

Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan '14^e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk – De Hoop'

Bijlage 1 behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk – De Hoop'.

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk – De Hoop'. In deze bijlage wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen.

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend, 2 binnen de gestelde termijn, waarvan 1 ondertekend door bewoners van 15 adressen. 2 reclamanten hebben (pro forma) 2 weken uitstel gevraagd en gekregen. Deze zienswijzen worden in de volgende paragrafen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie en een voorstel. Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd in de samenvatting zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld en worden integraal, geanonimiseerd toegevoegd.



1. Zienswijze 1

1.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 23 januari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

1.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze wordt 1 onderwerp aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant vraagt om een inpassing van een 'Knarrenhof' (gemeenschappelijke woonvorm) in het plangebied.

Reactie:

Binnen de bestemming 'Woongebied' is een Knarrenhof toegestaan indien wordt voldaan aan de eisen van de regels van het bestemmingsplan qua hoogte en oppervlakte. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld kan er met de ontwikkelaar gekeken worden of een Knarrenhof alsnog inpasbaar is in de plannen.

In het plan is opgenomen een woongebied met grondgebonden woningen 2-kappers en vrijstaande woningen en daarnaast is er een woon-zorg plek opgenomen. Voor de woon-zorg-locatie is een overeenkomst gesloten met Het Parkhuis. Zij hebben een exclusief recht om deze locatie aan te kopen en te ontwikkelen. Mochten zij, omdat hun plan niet haalbaar is uiteindelijk afhaken, dan komt deze locatie in aanmerking voor een nieuwe koper en wellicht kan dit een oplossing zijn voor het Knarrenhof. Ook zou het Knarrenhof een aantal bij elkaar liggende kavels kunnen kopen, maar dan moet wel rekening gehouden worden dat dit kavels/woningen in het duurdere segment zijn en wij vermoeden dat dit niet aansluit bij de wens/behoefte.

1.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2. Zienswijze 2

2.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 22 januari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijze is ondertekend door 15 bewoners.

2.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 7 onderwerpen aangehaald door de reclamanten.

Onderwerp 1 Aanpassingen

Reclamanten constateren dat de eerder gegeven reacties niet zijn verwerkt in het plan.

Reactie

Reclamanten stellen ten onrechte dat eerdere reacties niet zijn verwerkt. Naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst in september 2021 (waarvoor omwonenden en ondernemers bedrijventerrein Sikkelsestraat zijn uitgenodigd en breed vertegenwoordigd waren) heeft initiatiefnemer diverse planaanpassingen doorgevoerd, te weten:

- Plaatsing geluidscherm (op grens De Nieuwe Hoven – bedrijventerrein Sikkelsestraat) opgenomen als verplichting in de regels van het ontwerp bestemmingsplan;
- Versmallen watergang tussen De Nieuwe Hoven – bedrijventerrein Sikkelsestraat (westzijde plangebied).
- Verbreden watergang tussen De Nieuwe Hoven en De Hoop ggz (zuidzijde plangebied);
- Inpassen extra levend groen in berm Oudendijk ter plaatse van plan De Nieuwe Hoven;
- Afsluiten fietsroute over bedrijventerrein (plaatsen van een voorziening om regulier (langzaam)verkeer over bedrijventerrein Sikkelsestraat vanuit De Nieuwe Hoven te voorkomen).



Om duidelijk te maken dat deze ontsluiting alleen voor hulpdiensten is wordt de verbeelding aangevuld met de nadere aanduiding 'ontsluiting veiligheidsdiensten'. De regels zijn aangevuld met Artikel 7.3:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Verkeer-ontsluiting veiligheidsdiensten" is uitsluitend de aanleg van een calamiteitenroute voor hulpdiensten met de daartoe benodigde bouwwerken en werken toegestaan.

(Overige plan aanpassingen voor het onderdeel verkeer zijn verderop in de beantwoording opgesomd).

1.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze voor deels gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Onderwerp 2 Verbeelding

Reclamanten constateren verschil tussen de plattegronden zoals gepresenteerd op de informatiebijeenkomst van 13 december 2023 en de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan. Zie verbeelding:



Gepresenteerd ontwerp bestemmingsplan tijdens 2^e informatieavond op 13-12-2024



Ontwerp bestemmingsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Reactie

De bovenste tekening is het stedenbouwkundig ontwerp met de schetsverkaveling. Dit plan is vertaalt in juridische regels en een verbeelding zoals het onderste plaatje laat zien, het ontwerp bestemmingsplan. Wanneer je beide plannen over elkaar heen legt is duidelijk dat het bestemmingsplan een één op één vertaling is van het stedenbouwkundig plan. Binnen de bestemming Woongebied is nog enige flexibiliteit ingebouwd, langs de Oudendijk zijn de bouwvlakken strikter aangegeven om duidelijk te maken dat daar de toekomstige woningen verder uit elkaar komen te liggen en 2-onder-1 kap woningen niet zijn toegestaan. Overigens zijn beide tekening op de informatie avond naast elkaar gepresenteerd.

2.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Onderwerp 3 Ontsluiting "De Nieuwe Hoven"

Reclamanten zijn het niet eens met een ontsluiting via de Oudendijk. Zij vinden dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het zou ten koste gaan van het historische en landelijke karakter van de Oudendijk én van de verkeersveiligheid. Reclamanten verzoeken de toekomstige ontsluiting te laten plaatsvinden via variant 4 en/of variant 2:

Varianten 4 en 2 verdienen de voorkeur boven variant 5. Variant 4 is volgens reclamanten ten onrechte afgefallen. Reclamanten zijn van mening dat de QuickScan onvoldoende fundament biedt en dat het in de argumentatie aan nuance ontbreekt om te kiezen voor variant 5. Bovendien zijn de gevolgen van variant 5 niet inzichtelijk door het ontbreken van nader onderzoek. Zo heeft er geen verkeersonderzoek plaatsgevonden, zijn de verkeersintensiteiten gebaseerd op een schatting en is geen rekening gehouden met toekomstige verkeersintensiteiten. Reclamanten zijn van mening dat de toekomstige verkeersintensiteit is onderschat.

Reclamanten vinden dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de impact op het woon- en leefklimaat en daarmee met de belangen van omwonenden. Voorts wordt opgemerkt dat de uitvoerbaarheid van variant 5 niet is aangetoond dan wel planologisch wordt geborgd. Men vreest ook dat variant 5 negatieve gevolgen heeft voor de monumentale 'Hoeve Haaswijk'. Een ander aspect dat wordt aangekaart is het bouwverkeer. Volgens reclamanten is het niet mogelijk om het bouwverkeer via de Oudendijk te ontsluiten. Dit vanwege de veiligheid, belastbaarheid en trillingen.

Reactie

De gemeente heeft na uitvoerig onderzoek, zowel op verkeerskundige en (civiel)technische aspecten als juridische/privaatrechtelijke en zorgmaatschappelijke aspecten, en een brede en uitvoerige belangenafweging de keuze gemaakt voor ontsluitingsvariant 5.

Naast onderzoek naar de verkeersveiligheid en behoud van het landelijke karakter van de Oudendijk, is eveneens onderzocht wat o.a. de ruimtelijke, (civiel)technische, juridische/privaatrechtelijke en zorgmaatschappelijke gevolgen zijn van de verschillende ontsluitingsvarianten. Bij de informatiebijeenkomst in september 2021 stelden reclamanten dat de verkeersveiligheid op de Oudendijk en ter plaatse van het kruispunt Oudendijk-Provincialeweg niet veilig genoeg is. Ook deze opmerking heeft initiatiefnemer laten meenemen in het (aanvullende) onderzoek.

Verkeerskundig bureau Goudappel heeft verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke ontsluitingsvarianten (Bijlage 7 *Quickscan ontsluiting "De Nieuwe Hoven"*).

Een vijftal ontsluitingsvarianten zijn onderzocht, te weten:

Variant 1: Nieuwe verbinding Recklinghausenweg

Vanuit het ontwikkelkavel wordt een nieuwe verbinding gerealiseerd met een aansluiting op de Recklinghausenweg. Hierbij sluiten de nieuwe verbinding aan ter hoogte van de bestaande doorsteek vanuit het bedrijventerrein naar het fietspad toe; nabij de brug over de Recklinghausenweg.

Variant 2. Bestaande infrastructuur bedrijventerrein

In deze variant wordt het ontwikkelkavel ontsloten via de bestaande wegen over het naastgelegen bedrijventerrein. Het verkeer ontsluit hierbij via de Sikkelsestraat en de Ploegstraat; alwaar het via de Provincialeweg aansluit op de omliggende hoofdinfrastructuur.

Variant 3. Nieuwe verbinding Provincialeweg

In deze variant wordt een nieuwe verbinding en aansluiting gecreëerd tussen De Hoop en de volkstuinten. Voor de verbinding wordt gebruik gemaakt van een groenstrook langs het water welke de volkstuinten en De Hoop scheidt.

Variant 4. Gebruik maken infrastructuur De Hoop

Op het terrein van De Hoop is een eigen infrastructuur aanwezig. Deze wordt uitsluitend gebruikt door medewerkers, bewoners en bezoekers van De Hoop. In deze variant wordt het ontwikkelkavel via een deel van de wegen binnen de Hoop ontsloten richting de Provincialeweg. Voor de ontsluiting op de Provincialeweg wordt gebruikgemaakt van de bestaande entree van De Hoop.

Variant 5. Ontsluiting via Oudendijk

In deze variant wordt het ontwikkelkavel ontsloten via de Oudendijk op de Provincialeweg. De Oudendijk is een smalle weg ten zuidoosten van De Hoop en ontsluit een deel van de woningen aan de buitenring van het naastgelegen woongebied (Oudendijk en Noordendijk).

De conclusie van dit onderzoeksrapport luidt als volgt:

Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is variant 2 (bestaande infrastructuur bedrijventerrein) wenselijk mits het langzaam verkeer wordt gefaciliteerd of op een andere manier wordt afgewikkeld (bijvoorbeeld via de Noordendijk). De overige varianten zijn voldoende veilig of veilig te maken.

Vanuit oogpunt van doorstroming zijn de varianten 1 (nieuwe verbinding Recklinghausenweg) en 3 (nieuwe verbinding Provincialeweg) onwenselijk omdat in deze varianten een nieuwe aansluiting op de omliggende gebiedsontsluitingswegen wordt gerealiseerd.

Vanuit langzaam verkeer is variant 2 (bestaande infrastructuur bedrijventerrein) niet wenselijk zonder aanpassingen. In deze variant kan het langzaam verkeer in de huidige vormgeving niet goed en veilig worden afgewikkeld.

Alle varianten zijn ruimtelijk inpasbaar. Wel zijn de benodigde aanpassingen in de variant 1 (Recklinghausenweg), 3 (Provincialeweg), 4 (via terrein De Hoop) en 5 (Oudendijk) complex en/of vergen aanvullend onderzoek om definitief inzicht te krijgen in de benodigde inspanningen om de varianten uiteindelijk in te kunnen passen.

Uit de tabel 3.6 in het rapport blijkt dat van de opgestelde varianten de varianten 2 (bedrijventerrein), 4 (bestaande infrastructuur De Hoop) en 5 (ontsluiting via Oudendijk) het meest kansrijk, verkeerskundig wenselijk of overall minst ingrijpend zijn.

Op het terrein van De Hoop (variant 4) is weliswaar infrastructuur en een directe verbinding tussen de ontwikkellocatie en de Provincialeweg aanwezig maar De Hoop heeft aangegeven dat een dergelijke variant niet wenselijk is vanuit verkeersveiligheid en de impact op de kwetsbare doelgroepen (sociale veiligheid) op het terrein.

Daarnaast zijn er diverse privaatrechtelijke beperkingen. Het terrein van De Hoop is namelijk privaat eigendom en derhalve geen openbare weg. Dit heeft gevolgen op het gebied van aansprakelijkheden. Uit onderzoek naar het (eventueel) openbaar maken van (een gedeelte van) het terrein van De Hoop, blijkt tevens dat dit knelpunten met zich meebrengt vanwege onder andere aanwezige private kabels & leidingen en overbouw.

Afsluitend betreft plan De Nieuwe Hoven, ondanks dat de hiervoor benodigde gronden eigendom zijn van De Hoop, een woningbouwontwikkeling dat los staat van de zorgactiviteiten van De Hoop. De Hoop is voornemens om de gronden na vaststelling van het bestemmingsplan over de dragen aan een projectontwikkelaar die zorgdraagt voor de verdere uitontwikkeling en realisatie van het plan. Bij vergelijkbare planontwikkelingen wordt de ontsluiting van een woonwijk over het terrein van een gesloten zorginstelling (ook) als niet wenselijk beschouwd.

De Hoop heeft ervoor gekozen om de gronden niet in een eerder stadium te verkopen, zodat zij maximaal invloed kan uitoefenen op de planinvulling op het buurperceel en daarbij een kwalitatieve invulling kan bewaken voor zichzelf alsmede voor omliggende belanghebbenden.

Dit in acht nemende, zijn overall beschouwd de varianten 2 (bedrijventerrein) en 5 (Oudendijk) vanuit verkeerskundig en privaatrechtelijk oogpunt het meest wenselijk.

In de beide varianten 2 en 5 is zijn wel aanpassingen aan de bestaande infrastructuur nodig om alle groepen verkeersdeelnemers in de toekomstige situatie op een veilige manier te kunnen afwikkelen.

Variant 2. Bestaande infrastructuur bedrijventerrein

Ontsluiting van De Nieuwe Hoven, waarbij verkeerstromen voor werk- en woonverkeer zullen worden gekruist, wordt als niet wenselijk beschouwd. Wel doet Goudappel de aanbeveling om te voorzien in een calamiteitenontsluiting van de nieuwe woonwijk op de bestaande infrastructuur van het bedrijventerrein.

Voor de afwikkeling van bouw(werk)verkeer wordt de afwikkeling van verkeerstromen over de bestaande infrastructuur van het bedrijventerrein wel als een geschikte route beschouwd.

Variant 5. Ontsluiting via Oudendijk

Ontsluitingsvariant 5 is na uitvoerig onderzoek en een brede belangenafweging als voorkeursvariant naar voren gekomen.

Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanpassingen te doen aan de Oudendijk en kruising Oudendijk-Provincialeweg de verkeerssituatie aanzienlijk zal verbeteren. (verderop in de beantwoording hierover meer).

Het verkeerskundig bureau Goudappel heeft nadat de voorkeursvariant bekend werd, vervolgens aanvullend onderzoek gedaan naar de capaciteit van de Oudendijk (wegenscan).

Als conclusie van de wegenscan kwam naar voren dat het huidige wegprofiel van de Oudendijk met inbegrip van de toename verkeerstromen vanuit plan De Nieuwe Hoven niet ideaal is en verbreding van de Oudendijk wenselijk is. Aanvullend onderzoek werd geadviseerd.

Een civieltechnisch bureau heeft aan de hand van de conclusie(s) uit de wegenscan daarom vervolgens onderzocht of de gewenste verbreding technisch uitvoerbaar is (o.a. in termen van draagvermogen). Conclusie van dit onderzoek is dat de gewenste verbreding technisch uitvoerbaar is.

Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden in september 2021 over de veiligheid van de kruising Oudendijk-Provincialeweg heeft initiatiefnemer dit aspect eveneens door het verkeerskundig bureau mee laten nemen in het nader onderzoek. Conclusie is dat aanpassingen aan het kruispunt wenselijk zijn om de veiligheid te verbeteren. Zodoende heeft het verkeerskundig bureau een ontwerp gemaakt van de kruispuntaanpassing Oudendijk-Provincialeweg.

Bij de realisatie van plan De Nieuwe Hoven zal initiatiefnemer het kruispunt conform dit ontwerp (laten) aanpassen waardoor de verkeersveiligheid zal verbeteren.

Door het verbreden van de Oudendijk en aanpassen van het kruispunt zal de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers verbeteren. Daarnaast kunnen auto's elkaar in de nieuwe situatie passeren, waardoor stilstaande auto's alsmede het achteruitrijden van auto's op de Oudendijk wordt voorkomen.

Bij de aanpassing om de verkeersveiligheid op de Oudendijk en het kruispunt Oudendijk-Provincialeweg te verbeteren, is zoveel als mogelijk rekening gehouden met behoud van het historische en landelijke karakter van de Oudendijk.

De gemeente stelt derhalve dat zij haar besluit voor de gekozen uitsluitingsvariant weloverwogen en op basis van gedegen en uitvoerig onderzoek heeft genomen.

Ondanks dat reeds uitvoering onderzoek heeft plaatsgevonden hebben reclamanten middels het indienen van onderhavige zienswijze zorgen geuit.

Daarom is besloten nog verder aanvullend onderzoek te laten uitvoeren om verder blijk te geven dat de belangen van omwonenden door initiatiefnemer en de gemeente serieus worden genomen.

Initiatiefnemer heeft een aanvullend verkeerstonderzoek laten uitvoeren naar fietsers en voetgangers die gebruik maken van de Oudendijk door het verkeerskundig bureau Goudappel (zie bijlage 11 van de toelichting)

Van bouwverkeer over de Oudendijk is binnen de huidige plannen geen sprake. Zowel op de informatiebijeenkomst in september 2021 als de informatiebijeenkomst in december 2023 is weergegeven en toegelicht dat bouwverkeer over bedrijventerrein Sikkelstraat zal worden geleid en niet over de Oudendijk.

Resumerend zijn naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst in september 2021 door initiatiefnemer diverse planaanpassingen doorgevoerd voor het onderdeel verkeer:

- Oostelijk gelegen verkeersverbinding (boven Oudendijk 188) enkel voor langzaam verkeer;
- Twee van de vier woningen die aanvankelijk een ontsluiting hadden op de Oudendijk, hebben in het aangepaste plan een ontsluiting via De Nieuwe Hoven gekregen;
- Het eerste gedeelte van de Oudendijk (tussen aansluiting plangebied en kruispunt Provincialeweg) wordt verbreed waardoor de verkeersveiligheid verbeterd;
- Kruispunt Oudendijk-Provincialeweg wordt aangepast waardoor de verkeersveiligheid verbeterd.

3.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, wel is de ontsluiting voor veiligheidsdiensten nader bestemd.



Om duidelijk te maken dat deze ontsluiting alleen voor hulpdiensten is wordt de verbeelding aangevuld met de nadere aanduiding 'ontsluiting veiligheidsdiensten'. De regels zijn aangevuld met Artikel 7.3:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Verkeer-ontsluiting veiligheidsdiensten" is uitsluitend de aanleg van een calamiteitenroute voor hulpdiensten met de daartoe benodigde bouwwerken en werken toegestaan.

Onderwerp 4 Appartementen met verzorgingsfaciliteiten.

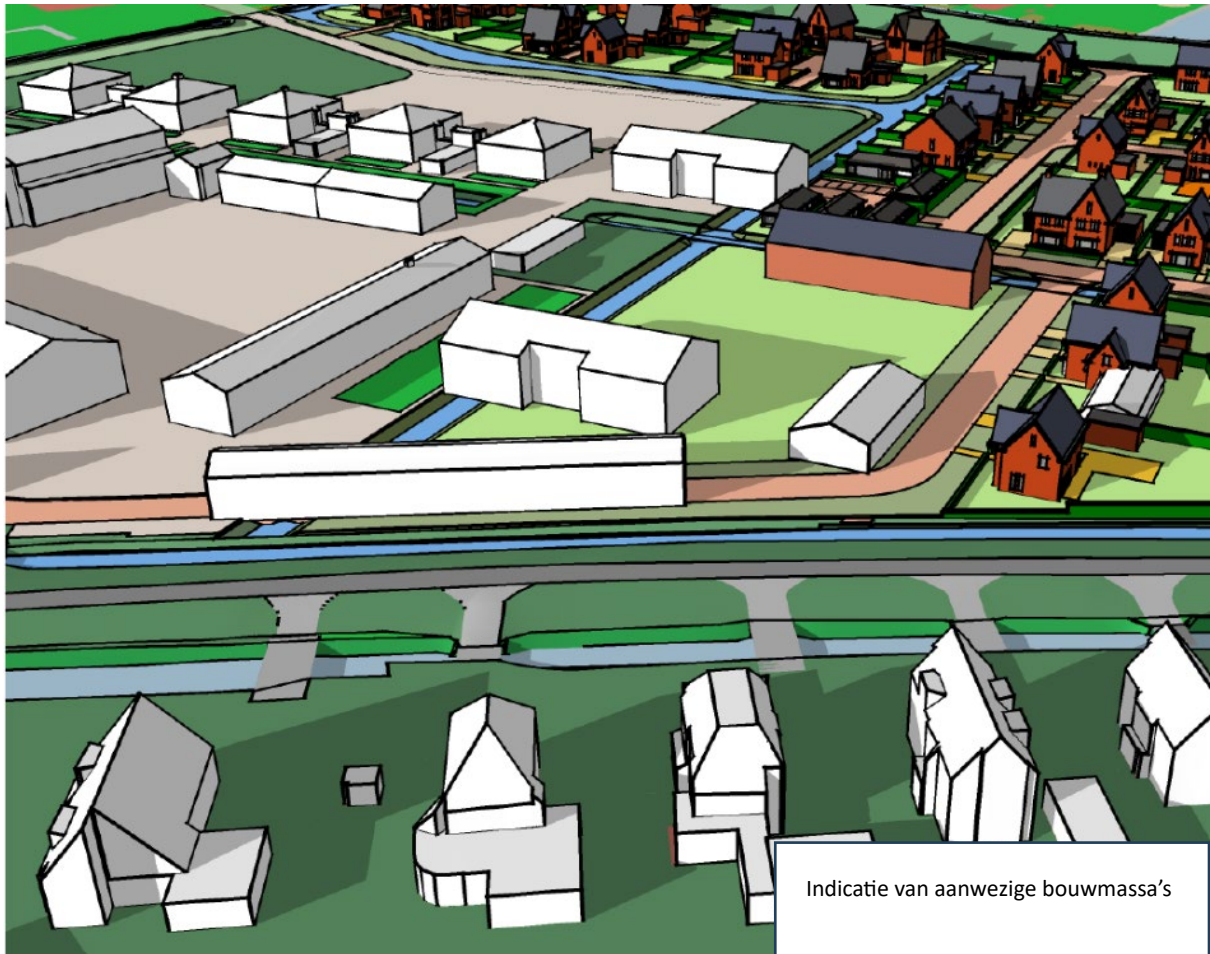
Reclamanten vinden de situering van het appartementengebouw met verzorgingsfaciliteiten niet acceptabel. Volgens reclamanten is de bouwmassa niet in lijn met het beeldkwaliteitsplan van 'De Hoven' waarop de huidige woningen langs de Oudendijk zijn gebaseerd. Ook vrezen zij op termijn voor verpaupering in het geval de huurappartementen verkocht worden. Reclamanten stellen voor om het appartementengebouw elders op binnen plangebied te situeren en doen hiertoe twee voorstellen. Op de plek waar het appartementengebouw nu is voorzien, kunnen dan woningen komen.

Reactie

Uit de gemeentelijke woonvisie en meerdere onderzoeken blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningen en huisvesting voor mensen met dementie. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van plan De Nieuwe Hoven daarom als kader meegegeven maximaal 50 wooneenheden te realiseren voor deze doelgroepen.

Voor wat betreft de hiervoor te realiseren bebouwing op de kavel waar de appartementen met verzorgingsfaciliteiten wordt voorzien, geldt in het ontwerp bestemmingsplan o.a. het uitgangspunt: maximale bouwhoogte 10 meter. Dit terwijl de bestemming voor onderhavig kavel in het vigerende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van bebouwing met een maximale bouwhoogte van 14 meter.

Onderhavige afbeeldingen geven een indicatie van de aanwezige bebouwing, de bebouwing die conform het vigerend bestemmingsplan mogelijk is én de bebouwing die conform het ontwerp bestemmingsplan mogelijk is:





Het ontwerp bestemmingsplan waarop reclamanten hebben gereageerd voorziet derhalve in een afname van de bebouwingsmogelijkheden (maximale bouwhoogte van 14 naar 10 meter) waardoor de mogelijke bouwmassa's afnemen.

Afsluitend spreken reclamanten de vrees uit voor verpaupering indien huurwoningen worden verkocht. Naar het oordeel van de gemeente is een direct verband tussen verkoop van huurwoningen en verpaupering niet een-op-een vast te stellen.

4.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Onderwerp 5 Kavels grenzend aan de zijde van de Oudendijk

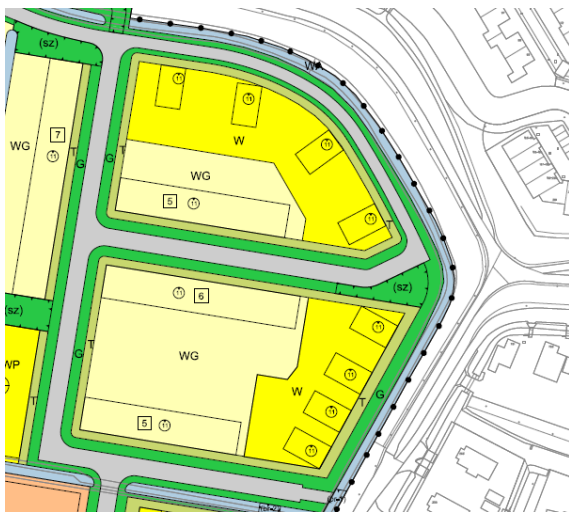
Reclamanten zijn het niet eens met de kavelindeling aan de zijde van de Oudendijk. Reclamanten zijn van mening dat het plan afbreuk doet aan de huidige beeldkwaliteit en het bestaande open karakter. Het plan doet daarmee geen recht aan het beeldkwaliteitsplan dat destijds voor 'De Hoven' gold. Reclamanten maken met betrekking tot de kavels onderscheid tussen drie situaties langs de Oudendijk, te weten A, B en C. Per situatie is een zienswijze ingediend. Overall is men van mening dat de woningen tussen de Oudendijk en Noordendijk gericht dienen te zijn op de dijk én aan de zijde van de dijk ook hun voortuin moeten hebben om het open en bijzondere karakter te respecteren.

A. Noordoostelijk deel langs de Oudendijk

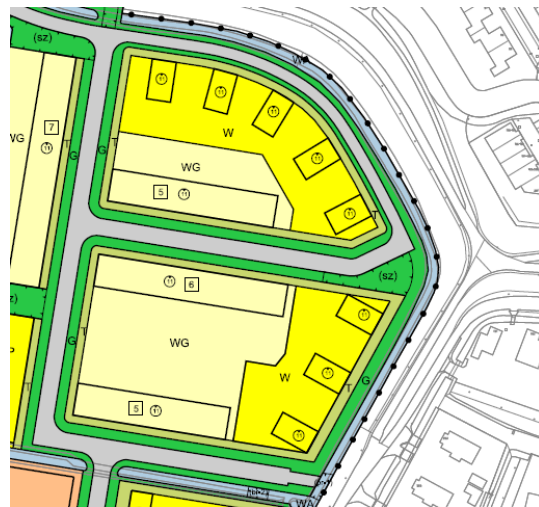
Volgens reclamanten is er te weinig ruimte tussen de bouwvlakken. Deze dichtheid is in strijd met het beeldkwaliteitsplan 'De Hoven'. Volgens reclamanten is er op dit gedeelte geen ruimte voor 4, maar voor 3 woningen. Daarnaast is het onduidelijk wat de voor- en achterzijde van de woningen wordt. Gelet op de ontsluiting, de positie ten opzichte van de sloot en de afmetingen van de tuinbestemming, wordt gevreesd voor schuttingwerk aan de slootkant. Reclamanten verlangen dat de weg wordt doorgetrokken en dat de woningen worden ontsloten vanaf de zijde van de Oudendijk.

Reactie:

Reclamanten hebben gelijk dat er een onevenredige verdeling qua bouwvlakken is ontstaan, voorgesteld wordt om de onderstaande wijziging aan te brengen:



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

De voorzijde en entrees van de woningen grenzend aan de Oudendijk zijn nadrukkelijk gesitueerd aan de kant van de Oudendijk, dit is ook juridisch geborgd door de bestemming Tuin. Hier mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde (waaronder schuttingen) worden geplaatst van maximaal 1 meter hoogte. De schuttingen waar reclamanten aan refereren van 2 meter hoog zijn geplaatst op het achtererf. Deze zijn hier dus niet toegestaan. De garages/opstellvakken ten behoeve van de auto's worden ontsloten via de noord en zuidzijde van de kavels, aan de kant van de Oudendijk wordt alleen een voetpad aangelegd.

B. Oudendijk 188

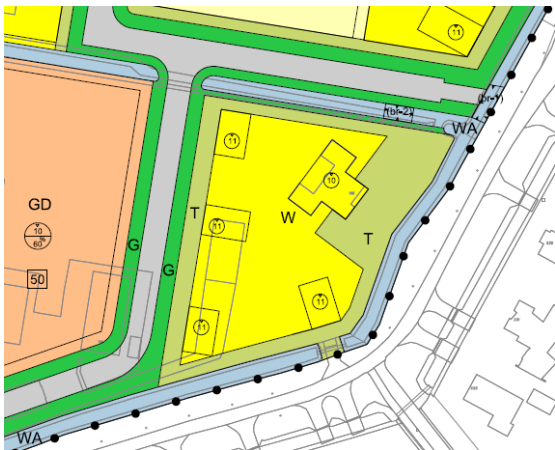
Reclamanten willen dat de kavel van Oudendijk 188 in tact blijft, dit ten behoeve van de huidige beeld- en kwaliteitsbeleving. Opsplitsing ten behoeve van een extra woning, alsmede het verleggen van de huidige entree wordt onacceptabel geacht.

Reactie:

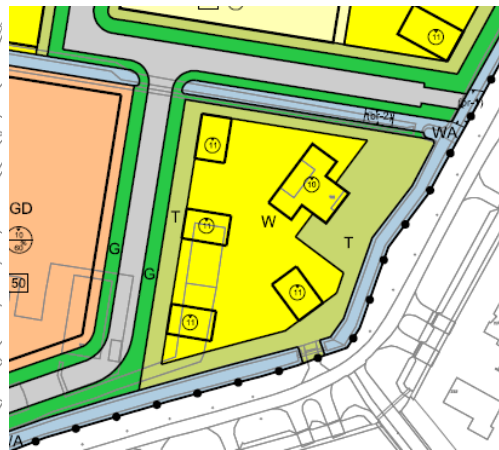
In overleg met de eigenaar van het perceel Oudendijk 188 is zijn perceel aangekocht en de nieuwe ontsluiting via de noordzijde gesitueerd. De huidige brug gaat worden gebruikt door de toekomstige eigenaar van het nieuwe perceel. Aan de voorzijde is de bestemming Tuin gelegd, hierdoor mag er vóór de woning niet gebouwd worden. Het zicht op de Oudendijk 188 zal gelijk blijven, alleen de entree tot het perceel wordt verlegd.



Om toch iets aan de reclamanten tegemoet te komen is de nieuwe woning een stuk naar achteren gelegd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Ook is de eerste woning aan de westzijde van dit perceel opgeschoven en gedraaid.



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

C. Zuidwestelijk deel langs de Oudendijk

Reclamanten willen het bestaande beeld- en kwaliteitsniveau langs de Oudendijk behouden. Het huidige plan zorgt voor aantasting hiervan. Ook vreest men op termijn voor verpaupering. Reclamanten stellen voor om dit gedeelte anders in te richten.

Reactie:

In de huidige situatie staan diverse gebouwen van De Hoop aan de Oudendijk, waarvan de intentie is om een deel hiervan te slopen.

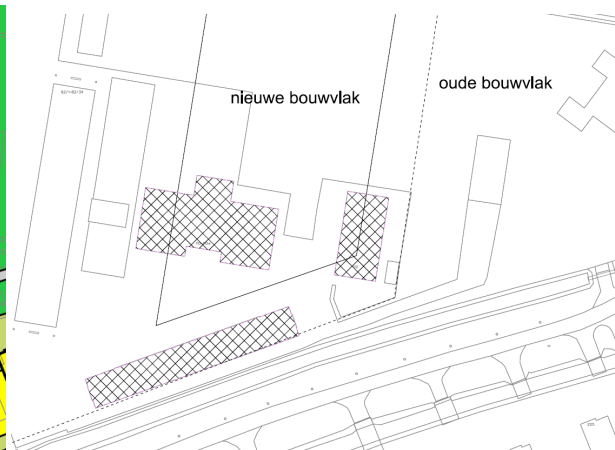


De te slopen bebouwing

Het bouwvlak voor de toekomstige bebouwing ligt 14 terug vanaf de Oudendijk ten opzichte van de huidige witte schuur. In het huidige bestemmingsplan mag er vanaf de witte schuur 14 meter hoog gebouwd worden:



Geldend bestemmingsplan Dubbeldam



oude bouwvlak tov het nieuwe bouwvlak

Het nieuw te bouwen appartementencomplex komt een stuk verder van de Oudendijk te liggen en er geldt een maximale hoogte van 10 meter.

Zowel voor de woningen als voor het appartementencomplex is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 12), welke qua eisen gelijk is aan het beeldkwaliteitsplan van De Hoven, het beeldkwaliteitsplan wordt geborgd in het bestemmingsplan. In de regels voor de bestemmingen is de voorwaarde opgenomen dat het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan in acht moet worden genomen.

5.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze voor deels gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Onderwerp 6 Trafohuis:

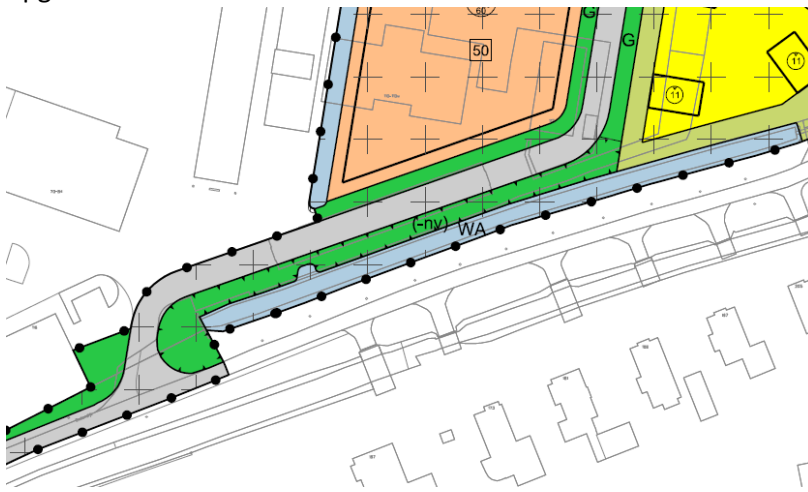
Reclamanten constateren dat er een trafohuis in het inrichtingsplan is gesitueerd. In relatie tot de voorgestane beeldkwaliteit wordt dit onwenselijk gevonden.

6.2 Reactie:

De positie van het trafohuis die in het inrichtingsplan is opgenomen is indicatief. Over de exacte positie en afmetingen van een trafohuis dient bij de verdere planuitwerking afstemming plaats te vinden met de nutspartij(en).

Initiatiefnemer zal de onwenselijke positie van een trafohuis in de eerste lijn langs de Oudendijk meenemen in de afstemming met de nutspartij(en) en zoeken naar een alternatieve positie binnen het plangebied zodat de beeldkwaliteit van de Oudendijk door aanwezigheid van een trafohuis niet wordt aangetast.

Om dit ook te borgen in het bestemmingsplan is de aanduiding 'nutsvoorziening uitgesloten' opgenomen:



En is in Artikel 4.2 toegevoegd:

Voor nutsvoorzieningen binnen de aanduiding 'nutsvoorziening uitgesloten' gelden de volgende regels:

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde;*
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1 m²;*
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1 m.*

6.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze voor deels gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Onderwerp 7 Beeldkwaliteitsplan.

Reclamanten willen dat er voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld, zodat de nieuwe ontwikkeling straks perfect aansluit bij de bestaande Hoven.

7.2 Reactie:

Het bij de planvorming betrokken stedenbouwkundig bureau heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal als onlosmakelijk onderdeel worden verbonden met het bestemmingsplan zodat de beeldkwaliteit van De Nieuwe Hoven kan worden geborgd (Bijlage 12).

Het nakomen van de eisen gesteld in het beeldkwaliteitsplan zijn in de regels van de bestemmingen Gemengd, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer, Water, Wonen en Wonen – Woonwagenstandplaats opgenomen.

7.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze voor gegrond te verklaren en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

3. Zienswijze 3

3.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 7 februari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

3.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 4 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1 Geluiduitstraling bedrijf op nieuwe woningen/zorginstelling

Reclamant exploiteert een aannemersbedrijf in het grondverzet met de daarvoor benodigde machines. Het perceel van het bedrijf is gelegen direct grenzend aan het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan "14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop".

De reclamant geeft aan dat ten onrechte geen akoestisch onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein, waaronder het bedrijf van de reclamant, voor de nieuw te bouwen woningen en de zorginstelling (bestemming 'Maatschappelijk').

Voor het bedrijf van de reclamant is op 29 september 2021 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend. Van de melding maakt een akoestisch rapport deel uit. Ten tijde van de uitgevoerde geluidsmetingen bevonden zich op de naastgelegen gronden waarop thans de bestemming "Woongebied" is toegekend, en zoals die thans in gebruik is, parkeerplaatsen. De reclamant verwacht dat het geluid afkomstig van het bedrijfsperceel van de reclamant op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en de zorginstelling niet voldoet aan de normen (geluidsnormen voor het L_{Ar}, L_t en L_{Amax}) van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De reclamant is van mening dat vanwege de zeer korte afstand tussen het bedrijf en de gevel van de meest nabijgelegen woningen er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen en de zorginstelling. De reclamant geeft aan dat het geluidscherm dit niet anders maakt.

De reclamant is van mening dat met een geluidscherm van 3 meter de geluidsbelasting op de gevel van de 4 woningen die in het meest nabijgelegen bouwvlak zijn toegestaan alsnog te hoog is, omdat de bouwhoogte van de woningen 11 meter mag bedragen en er verder niets is geregeld over de vorm en inhoud van de woningen. Dit betekent dat de woningen kunnen worden voorzien van rechte gevels en een plat dak en dat derhalve de gevel 11 meter hoog mag zijn met op iedere verdieping een raam met daarachter een geluidgevoelige ruimte (slaap-/hobbykamer).

1.1 Reactie

Op het perceel van de reclamant ligt de bestemming 'Gemengd'. Op grond van artikel 7.4 lid a van het bestemmingsplan 'Dubbeldam' (vastgesteld op 16 december 2014) zijn ter plaatse uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een aannemersbedrijf met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m² valt op grond van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) in categorie 2. Bij deze bedrijvigheid behoort in gemengd gebied een afstand van 10 meter voor geluid en 0 meter voor geur, stof en gevaar. De nieuwe woningen worden op meer dan 10 meter van de bestaande bedrijven gerealiseerd, waardoor aan de eisen wordt voldaan en er daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en worden de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door akoestisch onderzoeksbureau Voortman Ingenieurs een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de uitgangspunten in het akoestisch onderzoek industrielawaai door Wematech Milieu Adviseurs van 23 augustus 2021 (met kenmerk RV60210266.R001-0), dat onderdeel uitmaakt van de melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het bedrijf van de reclamant is laatstelijk op 29 september 2021. In dit rapport zijn de werkzaamheden van het bedrijf van de reclamant weergegeven. Door Voortman Ingenieurs zijn de gegevens uit dit onderzoek ongewijzigd overgenomen en opnieuw verwerkt in een akoestisch model en is de bouwmassa van de nieuwbouw toegevoegd. De geluidbelasting op de nieuwe woningen (en maatschappelijke bestemming in dit bestemmingsplan) zijn in lijn met het onderzoek behorende bij de melding Activiteitenbesluit van het bedrijf getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van dit uitgevoerde onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Geluidsuitstraling bedrijf t.o.v. nieuwe woningen

- Zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen zal de geluidbelasting L_{Ar},L_T en L_{Amax} de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit met respectievelijk 10 en 12 dB(A) overschrijden;
- Door het toepassen van een geluidscherm met een hoogte van 5,1 m zal de geluidbelasting L_{Ar},L_T en L_{Amax} voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit;

Geluidsuitstraling bedrijf t.o.v. maatschappelijke bestemming

- Zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen zal de geluidbelasting L_{Ar},L_T en L_{Amax} de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit met respectievelijk 6 en 7 dB(A) overschrijden;
- Door het toepassen van een geluidscherm met een hoogte van 5,1 m zal de geluidbelasting L_{Ar},L_T en L_{Amax} de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit met respectievelijk 4 en 7 dB(A) overschrijden.

Aangezien het geluidscherm van 5,1 meter hoog een beperkte afscherming geeft op de maatschappelijke bestemming kunnen niet op alle posities van de maatschappelijke bestemming zonder meer geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden, maar zijn niet-geluidgevoelige bestemmingen zoals kantoren etc. wel overal mogelijk.

Het toepassen van de volgende bouwkundige aanpassingen die een afschermende werking hebben kunnen een nader uit te werken optie zijn waarmee op het gehele bouwvlak van de maatschappelijke bestemming geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden en voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit:

- een vliesgevel (geluidscherm op enige afstand van het gebouw);
- deels dove gevels en afsluitbare buitenruimten;
- terugliggende terrasgevels met een voldoende hoge glazen borstwering.

Door het toepassen van een geluidscherm met een hoogte van 5,1 meter wordt wat betreft de nieuwe woningen voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Met het toepassen van bouwkundige aanpassingen die een afschermende werking hebben (in aanvulling op het geluidscherm) kunnen tevens op het gehele bouwvlak van de maatschappelijke bestemming geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er voor de nieuw te bouwen woningen en de zorginstelling (bestemming 'Maatschappelijk') sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De resultaten van het aanvullende akoestisch onderzoek industrielawaai zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting. Het akoestisch rapport is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve is artikel 4 Groen gewijzigd:

- *Artikel 4.1 lid e: geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';*
- *Artikel 4.2 lid b: de bouwhoogte van een geluidscherm bedraagt ten hoogste 6 meter;*

1.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze voor deels gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Onderwerp 2 Borging geluidscherm

De reclamant geeft aan in de regels van het bestemmingsplan niet is geborgd dat het geluidscherm daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De reclamant is van mening dat de aanleg van een geluidscherm als voorwaardelijke verplichting in de planregels moet worden opgenomen, met de voorwaarden dat het van voldoende hoogte is en voorafgaand aan de bouw van woningen dient te worden geplaatst. De reclamant geeft aan dat niet is geborgd dat de demping van het geluidscherm een bepaald dB(A) moet hebben.

2.1 Reactie

Het geluidscherm wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In de regels voor de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Woongebied' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woningen en de zorginstelling uitsluitend in gebruik worden genomen indien het geluidscherm is geplaatst. De regels zijn aangevuld met artikel 4.3 en 5.3:

De nieuwe woningen en zorginstelling mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een minimale hoogte van 5,1 m conform het akoestisch onderzoek industrielawaai dat is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan, teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.*
- b. De massa van het geluidscherm dient minimaal 10 kg/m² te bedragen en kan bestaan uit bijv. halfsteens metselwerk, 4 mm glas, (gesloten) houten planken of een kokoswall.*

2.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Onderwerp 3 Verkeersdruk en -veiligheid Sikkelsestraat

De reclamant geeft dat met dit plan de verkeersintensiteit en daarmee de verkeersdruk substantieel zal toenemen. Temeer daar de ontsluiting van het plangebied mede via de Sikkelsestraat plaatsvindt. De reclamant verwacht dat voetgangers, (brom)fietzers en auto's zullen intensiever gebruikmaken van de Sikkelsestraat. De reclamant geeft aan dat ten onrechte geen verkeersonderzoek is uitgevoerd welke gevolgen de verkeerstoename door dit plan heeft voor de bedrijven op het bedrijventerrein en de overige gebruikers van de Sikkelsestraat en de verkeersveiligheid.

3.1 Reactie

Zoals beschreven in hoofdstuk 4.11 Verkeer en Vervoer is door verkeerskundig bureau Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke ontsluitingsvarianten (Bijlage 7 Quickscan ontsluiting "De Nieuwe Hoven"). De conclusie van dit onderzoeksrapport is dat variant 2 (bestaande infrastructuur bedrijventerrein) het meest wenselijk mits het langzaam verkeer wordt gefaciliteerd of

op een andere manier wordt afgewikkeld (bijvoorbeeld via de Noordendijk). Omdat het advies van het verkeerskundig bureau tevens is om te voorzien in een calamiteitenontsluiting van de nieuwe woonwijk op de bestaande infrastructuur van het bedrijventerrein, wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd op de Sikkelstraat. Het dagelijks verkeer van en naar de nieuwe woningen en de zorginstelling zal dus via de Noordendijk gaan. De bedrijven op het bedrijventerrein aan de Sikkelstraat zullen derhalve geen onevenredige verkeershinder ondervinden van dit plan.

Om duidelijk te maken dat deze ontsluiting alleen voor hulpdiensten is, wordt de verbeelding aangevuld met de nadere aanduiding 'ontsluiting veiligheidsdiensten'. De regels zijn aangevuld met artikel 7.3:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Verkeer-ontsluiting veiligheidsdiensten" is uitsluitend de aanleg van een calamiteitenroute voor hulpdiensten met de daartoe benodigde bouwwerken en werken toegestaan.



3.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, wel is de ontsluiting voor veiligheidsdiensten nader bestemd.

Onderwerp 4 Goede ruimtelijke ordening

De reclamant is van mening dat het met het faciliteren van woningbouw en een uitbreiding van de zorginstelling geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De reclamant vreest dat dit plan gaat leiden tot geschillen tussen bewoners en bedrijven, waaronder het bedrijf van de reclamant. De reclamant is van mening dat geluid, trilling-, stank- en stofhinder aanleiding kunnen geven tot klachten en mogelijke verzoeken om handhavend op te treden, met als gevolg dat deze bedrijven in hun bestaan worden bedreigd.

4.1 Reactie

Het plan is intern beoordeeld/getoetst aan de wettelijke beleidskaders om te kunnen bepalen of dat het plan uitvoerbaar en wenselijk is voor de gemeente. De gemeente Dordrecht heeft een afweging van de verschillende (milieu)aspecten gemaakt. Daarnaast zijn voor het plan diverse onderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze afweging en onderzoek kan deze locatie worden aangemerkt als een geschikte locatie voor woningbouw.

Zoals in hoofdstuk 4.2 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting staat beschreven is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op het perceel van de reclamant ligt de bestemming 'Gemengd'. Op grond van artikel 7.4 lid a van het bestemmingsplan 'Dubbeldam' (vastgesteld op 16 december 2014) zijn ter plaatse uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een aannemersbedrijf met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m² valt op grond van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) in categorie 2. Bij deze bedrijvigheid behoort in gemengd gebied een afstand van 10 meter voor geluid en 0 meter voor geur, stof en gevaar. De nieuwe woningen worden op meer dan 10 meter van de bestaande bedrijven gerealiseerd, waardoor wordt voldaan en er daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en worden de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door akoestisch onderzoeksbureau Voortman Ingenieurs een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, waaruit blijkt dat met het toepassen van een geluidscherm met een hoogte van 5,1 meter wordt wat betreft de nieuwe woningen voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De rechten van de bedrijven zijn geborgd in het bestemmingsplan en eventuele milieuvergunningen / meldingen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Wanneer de bedrijven zich hieraan houden, is er voor de gemeente geen reden tot handhaving en worden de bedrijven dus niet in hun bestaan bedreigd. Bovendien ontstaat met het geluidscherm een duidelijke begrenzing tussen de woonwijk en de bestaande bedrijven, waarmee mogelijke hinder voor de nieuwe bewoners wordt geminimaliseerd.

4.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Zienswijze 4

4.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 7 februari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

4.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 4 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1 Geluiduitstraling bedrijf op nieuwe woningen/zorginstelling

Reclamant exploiteert een bedrijf in groenvoorziening. Het perceel van het bedrijf is gelegen direct grenzend aan het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan "14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop".

De reclamant geeft aan dat ten onrechte geen akoestisch onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein, waaronder het bedrijf van de reclamant, voor de nieuw te bouwen woningen en de zorginstelling (bestemming 'Maatschappelijk').

De reclamant geeft aan dat op het bedrijf van de reclamant het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing is. De reclamant verwacht dat het geluid afkomstig van het bedrijfsperceel van de reclamant op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en de zorginstelling niet voldoet aan de normen (geluidsnormen voor het LAr, Lt en LAm_{ax}) van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De reclamant is van mening dat vanwege de zeer korte afstand tussen het bedrijf en de gevel van de meest nabijgelegen woningen er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen en de zorginstelling. De reclamant geeft aan dat het geluidscherm dit niet anders maakt. De reclamant is van mening dat de situering van de functieaanduiding 'geluidscherm' geen enkele bescherming biedt tegen door het bedrijf van de reclamant veroorzaakte milieueffecten, waaronder geluid. Daarnaast mag de bouwhoogte van de woningen 11 meter en van de zorginstelling 14 meter bedragen en is er verder niets geregeld over de vorm en inhoud van de woningen. Dit betekent dat de woningen kunnen worden voorzien van rechte gevels en een plat dak en dat derhalve de gevel 11 meter hoog mag zijn met op iedere verdieping een raam met daarachter een geluidgevoelige ruimte (slaap-/hobbykamer). Voor de wooneenheden in de zorginstelling is de hoogte van gevoelige ruimten nog 3 meter hoger.

1.1 Reactie

Op het perceel van de reclamant ligt de bestemming 'Gemengd'. Op grond van artikel 7.4 lid a van het bestemmingsplan 'Dubbeldam' (vastgesteld op 16 december 2014) zijn ter plaatse uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een plantsoenendiensten en hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak $\leq 500 \text{ m}^2$ valt op grond van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) in categorie 2. Bij deze bedrijvigheid behoort in gemengd gebied een afstand van 10 meter voor geluid en geur en 0 meter voor stof en gevaar. De nieuwe woningen worden op meer dan 10 meter van de bestaande bedrijven gerealiseerd, waardoor aan de eisen wordt voldaan en er daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en worden de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Van het bedrijf van de reclamant is geen melding of een akoestisch onderzoek op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer bekend. Bovendien worden de maximale geluidniveau's in de dagperiode ten gevolge van het verkeersbewegingen op het eigen terrein van het bedrijf van

de reclamant in het Activiteitenbesluit uitgezonderd van toetsing. Gezien wordt voldaan aan de richtafstanden op grond van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) kan worden geconcludeerd dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en de zorginstelling. De gemeente acht het uitvoeren van een akoestisch onderzoek van de geluidsuitstraling van het bedrijf van de reclamant ten opzichte van de nieuwe woningen en de zorginstelling niet noodzakelijk.

1.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Onderwerp 2 Borging geluidscherm

De reclamant geeft aan in de regels van het bestemmingsplan niet is geborgd dat het geluidscherm daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De reclamant is van mening dat de aanleg van een geluidscherm als voorwaardelijke verplichting in de planregels moet worden opgenomen, met de voorwaarden dat het van voldoende hoogte is en voorafgaand aan de bouw van woningen en de zorginstelling dient te worden geplaatst. De reclamant geeft aan dat niet is geborgd dat de demping van het geluidscherm een bepaald dB(A) moet hebben.

2.1 Reactie

Het geluidscherm wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In de regels voor de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Woongebied' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woningen en de zorginstelling uitsluitend in gebruik worden genomen indien het geluidscherm is geplaatst. De regels zijn aangevuld met artikel 4.3 en 5.3:

De nieuwe woningen en zorginstelling mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een minimale hoogte van 5,1 m conform het akoestisch onderzoek industrielawaai dat is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan, teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.*
- b. De massa van het geluidscherm dient minimaal 10 kg/m² te bedragen en kan bestaan uit bijv. halfsteens metselwerk, 4 mm glas, (gesloten) houten planken of een kokoswall.*

Ook is de verbeelding aangepast teneinde het geluidscherm mogelijk te maken in de bestemming Groen:



2.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Onderwerp 3 Verkeersdruk en -veiligheid Sikkelsestraat

De reclamant geeft dat met dit plan de verkeersintensiteit en daarmee de verkeersdruk substantieel zal toenemen. Temeer daar de ontsluiting van het plangebied mede via de Sikkelsestraat plaatsvindt. De reclamant verwacht dat voetgangers, (brom)fietzers en auto's zullen intensiever gebruikmaken van de Sikkelsestraat. De reclamant geeft aan dat ten onrechte geen verkeersonderzoek is uitgevoerd welke gevolgen de verkeerstoename door dit plan heeft voor de bedrijven op het bedrijventerrein en de overige gebruikers van de Sikkelsestraat en de verkeersveiligheid.

3.1 Reactie

Zoals beschreven in hoofdstuk 4.11 Verkeer en Vervoer is door verkeerskundig bureau Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke ontsluitingsvarianten (Bijlage 7 Quickscan ontsluiting "De Nieuwe Hoven"). De conclusie van dit onderzoeksrapport is dat variant 2 (bestaande infrastructuur bedrijventerrein) het meest wenselijk mits het langzaam verkeer wordt gefaciliteerd of op een andere manier wordt afgewikkeld (bijvoorbeeld via de Noordendijk). Omdat het advies van het verkeerskundig bureau tevens is om te voorzien in een calamiteitenontsluiting van de nieuwe woonwijk op de bestaande infrastructuur van het bedrijventerrein, wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd op de Sikkelsestraat. Het dagelijks verkeer van en naar de nieuwe woningen en de zorginstelling zal dus via de Noordendijk gaan. De bedrijven op het bedrijventerrein aan de Sikkelsestraat zullen derhalve geen onevenredige verkeershinder ondervinden van dit plan.

Om duidelijk te maken dat deze ontsluiting alleen voor hulpdiensten is, wordt de verbeelding aangevuld met de nadere aanduiding 'ontsluiting veiligheidsdiensten'. De regels zijn aangevuld met artikel 7.3:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Verkeer-ontsluiting veiligheidsdiensten" is uitsluitend de aanleg van een calamiteitenroute voor hulpdiensten met de daartoe benodigde bouwwerken en werken toegestaan.



3.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Onderwerp 4 Goede ruimtelijke ordening

De reclamant is van mening dat het met het faciliteren van woningbouw en een uitbreiding van de zorginstelling geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De reclamant vreest dat dit plan gaat leiden tot geschillen tussen bewoners en bedrijven, waaronder het bedrijf van de reclamant. De reclamant is van mening dat geluid, trilling-, stank- en stofhinder aanleiding kunnen geven tot klachten en mogelijke verzoeken om handhavend op te treden, met als gevolg dat deze bedrijven in hun bestaan worden bedreigd.

4.1 Reactie

Het plan is intern beoordeeld/getoetst aan de wettelijke beleidskaders om te kunnen bepalen of dat het plan uitvoerbaar en wenselijk is voor de gemeente. De gemeente Dordrecht heeft een afweging van de verschillende (milieu)aspecten gemaakt. Daarnaast zijn voor het plan diverse onderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze afweging en onderzoek kan deze locatie worden aangemerkt als een geschikte locatie voor woningbouw.

Zoals in hoofdstuk 4.2 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting staat beschreven is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op het perceel van de reclamant ligt de bestemming 'Gemengd'. Op grond van artikel 7.4 lid a van het bestemmingsplan 'Dubbeldam' (vastgesteld op 16 december 2014) zijn ter plaatse uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een plantsoenendienst en hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak $\leq 500 \text{ m}^2$ valt op grond van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) in categorie 2. Bij deze bedrijvigheid behoort in gemengd gebied een afstand van 10 meter voor geluid en geur en 0 meter voor stof en gevaar. De nieuwe woningen worden op meer dan 10 meter van de bestaande bedrijven gerealiseerd, waardoor wordt voldaan en er daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en worden de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

De rechten van de bedrijven zijn geborgd in het bestemmingsplan en eventuele milieuvergunningen / meldingen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Wanneer de bedrijven zich hieraan houden, is er voor de gemeente geen reden tot handhaving en worden de bedrijven dus niet in hun bestaan bedreigd. Bovendien ontstaat met het geluidscherm een duidelijke begrenzing tussen de woonwijk en de bestaande bedrijven, waarmee mogelijke hinder voor de nieuwe bewoners wordt geminimaliseerd.

4.2 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.