

Van: Van Pelt ontwikkelt <info@vanpeltontwikkelt.nl>

Verzonden: woensdag 31 januari 2024 09:56

Aan: Raadsgriffie <Raadsgriffie@dordrecht.nl>

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1

GDD
griffie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Bijgaand ontvangt u onze zienswijze naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1.

Deze zienswijze wordt tevens per post verstuurd.

Met vriendelijke groet,
G.D. van Pelt

Maasterras bv

Singel 105

3311 PB Dordrecht

| 078-6135599

info@vanpeltontwikkelt.nl

www.vanpeltontwikkelt.nl

VPO MAASTERRAS

Gemeenteraad Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Dordrecht, 31 januari 2024

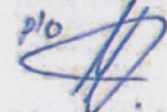
Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1
Referentie : mk
Nummer : 01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 ontvangt u bijgaand onze zienswijze.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
MAASTERRAS B.V.



G.D. van Pelt*

Bijlage: zienswijze

VPO Maasterras bv
Singel 105
3311 PB Dordrecht

078 613 55 99
info@vanpeltontwikkelt.nl
www.vanpeltontwikkelt.nl

BTW NL810846317B01
KVK 24336541
IBAN NL92 INGB 0672 4528 04



Ontwerpbestemmingsplan Maasterras, d.d. 21-12-2023

Bestemmingen:

- Enkelbestemming Woongebied
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2
- Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (deels)

Bouwen binnen het bouwvlak met maximum bouwhoogte van 40 meter

Functionaanduiding specifieke vorm van woongebied – geluidsbelaste locatie 1

Gebiedsaanduidingen:

- geluidzone – industrie
- milieuzone – aandachtsgebied luchtkwaliteit
- overige zone – exploitatiegebied
- veiligheidszone – explosie

Van Pelt is eigenaar van de percelen 9293, 9120 en 9121 met een gezamenlijke grootte van 7.727m² (zie hieronder). Op dit moment zijn deze gronden in gebruik als bedrijfspercelen. De locatie is nu ontsloten vanaf de Weeskinderendijk Beneden, via de Laan der Verenigde Naties die een hoofdtoegangsweg van Dordrecht vormt. Aan de oostzijde loopt de Hugo de Grootlaan die verhoogd ligt ten opzichte van het bedrijfsperceel.

Conform het stedenbouwkundig raamwerk uit het masterplan gaat het perceel in de geplande situatie onderdeel vormen van de Parkbuurt.



Van Pelt is in basis groot voorstander van de voorgenomen transformatie van bedrijven naar wonen op dit gebied. Dit is een mooie locatie tegen de stationsomgeving aan. Daarmee is er in basis geen bezwaar tegen het bestemmingsplan en het masterplan. Toch een paar punten die opvallen, danwel vragen om aanpassing:

Toelichting

- In paragraaf 1.6 van de toelichting wordt gesproken over een programma dat is opgerekt ten opzichte van het masterplan. Dit programma betreft 3.000 woningen, 29.800m² aan andere functies en een evenemententerrein van 8000m². In artikel 9 van de regels wordt gesproken over 2.200 woningen met een afwijkingsmogelijkheid voor de overige 800 woningen. Deze woningen zijn dus niet op specifieke plekken toebedeeld? Hoe wordt bepaald waar en of die komen? Is dat op basis van initiatieven uit de markt?

Masterplan

- In hoofdstuk 3.2 van het masterplan wordt bij mobiliteit aangegeven dat het parkeren in parkeerhubs wordt vormgegeven aan de randen van de gebieden. Is het voorstelbaar dat aan de rand van de Weeskinderendijk Beneden ook bouwblokken komen met parkeren in het bouwblok? Dit is namelijk niet strijdig met het doel om het binnengebied autovrij te krijgen. Het is ook niet strijdig met de gebruiksregels in artikel 9.7 Hier rijdt tenslotte de auto al. Dit zorgt voor een diversiteit aan verkeersoplossingen passend bij de marktvraag, in aanvulling op de parkeerhubs. Mag verondersteld worden dat dit dus mogelijk is?
- Het masterplan geeft bij 3.5 Gemiddelde gebouwhoogtes (pagina 41) een zoekgebied hoogteaccenten maximaal 65 meter aan. Daarbij tevens een indicatieve positie hoogteaccenten die veel concreter zijn. In artikel 9.4 lid a wordt ook naar verwezen naar deze paragraaf. Veronderstelt wordt dat binnen het gehele zoekgebied gezocht mag worden naar hoogteaccenten en niet alleen op de indicatieve posities. Wie toetst dan waar deze definitief mogen komen en in hoeverre hebben gebiedseigenaren hier zeggenschap in?
- Er wordt in hoofdstuk 6.3 bij de stedenbouwkundige principes aan de Weeskinderendijk Beneden gesproken over een indicatief hoogtereverloop. Tegelijkertijd is hier een minimale hoogte van 35 meter opgenomen in het bestemmingsplan. Mogen we er vanuit gaan dat we hier ook een accent mogen realiseren (zie ook het voorkeursmodel) om aan dit hoogtereverloop te voldoen?
- In hoofdstuk 6.3 van het masterplan wordt gesproken over een korrelgrootte van de bebouwing. Voor de zekerheid de vraag of dit een breedtemaat van de gebouwen is, omdat daarna bij de stedelijke plint wel over een hoogtemaat wordt gesproken. Als dit namelijk een hoogtemaat is dan gaat het niet goed met de regels omtrent minimale hoogte bij een deel van de randen.

Bestemmingsplan

- In het Artikel 9 Woongebied wordt het aantal m² andere functies niet benoemd, deze komen wel terug in 9.7.1 Gebruiksregels, maar dit zijn niet de 29.800m² die in de toelichting worden benoemd. Is hier dan ook nog een afwijking mogelijk? En wie bepaald waar welke aantallen m² functies komen? In het masterplan zijn enkel globale zoneringen aangegeven. Mag elke initiatiefnemer hier zelf een keuze in maken?
 - Er wordt in artikel 9.2.2c gesproken over geluidsbelaste locatie 1 waar een minimale bouwhoogte geldt van 35 meter. Voor deze locaties gelden daarnaast hele specifieke regels omtrent geluid:
 - iedere woning beschikt over één gevel die in zijn geheel geluidluw is;
-

- in de woning zijn minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) geluidsluw ter plaatse van minimaal één te openen deel;
- iedere woning heeft een eigen open buitenruimte die geluidsluw is
- binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie 1 en 2' een akoestische aaneengesloten afscherming is verzekerd, openingen tussen gebouwen worden akoestische afgeschermd

De bovenstaande geluidsregels hebben grote invloed op de bouwmogelijkheden. De bebouwing moet daarmee langs de gehele Weeskinderendijk Beneden gesloten zijn door middel van bebouwing, of schermen. Waarom deze strikte oplossing terwijl beter gesteld kan worden dat er een goed akoestisch klimaat moet worden gerealiseerd met kwaliteitscriteria danwel geluidsdoelstellingen. Daarmee zijn mogelijk meerdere oplossingen mogelijk. Nu is dit enkel met een afwijking mogelijk (artikel 9.4) en waarom niet direct?

De minimale hoogte van de bebouwing aan de zuidzijde van het woongebied betekent ook iets voor de bezonning van de rest van het bouwveld. Daarbij wordt in het masterplan bij de 3.5 Gemiddelde bouwhoogtes (pagina 41) gesproken over 25-35 meter. Dit biedt meer flexibiliteit om variatie aan te brengen.

- Artikel 9.2.3 Ruimtelijke kwaliteit verwijst naar het masterplan voor o.a. de groene verbindingen en binnenhoven en geleding in bouwhoogtes. De kaders in het masterplan zijn heel ruim. Qua geleding wordt bijvoorbeeld enkel een variatie in maximale of minimale hoogtes aangegeven. Deze zijn zeker niet overal verenigbaar met het beeld dat wordt getoond in de stedenbouwkundige voorkeursvariant in het Masterplan. Afbeeldingen in het masterplan zijn ook verschillend van elkaar. Zo is de 3D proefverkaveling op blz 32 van het masterplan anders dan de 2D op blz 33.
- In artikel 9.2.6 lid b wordt verwezen naar de TNO-norm licht. In de bijlage van het masterplan wordt bij Zon- en daglichtstudies aangegeven: "De 'lichte' TNO-norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen". Dit is een belangrijke nuancering die opgenomen zou moeten worden in het bestemmingsplan.
- Artikel 9.6 spreekt over de beschrijving van het energiesysteem en aangewezen locaties biobased bouwen. Biobased komt niet terug in het masterplan en het is daarmee onduidelijk welke locaties dit zijn. Op het gebied van energie is onduidelijk of dit per buurt, gebouw, of voor het hele gebied wordt beschouwd. Wat zijn hier de uitgangspunten van de gemeente?
- Artikel 15.5 verwijs voor het parkeren naar de Beleidsregels Parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht. Via Overheid.nl is enkel die van 2022 te vinden en is die nog geldig. Hierin wordt verwezen naar een gebiedsindeling en in welke categorie wordt het gebied ingedeeld? Wordt dit nieuwe gebied ook Schil, of blijft het Rest bebouwde kom?
-

Algemeen

- Wie is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar gebied?

Conclusie: Het plan lijkt nog veel vrijheid te geven. Basis is het masterplan dat ook gekoppeld is aan de regels. Dit masterplan is echter globaal en niet overal consequent. Dat roept nog veel vragen op en in de uitwerking zal dus potentieel heel veel discussie ontstaan. Dat maakt het mogelijk rechtsonzeker over wat je nu daadwerkelijk mag. Anderzijds geeft het je ook de vrijheid om de discussie te voeren.

VPO MAASTERRAS

Gemeenteraad Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Dordrecht, 31 januari 2024

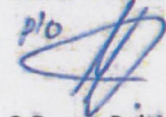
Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1
Referentie : mk
Nummer : 01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 ontvangt u bijgaand onze zienswijze.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
MAASTERRAS B.V.



G.D. van Pelt

Bijlage: zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan Maasterras, d.d. 21-12-2023

Bestemmingen:

- Enkelbestemming Woongebied
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2
- Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (deels)

Bouwen binnen het bouwvlak met maximum bouwhoogte van 40 meter

Functionaanduiding specifieke vorm van woongebied – geluidsbelaste locatie 1

Gebiedsaanduidingen:

- geluidzone – industrie
- milieuzone – aandachtsgebied luchtkwaliteit
- overige zone – exploitatiegebied
- veiligheidszone – explosie

Van Pelt is eigenaar van de percelen 9293, 9120 en 9121 met een gezamenlijke grootte van 7.727m² (zie hieronder). Op dit moment zijn deze gronden in gebruik als bedrijfspercelen. De locatie is nu ontsloten vanaf de Weeskinderendijk Beneden, via de Laan der Verenigde Naties die een hoofdtoegangsweg van Dordrecht vormt. Aan de oostzijde loopt de Hugo de Grootlaan die verhoogd ligt ten opzichte van het bedrijfsperceel.

Conform het stedenbouwkundig raamwerk uit het masterplan gaat het perceel in de geplande situatie onderdeel vormen van de Parkbuurt.



Van Pelt is in basis groot voorstander van de voorgenomen transformatie van bedrijven naar wonen op dit gebied. Dit is een mooie locatie tegen de stationsomgeving aan. Daarmee is er in basis geen bezwaar tegen het bestemmingsplan en het masterplan. Toch een paar punten die opvallen, danwel vragen om aanpassing:

Toelichting

- In paragraaf 1.6 van de toelichting wordt gesproken over een programma dat is opgerekt ten opzichte van het masterplan. Dit programma betreft 3.000 woningen, 29.800m² aan andere functies en een evenemententerrein van 8000m². In artikel 9 van de regels wordt gesproken over 2.200 woningen met een afwijkingsmogelijkheid voor de overige 800 woningen. Deze woningen zijn dus niet op specifieke plekken toebedeeld? Hoe wordt bepaald waar en of die komen? Is dat op basis van initiatieven uit de markt?

Masterplan

- In hoofdstuk 3.2 van het masterplan wordt bij mobiliteit aangegeven dat het parkeren in parkeerhubs wordt vormgegeven aan de randen van de gebieden. Is het voorstelbaar dat aan de rand van de Weeskinderdijk Beneden ook bouwblokken komen met parkeren in het bouwblok? Dit is namelijk niet strijdig met het doel om het binnengebied autovrij te krijgen. Het is ook niet strijdig met de gebruiksregels in artikel 9.7 Hier rijdt tenslotte de auto al. Dit zorgt voor een diversiteit aan verkeersoplossingen passend bij de marktvrage, in aanvulling op de parkeerhubs. Mag verondersteld worden dat dit dus mogelijk is?
- Het masterplan geeft bij 3.5 Gemiddelde gebouwhoogtes (pagina 41) een zoekgebied hoogteaccenten maximaal 65 meter aan. Daarbij tevens een indicatieve positie hoogteaccenten die veel concreter zijn. In artikel 9.4 lid a wordt ook naar verwezen naar deze paragraaf. Veronderstelt wordt dat binnen het gehele zoekgebied gezocht mag worden naar hoogteaccenten en niet alleen op de indicatieve posities. Wie toetst dan waar deze definitief mogen komen en in hoeverre hebben gebiedseigenaren hier zeggenschap in?
- Er wordt in hoofdstuk 6.3 bij de stedenbouwkundige principes aan de Weeskinderdijk Beneden gesproken over een indicatief hoogteverloop. Tegelijkertijd is hier een minimale hoogte van 35 meter opgenomen in het bestemmingsplan. Mogen we er vanuit gaan dat we hier ook een accent mogen realiseren (zie ook het voorkeursmodel) om aan dit hoogteverloop te voldoen?
- In hoofdstuk 6.3 van het masterplan wordt gesproken over een korrelgrootte van de bebouwing. Voor de zekerheid de vraag of dit een breedtemaat van de gebouwen is, omdat daarna bij de stedelijke plint wel over een hoogtemaat wordt gesproken. Als dit namelijk een hoogtemaat is dan gaat het niet goed met de regels omtrent minimale hoogte bij een deel van de randen.

Bestemmingsplan

- In het Artikel 9 Woongebied wordt het aantal m² andere functies niet benoemd, deze komen wel terug in 9.7.1 Gebruiksregels, maar dit zijn niet de 29.800m² die in de toelichting worden benoemd. Is hier dan ook nog een afwijking mogelijk? En wie bepaald waar welke aantallen m² functies komen? In het masterplan zijn enkel globale zoneringen aangegeven. Mag elke initiatiefnemer hier zelf een keuze in maken?
- Er wordt in artikel 9.2.2c gesproken over geluidsbelaste locatie 1 waar een minimale bouwhoogte geldt van 35 meter. Voor deze locaties gelden daarnaast hele specifieke regels omtrent geluid:
 - iedere woning beschikt over één gevel die in zijn geheel geluidluw is;

- in de woning zijn minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) geluidsluw ter plaatse van minimaal één te openen deel;
- iedere woning heeft een eigen open buitenruimte die geluidsluw is
- binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie 1 en 2' een akoestische aaneengesloten afscherming is verzekerd, openingen tussen gebouwen worden akoestische afgeschermd

De bovenstaande geluidsregels hebben grote invloed op de bouw mogelijkheden. De bebouwing moet daarmee langs de gehele Weeskinderendijk Beneden gesloten zijn door middel van bebouwing, of schermen. Waarom deze strikte oplossing terwijl beter gesteld kan worden dat er een goed akoestisch klimaat moet worden gerealiseerd met kwaliteitscriteria danwel geluidsdoelstellingen. Daarmee zijn mogelijk meerdere oplossingen mogelijk. Nu is dit enkel met een afwijking mogelijk (artikel 9.4) en waarom niet direct?

De minimale hoogte van de bebouwing aan de zuidzijde van het woongebied betekent ook iets voor de bezonning van de rest van het bouwveld. Daarbij wordt in het masterplan bij de 3.5 Gemiddelde bouwhoogtes (pagina 41) gesproken over 25-35 meter. Dit biedt meer flexibiliteit om variatie aan te brengen.

- Artikel 9.2.3 Ruimtelijke kwaliteit verwijst naar het masterplan voor o.a. de groene verbindingen en binnenhoven en geleding in bouwhoogtes. De kaders in het masterplan zijn heel ruim. Qua geleding wordt bijvoorbeeld enkel een variatie in maximale of minimale hoogtes aangegeven. Deze zijn zeker niet overal verenigbaar met het beeld dat wordt getoond in de stedenbouwkundige voorkeursvariant in het Masterplan. Afbeeldingen in het masterplan zijn ook verschillend van elkaar. Zo is de 3D proefverkaveling op blz 32 van het masterplan anders dan de 2D op blz 33.
- In artikel 9.2.6 lid b wordt verwezen naar de TNO-norm licht. In de bijlage van het masterplan wordt bij Zon- en daglichtstudies aangegeven: "De 'lichte' TNO-norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen". Dit is een belangrijke nuancering die opgenomen zou moeten worden in het bestemmingsplan.
- Artikel 9.6 spreekt over de beschrijving van het energiesysteem en aangewezen locaties biobased bouwen. Biobased komt niet terug in het masterplan en het is daarmee onduidelijk welke locaties dit zijn. Op het gebied van energie is onduidelijk of dit per buurt, gebouw, of voor het hele gebied wordt beschouwd. Wat zijn hier de uitgangspunten van de gemeente?
- Artikel 15.5 verwijst voor het parkeren naar de Beleidsregels Parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht. Via Overheid.nl is enkel die van 2022 te vinden en is die nog geldig. Hierin wordt verwezen naar een gebiedsindeling en in welke categorie wordt het gebied ingedeeld? Wordt dit nieuwe gebied ook Schil, of blijft het Rest bebouwde kom?
-

Algemeen

- Wie is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar gebied?

Conclusie: Het plan lijkt nog veel vrijheid te geven. Basis is het masterplan dat ook gekoppeld is aan de regels. Dit masterplan is echter globaal en niet overal consequent. Dat roept nog veel vragen op en in de uitwerking zal dus potentieel heel veel discussie ontstaan. Dat maakt het mogelijk rechtsonzeker over wat je nu daadwerkelijk mag. Anderzijds geeft het je ook de vrijheid om de discussie te voeren.