

Nota beantwoording zienswijze 19^e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Zuid

Bijlage behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '19e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Zuid'.

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '19e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Zuid'. 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 zijn 2 zienswijzen ingediend binnen de gestelde termijn. 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.



Zienswijze 1:

1.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 15 januari 2025 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Wel is abusievelijk vermeld dat het gaat om een bezwaar tegen de 18^e herziening Dubbeldam, terwijl uit de tekst is op te maken dat het gaat om de 19^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 3 onderwerpen aangehaald door reclamant.

Onderwerp 1 Trillingshinder

Reclamant maakt zich zorgen over scheuren en verzakkingen van zijn woning, welke niet is onderheid maar ondersteund wordt door gemetselde stenen ondersteuning. Deze zorgen zijn al gedeeld tijdens informatie-avonden en middels een schrijven richting Trivire, maar de antwoorden geven (nog) geen geruststelling.

Reactie:

Bij het verlenen van een sloop- en bouwvergunning worden er door de gemeente eisen gesteld aan de bouwroutes en veiligheidsvoorzieningen.

Trivire heeft richting de gemeente aangegeven dat zij in samenwerking met aannemer en sloper er alles aan gaan doen om scheuren, verzakkingen en andere schades aan de woningen a.g.v. sloop- en/of bouwwerkzaamheden te voorkomen.

Denk hierbij aan

1. het maken van de zgn. ontspanningssleuven in de weg om trilling zoveel mogelijk tegen te gaan.
2. Het gedoseerd slopen/demonteren in kleine stukken.
3. Een trillings-arm heisysteem met een lage snelheid
4. Een strakke begeleiding en aansturing van sloop- en bouwmaterieel
5. Contactpersoon tijdens de werkzaamheden

Onderwerp 2 Geen onafhankelijk rapport

Reclamant geeft aan dat er twijfels zijn over de onafhankelijkheid van een opname-rapport voor en na de bouw omdat Trivire hiervoor opdracht geeft.

Reactie:

Indien er twijfels zijn over de onafhankelijkheid van een opnamerapport mag de bezwaarmaker desgewenst zelf een onafhankelijk en gecertificeerde partij naar eigen keuze en inzicht aandragen bij Trivire voor de uitvoering van de benodigde opnames.

Onderwerp 3 Verstoring woon- en leefklimaat

Reclamant heeft zijn huis aan de Dubbeldreef gekocht vanwege het rustige en historische karakter. Reclamant geeft aan dat de sloop- en nieuwbouwplannen een jarenlange verstoring van zijn woongenot veroorzaken. Hij maakt zich zorgen over het bouwverkeer, de leefbaarheid en veiligheid bij anti-kraak bewoning en de bereikbaarheid van zijn eigen woning tijdens de bouw.

Reactie:

Vernieuwing van de woonwijk gaat onvermijdelijk gepaard met bouw- / sloopgeluid, bouwverkeer etc. De gemeente stelt eisen richting de ontwikkelende partij om de activiteiten zorgvuldig en rekening houdend met de omgeving uit te voeren.

De ontwikkelaar heeft aangegeven tijdens de sloop en nieuwbouw de overlast zoveel mogelijk te beperken door zoveel als mogelijk gedoseerd te slopen en te demonteren in kleine stukjes en lage snelheid en een strakke begeleiding van sloop- en bouwmaterieel.

Onderwerp 3 Onacceptabel

Reclamant geeft aan deze lange periode van overlast op zijn persoonlijke levenssfeer zonder enige vorm van compensatie niet te accepteren.

Reactie:

Reclamant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een nadeelcompensatieclaim indienen (planschade). Deze claim wordt dan door een onafhankelijke adviseur beoordeeld.

1.3 Voorstel:

Wij stellen de gemeenteraad voor om deze zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2:

2.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 15 januari 2025 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Zienswijze is ingediend tegen de sloopvergunning van de betreffende woningen, deze is echter nog niet aangevraagd. Desondanks zullen we deze zienswijze van een reactie voorzien.

De zienswijze is ondertekend door 2 personen.

2.2 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 reclamant.

Onderwerp 1: sloopvergunning

Reclamanten willen graag blijven wonen in het huis, maken daarom bezwaar tegen de voorgenomen sloop van de woningen aan de Dubbeldreef.

Reactie:

Vanuit zowel constructief onderzoek, klimatologisch onderzoek naar de fundering, als het algemeen onderhoud kwam duidelijk naar voren dat de woningen van een dusdanige slechte kwaliteit zijn, dat de kosten van renovatie niet meer opwegen tegen sloop en vervangende nieuwbouw. Ook zijn de bewoners bevraagd. Hieruit kwam naar voren dat bewoners de kwaliteit van de woningen als matig tot slecht ervaren. Met name klachten over vocht, schimmel, tocht, slechte isolatie en gehorigheid werden vaak genoemd als ook de hoge energielasten. Ook vond men de plattegronden klein en niet meer van deze tijd.

Er is een afweging gemaakt tussen slopen en renoveren en de voors en tegens zijn tegen elkaar gewogen. De doorslag om te kiezen voor sloop en nieuwbouw was een combinatie van de slechte staat van de woningen als ook de mogelijkheid om bij nieuwbouw kwalitatief meer woningen maar ook woningen voor senioren toe te voegen die duurzaam en toekomstgericht zijn.

Onderwerp 2: Asbestonderzoek is onjuist

Reclamanten menen dat er een niet-kloppend asbest onderzoek circuleert, waarin sprake zou zijn van asbest en achterstallig onderhoud.

Reactie:

Ten behoeve van het nemen van een sloopbesluit wordt bij Trivire vanuit maatschappelijk, financieel en technisch oogpunt gekeken naar de woningen.

Trivire heeft aangegeven dat om de technische staat van de woningen vast te stellen er verschillende onderzoeken hebben plaatsgevonden.

In eerste instantie zijn de woningen in kaart gebracht op het gebied van algemeen onderhoud, asbest en brandveiligheid. Door middel van een representatieve steekproef zijn enkele woningen beoordeeld.

Voor dit onderzoek zijn aanwezige asbestrapporten gebruikt uit 2013 en 2014. (Van Dubbeldreef 49 is een rapport voorhanden d.d. 13-12-2013, de rapporten van Dubbeldreef 17, 21 en 29 zijn van 24-1-2014)

Voor wat betreft de vraag over het asbestonderzoek.

Veel onderzoeken hebben in het voortraject plaatsgevonden in bewoonde staat. Destructief onderzoek is dan niet mogelijk.

Om goed in kaart te krijgen waar asbest zit en hoe dit kunnen gesaneerd kan worden is in januari 2025 bij lege woningen al destructief onderzoek gedaan. Aangezien niet van ieder type een woning leeg was/is, hebben we bewoners aangeschreven van de blokken waar geen (representatieve) woning leeg was. Zo ook in de Dubbeldreef. Voor de sloopvergunning is een 100% inventarisatie nodig. Dit betekent dat bij alle woningen die leegkomen in fase 1 een destructief onderzoek zal worden uitgevoerd.

Onderwerp 3: argumenten voor de aanleiding van de sloop kloppen niet

De 2 huizenblokken van reclamanten zijn van belang voor de culturele, topografische en historische waarde van oud Dubbeldam. Het verzoek is om de woningen te laten staan.

Reactie:

Vanuit erfgoed perspectief is er begrip voor deze zienswijze. De locatie is echter geen beschermd stadsgezicht, de panden hebben geen monumentale status en er is geen cultuurhistorische waarde vastgelegd. Er is dus geen grond om de sloopaanvraag te weigeren. Bij het in stand houden van de woningen zou er ook aan minder huishoudens een dak boven het hoofd geboden kunnen worden. Wij zien dus geen gronden om in dit verzoek mee te gaan. We zullen wel richting de ontwikkelaar meegeven om vanuit circulair bouwen te bekijken of onderdelen hergebruikt kunnen worden waardoor herkenbare elementen terug kunnen komen, met als doel met als doel om de nieuwbouw passend te maken in zijn omgeving waar ook qua maat en schaal en uitstraling vanuit welstand op getoetst wordt (binnen het reguliere regime).

2.3 Voorstel:

Wij stellen de gemeenteraad voor om deze zienswijze geheel ongegrond te verklaren, met het advies om Trivire contact op te laten nemen met de reclamant.