

BESLUIT Nr. SO/1852136

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel d.d. 2 mei 2017 inzake vaststellen wijzigingsplan Spuiboulevard 4 - 88;

gelet op artikel 160, eerste lid onder b en artikel 169 van de Gemeentewet en de artikelen 3.9a en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

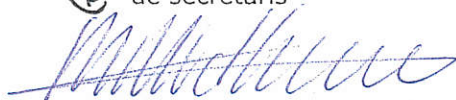
B E S L U I T :

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uit maakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1 t/m 4 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1 t/m 4 ongegrond te verklaren;
5. het wijzigingsplan Spuiboulevard 4 - 88 vast te stellen;
6. de raad via de bij de stukken gevoegde raadsinformatiebrief over dit besluit te informeren.

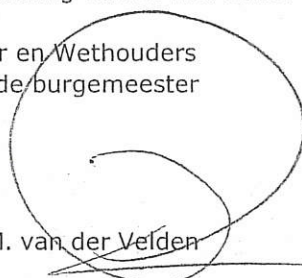
Aldus vastgesteld in de vergadering van 16 mei 2017.



Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de burgemeester



M.M. van der Kraan P.A.C.M. van der Velden



Bijlage

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het wijzigingsplan
"Spuiboulevard 4 - 88"

Beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan
"Spuiboulevard 4-88"

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan burgemeester en wethouders tot vaststelling van het wijzigingsplan "Spuiboulevard 4 - 88". In deze bijlage wordt een beoordeling gegeven van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het wijzigingsplan.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 10 december 2016 tot en met 20 januari 2017 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Over het ontwerpwijzigingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.

De vier zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Voorafgaand daaraan wordt in een 'vooraf' eerst aandacht besteed aan de locatie, aan de reden waarom een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Schil is opgenomen en aan de procedure. Ook wordt ingegaan op de schriftelijke bijdrage van de ontwikkelaar naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen.

Vooraf

De locatie

De Spuiboulevard is onderdeel van de doorgaande route voor het autoverkeer richting openbare parkeergarages en de binnenstad. Aan de Spuiboulevard zijn grootschalige kantoorpanden en woongebouwen gebouwd. Leegstaande kantoorruimte, onder andere in het pand Spuiboulevard 4-88, zorgt overdag en 's-nachts voor een onprettig verblijfsklimaat en te weinig levendigheid op straat. In de Visie Schil-West 2020 (juli 2011) wordt gesteld dat deze zone met grote gebouwen zich leent voor regionale voorzieningen zoals een bioscoop of voor de woonvormen appartementen en studentenhuysvesting.

De Johan de Wittstraat vormt samen met de Stationsweg een belangrijk onderdeel van de route voor auto's, fietsers en voetgangers van het Centraal Station naar de binnenstad. In de Visie Schil-West 2020 (juli 2011) is deze route benoemd als de 'rode loper'. Hiermee wordt de ambitie uitgesproken om de openbare ruimte tussen station en binnenstad aantrekkelijker vorm te geven en de routes voor voetganger en fietser te versterken. Het vestigen van stedelijke functies en het creëren van aantrekkelijke plinten langs deze route is essentieel voor de gewenste levendigheid. Deze zone leent zich volgens de Visie Schil-West 2020 (juli 2011) voor een hogere intensiteit van woningen, bijvoorbeeld appartementen.

Deze twee (gemengd)stedelijke zones komen samen bij de rotonde. Het is de wens van de gemeente om dit markante poortpunt in de stad te versterken door stedelijk programma toe te voegen. De bouw van een woongebouw met grotere appartementen op een levendige plint in plaats van het huidige leegstaande kantoorpand Spuiboulevard 4-88 zal er voor zorgen dat de levendigheid langs de Spuiboulevard en de 'rode loper' wordt vergroot. Daarnaast zullen de nieuwe bewoners van de appartementen zorgen voor meer draagkracht voor de voorzieningen in de binnenstad en meer reizigerspotentieel voor het Centraal Station.

In de Visie-Schil-West 2020 (juli 2011) is gesteld dat ter plaatse van Spuiboulevard 4-88 een verruiming van het bouwvolume en bouwhoogte mogelijk is om een transformatie van het kantoorpand tot stand te brengen. Dit uitgangspunt is vertaald in een wijzigingsbevoegdheid met bijbehorende regels.

Schaalvergroting in de omgeving

Het pand Spuiboulevard 4-88 werd in 1984 opgeleverd. Destijds grensde het gebouw aan de zuidzijde aan de Cornelis de Wittstraat. Aan de Cornelis de Wittstraat stond toen woonbebouwing die vergelijkbaar is met de bestaande woonbebouwing aan de Matthijs Balenstraat. De kleinschalige woonbebouwing aan de Matthijs Balenstraat en die aan de Cornelis de Wittstraat vormden destijds samen een gesloten bouwblok.

De vroegere stedenbouwkundige situatie is bepalend geweest voor de afmetingen (bouwhoogte en bouwdiepte) van het pand Spuiboulevard 4-88. Na oplevering van het pand is de bebouwing in de omgeving veranderd. De woonbebouwing aan de zuidzijde van de Cornelis de Wittstraat werd, met uitzondering van het huidige pand Beverwijckplaats 4, gesloopt. Hierdoor ontstond tussen de woonbebouwing van de Matthijs Balenstraat en het pand Spuiboulevard 4-88 relatief veel ruimte. Daarnaast werden eind twintigste eeuw de kantoorpanden langs de van Godewijckstraat gebouwd. Een groot deel van het halfronde gebouw heeft een bouwhoogte van 40 m. In die tijd werd ook het

hoogteaccent van het ING-gebouw gerealiseerd met een hoogte van 35 m. Deze gebouwen leidden tot een schaalvergroting van de gebouwen langs de Spuiboulevard en de Johan de Wittstraat. Sinds het begin van de eenentwintigste eeuw heeft de ontwikkeldynamiek zich rondom de rotonde Spuiboulevard-Johan de Wittstraat doorgezet. Aan de binnenstadszijde van de Spuihaven is enkele jaren geleden het nieuwbouwcomplex Paradium opgeleverd. Hier is een wooncomplex verbouwd en uitgebreid tot een gedifferentieerd woningbouwprogramma met een grote witgoedwinkel in de plint. Het hoogste deel van dit woongebouw is 34 m. hoog. Deze bouwontwikkelingen hebben geleid tot een schaalvergroting en meer functiemenging rondom de rotonde. De ontwikkelingen versterken de economische draagkracht van de binnenstad en vergroten de levendigheid in de openbare ruimte.

Het huidige pand Spuiboulevard 4-88 heeft een hoogte van ongeveer 15 m, waarbij trappenhuisen en een toplaag zorgen voor een maximale hoogte van 20 m. Het gebouwdeel dat aan de rotonde grenst is lager dan de rest van het gebouw. Het pand Spuiboulevard 4-88 staat al jaren leeg. Er is geen zicht op een nieuwe huurder doordat het kantoorgebouw verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De eigenaar heeft er daarom voor gekozen om het kantoorpand te slopen en te vervangen door een nieuw woongebouw.

In het wijzigingsplan Spuiboulevard 4-88 wordt de maximale bouwhoogte voor het nieuwe woongebouw verhoogd naar 25 meter. Met deze hoogte ontstaat meer aansluiting met de grote gebouwen langs de Spuiboulevard, Spuihaven en de rotonde. Daarnaast wordt de bouwdiepte vergroot. Spuiboulevard 4-88 ligt ten noorden van de woningen aan de Matthijs Balenstraat. De vergroting van het bouwvolume heeft daardoor geen negatieve consequenties voor de zonlichttoetreding in de tuinen en woningen van de Matthijs Balenstraat. Een vergroting van het bouwvolume is alleen toegestaan als wordt voldaan aan bepaalde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ten behoeve van een goede aansluiting met de kleinschalige woningen aan het Beverwijcksplein is een trapsgewijze opbouw van het bouwvolume aan de zijde van de Beverwijcksplaats noodzakelijk.

Een vergroting van de bouwdiepte, zoals voorgesteld in het wijzigingsplan, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Er blijft sprake van een gepaste afstand tussen de achtergevel van de nieuwbouw en de achtergevel van de woningen aan de Matthijs Balenstraat. De woning Beverwijcksplaats 2/4 staat als enige dicht bij de nieuwe bebouwing en dat is vanuit en oogpunt van stedenbouw acceptabel.

Waarom een wijzigingsbevoegdheid ?

Omdat er op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan 'Schil' geen concreet bouwplan voorhanden was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om dezelfde reden is dit gedaan voor nog zeven andere locaties in het plangebied van de Schil.

In het bestemmingsplan zijn zogenaamde wijzigingsregels opgenomen en daaraan moet een wijzigingsplan voldoen. Initiatiefnemer heeft bij brief van 27 november 2015 het college van burgemeester en wethouders verzocht om uitvoering te geven aan die bevoegdheid. Daarmee is ingestemd en vervolgens is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld. In de toelichting daarop is een verantwoording gegeven van de toetsing aan de wijzigingsregels.

Procedure

Er is in deze procedure sprake van een ontwerp wijzigingsplan waartegen zienswijzen konden worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Het college dient een besluit te nemen over de zienswijzen en over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Na vaststelling van het wijzigingsplan bestaat voor belanghebbende de gelegenheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wanneer het wijzigingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een aanvraag die voldoet aan het wijzigingsplan. In die fase kan worden beoordeeld of eventuele strijdigheden kunnen worden opgeheven met een binnenplanse, dan wel een buitenplanse afwijking. Tegen een verleende omgevingsvergunning staat beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verschillende onderdelen in de zienswijzen hebben betrekking op het bouwplan en daarmee op onderdelen die nu in deze procedure van het wijzigingsplan niet aan de orde zijn. Dat klinkt voor reclamanten ongetwijfeld heel formeel, maar het is wel zuiver. Ingaan op elementen van het bouwplan kan pas na het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning en de besluitvorming daarover.

Bijdrage ontwikkelaar in beantwoording zienswijzen

De zienswijzen zijn geanonimiseerd toegestuurd aan ontwikkelaar; aan hem is op enkele onderdelen van de zienswijzen om een reactie gevraagd en is verzocht aanvullend onderzoek te doen naar geluidhinder, luchtkwaliteit, schaduwwerking/bezinning en windhinder. De onderzoeken zijn op 17 maart 2017 ontvangen en inmiddels onzerzijds akkoord bevonden.

Zienswijzen 1 en 2

Ontvankelijkheid

Zienswijze 1 is op 19 januari 2017 aan de balie van het stadskantoor afgegeven. Deze zienswijze is met een afzonderlijke brief van 19 januari 2017 door een eigenaar van een pand aan de Matthijs Balenstraat, die niet in staat was de zienswijze mede te ondertekenen, ondersteund (zienswijze 2). Beide indieners wonen in de directe omgeving van het wijzigingsplan en kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden.

Beide zienswijzen gaan over hetzelfde en worden onderstaand gelijktijdig behandeld.

Behandeling zienswijzen 1 en 2

Allereerst wordt de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. Bewoners van Beverwijcksplaats hebben wel een brief ontvangen over het bestemmingsplan Schil en zijn naar een informatiebijeenkomst geweest; de bewoners van de Matthijs Balenstraat hebben geen informatie ontvangen en zijn daardoor niet geïnformeerd over wijzigingsbevoegdheid.

Het bestemmingsplan Schil is voorafgegaan door een lange procedure rond de Visie Schil. Er is over de Visie volop overleg geweest met bewoners en instanties. Zo zijn er workshops georganiseerd en is een wandeling georganiseerd. Voorts was er uitgebreid de gelegenheid schriftelijk en ook digitaal via een webformulier te reageren. Hiervan is veel gebruik gemaakt.

In de gemeenteraadscommissie is enkele malen over de stand van zaken gesproken en de Visie is in juni 2011 vastgesteld. De uitkomsten van de Visie Schil zijn opgenomen in het bestemmingsplan Schil. In deze Visie is voor de locatie Spuiboulevard 4 – 88 aangegeven dat het bouwvolume kan worden verruimd.

Zowel het voorontwerpbestemmingsplan, als het ontwerpbestemmingsplan zijn ter inzage gelegd en gepubliceerd in het Gemeentenieuws van resp. 24 augustus 2011 en 23 november 2011. Voorts heeft bekendmaking via de gemeentelijke website plaatsgevonden. Er zijn inspraakreacties (totaal 34 stuks, waaronder de bewoner Beverwijcksplaats 2/4) ingediend en ook zijn er tegen het ontwerpbestemmingsplan 11 zienswijzen ingediend. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan zijn op 29 en 30 augustus 2011 twee informatiebijeenkomsten in de hal van het stadskantoor georganiseerd. De bewoners van het plangebied Schil zijn hiervan met een brief d.d. 24 augustus 2011 op de hoogte gesteld. Voor alle overige inwoners is dit bekend gemaakt in de publicatie in het Gemeentenieuws van 24 augustus 2011.

In de raadscommissie is nadrukkelijk stilgestaan bij de bevoegdheid om wijzigingsplannen op te stellen en bij de bouwhoogten. Naar aanleiding van de discussie is (bijvoorbeeld) de maximaal toegestane bouwhoogte op het perceel van het voormalige Zuiveringsschap naar beneden bijgesteld.

Er is sprake van een rechtsgeldig bestemmingsplan en een daarin voor de locatie Spuiboulevard 4 - 88 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2. Bewoners zijn niet betrokken bij aanwijzing delen van de Schil als Beschermd Stadsgezicht.

Er zijn door het rijk twee beschermde stadsgezichten aangewezen:

- *Historische Binnenstad (in de schil betreft het de entreegebieden als Achterhakkers/Draai, Vrieseplein en Sint Jorisbrug) en*
- *Negentiende eeuwse-schil (met als belangrijke kernen Park Merwestein en omgeving en de Rozenhof).*

De aanwijzingsprocedure voor de Historische Binnenstad startte in de jaren zeventig van de vorige eeuw en vond uiteindelijk plaats op 28 juli 1988.

De aanwijzingsprocedure voor de 19^e-eeuwse schil startte nog voor 2000. In die beginperiode zijn de inwoners van het gebied daarover geïnformeerd.

In 2009 adviseerde de Gemeenteraad positief over de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

En in juni 2013 vond uiteindelijk aanwijzing en publicatie daarvan plaats. Zowel in de Staatscourant als in het Gemeentenieuws. In de publicatie was de bezwaarmogelijkheid opgenomen.

3. Merkwaardig dat het Beverwijcksplein, dat samen met de noordelijke en zuidelijke pleinwanden deel uit maakt van dit historische stukje Schil en ook beeldbepalend en structurerend wordt genoemd, niet is opgenomen in het Beschermd Stadsgezicht.

De grenzen van het beschermd stadsgezicht 19^e-eeuwse schil van Dordrecht zijn arbitrair en tussen 1999 en 2013 verschoven. In eerste instantie waren er twee beschermde stadsgezichten geselecteerd in de schil: Rozenhof en park Merwesteyn en omgeving.

Uiteindelijk is gekozen hier één gebied van te maken met de Singel als verbindende schakel. Er is ook voor gekozen niet de gehele negentiende-eeuwse schil aan te wijzen, omdat met name langs de Spuiboulevard en de Burgemeester de Raadsingel de oorspronkelijke structuur ingrijpend was gewijzigd.

Voor de volledigheid: een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de huidige toestand te bevriezen. Ontwikkelingen zijn mogelijk. De binnenstad is ook aangewezen als beschermd stadszicht, maar ook hier is hogere bebouwing gerealiseerd.

4. In het antwoord op een destijds ingediende inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan is gesteld dat de maatvoering is afgestemd op het gegeven dat er een straat met een normaal profiel overblijft; het is duidelijk dat er door dit plan niet een woonstraat overblijft met een normaal profiel. De Beverwijcksplaat is geen expeditiestraat, maar een woonstraat die tevens als expeditiestraat wordt gebruikt.

Er is naar onze mening geen sprake van een woonstraat, maar een straat die wordt gebruikt voor het bereiken van de woning Beverwijcksplaat 2/4, voor de achtererven van de woningen aan de Matthijs Balenstraat, voor de kantoren, voor de parkeergarage van de ING en voorts zijn er enkele parkeerplaatsen voor algemeen gebruik. Ook in de nieuwe opzet moeten deze functies kunnen worden uitgeoefend en daarbij behoort een profiel dat in een eerder stadium is aangeduid als 'normaal'. Tijdens de infobijeenkomst van de ontwikkelaar op 12 januari 2017 is een inrichting getoond, die niet de instemming van de gemeente heeft. Aan de ontwikkelaar is, onder toezending van de opmerkingen op de gepresenteerde inrichting, gemeld dat dit anders moet. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat dit op een later tijdstip wordt opgepakt in overleg met gemeente en bewoners. Aan het verzoek om dit nu in het kader van deze procedure en het behandelen van de zienswijzen te doen, wenst initiatiefnemer geen gevolg te geven. Jammer, maar er is sprake van gemeente eigendom en de, in de met ontwikkelaar gesloten kostenverhaalovereenkomst, vastgelegde afspraak over deze herinrichting. Een herinrichting zonder instemming van de gemeente is derhalve niet mogelijk.

Voor de volledigheid: de herinrichting is nodig om o.a. het te bouwen gebouw te kunnen ontsluiten.

5. Nu de bioscoop inmiddels op een andere locatie is gerealiseerd is de wijzigingsbevoegdheid niet meer relevant voor deze functie; het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid voor een andere functie roept de vraag op of wel gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.

In het kader van een studie naar een plek voor een bioscoop is (ook) deze locatie gezien en is geoordeeld dat de bouwmassa kan toenemen: hoogte 25 m en diepte 23 m. Dit komt overeen met de maatvoering van het wijzigingsgebied, waarbij de dieptemaat is bepaald op ca. 22.20 m.

In het bestemmingsplan Schil is de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie reeds beschreven vanuit het gegeven dat een bioscoop op deze locatie niet door gaat. Juist daarom is erin de toelichting het nodige gezegd over een differentiatie in bouwhoogte en de

voorkeur om vanwege een goede aansluiting op de woningen aan de Matthijs Balenstraat de bouwhoogte aan de Beverwijkcksplaats-zijde niet te maximaliseren (= de trapsgewijze opbouw). Immers bij een bioscoop zou er sprake kunnen zijn van een vrijwel dichte gevel en bij woningen op het zuiden is dat niet het geval; daarom die aanvulling. De tijdens een gesprek met reclamanten gehoorde opmerking dat in het onderzoek naar de bioscoop de woningen aan de Matthijs Balenstraat zouden worden gesloopt, is onjuist. Ook in die studie bleven die woningen, evenals Beverwijkcsplaats 2/4 gehandhaafd.

6. Men heeft de indruk dat de Matthijs Balenstraat en de Beverwijkcsplaats kennelijk al is bestemd tot reserve ontwikkellocatie en dat er nu sprake is van het economisch afwaarderen hun hun huizen.

Er bestaat geen plan waarin de woningen aan de Matthijs Balenstraat en Beverwijkcsplaats 2/4 zijn of worden gesloopt. De woningen hebben in het geldende bestemmingplan Schil een positieve bestemming.

7. Er staat ook nog een woning op de Beverwijkcsplaats, waarmee in het plan geen dan wel onvoldoende rekening is gehouden.

Door de bewoner van deze woning is in het kader van het bestemmingsplan Schil een inspraakreactie ingediend en deze is beantwoord op de wijze zoals in (ook) deze zienswijze wordt aangehaald. De aanwezigheid van de woning vormde geen aanleiding om de begrenzing van het wijzigingsgebied aan te passen.

8. Indien het wijzigingsplan van kracht wordt zullen bewoners aanspraak maken op planschade.

Er gelden wettelijke regels voor het indienen van een aanvraag om planschade. Daarvan kunnen ook deze reclamanten gebruik maken. Desgewenst kan nadere info over de aanvraag en de procedure worden verstrekt.

9. Er zijn vooralsnog 43 appartementen en 4 commerciële units gepland; het aantal inpandige parkeerplaatsen is hooguit 48, waarschijnlijk 46.

Deze zienswijze is gebaseerd op het bouwplan dat men heeft gezien. Echter het gaat in deze procedure niet om een bouwplan, maar om een wijzigingsplan. Indien het in de uiteindelijk in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning om deze aantallen gaat, past dat getalsmatig in de regels van het wijzigingsplan. Een definitief oordeel komt pas tot stand na toetsing van de in te dienen aanvraag aan het wijzigingsplan.

10. Er kan door vijf verdiepingen in recht opgaande blokken nauwelijks worden gesproken van 'terug liggend gebouwd' en evenmin van een trapsgewijze opbouw van het bouwvolume.

Het wijzigingsplan geeft bewust verschillende bouwhoogten aan om daarmee te bereiken dat er aan de zijde van de Beverwijkcsplaats geen 'recht-toe-recht-aan' gevel kan worden gerealiseerd. Op deze wijze moet er terug liggend worden gebouwd; bovendien wordt over een deel niet de gehele diepte van het wijzigingsgebied gebruikt.

In het wijzigingsplan is een regel opgenomen dat 'ter verkrijging van een gevarieerd gevelbeeld' een nader benoemde bouwhoogtescheidinglijn mag worden overschreden met bebouwing en balkons.

In het door de ontwikkelaar tijdens eerdergenoemde infobijeenkomst gepresenteerde plan is daar veelvuldig gebruik van gemaakt en daardoor ontstaat als het ware weer een soort 'recht-toe-recht-aan' gevel.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de ontwikkelaar verzocht of er bereidheid is dat onderdeel aan te passen.

Aangezien het nu niet over het bouwplan gaat wordt voor dit moment volstaan met de opmerking dat het gepresenteerde plan niet de instemming van de gemeente heeft.

Hoewel het nu gaat over het wijzigingsplan en niet over een bouwplan, kan worden opgemerkt dat de welstandscommissie in een vooroverleg het voorlopig ontwerp in hoofdpzèt positief heeft beoordeeld. Het gaat daarbij om zowel het gebouw op zich zelf, als het gebouw in relatie tot de omgeving. In nader overleg dient het voorlopig ontwerp te worden aangepast tot een plan waarmee de welstandscommissie bij de aanvraag om omgevingsvergunning kan instemmen.

Over de fotomontage over de aansluiting gezien vanaf het Beverwijcksplein kan verschillend worden gedacht. Wanneer in de montage de bomen voor de woningen aan het Beverwijcksplein worden gemonteerd, is het beeld anders. Daarnaast is het niet ongebruikelijk dat er in een stad verschillen in bouwhoogten zijn en dat de hogere bebouwing dan veelal zichtbaar is achter de lagere bebouwing. Ook bij het Beverwijcksplein is dat vanuit verschillende posities aan de orde en is de bebouwing van bijvoorbeeld het ING-gebouw of die van Post 120 zichtbaar. Vanaf bepaalde posities is in de huidige situatie ook de hogere bebouwing van het huidige pand Spuiboulevard 4 -88 en de bebouwing aan de overzijde van de Spuiboulevard zichtbaar.

11. Indien de omgevingsvergunning wordt afgegeven inclusief een afwijking van 10 % voor de bouwhoogte zal zeer waarschijnlijk bezwaar worden aangetekend; de gemeente zal dan worden uitgenodigd aan te tonen in welke andere gevallen de 10% afwijking tot een extra bouwlaag heeft geleid.

Het wijzigingsplan gaat conform de wijzigingsregels in het bestemmingsplan Schil uit van een maximale bouwhoogte van 25 m. Omdat de ontwikkelaar een hoogte van 27,50 wenst en dat ook is aangegeven in het in de toelichting opgenomen profiel, is dit vanwege de door de gemeente gewenste transparantie in de toelichting beschreven.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwplan hoger dan 25 m zal dat afzonderlijk moeten worden beoordeeld. Mogelijk kan dat met de regel van 10% afwijking worden toegestaan.

12. De levensvatbaarheid van de commerciële plint achter het busstation moet als gering worden beschouwd.

In het wijzigingsplan is gesteld dat op de begane grond parkeerplaatsen zijn toegestaan, mits er voldoende ruimte overblijft voor de commerciële voorzieningen. Dat moet blijken bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de toetsing daarvan aan het wijzigingsplan.

Waar het om gaat is dat er bij een plek waar veel mensen komen (bushaltes) geen dode gevel ontstaat. Het is van belang dat er ruimten komen waar enige 'traffic' ontstaat.

Daarbij kan het gaan om verschillende functies en verschillende oppervlakten.

Bij de opstelling van het wijzigingsplan en ook nu bij het beoordelen van de zienswijzen, is overwogen om in plaats van 'voldoende ruimte' een concrete oppervlakte maat op te nemen. Dat is achterwege gelaten omdat het niet primair gaat om de oppervlakte, maar om het kunnen functioneren van de betreffende commerciële ruimte.

Dat commerciële functies in de nabijheid (of: ondanks) van het busstation in de plint kunnen functioneren hebben de afgelopen jaren laten zien. De makelaar en de ANWB vormden een goede invulling.

Aan de ontwikkelaar is gevraagd welke initiatieven er inmiddels zijn genomen om tot invulling te komen. Door hem is gemeld dat er al verschillende contacten zijn, maar dat concretisering daarvan -door de nog lange looptijd voordat men kan starten- nog niet kan. Uitgangspunt is dat er zo mogelijk bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangegeven welke invulling er komt.

13. De bevoorrading van de winkels zal naar het lijkt geschieden via de pal voor het pand Beverwijcksplaats 2/4 gelegen dubbele deur; de overlast die dit oplevert is onvoldoende meegewogen in het plan.

In het wijzigingsplan zijn geen deuren opgenomen. Deze veronderstelling is gebaseerd op het bouwplan dat men heeft gezien. Ook hier geldt dat dit bij de aanvraag om omgevingsvergunning nader aan de orde kan komen.

14. Bestaande bomen aan de Beverwijkplaats komen in het voorlopig ontwerp niet terug, ze zouden de inijk in de woningen overigens niet kunnen voorkomen; herinrichting leidt tot een breedtemaat van de rijbaan van 3,5 m en er verdwijnen parkeerplaatsen (drie, maar waarschijnlijk acht).

Zoals aangegeven bij de beantwoording onder 4 heeft de ontwikkelaar tijdens de infobijeenkomst op 12 januari 2017 een inrichting getoond, die niet de instemming van de gemeente heeft. Aan de ontwikkelaar is gemeld dat dit anders moet.

15. Bij de omgevingsaspecten wordt jammer genoeg de sociale druk en overlast door alcohol- en drugsverslaafde over het hoofd gezien. Onder de oprit naar de eerste verdieping wordt een ideale droge plek gecreëerd voor hangjongeren en verslaafden.

Bij de omgevingsaspecten zoals bedoeld in het wijzigingsplan (en ook in een bestemmingsplan) gaat het niet om openbare orde aspecten als bedoeld in de zienswijze. Deze aspecten zullen vanuit openbare orde en veiligheid moeten worden gezien. Wanneer het van belang is de ruimte onder de oprit af te schermen, maakt het wijzigingsplan dat mogelijk.

16. Er wordt voorbij gegaan aan het zomerse buitenleven van de bewoners op de balkons; de huidige situatie met anti kraak bewoners hebben geleerd dat er geluidoverlast is. De bebouwing lijkt qua akoestiek op een orkestbak.

Gelet op deze zienswijze is aan de ontwikkelaar verzocht aanvullend onderzoek te doen. Het rapport (DGMR d.d. 14 maart 2017) concludeert het volgende. Het plan ligt in een gebied dat getypeerd kan worden als een gemengd gebied in de zin van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In dit gebied zijn diverse werk- en woonvoorzieningen met een behoorlijke dichtheid op korte onderlinge afstand gebouwd. Deze inrichting van het gebied sluit aan bij de ligging in de directe nabijheid van het centrum van Dordrecht. Stemgeluid van mensen en het geluid van komende en vertrekkende voertuigen zijn ook in de huidige situatie aanwezig. Vanwege de locatie en de daarbij behorende dichtheid van woningen en andere functies mag worden verwacht dat bij bewoning in deze omgeving enig stemgeluid van burelen kan optreden en daarom moet worden geduld. Ook het aankomen en vertrekken van voertuigen zullen in deze omgeving, met aanliggende wegen met een hoge verkeersintensiteit, niet tot een relevante toename van de geluidsbelasting zorgen. Daarnaast is het ook op grond van de huidige bestemming mogelijk dat diverse voertuigen van en naar het pand rijden. De ontwikkeling van het plan zal daarom voor deze situatie niet zorgen voor onduidelijke hinder van huidige bewoners.

17. Het geluidonderzoek gaat geheel voorbij aan de weerkaatsing van het spoorgeluid.

Naar aanleiding van de zienswijze is dit onderdeel aanvullend door de ontwikkelaar onderzocht. Het rapport (DGMR d.d. 14 maart 2017) geeft aan dat het plan buiten de wettelijke geluidzone van de spoorweg ligt. De afstand van het plan tot de dichtstbijzijnde spoorlijn is 360 m. De geluidzone van de spoorweg heeft op grond van de Wet geluidhinder ter hoogte van het plan een breedte van 300 m. Voor het plan is daarom geen onderzoek naar het geluid van het spoorwegverkeer benodigd. Omdat dit gebouw buiten de geluidzone ligt is het dan ook niet aannemelijk dat vanwege de weerkaatsing de geluidsbelastingen vanwege het railverkeerslawaai ter plaatse van de bestaande woningen zal toenemen.

18. Er is geen aandacht voor de windbelasting en de luchtcirculatie.

Ook dit onderdeel is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend door de ontwikkelaar onderzocht. Het rapport (DGMR d.d. 14 maart 2017) concludeert dat er rond het nieuwe gebouw geen risico is op windhinder en windgevaar. De verwachting is dat alleen tussen de twee relatief smalle doorgangen een lichte kans op windhinder bestaat. De twee doorgangen zijn te beschouwen als doorloopgebied.

Op de Beverwijksplaats is het risico op windhinder en windgevaar ten gevolge van de nieuwbouw te verwaarlozen. Op de Johan de Wittstraat zal geen windhinder en windgevaar ten gevolge van de nieuwbouw optreden. Aan de noordkant van de nieuwbouw liggen twee onderdoorgangen aan de beschutte kant van het gebouw. Ook voor deze plekken is de verwachting dat slechts in beperkte mate sprake zal zijn van windhinder. Aan de overkant van de Spuiboulevard is geen windhinder en windgevaar ten gevolge van de nieuwbouw te verwachten.

19. Het is interessant om de geringe ruimte voor scootmobielen in het voorlopige ontwerp in ogenschouw te nemen. Er zal vermoedelijk naar een uitgang op de Beverwijkplaats gezocht gaan worden. Mogelijk nog een parkeerplaats minder.

In het wijzigingsplan is geen ruimte voor scootmobielen opgenomen. Deze veronderstelling is gebaseerd op het bouwplan dat men heeft gezien. Ook hier geldt dat dit bij de aanvraag om omgevingsvergunning nader aan de orde kan komen.

20. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden; mooi streven maar voorlopig staat de commerciële plint van het Kluwer gebouw al geruime tijd voor een belangrijk deel leeg. Dit is een aanwijzing voor de levensvatbaarheid van winkels in de commerciële plint.

In het wijzigingsplan wordt –zoals ook in ieder bestemmingsplan gebruikelijk– het beleid van de provincie aangehaald. De aangehaalde tekst komt uit de provinciale (structuur) 'Visie Ruimte en Mobiliteit'.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het Kluwer gebouw een kantoorbestemming heeft en de plint formeel geen commerciële bestemming, anders dan als onderdeel van het kantoor.

21. Het wijzigingsplan heeft een ontoelaatbare negatieve invloed op de leefsituatie van de Beverwijkplaats en de Matthijs Balenstraat; dit is een inbreuk op de voorwaarden voor het toepassen van de mogelijkheid van een wijzigingsplan.

In de toelichting op het wijzigingsplan is het volgende verwoord:

'De bebouwing ligt op het noorden van de bebouwing aan de Matthijs Balenstraat; mede daardoor is er geen sprake van een negatief effect op daglichttoetreding en bezonning. De trapsgewijze opbouw van het bouwvolume zorgt voor aansluiting op de bestaande woningen aan de Matthijs Balenstraat c.s.. De Beverwijksplaats wordt heringericht, maar behoudt de huidige functies, waaronder parkeren en enkele bomen'

Uit vrijwel de gehele zienswijze blijkt dat reclamanten hun mening vooral baseren op het bouwplan dat men heeft gezien en bijvoorbeeld van mening zijn dat er geen sprake is van een trapsgewijze opbouw van de gevel. Maar daarover gaat het in formele zin in deze procedure niet. Het wijzigingsplan noemt in de toelichting o.a. de trapsgewijze opbouw van het bouwvolume en dat heeft in de verbeelding vorm gekregen door scheidingslijnen van bouwhoogten. Voorts wordt uitgegaan van de herinrichting van Beverwijksplaats met behoud van de huidige functies.

Aanvullend aan de tekst in de toelichting kan worden opgemerkt dat de uitgevoerde aanvullende onderzoeken niet duiden op negatieve effecten in strijd met welke regeling dan ook.

Dat de situatie wijzigt is volstrekt helder, maar er is daarbij geen sprake van een ontoelaatbare negatieve invloed.

22. Er is geen sprake van een meerwaarde voor de stad; de veronderstelde levendigheid van commerciële functies is al te optimistisch gedacht; het gebouw zal in voor-, najaar en winter een permanente slagschaduw over de Spuiboulevard werken.

Het wijzigingsplan gaat er van uit dat de meerwaarde voor de stad ontstaat door het woningtype (middelduur en duur) en het inpandig parkeren. Op deze locatie aan de rand van de binnenstad trekt dit een groep mensen aan, die van belang zijn voor de stad. Dat woonsegment is op dit moment in dit deel van de stad onderbelicht. Daarnaast is aan de zijde van de Spuiboulevard een invulling die enige 'traffic' veroorzaakt van belang voor deze locatie bij de bushaltes. De makelaar en de ANWB-winkel die er jarenlang gevestigd zijn geweest hebben aangetoond dat dergelijke bedrijven ter plaatse wel degelijk kunnen functioneren.

23. Bij de presentatie van de voorlopige plannen is het gebied tussen het gebouw en de Matthijs Balenstraat aangemerkt als een groene oase. Vreemd genoeg ontbreekt het pand aan de Beverwijksplaats in de 'groene oase-tekening'.

Deze zienswijze heeft betrekking op de presentatie door de ontwikkelaar. Gaat niet over het wijzigingsplan.

24. Als er sprake is van wijzigingsplannen dan is het wel zo aardig als belanghebbende inzage kunnen hebben in bouwtekeningen, technische dwarsdoorsneden en aanzichten met de juiste maatvoering.

Zoals eerder aangegeven gaat het nu om de procedure van een wijzigingsplan en niet om het bouwplan. Vergelijk dit met een bestemmingsplan waar over het algemeen allerlei locaties een bestemming, een bouwvlak en een hoogtemaat krijgen, zonder dat er sprake is van concrete planvorming. Met andere woorden: veelal is er geen bouwplan.

In deze situatie is er wel een (voorlopig) bouwplan en van gemeentewege is de ontwikkelaar regelmatig verzocht in een vroegtijdig stadium zijn plan te tonen aan 'de omgeving'. Op die wijze ontstaat er een situatie dat omwonenden zich op de hoogte kunnen stellen en zo nodig vragen kunnen stellen, op- en aanmerkingen kunnen maken.

25. Het voorlopig ontwerp gaat uit van sloop en nieuwbouw; er is geen zichtbaar resultaat van een afweging tot behoud en herontwikkeling; de conclusie dat het aspect duurzaamheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling is een tekortschietende conclusie. Politiek achterhaald. Post 120 toont aan dat het anders kan.

Het huidige pand is particulier eigendom. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat transformatie van het bestaande gebouw vanuit een functioneel, constructief en financieel oogpunt onhaalbaar is gebleken. Daaraan wordt toegevoegd dat er in de nieuwe situatie sprake is van een duurzaam plan, waaronder de aansluiting op het warmtenet.

26. Welk effect heeft het voorlopig gevelontwerp op het weerkaatsen van gevellawaai naar de woningen boven Intree ?.

Ook dit onderdeel is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend door initiatiefnemer onderzocht. Het rapport (DGMR d.d. 14 maart 2017) concludeert dat op basis van de vergelijking tussen de situatie met de huidige en de toekomstige planologische mogelijkheden ten aanzien van de gebouwhoogte, geen significante toename van geluidsniveaus bij de woningen Achterom 60 -90 en Spuiboulevard 99 is te verwachten.

27. In het plan wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Dat is een aantoonbaar onjuiste conclusie.

Elke ontwikkeling dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De gemeente rekent met de parkeergetallen van de CROW (publicatie 317, 2012). Er zijn afspraken gemaakt dat er naar 1 parkeerplaats per woning wordt gestreefd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de begane grond en de eerste verdieping. Bewoners van de nieuwe woningen krijgen geen parkeervergunning voor de openbare ruimte. Bezoekers van de bewoners en gebruikers en bezoekers van de commerciële ruimtes parkeren in de openbare

parkeergarages (Veemarkt en Achterom) of kort in de openbare ruimte. Zij komen niet in aanmerking voor parkeervergunningen.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal blijken om welk aantal woningen het gaat en hoeveel parkeerplaatsen er op de begane grond en eerste verdieping worden gerealiseerd.

28. Bezwaar tegen het overschrijden van de begrenzing van het wijzigingsgebied ter hoogte van de Beverwijcksplaats.

Het wijzigingsplan gaat uit van de in het bestemmingsplan Schil opgenomen begrenzing van het wijzigingsgebied. Indien er bij de aanvraag om omgevingsvergunning sprake is van een overschrijding kan op dat moment worden gezien of er kan worden afgeweken via de kruimelgevallenregeling. Of het daadwerkelijk die kant uit gaat zal blijken bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. De ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om de aanvraag om omgevingsvergunning wel te laten voldoen aan het wijzigingsplan en daardoor geen beroep te doen op de kruimelgevallenregeling.

29. Het verhogen van de bouwhoogte met 10% kan niet als kruimelgeval worden getypeerd. Een toename van 33% ten opzichte van de oorspronkelijk toegestane bouwhoogte gaat volledig voorbij aan de redelijke eisen gesteld aan het zich voegen in de omgeving van het beoogde bouwplan.

Zoals eerder aangegeven gaat het wijzigingsplan uit van een maximale bouwhoogte van 25 m. Indien er bij de aanvraag om omgevingsvergunning sprake is van een hogere bouwhoogte kan op dat moment worden gezien of de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid van maximaal 10% van maten en getallen, kan worden toegepast. Deze afwijking is een mogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen en wordt daarom een binnenplanse afwijking genoemd.

Een kruimelgeval is een afwijkmogelijkheid die buiten het bestemmingsplan wordt geregeld op grond van landelijke regelgeving, oftewel een buitenplanse afwijking. Met andere woorden: er is een verschil in afwijkingen.

Het ingaan op een eventuele hogere hoogtemaat bij de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning, is voor nu voorbarig.

30. Het gaat niet aan om reeds bij het vaststellen van een bestemmingsplan (c.q. wijzigingsplan) vooruit te lopen op het gebruik van de kruimelgevallenregeling. Het maakt duidelijk dat het plan al bij voorbaat niet voldoet en daarom de oneigenlijke weg wordt gevolgd om de aanpassing van het bestemmingsplan te realiseren, maar waarvoor een volledige bestemmingsplanprocedure als te lastig wordt ervaren.

Het gaat nu om het wijzigingsplan en zoals al eerder aangegeven is vanuit een zekere transparantie gemeld dat het bouwplan op onderdelen strijdig is met het wijzigingsplan. Of het daadwerkelijk die kant uit gaat zal blijken bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. De ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om de aanvraag om omgevingsvergunning wel te laten voldoen aan het wijzigingsplan en daardoor geen beroep te doen op de 10 % regeling voor de bouwhoogte en de kruimelgevallenregeling voor de andere strijdigheden.

31. Er is sprake van inconsistentie van beleid.

Deze mening wordt gebaseerd op besluiten van het gemeentebestuur over een langere periode. Gemeentebesturen wijzigen van samenstelling en ook visies en besluiten wijzigen. Reclamanten noemen dit 'inconsistent' en andere noemen dat 'veranderen als gevolg van gewijzigde inzichten'. Van belang is dat bij plannen de juiste procedures worden doorlopen en bij bestemmingsplannen (en ook bij wijzigingsplannen) is dat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

32. Bezwaar tegen een sluipenderwijs in gang zetten van verloedering door bebouwing toe te staan, die vrijwel geheel voorbij gaat aan het eerder door de gemeente vastgestelde beleid

om de ontwikkeling van dit stadsdeel te laten plaatsvinden met respect voor de 19^e eeuwse bebouwing en structuur.

Het sluipenderwijs in gang zetten van verloedering is geenszins de bedoeling van het bestemmingsplan Schil en evenmin van het daarop gebaseerd wijzigingsplan. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via het wijzigingsplan en vindt naar de mening van de gemeente plaats passend in de beleving van de Spuiboulevard en met respect voor de bebouwing en structuur van de Schil.

33. Het plein heeft mede door de inspanningen in het onderhoud van deze particuliere woningen en door gemeentelijke inzet in het onderhoud van het plein een prettige sfeer; Die sfeer lijkt, nog meer dan nu al het geval is met het ING-gebouw, volledig te worden bedorven als er een flat van 9 bouwlagen achter de historische gevelwand oprijst.

Zoals eerder bij de beantwoording van deze zienswijzen aangegeven is het onoverkomelijk dat er in een stad verschillen in bouwhoogten zijn en dat de hogere bebouwing dan veelal zichtbaar is achter de lagere bebouwing. Aangegeven is dat dit ook bij het Beverwijcksplein het geval is.

Er is tevens opgemerkt dat de welstandscommissie in een vooroverleg het voorlopig ontwerp in hoofdopzet positief heeft beoordeeld. Daarbij gaat het om het gebouw op zich zelf, als het gebouw in relatie tot de omgeving.

34. Er is onbehagen ontstaan over het feit dat de gemeente meewerkt aan plannen die voorbijgaan aan de belangen van bestaande huizenbezitters.

Het streven is vrijwel altijd gericht op het bereiken van een situatie die recht doet aan verschillende belangen. Tegelijkertijd leert de ervaring dat dit niet altijd niet lukt en er keuzes moeten worden gemaakt. Daarbij wordt dan wel het 'niet op ontoelaatbare wijze negatief beïnvloeden van de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving' als voorwaarde bedoeld.

De begrenzing van het gebied en de verschillende begrenzingen van bouwhoogten om een terug liggende opbouw van het gebouw te bereiken, geen negatief effect op daglichttoetreding en bezonning, herinrichting maar behoud huidige functies in Beverwijcksplaats, zijn belangrijke onderdelen die zijn gericht op de belangen van deze huizenbezitters.

Voorstel:

Ik stel u voor om de zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren.

De opmerkingen die vooral betrekking hebben op het bouwplan kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.

Zienswijze 3.

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 18 januari 2017 is op tijd ingediend. De indieners wonen in de directe omgeving van het wijzigingsplan en kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden.

Behandeling zienswijze 3.

Allereerst worden de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. Geen informatie ontvangen over bestemmingsplan Schil en daardoor niet geïnformeerd over wijzigingsbevoegdheid.

Zie reactie bij zienswijze 1 onder 1

2. Door de geplande hoogbouw (25 meter + mogelijk 10%) wordt uitzicht op het groene Beverwijcksplein en het Weizigtpark ontnomen.

Het gaat hierbij om het uitzicht vanaf de hogere bouwlagen over het bestaande gebouw Spuiboulevard 4 – 88. Het geldende bestemmingsplan laat bebouwing toe die hoger is dan de huidige situatie. Elders langs de Spuiboulevard is reeds sprake van hogere bebouwing. Volgens vaste jurisprudentie kunnen aan een vrij blijvend uitzicht geen rechten worden ontleend.

3. Een aantal parkeerplaatsen zal verdwijnen en er is geen rekening gehouden met het parkeren door bezoekers.

Indien er in de Beverwijcksplaats als gevolg van de herinrichting mogelijk enkele parkeerplaatsen verdwijnen, worden die elders in de parkeersector gecompenseerd. Het aantal parkeerplaatsen in de sector blijft daarmee gelijk. Bezoekers parkeren in de parkeergarage of kort in de openbare ruimte. Zij komen niet in aanmerking voor parkeervergunningen. Deze benadering is conform het beleid en wordt bij meer nieuwbouwprojecten toegepast.

4. Vanuit de nieuwe appartementen zal er goed zicht zijn op de balkons en in de woonkamers waardoor de privacy wordt aangetast.

In dit gedeelte van de stad is sprake van een zeer ruim profiel waarbij de afstand van de woningen van deze reclamanten tot de nieuwbouwlocatie ca. 60 m bedraagt. Deze situatie is aan de Spuiboulevard niet uitzonderlijk en komt meer voor. Klachten zoals in deze zienswijze genoemd zijn ons niet bekend. En dat lijkt ook logisch omdat bij zo'n maatvoering een aspect als privacy feitelijk geen rol kan spelen.

5. Een deel van het jaar zal als gevolg van slagschaduw de zon niet meer op de (lage gelegen) appartementen schijnen. Tekening waarop de schaduw is ingetekend klopt niet. Verzoek om nieuw onderzoek om ook het voor- c.q. najaar in beeld te brengen;

*Dit onderdeel is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend door de ontwikkelaar onderzocht. Het rapport (Mei Architecten d.d. 10 maart 2017) concludeert dat wordt voldaan aan zowel de lichte, als de zware TNO-norm.
De lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank binnenkant raam.
De zware TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank binnenkant raam.
Het geheel overziend is er naar onze mening geen sprake van onaanvaardbare schaduwshinder in de appartementen van de indieners van deze zienswijze.*

6. De hoogbouw aan twee zijden van de Spuihaven maakt van dit deel van de Spuiboulevard een 'tochtgat' met meer kou en wind en vaak minder zonlicht, waardoor ongetwijfeld de stookkosten zullen stijgen;

Deze zienswijze lijkt een veronderstelling van deze indieners van de zienswijzen. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat wordt voldaan aan de regels op het gebied van bezonning en windhinder. Er is daardoor geen aanleiding om tot aanpassing van het wijzigingsplan over te gaan.

7. De verkeersgeluiden kunnen niet meer weg en weerkaatsen tussen de gebouwen. Er staat in de toelichting dat de norm voor de verkeershinder moet worden aangepast en dat vindt men een ontoelaatbare gang van zaken;

De Wet geluidhinder bepaalt dat voor nieuwe woningen vanwege verkeerslawaaï een zogenaamde voorkeurswaarde geldt van 48 dB. Omdat in veel gevallen daaraan niet kan worden voldaan geeft dezelfde Wet de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen tot maximaal 63 dB. In Dordrecht geldt voor die situaties het 'Beleid hogere waarden' waarin onder meer is aangegeven waaraan moet worden voldaan om voor het vaststellen van hogere waarden in aanmerking te komen. Daar bij gaat het onder meer om de inrichting van ruimtes in het gebouw.

In de onderhavige situatie wordt aan de gestelde voorwaarden voldaan en kunnen evenals in vergelijkbare situaties hogere waarden worden vastgesteld.

8. Er komen per dag 7000 voertuigen over de Spuiboulevard. Ook het fijnstof blijft circuleren tussen de gebouwen en dat is slecht voor de gezondheid.

Ook dit onderdeel is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend door de ontwikkelaar onderzocht. Het rapport (DGMR d.d. 14 maart 2017) concludeert dat:

- *de verkeersintensiteit op de omliggende grote verkeersaders door de nieuwbouw nauwelijks zal toenemen en er daardoor als gevolg van het plan geen toename van concentraties van de luchtverontreinigende stoffen worden verwacht;*
- *het windklimaat op de Beverwijcksplaats, Spuiboulevard en Johan de Wittstraat door het plan niet significant wordt beïnvloed. Het windklimaat in de huidige situatie is vergelijkbaar met de nieuwbouwsituatie. De lucht gaat niet harder of zachter stromen. De verwachting is dat de luchtverontreiniging niet zal toenemen.*

9. Genoemde gevolgen van de geplande hoogbouw zullen een negatief gevolg hebben voor de waarde van de woningen.

Er gelden wettelijke regels voor het indienen van een aanvraag om planschade. Daarvan kunnen ook deze reclamanten gebruik maken. Desgewenst kan nadere info over de aanvraag en de procedure worden verstrekt.

Voorstel:

Ik stel u voor om zienswijze 3 ongegrond te verklaren.

De opmerkingen die vooral betrekking hebben op het bouwplan kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.

Zienswijze 4.

Ontvankelijkheid

Deze ongedateerde zienswijze is op 20 januari 2017 ingeboekt. De indieners wonen in de directe omgeving van het wijzigingsplan en kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden.

Behandeling zienswijze 4.

Allereerst worden de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. Door de bouw wederom zwaar getroffen in woongenot, het uitzicht op het groen aan de overzijde zal geheel verminderen, verlies van privacy door inkijk, minder zonlicht tijdens wintermaanden, waardevermindering woning enz.;

Zie reactie op deze onderdelen bij zienswijze 3.

2. Projectontwikkelaar wil nog schaamteloos hoger bouwen; dezelfde ontwikkelaar heeft in het verleden al toestemming gekregen om aan de Spuiboulevard 1 m voor de rooilijn te bouwen, waardoor reclamant al tegen een muur aankijkt; opvalt dat projectontwikkelaar tegenover eigen pand juist lager bouwt, dus maling aan anderen;

*Het wijzigingsplan gaat uit van een bouwhoogte van maximaal 25 m en dat is gebaseerd op de wijzigingsregels uit het geldende bestemmingsplan Schil.
De lagere bouwhoogte op de hoek bij de rotonde is eveneens beschreven in het geldende bestemmingsplan.
Die regels zijn destijds opgenomen zonder concreet bouwplan en eveneens enige inmenging van welke ontwikkelaar dan ook. De huidige ontwikkelaar was op dat moment niet in beeld voor deze locatie.*

3. Waarom niet een mooie Spuiboulevard met hoge en lage bouw, zodat het gebied tot de spoorlijn een geheel wordt;

Volgens deze reclamant kan hogere bebouwing langs de Spuiboulevard wel, maar kennelijk niet bij hem voor de deur. Zie verder onderdeel Vooraf.

4. Opvalt wat er voor gebouwd wordt, er achter leeg komt te staan, zoals de Voorstraat en zelfs de Drievriendenhof en Achterom. Laten we eerst daar beginnen voor dat Dordrecht een spookcentrum krijgt.

De voorbeelden die worden genoemd met betrekking tot leegstand, doen vermoeden dat het om detailhandel gaat. In het wijzigingsplan gaat het daar niet per sé om. Er is sprake van een woongebouw met de door de gemeente aangegeven voorwaarde van commerciële functies op de begane grond aan de zijde van de Spuiboulevard. Het behoeft daarbij niet te gaan om detailhandel, maar ook andere functies zijn denkbaar.

Voorstel:

Ik stel u voor om zienswijze 4 ongegrond te verklaren.

De opmerkingen die vooral betrekking hebben op het bouwplan kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.

Samenvatting

Ik stel u voor om:

1. zienswijzen 1 tot en met 4 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 1 tot en met 4 ongegrond te verklaren.

Dordrecht, 2 mei 2017

Directeur sector Stadsontwikkeling,

H. Kranendonk