

MEMO

Van Gerda van Oost
Aan Griffie, t.a.v. M. den Boer
Datum .. augustus 2020
Kenmerk
Betreft Beantwoording vragen van mevrouw Klein-Hendriks van de CU/SGP inzake de herziening bestemmingsplan Stadswerven

Contactpersoon

G. van Oost
T 770 4274
E g.van.oost@dordrecht.nl

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de door de CU/SGP per mail van .. juni 2020 gestelde vragen.

Struijk Verwo

1. Zou het college inzichtelijk kunnen maken voor de raad wat het effect van het toevoegen van woningen in dit plandeel is, voor de vergunningssituatie van Struijk Verwo Infra? Zoals:
- komen de woningen dichterbij het bedrijf te staan en/of
Neen, de woningen komen niet dichterbij het bedrijf te staan, de bouwvlakken wijzigen niet.

- komen er mee wooneenheden die voorzien zullen moeten worden van een dove gevel en/of
Neen, binnen de bouwvlakken waar dit bestemmingsplan over gaat zijn geen dove gevels voorzien. Mocht dit in de uitwerking toch aan de orde zijn, dan voorziet het bestemmingsplan Stadswerven in een regeling hiervoor.

- hoe is rekening gehouden met de maatwerkvoorschriften geluid voor Struijk Verwo Infra en
De Omgevingsdienst hanteert het zogenaamde reserveringsmodel van het zonebeheermodel waarmee het industrielawaai van het gezonde industrieterrein De Staart wordt beheerd. Dit reserveringsmodel hoort bij het zonebeheerplan De Staart, vastgesteld op 7 juli 2009, en is onderdeel van het bestemmingsplan De Staart. In het reserveringsmodel is vastgelegd hoeveel geluidruimte er beschikbaar is en hoe dit over de percelen van het industrieterrein is verdeeld. De Omgevingsdienst toetst aan dit model bij vergunningverlening, zoals bij de maatwerkvoorschriften voor SVI. De Omgevingsdienst hanteert dit zelfde model bij geluidonderzoek zoals dat is uitgevoerd voor de woningbouw op Stadswerven. Door bij beide processen te toetsen aan hetzelfde reserveringsmodel ontstaan er geen strijdigheden.

- hoe is rekening gehouden met (verplichte) cumulatie van ander omgevingsgeluid zoals wegverkeerslawaai
De cumulatie van de diverse geluidbronnen is onderzocht in het geluidonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Stadswerven. De uitkomsten hiervan zijn beschreven in de toelichting van dat bestemmingsplan, evenals de aanvaardbaarheid van de op enkele

Kenmerk

Datum

locaties hoge gecumuleerde geluidbelasting en de voorwaarden die daarbij worden gesteld, in het bestemmingsplan en in de betreffende hogere waarden besluiten.

- wordt voldaan aan de ontheffing geluidswaarden uit 2004 als getoetst wordt op de toekomstige gevels?

Nene. Om die reden zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan De Staart in 2016 deels nieuwe hogere waarden vastgesteld. Waar wel voldaan werd worden de hogere waarden uit 2004 gehanteerd.

Daarnaast zijn er vanwege de reconstructie van de Merwedestraat in 2019 nieuwe hogere waarden vastgesteld. Toekomstige woningen worden getoetst aan de hand van deze drie besluiten hogere waarden.

- wat zijn de gevolgen voor het geluidbeheermodel voor de geluidszone wanneer meer woningen worden toegestaan in dit gebied, en in het bijzonder of dat gevolgen heeft voor de geluidruimte van deze en andere bedrijven op het bedrijventerrein

Zie het antwoord hierboven. Voor nieuwbouw van woningen in de nabijheid van het gezoneerde industrieterrein wordt uitgegaan van de maximale geluidruimte van het industrieterrein op basis van het reserveringsmodel en de geluidverdeling binnen het industrieterrein. Nieuwbouw van woningen heeft dan geen gevolgen voor de geluidruimte van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein.

2. Zou aan de regels kunnen worden toegevoegd een regel over waar - en dat (!)- de dove gevels moeten komen te staan? Dit leidt tot meer duidelijkheid/rechtszekerheid voor het bedrijf.

Mede op verzoek van SVI is een dergelijke regeling opgenomen in het bestemmingsplan Stadswerven dat in 2016 door de raad is vastgesteld. In artikel 23.1 Geluidgevoelige functies is geregeld dat wanneer niet voldaan kan worden aan de geldende voorkeursgrenswaarden dan wel hogere waarden de realisatie van geluidgevoelige functies alleen mogelijk is indien de gevel als een zogenaamde dove gevel wordt uitgevoerd. De toets hierop vindt plaats bij de behandeling van de aanvraag voor de bouw van de betreffende woningen.

3. Wat zijn de redenen dat het college verwijst naar oudere akoestische rapporten uit het moederplan?

Hiervoor waren een drietal redenen. Zoals hierboven toegelicht geldt voor industrielawaai dat bij ontwikkelingen, zowel bij bedrijven als bij woningbouwplannen in de omgeving, aan hetzelfde reserveringsmodel en de geluidverdeling van het zonebeheerplan wordt getoetst. Dat model is al vele jaren ongewijzigd. Voor wegverkeerslawaai is de meest relevante bron de Merwedestraat. Hiervoor zijn in 2019 nog nieuwe hogere waarden vastgesteld. Ten slotte wijzigen in dit bestemmingsplan de bouwvlakken niet, de mogelijke locaties van de woningen blijven dus gelijk. De enige wijziging betreft een verlaging of verhoging van het aantal mogelijke woningen binnen de bouwvlakken. Om SVI zoveel mogelijk tegemoet te komen, zal in augustus/september alsnog een actualisatie van het geluidonderzoek plaatsvinden. De uitkomsten

Kenmerk

Datum

daarvan zullen worden afgestemd met SVI. Daarna zal de herziening van het bestemmingsplan opnieuw geagendeerd worden in de raad.

Vragen van een aantal bewoners

Vragen zijn:

- In de inspraakreactie wordt verwezen naar afspraken met de projectontwikkelaar 54 naar 6 nog wel kan en 0 niet meer?
Met de projectontwikkelaar zijn in het raamkoopcontract van 2018 afspraken gemaakt over de deelgebieden waarop hij een bouwclaim heeft. Deelgebied G is daar één van. Daarnaast zijn er meerdere argumenten waarom 0 woningen niet aan de orde is. Bovendien is het totale aantal woningen in Stadswerven voor de projectontwikkelaar gelijk gebleven.

- Hoe ziet de nieuwe grondexploitatie eruit als rekening moet worden gehouden met omvangrijkere asbestsanering als aanvankelijk gedacht. Dit betreft de uitvoerbaarheid van dit deel van het plan.
In de grondexploitatie 2020 zijn kosten voor asbestsanering opgenomen. Of dit voldoende is, moet nog uit het nadere onderzoeken van dit jaar blijken. Of er nu wel of geen woningen worden gebouwd, het asbest moet verwijderd worden.

- Kan het college een concept verkaveling doen toekomen, om enig concreter inzicht te geven in een andere stedenbouwkundige opzet van deze landtong?
Ja, zie bijlage.

- Klopt het dat uit de inspraaknota moet worden geconcludeerd dat het masterplan en beeldkwaliteitsplan moet worden aangepast?
Neen, dat is niet nodig. De uitgangspunten uit het beeldregieplan zijn leidend bij de uitwerking van deelgebieden. Afwijkingen vinden alleen plaats in overleg met en na akkoord van het kwaliteitsteam en de Welstandcommissie en met goede redenen. Bijvoorbeeld op grond van ervaringen in het eerste deelgebied, vlek B, om beter in te kunnen spelen op de actuele marktsituatie of, zoals bij de landtong, om beter in te kunnen spelen op de specifieke fysieke omstandigheden van de landtong en de aanwijzing van de Biesboschhal tot gemeentelijk monument.

- Wordt nog meer groen geplaatst/aangelegd in het gebouwde deel van de stadswerven (de insprekers hebben het over erg versteend)?
Er wordt gewerkt aan een natuurplan voor geheel Stadswerven en in dat kader wordt gezocht naar mogelijkheden om meer groen aan te leggen. Daarnaast is er een visie Staart in juni aan de gemeenteraad aangeboden, naar aanleiding van een motie natuurlijke Wantij oevers, waarin ook Stadswerven is meegenomen. Feit blijft dat Stadswerven een stedelijke ontwikkeling is met intensieve bebouwing. Zodra hierover meer duidelijkheid is, worden de bewoners geïnformeerd middels de

Kenmerk
Datum

nieuwsbrief.

Overigens is het positief dat het college in de inspraaknotitie aangeeft om duurzaam en natuurinclusief te willen bouwen. Meer comfort dat dit bij de uitwerking ook overeind gehouden kan worden, zou welkom zijn. *In de bouwvelop die door de gemeente wordt opgesteld en op basis waarvan de ontwikkelaar aan de slag moet, wordt dit als voorwaarde meegegeven.*

Bijlage: overzichtstekening deelgebied G