

Bijlage

Behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone

Nota zienswijzen bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone

Het bestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone heeft vanaf 29 juni 2020 tot en met 10 augustus 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig met het bestemmingsplan zijn ook het ontwerp van de milieueffectrapportage en de beleidsregels voor geluid en beeldkwaliteit ter inzage gelegd.

Tegen het bestemmingsplan zijn 15 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en in behandeling genomen.

Bescherming persoonsgegevens

Ingevolge de privacywetgeving (Algemene verordening gegevensbescherming) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. Dit houdt in dat in dit verslag geen NAWgegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens bevat en dat ook in de teksten zoveel mogelijk persoonlijke gegevens zijn weggelaten.

Nr.	Indiener	pagina
1.	Rijkswaterstaat	2
2.	Albert Schweitzer ziekenhuis	3
3.	Ballast Nedam	10
4.	Gebruikersoverleg sportboulevard	13
5.	Gymnastiek vereniging	
6.	Onderwatersportclub Dordrecht	
7.	Kunstrijvereniging	
8.	IJshockeyvereniging Dordrecht Lions	
9.	Biljartvereniging E.M.F.	16
10.	Zwem- en waterpolovereniging	16
11.	Jumbo	18
12.	Plus	
13.	Plus Valkzicht	
14.	Tennet	19
15.	Evides	21

BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1. Rijkswaterstaat

	Rijkswaterstaat	Beantwoording college
a.	<p>In het plan concludeert u dat met hoge schermen en ontheffing tot het wettelijk plafond woningbouw langs de N3 mogelijk is. U kiest hierbij de aanpak om dit probleem in de fase van de Bouwplanuitwerking te laten oplossen. Ondanks de uitgestelde onderzoeksplicht voor het wegverkeerslawaai van de N3, adviseer ik u om conform uw vooronderzoek nu al na te gaan of een hoog scherm langs de N3 mogelijk is. Oftewel u dient tijdig bij Rijkswaterstaat na te gaan of plaatsing in de rijksberm en de passage bij het viaduct mogelijk is. Dit vanwege overwegende bezwaren op het gebied van beheer en onderhoud en rijzicht bij de op- en afritten.</p>	
b.	<p>Uit de verkeersstudie blijkt dat de er door autonome groei en met name de groeiambities van de gemeente knelpunten ontstaan op het lokale wegennet. Met het toevoegen van de plansituatie leidt dit ook tot problemen op de N3: In de plansituatie verergert dit, doordat de terugslag op de oostelijke afrit terugslaat tot op de N3. Ook kan het verkeer op de Lotsyweg nu niet meer goed de rotonde oprijden. In de toelichting wordt dit gebruikt om op te roepen tot een stadsbrede aanpak. Het is opmerkelijk dat er nu een verkeersstudie ligt waar knelpunten uitkomen, maar dat vervolgens deze knelpunten niet worden opgepakt. Het wordt nu weggeschreven naar nog te ontwikkelen stadsbreed beleid. Voor Rijkswaterstaat is het van belang dat er op de N3 geen structurele hinder wordt veroorzaakt. Uit de verkeersstudie blijkt dat dit wel zo is, voor zowel doorstroming als verkeersveiligheid. Voor een positief advies van Rijkswaterstaat voor dit plan moeten de negatieve effecten op de N3 gemitigeerd worden met concrete oplossingen en aantoonbare effecten. Aangezien er sprak is van negatieve effecten van uw plan op het Hoofdwegennet (vermindering in doorstroming verkeer en de verkeersveiligheid) dient u in deze analyse aan te geven welke maatregelen u daartegen treft, wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is verzekerd.</p>	

	Rijkswaterstaat	Beantwoording college
	Deze analyse dient u op te nemen in de toelichting van uw plan. U kunt hierover contact opnemen met de verkeerskundig adviseur.	
Voorstel:		

Reclamant 2. (Albert Schweitzer ziekenhuis)

	Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
a.	<p>Vooraf: In Artikel 3.1 lid 6 onderdeel f Bro wordt bepaald dat: “Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: (...) f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan”.</p> <p>De uitvoerbaarheid zoals dit onder meer in Hoofdstuk 6 van het ontwerp bestemmingsplan is uitgewerkt, geeft geenszins de inhoudelijke onderbouwing die geleverd dient te worden.</p> <p>Wij hebben veelvuldig gehoor gezocht voor onze grote zorgen over de nadelige gevolgen van de beoogde substantiële verhoging van de parkeertarieven in toekomstige gebouwde parkeervoorzieningen voor het ASz. Ook hebben wij onze grote zorgen geuit over het proces van de gemeente. We hebben intussen al vele routes bewandeld: er zijn diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen geweest, we hebben onze visie op de toekomstige parkeerbehoefte aangereikt (reeds in januari 2019), we hebben in de loop van 2019 diverse brieven gestuurd aan B&W en de gemeenteraad en we hebben op 8 juli 2020 inspraak gepleegd in de raadscommissie Grote Projecten. Tot dusverre hebben onze inspanningen niet tot resultaat geleid. We zijn wel aangehoord, maar we zijn niet gehoord.</p> <p>Essentiële informatie, waaronder de voorgenomen tarieven, heeft ons alleen indirect bereikt en onderbouwing ervan is ondanks herhaald verzoek niet verstrekt. De gemeente blijft plannen en ook het proces aan ons presenteren als voldongen feiten waarin geen ruimte is voor participatie noch voor het grote maatschappelijke belang dat het ASz vertegenwoordigt.</p> <p>Hierdoor voelen we ons genoodzaakt om na alle andere routes die reeds bewandeld zijn, ook deze formele route van inspraak met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan te bewandelen. Voordat wij ingaan op onze bezwaren geven wij graag nogmaals aan geen</p>	

	Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
	<p>tegenstander te zijn van een herontwikkeling van de Middenzone. Wij kijken juist uit naar de positieve kwaliteitsimpuls die de herontwikkeling aan het gebied zal kunnen geven.</p> <p>Ook verwelkomen wij het beoogde bouwprogramma dat een waardevolle bijdrage zal leveren aan de leefbaarheid en ook de sociale veiligheid in deze wijk. Dit neemt echter niet weg dat wij menen dat er een mooi en positief toekomstperspectief ontwikkeld kan worden dat echt rekening houdt met de belangen van stakeholders in het gebied. Het huidige plan doet dat niet en daardoor doet ook het ontwerp bestemmingplan dat niet.</p> <p>Wij zetten hieronder als eerste onze bezwaren uiteen over de paragraaf 6.2 met betrekking tot inspraak c.q. de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Vervolgens gaan we in op ons bezwaar tegen de suggestie die in paragraaf 4.5 gewekt wordt dat de langdurende kwestie van mobiliteit en het parkeren in het gebied opgelost zal worden met het plan van de gekozen ontwikkelaar. Dat plan bevat vooralsnog geen concrete oplossingen. Dit zet uiteraard ook paragraaf 1.6 over de milieueffectrapportage onder druk: om de nadelige milieueffecten van het planvormen weg te nemen is het “terugdringen van automobilititeit” benodigd. Tot slot zetten we onze bezwaren uiteen over het beeld van paragraaf 6.1, namelijk dat sprake zou zijn van een financieel uitvoerbaar planvoornemen, enkel en alleen doordat er sluitende afspraken zijn of nog worden gemaakt met de ontwikkelaar van het plan over kostenverhaal.</p>	
b.	<p>Met verbazing vernamen wij in de bijlage 20 van het ontwerp bestemmingsplan, de Nota van inspraak en overleg, dat de twee infoavonden in september 2019, waar wij op de avond van 24 september 2019 vertegenwoordigd waren, gekwalificeerd worden als inspraak. Of eigenlijk als participatie in de zin van de Participatie- en inspraakverordening van de gemeente Dordrecht. We zien echter dat niet alle vragen en aandachtspunten in de Nota zijn verwerkt. Alleen de inbreng van die paar mensen die een formulier hebben ingevuld, is betrokken in de Nota. Mogelijk heeft de gemeente op voorhand besloten om van participatie af te zien en alleen uit te gaan van de formele inspraak in</p>	

	Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
	<p>het kader van de bestemmingsplanprocedure. Voor een herontwikkeling waar er veel stakeholders zijn, zou echter verwacht mogen worden dat de gemeente actief inhoudelijke participatie opzoekt en dit faciliteert. Dit is niet gedaan. Omwonenden zijn met de bewonersbrief d.d. 11 september 2019 uitgenodigd voor een informatieavond waarin de gemeente de bewoners zou informeren over planvoornemens. Nergens is daarin aangegeven dat dit om een participatieavond ging. De avond van 24 september 2019 was zeer druk bezocht en er werden vele vragen gesteld. De planvoornemens werden toegelicht in de vorm van ‘tafels’ waarbij aan elke tafel een ander beleidsthema centraal stond in relatie tot de toekomstige invulling. De nadruk lag op zenden door de gemeente, op het schetsen van globale ambities en op het tonen van artist impressions. In antwoord op vragen van meerdere aanwezigen over ‘hoe verder?’, werd aangegeven dat “later in het jaar” nog een gelegenheid zou zijn voor “inspraak”. Dit komt overigens overeen met dezelfde belofte die in deze periode meermalen aan het bestuur van het ASz is gedaan; en naar wij later hebben vernomen ook met de belofte die aan Optisport is gedaan. Daardoor is het niet vreemd, dat van al die aanwezigen op de twee avonden, maar een handvol aanwezigen de tijd hebben genomen om een van de formuliertjes die op tafel lagen in te vullen. Er zou immers een andere gelegenheid komen. De twee informatieavonden zijn alles wat de gemeente bij wijze van inspraak heeft georganiseerd. Er is geen verslag gemaakt van de avonden, zoals dit aan de hand van de participatieverordening zou mogen worden verwacht. Er is alleen gekeken naar de paar formulieren. Nu ook gebleken is dat er later in het jaar, zoals op de avond verteld is geen andere mogelijkheid voor participatie geboden is, maar die twee avonden het waren, bevreemdt ons dit zeer.</p>	
	<p>Wij hebben, zoals is aangegeven, veelvuldig en tijdig contact gezocht met de gemeente over al onze zorgen en ook vragen over het planvoornemen en het proces. Nergens zien wij onze vragen terug. We hechten mede daarom onze brief van 2 oktober 2019 aan deze brief. Die</p>	

	Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
	<p>brief maakt integraal deel uit van ons bezwaar tegen de wijze waarop door de gemeente invulling is gegeven aan participatie c.q. inspraak. Wij vertrouwen erop dat al onze vragen behandeld worden en voorzien worden van een antwoord in een geactualiseerde bijlage 20, de Nota van inspraak en overleg.</p>	
	<p>Wij maken bezwaar tegen deze kwalificatie van de informatieavonden. Wij stellen dat er geen participatie en/of inspraak heeft plaatsgevonden. Wij roepen u op om naar aanleiding van deze ronde aan zienswijzen en formele inspraak ruimte te maken voor de beloofde en in het vooruitzicht gestelde betekenisvolle participatie en inspraak door belanghebbenden alvorens een volgende stap te zetten met het bestemmingsplan en met het concretiseren van het planvoornemen.</p>	
c.	<p>Bezwaar uitvoerbaarheid mobiliteit: paragraaf 4.5.1 Mobiliteiten paragraaf 1.6 Milieueffectrapportage</p> <p>De beleidsvoornemens van de gemeente Dordrecht inzake mobiliteit en het terugdringen van met name automobilititeit zijn ons goed bekend. Zoals u weet, participeert het ASz in het Drechtstedelijke 'Platform Samen Bereikbaar, Duurzaam op Weg' dat het terugdringen van autogebruik in de hele regio beoogt. Tevens stimuleert het ASz het gebruik van de fiets en maakt het de aanschaf van e-bikes door medewerkers fiscaal aantrekkelijk. Echter, de gemeente dient diverse voorwaarden te scheppen, die een dergelijk beleidsvoornemen in de praktijk mogelijk zal maken. Het ASz is in belangrijke mate afhankelijk van het mobiliteitsbeleid van de gemeente Dordrecht: niet alleen op papier maar met name in de praktijk, bijvoorbeeld door betere OV voorzieningen te realiseren. Slechts 4 procent van de ASz-medewerkers kan het werk nu redelijkerwijs per OV bereiken en verlaten.</p>	
	<p>Daar dit dossier al lange tijd speelt, zijn wij er niet van overtuigd, dat de hoge ambities van de gemeente op dit vlak binnen 10 jaar dusdanig ver zijn uitwerkt, dat het ASz daar een eigen, substantieel mobiliteitsbeleid op kan baseren. Dit neemt uiteraard niet weg dat ASz het streven van de gemeente inzake mobiliteit van harte ondersteunt. Tot dusverre echter, zijn de</p>	

Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
<p>randvoorwaarden die gedegen mobiliteitsbeleid van het ASz mogelijk kunnen maken nog niet vervuld. We zouden dit graag anders willen zien. Door het gedeelde streven inzake mobiliteit zijn we erg teleurgesteld om in het ontwerp bestemmingsplan slechts één paragraaf aan te treffen over mobiliteit. Deze teleurstelling werd groter toen we de onderliggende bijlage van de ontwikkelaar doornamen waar paragraaf 4.5 naar verwijst. Uit pagina 56 van het plan van de ontwikkelaar Ballast Nedam blijkt als eerste dat nog niet volledig in onze parkeerbehoefte wordt voorzien.</p> <p>Ook ontbreken nog voor alle vormen van ven/oer haalbare c.q. uitvoerbare plannen. Het moge duidelijk zijn, dat dit ook de uitvoerbaarheid van de milieuparagraaf 1.6 onder druk zet. Hoe er hoopvolle verwachtingen kunnen zijn dat vermindering van automobilitéit de negatieve milieueffecten van het plan (“deels”) kunnen opvangen, is niet te volgen. Want hoewel paragraaf 4.5.1 met de verwijzing naar het plan van Ballast Nedam de suggestie werkt dat er van alles bedacht is en dat het ook uitvoerbaar zal zijn, is dit niet het geval. Er moet nog veel uitgezocht en uitgewerkt worden voordat hier überhaupt een houdbare uitspraak over gedaan kan worden. Alle in het plan van Ballast Nedam beschreven vormen van mobiliteit zijn nog uiterst conceptueel.</p>	
<p>Hoewel dit aan de ene kant een kanttekening oplevert over de uitvoerbaarheid, biedt het aan de andere kant hoop. Wij lezen in het plan van Ballast Nedam namelijk verwijzingen naar inhoudelijk overleg met ons.</p> <p>Wij verwijzen u naar onze brief van 2 oktober 2019 waarin wij de gemeente vroegen om zeker te stellen dat stakeholders zoals het ASz betrokken zullen worden door de ontwikkelaar. Helaas heeft Ballast Nedam op 3 juli 2020 aan de bestuursvoorzitter van het ASz een ander signaal afgegeven, namelijk dat het bedrijf vooralsnog niet met het ASz in gesprek wil/kan. Alleen de gemeente kan dit overleg alsnog duurzaam en betekenisvol afdwingen in de ontwikkel/realisatieovereenkomst die zij met de ontwikkelaar zal sluiten. Wij rekenen erop dat de gemeente haar verantwoordelijkheid jegens maatschappelijke stakeholders op een</p>	

	Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
	<p>goede wijze weet te borgen in deze voor zover ons bekend is nog te sluiten overeenkomst. In het overleg van 29 juni 2020 hebben wij reeds het aanbod gedaan om hieraan een inhoudelijke bijdrage te willen leveren. Wij verzoeken u om ervoor te zorgen, dat de maatschappelijke belangen die het ASz vertegenwoordigt in het verdere ontwikkelingsproces geborgd zullen worden in de ontwikkelovereenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar zal sluiten; dat wij op inhoudelijk vlak betrokken zullen worden en ook een actieve rol toebedeeld krijgen in het proces. Wij verzoeken u tevens om paragraaf 4.5.1 en daarmee samenhangend paragraaf 1.6 niet vast te stellen voordat onderbouwingen geleverd zijn waaruit blijkt dat hetgeen gesteld is, uitvoerbaar zal zijn en wel binnen 10 jaar.</p>	
d.	<p>Bezwaar financiële uitvoerbaarheid/exploitatie: paragraaf 6.1 Kostenverhaal Het is niet ongebruikelijk dat een gemeente de financiële uitvoerbaarheid beperkt tot een context van kostenverhaal. Jurisprudentie geeft aan dat deze betrekkelijk nauwe interpretatie niet de enige is. Afhankelijk van het geval dient te worden bepaald wat relevante factoren zijn voor onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat voor ons een zeer relevante factor is, is de hoogte van de nieuwe parkeertarieven voor medewerkers en bezoekers. Hierover is reeds gesproken en geschreven en we verwijzen voor onze vragen en aandachtspunten mede naar onze brief van 2 oktober 2019. Kort samengevat heeft de gemeente ons gevraagd om onze visie op de toekomstige parkeerbehoefte, die wij conform verzoek in januari 2019 hebben ingebracht. Er is voor zover ons bekend niets mee gedaan. Het ASz is bereid om voor een kwalitatief betere voorziening een hogere prijsstelling te aanvaarden, maar dat is uiteraard niet onbegrensd. De gemeente heeft echter op basis van een ons onbekend onderzoek bepaald, dat de bestaande parkeertarieven voor onze medewerkers substantieel verhoogd kunnen worden. Hoewel wij een dringend verzoek gedaan hebben om dit niet te doen, heeft de gemeente het zelfbedachte tarief meegegeven aan de ontwikkelaars in de</p>	

Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
<p>aanbesteding. De ontwikkelaars hebben ermee gerekend en het staat voor de gemeente vast. Dit is ons te kennen gegeven in het overleg van 29 juni 2020. Bedenkende wat deze hogere tarieven opleveren aan omzet voor de ontwikkelaar, lijkt de gemeente de financiële haalbaarheid van het plan in belangrijke mate bij de medewerkers van het ASz neer te willen leggen. Uitgaande van de nieuwe parkeertarieven, zal het aandeel van deze omzet in de totale grondexploitatieberekening erg groot zijn. Wij hebben geen berekening van de gemeente ontvangen, maar we gaan ervan uit dat de ongeveer helft van de minimale residuele grondwaarde die de gemeente zichzelf qua opbrengst ten doel heeft gesteld uit parkeren zal komen. Er zou toch verwacht mogen worden dat de substantiële uitbreiding van het bouwprogramma naar onder meer 700 woningen, dat zorgt voor negatieve milieueffecten en ook meer druk oplevert op het parkeren in het gebied, de primaire drager is van de haalbaarheid. Maar het planvoornemen lijkt voornamelijk financieel uitvoerbaar c.q. haalbaar te zijn indien de medewerkers van het ASz veel meer gaan betalen voor het parkeren. Dit is uiteraard een opmerkelijk gegeven, ook bedenkende dat de ontwikkelaar zelf heeft aangegeven, dat er nog allerlei vraagstukken opgelost moeten worden, ook betreffend het ASz. De vraag is daarmee hoeveel hoger de parkeertarieven daarmee nog kunnen worden in de toekomst. Hoe financieel uitvoerbaar en haalbaar is het plan werkelijk? Wij verzoeken u daarom om het gemeentelijke onderzoek naar de parkeertarieven als ook de grondexploitatieberekening van Ballast Nedam met ons als direct belanghebbende te delen. Wij verzoeken tevens om op korte termijn nadat deze gegevens met ons gedeeld zijn, een overleg te organiseren waarin ook Ballast Nedam passend vertegenwoordigd zal zijn, waarin we de toekomstige parkeertarieven en ook de invulling van het verdere proces ten aanzien van de ontwikkeling met elkaar kunnen bespreken. De parkeertarieven die de gemeente nu als benchmark heeft gehanteerd zijn voor het ASz niet haalbaar en moeten dan ook omlaag. Gelet op de omvang van het beoogde bouwplan moet dit mogelijk zijn. We verzoeken u tevens om paragraaf 6.1 niet vast te stellen voordat</p>	

	Albert Schweitzer ziekenhuis	Beantwoording college
	onderbouwingen geleverd zijn waaruit blijkt dat hetgeen gesteld is, daadwerkelijk uitvoerbaar zal zijn en wel binnen 10 jaar.	
e.	<p>Tot slot</p> <p>We vertrouwen erop van de verdere procedure actief op de hoogte te worden gehouden. We behouden het recht voor om nog nadere argumenten en bezwaren aan te voeren, mede naar aanleiding van uw reacties.</p> <p>Gelet op de grote voortvarendheid die de gemeente betracht in het proces, zien wij op de kortst mogelijke termijn de gevraagde gegevens met betrekking tot de parkeertarieven en de grondexploitatieberekening tegemoet. Dit geldt ook voor de uitnodiging voor het gezamenlijke overleg met de ontwikkelaar. De inzet voor dat overleg is te komen tot een voor ons en onze medewerkers haalbaar parkeertarief en tevens de borging van ons belang in de te sluiten ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar.</p>	
Voorstel:		

Reclamant 3. (Ballast Nedam Development)

	Ballast Nedam development	Beantwoording college
a.	<p>Op een paar punten voorziet het ontwerpbestemmingsplan echter niet in de inschrijving / bouwplan waarmee Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. de tenderprocedure heeft gewonnen.</p> <p>Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. verzoekt u derhalve om het bestemmingsplan met de volgende aanpassingen van vast te stellen (en daarmee zodanig dat haar bouwplan / inschrijving past binnen het nader door uw raad vast te stellen bestemmingsplan, zonder dat er eerst een beroep zal moeten worden gedaan op eventuele afwijkingsregels/interne wijzigingsbevoegdheden). Deze voorgestelde aanpassingen zijn door ondergetekende besproken met de gemeentelijke projectleiding en ambtenaren van betrokken afdelingen en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.</p>	
b.	<p>Voor wat betreft de bouwhoogtes verzoekt Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. de inschrijving in te passen in het bestemmingsplan, waarbij de bouwhoogtes als volgt worden aangepast:</p>	

	Ballast Nedam development	Beantwoording college
	<ul style="list-style-type: none"> • ter plaatse van de bestaande en nieuwe parkeergarage van veld 1 een bouwhoogte van 14 meter; • ter plaatse van veld 1 het bouwveld gelegen aan de Karel Lotsyweg een bouwhoogte van 36 meter en het hoogte accent aan de Esplanade een bouwhoogte van 54 meter; • ter plaatse van veld 3 het bouwveld gelegen op de hoek van de Fanny Blankers- Koenweg en de Esplanade een bouwhoogte van 38 meter, het bouwveld aan de Karel Lotsyweg een bouwhoogte van 38 meter en het hoogte accent aan de Overkampweg een bouwhoogte van 53 meter; <p>Voor de gewenste aanpassingen van de bouwhoogtes is in de bijlage aangegeven op welke posities in het bestemmingsplan een verruiming wordt verzocht.</p>	
	<p>In veld 1 is het bouwvlak voor de toren van ruim 50 meter krap vormgegeven. Voor de uitwerking is het gewenst om dit kader te verruimen zodat een bouwvlak met een frontbreedte ontstaat van 36 meter. In overleg met stedenbouw en supervisie van de gemeente Dordrecht zal een passende uitwerking van dit torenaccent worden ontworpen.</p>	
c.	<p>Daarnaast is er een belemmering opgenomen in de bouwvelden 1, 3 en het naastgelegen kavel met bestemming GD-2 in de vorm van een 'milieuzone geluidscontour sport'. Dit is in strijd met de tenderprocedure en wij verzoeken u deze geluidsbelemmering op te heffen. De voormelde geluidscontour houdt voorts een voorwaardelijke verplichting in: Binnen de aanduiding 'milieuzone - geluidscontour sporthal' mogen woningen pas in gebruik worden genomen als uit akoestisch onderzoek is gebleken - als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins - dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder. Deze voorwaardelijke verplichting is in strijd met het stelsel van de Wet Geluidshinder en aanverwante regelgeving, de Wet ruimtelijke ordening en aanverwante regelgeving en bovendien rechtsonzeker; het is volstrekt onduidelijk op welke wijze hier aan zou kunnen worden voldaan. De relevante geluidshinder wordt onderzocht bij de vaststelling van dit bestemmingsplan en/of op</p>	-

	Ballast Nedam development	Beantwoording college
	basis van het bestemmingsplan te verlenen omgevings-vergunningen.	
d.	Verzocht wordt de functieaanduiding en het bouwvlak van het kavel met bestemming GD-1, gelegen tussen de entree van de openbare parkeergarage en de bestaande kantoren aan de Amnesty Internationalweg, te verruimen conform de inschrijving van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. De huidige contour in het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende van omvang om de plannen van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. in te passen.	
e.	Bovenstaande punten zijn nader aangeduid in de bijlage.	
Voorstel:		

Reclamant 4 t/m 8

	Gebruikersoverleg sportboulevard Gymnastiekvereniging OSCD onderwatersport Kunstrijvereniging Ijshockey Lions	Beantwoording college
a.	Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone. In uw brief van 20 juni is het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone bekendgemaakt. Voor de gebruikers van de Sportboulevard Dordrecht zijn het aantal parkeerplaatsen en de parkeertarieven van belang. Daarnaast geeft u aan dat het aantal evenementen in de Sportboulevard wordt gemaximeerd.	
b.	<p>Parkeerplaatsen</p> <p>In een bestemmingsplan gaat het om het aantal parkeerplaatsen. De wijze waarop het aantal parkeerplaatsen wordt berekend en het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar komt voor alle belanghebbenden is in dit ontwerp bestemmingsplan onduidelijk. Een parkeerbalans is niet gepubliceerd. Bijlage A van het bouwplan Middenzone, de parkeerbalans, heeft u niet beschikbaar gesteld.</p> <p>In de regels van het bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone is geen minimumaantal parkeerplaatsen opgenomen. Hoewel het aantal parkeerplaatsen nog onduidelijk is en cijfers niet lijken te kloppen is wel duidelijk dat het streven is om zo min</p>	

Gebruikersoverleg sportboulevard Gymnastiekvereniging OSCD onderwatersport Kunstrijvereniging Ijshockey Lions	Beantwoording college
<p>mogelijk parkeerplaatsen aan te leggen. In het bouwplan Middenzone staat hierover op bladzijde 56 onder de paragraaf Dubbel ruimte gebruik (van parkeerplaatsen): "Hierdoor zou het aantal parkeerplaatsen lager kunnen worden en de businesscase ten goede komen".</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen dat gereserveerd wordt voor de 720 woningen bedraagt slechts 652 stuks (Bron: Bouwplan Middenzone: In parkeergarage 262 voor de bewoners in veld 1 en 390 plaatsen in de privé-garages van veld 3 en veld 4). Dat is veel te weinig. Nederland telde begin 2020 bijna 8,7 miljoen personenauto's, dat is 1,7 procent meer dan een jaar geleden. Daarmee groeit het aantal auto's sterker dan de bevolking van 18 jaar en ouder (bron CBS). Voor het aantal parkeerplaatsen bij de te bouwen woningen moeten daarom de normen uit de Beleidsregels voor parkeren bij nieuwbouwprojecten zonder de in die beleidsregel genoemde reductiefactoren worden toegepast.</p> <p>Voor de reductiefactoren wordt nu uitgegaan van het gegeven dat de bushaltes op de Karel Lotsyweg en Overkampweg onderdeel uitmaken van een hoogwaardig openbaar Vervoernetwerk (HOV). Onduidelijk is welke definitie voor HOV wordt toegepast. Voorts lijkt een reductiefactor voor een lightrailstation ingecalculeerd te zijn. Dat station is voorzien in het Leerpark. Er is voor zover bekend nog geen concrete toezegging over realisatie van dat lightrailstation. Een reductiefactor hiervoor mag dan ook niet worden toegepast. In zijn algemeenheid wordt in de toelichting en bijlagen uitgegaan van beleidsconcepten, zoals autodelen, die zich nog niet bewezen hebben. Op basis van dit wensdenken wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen veel te laag ingeschat.</p>	
<p>Ook dubbel gebruik van parkeerplaatsen wordt genoemd. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen is volgens ons vrijwel niet mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewoners komen veelal eind van de werkdag thuis. Zij parkeren deels in de parkeergarage; 	

Gebruikersoverleg sportboulevard Gymnastiekvereniging OSCD onderwatersport Kunstrijvereniging Ijshockey Lions	Beantwoording college
<ul style="list-style-type: none"> • Bezoek aan die bewoners komt in de avonden en maakt gebruik van de parkeergarage; • Bezoekers van het regionale Albert Schweitzer Ziekenhuis komen na hun werk met de auto en parkeren in de parkeergarage; • De gebruikers van de Sportboulevard, de leden van onze verenigingen, komen na hun werk of studie naar de Sportboulevard. De sportboulevard is een bovenregionale voorziening, waardoor een relatief groot deel van de sporters met de auto komt. Daarnaast zijn er sporten bij zoals ijshockey en duiken, waarbij vanwege de zware en/of omvangrijke uitrusting, gebruik van een auto noodzakelijk is, mede omdat het meenemen van bepaalde materialen in het OV niet is toegestaan. • Bezoekers van de te bouwen horecavoorziening zullen ook voor een deel met de auto komen en ook in de avonden. <p>In de avonden is geen dubbel gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Dan is juist de hoogste bezetting van de parkeerplaatsen aan de orde.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is wordt consequent niet correct aangegeven in het bouwplan Middenzone. Deze onduidelijkheid komt waarschijnlijk ook de businesscase voor de projectontwikkelaar ten goede.</p> <p>Een paar voorbeelden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor de bestaande behoefte is het huidige aantal parkeerplaatsen (1508) het vertrekpunt (Bouwplan Middenzone). Volgens de website van de gemeente Dordrecht bedraagt het aantal parkeerplaatsen (Parkeren bij Gezondheidspark en Sportboulevard): "...het parkeerterrein (680 plaatsen) tegenover het ziekenhuis of in de parkeergarage 'Sportboulevard' (675 plaatsen)...". In totaal 1355 parkeerplaatsen. Het verschil van 153 parkeerplaatsen is voor ons onduidelijk. 2. Ook in het bouwplan: "In totaal worden er 2201 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 1811 parkeer- plaatsen in de openbare parkeergarage (inclusief de 595 van de bestaande garage...". Volgens de website van de gemeente Dordrecht zijn dat 675 	

Gebruikersoverleg sportboulevard Gymnastiekvereniging OSCD onderwatersport Kunstrijvereniging Ijshockey Lions	Beantwoording college
<p>plaatsen in de bestaande garage. Het verschil van 80 parkeerplaatsen is voor ons onduidelijk.</p> <p>Als er niet voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het gebied bij het ziekenhuis het Sportboulevard waar 720 woningen en commerciële functies moeten komen, is het aannemelijk dat er grote parkeerdruk in de omgeving ontstaat. De enige knop waaraan dan gedraaid kan worden is de tarievenknop. Voor de gebruikers van de Sportboulevard zal dat betekenen dat zij uiteindelijk elders gaan sporten, waarmee de exploitatie van de Sportboulevard in het geding komt.</p> <p>Wij willen daarom een parkeerbalans opgenomen hebben in het bestemmingplan waaruit duidelijk blijkt welke parkeernormering is opgenomen en hoe het aantal parkeerplaatsen is berekend. Het aantal nu omschreven aantal parkeerplaatsen zal aanzienlijk meer moeten worden en in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd moeten worden.</p>	
<p>c. Aantal evenementen In de regels heeft u onder 7.1 "De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor" onder e opgenomen: "maximaal 12 evenementen per jaar" U omschrijft evenementen bij definities als: Evenementen en grootschalige evenementen als bedoeld in paragraaf 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de APV geeft u het volgende aan: "In deze paragraaf wordt onder evenement verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:..." Sportwedstrijden worden in de APV niet expliciet uitgezonderd. Sportwedstrijden in de Sportboulevard zijn voor publiek toegankelijk en zorgen ook voor vermaak. Wij verzoeken u duidelijk te maken wat u bedoelt met deze 12 evenementen. Het kan niet zo zijn dat verenigingen, die jaarlijks toernooien organiseren, nu in hun activiteiten worden beperkt. Daarnaast vragen wij ons af of een gebruiksregel, zoals de beperking van het aantal</p>	

	Gebruikersoverleg sportboulevard Gymnastiekvereniging OSCD onderwatersport Kunstrijvereniging Ijshockey Lions	Beantwoording college
	evenementen, in een bestemmingplan kan worden opgenomen.	
d.	<p>Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone.</p> <p>Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, namelijk door een parkeerbalans op te nemen waarin ruim voldoende parkeerplaatsen voor alle bestaande en nieuwe functies in het gebied Gezondheidspark West/Middenzone zijn opgenomen en wordt aangegeven dat de beperking van het aantal evenementen uit de regels wordt geschrapt.</p> <p>Ik ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.</p> <p>3</p>	
Voorstel:		

Reclamant 9. (Biljartvereniging)

	Zienswijze Biljartvereniging	Beantwoording college
a.	Zie zienswijze 4 t/m 8	
b.	Zie zienswijze 4 t/m 8	
c.	Zie zienswijze 4 t/m 8	
d.	Zie zienswijze 4 t/m 8	
e.	<p>Senioren. Mede gelet op vorenstaande sporten diverse senioren (o.a. zwemmen en biljarten) overdag en 's-avonds) in de Sportboulevard. Het merendeel van deze sporters maakt gebruik van de auto. Indien dit plan wordt uitgevoerd en met inachtneming van de voorgenomen stijging van de parkeergelden, voorzien wij dat vele senioren niet meer zullen/kunnen sporten, dit in tegenspraak met het beleid van de overheid "senioren meer te laten bewegen en daarmee uit hun isolement te halen". Dat kan mede betekenen dat het voortbestaan van verenigingen in gevaar komt (afname leden). Hetgeen toch een "kleine" smet op het blazoen van de naam "Gezondheidspark" werpt.</p>	
Voorstel:		

Reclamant 10. (Zwem- en waterpolovereniging)

	Zwem- en waterpolovereniging	Beantwoording college
a.	<p>Als gebruiker van de Sportboulevard maken wij deel uit van het Gebruikersoverleg. Deze entiteit heeft reeds een zienswijze ingediend. Het daarin verwoorde standpunt ten aanzien van de zorgen over de parkeervoorzieningen, de vrees voor stijgende parkeertarieven en het aan een maximum verbonden aantal evenementen blijft wat ons betreft staan. Wel willen wij nog nader ingaan op de specifieke situatie van onze vereniging.</p>	
b.	<p>Wij zijn een vereniging van 850 leden met een regiofunctie op het gebied van het wedstrijdzwemmen en waterpolo. Wij benadrukken dat wij in de periode van september tot en met juli de hele week door een diversiteit aan activiteiten hebben. Doordeweeks zijn er de vele trainingen van zwemmers en waterpoloërs. Naast het wedstrijdzwemmen en het waterpolo verzorgt onze vereniging ook voor grote groepen kinderen het geven van zwemlessen. De activiteiten van onze vereniging vallen veelal samen met of vinden plaats direct aansluitend aan de activiteiten van collega-verenigingen en die van de exploitant (Optisport). In het weekeinde hebben wij van september tot en met april een vol wedstrijdschema, in welke periode met name veel bezoekende ploegen uit het hele land de Sportboulevard bezoeken. Veel jeugd van het wedstrijdzwemmen en het waterpolo wordt gebracht door ouders met de auto. Ook de oudere zwemmers uit de regio komen met de auto. Ook de meeste zwemlessen kinderen worden gebracht door hun ouders, die hun auto eveneens parkeren op de Sportboulevard. Dan zijn er ook nog de leden van andere verenigingen en Optisport die gelijktijdig of op aansluitende momenten hun auto's parkeren. Het is van belang voor onze vereniging, maar ook voor de collegaverenigingen, dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Wij maken ons hierover ernstige zorgen. Temeer nu de gepresenteerde parkeercijfers niet logisch zijn en veel vragen onbeantwoord blijven, zoals reeds uiteengezet is in de zienswijze van het Gebruikersoverleg.</p>	

	Zwem- en waterpolovereniging	Beantwoording college
c.	In het 'Stedenbouwkundig plan Middenzone' wordt verwezen naar een tabel over de 'capaciteit zuidelijke parkeergarage'. In de tabel staat de parkeercapaciteit uitgedrukt in m2. Dat zegt ons niets. Graag zien wij een toelichting op de geldende parkeernorm en tevens een onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen (in plaats van het aantal vierkante meters aan parkeergarage) op basis van die geldende parkeernorm, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke situatie van de verschillende gebruikers van de Sportboulevard (waaronder die van ons, zoals hierboven beschreven).	
d.	Wij benadrukken dat dit een aanvulling is op de zienswijze van het Gebruikersoverleg, specifiek ten aanzien van MNC Dordrecht. Het gestelde, de wensen en verzoeken zoals geformuleerd in de zienswijze van het Gebruikersoverleg blijven derhalve-ook ten aanzien van MNC Dordrecht onverkort staan.	
Voorstel:		


Reclamant 11 t/m 13 Supermarkten

	Reclamant 11. (Jumbo) Reclamant 12. (Plus 't Lam) Reclamant 13 (Plus Valkzicht)	Beantwoording college
a.	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging en creëert nieuwe detailhandel. Als supermarkt exploitant wil ik er op wijzen dat nieuwe detailhandel alleen is toegestaan in de bestaande centra (artikel 6.13 van de provinciale verordening). In haar nota van inspraak wijst de Provincie de gemeente daar ook op (bijlage 20; nota van inspraak).	
b.	Nu houdt onze zienswijze niet in dat we er op tegen zijn dat zich daar voor verblijvers en passanten een city-supermarkt vestigt op maximaal 500m2 zoals de plannen zijn. Wel zijn we er op tegen dat zich hier in de toekomst een grotere variant van een 'dagelijkse voorziening' vestigt. Met de plannen die voor liggen lijkt dat niet uitgesloten.	
c.	Het antwoord van het college van B&W aan de provincie stelt ons op dat punt niet gerust. Ik citeer: "Mocht in de toekomst toch behoefte zijn aan meer voorzieningen dan kan dat alleen via een wijziging van het bestemmingsplan. Wij zullen de gemeenteraad voorstellen dat aan ons	

	Reclamant 11. (Jumbo) Reclamant 12. (Plus 't Lam) Reclamant 13 (Plus Valkzicht)	Beantwoording college
	(het college) te delegeren. Op die manier kan toch flexibel ingespeeld worden op nieuwe marktontwikkelingen".	
d.	Hieruit blijkt dat er een deur opengezet wordt voor toekomstige schaalvergroting en zelfs zonder dat daarvoor instemming van uw raad nodig is. De 500m2 voor niet dagelijkse voorzieningen (detailhandel in niet dagelijkse goederen met een assortiment ondersteunend aan het thema sport en gezondheid) kunnen daarmee gezien worden als latente nieuwe detailhandel in het segment dagelijkse goederen.	
e.	Zolang deze omissie in de plannen niet is gerepareerd zullen we genoodzaakt zijn bezwaar te maken tegen de plannen.	
Voorstel:		

Reclamant 14. (TenneT)

	TenneT	Beantwoording college
a.	De assets van TenneT, zowel boven- als ondergronds, zijn van groot belang voor de leveringszekerheid van elektriciteit in Nederland en daarnaast ook ruimtelijk relevant. Ten behoeve van de leveringszekerheid en het zo efficiënt mogelijk gebruik kunnen maken van onze assets is het van groot belang dat deze assets te allen tijde bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud, storingen en/of calamiteiten en daarnaast zoveel als mogelijk ongestoord kunnen blijven liggen c.q. aanwezig te zijn. Dat betekent dat bouwen en werkzaamheden in de nabijheid / op onze assets in principe niet zijn toegestaan. In het plan is geen rekening gehouden met deze hoogspanningskabels. Ter bescherming van de belangen van TenneT verzoek ik uw medewerking om de verbeelding, regels en toelichting aan te vullen. Dat is hieronder uitgewerkt.	
b.	Op de verbeelding ontbreekt nog het tracé van onze hoogspanningsleiding. De bijbehorende belemmerde strook is afhankelijk van het aantal kabels en onderlinge afstand tussen de kabels. Voor deze kabel geldt een totale belemmerde strook van 7,50 (resp. 7,00 meter). Zie onder het plaatje nadere informatie. Wij verzoeken u de belemmerde	

	Tennet	Beantwoording college
	<p>strook van deze kabelverbinding op de verbeelding aan te geven en aan deze strook eveneens de bestemming "Leiding - Hoogspanning" toe te kennen.</p> <p>Voor uw informatie is onderstaand een kaartje uit ons netbeheersysteem met de situering van onze hoogspanningsleidingen. Indien gewenst kunt u deze gegevens in DWG/SHP/GDB bestanden opvragen via het e-mailadres ruimtelijkeplannen@tennet.eu.</p>	
		
c.	<p>Zoals hierboven duidelijk zichtbaar, betreffen het twee aparte circuits met elk een bijbehorende belemmerde strook van totaal 7,50 meter (linkerkabelbed) en 7,00 meter (rechtkabelbed). Ik verzoek uw medewerking om dit aan te passen op de verbeelding.</p>	
d.	<p>Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse- /bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streven wij ernaar om een juiste planologische borging te krijgen. Als bijlage is een tekstvoorstel toegevoegd. Bij deze mijn verzoek om deze regels zo over te nemen in het plan.</p>	
e.	<p>In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan, structuurplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. TenneT is behartigt met het beheer van de hoogspannings-verbindingen vanaf 110.000 Volt in opdracht van het Ministerie. Wij verzoeken u om vanaf nu binnen uw gemeente TenneT TSO B.V. op te</p>	

	Tennet	Beantwoording college
	<p>nemen in de procedure van vooroverleg ex artikel 3.1.1. lid 1 Bro, zodat wij vroegtijdig bij eventueel ingrijpende plannen worden betrokken en tijdig een reactie kunnen indienen. Eveneens kunnen we dan tijdig beoordelen of de plannen (technisch) uitvoerbaar zijn, zonder dat de leveringszekerheid en veiligheid van een hoogspanningsverbinding in het geding komt of dat er eventueel een reconstructie noodzakelijk zou zijn.</p> <p>Vanwege een te late betrokkenheid van TenneT kan de planning/uitvoering van de initiatiefnemer in het geding komen. Alle plannen kunnen gestuurd worden aan ruimtelijkeplannen@tennet.eu en ik verzoek om dit e-mailadres binnen uw gemeente op te nemen</p>	
Voorstel:		

Reclamant 15. (Evides)

	Evides	Beantwoording college
b.	<p>Allereerst valt het ons op dat onze noordelijke transportleiding (gedeeltelijk) is opgenomen in het plan binnen de dubbelbestemming leidingstrook. Echter in het zuidelijke deel van het plan is ook een transportleiding van ons gelegen langs de Karel Lotsyweg en deze is niet opgenomen (zie afbeelding). Gezien de vitale (transport)functie van deze leiding is dit wat ons betreft ook een planologisch relevante leiding en wij willen u dan ook dringend verzoeken deze met een dubbelbestemming - leiding water op te nemen met bijbehorende bestemmingsregels. Wij hebben de huidige leidinggegevens reeds per e-mail gedeeld.</p>	
c.	<p>Buitenom het opnemen van de leiding in het bestemmingsplan, willen wij überhaupt graag de aandacht vragen voor ligging van deze zuidelijke transportleiding. Zoals nu voorzien in het plan, is er bebouwing voorzien in de buurt van de waterleiding en het is de vraag of dit niet conflicteert. Het is daarom van het grootste belang om vroegtijdig afstemming te hebben over de nadere invulling van het plan waarbij een ieders belang wordt meegenomen.</p>	
d.	<p>Ten slotte willen wij bij deze vroegtijdig kenbaar maken dat wij voornemens zijn een koppeling te maken tussen de twee genoemde transportleidingen langs de Overkampweg. Dit</p>	

	Evides	Beantwoording college
	voornemen hebben wij reeds met de gemeente gedeeld via onze gebiedsbeheerder, maar dit willen wij hierbij nogmaals graag onder de aandacht brengen. Wij willen hierbij tevens verzoeken hiervoor ook een dubbelbestemming - leiding- water op te nemen.	
Voorstel:		