

Bijlage

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan '8e herziene bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Karel Doormanweg'.

Beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 8e herziene bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Karel Doormanweg

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '8e herziene bestemmingsplan Wielwijk, Crabbefhof en Zuidhoven, locatie Karel Doormanweg'.

In deze bijlage wordt een beoordeling gegeven van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 t/m 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is ingediend namens meerdere bewoners. De zienswijze is hieronder weergegeven en voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Zienswijze

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 23 januari 2024 is op 25 januari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 1

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

1. Procedure

De bewoners maken bezwaar tegen het feit dat de verschillende vergunningen op het perceel niet in samenhang worden behandeld nadat in de verschillende informatie - en inspraak bijeenkomsten wel alles in samenhang werd gepresenteerd.

Hierdoor worden de mogelijkheden voor door de bewoners voorgestelde alternatieven vertekend. Immers, de gevolgen van het ene bouwplan op het andere kunnen door de bewoners niet inzichtelijk gemaakt worden. Het gaat bijvoorbeeld om het anders positioneren van de school ten opzichte van woningen op het perceel, of het afhandelen van het verkeer van zowel school als woningen.

Want qua vergunningverlening hebben de verschillende projecten (groen, wonen, school) nu niets meer met elkaar te maken.

De gemeente heeft als reden voor het uit elkaar halen van de verschillende procedures genoemd, dat de school snel een nieuwe locatie nodig heeft. Daarom is de bouwvergunning voor de school losgekoppeld van de bouwvergunning voor de woningen, zodat dit eerder behandeld kon worden.

Maar tussen de vergunningprocedure van de schoolbouw en onderhavige bestemmingsplanwijziging liggen slechts 103 dagen (start procedure schoolbouw 31 augustus 2023, start bestemmingsplanwijziging in verband met woningbouw 13 december 2023). Dit ligt zo dicht op elkaar, dat dit ons inziens prima in samenhang behandeld had kunnen worden, waardoor de knelpunten op het perceel dan ook duidelijker naar voren waren gekomen.

De bewoners voelen zich door deze onnodige loskoppeling benadeeld en met opzet buitenspel gezet.

Antwoord:

De gevolgde juridisch ruimtelijke procedures zijn de juiste. Voor de woningbouw is een bestemmingsplanherziening nodig. Na deze bestemmingsplanherziening moet alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Omwonenden worden na de zienswijzeperiode in de gelegenheid gesteld om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan voor de

woningbouw en daarna bezwaar te maken tegen de omgevingsvergunning van de woningbouw.

Voor de school was alleen een omgevingsvergunning nodig. Bij deze procedure hoort een andere bezwaarprocedure.

Daarnaast is er voor de woningbouw een andere aanvrager dan voor de school. Er kan daarom niet worden volstaan met het nemen van één besluit met één procedure voor het gehele gebied. Het tijdspad voor de school is ook anders dan dat voor de woningbouw en voor de school was al een bouwplanontwerp klaar, waar dat voor de woningbouw nog niet het geval is.

De herinrichting van de openbare ruimte is weer een andere procedure. Het is een feitelijke handeling waartegen geen bezwaar, beroep of hoger beroep mogelijk is, maar er wordt zoveel als redelijk rekening gehouden met de wensen van omwonenden.

Doordat er sprake is van afzonderlijke procedures voor de woningbouw en de school krijgen bewoners dus juist meer kansen om te reageren op de verschillende projecten en procedures.

2. Knelpunten perceel.

Indieners zienswijze verwijzen voor de knelpunten die op het perceel ontstaan naar het bezwaarschrift dat op 20 november 2023 in is gediend met betrekking tot de bouwvergunning voor Het Drechtstercollege.

Antwoord:

Het bezwaarschrift tegen de bouwvergunning is een andere procedure. De argumenten die worden aangedragen spelen grotendeels af in het plangebied van de school en zijn al beantwoord in het verweerschrift op de bezwaren van de vergunning. De bewoners zijn op de hoogte van de beantwoording in dit verweerschrift, deze is met hen gedeeld.

Bij het schrijven van deze zienswijzenota was de bezwaarprocedure reeds afgerond en was geen beroep bij de rechtbank ingediend. Daarmee is de omgevingsvergunning definitief.

Voor de zaken die het bestemmingsplangebied aangaan is een antwoord opgesteld.

- **Plan voorgelegd aan bewoners voor inspraak (29-11-2021) gaf geen basketbalpannakooi of tafeltennistafel weer op de tekening.**
Dit argument hoort bij de afgeronde omgevingsvergunningsprocedure voor de school en valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.
- **Plan gepresenteerd tijdens digitale gebiedsinformatiemarkt van 18 januari 2022 was de locatie van het hoogteaccent opeens gesitueerd aan de Zuidendijkzijde.**
 - *Dit argument hoort bij de afgeronde omgevingsvergunningsprocedure voor de school en valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.*
- **Plan voorgelegd aan provincie voor aanvraag bouwvergunning Drechtster college was ook weer gewijzigd.**
 - *Dit argument hoort bij de afgeronde omgevingsvergunningsprocedure voor de school en valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.*
- **Verkeersafwikkeling van de taxibusjes voor de school.**
 - *Dit argument hoort bij de afgeronde omgevingsvergunningsprocedure voor de school en valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.*
- **Locatie hoogste deel van de school ligt aan de Zuidendijkzijde, waardoor bewoners tegen een blinde muur aankijken.**
 - *Dit argument hoort bij de afgeronde omgevingsvergunningsprocedure voor de school en valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.*
- **Locatie basketbal-pannakooi en tafeltennistafel**
 - *Dit argument hoort bij de afgeronde omgevingsvergunningsprocedure voor de school en valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.*
- **Vermindering oppervlak aan groen**
Antwoord:
De totale hoeveelheid groen wordt inderdaad minder, maar er wordt wel meer groen openbaar toegankelijk:

Bestaande situatie:

- *Binnen hek:* 4214 m²
- *Buiten hek:* 4099 m²
- **Totaal:** **8313 m²**

Toekomstige situatie:

- *Binnen hek:* 526 m²
- *Buiten hek:* 6500 m²
- **Totaal:** **7026 m²**

Daarnaast wordt de kwaliteit van het groen verbeterd.

• **Door de losse procedures worden de problemen die ontstaan niet goed in kaart gebracht.**

De doelstellingen van het plan zijn om drie functies te ontwikkelen op de betreffende locatie, namelijk woningbouw, openbaar groen en een school. Bewoners zijn niet tegen openbaar groen, tegen woningen of tegen een school. Maar wel tegen het feit dat al deze functies op zo'n klein oppervlak gerealiseerd moeten worden. Zij stellen twee alternatieven voor: 1. Wonen in laagbouw en recreatief groen of 2. School en recreatief groen.

Antwoord:

De reden dat er drie afzonderlijke procedures zijn met elk een afzonderlijk besluit is dat het om drie verschillende juridische procedures gaat: een omgevingsvergunning (school), een bestemmingsplanherziening (woningbouw) en een herinrichting openbare ruimte. Er vindt bij dergelijke projecten altijd interne afstemming plaats tussen de verschillende vakdisciplines.

Aan zowel deze schoollocatie voor speciaal voortgezet onderwijs als aan nieuwe woningen is dringend behoefte. De locatie biedt voldoende ruimte om deze functies naast elkaar in te passen. Daarnaast moet het voor een ontwikkelaar ook nog lonend zijn om een woningbouwlocatie te ontwikkelen, (veel) minder woningen zal inhouden dat het geen rendabel project is. Afzien van de bouw van de school zal inhouden dat leerlingen niet naar school kunnen.

3. Communicatie en participatie

Bewoners geven aan dat de plannen keer op keer herzien werden gedurende het participatieproces.

Antwoord:

Dit gaat over het proces voor de planontwikkeling van de school en valt buiten de herziening bestemmingsplan. Toch kan hierover gezegd worden dat het niet ongevoelbaar is dat plannen tijdens een ontwerpproces nog aangepast worden. Participatie is onderdeel van het besluitvormingsproces, maar er is geen verplichte manier van participeren. Bij dit project is gekozen om bewoners en belanghebbenden in een vroeg stadium mee te nemen in de planvorming. Dan kan het gebeuren dat er gedurende dat proces nog aanpassingen zijn.

In het beleidskader participatie van de gemeente Dordrecht staat dat het doel van participatie is om de verschillende belangen die spelen zo compleet en transparant mogelijk in kaart te brengen om zo een goed mogelijke afweging te maken. Behalve de bewonersbelangen spelen ook de belangen van de school(leerlingen) mee en moet er ook een voor de ontwikkelaar haalbaar plan liggen.

4. Bouwhoogte

Tot slot geven de bezwaarmakers aan dat zij aannemen dat het appartementencomplex niet hoger wordt dan 19 meter, zoals genoemd in de stukken bij de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw.

Antwoord:

Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 19 meter voor het blok waar de appartementen moeten komen en 10 meter voor het blok grondgebonden woningen. Verder is in het bestemmingsplan de standaardregel opgenomen dat met 10 % afgeweken kan worden, dit is om enige flexibiliteit bij het bouwplanontwerp te waarborgen.

5. Indiener zienswijze wil graag gehoord worden om de zienswijze toe te lichten

Antwoord:

Als het college akkoord is met de concept-beantwoording van de zienswijze, kan deze samen met het bestemmingsplan worden geagendeerd voor de raad. Zodra een datum bekend is, wordt de indiener zienswijze hierover ingelicht. Het is aan de griffie of er een sprekersplein wordt georganiseerd waarin een zienswijze kan worden toegelicht, zij gaan over de agenda van de raadscommissies en gemeenteraad. Mocht een sprekersplein worden gepland, dan wordt hierover contact opgenomen met de indiener zienswijze.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 1 ongegrond te verklaren.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijze 1 ongegrond te verklaren.