat zij door het Maasterras geconfronteerd zullen worden met rondrijdende auto's van bewoners uit het Maasterras die op zoek zijn naar een parkeerplaats? Zo ja, waar is dat uit op te maken?*

Antwoord vraag 6b:

In de Parkeervisie, die als bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is toegevoegd, is aangegeven dat het noodzakelijk is om in omliggende gebieden zoals Krispijn en de Handelskade parkeerregulering in te voeren ter voorkomen van een waterbedeffect van het Maasterras. Dit is ook tijdens informatiebijeenkomsten gemeld.

Het bestemmingsplan valt nog binnen de werking van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat er een sluitende grondexploitatie moet komen. Zou het plan onder de Omgevingswet vallen dan moet er heb ik begrepen sprake zijn van een financieel sluitend programma (Spoorzone), maar mag

er binnen dat programma met de verschillende gebieden gesaldeerd worden. Dus tekorten op het ene deel worden dan gedekt door overschotten bij andere delen.

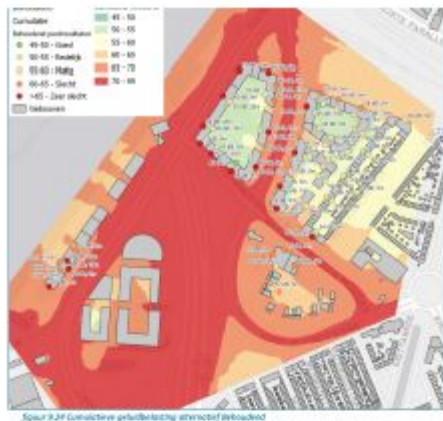
Vraag 7: *Waarom wordt vastgehouden aan het huidige plan, waarin volledig wordt afgeweken van het door de raad vastgestelde kader (Visie Spoorzone) en dat op grond van een besluit van de Raad van State vastgesteld moet worden voor 1 juni? Starten van een nieuw plan conform de Omgevingswet geeft in financiële zin een grotere slagingskans.*

Antwoord vraag 7: Op basis van nauwe samenwerking met publieke partijen en op basis van het daaruit voortkomende advies van dhr. Kurvers is het stedenbouwkundig plan opgesteld dat op 25 maart aan de raadscommissie is gepresenteerd. De nieuwe wetgeving biedt fundamenteel geen ander financieel kader of mogelijkheden dan de gemeente nu al toepast in locatieontwikkelingen. Daarnaast is de verwachting dat door het uitstellen van de ontwikkeling de financiële haalbaarheid zal verslechteren.

Met vriendelijke groet,
Jack 't Lam (SP commissielid)
06 53934255



Hierboven: uit presentatie college
(rapport Kurvers)



Hierboven: uit OER

Maar als je 1900 woningen volgens plaatje linksboven bouwt,
Hooft daar het plaatje links onder bij voor het geluid en niet het
plaatje rechtsboven.

Dus wat betreft geluid kan je de Tuinbuurt niet bebouwen.
Vraag is dan komen de 1900 woningen in de Parkbuurt of klopt het
aantal niet en had er 1659 woningen moeten staan?

Als je de 1900 woningen in de Parkbuurt realiseert hoe zit het dan met
de leefbaarheid?