

Notitie n.a.v. inspraak- en overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan "1^e herziening Wielwijk,
Crabbehof en Zuidhoven, locatie Parkrand (Wielwijkpark en
Reeweg Zuid)"

1. Inspraak

Vanaf 22 mei 2017 lag het bestemmingsplan "1^e herziening Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Parkrand (Wielwijkpark en Reeweg Zuid)" zes weken als voorontwerp ter inzage. Het plan was ook op de website geplaatst. Op 7 juni 2017 vond een inloopavond plaats.

2. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan hebben verschillende personen/bedrijven gebruik gemaakt.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. In bestemmingsplanprocedures moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens, die vallen onder de Wbp, elektronisch ter inzage mogen worden gelegd.

Daarnaast zijn op de inloopavond responskaarten ingevuld met een aantal opmerkingen en vragen. Deze komen na de beantwoording van de inspraakreacties aan bod.

3. Behandeling inspraakreacties

Hieronder zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van commentaar.

Vooraf: aantal woningen in de parkrand

De inspraakreacties hebben geleid tot een heroverweging van het minimum en maximum aantal woningen in de parkrand. Het aantal te bouwen woningen wordt teruggebracht van minimaal 15 naar minimaal 10 woningen en van maximaal 21 naar maximaal 15 woningen. Dit betekent een afname van 6 woningen.

Inspraakreactie 1).

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. De geplande aan- en afrijroutes van het bouwverkeer: de Reeweg Zuid en de Smitsweg zijn niet breed genoeg om het passerende vrachtverkeer te ontwijken (voetgangers en fietsers zijn kwetsbaar, m.n. middelbare schoolkinderen). Verwezen wordt naar een bijlage waarin de bezwaren verder zijn onderbouwd.
2. Bezwaar bestaat tegen de geplande ontsluiting (inrit) tussen Reeweg Zuid 30 B en 32. Deze is erg smal en onveilig.
3. Bezwaar bestaat tegen de uitrit van het plangebied naast Reeweg Zuid 68. Dit leidt tot een verzwaring van de intensiteit van het gebruik van de Reeweg Zuid en de Smitsweg. Verwezen wordt naar de bijlage.
4. Voor wat betreft het parkeren wordt voorzien in een toenemende belasting van de parkeerplaatsen op de Reeweg Zuid.

Commentaar:

Ad 1). Deze opmerking heeft geleid tot een heroverweging van de route bouwverkeer. De route via de Smitsweg is niet meer de voorkeursvariant. Onderzocht wordt of een route heen én terug door het park haalbaar is. Indien deze variant haalbaar blijkt, zullen de Reeweg Zuid en de Smitsweg worden ontzien als bouwroute. Hoe en waar de route het Wielwijkpark in zal gaan, moet verder worden onderzocht.

Ad 2). De ontsluiting van het plangebied tussen Reeweg Zuid 30 B en 32 wordt 4,50 meter breed. Vanaf de Reeweg Zuid wordt deze ontsluiting éénrichtingsverkeer voor autoverkeer. Voor de geringe hoeveelheid autoverkeer tezamen met fietsers en voetgangers is 4,50 meter voldoende.

Ad 3). Door de afname van het aantal woningen in de parkrand (zie "vooraf: aantal woningen in de parkrand") zal het aantal verkeersbewegingen ook minder zijn.

Er zullen op de Reeweg Zuid als gevolg van dit plan maximaal 144 autobewegingen bij komen. Van dat aantal zal ongeveer 10% in de spits rijden. Op het drukste moment komen er op de Reeweg Zuid (en deels op de Smitsweg) dus 15 auto's per uur bij. Dit is een acceptabel aantal. Dit zal naar verwachting geen noemenswaardige problemen opleveren voor de doorstroming en veiligheid op de Reeweg Zuid en de Smitsweg.

Ad 4). Het aantal parkeerplaatsen voor zowel de bewoners zelf als voor bezoekers wordt toereikend geacht. De kopers van de (maximaal 15) kavels hebben namelijk de verplichting om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen.

Voor bezoekers zullen in de parkrand 5 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit aantal is gebaseerd op de volgende parkeernorm: $15 \times 0,3$ bezoekersparkeerplaatsen = 4,5 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is overigens ruimte voor 7 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn aan de oostzijde van de parkrand gesitueerd (zie de aanduiding "parkeerterrein" op de verbeelding).

Met name de zelfbouwkavels in de parkrand zijn daarnaast ruim genoeg om eventueel extra parkeerplaatsen aan te leggen. Indien de bewoners meer parkeerplaatsen nodig hebben, is de verwachting dat zij die op eigen terrein zullen aanleggen, mede gezien de (loop)afstand tussen de Reeweg Zuid en de zelfbouwkavels. De gemeente verwacht dan ook niet dat aan de Reeweg Zuid parkeerproblemen zullen ontstaan als gevolg van woningbouw in het plangebied.

Op het perceel Reeweg Zuid 54 tot en met 68 en de locatie achter Reeweg Zuid 30 A en 30 B moet het bezoekersparkeren op mandelig terrein worden opgelost.

Inspraakreactie 2).

Insprekers hebben de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. waardevermindering bij eventuele verkoop van het huis van 10 tot 15%;
2. verlies van vrij uitzicht en rust.

Commentaar:

Ad 1.) Nadat een (nieuw) bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, in dit geval de 1^e herziening, kunnen belanghebbenden binnen vijf jaar een tegemoetkoming in (plan)schade bij de gemeente aanvragen. Onherroepelijk betekent dat geen beroep meer kan worden ingesteld.

Informatie over het aanvragen van (plan)schade en de procedure is te vinden op de gemeentelijke website (www.dordrecht.nl), overzicht producten digitale loket, planschade.

Ad 2). De afstand tot de eerste woning op het perceel van de eigenaar Reeweg Zuid 54 bedraagt 30 meter. De afstand tot de eerste woning in de parkrand bedraagt 75 meter. De gemeente acht dit aanvaardbare afstanden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behouden.

Inspraakreactie 3).

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Eenrichtingsverkeer door het park (Reeweg Oost)
Tegen de geplande ontsluiting tussen Reeweg Zuid 68 en de volkstuinen bestaat bezwaar. Het wordt een gevaarlijk punt door toenemend verkeer (kinderen fietsen via het park naar school). Vrachtwagens kunnen moeilijk draaien. Mogelijk moeten bomen worden gekapt. En bij de toegangsweg moet mogelijk de oude poort worden afgebroken.
Voor wat betreft de woningen op gronden bij Reeweg Zuid 54: alleen toegang via het terrein van Reeweg Zuid 54. De toegang voor de andere huizen kan via de Trompweg gerealiseerd worden als een tweerichtingsweg.
2. Parkeerplaatsen in de nieuwe wijk
De nieuwe woningen moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanleggen. Veel huishoudens met volwassen kinderen beschikken over 3 of 4 auto's. Deze mensen zullen op de Reeweg Zuid parkeren, dit geldt ook voor de visite. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.
3. Verdwijnen van het park
Door de plannen zal de helft van het park verdwijnen. Compensatie door de aanleg van een groenstrook elders in Wielwijk is een misvatting. De kinderen spelen in het huidige park, ook biedt het park een mooi aanzicht voor de wijk Dordtse Hout. Dit zal invloed hebben op de huizenprijzen. Hoe denkt de gemeente dit te compenseren?

Commentaar:

Ad 1). De weg naast Reeweg Zuid 68 dient twee doelen. Het eerste is dat het dienst zal doen als ontsluiting van de woningen in het park. Hier gaat het verkeer het park uit. Het tweede is dat het dienst zal doen als ontsluiting van de woningen achter Reeweg Zuid 54 tot en met 68. Het gaat hier om verkeer naar en van deze woningen.

Voor de inrichting van deze weg is dit van belang. Vanaf de Reeweg Zuid zal het eerste deel namelijk voor tweerichtingsverkeer worden ingericht en het tweede deel voor eenrichtingsverkeer. Vanaf de Reeweg Zuid kan men het park dus niet inrijden; men kan hier alleen de woningen achter Reeweg Zuid 54 tot en met 68 bereiken.

Om het tweerichtingsverkeer mogelijk te maken is een breedte nodig van 5,40 meter (in plaats van 4,50 meter). Dit is een goede maat voor twee richtingen autoverkeer, fietsers en voetgangers. Door deze verbreding wordt het bovendien makkelijker voor grotere voertuigen om de Reeweg Zuid op te draaien.

Het (ontwerp)bestemmingsplan is hierop aangepast (de bestemming Verkeer is namelijk verbreed ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan).

Deze aanpassing geldt alleen voor het eerste deel, dus tot de toegang van de woningen achter Reeweg Zuid 54 tot en met 68.

De essen worden gekapt vanwege de essentaksterfte. Dit een landelijk probleem. Voor iedere boom die gekapt wordt, zal een nieuwe boom geplant worden in de groenstrook tussen de weg en de watergang.

Ad 2). Verwezen wordt naar het commentaar op inspraakreactie 1). onder 4.

Ad 3). Het Wielwijkpark zal na herinrichting in omvang afnemen. Het totaal aan groen in Wielwijk zal echter toenemen door de aanleg van de zogenaamde Tromptuinen ter plaatse van de Maarten Harpertz. Trompweg en de huidige parkeerterreinen.

De gebruikskwaliteit, toegankelijkheid en sociale veiligheid van het park zullen door de herinrichting worden verbeterd. De woningen in het park worden gebouwd op eilanden omgeven door water. Door de aanleg van nieuwe watergangen en het (deels) verhogen van het maaiveld zal de wateroverlast in het park worden verminderd.

*Het voorlopig ontwerp voor het park zal op een later moment aan de bewoners van Wielwijk, Crabbehof en Dordtse Hout worden toegelicht.
Voor wat betreft de opmerking over de huizenprijzen wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie 2). onder 1.*

Inspraakreactie 4).

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inspreker heeft een bouwvergunning voor een bedrijfsgebouw aan het eind van het perceel met een mooi uitzicht op het park. Dat zal verdwijnen. En de nieuwe woning op het naastgelegen perceel komt te dicht op het bedrijfsgebouw. Die ontnemt ook privacy van de tuin.
2. Inspreker ziet bij voorkeur het bedrijvengebouw Reeweg Zuid 54 t/m 68 gerealiseerd. Dan had inspreker een bedrijfspand gekocht en het mooie uitzicht op het park behouden.
3. Zijn woning zal de status landelijk wonen verliezen; daarmee zakt de woning 10 tot 15% in marktwaarde.

Commentaar:

Ad 1). Op 2 juli 2012 hebben burgemeester en wethouders van Dordrecht een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een loods/kantoor op het perceel Reeweg Zuid 52 E. Dit gebouw is aan het eind van het perceel gesitueerd. Het uitzicht vanuit dit gebouw zal inderdaad minder zijn. Gezien de functie en situering van dit gebouw wordt dit aanvaardbaar geacht.

De afstand van de zijdelingse perceelgrens tot de eerste woning (bouwvlak) op het perceel Reeweg Zuid 54 bedraagt 1,87 meter. Mede gelet op het burennrecht (Burgerlijk Wetboek) is de afstand vergroot. De twee meest westelijk gesitueerde woningen (bouwvlakken) zijn met 1 meter in oostelijke richting verschoven.

Ad 2). De eigenaar van het perceel Reeweg Zuid 54 heeft de omgevingsvergunning voor de bouw van een stallingscomplex op zijn perceel (nog) niet benut. Dat is aan vergunninghouder. Er is geen verplichting om te bouwen. De 1^e herziening voorziet op zijn verzoek nu in de bouw van 5 woningen. Dit verzoek past in het ruimtelijke beleid van de gemeente. Zie in dit verband de toelichting op de 1^e herziening.

Ad 3). Voor wat betreft de opmerking over de mogelijke waardedaling wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie 2.) onder 1.

Inspraakreactie 5).

Insprekers hebben de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Nog meer drukte op de Reeweg Zuid

Het verkeer is door de komst van Wilgenwende enorm toegenomen. Je kan er niet op een normale en veilige manier overheen. Voor de wijkbewoners van Dordtse Hout (veelal jonge kinderen en jeugd) zal de situatie er door de in- en uitrit niet op verbeteren. Hoe staat het met de veiligheid van al het fietsverkeer?

Nieuwe woningen erbij betekent nog meer verkeer. De kinderen maken gebruiken deze weg om naar school (vaak in Sterrenburg) te kunnen. De gevaren op deze weg zullen dus alleen maar toenemen. De Reeweg Zuid is niet gebouwd voor zoveel (tweerichtings)verkeer.

Naast het verkeer van nieuwe bewoners zal er ook meer en ander bestemmingsverkeer gebruik maken van deze weg. Meer verkeers- en geluidsoverlast, voornamelijk bij de in- en uitritten. De koplampen zullen in de woningen schijnen bij het gebruik van de uitrit.

In het ontwerp komt niets over verkeersveiligheid terug. Insprekers zijn zeer benieuwd op welke wijze hier aandacht aan is of wordt besteed.

Verzocht wordt om naar andere opties te kijken voor de doorstroming van het nieuwe verkeer, zonder belasting van de Reeweg Zuid. Bijvoorbeeld een route via de Zuidendijk? Of de weg doortrekken langs één van de zijden van Watersteyn? Bijvoorbeeld eenzelfde soort weg als de Reeweg Zuid in het park voor de nieuwe bewoners.

2. Eenrichtingsverkeer door het park (Reeweg Zuid)

De in- en uitrit op de Reeweg Zuid (eenrichtingsverkeer) zal ten koste gaan van de veiligheid van de (veelal jeugdige) voetgangers en fietsers die vanuit Dordtse Hout gebruik maken van de Reeweg Zuid en het Wielwijkpark.

De in- en uitgang van het park (t.h.v. Houtenend en Haageinde) zijn voor de wijkbewoners de enige mogelijkheid om op een normale en veilige manier (met onze kinderen) door het park heen te gaan.

In uw voorontwerp kunnen insprekers niet terugzien waar de kindveilige route door het park gebleven is, waarlangs speelvoorzieningen en scholen bereikbaar zijn?

Een in- en uitrit aan de Reeweg Zuid is dan ook geen veilige oplossing. Het bestaande pad is ook niet gemaakt voor autoverkeer. Door het park horen geen auto's heen te gaan. Misschien een optie om het nieuwe gedeelte autovrij te maken? En dat de mensen parkeren aan de parkeerstrand ter hoogte van het Watersteyn?

3. Verlies hondenspeelveldje/veilige looproute

In de omgeving zijn maar weinig plekken waar honden los mogen lopen/rennen. In het ontwerp is niet terug te vinden waar hondeneigenaren terecht kunnen met hun hond. Hondeneigenaren maken gebruik van de ingang tot het park t.h.v. Houtenend en Haageinde. Met de plannen voor het autoverkeer lijkt een rustige wandeling door het park niet meer mogelijk.

Commentaar:

Ad 1). Voor de beantwoording van de reactie over het extra verkeer wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie 1). onder 3.

Koplampen van auto's die uit het plangebied komen en de Reeweg Zuid oprijden zullen inderdaad richting de woningen schijnen. Bij de verdere uitwerking van de kruising met de Reeweg Zuid zal onderzocht worden hoe deze hinder zoveel als mogelijk voorkomen kan worden.

Vooraf de kruisingen van de Reeweg Zuid met de 2 ontsluitingen van het plangebied krijgen extra aandacht om een verkeersveilige situatie te maken. Andere ontsluitingen van het plangebied, zoals via de Zuidendijk, worden niet als passende oplossing gezien.

Ad 2). Zoals al opgemerkt in het commentaar op inspraakreactie 3). onder 1. wordt de oostelijke ontsluitingsweg verbreed naar 5,40 meter. Korteidshalve wordt naar het desbetreffende commentaar verwezen.

Aan de verkeersveiligheid op het kruispunt met de Reeweg Zuid zal extra aandacht worden besteed.

Daarnaast wordt gewerkt aan het plan voor de herinrichting van het park (voorlopig ontwerp). Hierin is aandacht voor de langzaam verkeersroutes naar de speelvoorzieningen en de school.

Het autovrij maken van het plangebied wordt niet als passende maatregel gezien, evenals het parkeren aan de rand bij Watersteyn. Dit past niet bij het beoogde type woningen.

Ad 3). In het voorlopig ontwerp voor het Wielwijkpark is een hondenspeelplaats opgenomen.

Inspraakreactie 6).

Insprekers hebben de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Aantasting woongenot en privacy
Het verkeer uit het park komt langs de woningen van insprekers (Reeweg Zuid 30 B), momenteel een fietspad. Dit fietspad kan niet breder worden gemaakt. Tevens moet nog rekening worden gehouden met de afstand vanaf de erf-grens. Hoe wordt dit opgelost als er ook autoverkeer overheen moet?
2. Verkeersoverlast en parkeerdrukke
Dit zal voor nog meer overlast zorgen in de straat. De gemeente heeft in de bezwaarprocedure tegen de Moskee beloofd dat dit geen extra verkeersoverlast en parkeerdrukke zal opleveren. Kom eens kijken als het Ramadan is. En niet te vergeten de verkeersveiligheid van de fietsers die nu gebruik maken van het fietspad.
Hoe moet het bouwverkeer in het park komen? Ook langs onze woningen?
3. Geluidsoverlast
Hoe is het gesteld met de geluidsnormen? Toen insprekers aan de Reeweg Zuid 30 A en 30 B kwamen wonen, was de bouw tegengehouden door de norm van geluid. Na de komst van de Moskee en de slechte verbindingen naar de N3, is dit alleen maar toegenomen.
Geluidsoverlast vanwege het verkeer langs de woningen zal zeker de norm overschrijden. Ook irritatie tussen bewoners onderling.
4. Behoud van groenvoorziening
Ernstige aantasting van groenvoorzieningen door de bouw van woningen in het Wielwijkpark en Reeweg Zuid. De gemeente heeft groen hoog in het vaandel staan. Waarom wordt er nu groen ingeleverd voor woningbouw? Kijkt de gemeente echt alleen naar geld?
5. Recht van overpad
Insprekers hebben recht van overpad op het fietspad langs de woning 30 B. Dit recht wordt niet opgegeven.
6. Eigen belangen voortrekken
Insprekers en de gemeente hebben in het verleden onderhandeld over de aankoop van een kavel achter de woningen Reeweg Zuid 30 A en 30 B. De gemeente stelde voor dat het recht van overpad werd opgegeven en dat insprekers een duiker (brug) tussen de woningen moesten bouwen met een weg om bij de achtergelegen kavel te komen. Nu mag de gemeente wel over het fietspad. Dit is ongelijke behandeling.
7. Hoe hoog worden de woningen?
Insprekers mochten niet hoger bouwen dan de woningen nu zijn; de zolder is te laag om behoorlijk te kunnen staan.
8. Planschade.
Insprekers zijn tegen de plannen om woningen te bouwen in het Wielwijkpark en Reeweg Zuid en dienen hierbij een verzoek in om in aanmerking te komen voor planschade.
9. Kosten voor advocaat.
Insprekers hebben een bezwaar- en planschadeprocedure gehad tegen de moskee. Uiteindelijk zijn insprekers toen veel geld en tijd kwijtgeraakt aan

advocaten en onderzoeken e.d.. Uiteindelijk word je met een lullige planschade vergoeding gecompenseerd en sta je als bewoner met je rug tegen de muur en is er niets in te brengen tegen de plannen van de gemeente. Dat is een groot orgaan tegen kleine bewoners. Het gevoel bestaat dat je als bewoners een procedure kan vertragen, maar niet tegenhouden.

Commentaar:

Ad 1). Het pad kan verbreed worden naar 4,50 meter, hetgeen voldoende is voor éénrichting autoverkeer, fietsers en voetgangers. Zie ook het commentaar op inspraakreactie 1). onder 2.

Ad 2). Voor de toename van autoverkeer wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie 1). onder 3.

Het bouwverkeer zal niet langs de woning Reeweg Zuid 30 B rijden. Zie het commentaar op inspraakreactie 1). onder 1.

Ad 3). Voor deze herziening is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege de A16/N3, industriegebieden en het spoor op de nieuwe woningen. De geluidsbelasting is inderdaad te hoog. Door het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder is woningbouw echter mogelijk. Deze hogere waarden worden onder voorwaarden verleend, zodat sprake zal zijn van een aanvaardbare woonsituatie. Een voorbeeld hiervan is dat de woningen over een geluidsluwe zijde beschikken.

Ad 4). Zie het commentaar op inspraakreactie 1). onder 3.

Ad 5). In het (ontwerp)bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

Ad 6). Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 7). De nieuwe woningen mogen maximaal 10 meter hoog worden gebouwd. In de regels is nog toegevoegd dat de goothoogte maximaal 6 meter mag zijn.

Ad 8). Zie het commentaar op inspraakreactie 2). onder 1.

Ad 9). Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de motivering van deze ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan.

Inspraakreactie 7).

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Aantasting privacy door zo kort achter Reeweg Zuid 62 deze huizen te bouwen.
2. Het landelijk karakter gaat totaal verloren.
3. Het verkeer in de straat en ook op de Zuidendijk wordt nog drukker, en zijn hier totaal niet op berekend. Nog meer geluidsoverlast.
4. Verlies van uitzicht op het park en hierdoor het vrije karakter van het huis van inspreker.
5. De toegangsweg is hiervoor totaal niet geschikt; dit wandelpad wordt zeer veel gebruikt, ook door de Dordtsche hout, kinderen, en mensen die honden uitlaten of willen wandelen in het park.
6. Onzalig idee om huizen in het enige park van Wielwijk te bouwen, maar daar is nog mee te leven.
7. Mocht e.e.a. niets opleveren, dan kiest inspreker zeker niet voor de optie van garageboxen, en zal in het geval van huizenbouw een aanspraak willen maken op een vergoeding via planschade. Ook aanplant bomen zodat deze huizen uit zicht blijven.
8. De huizen zijn niet onderheid. Gevolgschade door heien en andere bouwellende komen voor rekening gemeente.

Commentaar:

Ad 1 en 4). De afstand tussen deze woning en de nieuwe woningen aan de achterzijde van het perceel Reeweg Zuid 62 bedraagt minimaal 35 meter. Dit acht de gemeente voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behouden.

Ad 2). Op dit perceel kan nu een stallingscomplex worden gebouwd. Het nieuwe plan behelst woningen. De woonomgeving zal hierdoor inderdaad veranderen en minder groen van karakter worden dan in de huidige situatie.

Ad 3). Zie het commentaar op inspraakreactie 5). onder 1. en op inspraakreactie 6). onder 3.

Ad 5). Zie het commentaar op inspraakreactie 3). onder 1.

Ad 6). Voor de motivering van deze ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan.

Ad 7). Zie het commentaar op inspraakreactie 2). onder 1.

Ad 8). Om meer inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid van het Wielwijkpark laat de gemeente een onderzoek uitvoeren. Een onafhankelijk deskundig bureau zal een onderzoek (prognose) uitvoeren naar de te verwachten trillingen in relatie tot de bestaande bebouwing in de omgeving.

Inspraakreactie 8).

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Overlast
Door de bouw van 5 woningen achter Reeweg Zuid 54 tot en met 68 en het plan Parklint Dordt november 2009 zullen de huidige bewoners overlast ondervinden van o.a. heien, bouwverkeer, geluid, bomenkap.
Voor de bouw van deze woningen moeten er 3 populieren en 1 witte berk worden gekapt. Voor de bouw Parklint moeten er heel veel bomen worden gekapt. Deze bomen staan al jaren in het park en zijn inmiddels erg groot geworden.
2. Bewoning
Parkeren: er is al een minima aan parkeerruimte. Door bebouwing en bezoek zal dit zeker toenemen. Er is toegezegd dat er 2x een aantal (4) parkeerplaatsen extra gemaakt worden voor bezoek. Dit aantal kan nooit voldoende zijn gezien het aantal huizen (max 21 Parklint en 5 Reeweg Zuid) dat men van plan is te gaan bouwen.
Verkeer op een landelijke weg: dit zal door het aantal bewoners zeker toenemen.
3. Hoogte 5 woningen Reeweg Zuid
De huidige bouw aan de Reeweg Zuid is 7 meter. De nieuw te bouwen woningen aan de Reeweg Zuid zullen 10! meter hoog worden. Hierdoor verdwijnt het uitzicht naar het park. Inspreker heeft dit huis gekocht vanwege de ligging en het uitzicht. Dit getuigt niet van respect naar de huidige bewoners toe.
4. Bouwschade
De huizen zijn niet onderheid. Door de bouw zal dit schade gaan veroorzaken wat de waarde van ons huis zal gaan verminderen.
5. Waardering park Wielwijk
Van de 12 parken in Dordrecht staat het park Wielwijk op een gedeelte 4e plaats voor bezoekers. Van alle 12 parken die gewaardeerd worden in Dordrecht zijn 10 van de 12 gezakt in de waardering.
6. Klimaatverandering
De wethouder Ruimtelijk Ordening en Water stelt in het Algemeen Dagblad van 22 juni 2017 dat er vanwege klimaatverandering meer wateroverlast in Dordrecht wordt verwacht door extremere hoosbuien. Hierdoor moet er meer groen komen in de stad.
Door bebouwing in het park zal de groenvoorziening sterk afnemen. Hierdoor zal er extra wateroverlast komen.
De nieuwe bewoners moeten zelf voor 2 parkeerplaatsen bij hun woning zorgdragen. Dit zal geschieden op een betegelde ondergrond terwijl de heer Sleeking de mensen wil stimuleren hun tuin minder te betegelen om zodoende langer water vast te houden.
Hij stelt: "Afgelopen jaren is al herhaaldelijk gebleken dat de afvoer van regenwater bij hoosbuien een probleem kan zijn, waardoor de boel overstroomt. Dat wordt gezien in de hele stad".
7. Afname oppervlakte park Wielwijk
Er komen 17 kavels te koop van minimaal 400 m² (afname park 6.800 m²) of maximaal 17 kavels van 900 m² (afname park 15.300 m²).

Als bijlage is de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Wielwijk (oktober 2009), locatie Reeweg Zuid toegevoegd.

Ten tijde van de aankoop van het huis van inspreker was er nog niets bekend over dit bestemmingsplan.

In mei 2004 heeft de gemeente een bestemmingswijziging doorgevoerd zonder de bewoners van de Reeweg Zuid 56 - 68 te informeren.

Alleen een regeltje in de weekkrant is gepubliceerd. Het stuk grond is van landbouwgrond naar erf met bebouwing gegaan. Ten tijde van deze wijziging woonde inspreker op Reeweg Zuid 52 waarna Reeweg Zuid 60 is gekocht.

Commentaar:

Ad 1). Voor de bouw van de woningen in het park zullen bomen moeten worden gekapt. Veel van deze bomen zijn echter aan het eind van hun levensduur en hebben geen toekomstwaarde. Bij de herinrichting van het Wielwijkpark zullen veel duurzame nieuwe bomen aangeplant worden. Uiteindelijk zullen er meer bomen worden aangeplant dan voor de bouw van woningen zullen worden gekapt.

Voor wat betreft de essen naast Reeweg Zuid 68 wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie 3). onder 1.

Ad 2). De parkeernorm is 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zullen voor bezoekers voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het verkeer zal inderdaad toenemen. Naar het oordeel van de gemeente zal dit echter niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat langs de Reeweg Zuid. Zie ook het commentaar op inspraakreactie 1). onder 3. en 4.

Ad 3). Naar aanleiding van deze opmerking is het (ontwerp)bestemmingsplan aangepast in die zin dat de woningen op het perceel Reeweg Zuid 54 (achter de woningen Reeweg Zuid 54 tot en met 68) met een kap moeten worden afgedekt (haaks op de Reeweg Zuid); de maximale goothoogte bedraagt 7 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Ad 4). Zie het commentaar op inspraakreactie 7). onder 8.

Ad 5, 6 en 7). Zie het commentaar op inspraakreactie 3). onder 3.

Het is nog niet bekend hoeveel woningen er exact zullen worden gebouwd in het park. Dit is afhankelijk van de belangstelling. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt in het park de bouw mogelijk van minimaal 10 woningen en maximaal 15 woningen. Zie ook de opmerking hierover vooraan in deze notitie. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken aangegeven, waarbinnen deze woningen mogen worden gebouwd.

Op het kavel achter Reeweg Zuid 54 tot en met 68 wordt de bouw van 5 woningen mogelijk gemaakt.

Inspraakreactie 9).

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Het pad is smal dus wat moet er gaan gebeuren om daar een toegangsweg naar de woningen tot stand te brengen.
2. Werkverkeer, zwaar verkeer langs ons huis is dan natuurlijk voor lang tijd ook niet uitgesloten. Wat gaat dat doen met ons huis? De afstand van ons huis naar het pad is een meter of 8. Wel heel erg dichtbij dus.
3. Wat kan het gevolg zijn van het bouwen van de woningen wat ook dicht in de buurt gaat gebeuren. Ik denk daarbij zeker ook aan het heien voor 17 woningen.
4. De waarde van ons huis? Het staat mooier in verkoop met een toevoeging dat het aan een pad naar het park ligt uiteraard. Ik hoop dat dat uiterst secuur naar gekeken en over nagedacht wordt. We wonen niet voor niets op deze locatie.
5. Het park. Gaan we nu in Dordt mooi groen vervangen voor woningen? Eerst is er al grond gepakt voor de Moskee. En als iemand bij zijn woning "een" boom wil kappen wordt daar vreselijk moeilijk over gedaan en komen er toestanden met vergunningen met vaak uiteindelijk een nee. We weten dat er in de nieuwe plannen een stuk park bijkomt maar het blijft heel kwalijk dat daar een ander stuk voor moet wijken. Hoelang duurt het wel niet voordat een "nieuw" aangelegd park weer voelt als een park.
6. Wat gaat het betekenen voor het verkeer op de Reeweg Zuid? Het is een smalle weg zonder werkelijke fiets en wandelpaden. Het is nu al moeilijk en gevaarlijk om over de weg te lopen of te fietsen. Het is een 30 kilometer weg. Het gaat dus alleen maar drukker worden; gevaarlijk voor voornamelijk kinderen die de weg echt moeten gebruiken. Geen andere mogelijkheden.
Ook het pad naar het park wordt door veel wandelaars en kinderen en fietsers gebruikt. Ook mensen met honden volgen het pad. Er is tenslotte ook een hondenuitlaat plaats gemaakt omdat mensen nergens anders heen kunnen in de buurt. Wij hadden trouwens uit de tekening opgemaakt dat er een weg naar de Trompweg zou komen wat uiteraard ook meer voor de hand ligt dan tussen twee woningen door. Ook zou een goede tekening heel erg welkom zijn. Van de impressie worden we veel wijzer en kunnen wij niet op reageren.

Commentaar:

Ad 1). Zie het commentaar op inspraakreactie 1). onder 2.

Ad 2). Zie het commentaar op inspraakreactie 1). onder 1. Onderzocht wordt om de route bouwverkeer te verleggen, via het Wielwijkpark.

Ad 3). Zie het commentaar op inspraakreactie 7). onder 8.

Ad 4). Zie het commentaar op inspraakreactie 2), onder 1. Voor de motivering van deze ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan. Het plan maakt deel uit van een grotere ontwikkeling/herstructurering van Wielwijk.

Ad 5). In het commentaar op de inspraakreacties 3). onder 3. is aandacht besteed aan het Wielwijkpark.

Ad 6). Dit bezwaar is door meerdere insprekers gemaakt. Korthedshalve wordt naar het commentaar op die reacties verwezen, m.n. het commentaar op inspraakreacties 1). en 5). Er komt geen weg naar de Trompweg.

De verbeelding van de 1^e herziening is inderdaad redelijk globaal. De reden hiervan is dat de exacte situering van de woningen nog niet bekend is. Wel zijn op de verbeelding de bouwvlakken, waarbinnen de woningen gebouwd mogen worden, de maximale bouwhoogte en het minimum en maximum aantal woningen aangegeven.

Vragen/opmerkingen inloopavond:

Verkeer:

- 1) 2 richtingsverkeer op een dijkweg is niet te doen. Nu ontstaan er al problemen, laat staan met 21 woningen erbij met gemiddeld 1.5 auto's die hier ook moeten rijden.
- 2) Parkeerproblemen: nu mogelijkheid 4 auto's te parkeren voor 5 woningen (of is dit Yilmaz?).
- 3) Ik zou graag meer parkeerplaatsen zien bij de nieuwe huizen en geen bouwverkeer op de Reeweg Zuid.
- 4) Reeweg Zuid wellicht eenrichtingsweg en meer parkeerplaatsen. Ook de snelheid wordt vaak overschreden (max 30 km/u). Rijden vaak over de 80 km/u.

Deze vragen zijn hiervoor bij de verschillende inspraakreacties beantwoord. Eenrichtingsverkeer op de Reeweg Zuid wordt op dit moment niet als gewenste maatregel gezien. Als een meerderheid van de bewoners dit graag wil, dan zal de gemeente hier serieus naar kijken. Overigens gaat bij éénrichtingsverkeer de snelheid eerder omhoog dan naar omlaag.

Plan Yilmaz:

- Vrij uitzicht wordt weggehaald voor 5 woningen van 10 meter hoogte, terwijl huidige bouw slechts 8,98 meter is.

Zie het commentaar op inspraakreactie 8). onder 3.

Vragen:

- 1) Bouwtijd na koop?
- 2) Woningen Reeweg Zuid zijn niet onderheid – bij wie kunnen bewoners eventuele schade melden?
- 3) Aandachtspunt woningbouw door Yilmaz – mogelijk 0-meting doen bij omliggende woningen voor eventuele schade?
- 4) Wijzigt het grondwaterpeil?
- 5) Verzoek: verplichte rijrichting vanuit het Wielwijkpark via de Smitsweg (en dus niet over de Reeweg Zuid)

Commentaar:

Ad 1). Het is aan de koper zelf om te bepalen hoeveel tijd hij/zij neemt voor de bouw van een woning. Ook een koper is er in het algemeen bij gebaat deze periode niet te lang te laten duren. Voor wat betreft de gemeentelijke kavels kan worden opgemerkt worden dat deze verkocht worden met de volgende voorwaarden: binnen acht maanden na een onherroepelijke omgevingsvergunning moet er worden gebouwd en de bouw moet binnen een jaar zijn afgerond.

Ad 2). Zie het commentaar op inspraakreactie 7). onder 8. Het betreft hier overigens onderzoek naar de bodemgesteldheid van het Wielwijkpark, niet van de locatie Reeweg Zuid achter de woningen 54 tot en met 68. In zijn algemeenheid moet schade gemeld worden bij degene die de schade veroorzaakt.

Ad 3). De eigenaar/ontwikkelaar van deze woningen zal een nul-meting verrichten voor de woningen Reeweg Zuid 52 C tot en met 68.

Ad 4). De kans dat het grondwaterpeil als gevolg van de bouw van de woningen zal wijzigen is nihil.

Ad 5). Een verplichte rijrichting op deze plek is niet geloofwaardig en zal naar verwachting zonder intensieve handhaving veelvuldig worden genegeerd.

Ambtshalve wijzigingen

Het (ontwerp)bestemmingsplan is op enkele onderdelen bijgesteld. Dit zijn de meest relevante:

1. het bouwvlak aan de oostzijde van de parkrand is vergroot. Dit is het laatste kavel in het park.
2. het parkeren voor bezoekers vindt in de parkrand zelf plaats (aan de oostzijde); de bezoekersparkeerplaatsen bij de twee meest westelijk gesitueerde woningen zijn komen te vervallen.

4. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De digitale kennisgeving van het voorontwerp is naar de volgende instanties gezonden:

1. Provincie Zuid-Holland (digitaal formulier);
2. Rijkswaterstaat;
3. Waterschap Hollandse Delta;
4. Veiligheidsregio;
5. Prorail Regio Randstad-Zuid;
6. Nederlandse Gasunie;
7. KPN;
8. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie;
9. Tennet TSO B.V.;
10. Federatie Ondernemersverenigingen Drechtsteden;
11. Evides;
12. Stedin;
13. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
14. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed en Defensie.

5. Overlegreacties

De instanties als bedoeld onder 3. en 4 hebben een inhoudelijke reactie gegeven.

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben. Het akoestisch onderzoek is op de juiste wijze uitgevoerd.

Ook Tennet heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

Ad 3). Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap heeft naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan een aantal opmerkingen.

In het gebied zijn een aantal hoofdwatgangen aanwezig. Deze hebben een beschermingszone van 5 meter vanuit de insteek van de watgang. Graag zou het waterschap zien dat deze strook een dubbelbestemming krijgt (waterstaatswerk). Werkzaamheden in deze beschermingsstrook zijn conform de Keur van het waterschap vergunningplichtig.

Daarnaast wordt verwezen naar Waterbeheerprogramma 2009-2015. Dit is echter niet meer actueel. Verzocht wordt om in het vervolg onderstaande tekst op te nemen in de bestemmingsplannen:

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheerprogramma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Commentaar:

De gemeente is geen voorstander van het bestemmen van zones langs hoofdwatgangen. De reden hiervoor is dat dan een dubbele regeling ontstaat: een

*beschermende regeling in het bestemmingsplan en in de Keur. Aan het belang van deze beschermingszones zal in de toelichting aandacht worden besteed.
De tekst over het Waterbeheerprogramma 2016-2021 zal in de toelichting worden opgenomen.*

Ad 4). Veiligheidsregio

Het advies van de Veiligheidsregio op het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbenhof, Zuidhoven van 5 december 2013 is ook van toepassing op de 1e herziening.

Er zijn geen verdere aanvullingen noodzakelijk.

Commentaar:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor wat betreft dit onderdeel wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidoven en bijbehorende notitie overlegreacties.