

Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het bestemmingsplan 1^e herziening Stadswerven, locatie Woongebied 2, 4, 6 en 7

1. Inleiding

Met ingang van 2 december 2019 lag het bestemmingsplan 1^e herziening Stadswerven, locatie Woongebied 2, 4, 6 en 7 in ontwerp ter inzage. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze over het plan indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de in bijlage 1 genoemde reclamanten. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en daarmee tijdig ingediend. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2. Zienswijzen en reacties

Reclamant 1

Zienswijze 1:

Uit het samenstel van planregels en plantoelichting is niet, althans onvoldoende, (on)duidelijk of de verleende hogere grenswaarden voor de geprojecteerde woningen in het bestreden plangebied in acht worden genomen.

Reactie:

Deelgebied 4

Voor deelgebied 4 wordt het maximale aantal woningen verhoogd van 131 naar 155. In het Milieuvadvis bestemmingsplan Stadswerven (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0505.BP199Stadswerven-3001>) zijn in tabel 2.4.1 de uitkomsten van het akoestisch onderzoek getoetst aan het besluit hogere waarden van de provincie Zuid-Holland van 17 december 2004. Wat betreft de hoogte van de geluidbelasting wordt voldaan aan de door de provincie vastgestelde hogere waarden:

- 60 dB(A) voor wegverkeer van de Merwedestraat/Oranjelaan (400 woningen);
- 55 dB(A) vanwege wegverkeer van de Merwedestraat/Oranjelaan (135 woningen);
- 55 dB(A) vanwege industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein De Staart (300 woningen).

Voor wegverkeer is binnen het plangebied Stadswerven nog geen gebruik gemaakt van bovenstaande hogere waarden (voor de deelgebieden Schaerweide en 5 zijn nieuwe besluiten hogere waarden vastgesteld). Voor industrielawaai wordt voor deelgebied 5 langs de Papendrechtsestraat voor een deel gebruik gemaakt van de hogere waarden voor industrielawaai (voor een groot deel wordt daar de maximale waarde voor industrielawaai overschreden en zijn dove gevels voorgeschreven). Er zullen daar circa 63 woningen worden gerealiseerd.

Het voorgenomen aantal woningen van 155 past dus ruimschoots binnen het aantal woningen waarvoor een besluit hogere waarde is genomen.

Deelgebied 6

Voor deelgebied 6 wordt het maximale aantal woningen verhoogd van 85 naar 110. In het Milieuvadvis bestemmingsplan Stadswerven zijn in tabel 2.4.1 de uitkomsten van het akoestisch onderzoek getoetst aan het besluit hogere waarden van de provincie Zuid-Holland van 17 december 2004. Wat betreft het wegverkeerslawaai van de

Merwedestraat wordt voldaan aan de hogere waarde van 60 dB(A) en ook aan het daarbij bepaalde woningaantal van 400, ook opgeteld met het voorgenomen aantal woningen in deelgebied 4.

Voor wat betreft het wegverkeerslawaai van de Oranjelaan wordt niet voldaan aan de hogere waarde van 60 dB(A) uit het besluit van 17 december 2004. Het college van burgemeester en wethouders heeft om die reden per besluit van 8 maart 2016 nieuwe hogere waarden vastgesteld voor het wegverkeerslawaai van de Oranjelaan voor deelgebied 6. In dat besluit is geen aantal woningen genoemd, maar het bestemmingsplan ging uit van 85 woningen.

In het kader van de reconstructie van de Merwedestraat zijn per besluit van 8 oktober 2019 nieuwe hogere waarden van 63 dB voor wegverkeerslawaai vanwege de Merwedestraat vastgesteld voor 85 woningen in deelgebied 6.

Deelgebied 6 valt buiten de zone van industrielawaai.

Vanwege de voorgenomen verhoging van het aantal woningen in deelgebied 6 is aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid gevraagd om het geluidverloop langs dit bouwveld in beeld te brengen. Het mailbericht van 31 oktober 2019 en de bijlage daarbij zijn bijgevoegd. De cijfers in deze berekening wijken iets af van die van eerdere onderzoeken, maar het doel van deze berekening is om te laten zien dat met de verhoging van het aantal woningen van 85 naar 110 toch de eerder vastgestelde hogere waarden in acht worden genomen. Het gaat dan om de 25 extra woningen. Aan de oostzijde van dit bouwveld wordt, met name aan de noord- en westzijde voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Als er dan toch nog een aantal woningen boven de 85 resteert waar niet voldaan wordt aan voorkeursgrenswaarde dan kan worden teruggevallen op de hogere waarden uit het provinciale besluit van 17 december 2004. De daarin vastgestelde 60 dB(A) voor wegverkeerslawaai van de Merwedestraat/Oranjelaan voor 400 woningen voldoet ruimschoots voor de beoogde woningen in de westelijk helft van deelgebied 6.

Zienswijze 2:

Het is niet duidelijk of in voldoende mate rekening is gehouden met de vergunde activiteiten van reclamant mede met het oog op de beschikking maatwerkvoorschriften van 25 maart 2019.

Reactie:

Voor wat betreft het industrielawaai is rekening gehouden met het zonebeheermodel dat voor het zonebeheer van het gezoneerde industrieterrein De Staart wordt gebruikt. In het Milieuadvies staat in paragraaf 2.3.2 dat gerekend is op basis van het meest recente zonebeheermodel. Omdat dit ongebruikelijk is, heeft de Omgevingsdienst dit onderzocht. Daarbij is gebleken dat de berekening destijds is uitgevoerd met het zogenaamde reserveringenmodel. Dat model gaat uit van de maximale planologische invulling van het gezoneerde industrieterrein. Dit is de gebruikelijke werkwijze bij een geluidonderzoek. Bij milieuvergunningen en maatwerkvoorschriften toetst de Omgevingsdienst aan het geluidbudget dat volgt uit het reserveringsmodel. De beschikking maatwerkvoorschriften van 25 maart 2019 voldoet aan het voor reclamant beschikbare geluidbudget conform dit reserveringsmodel.

Er is dus in het Milieuadvies rekening gehouden met de maximaal voor reclamant beschikbare geluidruimte.

Reclamant 2

Zienswijze 1:

In paragraaf 5 van de toelichting op het ontwerp geeft de gemeente aan dat gezien de ondergeschiktheid van deze herziening, van een inspraakronde is afgezien. De gemeente ziet daarbij over het hoofd dat voor bewoners van Stadswerven, maar ook voor de natuurwaarden juist deelgebied 7 een belangrijke rol vervult; een herziening van de aantallen toegestane woningen is daarom voor hen helemaal niet van ondergeschikt belang. Reclamant verzoekt dan ook om alsnog een inspraakprocedure te organiseren.

Reactie:

Met deze opmerking in de toelichting is bedoeld dat sprake is van een ruimtelijk gezien niet-ingrijpende herziening van eerder vastgesteld beleid, i.c. het vastgestelde bestemmingsplan Stadswerven. Dit is conform de Participatie- en inspraakverordening Dordrecht (artikel 4 lid 2.a.). In deelgebied 7 kunnen juridisch gezien woningen worden gebouwd; dat blijft zo, alleen wordt het aantal te bouwen woningen verlaagd en het surplus binnen Stadswerven herverdeeld.

Nu reclamant een zienswijze heeft ingediend, wordt deze kwestie meteen aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarmee kan reclamant het belang dat aan deelgebied 7 wordt gehecht direct aan de raad voorleggen.

Zienswijze 2:

Niet duidelijk is welke stedenbouwkundige inzichten hebben geleid tot het terugbrengen van het aantal woningen van 54 naar 6 in deelgebied 7.

Reactie:

In het masterplan Stadswerven werd deelgebied 7 ontsloten door een deel van de Biesboschhal te slopen en een nieuwe autoverbinding aan te leggen vanaf de Maasstraat, langs de oostzijde van de Biesboschhal en langs het Wantij. Na het benoemen van de Biesboschhal als gemeentelijk monument is het stedenbouwkundig plan aangepast. De ontsluiting van deelgebied 7 is komen te liggen aan de westzijde van de Biesboschhal. Het is echter niet wenselijk veel autoverkeer tussen de Biesboschhal en de insteekhaven te laten rijden. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van de hal, van de haven en hun onderlinge verbinding. Daarnaast zijn de eisen vanuit Rijkswaterstaat verder aangescherpt; bebouwing in, of op korte afstand tot het Wantij is niet mogelijk zonder kostbare voorzieningen te realiseren (bv. aanvaarbeveiliging/damwanden etc.).

Zienswijze 3:

Reclamant verzoekt het aantal woningen terug te brengen van 54 naar 0 in plaats van 6.

Reactie:

De gemeente acht het wenselijk om deelgebied 7 te blijven benutten als woningbouwlocatie. Het voorheen geldende bestemmingsplan De Stadswerven (vastgesteld op 1 maart 2005) bood al ruimte voor woningbouw op deze locatie. Het huidige bestemmingsplan Stadswerven maakt hier 54 woningen mogelijk. Teruggaan naar

0 woningen is niet aan de orde. Hiervoor bestaan meerdere redenen. Deze zijn niet alleen van beleidsmatige aard (zie hieronder), maar ook van juridische en financiële. De gemeente is gehouden aan haar afspraken en contract met de projectontwikkelaar van woningbouw in Stadswerven. Uitgaan van 0 woningen zou betekenen dat de gemeente contractbreuk pleegt. Ook is de gemeente gehouden aan de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie, waarin rekening gehouden wordt met grondopbrengsten voor deze locatie. Uitgaan van 0 woningen betekent een onvoorziene kostenpost voor de gemeente. Dit alles betekent dat teruggaan naar 0 woningen niet uitvoerbaar is. Dit is relevant omdat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn.

De druk op de woningmarkt is bovendien groot. In de komende periode wil Dordrecht op korte termijn ca. 4000 woningen toevoegen binnen de bestaande stad. Na 2022 moet ruimte worden gevonden voor nog eens 6000-7000 nieuwe woningen. Naast een kwantitatieve opgave is het wenselijk differentiatie aan te brengen in het aanbod. Met de keuze voor een gering aantal woningen op deelgebied 7 kunnen binnen Stadswerven naast het aanbod van stadswoningen en appartementen ook vrijstaande woningen worden aangeboden. Het is dan ook gewenst dat de landtong een woonbestemming behoudt als woningbouwlocatie.

Zienswijze 4:

Reclamant verzoekt om strikte voorwaarden te verbinden aan de toegestane bebouwing in deelgebied 7 en deze in de herziening op te nemen.

Reactie:

Voor de woningen in deelgebied 7 zullen, vergelijkbaar met de reeds gebouwde woningen in deelgebied 2 (Stadserven), kavelpaspoorten worden ontwikkeld waarin randvoorwaarden zijn opgenomen voor toekomstige kopers. Deze zullen, na vaststelling van deze 1^{ste} herziening, worden opgesteld in samenspraak met het Q-team en de welstandcommissie. Deze randvoorwaarden zullen in het verlengde liggen van wat reeds is vastgesteld in het masterplan en beeldkwaliteitsplan van Stadswerven. Daaraan zal worden toegevoegd dat het om vrijstaande woningen gaat.

Reclamant 3

Zienswijze:

Reclamant verzoekt, vanwege het verlies van natuurwaarden in de overige deelgebieden van Stadswerven, om deelgebied 7 vrij van bebouwing te houden.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 3 van reclamant 2.

Stadswerven, gelegen op het voormalige bedrijfsterrein, is aangewezen als ontwikkellocatie t.b.v. de realisatie van een stedelijk woongebied. Binnen Stadswerven is het zogenaamde "Wervenpark" aangewezen als te realiseren natuurpark waarbij de invloed van de getijdenwerking door het grondverzet is gemaximaliseerd. Ter plaatse van de oude scheepshellingen waar vroeger schepen werden gebouwd en te water werden gelaten wordt volop ruimte gegeven aan nieuwe natuurwaarden. Daarnaast zal bij de planvorming en realisatie van ieder deelgebied, zowel voor de woningbouw als de openbare ruimte, bekeken worden op welke wijze invulling gegeven kan worden aan aspecten als duurzaam en natuur-inclusief bouwen.

