

Bijlage

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan '5e herziening Schil, locatie Oranjepark' en ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen.

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

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan '5e herziening Schil, locatie Oranjepark' en bouwplan(nen) en andere besluiten die gecoördineerd ter inzage hebben gelegen.

In deze bijlage wordt een beoordeling gegeven van de ingekomen zienswijzen over zowel het ontwerp van het bestemmingsplan als ontwerp omgevingsvergunning met kenmerk z-20-384438.

Het ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunningen hebben van 5 augustus tot en met 16 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

De drie zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 8 september binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 1.

Allereerst wordt de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. Publicatie ontbreekt over de terinzagelegging ontbreekt op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ontwerp-omgevingsvergunning is niet digitaal te raadplegen. Daarmee maakt de gemeente het een zoekplaatje voor belanghebbenden, wat niet passend is in de relatie tussen gemeentebestuur en belanghebbenden.

Antwoord.

Antwoord.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeentenieuws en in het Gemeenteblad van de Staatscourant. Daarnaast is de bekendmaking ook nog te vinden op www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen. De stukken voor de ontwerp-omgevingsvergunning zijn digitaal raadpleegbaar door deze op te vragen.

2. **Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken**

De onderdoorgang voor auto's naar het complex wordt pal naast de woning van de indieners zienswijzen gepland. De lichten van vertrekkende en arriverende auto's zullen in de woning van bewoner schijnen en voor lichthinder zorgen.

Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Er zijn geen voorwaarden in de vergunning opgenomen die garanderen dat er zo min mogelijk lichthinder is.

Antwoord

Inrijdende auto's vanaf de Dubbeldamseweg-Noord slaan enkel via linksaf naar de nieuwe poort en de onderdoorgang, waardoor de koplampen langs de begane grond / voorgevel van de vier nieuwbouw woningen schijnen. De koplampen schijnen bij het indraaien niet direct in de woonkamer van de bestaande woningen aan de Dubbeldamseweg-Noord, omdat die voor de nieuwe poort is gesitueerd.

Dit geldt ook bij het uitrijden van de auto's uit de poort. De auto's zullen met de koplampen niet direct de naastgelegen bestaande woningen in (kunnen) schijnen.



De positie van de poort is bewust geplaatst onder de meest linker nieuwbouwwoning aan de Dubbeldamseweg-Noord, omdat daardoor de afstand tussen de poort en het achterliggende openbare groene woonhof minimaal is. De positie van de poort op deze plek zorgt er tevens voor dat er vanuit de onderdoorgang er een directe zichtlijn ontstaat op het openbare groene woonhof, wat een belevingskwaliteit is en sociale veiligheid bevordert. Tevens is daardoor de mogelijkheid ontstaan om een zo compact mogelijk parkeerterrein te realiseren.

3. Het plan en met name de doorgang tast het woongenot van cliënten aan

Het gebouw naast de indieneren verdwijnt vanwege de onderdoorgang. Zij vrezen dat het binnenklimaat van hun woning onaangener zal worden en dat het zal leiden tot hogere stookkosten.

Antwoord

De kopgevel van de onderdoorgang grenzend aan de bestaande woning wordt zowel bouwfysisch als akoestisch conform bouwbesluit. En geïsoleerd / ingepakt zodat het kwaliteitsniveau van het binnenklimaat gelijk blijft of zelfs wat kan verbeteren. De exacte bouwkundige details worden na de sloop van de bestaande opstallen uitgewerkt. Dit wordt overlegd tussen ontwikkelaar, aannemer en bewoner(s) alvorens er wordt aangevangen met de bouw.

4. Het veiligheidsgevoel wordt aangetast.

Het hof zou middels een speedgate afgesloten worden, maar deze staat niet in de tekening. Daarnaast is niet duidelijk van wie de grond van de doorgang is. Wie sluit de poort af? Vrees voor hangjongeren en zwervers e.d.

Antwoord

Er komt een automatische afsluitbare speedgate aan het begin van de poort/onderdoorgang. Deze gaat alleen open voor passerende bewoners en zal de rest van de dag gesloten zijn. Dit voorkomt dat ongewenste gasten overdag in de doorgang tussen de poort en het openbare woonhof verblijven.

5. **Clënten vrezen dat het plan voor geluidsoverlast zorgt**

Verkeer komt langs de zijgevel van het huis van de indieners zienswijze wat geluidsoverlast genereert. Graag voorwaarden in de vergunning opnemen die de geluidshinder beperkt.

Antwoord

De kopgevel van de onderdoorgang grenzend aan de bestaande woning wordt zowel bouwfysisch als akoestisch op een juiste manier geïsoleerd / ingepakt zodat het kwaliteitsniveau van het binnenklimaat gelijk blijft of zelfs wat kan verbeteren ten opzichte van het (huidige/voorgaande → ?) klimaat. Het geluidsniveau binnen zowel de bestaande woning als de nieuwe woning aangrenzend aan de onderdoorgang blijft binnen het wettelijk geluidsniveau.

6. **Het plan zorgt voor verkeersoverlast**

Er is op de locatie onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van het project wordt deze overlast nog groter. Er is geen rekening gehouden met bezoekers die met de auto zullen komen. Nader onderzoek naar de parkeerbehoefte is noodzakelijk.

Antwoord

In het beleid van de gemeente Dordrecht is vastgelegd dat nieuwbouwprojecten moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte en dat er geen parkeervergunningen verstrekt worden. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeernorm betreft zowel het parkeren van bewoners als bezoekers.

7. Waarom kan er niet geparkeerd worden op het **bestaande parkeerterrein** bij het Johan de Witt gymnasium (eventueel dit parkeerterrein uitbreiden). Daarmee kunnen de parkeerplaatsen binnen de hof vervallen.
Voor fietsers en wandelaars kan de doorgang gehandhaafd blijven. Dit is ook vele malen veiliger.

Antwoord

In het beleid van de gemeente Dordrecht is vastgelegd dat nieuwbouwprojecten in principe moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dit is om te zorgen dat een nieuwbouwproject niet zal leiden tot parkeerproblemen of een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving. Er is voor dit project bepaald dat voor de woningen de parkeervraag zo groot is dat deze op eigen terrein moet worden ingevuld. Er mogen wel 5 parkeerplaatsen op het parkeerterrein voor het gymnasium gebruikt worden door de brandweer. Auto's komen alleen in het gebied via de poort aan de Dubbeldamseweg Noord en dan rijden ze direct naar een afgesloten parkeerterrein. Het hof is verder autovrij. De verkeersveiligheid van de fietsers en voetgangers in het hof is niet in het geding. Op het kleine deel bij de poort waar auto's en langzaam verkeer de ruimte moeten delen is het aantal autobewegingen zeer laag.

8. **Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken**

In de onderdoorgang zullen uitlaatgassen blijven hangen die zorgen voor stankhinder en risico voor de gezondheid. Indieners zienswijzen vragen het plan aan te passen en regels op te nemen om stankoverlast te voorkomen.

Antwoord

Onaanvaardbare stankhinder in de onderdoorgang is niet aannemelijk gelet op het beperkt aantal woningen/appartementen (29) en de beperkte lengte van de onderdoorgang, dat feitelijk een open situatie is aan weerszijde en alleen de functie heeft om doorheen te rijden.

Verbod op stilstaan in de onderdoorgang zal als extra zekerheid opgenomen worden in het huishoudelijk reglement van de beheervereniging van het privé-terrein, waar de onderdoorgang onderdeel van uitmaakt.

9. De uitvoering van dit bouwplan is in strijd met het burendrecht

- Binnen 2 meter van het raam van cliënten mag niet worden gebouwd.
In het dak van de woning van cliënten zitten al meer dan 20 jaar ramen. Na 20 jaar is door verjaring een recht van erfdiensbaarheid ontstaan. Artikel 5:50 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek verbiedt het bouwen van gebouwen of werken binnen 2 meter van deze ramen.
- Volgens het plan komt er een balkon binnen 2 meter van het perceel van cliënten.
Artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek verbiedt vensters of andere muuropeningen, zoals balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de grens.
- Aanvrager is er mee bekend dat er sprake is van privaatrechtelijke beperkingen en wilden via een vaststellingsovereenkomst tot een oplossing komen. Aanvrager heeft zich echter eenzijdig aan verdere onderhandelingen onttrokken, waarmee het probleem niet is opgelost.

Antwoord

De ontwikkelaar heeft met bewoner gesproken over het opstellen van een vaststellingsovereenkomst inclusief bepalingen en bijbehorende tekening. Naar mening van de ontwikkelaar is deze overeenkomst voor beide partijen akkoord bevonden. Feit is dat deze overeenkomst uiteindelijk niet ondertekend is. De ontwikkelaar heeft een ander beeld bij de oorzaak hiervan, maar is bereid deze vaststellingsovereenkomst inclusief tekening alsnog te ondertekenen met bewoner.

Nu er geen vaststellingsovereenkomst is afgesloten tussen ontwikkelaar en bewoner, zal de gemeente een voorwaardelijk verplichting in het bestemmingsplan opnemen zodat op het dakterras privacy-schermen worden aangebracht.

- Bij de aanvraag van de vergunning is een bouwtekening overgelegd die niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. De woning van indieners zienswijze is lager ingetekend dan de woning in werkelijkheid is, waardoor het probleem niet meer lijkt te bestaan. Dat is bij de beoordeling van de aanvraag blijkbaar niet opgevallen.

Antwoord

Vanuit de bewoner is eerder de opmerking gekomen dat de getekende hoogte van de kroonlijsten van de aanpalende bebouwing in werkelijkheid lager is dan op tekening aangegeven. Hierdoor wordt de kopgevel van het (nieuwbouw) plan zichtbaar.

Een aangepaste tekening met de gecorrigeerde hoogte van de woning overeenkomstig de werkelijkheid en een principe detail van de kopgevel is ingediend en behandeld in de (kleine) Welstands- en Monumentencommissie op maandag 23 augustus 2021. De commissie heeft geconcludeerd dat de oplossing logisch is en passend bij de omgeving en adviseert positief.

10. Planschade kan voorkomen worden als u het plan aanpast.

Antwoord

Ons college handelt binnen de geldende wetgeving: we bereiden een ontwerpbestemmingsplan voor en leggen dat ter visie met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een beslissing over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat hij planschade heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.

11. Welstandsadvies is ten onrechte gevolgd

Omdat de woning van de cliënten niet op de juiste schaal is ingetekend is het welstandsadvies gebaseerd op onjuistheden. Uit de rechtspraak blijkt dat een welstandscommissie alleen een signalerende en adviserende taak heeft. Het besluit om het advies over te nemen is onvoldoende gemotiveerd.

Antwoord

De aangepaste tekening met de gecorrigeerde hoogte van de woning overeenkomstig met de werkelijkheid en een principe detail van de kopgevel is behandeld in de (kleine) Welstands- en Monumentencommissie op maandag 23 augustus 2021. De commissie heeft geconcludeerd dat de oplossing logisch is en passend bij de omgeving en adviseert positief.

12. De gevolgen van sloop zijn niet duidelijk

De buitenmuur van het te slopen bouwwerk grenst deels aan de woning van cliënten, maar deels ook aan hun tuin waar het de zijmuur van vormt. Een binnenmuur wordt straks buitenmuur. De gevolgen daarvan zijn niet of niet voldoende in kaart gebracht.

Antwoord

De kopgevel van de onderdoorgang grenzend aan de bestaande woning wordt zowel bouwfysisch als akoestisch conform bouwbesluit geïsoleerd / ingepakt zodat het kwaliteitsniveau van het binnenklimaat gelijk blijft of zelfs wat kan verbeteren. Het geluidsniveau zal binnen zowel de bestaande woning als de nieuwe woning aangrenzend aan de onderdoorgang binnen de wettelijke geluidsniveau blijven.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 1 ongegrond te verklaren

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 3 september 2021 is op 6 september 2021 binnengekomen en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2.

Allereerst wordt de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. De voorgenomen herontwikkeling gaat ten koste van het woon- en leefklimaat.

Indiener zienswijze is het niet eens met de hoogte van voornoemde nieuw te bouwen woningen aan de Dubbeldamseweg Noord, omdat deze een dakopbouw krijgen welke ca. 52,3 cm, exclusief zonnepanelen, boven de balustrade van het hekwerk van hun dakterras en daarmee op ruim 1,5 meter boven de vloer van hun dakterras uitkomt. Hierdoor wordt het uitzicht als ook de vrije beleving van hun dakterras en appartement, en daarmee hun woongenot, ernstig beperkt.

Antwoord

Er kan geen aanspraak gemaakt worden op blijvend vrij uitzicht. Het uitzichtverlies is zeer beperkt waardoor er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanaf het dakterras blijft op stahoogte vrij uitzicht bestaan over de nieuwe aangrenzende woning. Op zitniveau is er uitzicht in andere windrichtingen.

Uit eerdere uitspraken die de rechtbank heeft gedaan in soortgelijke zaken is af te leiden dat een bewoner geen blijvend recht heeft op vrij uitzicht. In een stedelijke omgeving is het acceptabel als woningen dicht(er) op elkaar gebouwd worden. Gezien de zeer geringe beperking van het uitzicht inclusief voorgaande onderbouwing vinden wij in alle redelijkheid dat er geen onacceptabel verlies is van uitzicht.

De dakopbouw is passend in de omgeving en niet excessief in relatie tot de bestaande woonbebouwing.

Voorgaande is reeds gecommuniceerd aan bewoner middels e-mail d.d. 25 januari 2021.

2. **De toetreding van daglicht vermindert, mede vanwege schaduwwerking**

Indiener zienswijze heeft bezwaar tegen de voorgenomen hoogte en zou graag zien dat deze hoogte zodanig wordt aangepast dat hun uitzicht en vrije beleving van hun dakterras en appartement behouden blijft.

Antwoord

De hoogte van de nieuwe zijmuur dakopbouw (ongeveer 50 cm hoger dan de bovenrand van de balustrade van het dakterras) veroorzaakt mogelijk een zeer geringe toename van schaduw op het dakterras. Op dit moment is er al sprake van minimale schaduwvorming op het dakterras.

Gezien de zeer geringe toename van schaduw is er volgens het college geen verlies van kwaliteit/belevingswaarde of verlies van zonlicht.

3. **Geluidsoverlast van de op het binnenterrein voorziene gezamenlijke "parkeerlocatie/garage"**

Extra geluidwerende voorzieningen zijn niet voorzien. Het appartementencomplex waarin zich op de vierde verdieping het penthouse bevindt, wordt door de komst van de voorziene gezamenlijke parkeerlocatie/garage als het ware dubbel belast, omdat de woning vanaf de andere zijde van het appartementencomplex al last heeft van geluid ten gevolge van het spoortracé. Hiermee is geen rekening gehouden en aanvullende (geluiddempende) maatregelen lijken noodzakelijk.

Antwoord

Eerder opgesteld onderzoeksrapport door [...] heeft uitgewezen dat het geluid van het parkeerterrein binnen de wettelijke en acceptabele waardes ligt. Van dubbele geluidbelasting/hinder is geen sprake omdat de geluidswaarden (van het spoortracé) op de wettelijke norm blijft en in de wet als geluidsluw worden beschouwd.

4. **Planschade**

Tenslotte wordt opgemerkt dat de nieuwe planologische ontwikkelingen naar verwachting tot vermindering van de waarde van hun onroerende zaken zullen leiden. Zij behouden zich dan ook alle rechten voor om na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan eventueel bij het college een aanvraag om tegemoetkoming in de schade (planschade) in te dienen.

Antwoord:

Ons college handelt binnen de geldende wetgeving: we bereiden een ontwerpbestemmingsplan voor en leggen dat ter visie met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een beslissing over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien de indiener van de zienswijze van mening is daar hij planschade heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 2 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. van 9 september, is 14 september 2021 binnengekomen en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 3.

Allereerst worden de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. Trillingen fundering

In het funderingsadvies wordt aangegeven dat het heiwerk kan worden uitgevoerd met een DPA-paal. Dit is echter een "trillingsarm" paalsysteem en gezien de afstand tussen de heipalen en het appartementencomplex, dan wel de woningen aan de Dubbeldamseweg Noord is er een groot risico op schade aan deze woningen en/of appartementencomplex. De indiener zienswijze doet hierbij een dringend verzoek om hier een trillingsvrij paalsysteem (Type Tubex) voor te schrijven en niet als een alternatief te accepteren op het DPA-systeem zoals geopperd in het funderingsadvies.

Antwoord

Bij het ontwerp van het palenplan is rekening gehouden met de nabijheid van de bestaande omliggende woningen en appartementen, waardoor specifiek gekozen is voor een geboord paalsysteem om hei-trillingen te voorkomen.

Zowel het paaltype DPA (Drilling Push Aside) als Tubex zijn beide geboorde paalsystemen welke geen heitrillingen veroorzaken richting belendingen. Beide paalsystemen, zowel DPA als Tubex worden in de markt aangewezen als een trillingsvrij paalsysteem en daardoor bijzonder goed geschikt voor binnenstedelijke funderingswerken waarbij trillingen richting belendingen dienen te worden voorkomen.

Er is vanuit de diverse leveranciers een verwarring in de term trillingsvrij en trillingsarm. Beide systemen worden geboord en leveren daarbij geen trillingen af aan de ondergrond. De één noemt dat trillingsarm, de andere trillingsvrij.

2. Dakrandhoogte nieuwbouwwoningen Dubbeldamseweg Noord

De geplande dakrandhoogte van nieuwbouwwoningen aan de Dubbeldamseweg Noord is veel hoger, ruim 1,5 meter, dan het dakterras van het (bovenste) appartement aan het Oranjepark 91. Dit zal het woongenot en de vrije beleving van de bewoners, als ook hun uitzicht in ernstige mate gaan beperken. Ook zal de daglichttoetreding hierdoor worden verminderd. De indiener zienswijze vraagt nu om het plan zodanig aan te passen dat de nieuwe dakrand (inclusief zonnepanelen) niet meer boven de balustrade van het dakterras uitkomt, met andere woorden dat de nieuwe dakrand ruim een halve meter lager uitkomt.

Antwoord:

Deze vraag is eerder gesteld en door de ontwikkelaar schriftelijk beantwoord middels e-mail aan bewoner.

Het standpunt is dat er geen aanspraak gemaakt kan worden op blijvend vrij uitzicht. Het uitzichtverlies is zeer beperkt waardoor geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanaf het dakterras blijft op stahoogte vrij uitzicht bestaan over de nieuwe aangrenzende woning. Op zitniveau is er uitzicht in andere windrichtingen.

Uit eerdere uitspraken die de rechtbank heeft gedaan in soortgelijke zaken is af te leiden dat een bewoner geen blijvend recht heeft op vrij uitzicht. In een stedelijke omgeving is het acceptabel als woningen dicht(er) op elkaar gebouwd worden. Gezien de zeer geringe beperking van het uitzicht inclusief voorgaande onderbouwing vinden wij in alle redelijkheid dat er geen noemenswaardig verlies is van uitzicht.

De hoogte van de nieuwe zijmuur dakopbouw (ongeveer 50 cm hoger dan de bovenrand van de balustrade van het dakterras) veroorzaakt mogelijk een zeer geringe toename van schaduw op het dakterras, maar dat is gezien de casus specifieke situatie zeer beperkt/minimaal nu van bovenaf en vanaf de oostkant en westkant daglicht/zonlicht schijnt op het dakterras (zoals ook waargenomen

door eigen observatie). Gezien de zeer geringe toename van schaduw vinden wij in alle redelijkheid dat er dus geen verlies is van kwaliteit/belevingswaarde/ verlies van zonlicht.

3. **Geluidsoverlast**

Er zal geluidsoverlast ontstaan vanaf het nieuwe binnenterrein waarop een gezamenlijke "parkeerlocatie/garage" staat voorzien als gevolg van het dichtslaan van autodeuren en praten. De parkeerlocatie is rondom afgesloten, betreft harde materialen en zal derhalve fungeren als een klankkast. Extra geluidwerende voorzieningen zijn in het plan niet voorzien. Het appartementencomplex is door het spoortracé en de tegenoverliggende rotonde al ernstig onderhevig aan een geluidsbelasting en wordt nu door de komst van de parkeerlocatie/garage van de nieuwbouw ook nog eens aan de achterzijde extra belast, aan 2 zijden dus. In het geluidsrapport wordt hierover niet gesproken.

Antwoord

Eerder opgesteld onderzoeksrapport door [...] heeft uitgewezen dat het geluid van het parkeerterrein binnen de wettelijke en acceptabele waardes ligt. Van dubbele geluidbelasting/hinder is geen sprake omdat de geluidswaarden (van het spoortracé) op de wettelijke norm blijft en in de wet als geluidsluw worden beschouwd.

4. **De aansluiting van de nieuwbouw Dubbeldamseweg Noord met de bestaande zijgevel van het appartementencomplex is onvoldoende dan wel niet uitgewerkt.**

- De zijgevel van de nieuwbouw welke grenst met het appartementencomplex zal korter zijn dan de vrijgekomen gevel van het appartementencomplex. De aanvraag, dan wel de tekeningen, geven geen uitsluitsel over de afwerking en is er dus geen afwerking voorzien. Hierdoor kunnen er bouwfysische problemen (vochtschade) ontstaan in de aangrenzende appartementen, Oranjepark nr's 67,75 en 83. De indiener zienswijze verzoekt het plan op een deugdelijke wijze aan te passen ter voorkoming van deze bouwfysische problemen;
- In de aanvraag (ontwerp) van de nieuwbouw ontbreekt een deugdelijke aansluiting op dakterrasniveau met het appartementencomplex. Hierdoor kunnen er bouwfysische problemen (vochtschade door lekkage) ontstaan aan de constructie van het appartementencomplex en in de ondergelegen appartementen, Oranjepark nr's 67, 75 en 83. De indiener zienswijze verzoekt het plan op een deugdelijke wijze aan te passen ter voorkoming van deze bouwfysische problemen;
- Op de rand van het dakterras van appartement nr. 93 van het appartementencomplex staat nu rondom een balustrade. De zijgevel van de nieuwbouw aan de Dubbeldamseweg Noord zal, zoals de tekeningen aangeven, direct naast deze balustrade worden gerealiseerd. De balustrade zal hierdoor haar functie verliezen als ook dat deze vanwege de geringe ruimte tussen de balustrade en de nieuwbouw, de balustrade over dit gedeelte maar moeilijk te onderhouden zal zijn. De indiener zienswijze verzoekt het plan hierop te laten aanpassen met als voorstel de balustrade ter plaatse van de nieuwbouwegevel te verwijderen met een juiste aansluiting op voor- en achterzijde van de nieuwbouw.

Antwoord

De aansluitingen worden in een latere fase bouwkundig en bouwfysisch nader uitgewerkt en voorafgaand aan de bouw uitgebreid toegelicht en besproken met de eigenaren van het appartementencomplex.

Wat betreft de bestaande balustrade op het dakterras van het penthouse is in het verleden overleg geweest tussen de ontwikkelaar en eigenaar van de balustrade/dakterras, waarbij is voorgesteld dat de ontwikkelaar de balustrade gaat verwijderen omdat het zijn functie verliest door de nieuwbouw dakopbouw.

5. Aan de achterzijde van de nieuwbouwwoningen aan de Dubbeldamseweg Noord komt op de eerste verdieping, op een hoogte van 3,5 mtr., een balkon over de gehele lengte van alle woningen. Dit balkon geeft direct inzicht op ons binnenterrein en in de tegenovergelegen appartementen. De indiener zienswijze is gesteld op haar privacy die zij nu heeft en is van mening dat het nieuwbouwplan hieraan afbreuk doet, en daarmee ook afbreuk aan het woongenot van de (betreffende) bewoners.

Antwoord

Gekeken naar de feitelijke situatie wordt het binnenterrein niet gebruikt voor verblijven, maar voor parkeren. Op de verdiepingen ter hoogte van het binnenterrein zitten hoofdzakelijk de galerijen, zijnde de verkeersruimtes naar de voordeuren van de appartementen toe. Inzicht in de slaap-/woonkamers is nihil. Op de kopse kant van het balkon wordt een privacy scherm geplaatst om privacy over en weer te waarborgen.

6. Speedgate ontbreekt in plan

De in/uitrit is 's avonds en 's nachts afgesloten ter voorkoming van ongewenste aanwezigheid. De poort zou in die periode dan alleen door de bewoners geopend kunnen worden. Hiervoor zou een zgn. "speedgate" worden geplaatst. Deze ontbreekt nu echter in het plan, er staat nu een handmatige draaipoort getekend en dat is niet volgens afspraak.

Terzijde wil de indiener zienswijze nog opmerken dat de netto doorgang van deze in/uitrit veel minder is dan 3,00 meter zoals op de tekening wordt gesuggereerd, waarschijnlijk ca. 2,60 meter, en daarmee veruit onvoldoende voor veilig gebruik. Ongelukken zijn voorspelbaar en liggen dan ook voor de hand.

Antwoord

Er komt een automatische afsluitbare speedgate aan het begin van de poort/onderdoorgang. Deze gaat alleen open voor passerende bewoners en zal de rest van de dag gesloten zijn.. Dit voorkomt dat ongewenste gasten overdag in de doorgang tussen de poort en het openbare woonhof verblijven.

De doorrijhoogte zal voldoende hoog zijn voor zowel normale personen auto's en grotere SUV's.

7. De uitrit aan de Dubbeldamseweg Noord is niet op plattegrond (nr. 440 – situatietekening) aangegeven

Indien de in/uitrit wel was getekend dan had kunnen worden geconcludeerd dat er hierdoor 2 parkeerplaatsen aan de Dubbeldamseweg Noord zullen verdwijnen. Gezien de parkeerdruk in dit gebied is dit een ongewenste situatie, waarbij opgemerkt dat de parkeerdruk door deze nieuwbouw alleen maar groter zal worden. Daarnaast zijn er ook geen veiligheidsmaatregelen voor deze in/uitrit in het plan opgenomen en zijn ongelukken tussen voetgangers, fietsers en auto's voorspelbaar. De indiener zienswijze kan dan ook terecht stellen dat het plan niet in het belang is van haar leden, maar ook niet in het belang van de bewoners aan de Dubbeldamseweg Noord (omgeving).

Antwoord

De inrit is nog niet ingetekend omdat de inrichting van de Dubbeldamseweg Noord wordt aangepast. De inzet van de herinrichting is dat de rijbaan wordt versmald, de nieuwe uitrit voor deze bouwontwikkeling goed wordt ingepast en daar waar mogelijk ruimte wordt gebruikt voor extra groen en parkeerplaatsen. Hier wordt een apart proces voor gestart. Het zal dan ook van reacties van betrokken bewoners afhangen hoe het er precies uit gaat zien. Na de herinrichting mag er in ieder geval niet meer dan één parkeerplaats minder zijn dan nu, maar als het kan en er draagvlak voor is, worden er meer parkeerplaatsen gemaakt ten opzichte van nu. Wanneer de herinrichting precies zal plaatsvinden kunnen we nu nog niet zeggen. Dat is ook afhankelijk van de planning van de nutsbedrijven die er ook werkzaamheden te verrichten hebben. We willen het graag zo organiseren dat de straat maar één keer open hoeft.

8. Ventilatie- en verwarmingsinstallatie dak

De nieuwbouwwoningen aan de Dubbeldamseweg Noord zullen worden voorzien van een ventilatie- en een verwarmingsinstallatie. Normaliter worden dan de afvoeren van deze systemen in of, bijvoorbeeld een warmtepomp, op het dakvlak aangebracht. Omdat het hoge dak van de nieuwbouw (dakopbouw), ongeacht de uiteindelijke hoogte, grenst aan het dakterras van het bovenste appartement (nr. 91), zal dit overlast gaan geven in de vorm van lawaai en stank. Dit acht de indiener zienswijze een ongewenste situatie en kan de WE niet mee akkoord gaan. De indiener zienswijze verzoekt om in het plan op te nemen dat deze dakdoorvoeren en of installaties op het (lagere) dak naast de dakopbouw (niveau ca. 10 mtr.) worden geplaatst.

Antwoord

De nieuwbouwwoningen aan de Dubbeldamseweg Noord krijgen alleen mechanische afzuiging (dus geen ventilatie met warmteterugwinning (WTW)). De afzuigbox wordt op de onderliggende 2e verdieping in een berging/techniekrimte geplaatst. Deze zal vanwege de beperkte geluidproductie, het aanvullende akoestische afblaaskanaal en de afstand tussen ventilator en dakkap, weinig tot geen geluidhinder geven op het dakterras van de woning zelf of de aangrenzende bestaande bebouwing. Tevens ontstaan er geen tot nauwelijks vervelende geuren. Het (installatie)ontwerp aanpassen of het aanpassen van de positie van de dakdoorvoeren is niet noodzakelijk.

Voorgaande is gecommuniceerd met bewoner per e-mail d.d. 27 mei 2021.

9. Planschade

Tenslotte merkt de indiener zienswijze nog op dat de nieuwbouw naar verwachting tot vermindering van de waarde van hun onroerende zaken zullen leiden. Zij behouden zich dan ook alle rechten voor om na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan eventueel bij het college een aanvraag om tegemoetkoming in de schade (planschade) in te dienen.

Ons college handelt binnen de geldende wetgeving: we bereiden een ontwerpbestemmingsplan voor en leggen dat ter visie met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een beslissing over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien de indiener van de zienswijze van mening is daar hij planschade heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 3 ongegrond te verklaren.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 tot en met 3 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijze 1 ongegrond te verklaren.
3. zienswijze 2 ongegrond te verklaren.
4. zienswijze 3 ongegrond te verklaren.