

Aan

de heer R. Portier

van de fractie SP

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

**Gemeente Dordrecht**

Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

T 14078

[www.dordrecht.nl](http://www.dordrecht.nl)

**Contactpersoon**

G.J. Voerman

T (078) 770 6061

E [gj.voerman@dordrecht.nl](mailto:gj.voerman@dordrecht.nl)

**Datum** 9 juni 2020  
**Ons kenmerk** InProces BBV: 2020-0069208  
**Bijlage(n)** 1 (model 3 Oudland)  
**Betreft** Beantwoorden artikel 40-vragen planologische ontwikkeling Oudland

**DOSSIER**

**Afschrift:**

- VBO/OB, EG Imthorn  
SK Dordrecht 704

- raadsgriffier t.b.v.  
raads- en burgerraadsleden

Geachte heer Portier,

Bij brief van 6 mei 2020, bij ons ingekomen op 11 mei 2020, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens de fractie SP vragen gesteld inzake planologische ontwikkeling Oudland.

Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

**Vraag 1.** *Onderdeel van de stukken is een vlekkenplan. Daarop staan 3 percelen: bouwend 1, bouwend 2 en bouwend 3. Kijkend naar de verklaringen bij de tekening zullen de 24 geplande sociale woningen gebouwd worden in "bouwend 3". De verdeling van de 18 vrije woningen, 6 beneden en bovenwoningen en de 27 rijwoningen over de andere 2 percelen kunnen wij niet aflezen uit het vlekkenplan. Wilt u dat aangeven?*

**Antwoord** Het is de bedoeling dat de ontwikkelaar, die nog geselecteerd moet worden de nodige vrijheid krijgt om het plan verder uit te werken en te realiseren. Daarbij worden uiteraard wel de nodige randvoorwaarden meegegeven, zoals de gesloten bebouwing als geluidwerende voorziening langs de Recklinghausenweg en de noodzaak om binnen het plangebied ook sociale woningbouw te realiseren. Het vlekkenplan dient om het plan voor het bebouwen van het terrein met woningen in het algemeen en de bijbehorende randvoorwaarden met omwonenden te bespreken. In dat kader is de naastgelegen woonbuurt dus in een heel vroeg stadium bij het project betrokken. Op basis van het vlekkenplan zijn een paar modelstudies gemaakt waarvan model 3 de meest optimale is. Die studie voegen wij hierbij, maar deze is uitdrukkelijk nog geen blauwdruk voor de uiteindelijke ontwikkeling van het gebied.

**Vraag 2.** *De helft van "bouwend 1" blijft leeg van hoofdbebouwing*  
*a. Hoeveel woningen hadden daar kunnen staan als die beperking niet was toegepast?*  
*b. Wat is het opbrengstverlies nu er minder woningen worden gebouwd?*

**Antwoord** a. Voor extra woningen zou meer ruimte noodzakelijk zijn om een extra straat toe te voegen en voldoende ruimte tussen woningen aan de parkzone en de extra woningen daarachter te maken. Deze ruimte is

er simpelweg niet. Bovendien is het vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst om een voor-achterkant situatie te creëren langs de bestaande woningen van de Visserstuin. De beperking levert dus geen beperking van het aantal woningen op. Er zouden geen extra woningen kunnen worden gerealiseerd, dus is er ook geen verlies in opbrengsten.

- b. Gelet op het antwoord onder a. is er geen sprake van opbrengstverlies.

*Vraag 3. Het aantal bouwlagen voor sociale woningbouw is teruggebracht van 5 naar 3. Dit ondanks de achterblijvende realisatie van sociale huurwoningen. Hoeveel woningen minder worden hierdoor gerealiseerd?*

**Antwoord** Uitgaande van appartementen, kunnen er in plaats van 40 woningen bij vijf bouwlagen nu 24 woningen gerealiseerd worden bij drie bouwlagen. Dit zijn zestien woningen minder. Hierbij speelt verder de discussie die de gemeente nu voert met de woningcorporatie over het realiseren van meergezinswoningen (appartementen) of eengezinswoningen. Met meergezinswoningen kunnen er meer woningen gerealiseerd worden, maar dit strookt niet (altijd) met het beleid van de corporatie. De woningbouwcorporatie is tot op heden niet bereid om binnen het plangebied appartementen te realiseren omdat men de grondgebonden sociale huurwoningen die door een herontwikkeling in Krispijn wellicht verloren gaan elders – en met name binnen het plangebied van Oudland - wil compenseren. Hierover vindt nog discussie met de corporatie plaats.

*Vraag 4. Sommige bewoners van de bestaande woningen zijn tegen sociale woningbouw. De argumentatie hiervoor is waardevermindering voor de woningen en overlast.*

- a. *Waarom geeft sociale woningbouw waardevermindering en overlast en andere woningbouw niet?*
- b. *De gemeente compenseert deze bewoners door een flink stuk niet te bebouwen, en door het aantal bouwlagen te verminderen. Komt de gemeente vooraf met deze bewoners dan schriftelijk overeen dat zij na de bouw geen claims indienen voor waardevermindering? Zo nee, waarom niet?*
- c. *Wij keuren het ten stelligste af dat bewoners van sociale woningen (dat zij er nogal wat in Dordrecht) door bewoners uit andere woningtypen worden weggezet als mensen die overlast geven. Wij vinden dat de gemeente dit niet kan accepteren en dat daar tegen opgetreden moet worden. Vindt u dat ook en wat heeft u er dan tegen gedaan? Als u dat niet vindt waar baseert u zich dan op dat bewoners van sociale woningen overlast veroorzaken?*

**Antwoord** a. Bij planschade wordt de waarde van een onroerend goed vlak voor en net na een planologische wijziging vergeleken en daarbij wordt uitgegaan wat een redelijk denkend en handelend koper voor het onroerend goed zou betalen in de situatie voor en direct na de planologische wijziging. Het verschil is dan de eventuele planschade. Bij planschade wordt ook uitgegaan van de maximale

**Datum** 9 juni 2020  
**Ons kenmerk** InProces BVV: 2020-0069208

invullingsmogelijkheden die de oude planologische regeling mogelijk maakte. Concreet zal in dit geval dus het gebruik van het terrein als sportveld met daarin de maximale bebouwingsmogelijkheden, maar ook de bijbehorende hinder, vergeleken worden met de situatie waarin op het terrein meer bebouwing in de vorm van woningen met het daarbij behorende gebruik is ontstaan. In de praktijk gaat het daarbij vooral om uitzichtbeperking door bouwmassa's en speelt de categorie woningen niet of veel minder een rol. Bij een verzoek om planschade wordt overigens een extern deskundige ingeschakeld die advies aan het college over de eventuele planschade zal uitbrengen.

- b. Het aanhouden van een minimale afstand tussen de bestaande bebouwing en de geplande woningbouw is in feite een vorm van planschadevergoeding "op een andere wijze", maar dan vooraf, dus voor er een planschadeclaim is ingediend. Het is daarbij zaak om in de toelichting op het bestemmingsplan aan te geven dat de betreffende afstand tot stand is gekomen in overleg met de bewoners van de aangrenzende panden en niet alleen dient om een goed woon/leefklimaat te garanderen, maar ook om eventuele planschade te voorkomen of beperken. Daarmee kan bij de beoordeling van een eventuele planschadeverzoek rekening worden gehouden. Het sluiten van een overeenkomst, waarbij omwonenden afzien van hun recht om een verzoek om planschade in te dienen is naar verwachting juridisch niet houdbaar.
- c. Ook wij keuren een dergelijke stelling sterk af, maar kunnen niet verhinderen dat sommige bewoners van duurdere woningen er deze mening op na houden. Tijdens de informatieavonden is door de vertegenwoordigers van de gemeente uitdrukkelijk afstand genomen van dergelijke stellingen en is er ook op gewezen dat er genoeg voorbeelden zijn van sociale woningbouw waar geen enkele vorm van overlast plaatsvindt. Tevens is er op gewezen dat bewoners van sociale woningbouw uit allerlei sociale milieus afkomstig kunnen zijn, waaronder starters en ouderen en dat er ook absoluut geen reden is om aan te nemen dat minder draagkrachtige bewoners per definitie overlast veroorzaken. Anderzijds is er geen garantie dat bewoners van hogere financieringscategorieën nooit overlast veroorzaken. Er is echter geen juridische mogelijkheid (tenzij er objectief gezien en aantoonbaar sprake is van discriminatie) om tegen een dergelijke mening op te treden.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

J. Scholten  
secretaris

A.W. Kolff  
burgemeester