

MEMO

Van Maarten Burggraaf
Aan Commissie Fysiek
Datum 10 februari 2022
Betreft Informatie n.a.v. sprekersplein 08-02-2022 over het vaststellen van het bestemmingsplan "12^e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland".

Contactpersoon

G.J.Voerman
T 06- 48138305
E gj.voerman@dordrecht.nl

Inleiding

De raadscommissie Fysiek heeft, voorafgaand aan de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan voor het plan Oudland en het besluit over de ingediende zienswijzen, de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun zienswijzen toe te lichten in het sprekersplein van 8 februari.

Van deze gelegenheid hebben dhr. Prins, dhr. Tiemersma en mw. Pourfar gebruik gemaakt. Hun reflectie gaat in op de communicatie en de inhoud van het plan.

Communicatie

Betreffende bewoners geven aan zich onvoldoende gehoord te voelen. Ze stellen dat er onvoldoende met de inbreng gedaan is en dat ze over het voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan niet zijn geïnformeerd. Anders dan een kort artikel in het AD met de kop "Gemeente Dordrecht wijst vijf bezwaren tegen Oudland af".

Vooropgesteld: heel vervelend dat de bewoners hebben ervaren dat zij besluitvorming uit AD moeten vernemen in plaats van in persoonlijke communicatie. Wij staan voor duidelijke en tijdige informatie aan inwoners over zaken die hen aangaan. De communicatie met de indieners van zienswijzen in project Oudland vergt verbetering op dat vlak. Hierover hebben wij inmiddels afspraken gemaakt met de griffie. Voorafgaand aan een sprekersplein ontvangen indieners in overleg met de planjurist via de griffie een uitnodiging daarvoor met doorverwijzing naar alle relevante documenten. Zo kunnen sprekers zich voorbereiden en direct reageren op de voorliggende beantwoording.

Ten aanzien van het artikel in AD: de informatie hierin is deels onjuist en niet volledig wat de behandeling van de zienswijzen betreft. Onjuist is dat er een besluit is genomen, daarover beslist de gemeenteraad. Ter voorbereiding is een sprekersplein georganiseerd.

De buurt is in een vroeg stadium geïnformeerd over de stedenbouwkundige opzet van het plangebied en ook (een vertegenwoordiging van) de raad heeft hierover een bezoek aan de buurt gebracht en van de reflecties van bewoners een video verslag gemaakt. Hierdoor werd het mogelijk om de reacties van omwonenden in een vroeg stadium te peilen en hun wensen te inventariseren. Bij het door-ontwikkelen van het plan is waar mogelijk rekening met die wensen

gehouden. Het bleek - gelet op alle ruimtelijke en technische eisen – niet mogelijk om aan alle wensen van omwonenden te voldoen. Het is inherent aan zo'n proces dat verschillende belangen tegenover elkaar moeten worden afgewogen en dus vaak niet aan alle wensen invulling gegeven kan worden. Een deel van die wensen lenen zich ook niet voor een regeling in het bestemmingsplan, maar komen bij de inrichting van de openbare ruimte aan bod. Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zullen omwonenden opnieuw worden betrokken.

Inhoudelijke opmerkingen over het plan.

Alle insprekers geven aan niet tegen een woningbouwontwikkeling te zijn, maar hebben wel bezwaren tegen de uitwerking.

Dhr. Prins:

- 1. Jammer dat sport verdwijnt en dat er weinig aandacht is voor de ecologische structuur met name ten behoeve van sporters, recreanten en kinderen.*
- 2. Bebouwing komt dicht tegen de drukke Provincialeweg en de Recklinghausenweg. Sociale woningbouw als geluidswal? Bebouwing kan verder van deze wegen komen bij een ander plan en verplaatsing van TTDD. Meer bomen en toepassing geluidswal?*

Dhr. Tiemersma:

- 3. Aanpassing sociale woningbouw van 15 naar 10 meter en afstand van 45 meter in plaats van de toegezegde 50 meter. Sitering nog steeds bij de entree van de wijk, argument over bouwstromen is een tijdelijk verhaal, het gerealiseerde plan is een ontwikkeling voor jaren.*
- 4. Inschijnen van verlichting vanaf de nieuwe weg.*
- 5. Onveilige verkeersontsluiting. Op basis van het huidige plan geen suggesties. Is oplossing alleen vanuit het huidige plan bekeken?*

Mw. Pourfar:

- 6. Rekening gehouden bij aankoop woning met vrij uitzicht.*
- 7. Door geringe afstand van hun woning tot nieuwbouw appartementencomplex vermindering uitzicht, privacy en meer verkeerslawaaï. Meer dichte beplanting en bomen, waardoor ook minder geluidsoverlast? Geluidwerende voorzieningen aanbrengen? Ook veel overlast van de bestaande Provincialeweg.*

Beantwoording

De gestelde vragen worden hierna beantwoord. Daarbij is gebruik gemaakt van de tekst uit de zienswijzennota

1. De reden van het verdwijnen van de sportlocatie is in het bestemmingsplan beschreven. Het bestemmingsplan beschrijft uitgebreid hoe we de ecologische en groene zones willen situeren, zowel te behoeve van de omwonenden als voor de nieuwe bewoners, waaronder recreanten en spelende kinderen. Dit gebeurt door veel groen en water langs de randen van het plan te handhaven of zelfs uit te breiden en door in het midden van het plangebied een flinke bruikbare groenzone aan te leggen die met looproutes vanaf de entree van de wijk aansluit op de Noordendijk. Ook de inrichting van de wegen met bomen en de tuinen bij de woningen zullen bijdragen aan de groenbeleving.

2. Een andere situering van de appartementen raden wij af. Een alzijdig appartementen gebouw past stedenbouwkundig het best bij de entree van de wijk. Bij de planontwikkeling gaan we uit van een optimaal plan. De hoogte van het complex is op basis van de wensen uit de buurt in het voortraject, verlaagd en nu gelijk aan de hoogte van de grondgebonden woningen. De verkeersbewegingen als gevolg van de 25 appartementen (1/3 deel van het aantal woningen in Oudland) zijn zo dicht mogelijk bij de ontsluiting gehouden. Doordat de appartementen bovendien niet door de nog te selecteren ontwikkelaar, maar in opdracht van de woningstichting worden gebouwd, is dit ook de beste locatie omdat beide ontwikkelingen los van elkaar kunnen worden gerealiseerd. Op deze manier gaan de bouwstromen elkaar niet hinderen.

De tafeltennisvereniging heeft een huurcontract tot 2028 en eerder is door de raad besloten dat zij hun huurcontract kunnen uitdienen. Als het gebouw van de tafeltennisvereniging nu verplaatst zou worden betekent dit dat de kosten voor die verplaatsing, hetgeen waarschijnlijk neerkomt op vervanging van het gebouw, binnen zeven jaar terugverdiend moeten worden. Hier is in een ander kader al eens naar gekeken, het gebouw is al een keer verplaatst, een tweede keer kan vrijwel zeker niet. Met het oog hierop blijft de sportbestemming van kracht op de TTD locatie in het onderhavige bestemmingsplan. Dit wil niet zeggen dat ooit in de toekomst bij einde huurcontract een nieuwe afweging gemaakt kan worden over de bestemming van dit terrein.

De sociale woningbouw dient niet als geluidswal, maar kan wel voldoen aan de gestelde eisen van het besluit Hogere Grenswaarde. Dit geldt voor alle woningen. De woningen langs de Recklinghausenweg nemen bovendien door de situering veel geluid voor de achterliggende woningen weg. Een geluidswal is niet nodig en ook ongewenst.

3. De afstand tussen het dichtst bij de bestaande woningen gelegen bouwblok en de huidige woningen bedraagt 45 m. Tijdens de informatieavonden is inderdaad een afstand van 50 m genoemd, maar daaropvolgende vervolgonderzoeken hebben uitgewezen dat er kabels en leidingen liggen die een afstand van 50 meter verhinderen en derhalve iets wordt verkleind naar 45 meter. Zie ook antwoord onder 2.

4. Effecten van koplampen van auto's kunnen hinderlijk zijn. Er zal bij het ontwerpen van de inrichting van de openbare ruimte een schetsontwerp voor de beplanting worden gemaakt waarover overleg gevoerd zal worden met de bewoners die overlast van deze lichtinval kunnen ondervinden. Gedacht wordt aan een dichte beplanting die zoveel mogelijk de lichtinval zal tegengaan. Dat hoeft niet per se een hoog opgaande begroeiing te zijn. De soort beplanting wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld.

5. Het fietspad ligt 5 m terug ten opzichte van de rijweg en er wordt een drempelconstructie gemaakt aan beide zijden van het fietspad. Hierdoor kruisen

de auto's en fietsers elkaar onder een haakse hoek en is van over de schouder moeten kijken geen sprake. Bovendien zorgen de drempels ervoor dat de auto's hun snelheid moeten minderen. Er is daarmee sprake van een verkeersveilige situatie.



6. In een bebouwde kom dient er rekening mee gehouden te worden dat op enig moment het uitzicht kan wijzigen als daar aanleiding toe is, zoals in dit geval de transformatie van een sportcomplex in een woongebied. Ook als het geldende bestemmingsplan een andere regeling bevat; een bestemmingsplan kan immers, indien dat noodzakelijk wordt geacht en de juiste procedure wordt gevolgd, altijd gewijzigd worden. De afstand tussen het dichtst bij de woning van reclamanten gelegen bouwblok en hun woning bedraagt ruim 52 m. Dat is geen ongebruikelijke afstand tussen woningen (in vergelijking met andere situaties zelfs vrij fors) en ook de hoogte van 10 m (3 lagen, vergelijkbaar met de grondgebonden woningen) is niet ongebruikelijk in een woonwijk.

7. In de presentatie van de gemeente zijn de massa's van de bebouwing als blokken weergegeven met een hoogte vergelijkbaar met de grondgebonden woningen. Bij de uitwerking van de bouwplannen krijgen de bouwblokken vanzelf een vriendelijker en minder massale uitstraling.

Tussen de waterpartij en de entree van Visserstuin staat al een aantal bomen. Aan de overzijde van de Vissertuin wordt het gebied tot de nieuwbouw ingericht met groen en water.

Wat betreft de geluidbelasting dient te worden opgemerkt dat hogere grenswaarden tot 55 dB(A) ook al nodig waren om de woningen in Vissertuin, waaronder die van reclamant, mogelijk te maken. Reclamanten hadden kunnen weten dat de geluidbelasting ter plaatse van hun woning dus niet aan de voorkeursgrens-waarde voldeed, maar wel binnen de maximale ontheffingswaarde bleef. En voor de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn om dezelfde reden eveneens hogere grenswaarden vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting verder te beperken is dan ook niet aan de orde.

Het verkeer op de Provinciale weg maakt geen deel uit van het plan Oudland. De maximumsnelheid op de Provincialeweg en Recklinghausenweg is 50 km/u. Als

die snelheid overtreden wordt is dat een kwestie van handhaving. De handhaving op zich en de prioriteitstelling daarvan wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Inspraakmomenten

In 2019 zijn er twee informatiebijeenkomsten geweest op 11 september en 12 december 2019. De reacties zijn gedeeld met de omwonenden en van commentaar voorzien. Op 16 juni 2020 is een sprekersplein georganiseerd door de raadscommissie Fysiek. Daarnaast is er met een aantal omwonenden (waaronder twee insprekers) een gesprek op locatie geweest over de situering van het appartementengebouw, de situering van het groen bij de Visserstuin en de verkeersoplossing. De verkeersoplossing is daarna verder uitgewerkt en gedeeld. Met een aantal omwonenden zijn er één op één contacten geweest over het plan. De resultaten zijn gewogen en meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Op 6 oktober 2021 zijn omwonenden huis aan huis geïnformeerd (naast de verplichte publicatie) over de ter inzage legging het ontwerpbestemmingsplan. In de staat van wijzigingen zijn de wijzigingen gemeld die daarna nog zijn aangebracht als gevolg van de ingediende zienswijzen.

Uit de Staat van wijzigingen:

Als gevolg van de zienswijzen (niet een van de insprekers) en als gevolg van de exacte inmeting van de bomen en onderbegroeiing lang de Noordendijk moet de groenbestemming langs die dijk met 3 m worden verbreed. Daardoor kunnen de bomen en onderbegroeiing in principe worden gehandhaafd. De aangrenzende verkeersbestemming schuift daardoor ook 3 m op en de bestemming Woongebied wordt 3 m verkleind. Doordat er volgens de Bouwenvelop 3 m afstand tussen de bebouwing en de perceelsgrens moet resteren wordt ook het bouwvlak met 3 m ingekort.