

Reacties / vragen n.a.v. bewonersbijeenkomst op 11 september 2019 per onderwerp

Stedebouw	
<p>Waarom worden de sociale woningen vlakbij de bestaande woningen geplaatst. Sociale woningbouw past niet in deze wijk.</p>	<p>Het appartementenblok is als klein hoogteaccent en markant gebouw gedacht bij de entree van de nieuwe buurt om deze te markeren. Het blok is op voldoende afstand van bestaande woningen getekend zodat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Sociale woningbouw wordt net als ieder ander bouwproject getoetst door de Welstandscommissie. De commissie toetst aan de hand van de Welstandsnota ieder bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. In de basiscriteria in de welstandsnota is vastgelegd dat een gebouw in zijn omgeving moet passen qua vormgeving en materialisering. In die zin zal het appartementencomplex dan ook passen in de wijk. Voor meer informatie over het welstandsbeleid kunt u terecht op: https://cms.dordrecht.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Bouwen_en_verbouwen/Welstand. Aan sociale woningbouw is momenteel veel meer behoefte dan enige jaren geleden. Vandaar dat nu bij verschillende nieuwe woningbouwontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met deze woningcategorie. Planologische gezien is er geen enkele reden om sociale woningbouw uit het plangebied te weren.</p>
<p>Wij zijn het niet eens met de hoogte van 15 m van de sociale woningbouw. Ook de locatie aan het begin van de wijk is onwenselijk.</p>	<p>Hoewel de projectgroep van mening is dat een bouwhoogte van 15 m, wat overeenkomt met 5 bouwlagen, passend is in de omgeving, zal de maximale bouwhoogte in bouwveld 3 worden heroverwogen in het vervolgproces. Aan sociale woningbouw is momenteel veel meer behoefte dan enige jaren geleden. Vandaar dat nu bij verschillende nieuwe woningbouwontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met deze woningcategorie. Planologische gezien is er geen enkele reden om sociale woningbouw uit het plangebied te weren.</p>
<p>Tuinen in Visserstuin liggen lager; auto's op ontsluitingsweg zullen dus op ooghoogte langsrijden met inkijk en zicht op rijdende en wachtende auto's. / Appartementen zorgen voor inkijk in de tuin en mogelijk verlies van zonlicht in de tuin. / Rekening houden met hoogte verschillen van de tuinen en omgeving.</p>	<p>De tuinen zijn in de huidige situatie ook al zichtbaar vanuit de openbare ruimte (zowel vanaf de Visserstuin als het fietspad). De situatie verandert in dat opzicht dus niet in de voorgestelde nieuwe situatie. Het hoogteverschil tussen de tuinen en het openbaar gebied speelt hierin geen rol. De appartementen zijn op voldoende afstand gedacht zodat er geen sprake is van inkijk in de tuinen die de privacy van de bestaande woningen aantast. Deze afstand van de bebouwing zorgt er ook voor dat er geen sprake van verlies van zonlicht in de tuinen door nieuwe bebouwing.</p>
<p>Appartementen zijn een degradatie van de wijk en past niet in het plan 'Visserstuin' zoals dat in 2003 gestart is.</p>	<p>Ieder te bouwen gebouw wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand De nieuw te ontwikkelen woningen, inclusief het appartementencomplex, zullen dus aan dezelfde eisen worden getoetst waaraan de bestaande woningen van de Visserstuin ook zijn getoetst. In die zin kan er dus geen sprake zijn van een 'degradatie'. Ook het mengen van andere woningtypologieën met vrijstaande woningen betekent geen 'degradatie' van vrijstaande woningen. Zo zorgen de drie appartementencomplexen in de Hoven bijvoorbeeld niet voor een degradatie van de rest van de buurt.</p>
<p>Plan is compleet anders dan gepresenteerd tijdens de inloopavond stadskantoor 6 mnd. geleden.</p>	<p>Bij de presentatie van de concept 3e Herziening structuurvisie Dordrecht 2040 zijn geen concrete plannen getoond. In de in september vastgestelde structuurvisie staat over het indicatieve programma dat er een concept verkavelingsstudie is opgesteld op basis van een gemengd programma met vrijstaande, grondgebonden koopwoningen, levensloop woningen, en langs de Recklinghausenweg rijwoningen en een aantal appartementen. In het gebied wordt in het algemeen uitgegaan van laagbouw met op enkele punten een (beperkt) hoogteaccent.</p>

Achterzijde bestaande woningen niet aansluiten op voorziene tuinen nieuwe woningen.	In principe komt er geen achterpad en zeker geen parkeerplaats of openbare groenstrook. Met de 5 direct omwonenden wordt gezocht naar een goede oplossing.
Voorgevel van nieuwe woningen moeten gericht zijn op achtergevel bestaande woningen.	Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het onwenselijk om achterkanten van woningen aan de openbare ruimte te laten grenzen, omdat hierdoor een rommelig straatbeeld zal ontstaan. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het OMC-terrein is dat er alleen voorkanten naar de openbare ruimte gericht zijn. Aan dit verzoek zal niet tegemoet worden gekomen.
De weg die door de gemeente is ingetekend aan de achterkant van de nieuwe woningen komt te vervallen zodat de achtertuinten grenzen aan de nieuw aan te leggen groenstrook. Tussen groenstrook en achtertuinten van de nieuwe woningen zou ook een sloot aangelegd kunnen worden. Daarnaast is de zonligging van de tuinen van de nieuw te bouwen woningen beter dan in het vlekkenplan.	Aan dit voorstel zal geen gehoor worden gegeven omdat het uitgangspunt is dat er geen achterkanten aan de openbare ruimte grenzen. De bezonningssituatie zoals gepresenteerd in het vlekkenplan voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Desondanks is de gemeente bereid om de afstand tussen de achtergevels van de hoofdvolumes van de bestaande en nieuwe woningen te vergroten van 20 m naar 30 m.
Verhuis het appartementencomplex naar een andere locatie binnen het project Oudland in de hoek Recklinghausenweg / Noordendijk.	Het projectteam heeft onderzocht of een andere locatie van het appartementencomplex mogelijk is. Dit is niet mogelijk omdat dat enerzijds een slechter verkoopbaar plan oplevert en anderzijds geen kwalitatief goede parkeeroplossingen mogelijk zijn.
Het bouwen van 5 laags flatgebouw is in strijd met de regelgeving in de rest van Dubbeldam waar max 3 laags wordt gebouwd.	De maximale bouwhoogte van een gebied wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Dubbeldam kent een verscheidenheid aan maximale bouwhoogtes, ook hoger dan 10 m. Voor meer informatie over het vigerende bestemmingsplan Dubbeldam kunt u terecht op: https://cms.dordrecht.nl/Onze_stad/Overzicht_Onze_stad/Ruimtelijke_plannen/In_werking_getreden_bestemmingsplannen/Bestemmingsplan_Dubbeldam_gewijzigde_vaststelling . Voor het realiseren van woningbouw op het OMC-terrein dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd van de bestemming 'Sport' naar de bestemming 'Wonen' en dient een maximale bouwhoogte te worden vastgesteld. Er is dus geen sprake van een algemene regelgeving die de maximale bouwhoogte in Dubbeldam bepaalt.
Trek plan Visserstuin door, dezelfde woningen realiseren	Een deel van het te realiseren woonprogramma bestaat uit dezelfde categorie woningen als die van Visserstuin, namelijk eengezinswoningen in het dure en middel dure segment. Daarnaast worden ook woningen in andere categorieën gerealiseerd, simpelweg omdat ook aan die woningbouwcategorieën behoefte is. Het karakter van de nieuwe buurt zal op gepaste wijze aansluiting zoeken bij de omliggende buurten.
Bang voor schaduwwerking appartementen, locatie bij binnenkomst niet ideaal	Bezonningsstudies wijzen uit dat er geen onacceptabele effecten zijn van schaduwval in de tuinen van bestaande woningen in Visserstuin bij een bouwhoogte van 15 m en de afstand die in het vlekkenplan is getekend. Bovendien wordt gezien of de bouwhoogte van 15 m kan worden beperkt.
Milieu / geluid	
Bang voor extra geluid, stank overlast i.v.m. meer verkeer achter de woningen	Er is nog geen ontwerp woningomgeving vastgesteld. Afhankelijk van het ontwerp zullen er tuinen of wegen en/of parkeerplaatsen aangelegd worden. De te bouwen woningen en aan te leggen wegen moeten voldoen aan de eisen die de Wet geluidhinder en andere milieuregelgeving stelt.
Kan er iets gedaan worden aan de (geluids) overlast op het parkeerterrein.	De huidige parkeerplaats is openbaar. In de voorgestelde nieuwe situatie is een appartementencomplex met een privéparkeerplaats, die veel kleiner zal zijn, gedacht. De te bouwen woningen en aan te leggen wegen moeten voldoen aan de eisen die de Wet geluidhinder en andere milieuregelgeving stelt.

I.v.m. gezondheid alle bewoners en vooral die op de Noordendijk, openhaarden en allesbranders verbieden. Op de Noordendijk is het 15 m hoger en zal de uitstoot van deze haarden erg hinderlijk zijn.	Dit onderwerp maakt geen deel uit van het project Oudland, maar is een algemeen probleem dat ook in andere delen van Dordrecht kan spelen. Er geldt in Dordrecht nog geen algemeen verbod op open haarden en allesbranders.
Refereren naar vaststellingsbijeenkomst van 2014; geluid gerelateerde afspraken en maar ook afspraken die niet geluids-gerelateerde zijn	De vaststellingsovereenkomst heeft betrekking op de inmiddels verwijderde sportvelden en het gebouw van OMC en op TTVD. De afspraken ten aanzien van TTVD blijven staan.
Is het mogelijk een groene geluidsbarrière te bouwen beginnend vanuit de vijver kant tot langs de weg zodat dit leidt tot minder geluidsoverlast.	Er wordt veel aandacht besteed aan het groen in het plan, ook om de buurt een goede uitstraling te geven. Langs de Recklinghausenweg komen woningen (met één geluidsluwe zijde) die zullen dienen als geluidswal voor de achterliggende wijk.
Wonen, openbare ruimte en groen	
Waarom wordt er niet gekozen voor seniorenappartementen waaraan ook een toenemende behoefte ontstaat?	Er is behoefte aan alle soorten, typen en segmenten aan woningen, maar vooral aan grotere, grondgebonden eengezinswoningen. De ruimte voor deze woningen is echter schaars, terwijl deze locatie hier juist wel geschikt voor is. Wel komen er ook appartementen in de sociale huur.
Groen moet ten goede komen van iedereen in de wijk.	Het vlekkenplan is zo opgezet dat de bestaande groenstructuren zoveel mogelijk worden behouden of zelfs versterkt. De nieuwe centrale parkzone loopt van de Noordendijk naar de Visserstuin en verbindt deze met elkaar. Door nieuwe wandelroutes aan te leggen die aansluiten om de omliggende gebieden wordt het groen in het gebied ook fysiek ontsloten voor de omgeving. In die zin komt het groen dus ten goede aan zowel nieuwe bewoners als de bewoners van de omliggende buurten.
Voor welke doelgroep is sociale huur? Nu veel overlast van hangjeugd op parkeerterrein	Sociale huur is voor zeer diverse doelgroepen, waarbij er vooral onderscheid wordt gemaakt op basis van inkomen. Het gaat in de meeste gevallen om de relatief lage en middeninkomens, maar corporaties hebben ook een klein aandeel (10%) vrije toewijzingsruimte. Overigens is hangjeugd geen verschijnsel dat beperkt is tot (de bewoners van) sociale woningbouw.
Zijn de prijzen van de woningen al rond? Wat gaat dit doen met de bestaande woningen / buurt?	De definitieve prijzen zijn niet bekend omdat deze door de ontwikkelaar worden bepaald en niet door de gemeente. De gemeente bepaalt enkel de grondprijzen.
Groenstrook met bosschage langs de sloot langs Noordendijk in stand houden	In het vlekkenplan zoals gepresenteerd op de inloopavond van 11 september jl. wordt deze groenstrook behouden.
Extra waterberging is nodig. Wij hebben nog steeds grondwater onder het huis.	Extra waterberging wordt met het Waterschap afgestemd (vuistregel is 10% waterberging toevoegen voor de toename van het verharde oppervlak). Waterberging heeft geen invloed op het grondwaterpeil.
Geen voetpad door de groene zone, voetpad naar de Noordendijk geen enkel nut.	Een goede aansluiting van de nieuwe buurt op de omliggende buurten is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oudland. De voorgestelde wandelpadenstructuur speelt daarin een belangrijke rol. De projectgroep neemt deze opmerking in de overwegingen mee.
Het voetpad moet tussen het groen en het water worden aangelegd.	Het voetpad is in het vlekkenplan dat is gepresenteerd op de inloopavond van 11 september jl. ingetekend tussen het opgaand groen en de watergang.
Er mag geen fietspad van gemaakt worden (afgedwongen door poortjes)	Deze opmerking zal bij de uitwerking van het definitieve plan worden overwogen door het projectteam.
De ruimte tussen de erfgrenzen dient ingericht te worden overeenkomstig bijlage 1 & 2 eerst (bestaande) groenstrook dan een doodlopende straat voor uitsluitend bestemmingsverkeer.	Uitgangspunt is dat er geen doodlopende straten worden aangelegd. Door de ligging van de nieuwe buurt ten opzichte van de hoofdstructuur is al het verkeer in de buurt bestemmingsverkeer. Aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Liefst geen voetpad achter woningen Visserstuin 38; voor privacy, inbraakgevoeligheid, hangjongeren etc. Het aanleggen van een fiets/voetpad achter de achtertuin van Visserstuin 36 zal de privacy aantasten en tot overlast leiden. Daarnaast staat de aanleg van een fiets-/voetpad haaks op de visie van de gemeente dat de groenstrook tussen de erfgrans van de tuinen en de sloot aan de Noordendijk groenbestendig moeten zijn.	Het projectteam heeft na heroverweging besloten om dit pad uit het plan te halen. De bewering dat dit voetpad haaks op de visie van de gemeente staat is echter niet valide. Het gebied tussen de sloot en de tuinen kent in het bestemmingsplan namelijk een groenbestemming. Een voetpad past binnen deze bestemming en past daarmee binnen de visie van de gemeente.
Zorgen om hoogteverschillen en indien de gronden op gelijke hoogte gebracht worden de zekerheid hebben dat gemeente een goede afwatering van de percelen kan waarborgen.	Deze vraag betreft de technische uitwerking van het plan. Aan dit aspect zal daarbij zeker aandacht worden besteed.
Graag straatverlichting plaatsen bij het wandelpad rondom het terrein.	In principe worden wandelpaden niet verlicht. Wel de aangrenzende woonstraten, waarbij verlichting zo wordt geplaatst dat daar in de woningen geen last van wordt ondervonden.
Parkeren / verkeer	
Zorgen over te weinig parkeerplaatsen als de parkeerplaats bij het sportpark verdwijnt. Visite moet dan in de straat parkeren wat verboden is.	Bij de nieuwbouw woningen worden parkeerplaatsen aangelegd volgens de laatste parkeernormen. De parkeerplaats bij OMC is destijds aangelegd als overloop voor het parkeren. Met de inrichting van de straten van de nieuwbouw blijft het mogelijk om te parkeren ook voor de bezoekers van het reeds gebouwde gedeelte.
Toegangsweg op een andere plaats om de toch drukke toegang naar de Visserstuin te ontlasten.	Bij calamiteiten kan een nieuwe voetgangersbrug worden gebruikt. Een andere structurele en veilige toegangsweg is niet mogelijk omdat daarvoor de ruimte ontbreekt. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt ten opzichte de eerdere bestemmingen.
Parkeervakken toekomstige bewoners?	Alle nieuwe ontwikkelingen in de gemeente dienen te voldoen aan het parkeernormenbeleid. Dit betekent dat er afhankelijk van het type woning een x aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied moeten worden gerealiseerd. Zo stelt het beleid dat er voor een vrijstaande woning 2,1 parkeerplaatsen moeten worden gemaakt, waarvan 0,3 in openbaar gebied. De ontwikkeling van het OMC-terrein zal moeten voldoen aan het parkeernormenbeleid.
Aandacht voor goede ontsluiting en parkeergelegenheid (zorgen dat iedereen straks in de wijk gaat parkeren).	Zie de beantwoording van de andere vragen over de verkeersontsluiting en het parkeren.
Hoe wordt parkeren geregeld bij een 5- laags appartementen blok?	Bij het appartementencomplex dient op eigen terrein een parkeervoorziening te worden gerealiseerd die aan het parkeernormenbeleid van de gemeente voldoet. De vorm van deze voorziening (parkeerplaats naast het gebouw, een parkeergarage, inpandig parkeren) wordt in de uitwerking van het complex samen met de woningcorporatie Trivire bepaalt.
Is er voldoende capaciteit om de wijk, ook na de realisatie van het nieuwe gedeelte, in- en uit te kunnen gaan? Levert dat geen enorme risico's bij calamiteiten?	De toename van het verkeer door realisatie in het plan is beperkt. De inrichting van de verkeersaansluiting van de buurt zal worden bekeken als het plan bekend is. Wij zullen bij de planaanpassing ook letten op de eisen met betrekking op de bereikbaarheid bij calamiteiten.
Parkeernorm 2 auto's op eigen erf parkeren hanteren in nieuwe wijk.	Bij nieuwbouwplannen dienen deze aan de landelijke parkeernormen van het CROW te voldoen. De parkeernorm verschilt per woningtype.
Snelheidsbeperking is een absolute must.	De openbare ruimte zal worden ingericht als een 30 km/uur straat-zone met bijbehorende snelheidsremmende maatregelen zoals drempels.

Zorgen om onveilige verkeerssituatie.	De aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande wegen van de wijk zal verkeersveilig worden ingericht.
Is het mogelijk om tijdens de bouwperiode tijdelijk een aparte toegang voor het bouwverkeer te realiseren?	Op een later moment wordt met de ontwikkelende partij gesproken over een goede bereikbaarheid van het bouwterrein.
Aandacht voor verkeer vanaf en naar kruising Visserstuin, Provincialeweg en Recklinghausenweg.	De kruisingen van de nieuwbouwwijken de bestaande wijk worden verkeersveilig ingericht.
Plan Vissershof niet opgenomen in situatie; wil hierover graag geïnformeerd worden; ook i.v.m. belang voor ontsluiting.	Vissershof is een particuliere ontwikkeling die binnen het vigerende bestemmingsplan past. Voor meer informatie over dit project kunt u contact opnemen met de ontwikkelaar van die woningen.
Toename verkeer achter bestaande woningen.	Dit hangt af van het ontwerp van de woonomgeving. Gezien het aantal woningen zal er van enige toename sprake zijn, maar de vraag is of dat in een bebouwde kom onacceptabel moet worden geacht. De gemeente is van mening dat dat niet het geval is.
Provincialeweg krijgt toename in autoverkeer en geeft enorme geluidsoverlast en fijnstofprobleem. Geluidsisolatie aan bestaande woningen is een absolute must. Wordt er ook geluidsisolatie geplaatst voor de bestaande woningen die met de tuinen liggen aan de Provincialeweg?	Volgens het Actieplan Geluid is er sprake van een saneringssituatie bij een gevelbelasting van 65 dB of meer. Die waarde wordt langs de Provincialeweg niet gehaald. De geluidbelasting van die panden neemt niet of slechts een beetje toe door Na toevoeging van de woningen in Oudland en is niet zodanig is dat het vastgestelde Actieplan in een sanering voorziet en evenmin zal de bestemmingsplanherziening tot gevolg hebben dat er geluidwerende maatregelen aan deze woningen moeten worden getroffen.
Bestemmingsplan (Procedure)	
Plattegrond geeft te weinig indruk.	De gemeente is van plan Oudland te ontwikkelen door middel van een aanbesteding. Aan de hand van randvoorwaarden (de zogenaamde bouwenvelop) die de gemeente op voorhand opstelt kunnen ontwikkelaars plannen indienen die de gemeente beoordeelt. Het beste plan zal dan worden gerealiseerd. De gemeente moet de randvoorwaarden nog opstellen en de tenderprocedure starten en kan op dit moment dan ook niet exact zeggen hoe het uiteindelijke plan eruit zal komen te zien. De inloopavond van 11 september jl. was bedoeld om de buurt inspraak te laten hebben op de randvoorwaarden voor de tender. Gezien de vraag om meer duidelijkheid onderzoekt het projectteam nu of de vorm van de tender aangepast kan worden zodat er op voorhand meer duidelijkheid aan de buurt kan worden verschaft.
Graag een vervolgbijeenkomst, vóór besluitvorming organiseren.	Na aanpassing van het plan zal het plan nogmaals met de omgeving worden besproken. Deze informatieronde zal tevens gelden als inspraak voor het bestemmingsplan.
Op welke wijze bezwaar aantekenen tegen sociale woningbouw.	Het is niet mogelijk om bezwaar in te dienen tegen sociale woningbouw in het kader van het bestemmingsplan; wel kan de raad worden verzocht om sociale woningbouw uit het programma te schrappen.
Geen uitzicht op hoge bebouwing.	Aan een vrij uitzicht (ook qua hoogte) kunnen in een bebouwde kom geen rechten worden ontleend.
Wat gebeurt er met waardedaling van de bestaande woningen.	Indien woningeigenaren van mening zijn dat hun eigendom door deze ontwikkeling minder waard wordt ten opzichte van een situatie waarin maximale invulling is gegeven aan de geldende bestemming, dan kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming in de schade (planschade) bij het college van B & W indienen, nadat de planologische wijziging onherroepelijk is geworden. Voor het in behandeling nemen van een planschadeverzoek wordt een (wettelijk) drempelbedrag van € 300,- gerekend. Dat bedrag wordt terugbetaald als er daadwerkelijk planschade aan de orde is. Over een planschadeverzoek wordt advies uitgebracht door een externe deskundige.

Wordt het bestemmingsplan aangepast van groen en recreatie naar suburbaan? Zo ja op welke termijn wordt het gewijzigd en worden wij hier over geïnformeerd.	Het bestemmingsplan wordt aangepast om het plan Oudland te kunnen realiseren. De toekomstige bestemmingen zijn nog niet bekend. Suburbaan is geen bestemming die volgens de verplicht te hanteren landelijke standaard kan worden opgenomen.
Wordt het vlekkenplan nog aangepast en op welke termijn krijgen de plannen een definitief karakter?	De reacties worden eerst beantwoord. Tegelijkertijd wordt bezien hoe het gepresenteerde vlekkenplan kan worden aangepast. Dit aangepaste vlekkenplan wordt nog een keer met de buurt besproken. Vervolgens gaat de gemeente het plan verder uitwerken in een (ontwerp) bestemmingsplan en in randvoorwaarden ten behoeve van de tender. De concrete uitwerking van de plannen door ontwikkelaars is onderdeel van de tender. De bestemmingsplanprocedure kent de gebruikelijke bezwaar- en beroepstermijnen. Over de procedure wordt informatie verstrekt.
Op de tekening staat ook de tafeltennis. Betekent dit dat deze mag blijven?	Het TTVD terrein valt buiten de kaders van dit project evenals de gesprekken met TTVD over deze locatie. Wij doen in het kader van dit project dan ook geen uitspraken over een eventueel toekomstige bestemming.
Wat wordt de bestemming van voormalig clubgebouw O.M.C. en TTVD? Welk type woningen komen hier. Groenstrook als herbestemming van deze gronden.	Het TTVD terrein valt buiten de kaders van dit project. Wij doen in het kader van dit project dan ook geen uitspraken over een eventueel toekomstige bestemming.
Afscheiding tussen clubgebouw en TTVD moet blijven.	Het TTVD terrein valt buiten de kaders van dit project. De bestaande afscheiding zal op basis van oude afspraken vooralsnog gehandhaafd blijven.