

Onderwerp: Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '5e herziening Schil, locatie Oranjepark', en Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning voor het bouwen van 29 woningen met parkeerplaatsen en aanleggen van een in- en uitrit aan Dubbeldamseweg Noord 46, 48, 50 en 52 en (toekomstige) Bekkershof 1 t/m 25 in Dordrecht

Aan: Raadscommissie Fysieke Leefomgeving gemeente Dordrecht
Van: J.E. Huizinga en VVE-Oranjepark
Datum: 29 november 2021

Zienswijze 1:

Punt 2 – lichthinder:

Het verkeer rijdt op de Dubbeldamseweg in 2 richtingen. In het antwoord (zie ook tekening) wordt gesuggereerd dat het verkeer maar van 1 kant (noordelijk) komt, en dit is niet juist. Er is dus wel degelijk lichthinder van verkeer uit zuidelijke richting. Het bezwaar is wel juist en het verzoek aan de raad om het plan hierop te laten aanpassen,

Punt 4 – veiligheidsgevoel:

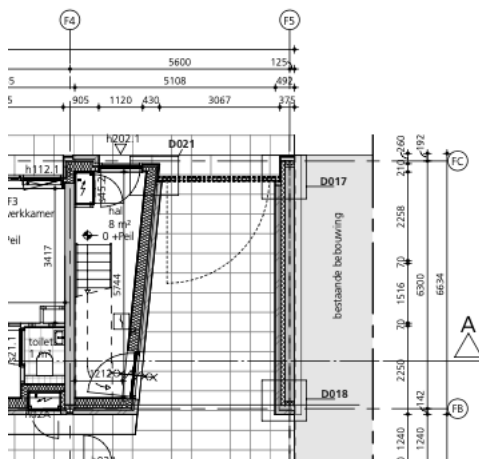
In het antwoord staat duidelijk aangegeven dat de poort (automatische speedgate) de gehele dag gesloten is en alleen door passerende bewoners geopend kan worden. Daaruit blijkt dat de poort dus niet door derden gebruikt kan worden. Dit is in tegenstelling tot eerdere berichtgeving en wij definiëren dit als een verbetering in het plan.

Er wordt echter geen direct antwoord gegeven op de vraag wie de eigenaar is van de poort. Het verzoek derhalve aan de raadscommissie in uw besluit op te nemen dat de verantwoording van deze poort zal vallen onder een (aparte) VVE en dat deze VVE dan verantwoordelijk wordt voor het goed functioneren van de poort (onderhoud en altijd gesloten).

Punt 7 – parkeren:

Nav het antwoord:

Op welke wijze gaat het langzaam verkeer gebruik maken van deze uitgang? Er is immers geen aparte doorgang gemaakt voor langzaam verkeer en moet zij gebruik maken van de “speedgate”. De speedgate is smaller dan 3 meter (netto breedte – zie screenshot onder) en dat is te smal om hier tegelijk doorheen te gaan. Het verzoek aan de raad om dit te beoordelen.



Zienswijze 2:

Punt 1: woon- en leefklimaat:

Ondergetekende is het niet eens met de bewering dat de dakopbouw van de nieuwbouw maar een zeer geringe beperking geeft van het uitzicht. Het gehele uitzicht naar het zuiden (gericht op het centrum van de Dordrecht) wordt hiermee verhinderd.

Een oplossing hiervoor is al eens voorgesteld en wel door de verdiepingshoogte van de 1^e verdiepingvloer te wijzigen naar 3,0 meter + Peil (ipv 3,5 meter + peil. De ontwikkelaar gaf aan dat dit ten koste zou gaan van de functie van de ruimte op de begane grond, echter gezien de grootte van de geplande ruimtes, ca. 4,3 x 3,8 m² (normale woonkamer), lijkt ons hier een grotere hoogte overbodig.

Een andere oplossing zou kunnen zijn om de dakopbouw van de nieuwbouw grenzend aan het dakterras te laten vervallen, waardoor de zichtlijnen zullen wijzigen en meer uitzicht mogelijk zal worden.

Punt 3: geluidsoverlast vanaf het binnenterrein:

Het antwoord kunnen wij niet begrijpen omdat het geluidsonderzoek, Blonk Advies – blz. 2 - 1^e alinea, aangeeft dat er geen wettelijke geluidseisen worden gesteld naar de omgeving. Hier worden dus aannames gedaan. Het toekomstige parkeerterrein wordt omringd met harde materialen en zal het geluid zoals o.a. het praten en dichtslaan portieren versterken.

Het verzoek hierbij aan de raad om een bepaling op te nemen dat er een akoestische afwerking wordt toegepast op de wanden rond het parkeerterrein en dat er in de nieuwe situatie een geluidsonderzoek zal plaatsvinden ter bepaling van de uiteindelijke geluidsoverlast met als doel eventuele aanvullende maatregelen ter beperking hiervan.

Blonk Advies: "In het Bouwbesluit of de Wet geluidhinder worden geen geluidseisen gesteld naar de omgeving (geluidgevoelige bestemmingen) aan het stallen van auto's op eigen terrein. De woningen in de omgeving zijn geluidgevoelige bestemmingen".

Punt 4: planschade:

De gemeente en/of ontwikkelaar hebben niet aangetoond met een onafhankelijk taxatierapport dat de waarde van de woning(en) gelijk blijven, het handelen binnen de wetgeving lijkt ons geen geldige reden hieromtrent.

Als de raad het plan goedkeurt zoals ingediend, dan is ondergetekende wel degelijk van mening dat dit vermindering van waarde van haar woning(en) betekent en dat zij daarmee recht heeft op vergoeding van planschade.

De raad wordt verzocht dit als bepaling op te nemen in haar besluit.

Zienswijze 3:

Punt 1: trillingen fundering:

Ondergetekende merkt op dat een trillingsvrij heisysteem zal worden toegepast.

Punt 2: dakrandhoogte nieuwbouw

Zie reactie in Zienswijze 2/punt 1.

Punt 3: geluidsoverlast:

Zie reactie in Zienswijze 2/punt 3,

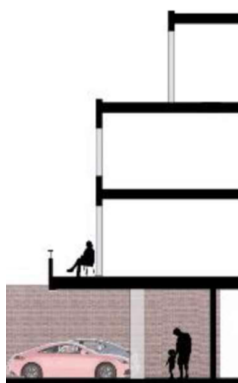
Punt 4: aansluiting met de nieuwbouw:

In de 4^e alinea wordt Oranjepark 93 aangegeven, dit moet Oranjepark 91 zijn.

Ondergetekende heeft nota genomen van het antwoord en verzoekt de raad te bepalen dat ondergetekende de bouwkundige en bouwfysische uitwerking (tekeningen en details) ter goedkeuring (dus voor realisatie) zal ontvangen.

Punt 5: Privacy:

Ondergetekende merkt op dat het hier alleen zicht op slaapkamers betreft. Voorts wordt aangegeven dat er een privacy scherm wordt geplaatst op de kopse kant, grenzend aan ons complex. De raad wordt verzocht te bepalen hier geen standaard privacy scherm te plaatsen maar de gevel hier in metselwerk door te zetten zodat er een robuuste oplossing wordt gerealiseerd. Daarnaast zien wij onderstaand plaatje, deze is in strijd met het gestelde antwoord dat de galerij alleen voor logistieke doeleinden (verkeersbewegingen) gebruikt zal worden.



Punt 6: Speedgate:

Zie reactie op Zienswijze 1/punt 7:

Daarnaast wil ondergetekende aangeven dat hier niet de hoogte maar de netto doorrijdbreedte wordt bedoeld, deze is niet geschikt om auto's en langzaam verkeer tegelijk door te laten.

Punt 7: uitrit:

Het antwoord is in die zin duidelijk dat de aanpassing van de Dubbeldamseweg nog wel jaren op zich zou kunnen laten wachten, mogelijk dus langer dan de realisatie van de nieuwbouw. Het verzoek aan de raad met deze situatie niet akkoord te gaan en hierover een bepaling op te nemen.

Punt 8: Ventilatie- en verwarmingsinstallatie:

Het antwoord is niet volledig. Het is duidelijk dat "afzuigbox" van de woning op de 2^e verdieping zal worden geplaatst en zal afblazen via het bovenliggend dak (niveau van dakterras op de 3^e verdieping), maar hoe zit het dan met de verwarming en waartoe dient dan de techniekruimte in de dakopbouw (3^e verdieping). Als in de techniekruimte op de 3^e verdieping de verwarming wordt geplaatst dan is er alsnog een uitlaat op het niveau van ons dakterras en daar kan ondergetekende niet mee akkoord gaan. De raad wordt verzocht aan te geven dat de techniekruimte op de 3^e verdieping niet voor een verwarmingsinstallatie, zijnde een cv-ketel, warmtepomp, oid., gebruikt mag worden.

Punt 9: Planschade:

De gemeente en/of ontwikkelaar hebben niet aangetoond met een onafhankelijk taxatierapport dat de waarde van de woning(en) gelijk blijven, het handelen binnen de wetgeving lijkt ons geen geldige reden hieromtrent.

Als de raad het plan goedkeurt zoals ingediend, dan is ondergetekende wel degelijk van mening dat dit vermindering van waarde van haar woning betekent en dat zij daarmee recht heeft op vergoeding van planschade.

De raad wordt verzocht dit als bepaling op te nemen in haar besluit.

Wij vertrouwen er op onze standpunten duidelijke te hebben verwoord en verzoeken de Raad het plan op bovengenoemde punten aan te laten passen dan wel als voorwaarden te stellen.

Namens:

J.E. Huizinga
Oranjepark 91

VVE-Oranjepark
Oranjepark 67-93