

Nota beantwoording zienswijze 18^e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Noord

Bijlage behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '18e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Noord'.

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '18e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Noord'. In deze bijlage wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 december 2024 tot en met 16 januari 2025 ter inzage gelegen.

Er is 1 zienswijze ingediend binnen de gestelde termijn. Deze zienswijze wordt in de volgende paragrafen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie en een voorstel. Onderdelen van de ingediende zienswijze die niet expliciet worden genoemd in de samenvatting zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijze is dus in het geheel beoordeeld en wordt integraal, geanonimiseerd toegevoegd.



Zienswijze:

1.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 16 januari 2025 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Wel is abusievelijk vermeld dat het gaat om een bezwaar tegen de 19^e herziening Dubbeldam, terwijl uit de tekst is op te maken dat het gaat om de 18^e herziening Dubbeldam.

1.2 Behandeling zienswijze

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

In de zienswijze worden 8 onderwerpen aangehaald door reclamant.

Onderwerp 1 Algemeen

De belangen van de huidige bewoners, het algemeen belang van woningzoekenden (het uitbreiden van de woningvoorraad van Dordrecht) en de belangen van de nieuwe bewoners hier, zijn in het traject zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Met zorgvuldig verdichten kunnen veel woningen worden toegevoegd aan de stad met behoud van kwaliteit, in dit geval voor de categorie sociale huur waarvoor wachtlijsten bestaan. Het is onvermijdelijk dat daarbij voor bestaande bewoners ook verandering van de leefomgeving zal plaatsvinden. Door slim te verkavelen groeit het aantal woningen van 114 naar 160. Door een diversiteit in woningsoorten, een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een speel- en groenplek wordt tegelijkertijd een kwalitatief goede woonomgeving gecreëerd voor alle bewoners.

Reactie:

De gemeente heeft een enorme woningbouwopgave waarvan 30% sociale huur moet zijn. Zij heeft als taak om een afweging te maken tussen het algemeen belang en het belang van het individu. Dit kan wel eens botsen. Door slim te verkavelen is het hier gelukt om van 114 naar 160 woningen te gaan. Het plan heeft een diversiteit in woningsoorten, een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een speel- en groenplek.

Logischerwijs zal er door de verdichting enige toename zijn van verkeer en mogelijk ook in de ervaring van drukte, maar dit zal niet onevenredig zijn. Bovendien worden deze effecten zoveel mogelijk beperkt doordat de openbare ruimte opnieuw zal worden ingericht; bijvoorbeeld door het realiseren van verkeersremmende maatregelen (in de vorm van drempels en plateaus) en door meer ruimte te maken voor groen en verblijfsmogelijkheden.

Onderwerp 2 Afstand van de nieuw te bouwen woningen ten opzicht van de huidige woningen

De geplande nieuwbouw zal 7 meter dicht bij de achterzijde van de woning gerealiseerd worden, wat resulteert in een verlies van het vrije uitzicht en een aanzienlijke afname van de woonkwaliteit. Ook de hoogte van de appartementen zijn volgens reclamant te hoog voor deze wijk.

Reactie:

Ten opzichte van de bestaande situatie komt de achtergevel van de nieuwe woningrij aan de De Mérodestraat 5,40 meter dicht bij de achtergevel van reclamant te staan. De afstand van de achtergevel van reclamant tot de achtergevel van de nieuwbouw bedraagt in de nieuwe situatie 25,25 meter. Dit is in bebouwd gebied een niet ongebruikelijke maat die stedenbouwkundig gezien acceptabel is (minimale maat is 20 meter). In de buurt komt een maat van ongeveer 25m tussen de achtergevels binnen bouwblokken ook veelvuldig voor.

Om aan de parkeereis en het openbaar gebied te kunnen voldoen en toch nog een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte te realiseren die in lijn is met de gemeentelijke doelen zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie is ervoor gekozen om het nieuwe blok terug te leggen ten opzichte van het bestaande blok. Zo kan er bovendien een nieuw, autovrij buurtparkje worden gerealiseerd tussen de De Mérode- en Gorterstraat doordat al het parkeren in de straten kan worden gerealiseerd. De nieuwe groenvoorziening zal niet alleen voor de bewoners van de nieuwe woningen van betekenis zijn maar ook voor de buurt als geheel.

Het appartementencomplex wordt deels 4 lagen hoog, één laag hoger dan de bebouwing in de rest van de buurt. Stedenbouwkundig gezien is dit passend doordat de straatprofielen van de De Mérode- en Gorterstraat breder worden en ook het nieuwe buurtpark voor meer ruimte zorgt rondom het 4-laagse deel. Hierdoor zal dit kleine hoogteverschil goed aansluiten op de hoogtes van de omliggende bebouwing. Bovendien moet worden opgemerkt dat 4-laagse bebouwing in Dubbeldam niet ongebruikelijk is.

Onderwerp 3 Er komen meer woningen terug op dezelfde plek

Het aantal woningen aan de achterzijde van de woning zal toenemen van 8 naar 12 woningen, wat zal leiden tot een toename van de drukte, geluids- en verkeersoverlast en een verdere afname van rust en privacy.

Reactie:

Ter plaatste van reclamant staan nu 2 blokken van 4 woningen met een dubbele garage ertussen. Dit wordt inderdaad een aaneengesloten blok van 12 woningen. Echter is er voldoende afstand (minimaal 23 meter) tussen de nieuwe en bestaande woningen waardoor er geen sprake is van een vermindering van de privacy.

Logischerwijs zal er door verdichting enige toename zijn van (langzaam) verkeer en mogelijk ook in de ervaring van drukte, maar dit zal niet onevenredig zijn. Bovendien worden deze effecten zoveel mogelijk beperkt doordat de openbare ruimte opnieuw zal worden ingericht; bijvoorbeeld door het realiseren van verkeersremmende maatregelen (in de vorm van drempels en plateaus) en het meer ruimte maken voor groen en verblijfsmogelijkheden.

Onderwerp 4 Doorkijkje

Het tuinperceel tussen de woningen aan de De Mérodestraat 8 en 10 zal eveneens verdwijnen, hierdoor wordt het uitzicht en de beleving van vrijheid aangetast.

Reactie:

Ter plaatste van reclamant staan nu 2 blokken van 4 woningen met een dubbele garage ertussen. Dit wordt inderdaad een aaneengesloten blok van 12 woningen.

Zie voor de keuze van de verkaveling ook de bovenstaande antwoorden.

Onderwerp 5 Er wordt niet geluisterd naar omwonenden

Er worden avonden georganiseerd om de bewoners te laten zien hoe het gaat worden, als hier dan op gereageerd wordt met aandachtspunten, wordt hier niet naar geluisterd.

Reactie:

Er is een heel uitgebreid participatie traject gevolgd (zie bijlage raadsvoorstel). Een groot deel van de inbreng van bewoners is overgenomen. De verzoeken die niet overgenomen zijn, zijn met een onderbouwing aan de bewoners voorgelegd.

Onderwerp 6 waardevermindering van mijn woning

Door het verlies van vrij uitzicht en de dicht op elkaar geplaatste woningen wordt gevreesd dat de waarde van de woning aanzienlijk zal dalen.

Reactie:

Op het moment dat het nu ingediende bestemmingsplan onherroepelijk is, kan er een planschadeclaim worden ingediend. Een onafhankelijke commissie beoordeelt dan of de woning inderdaad in waarde is afgenomen en of er recht is op planvergoeding.

Onderwerp 7 bouwschade

Reclamant maakt zich zorgen over mogelijke bouwschade en wil het rapport met de nulmeting ontvangen.

Reactie:

De bedoelde nulmeting – opname rapportage zal voor aanvang van de sloopwerkzaamheden, aansluitend aan de sloopwerkzaamheden, voor start realisatie en aansluitend aan de realisatie worden opgesteld. Op verzoek kunnen deze rapportages worden verstrekt.

Onderwerp 8 aanpassen plan

Reclamant verzoekt om de afstand van de nieuwe woningen tot de woning terug te brengen naar de huidige afstand, de doorkijk tussen de woningen aan de De Mérodestraat te handhaven en het aantal nieuwe woningen terug te brengen naar het aantal bestaande woningen.

Reactie:

Zie de reacties bij bovenstaande onderwerpen 1 t/m 4.

Voorstel:

Wij stellen de gemeenteraad voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.