

Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het bestemmingsplan 1^e herziening Stadswerven, locatie Woongebied 2, 4, 6 en 7

1. Inleiding

Met ingang van 2 december 2019 lag het bestemmingsplan 1^e herziening Stadswerven, locatie Woongebied 2, 4, 6 en 7 in ontwerp ter inzage. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze over het plan indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de in bijlage 1 genoemde reclamanten. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en daarmee tijdig ingediend. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2. Zienswijzen en reacties

Reclamant 1

Zienswijze 1:

Uit het samenstel van planregels en plantoelichting is niet, althans onvoldoende, (on)duidelijk of de verleende hogere grenswaarden voor de geprojecteerde woningen in het bestreden plangebied in acht worden genomen.

Reactie:

Deelgebied 4

Voor deelgebied 4 wordt het maximale aantal woningen verhoogd van 131 naar 155. In het Milieuadvies bestemmingsplan Stadswerven (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0505.BP199Stadswerven-3001>) zijn in tabel 2.4.1 de uitkomsten van het akoestisch onderzoek getoetst aan het besluit hogere waarden van de provincie Zuid-Holland van 17 december 2004. Wat betreft de hoogte van de geluidbelasting wordt voldaan aan de door de provincie vastgestelde hogere waarden:

- 60 dB(A) voor wegverkeer van de Merwedestraat/Oranjelaan (400 woningen);
- 55 dB(A) vanwege wegverkeer van de Merwedestraat/Oranjelaan (135 woningen);
- 55 dB(A) vanwege industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein De Staart (300 woningen).

Voor wegverkeer is binnen het plangebied Stadswerven nog geen gebruik gemaakt van bovenstaande hogere waarden (voor de deelgebieden Schaerweide en 5 zijn nieuwe besluiten hogere waarden vastgesteld). Voor industrielawaai wordt voor deelgebied 5 langs de Papendrechtsestraat voor een deel gebruik gemaakt van de hogere waarden voor industrielawaai (voor een groot deel wordt daar de maximale waarde voor industrielawaai overschreden en zijn dove gevels voorgeschreven). Er zullen daar circa 63 woningen worden gerealiseerd.

Het voorgenomen aantal woningen van 155 past dus ruimschoots binnen het aantal woningen waarvoor een besluit hogere waarde is genomen.

Deelgebied 6

Voor deelgebied 6 wordt het maximale aantal woningen verhoogd van 85 naar 110. In het Milieuadvies bestemmingsplan Stadswerven zijn in tabel 2.4.1 de uitkomsten van het akoestisch onderzoek getoetst aan het besluit hogere waarden van de provincie Zuid-Holland van 17 december 2004. Wat betreft het wegverkeerslawaaï van de

Merwedestraat wordt voldaan aan de hogere waarde van 60 dB(A) en ook aan het daarbij bepaalde woningaantal van 400, ook opgeteld met het voorgenomen aantal woningen in deelgebied 4.

Voor wat betreft het wegverkeerslawaaï van de Oranjelaan wordt niet voldaan aan de hogere waarde van 60 dB(A) uit het besluit van 17 december 2004. Het college van burgemeester en wethouders heeft om die reden per besluit van 8 maart 2016 nieuwe hogere waarden vastgesteld voor het wegverkeerslawaaï van de Oranjelaan voor deelgebied 6. In dat besluit is geen aantal woningen genoemd, maar het bestemmingsplan ging uit van 85 woningen.

In het kader van de reconstructie van de Merwedestraat zijn per besluit van 8 oktober 2019 nieuwe hogere waarden van 63 dB voor wegverkeerslawaaï vanwege de Merwedestraat vastgesteld voor 85 woningen in deelgebied 6.

Deelgebied 6 valt buiten de zone van industrielawaaï.

Vanwege de voorgenomen verhoging van het aantal woningen in deelgebied 6 is aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid gevraagd om het geluidverloop langs dit bouwveld in beeld te brengen. Het mailbericht van 31 oktober 2019 en de bijlage daarbij zijn bijgevoegd. De cijfers in deze berekening wijken iets af van die van eerdere onderzoeken, maar het doel van deze berekening is om te laten zien dat met de verhoging van het aantal woningen van 85 naar 110 toch de eerder vastgestelde hogere waarden in acht worden genomen. Het gaat dan om de 25 extra woningen. Aan de oostzijde van dit bouwveld wordt, met name aan de noord- en westzijde voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Als er dan toch nog een aantal woningen boven de 85 resteert waar niet voldaan wordt aan voorkeursgrenswaarde dan kan worden teruggevallen op de hogere waarden uit het provinciale besluit van 17 december 2004. De daarin vastgestelde 60 dB(A) voor wegverkeerslawaaï van de Merwedestraat/Oranjelaan voor 400 woningen voldoet ruimschoots voor de beoogde woningen in de westelijk helft van deelgebied 6.

Zienswijze 2:

Het is niet duidelijk of in voldoende mate rekening is gehouden met de vergunde activiteiten van reclamant mede met het oog op de beschikking maatwerkvoorschriften van 25 maart 2019.

Reactie:

Voor wat betreft het industrielawaaï is rekening gehouden met het zonebeheermodel dat voor het zonebeheer van het gezoneerde industrieterrein De Staart wordt gebruikt. In het Milieuadvies staat in paragraaf 2.3.2 dat gerekend is op basis van het meest recente zonebeheermodel. Omdat dit ongebruikelijk is, heeft de Omgevingsdienst dit onderzocht. Daarbij is gebleken dat de berekening destijds is uitgevoerd met het zogenaamde reserveringenmodel. Dat model gaat uit van de maximale planologische invulling van het gezoneerde industrieterrein. Dit is de gebruikelijke werkwijze bij een geluidonderzoek. Bij milieuvergunningen en maatwerkvoorschriften toetst de Omgevingsdienst aan het geluidbudget dat volgt uit het reserveringsmodel. De beschikking maatwerkvoorschriften van 25 maart 2019 voldoet aan het voor reclamant beschikbare geluidbudget conform dit reserveringsmodel.

Er is dus in het Milieuadvies rekening gehouden met de maximaal voor reclamant beschikbare geluidruimte.

Reclamant 2

Zienswijze 1:

In paragraaf 5 van de toelichting op het ontwerp geeft de gemeente aan dat gezien de ondergeschiktheid van deze herziening, van een inspraakronde is afgezien. De gemeente ziet daarbij over het hoofd dat voor bewoners van Stadswerven, maar ook voor de natuurwaarden juist deelgebied 7 een belangrijke rol vervult; een herziening van de aantallen toegestane woningen is daarom voor hen helemaal niet van ondergeschikt belang. Reclamant verzoekt dan ook om alsnog een inspraakprocedure te organiseren.

Reactie:

Met deze opmerking in de toelichting is bedoeld dat sprake is van een ruimtelijk gezien niet-ingrijpende herziening van eerder vastgesteld beleid, i.c. het vastgestelde bestemmingsplan Stadswerven. Dit is conform de Participatie- en inspraakverordening Dordrecht (artikel 4 lid 2.a.). In deelgebied 7 kunnen juridisch gezien woningen worden gebouwd; dat blijft zo, alleen wordt het aantal te bouwen woningen verlaagd en het surplus binnen Stadswerven herverdeeld.

Nu reclamant een zienswijze heeft ingediend, wordt deze kwestie meteen aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarmee kan reclamant het belang dat aan deelgebied 7 wordt gehecht direct aan de raad voorleggen.

Zienswijze 2:

Niet duidelijk is welke stedenbouwkundige inzichten hebben geleid tot het terugbrengen van het aantal woningen van 54 naar 6 in deelgebied 7.

Reactie:

In het masterplan Stadswerven werd deelgebied 7 ontsloten door een deel van de Biesboschhal te slopen en een nieuwe autoverbinding aan te leggen vanaf de Maasstraat, langs de oostzijde van de Biesboschhal en langs het Wantij. Na het benoemen van de Biesboschhal als gemeentelijk monument is het stedenbouwkundig plan aangepast. De ontsluiting van deelgebied 7 is komen te liggen aan de westzijde van de Biesboschhal. Het is echter niet wenselijk veel autoverkeer tussen de Biesboschhal en de insteekhaven te laten rijden. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van de hal, van de haven en hun onderlinge verbinding. Daarnaast zijn de eisen vanuit Rijkswaterstaat verder aangescherpt; bebouwing in, of op korte afstand tot het Wantij is niet mogelijk zonder kostbare voorzieningen te realiseren (bv. aanvaarbeveiliging/damwanden etc.).

Zienswijze 3:

Reclamant verzoekt het aantal woningen terug te brengen van 54 naar 0 in plaats van 6.

Reactie:

De gemeente acht het wenselijk om deelgebied 7 te blijven benutten als woningbouwlocatie. Het voorheen geldende bestemmingsplan De Stadswerven (vastgesteld op 1 maart 2005) bood al ruimte voor woningbouw op deze locatie. Het huidige bestemmingsplan Stadswerven maakt hier 54 woningen mogelijk. Teruggaan naar

0 woningen is niet aan de orde. Hiervoor bestaan meerdere redenen. Deze zijn niet alleen van beleidsmatige aard (zie hieronder), maar ook van juridische en financiële. De gemeente is gehouden aan haar afspraken en contract met de projectontwikkelaar van woningbouw in Stadswerven. Uitgaan van 0 woningen zou betekenen dat de gemeente contractbreuk pleegt. Ook is de gemeente gehouden aan de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie, waarin rekening gehouden wordt met grondopbrengsten voor deze locatie. Uitgaan van 0 woningen betekent een onvoorziene kostenpost voor de gemeente. Dit alles betekent dat teruggaan naar 0 woningen niet uitvoerbaar is. Dit is relevant omdat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn.

De druk op de woningmarkt is bovendien groot. In de komende periode wil Dordrecht op korte termijn ca. 4000 woningen toevoegen binnen de bestaande stad. Na 2022 moet ruimte worden gevonden voor nog eens 6000-7000 nieuwe woningen. Naast een kwantitatieve opgave is het wenselijk differentiatie aan te brengen in het aanbod. Met de keuze voor een gering aantal woningen op deelgebied 7 kunnen binnen Stadswerven naast het aanbod van stadswoningen en appartementen ook vrijstaande woningen worden aangeboden. Het is dan ook gewenst dat de landtong een woonbestemming behoudt als woningbouwlocatie.

Zienswijze 4:

Reclamant verzoekt om strikte voorwaarden te verbinden aan de toegestane bebouwing in deelgebied 7 en deze in de herziening op te nemen.

Reactie:

Voor de woningen in deelgebied 7 zal conform het contract met de ontwikkelaar een zogenaamde bouwvelop, bouwprogramma en Technisch Ontwerp worden opgesteld. Deze zullen, na vaststelling van deze 1^{ste} herziening, worden opgesteld in samenspraak met het Q-team en de welstandcommissie. Deze randvoorwaarden zullen in het verlengde liggen van wat reeds is vastgesteld in het masterplan en beeldregieplan van Stadswerven. Daaraan zal worden toegevoegd dat het om vrijstaande woningen gaat.

Reclamant 3

Zienswijze:

Reclamant verzoekt, vanwege het verlies van natuurwaarden in de overige deelgebieden van Stadswerven, om deelgebied 7 vrij van bebouwing te houden.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 3 van reclamant 2.

Stadswerven, gelegen op het voormalige bedrijfsterrein, is aangewezen als ontwikkellocatie t.b.v. de realisatie van een stedelijk woongebied. Binnen Stadswerven is het zogenaamde "Wervenspark" aangewezen als te realiseren natuurpark waarbij de invloed van de getijdenwerking door het grondverzet is gemaximaliseerd. Ter plaatse van de oude scheepshellingen waar vroeger schepen werden gebouwd en te water werden gelaten wordt volop ruimte gegeven aan nieuwe natuurwaarden. Daarnaast zal bij de planvorming en realisatie van ieder deelgebied, zowel voor de woningbouw als de

openbare ruimte, bekeken worden op welke wijze invulling gegeven kan worden aan aspecten als duurzaam en natuur-inclusief bouwen.

Reclamant 1 heeft op 9 juni op uitnodiging van de raad gebruik gemaakt van het sprekersplein en daar onderstaande vragen gesteld:

1. In de zienswijze is naar voren gebracht dat niet is aangegeven hoe voldaan wordt aan de verleende hogere grenswaarden industrielawaai. Aanleiding voor deze zienswijze is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daarin wordt alleen beschreven dat onderzoek is gedaan naar geluid vanwege wegverkeerslawaaai. In de inspraaknota is hierop gereageerd door te verwijzen naar het geluidrapport dat uitgevoerd is in 2015 ten behoeve van het moederplan. Voormeld geluidrapport is vijf jaar geleden opgesteld en tussentijds is er veel veranderd. Ingevolge artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Gebruik van de voormelde verouderde gegevens is dus slechts toegestaan als gemotiveerd is dat de verouderde gegevens nog steeds actueel zijn. In de inspraaknota is daarover niets vermeld. Dit betekent dat nog steeds niet duidelijk is of voldaan wordt aan de verleende hogere grenswaarden. Daarmee is onduidelijk of SVI vanwege het bestemmingsplan in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.
2. Daarmee kom ik toe aan de tweede zienswijze. Deze zienswijze betreft de vraag of rekening is gehouden met de bestaande rechten van SVI, die voortvloeien uit het besluit op maatwerk van 25 maart 2019. In de inspraaknota wordt aangegeven dat de Omgevingsdienst nader onderzoek heeft uitgevoerd, omdat de bewoordingen van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vragen oproept. Volgens de Omgevingsdienst is toch de juiste werkwijze gehanteerd. Die reactie is niet overtuigend. Immers, op geen enkele wijze wordt duidelijk of en, zo ja, hoe het ontwerpbestemmingsplan rekening heeft gehouden met het geluidzonebeheerplan van De Staart, zoals vastgesteld op 7 juli 2009. Dat beheerplan is immers leidend voor de beantwoording of voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden. Deze werkwijze is ook gehanteerd bij het besluit om maatwerk van SVI, hetgeen betekent dat die werkwijze ook gehanteerd moet worden bij het vaststellen van het onderhavig bestemmingsplan. Omdat de onjuiste werkwijze is gehanteerd door de Omgevingsdienst is niet vast komen te staan dat rekening is gehouden met de bestaande rechten van SVI.
3. Ter afsluiting van deze mondelinge toelichting wil ik uw commissie erop attenderen dat in de gehele toelichting van het ontwerpbestemmingsplan alsmede in de nota van inspraak geen enkele berekening is opgenomen. Ik vraag me dan af, hoe kan worden geconcludeerd dat de hogere grenswaarden voor industrielawaai in acht worden genomen en dat de bestaande rechten van SVI worden gerespecteerd.

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze is in overleg met de geluidadviseur van reclamant een nieuw geluidonderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek 1^e herziening Stadswerven, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, kenmerk Z-20-377501). Dat onderzoek betreft zowel wegverkeerslawaaai als industrielawaai. De conclusie is dat voldaan wordt aan de eerder vastgestelde hogere waarden. Op enkele punten wordt niet voldaan aan de hogere waarde en de maximale grenswaarde. Wanneer op die plekken geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, moet de gevel ter plaatse als een dove gevel worden uitgevoerd. Dit is aanvullend in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven en de regel hierover is in een geactualiseerde versie opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In het nieuwe

geluidonderzoek is ook opnieuw de cumulatie van geluid berekend. Dat geeft geen ander beeld dan eerder het geval was bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stadswerven.

Naast het nieuwe geluidonderzoek heeft de geluidadviseur van reclamant ook overleg gehad met de zonebeheerder industrielawaai van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Daarbij is onder meer inzage gegeven in het zonebewakingsmodel om te kunnen toetsen of de bestaande rechten van SVI worden gerespecteerd.

De uitkomsten van het geluidonderzoek, de verwerking daarvan in de stukken en de terugkoppeling van het overleg met de zonebeheerder industrielawaai zijn voorgelegd aan reclamant en zijn positief ontvangen.

Reclamant 2 heeft geen gebruik gemaakt van het sprekersplein maar schriftelijk onderstaande vragen gesteld:

1. Het college legt hier uit waarom het hoge aantal woningen niet meer haalbaar is, echter niet wat de stedenbouwkundige overwegingen en verdere belang zijn om toch een zestal woningen te handhaven.

Reactie: In de reactie op de eerste zienswijze legt het college dit uit bij zienswijze 3. 6 woningen is het meest optimaal bereikbare op deze plek, zowel financieel als qua bereikbaarheid. Stadswerven is een stedelijke ontwikkellocatie die een belangrijke bijdrage levert aan de gewenste woningbouwproductie van de stad. In het masterplan Stadswerven is voor de landtong een hoogstedelijke oplossing geschetst; namelijk een aanééngesloten bebouwing aan twee zijden. Ruimtelijk is een dergelijke oplossing denkbaar echter, fysieke, milieutechnische en financiële kaders geven aanleiding voor het maken van een andere keuze. Omdat deze hoogstedelijke oplossing uit het masterplan niet mogelijk is, is in overleg met het kwaliteits (Q) team gekozen voor een andere oplossing met minder woningen en een groenere uitstraling.

De realisatie van een aantal grote kavels past in de wens om binnen Stadswerven een gedifferentieerd woningaanbod te kunnen aanbieden. Ook dit geringere aantal draagt bij aan de verdichtingsopgave waar de stad voor staat.

2. Er is weinig openbaar groen over, een volledig versteend gebied. Geen enkele mogelijkheid meer groen te introduceren. Het plein bij de PC Brug aan het Wantij is ook volledig verhard.

Reactie: Er wordt gewerkt aan een natuurplan voor geheel Stadswerven en in dat kader wordt gezocht naar mogelijkheden om meer groen aan te leggen. Feit blijft dat Stadswerven een stedelijke ontwikkeling is met intensieve bebouwing. Zodra hierover meer duidelijkheid is, worden de bewoners geïnformeerd middels de nieuwsbrief.

3. Voor behoud van natuurwaarden zou het goed zijn de landtong onbebouwd te laten.

Reactie: Natuurwaarden worden zorgvuldig onderzocht en meegenomen in de planvorming. Deze onderzoeken vinden plaats. Op basis daarvan moet er een afweging plaatsvinden, die niet alleen met woningbouw te maken heeft maar ook met het feit dat op een groot deel van de landtong asbestverontreiniging is geconstateerd. Dit laatste moet gesaneerd worden en zal iets betekenen voor de huidige landtong. Met andere woorden, 0 woningen bouwen betekent niet dat er niets moet gebeuren dat ten koste zal gaan van de huidige uitstraling van de landtong.

4. De afspraken met ontwikkelaars zijn niet openbaar en dragen niet bij aan een transparante besluitvorming.

Reactie: In een raadsinformatiebrief in augustus 2018 is de raad geïnformeerd over de raamkoopovereenkomst met de ontwikkelaar. Zie RIS nummer: 2201348.

5. Bijdrage aan woningnood

Reactie: 6 woningen draagt minimaal bij aan de woningnood, maar wel aan een gewenste differentiatie van het woningaanbod.

6. Bijdrage aan de dekking van tekorten op de grondexploitatie. Een openbare analyse zou inzicht kunnen bieden.

Reactie: Het vrijgeven van informatie op het gebied van kosten en opbrengsten is niet aan de orde omdat dit de gemeente een financieel of economisch nadeel kan opleveren ten opzichte van potentiële afnemers van de grond en/of opdrachtnemers van uit te voeren werk. In de grondexploitatie 2020 geeft het bebouwen van de landtong met 6 woningen qua kosten en opbrengsten een positief saldo. Indien we niet bebouwen, maar wel moeten saneren, dan geeft dit een negatief saldo. Niets doen is, gezien de asbestverontreiniging, geen optie. Daarnaast is met de gemeenteraad afgesproken dat de kop van de landtong ingekort moet worden om de zuidelijke insteekhaven bereikbaar te maken voor de St Leefwerf.

7. Natuurwaarden worden opnieuw aangetast.

Reactie: Dit is een aanname en nog niet aangetoond. Diverse onderzoeken lopen nog. Indien nodig moet er in het kader van de Wet Natuurbescherming een ontheffingsprocedure worden gevolgd, waarbij compenserende maatregelen moeten worden meegenomen.

8. Het beeldregieplan is voor een groot deel van de bebouwing al losgelaten. Zie vlek C dat niet gebouwd zou zijn conform masterplan/beeldregie plan. A
Als de gemeente oorspronkelijke uitgangspunten kan loslaten bij vlek C, waarom dan niet op de landtong?

Reactie: Een groot deel van de uitgangspunten uit het beeldregieplan zijn overgenomen bij de uitwerking van deelgebieden B en C. Het klopt dat de verkaveling (het stedenbouwkundig plan), zoals aangegeven in masterplan en beeldregieplan, van het deelgebied C is aangepast. De redenen hiervoor zijn met name de lessen die geleerd zijn uit de ontwikkeling van vlek B en de mogelijkheden om beter in te kunnen spelen op de actuele marktsituatie.

Ook voor de landtong zijn de oorspronkelijke uitgangspunten uit het masterplan deels losgelaten. Er is gekozen voor o.a. een veel lager woningaantal en een alternatieve ontsluitingswijze. Dit om beter in te kunnen spelen op de specifieke fysieke omstandigheden van de landtong en de aanwijzing van de Biesboschhal tot gemeentelijk monument.

9. Hoeveelheden groen opnemen in Stadswerven, zoals bij project Amstelwijck.

Reactie: Zie eerdere reactie bij punt 2.