

Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan '15^e herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25'

Bijlage behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '15e herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25'.

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '15^e herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25'. In deze bijlage wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen.

Er zijn 9 zienswijzen ingediend, 8 binnen de gestelde termijn en 1 reclamant heeft (pro forma) 4 weken uitstel gevraagd en gekregen. Deze zienswijzen worden in de volgende paragrafen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie en een voorstel. Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd in de samenvatting zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld en worden integraal, geanonimiseerd toegevoegd.



1. Zienswijze 1

1.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 8 juli 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

1.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 5 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan niet voldoende op de hoogte te zijn gehouden door de ontwikkelaar en uit de krant de stand van zaken van de plannen heeft moeten vernemen.

Reactie:

Door de initiatiefnemer zijn meerdere participatiemomenten voor belanghebbenden georganiseerd.

Buurtinformatiebijeenkomst

Nadat in de eerste helft van 2022 het schetsontwerp voor de projectlocatie in concept gereed was, is er op 24 juni 2022 een buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd op de Prunuslaan 25. Deze werd goed bezocht door ca 70 omwonenden. De presentaties werden goed ontvangen.

Op 24 juni 2022 is ook de projectsite in de lucht gegaan (www.bloesem-hof.nl) en zijn er visitekaartjes uitgedeeld met deze www (en de mogelijkheid om zich daar als belangstellende aan te melden om zodoende via nieuwsbrieven op de hoogte te blijven). Ook is de uitnodiging gedaan om via het mailadres van de ontwikkelaar ideeën, zorgen, kritiek te delen zodat hier tijdens de uitwerking van de plannen waar mogelijk rekening mee gehouden kan worden.

Na de buurtbijeenkomst zijn er 5 e-mail reacties ontvangen, waarvan 2 slechts om te melden dat men de plannen erg mooi vond. De overige drie reacties waren kritisch. Met deze bewoners zijn keukentafelgesprekken gevoerd om enerzijds zorgen weg te nemen en anderzijds waar mogelijk nog aanpassingen te doen aan het ontwerp om eventuele bezwaren zoveel als mogelijk weg te nemen. Dat is tijdens de gesprekken goed gelukt. De sfeer was zonder uitzondering goed.

Nieuwsbrieven

Na de bijeenkomst van 24 juni 2022 en feitelijk gedurende de tweede helft 2022 en eerste helft 2023 hebben zich ca 200 personen als belangstellende via de Bloesemhof projectsite gemeld. Dat zijn niet alleen belangstellenden voor de appartementen maar ook omwonenden. De ontwikkelaar heeft het afgelopen jaar 3 nieuwsbrieven met updates verzonden. De omwonenden hebben gevraagd om de tekeningen via de projectsite beschikbaar te stellen. De ontwikkelaar heeft dat tot na positief welstandsadvies en definitieve instemming van de gemeente willen afwachten.

Volgende buurtconsulatie

In het najaar 2023 wordt er een 2^e buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd. Doel daarvan is enerzijds zoveel mogelijk enthousiasme en draagvlak te verkrijgen voor de plannen en anderzijds om opnieuw de omgeving uit te nodigen voor keukentafelgesprekken voordat we de omgevingsvergunning gaan indienen.

Onderwerp 2:

Reclamant geeft aan dat voor hun woning een bouwaanvraag is geweigerd wegens bezonning en privacy maar dat hun privacy aangetast wordt en er sprake zal zijn van overlast door de geplande ontwikkeling op de Prunuslaan 25.

Reactie:

Er is hier sprake van een functiewijziging. Vanuit het huidige gebouw en zijn functie is inderdaad minder sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen dan met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Er is door de ontwikkelaar en architect echter alles aan gedaan om deze overlast zo minimaal mogelijk te houden. Zo laat het bestemmingsplan slechts 2 verdiepingen toe boven op de reeds bestaande parkeerkelder en wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden door het strategisch plaatsen van ramen en balkons, zie onderwerp 1.

Overigens heeft een geweigerde bouwvergunning een eigen bezwaarprocedure.

Onderwerp 3:

Reclamant vraagt zich af waar de toekomstige bewoners gaan parkeren want de omliggende straten zijn al vol.

Reactie:

Er worden in de kelder van het nieuwe gebouw 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners gerealiseerd, op het eigen terrein komen 4 parkeerplaatsen voor bezoekers, conform de beleidsregels parkeren bij nieuwbouw.

Onderwerp 4:

Reclamant wil graag weten waar de vuilcontainer van het toekomstige appartementencomplex geplaatst wordt in verband met ongedierte.

Reactie:

De vuilcontainers voor het appartementencomplex zijn voorgesteld in de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'berging'. Zowel de berging als de containers zijn afgesloten.

Aanpassing 13-12-2023: in overleg met de ontwikkelaar is besloten om de aanduiding berging uit de verbeelding en de regels te schrappen. Dat betekent dat er binnen de bestemming Tuin geen berging meer kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar gaat onderzoeken of er toch inpandig mogelijkheden zijn om een containerruimte te maken.

Onderwerp 5:

Reclamant geeft aan dat er achter de tuinen van de Kromme Zandweg ondergronds een diesel/stookolietank van 40.000 liter heeft gelegen die ooit lek is gegaan. Reclamant vraagt zich af of hier ook bodemonsters zijn genomen.

Reactie:

In het bodemonderzoek, bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, wordt de verwijderde ondergrondse tank genoemd. De ligging van de tank was dus bekend tijdens het onderzoek. Er zijn ook op deze locatie bodemonsters genomen waarbij geen of nauwelijks afwijkende waarden zijn gevonden.

1.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 1 ongegrond te verklaren.

2. Zienswijze 2

2.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 29 juni 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 11 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het woningtype, zou liever betaalbare woningen voor jongeren zien.

Reactie:

In april 2021 is de Omgevingsvisie vastgesteld, Met de omgevingsvisie wil de gemeente de groeiopgaven, zoals vastgesteld in het coalitieakkoord verwezenlijken. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om met 10.000 woningen en 4.000 arbeidsplaatsen te groeien. Per gebied zijn het benodigde aantal nieuwe woningen en arbeidsplaatsen bepaald om zo met 10.000 woningen te groeien. Voor Dubbeldam zijn 250 nieuwe woningen beoogd. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep.

Ook in de regionale woonvisie "Goed wonen in Dordrecht" staat een paragraaf over de 'empty-nester'. Dit zijn alleenstaande en stellen, veelal in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar. Ongeveer 2/3 van deze groep woont in een eengezinswoning. Zij zijn relatief vaak op zoek naar een appartement, bij voorkeur in dezelfde woonomgeving als waarin ze al wonen. Met dit plan creëren we een geschikt woningaanbod voor empty-nesters die geneigd zijn door te stromen.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningbouw op een binnenstedelijke locatie te realiseren. Het draagt daarmee bij aan de groeiopgave die is bepaald in de omgevings- en woonvisie.

Onderwerp 2:

Reclamant geeft aan dat de bouwhoogte van 2 lagen niet past binnen het dorps karakter van de dorpskern van Dubbeldam, reclamant verzoekt om het plan terug te brengen naar 1 laag.

Reactie:

Samen met de initiatiefnemer is gezocht naar een plan dat aansluit bij de kleinschaligheid van de historische lintbebouwing en de privacy-situatie binnen het bouwblok. De nieuwbouw zal bestaan uit twee tegen over elkaar liggende blokken met appartementen waarvan de woningen zich zullen richten op een gemeenschappelijke tuin die wordt gerealiseerd tussen de blokken. De woninggrootte zal variëren van 72 tot 120 m². Het te slopen KPN gebouw is ten opzichte van het omliggend maaiveld 11,80 meter hoog, het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal 9 meter toe. De omliggende woningen hebben in het bestemmingsplan een maximale hoogtemaat van 10 meter.

De wijk Dubbeldam bestaat voornamelijk uit grondgebonden ééngezinswoningen met een kap, de aanwezige appartementencomplexen zijn vrijwel altijd met een plat dak waarbij de hoogte varieert van 12 tot 21 meter. Deze ontwikkeling is daarom geen uitzondering en is passend binnen het karakter van de specifieke plek en Dubbeldam als geheel.

Onderwerp 3:

Reclamant geeft aan dat het parkeren uitsluitend op eigen terrein zou moeten plaatsvinden.

Reactie:

Er worden in de kelder van het nieuwe gebouw 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners gerealiseerd, op het eigen terrein komen 4 parkeerplaatsen voor bezoekers, conform de beleidsregels parkeren bij nieuwbouw.

Onderwerp 4:

Reclamant heeft bedenkingen over het bodemonderzoek. Het vermoeden bestaat dat er olie en diesel in de grond zit, reclamant ziet hier sporen van bij regenval.

Reactie:

In het bodemonderzoek, bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, wordt de verwijderde ondergrondse tank genoemd. De ligging van de tank was dus bekend tijdens het onderzoek. Er zijn ook op deze locatie bodemonsters genomen waarbij geen of nauwelijks afwijkende waarden zijn gevonden. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Onderwerp 5:

Reclamant geeft aan een hoogte van 9 meter onacceptabel te vinden in verband met privacy.

Reactie:

Zie de reactie bij onderwerp 2 en aanvullend:

Er is hier sprake van een functiewijziging. Vanuit het huidige gebouw en zijn functie is inderdaad minder sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen dan met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Er is door de ontwikkelaar en architect echter alles aan gedaan om deze overlast zo minimaal mogelijk te houden. Zo laat het bestemmingsplan slechts 2 verdiepingen toe boven op de reeds bestaande parkeerkelder en wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden door het strategisch plaatsen van ramen en balkons.

Onderwerp 6:

Reclamant geeft aan dat door het dichterbij de erfgrans plaatsen van de nieuwbouw zijn privacy in het geding komt.

Reactie:

Er is hier sprake van een functiewijziging. Vanuit het huidige gebouw en zijn functie is inderdaad minder sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen dan met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Er is door de ontwikkelaar en architect echter alles aan gedaan om deze overlast zo minimaal mogelijk te houden. Zo laat het bestemmingsplan slechts 2 verdiepingen toe boven op de reeds bestaande parkeerkelder en wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden door het strategisch plaatsen van ramen en balkons, zie onderwerp 1.

Onderwerp 7:

Reclamant geeft aan dat het parkeeronderzoek niet klopt. Ook is de nieuwe achteruitgang via het Damplein niet wenselijk want dit leidt tot extra geparkeerde auto's in de Kromme Zandweg.

Reactie:

Het verkeersonderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de beleidsregels parkeren bij nieuwbouw.

De achteruitgang richting Damplein is een bestaande brandgang, deze is geen onderdeel van de planontwikkeling. Het project wordt gerealiseerd op eigen terrein, dat in principe alleen toegankelijk is voor de bewoners en bezoekers.

Het plan voorziet op eigen terrein in het parkeren voor de toekomstige bewoners en bezoekers conform de parkeernormering.

Onderwerp 8:

Reclamant geeft aan dat er meer verharding op het terrein wordt toegevoegd, hetgeen tot wateroverlast zal gaan leiden. Ook is er in een eerder stadium al groen verwijderd wat voor ons het zicht op het KPN gebouw wegnam.

Reactie:

Het bestaande terrein bestaat nu ook voor een groot deel uit verharding, uitgangspunt is om het bestaande groen/bomen zoveel als mogelijk te handhaven. In de binnentuin wordt groen toegevoegd. Het hele gebouw krijgt een natuurlijke (niet stenen) uitstraling.

In bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de te verwachten overlast van het water. In totaal wordt er 258 m² meer verharding toegepast dan in de bestaande situatie. Het waterschap Hollandse Delta eist pas een compensatie vanaf 500 m² toegevoegde verharding. Het beleid van de gemeente Dordrecht is dat er een gescheiden riolering aangelegd dient te worden.

Binnen het plan is men voornemens om naast plantenbakken ook delen van het dak uit te voeren als groen dak. Overeenkomstig de door Econsultacy uitgevoerde Watertoets (bijlage 10 van de toelichting) dient als uitgangspunt te worden gehanteerd dat infiltratie- en waterbergingsvoorzieningen in het plan worden gedimensioneerd conform 44 mm gerekend over het aantal m² dakoppervlak. Er worden in het rapport een aantal voorbeelden genoemd waarop dit kan worden gerealiseerd.

Onderwerp 9:

Reclamant wil graag een andere locatie voor de vuilcontainer in verband met stank en ongedierte, liefst ondergronds.

Reactie:

De vuilcontainers voor het appartementencomplex zijn voorgesteld in de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'berging'. Dit is een logische locatie naast de reeds aanwezige nutsvoorziening en vormt hiermee straks een architectonische eenheid. De containers komen in een afgesloten ruimte, dusdanig ingericht dat er zo min mogelijk overlast voor de omwonenden zal zijn. Ook hier is het zo dat de reeds aanwezige bergingen/schuren van de bestaande woningen een buffer vormen.

Aanpassing 13-12-2023: in overleg met de ontwikkelaar is besloten om de aanduiding berging uit de verbeelding en de regels te schrappen. Dat betekent dat er binnen de bestemming Tuin geen berging meer kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar gaat onderzoeken of er toch inpandig mogelijkheden zijn om een containerruimte te maken.

Onderwerp 10:

Reclamant heeft bedenkingen over de projectberekeningen stikstof.

Reactie:

Het onderzoek stikstof depositie is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau en wordt gecontroleerd door de omgevingsdienst bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Onderwerp 11:

Reclamant wil graag dat er afspraken worden gemaakt over overlast en schade tijdens en na bouw.

Reactie:

Afspraken over overlast en schade tijdens en na de bouw kunnen met de ontwikkelaar gemaakt worden. Schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw wordt gedekt door de CAR-verzekering van de bouwer. Er kan een inventarisatie gemaakt worden van de huidige staat van de bestaande woningen (nulmeting). De bouwer is verantwoordelijk voor ontstane schade als gevolg van de nieuwbouw.

Het bestemmingsplan gaat hier niet op in.

2.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 2 ongegrond te verklaren.

3. Zienswijze 3

3.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 29 juni 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

3.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 13 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan dat voor de woningen aan de Kromme Zandweg beroepsuitoefening aan huis niet is toegestaan (8.2 van de regels)

Reactie:

De vraag is niet helemaal duidelijk; de regeling voor beroepsuitoefening aan huis is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Dubbeldam (Artikel 26.3 lid 1 bestemmingsplan Dubbeldam). Er gelden dus voor de Prunuslaan 25 dezelfde regels als voor de omliggende woningen.

Onderwerp 2:

Reclamant leest uit de verbeelding dat de bestemming Tuin geen oprit en parkeren toelaat.

Reactie:

Artikel 4.1 onder b van de regels geeft aan dat parkeren is toegestaan. Artikel 4.1 onder c laat een hellingbaan ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage toe.

Onderwerp 3:

Reclamant geeft aan dat er de vuilcontainer zoals nu aangegeven overlast zal veroorzaken en niet voldoet aan de regels van het Bouwbesluit (afdeling 4.10). bovendien stelt hij dat het vanuit veiligheidsoverwegingen niet verstandig is om de containerruimte naast de trafo te situeren.

Reactie:

Het bouwbesluit geeft het volgende aan (Artikel 4.59):

Een woonfunctie gelegen in een woongebouw, heeft een gemeenschappelijke opslagruimte voor het plaatsen van containers voor huishoudelijk afval. Dit geldt niet indien de woonfunctie beschikt over een rechtstreeks vanaf het aansluitende terrein bereikbare bergruimte en de afmetingen van de bergruimte, de loopafstand en het hoogteverschil tussen een toegang van de woonfunctie en een toegang van die bergruimte geen beletsel vormen voor het gescheiden kunnen opslaan van huishoudelijk afval.

De gemeenschappelijke containerruimte voldoet aan bovenstaande eisen.

Aanpassing 13-12-2023: in overleg met de ontwikkelaar is besloten om de aanduiding berging uit de verbeelding en de regels te schrappen. Dat betekent dat er binnen de bestemming Tuin geen berging meer kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar gaat onderzoeken of er toch inpandig mogelijkheden zijn om een containerruimte te maken.

Onderwerp 4:

Reclamant twijfelt over het uitgevoerde bodemonderzoek, geeft aan dat er een oude dieseltank heeft gelekt.

Reactie:

In het bodemonderzoek, bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, wordt de verwijderde ondergrondse tank genoemd. De ligging van de tank was dus bekend tijdens het onderzoek. Er zijn ook op deze locatie bodemonsters genomen waarbij geen of nauwelijks afwijkende waarden zijn gevonden.

Onderwerp 5:

Reclamant geeft aan dat er bij het geluidsonderzoek geen rekening is gehouden met het geluid dat de bewoners aan de achterzijde ervaren. Geeft ook aan dat het vrachtverkeer door de Kromme Zandweg rijdt en niet door de Rechte Zandweg, dit verschil is niet in het onderzoek meegenomen.

Reactie:

Het geluidsonderzoek (bijlage 4 bij de toelichting) onderzoekt de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de gevels van de nieuwbouw. Er wordt inderdaad geen onderzoek gedaan naar het geluid dat de nieuwbouw eventueel kan hebben op de bestaande woningen.

Bij het wijzigen van de bestemming van Bedrijf – Nutsvoorziening naar Wonen zal er een andere dynamiek gaan plaatsvinden, dit is inherent aan het wonen in stedelijk gebied.

Onderwerp 6:

Reclamant geeft aan dat er in het stikstof onderzoek geen rekening wordt gehouden met de al uitgevoerde stikstof uitstoot van de inpandige sloop van het gebouw.

Reactie:

Dat klopt, het onderzoek gaat uit van de huidige situatie. Hierin wordt wel een onderscheid gemaakt tussen de aanleg- en de gebruiksfase. De sloopwerkzaamheden die in het gebouw al hebben plaatsgevonden worden in deze berekening niet meegenomen omdat ze reeds hebben plaatsgevonden.

Onderwerp 7:

Reclamant gaat ervan uit dat de nieuwe ontwikkeling extra parkeeroverlast gaat geven.

Reactie:

Er worden in de kelder van het nieuwe gebouw 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners gerealiseerd, op het eigen terrein komen 4 parkeerplaatsen voor bezoekers, conform de beleidsregels parkeren bij nieuwbouw.

Onderwerp 8:

Reclamant maakt zich zorgen over schade aan de eigen woning bij het bouwen van het nieuwe complex.

Reactie:

Afspraken over overlast en schade tijdens en na de bouw kunnen met de ontwikkelaar gemaakt worden. Schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw wordt gedekt door de CAR-verzekering van de bouwer. Er kan een inventarisatie gemaakt worden van de huidige staat van de

bestaande woningen (nulmeting). De bouwer is verantwoordelijk voor ontstane schade als gevolg van de nieuwbouw.

Het bestemmingsplan gaat hier niet op in.

Onderwerp 9:

Reclamant geeft aan dat de vuilcontainer overlast zal gaan veroorzaken en er een risico inventarisatie plaats moet vinden voor het realiseren van een vuilcontainer naast de trafo

Reactie:

De vuilcontainers voor het appartementencomplex zijn voorgesteld in de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'berging'. Dit is een logische locatie naast de reeds aanwezige nutsvoorziening en vormt hiermee straks een architectonische eenheid. De containers komen in een afgesloten ruimte, dusdanig ingericht dat er zo min mogelijk overlast voor de omwonenden zal zijn. Ook hier is het zo dat de reeds aanwezige bergingen/schuren van de bestaande woningen een buffer vormen.

De containerruimte staat op ca 5 meter afstand van de traforuimte en wordt uitgevoerd conform de regels die daarvoor gelden. Het uiteindelijke bouwplan zal ook door de brandweer getoetst worden.

Aanpassing 13-12-2023: in overleg met de ontwikkelaar is besloten om de aanduiding berging uit de verbeelding en de regels te schrappen. Dat betekent dat er binnen de bestemming Tuin geen berging meer kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar gaat onderzoeken of er toch inpandig mogelijkheden zijn om een containerruimte te maken.

Onderwerp 10:

Reclamant geeft aan dat hij overlast mbt privacy gaat ervaren bij realisering van het nieuwe appartementencomplex doordat de opgang naar de nieuwe appartementen langs de achtertuinen gerealiseerd wordt.

Reactie:

De ontsluiting voor de auto van de nieuwbouw zal inderdaad plaatsvinden langs de achtertuinen van de bestaande woningen. Gezien de eis in de beleidsregels parkeren bij nieuwbouw om het parkeren op eigen terrein te realiseren kan dit ook niet anders. Er wordt met de inrichting van de toegangsweg rekening gehouden met de privacy van de bewoners.

De hoofdentree van het complex ligt op het maaiveld, inkijk in de achtertuinen is niet aannemelijk.

Overigens vormen de reeds aanwezige bergingen/schuren van de bestaande woningen een bijna aaneengesloten wand, waardoor de privacy niet of nauwelijks zal worden aangetast. Waar geen gesloten wand door bergingen is ontstaan, staat het de perceeleigenaren vrij om een schutting of haag te plaatsen, zoals gebruikelijk is als men zijn privacy wil beschermen.

Onderwerp 11:

Reclamant geeft aan dat de hoogte een punt van aandacht is.

Reactie:

Samen met de initiatiefnemer is gezocht naar een plan dat aansluit bij de kleinschaligheid van de historische lintbebouwing en de privacy-situatie binnen het bouwblok. De nieuwbouw zal bestaan uit twee tegen over elkaar liggende blokken met appartementen waarvan de woningen zich zullen richten op een gemeenschappelijke tuin die wordt gerealiseerd tussen de blokken. De woninggrootte zal variëren van 72 tot 120 m². Het te slopen KPN gebouw is ten opzichte van het omliggend maaiveld 11,80 meter hoog, het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal 9 meter toe. De omliggende woningen hebben in het bestemmingsplan een maximale hoogtemaat van 10 meter.

De wijk Dubbeldam bestaat voornamelijk uit grondgebonden ééngezinswoningen met een kap, de aanwezige appartementencomplexen zijn vrijwel altijd met een plat dak waarbij de hoogte varieert van 12 tot 21 meter. Deze ontwikkeling is daarom geen uitzondering en is passend binnen het karakter van de specifieke plek en Dubbeldam als geheel.

Onderwerp 12:

Reclamant geeft aan straks overlast te gaan ervaren van de verlichting van het toekomstige gebouw en verzoekt een meting.

Reactie:

Bij het maken van een plan voor de algemene verlichting zal rekening worden gehouden met mogelijke hinder voor bewoners en omwonenden. Daarnaast wordt het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting verlangd. Vleermuisvriendelijke verlichting is amberkleurig (1700 – 2200K) met omlaag staande armaturen. Het verlichtingsplan is onderdeel van de omgevingsvergunning.

Onderwerp 13:

Reclamant vraagt zich af of er 5G voorzieningen op het toekomstige gebouw worden geplaatst

Reactie:

Hiervoor is geen aanvraag ingediend.

Vergunningsvrij is een antenne toegestaan van 5 meter hoog, gemeten vanaf het dakvlak. Een bestemmingsplan kan geen strengere regels opleggen dan hetgeen vergunningsvrij mogelijk is.

3.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 3 ongegrond te verklaren.

4. Zienswijze 4

4.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 6 juli 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

4.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 5 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan dat er door het wijzigen van de bestemming meer overlast verwacht wordt

Reactie:

De ontsluiting voor de auto van de nieuwbouw zal inderdaad plaatsvinden langs de achtertuinen van de bestaande woningen. Gezien de eis in de beleidsregels parkeren bij nieuwbouw om het parkeren op eigen terrein te realiseren kan dit ook niet anders. Er wordt met de inrichting van de toegangsweg rekening gehouden met de privacy van de bewoners.

De hoofdentree van het complex ligt op het maaiveld, inkijk in de achtertuinen is niet aannemelijk.

Overigens vormen de reeds aanwezige bergingen/schuren van de bestaande woningen een bijna aaneengesloten wand, waardoor de privacy niet of nauwelijks zal worden aangetast. Waar geen gesloten wand door bergingen is ontstaan, staat het de perceeleigenaren vrij om een schutting of haag te plaatsen, zoals gebruikelijk is als men zijn privacy wil beschermen.

Onderwerp 2:

Reclamant geeft aan dat de entree voor de parkeergarage recht op zijn schuur uitkomt, hetgeen geluidsoverlast zal veroorzaken.

Reactie:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met ruimte voor maatregelen die eventuele overlast kunnen beperken. Te denken valt aan een groene erfafscheiding of haag. Overigens vormen de reeds aanwezige bergingen/schuren van de bestaande woningen een bijna aaneengesloten wand, waardoor de geluidsoverlast beperkt wordt.

Onderwerp 3:

Reclamant is niet duidelijk hoe de gevels eruit gaan zien.

Reactie:

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om het bouwplan te vergunnen, maar is nog geen bouwaanvraag. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het uiteindelijke plan ingediend worden, hierin zullen ook de gevels gepresenteerd worden. Ook zal het de aanvraag omgevingsvergunning nog getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Onderwerp 4:

Reclamant verwacht inkijk van de woningen en daardoor minder privacy.

Reactie:

Er is hier sprake van een functiewijziging. Vanuit het huidige gebouw en zijn functie is inderdaad minder sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen dan met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Er is door de ontwikkelaar en architect echter alles aan gedaan om deze overlast zo minimaal mogelijk te houden. Zo laat het bestemmingsplan slechts 2 verdiepingen toe boven op de reeds bestaande parkeerkelder en wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden door het strategisch plaatsen van ramen en balkons.

Onderwerp 5:

Reclamant verwacht overlast van bouwverkeer langs zijn schuur.

Reactie:

Afspraken over overlast en schade tijdens en na de bouw kunnen met de ontwikkelaar gemaakt worden. Schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw wordt gedekt door de CAR-verzekering van de bouwer. Er kan een inventarisatie gemaakt worden van de huidige staat van de bestaande woningen (nulmeting). De bouwer is verantwoordelijk voor ontstane schade als gevolg van de nieuwbouw.

Het bestemmingsplan gaat hier niet op in.

4.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 4 ongegrond te verklaren.

5. Zienswijze 5

5.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 11 juli 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

5.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 3 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan de ingang van het gebouw recht achter de woning komt te liggen, hetgeen geluidsoverlast van verkeer zal gaan opleveren door het stoppen en optrekken van voertuigen.

Reactie:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met ruimte voor maatregelen die eventuele overlast kunnen beperken. Te denken valt aan een groene erfafscheiding of haag. Overigens vormen de reeds aanwezige bergingen/schuren van de bestaande woningen een bijna aaneengesloten wand, waardoor de geluidsoverlast beperkt wordt.

Onderwerp 2:

Reclamant geeft aan het bouwen overlast zal gaan opleveren.

Reactie:

Afspraken over overlast en schade tijdens en na de bouw kunnen met de ontwikkelaar gemaakt worden. Schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw wordt gedekt door de CAR-verzekering van de bouwer. Er kan een inventarisatie gemaakt worden van de huidige staat van de bestaande woningen (nulmeting). De bouwer is verantwoordelijk voor ontstane schade als gevolg van de nieuwbouw.

Het bestemmingsplan gaat hier niet op in.

Onderwerp 3:

Reclamant geeft aan te weinig geïnformeerd te zijn.

Reactie:

Door de initiatiefnemer zijn meerdere participatiemomenten voor belanghebbenden georganiseerd.

Buurtinformatiebijeenkomst

Nadat in de eerste helft van 2022 het schetsontwerp voor de projectlocatie in concept gereed was, is er op 24 juni 2022 een buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd op de Prunuslaan 25. Deze werd goed bezocht door ca 70 omwonenden. De presentaties werden goed ontvangen.

Op 24 juni 2022 is ook de projectsite in de lucht gegaan (www.bloesem-hof.nl) en zijn er visitekaartjes uitgedeeld met deze www (en de mogelijkheid om zich daar als belangstellende aan te melden om zodoende via nieuwsbrieven op de hoogte te blijven). Ook is de uitnodiging gedaan

om via het mailadres van de ontwikkelaar ideeën, zorgen, kritiek te delen zodat hier tijdens de uitwerking van de plannen waar mogelijk rekening mee gehouden kan worden.

Na de buurtbijeenkomst zijn er 5 e-mail reacties ontvangen, waarvan 2 slechts om te melden dat men de plannen erg mooi vond. De overige drie reacties waren kritisch. Met deze bewoners zijn keukentafelgesprekken gevoerd om enerzijds zorgen weg te nemen en anderzijds waar mogelijk nog aanpassingen te doen aan het ontwerp om eventuele bezwaren zoveel als mogelijk weg te nemen. Dat is tijdens de gesprekken goed gelukt. De sfeer was zonder uitzondering goed.

Nieuwsbrieven

Na de bijeenkomst van 24 juni 2022 en feitelijk gedurende de tweede helft 2022 en eerste helft 2023 hebben zich ca 200 personen als belangstellende via de Bloesemhof projectsite gemeld. Dat zijn niet alleen belangstellenden voor de appartementen maar ook omwonenden. De ontwikkelaar heeft het afgelopen jaar 3 nieuwsbrieven met updates verzonden. De omwonenden hebben gevraagd om de tekeningen via de projectsite beschikbaar te stellen. De ontwikkelaar heeft dat tot na positief welstandsadvies en definitieve instemming van de gemeente willen afwachten.

Volgende buurtconsulatie

In het najaar 2023 wordt er een 2^e buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd. Doel daarvan is enerzijds zoveel mogelijk enthousiasme en draagvlak te verkrijgen voor de plannen en anderzijds om opnieuw de omgeving uit te nodigen voor keukentafelgesprekken voordat we de omgevingsvergunning gaan indienen.

5.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 5 ongegrond te verklaren.

6. Zienswijze 6

6.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 8 juli 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is medeondertekend door één andere bewoner.

6.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze wordt het volgende aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant tekent bezwaar tegen de bouwhoogte van 9 meter, mede omdat het gebouw dicht bij de erfgrans komt, hetgeen leidt tot minder licht en privacy.

Reactie:

Er is hier sprake van een functiewijziging. Vanuit het huidige gebouw en zijn functie is inderdaad minder sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen dan met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Er is door de ontwikkelaar en architect echter alles aan gedaan om deze overlast zo minimaal mogelijk te houden. Zo laat het bestemmingsplan slechts 2 verdiepingen toe boven op de reeds bestaande parkeerkelder en wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden door het strategisch plaatsen van ramen en balkons.

6.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 6 ongegrond te verklaren.

7. Zienswijze 7

7.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 12 juli 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

7.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 2 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan dat alleen het realiseren van een parkeerkelder ten behoeve van de toekomstige bewoners niet voldoende is om de parkeeroverlast tegen te gaan. Er kan niet worden afgedwongen dat de nieuwe bewoners ook daadwerkelijk in de kelder onder de woningen gaan parkeren en niet in de Prunuslaan zelf. Ook worden er gevraagd waar de bezoekers kunnen parkeren.

Reactie:

Er worden in de kelder van het nieuwe gebouw 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners gerealiseerd, op het eigen terrein komen 4 parkeerplaatsen voor bezoekers, conform de beleidsregels parkeren bij nieuwbouw.

Onderwerp 2:

Reclamant geeft aan dat de huidige bocht in de Prunuslaan ten hoogte van de huisnummers 17 t/m 23 nu al onoverzichtelijk is. Met de ontsluiting van het nieuwe complex wordt deze drukker en daarmee gevaarlijker.

Reactie:

Het aantal verkeersbewegingen op de Prunuslaan zal met de realisatie van 16 extra appartementen niet merkbaar toenemen. De bocht staat bij de gemeente ook niet bekend als gevaarlijk of onoverzichtelijk.

7.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 7 ongegrond te verklaren.

8. Zienswijze 8

8.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 11 juli 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is medeondertekend door 2 andere bewoners.

8.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 3 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan niet voldoende op de hoogte te zijn gehouden door de ontwikkelaar over de voortgang en toegezegde zorgen. Ook is de site van de ontwikkelaar niet actueel want er is geen informatie te vinden.

Reactie:

Door de initiatiefnemer zijn meerdere participatiemomenten voor belanghebbenden georganiseerd.

Buurtinformatiebijeenkomst

Nadat in de eerste helft van 2022 het schetsontwerp voor de projectlocatie in concept gereed was, is er op 24 juni 2022 een buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd op de Prunuslaan 25. Deze werd goed bezocht door ca 70 omwonenden. De presentaties werden goed ontvangen.

Op 24 juni 2022 is ook de projectsite in de lucht gegaan (www.bloesem-hof.nl) en zijn er visitekaartjes uitgedeeld met deze www (en de mogelijkheid om zich daar als belangstellende aan te melden om zodoende via nieuwsbrieven op de hoogte te blijven). Ook is de uitnodiging gedaan om via het mailadres van de ontwikkelaar ideeën, zorgen, kritiek te delen zodat hier tijdens de uitwerking van de plannen waar mogelijk rekening mee gehouden kan worden.

Na de buurtbijeenkomst zijn er 5 e-mail reacties ontvangen, waarvan 2 slechts om te melden dat men de plannen erg mooi vond. De overige drie reacties waren kritisch. Met deze bewoners zijn keukentafelgesprekken gevoerd om enerzijds zorgen weg te nemen en anderzijds waar mogelijk nog aanpassingen te doen aan het ontwerp om eventuele bezwaren zoveel als mogelijk weg te nemen. Dat is tijdens de gesprekken goed gelukt. De sfeer was zonder uitzondering goed.

Nieuwsbrieven

Na de bijeenkomst van 24 juni 2022 en feitelijk gedurende de tweede helft 2022 en eerste helft 2023 hebben zich ca 200 personen als belangstellende via de Bloesemhof projectsite gemeld. Dat zijn niet alleen belangstellenden voor de appartementen maar ook omwonenden. De ontwikkelaar heeft het afgelopen jaar 3 nieuwsbrieven met updates verzonden. De omwonenden hebben gevraagd om de tekeningen via de projectsite beschikbaar te stellen. De ontwikkelaar heeft dat tot na positief welstandsadvies en definitieve instemming van de gemeente willen afwachten.

Volgende buurtconsultatie

In het najaar 2023 wordt er een 2^e buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd. Doel daarvan is enerzijds zoveel mogelijk enthousiasme en draagvlak te verkrijgen voor de plannen en anderzijds om opnieuw de omgeving uit te nodigen voor keukentafelgesprekken voordat we de omgevingsvergunning gaan indienen.

Onderwerp 2:

Reclamant geeft aan dat er ook aan de westzijde van het nieuwe gebouw zorg is over privacy, de aandacht gaat nu vooral uit naar de noord- en zuidzijde.

Reactie:

De afstand tot de woningen is aan de westzijde veruit het grootst en de privacy-gevoeligheid is daarmee veel minder aan de orde dan bij de andere gevels.

Onderwerp 3:

Reclamant geeft aan dat de nieuwbouw (en toekomstige parkeerplaatsen) ten koste gaan van de bestaande groenstrook. Reclamant is van mening dat het behoud van privacy en bestaand groen onvoldoende aandacht heeft gekregen en/of zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Het grootste deel van de noordelijke groenstrook blijft gehandhaafd, een klein deel (achter Prunuslaan 23) zal opnieuw ingericht worden. Het streven is om in ieder geval de bestaande boom te laten staan. En wordt nog onderzocht of de bezoekersparkeerplaatsen elders aangelegd kunnen worden.

Er is hier sprake van een functiewijziging. Vanuit het huidige gebouw en zijn functie is inderdaad minder sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen dan met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Er is door de ontwikkelaar en architect echter alles aan gedaan om deze overlast zo minimaal mogelijk te houden. Zo laat het bestemmingsplan slechts 2 verdiepingen toe boven op de reeds bestaande parkeerkelder en wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden door het strategisch plaatsen van ramen en balkons, zie onderwerp 1.

8.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 8 ongegrond te verklaren.

9. Zienswijze 9

9.1 Ontvankelijkheid

Door de indiener van deze zienswijze is 4 weken uitstel gevraagd pro forma verzoek op basis van Artikel 3:15 lid 1 Awb. Deze is toegekend, de uiterste termijn is gesteld op 10 augustus 2023. Deze reclamant heeft ook een WOO verzoek ingediend voor alle overleggen en mailwisselingen aangaande het ontwerp bestemmingsplan. Deze stukken heeft hij binnen de termijn, op 24 juli 2023, ontvangen.

De zienswijze is op 25 juli 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

9.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 14 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

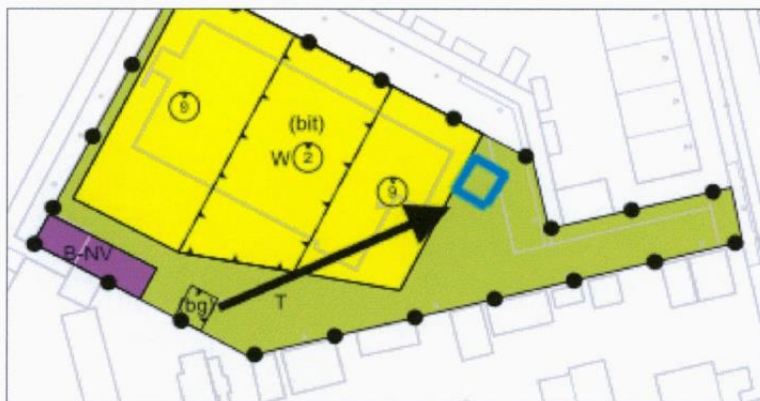
Reclamant geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan een nieuw bouwvlak wordt ingetekend met de bestemming Wonen en dat de maximale bouwhoogte op 9 meter wordt gesteld. Hij geeft aan dat artikel 6, sub b, van de planregels voorziet in de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning met maximaal 10% van de op de verbeelding aangegeven maatvoering af te wijken. Daarmee zou de maximaal vergunbare hoogte kunnen uitkomen op 9.9 meter.

Reactie:

Artikel 6, sub b van de planregels is een algemene afwijkingsregel, deze staat in alle bestemmingsplannen. Deze afwijkingsregel is niet rechtstreeks te vergunnen maar alleen na een akkoord van het college, hiervoor wordt advies ingewonnen bij de betreffende stedenbouwkundige. Deze zal moeten onderbouwen of er medewerking kan worden verleend.

Onderwerp 2:

Reclamant meent dat de plaatsing van de berging voor de afvalcontainers de nodige geur- en geluidhinder met zich mee zal brengen. Hij meent dat de voorgenomen planinvulling strijdigheid oplevert met artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek. Reclamant vraagt om de containers of inpandig te realiseren of elders op het terrein:



Hiermee wordt een eventuele hinder van de afvalcontainers afgewenteld op diegene die van de voorzieningen gebruik zullen maken

Reactie:

De vuilcontainers voor het appartementencomplex zijn voorgesteld in de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'berging'. Dit is een logische locatie naast de reeds aanwezige nutsvoorziening en vormt hiermee straks een architectonische eenheid. De containers komen in een afgesloten ruimte, dusdanig ingericht dat er zo min mogelijk overlast voor de omwonenden zal zijn. Ook hier is het zo dat de reeds aanwezige bergingen/schuren van de bestaande woningen een buffer vormen.

Het bouwbesluit geeft het volgende aan (Artikel 4.59):

Een woonfunctie gelegen in een woongebouw heeft een gemeenschappelijke opslagruimte voor het plaatsen van containers voor huishoudelijk afval. Dit geldt niet indien de woonfunctie beschikt over een rechtstreeks vanaf het aansluitende terrein bereikbare bergruimte en de afmetingen van de bergruimte, de loopafstand en het hoogteverschil tussen een toegang van de woonfunctie en een toegang van die bergruimte geen beletsel vormen voor het gescheiden kunnen opslaan van huishoudelijk afval.

De containerruimte realiseren in het gebouw is ongewenst vanwege het hoogteverschil, de kelderruimte ligt ca 2 meter onder maaiveld, het is derhalve ondoenlijk om de containers over de autohelling naar boven te krijgen.

De door de reclamant voorgestelde alternatieve locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. De containerruimte ligt nu in lijn met de reeds aanwezige trafo's. In de gevel ter plaatse van de voorgestelde locatie bevinden zich een aantal ramen. Bovendien is de afstand van de entree van het nieuwe gebouw tot de containerruimte vele malen groter.

Aanpassing 13-12-2023: in overleg met de ontwikkelaar is besloten om de aanduiding berging uit de verbeelding en de regels te schrappen. Dat betekent dat er binnen de bestemming Tuin geen berging meer kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar gaat onderzoeken of er toch inpandig mogelijkheden zijn om een containerruimte te maken.

Onderwerp 3:

Reclamant meent dat de thans voorgestane planologische invulling leidt tot een aantasting van diens woon- en leefklimaat. Gelet op de korte afstand tussen het bouwblok en de perceelsgrens (9.90 meter hoogte op een afstand van 10 meter) en het feit dat inkijk van bovenaf als extra indringend en ongewenst wordt ervaren, is deze verslechtering voor reclamant onevenredig nadelig te noemen.

Wat volgens reclamant ook een rol speelt is dat tegen de erfgrans met de woningen aan de Kromme Zandweg tot voorkort de nodige (hoge) bomen en struiken waren geplaatst, die het zicht op de thans nog aanwezige bebouwing volledig ontnam. De initiatiefnemer heeft vervolgens aangegeven dat zal worden onderzocht hoe de erfgrans met de woningen aan de Kromme Zandweg wederom een groene uitstraling kan krijgen. Reclamant vraagt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen waarin is opgenomen dat een strook van minimaal 2 meter vanaf de erfgrans wordt gebruikt voor het plaatsen van (mitigerend) groen, alsmede de verplichting tot de instandhouding daarvan.

Reactie:

Er is hier sprake van een functiewijziging. Vanuit het huidige gebouw en zijn functie is inderdaad minder sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen dan met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Er is door de ontwikkelaar en architect echter alles aan gedaan om deze overlast zo minimaal mogelijk te houden. Zo laat het bestemmingsplan slechts 2 verdiepingen toe boven op de reeds bestaande parkeerkelder en wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden door het strategisch plaatsen van ramen en balkons.

Reclamant gaat hier ten onrecht uit van een toegestane hoogte van 9.90 meter, het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal 9 meter toe. De 10%-afwijkingsbevoegdheid wordt alleen toegepast in uitzonderingsgevallen indien dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Gezien de reeds aanwezige bebouwing tegen de erfgrans in de achtertuin van reclamant is het nut van de aanleg van een strook van 2 meter groen vanaf de erfgrans niet duidelijk.

Belangrijker is dat er in de nieuwe situatie bomen geplaatst worden, hetgeen de intentie van de ontwikkelaar is (zie impressie). Het gaat echter te ver om de locatie daarvan in het bestemmingsplan te regelen, laat staan om een voorwaardelijke verplichting hiervoor op te nemen.



Huidige situatie



Impressie vanuit de Kromme Zandweg richting de nieuwbouw

Onderwerp 4:

Reclamant meent dat de voorgestane herontwikkeling niet in lijn is met de bestaande stedenbouwkundige structuur. Reclamant meent dat er meer draagvlak zou bestaan voor een

klassiek 'Knarrenhofje', bestaande uit levensloopbestendige woningen met een hoogte van 1 bouwlaag plus een schuine kap.

Reactie:

Samen met de initiatiefnemer is gezocht naar een plan dat aansluit bij de kleinschaligheid van de historische lintbebouwing en de privacy-situatie binnen het bouwblok. De nieuwbouw zal bestaan uit twee tegen over elkaar liggende blokken met appartementen waarvan de woningen zich zullen richten op een gemeenschappelijke tuin die wordt gerealiseerd tussen de blokken. De woninggrootte zal variëren van 72 tot 120 m². Het te slopen KPN gebouw is ten opzichte van het omliggend maaiveld 11,80 meter hoog, het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal 9 meter toe. De omliggende woningen hebben in het bestemmingsplan een maximale hoogtemaat van 10 meter.

De wijk Dubbeldam bestaat voornamelijk uit grondgebonden ééngezinswoningen met een kap, de aanwezige appartementencomplexen zijn vrijwel altijd met een plat dak waarbij de hoogte varieert van 12 tot 21 meter. Deze ontwikkeling is daarom geen uitzondering en is passend binnen het karakter van de specifieke plek en Dubbeldam als geheel.

In een bestemmingsplan wordt in het algemeen niet de woonvorm geregeld; het gaat er om dat Wonen via een bestemmingsplanherziening mogelijk wordt gemaakt.

Daarbij is de term Knarrenhof een verwijzing naar de woonvorm en niet naar de stedenbouwkundige verschijningsvorm;

Citaat: Knarrenhof is een nieuw concept, waarbij er een combinatie wordt gemaakt van de hofjes van vroeger en de gemakken van nu. Het is de bedoeling om veilig te wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen.

Knarrenhof is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.

Onderwerp 5:

Reclamant wenst voorts op te merken dat de reductie op de parkeernorm ten onrecht is toegepast. Reclamant refereert naar een middels het Woo verzoek ingediende mail, waaruit blijkt dat er binnen de gemeente ook de nodige vraagtekens zijn gezet bij het onderzoek.

Reactie:

De mail waar reclamant aan refereert van 3 november 2022 is niet de laatste mail over dit onderwerp. In de door ons toegezonden mail van 14 februari 2023 (bestand mail 2023-02-14_Redacted) van het WOO verzoek is te lezen dat de betreffende verkeerskundige akkoord is met zowel het parkeren van de auto als van de fiets.

Onderwerp 6:

Reclamant acht de motivering, waarmee wordt betoogd dat de herontwikkeling in lijn zou zijn met de Provinciale Omgevingsverordening, in strijd met het in artikel 3:46 Awb neergelegde motiveringsbeginsel.

Reactie:

Zie de reactie onder onderwerp 3, de gemeente is van mening dat de voorgestelde ontwikkeling past binnen de huidige stedenbouwkundige structuur en daarmee voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In april 2021 is de Omgevingsvisie vastgesteld, Met de omgevingsvisie wil de gemeente de groeiopgaven, zoals vastgesteld in het coalitieakkoord, verwezenlijken. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om met 10.000 woningen en 4.000 arbeidsplaatsen te groeien. Per gebied zijn het

benodigde aantal nieuwe woningen en arbeidsplaatsen bepaald om zo met 10.000 woningen te groeien. Voor Dubbeldam zijn 250 nieuwe woningen beoogd. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep.

Ook in de regionale woonvisie "Goed wonen in Dordrecht" staat een paragraaf over de 'empty-nester'. Dit zijn alleenstaande en stellen, veelal in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar. Ongeveer 2/3 van deze groep woont in een eengezinswoning. Zij zijn relatief vaak op zoek naar een appartement, bij voorkeur in dezelfde woonomgeving als waarin ze al wonen. Met dit plan creëren we een geschikt woningaanbod voor empty-nesters die geneigd zijn door te stromen.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningbouw op een binnenstedelijke locatie te realiseren. Het draagt daarmee bij aan de groeiopgave die is bepaald in de omgevings- en woonvisie en de Provinciale Omgevingsverordening.

Onderwerp 7:

Reclamant geeft aan dat het akoestisch onderzoek zich heeft beperkt tot het verkeerslawaai en geen rekening heeft gehouden met de gevolgen die de geluidsbelasting van de nieuwbouw heeft op de omliggende percelen.

Reactie:

Het geluidsonderzoek (bijlage 4 bij de toelichting) onderzoekt de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de gevels van de nieuwbouw. Er wordt inderdaad geen onderzoek gedaan naar het geluid dat de nieuwbouw eventueel kan hebben op de bestaande woningen.

Bij het wijzigen van de bestemming van Bedrijf – Nutsvoorziening naar Wonen zal er een andere dynamiek gaan plaatsvinden, dit is inherent aan het wonen in stedelijk gebied.

Onderwerp 8:

Reclamant meent dat de terinzagelegging in strijd is met artikel 3.11, eerste lid, Awb. De uitkomsten van het interdisciplinair vooroverleg zijn niet met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan wordt, voorafgaand aan het ter inzage leggen, opgestuurd naar de overlegpartners.

Onderwerp 9:

Reclamant merkt op dat er parkeervakken en een hellingbaan zijn toegestaan in de bestemming Tuin. Reclamant is bevreesd dat er een verregaande mate van verstening wordt toegelaten. Reclamant vindt het planologisch juist om hier de bestemming Verkeer op te leggen.

Reactie:

Uitgangspunt bij het bestemmen van een perceel is de kadastrale situatie. Een perceel welke geen gemeente-eigendom is zal de bestemming Wonen krijgen en daar waar geen hoofdbebouwing is toegestaan de bestemming Tuin. De bestemming Verkeer wordt gelegd op de openbare weg. In de bestemming Tuin is verharding toegestaan, ook in de vorm van parkeerplaatsen. Omdat de buitenruimte nog niet definitief is, is het in dit stadium niet wenselijk om de exacte locatie van de parkeerplaatsen en de hellingbaan in de verbeelding op te nemen.

Onderwerp 10:

Reclamant plaatst vraagtekens bij de dynamische verwijzing naar de beleidsregels parkeren in Artikel 7.3 van de regels van het bestemmingsplan. Hij stelt dat deze in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie:

De beleidsregel parkeren bij nieuwbouwprojecten is een beleidsregel vastgesteld door het college. Het bestemmingsplan (elk bestemmingsplan) heeft een verwijzing naar deze beleidsregel zodat bij een wijziging in het parkeerbeleid er geen bestemmingsplan-herziening nodig is. Ook als de landelijke methodiek voor het bepalen van de parkeerbehoefte wijzigt hoeft deze, door de verwijzing naar de beleidsregel, in het bestemmingsplan niet aangepast te worden.

Onderwerp 11:

Reclamant concludeert dat het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied nog onvolledig is. Hij adviseert om dit aanvullend onderzoek plaats te laten vinden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie:

De quickscan flora en fauna (bijlage 3 van de toelichting) geeft aan dat het slopen van de bebouwing en het verwijderen van een aantal aanwezige bomen geen negatieve gevolgen zullen hebben op de in de omgeving verblijvende vleermuizen mits er maatregelen genomen worden. Deze maatregelen betreffen het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting in de realisatie- en gebruiksfase. Er zal een ontheffing aangevraagd moeten worden conform de Wet Natuurbescherming middels een activiteitenplan. Een aanvullend vleermuisonderzoek is uitgezet, de resultaten hiervan worden in oktober verwacht.

Onderwerp 12:

Reclamant vraagt zich af of het college wel bevoegd is om af te mogen zien van het opstellen van een milieueffectenrapportage. Reclamant acht het wenselijk dat de gemeenteraad hierover een besluit vormt.

Reactie:

Of er een milieueffectrapportage opgesteld dient te worden hangt af van een aantal criteria:

- ligt het gebied in een beschermingszone van een Natura 2000-gebied*
- is het onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland,*
- leidt het project tot een betekenisvol effect op het gebied van landschap, water, externe veiligheid, bodem, geurhinder, verkeer, geluidhinder, en luchtkwaliteit.*

Uit de verschillende onderzoeken is gebleken dat er van bovenstaande criteria geen sprake is, zie de toelichting van het bestemmingsplan. In de Wet Milieubeheer (Wm, 7.17, eerste lid) is vastgelegd dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wm, wordt in hoofdstuk 7 van de Wm onder bevoegd gezag verstaan:

“Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of een besluit.”

Op grond van artikel 160, eerste lid, aanhef en onder b, van de Gemeentewet zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan voor te bereiden. Uit deze bepaling, gelezen in samenhang met artikel 7.1, vierde lid, van de Wm, volgt dan ook dat burgemeester en wethouders en de raad (afzonderlijk) bevoegd zijn om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen dat betrekking heeft op een bestemmingsplan.

Onderwerp 13:

Voorts wenst reclamant in te gaan op de economische uitvoerbaarheid van de herbestemming. Hij onderscheidt hierbij 3 gedeelten: de door de gemeente Dordrecht gesloten anterieure overeenkomst, de vrees voor schade door de bouwwerkzaamheden en de vergoedingen ten gevolge van geleden planologisch nadeel.

Ad 1: uit de plantoelichting blijkt dat er een anterieure overeenkomst is afgesloten. Uit de in het kader van het Woo verzoek verkregen stuk kan de identiteit van de opdrachtgever niet worden opgemaakt. Derhalve kan de reclamant niet nagaan of de draagplichtige vennootschap ook eigenstandig over voldoende financiële middelen beschikt om tot uitvoering van het plan over te gaan.

Reactie:

Deze anterieure overeenkomst is opgesteld om het in rekening brengen van de kosten voor het wijzigen van het bestemmingplan en de wijze waarop planschade verhaald kan worden te regelen. Bij het Woo verzoek zijn alle gegevens welke kunnen leiden tot de identiteit van de betrokkenen, conform de Wet op de Privacy, zwart gelakt. De financiële middelen van de opdrachtgever komen hier niet aan de orde. Als de initiatiefnemer onvoldoende draagkrachtig zou blijken te zijn, komt het financiële risico voor rekening van de gemeente en ontstaat er een vordering van de gemeente op de initiatiefnemer. De gemeente is draagkrachtig genoeg om in een dergelijke situatie de kosten voor te financieren, maar zal wel die kosten gaan verhalen.

Ad 2: reclamant vreest voor schade en verzakkingen vanwege de voorgenomen herontwikkeling. Reclamant vraagt de gemeenteraad zich ervan te vergewissen dat er voorafgaande aan de heiwerkzaamheden een nulmeting zal worden uitgevoerd in het omliggende risicogebied en dit vast te leggen in een nulmetingsrapportage.

Reactie:

Afspraken over overlast en schade tijdens en na de bouw kunnen met de ontwikkelaar gemaakt worden. Schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw wordt gedekt door de CAR-verzekering van de bouwer. Er kan een inventarisatie gemaakt worden van de huidige staat van de bestaande woningen (nulmeting). De bouwer is verantwoordelijk voor ontstane schade als gevolg van de nieuwbouw.

Het bestemmingsplan gaat hier niet op in.

Ad 3: reclamant vreest dat de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan een significante waardedaling van zijn woning tot gevolg zal hebben. Hij behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om ten aanzien van dit plan te verzoeken om een tegemoetkoming in geleden planschade. Reclamant verzoekt de gemeenteraad om de initiatiefnemer te verzoeken om een planschaderisicoanalyse in het kader van de herontwikkeling te onderzoeken.

Reactie:

Een planschade claim kan pas worden ingediend bij een onherroepelijk bestemmingsplan, een claim kan worden ingediend bij de Gemeente Dordrecht (zie bestemmingsplannen en archief – planschade op de website www.dordrecht.nl).

De keuze of de initiatiefnemer zelf vooraf een planschadeanalyse wil laten maken is aan hem. De gemeente heeft er geen enkel belang bij om zo'n analyse te eisen, omdat het verhaal van de planschade via de anterieure overeenkomst gedekt is.

Onderwerp 14:

Reclamant wenst nog te reflecteren op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de bestemming. Na de keukentafelgesprekken is er vanuit de initiatiefnemer geen verder contact geweest met de omwonenden. Reclamant meent dat de doorgevoerde wijzigingen in diens visie weinig concreet zijn. Zo beperkt de toezegging zich tot het doen van onderzoek naar het beperken van de hinder door de afvalcontainer en een onderzoek naar de mogelijkheid om de erfgrans met de Kromme Zandweg een groene uitstraling te geven. Met een louter onderzoek is reclamant helaas niet geholpen, hij wenst concrete (mitigerende) maatregelen te zien die planologisch worden verankerd.

Reactie:

Afspraken over overlast en schade tijdens en na de bouw kunnen met de ontwikkelaar gemaakt worden. Schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw wordt gedekt door de CAR-verzekering van de bouwer. Er kan een inventarisatie gemaakt worden van de huidige staat van de bestaande woningen (nulmeting). De bouwer is verantwoordelijk voor ontstane schade als gevolg van de nieuwbouw.

Het bestemmingsplan gaat hier niet op in.

9.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 9 ongegrond te verklaren.