Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '1e herziening Krispijn, locatie Patersweg fase 1 en Patersweg 1'

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '1e herziening Krispijn, locatie Patersweg fase 1 en Patersweg 1'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '1e herziening Krispijn, locatie Patersweg fase 1 en Patersweg 1'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2017 tot en met 29 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 zienswijzen ingediend.
De zienswijzen zijn hieronder weergegeven, voorzien van een beantwoording *(cursief)* en een voorstel.
De zienswijzen 1 en 2 zijn nagenoeg gelijkluidend en het meest uitgebreid; de zienswijzen 3 t/m 15 zijn gelijkluidend aan elkaar en bevatten onderwerpen die op dezelfde wijze aan bod komen in de zienswijzen 1 en 2. Om die reden worden alle zienswijzen gelijktijdig behandeld.

<u>Zienswijzen 1 t/m 15.</u>

Ontvankelijkheid
Deze zienswijzen zijn alle afgegeven aan de balie in het stadskantoor op 29 januari 2018 en daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 1 t/m 15

1. Als eerste wil ik opmerken dat ik het bijzonder vind, dat de woningen die met het bovenstaande ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt moeten worden nu al zijn opengesteld om op in te schrijven door potentiële kopers. Er stond op 24 januari 2018 een advertentie met geplande woningen en lay-out in een huis aan huisblad. Dat getuigd niet van enig respect voor personen en organisaties die nog zienswijzen in willen brengen op het plan.

   Dit is een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer en niet van het gemeentebestuur. Duidelijk is dat er niet gebouwd kan worden voordat er een omgevingsvergunning is verleend en dat zo'n vergunning pas kan worden afgegeven indien het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Het kunnen indienen van zienswijzen en het behandelen daarvan, alsmede het vervolg van de bestemmingsplanprocedure wordt niet beïnvloed door genoemd bericht.

2. Informeren van de burger kan tot 2 maal toe in de wijk in de avond, maar het geven van mondelinge zienswijze moet overdag op het stadskantoor. Dat kan klantvriendelijker!

   Zoals de bekendmaking aangeeft vindt het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad bij voorkeur schriftelijk plaats. Het indienen van een mondelinge zienswijze vindt in de praktijk zelden plaats en wel in situaties waarbij men niet zelf in staat is een zienswijze op schrift te zetten. Onze medewerkers helpen dan met het opschrijven van hetgeen mondeling wordt verwoord. Die tekst wordt vervolgens naar de betreffende persoon gezonden met het verzoek te beoordelen of de inhoud juist is. Als dat zo is wordt de betreffende tekst ingeboekt als zienswijze en naar de gemeenteraad gezonden. Dat een afspraak met onze medewerkers tijdens kantooruren plaatsvindt vinden wij niet ongebruikelijk.
   Voor de volledigheid merken we op dat de indiener van de zienswijzen onder 1 ambtelijk is ontvangen voor het indienen van mondelinge zienswijzen. De naar voren gebrachte onderwerpen zijn gelijk aan die in zienswijze 1.

3. Over het initiële bestemmingsplan Krispijn wil ik opmerken dat ik het jammer vind dat bewoners niet persoonlijk geïnformeerd zijn over dit plan, terwijl bij de gemeente bekend was dat bewoners betrokken waren bij inrichting en tijdelijk gebruik van de velden aan de Patersweg, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Zelfs van de participerende burger mag niet verwacht worden dat wekelijks de huis aan huis bladen worden uitgeplozen.

   Er is over de planopzet een inloopavond voor de buurt georganiseerd. Deze vond plaats op 12 oktober 2017. De opkomst was groot; er waren zowel potentiële kopers als buurtbewoners, die benieuwd waren naar de ontwikkelingen.

Op de druk bezochte inloopavond bleek dat een aantal buurtbewoners het niet eens is met het ontwerp van de woningen. Voor hen is samen met de ontwikkelaar (Trebbe) nog een informatieavond georganiseerd. Deze extra bijeenkomst vond plaats op 21 november 2017. De architect heeft op die avond onder meer het kleurenpallet van de stenen toegelicht. Ook is van gemeentezijde de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan verder toegelicht. Zo komen onder meer de rooilijnen verder naar achteren te liggen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Ook zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en gekozen architectuur verder toegelicht.
Na deze bijeenkomsten is de procedure van het ontwerpbestemmingsplan gestart en dat is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

4. Ook het gekozen thema voor de verkoop: 'Krispijn gaat bloeien' roept nogal wat weerstand op. Het zal ook niet letterlijk bedoelt zijn, want het nu voorliggende plan bevat nauwelijks groen. De enige die dit deel van Krispijn de afgelopen jaren (letterlijk) hebben laten bloeien is de bewonersvereniging Patersweg. Graag wordt ik geïnformeerd over de afweging bij het gekozen thema.

   Dit is geen onderwerp dat betrekking heeft op het bestemmingsplan. De keuze van het thema is gedaan door de ontwikkelaar.

5. Ik wil u middels deze zienswijze tevens verzoeken de verloedering die sinds 1 januari 2018 optreedt aan te pakken. Er is sprake van drugshandel, overnachten in auto's, storten van puin en groenafval etc. Tevens zijn der resten van een onrustige jaarwisseling (met veel en heftig illegaal vuurwerk) in de vorm van veel half verbrande kerstbomen en pallets nog op het veld nabij de school aanwezig. Ik verzoek u al het afval op te ruimen en de overige overlast aan te pakken.

   Dit is geen onderwerp voor regeling in een bestemmingsplan. Opmerkingen worden wel doorgegeven aan de betreffende handhavers. Voor de volledigheid merken we op dergelijke meldingen door een ieder gedaan kunnen worden bij de wijklijn. .

6. Ik verzoek de eerder op 3 november 2017, namens bewoners, aan de raad en bestuur van Dordrecht gezonden briefte zien als zienswijze en te betrekken bij deze procedure. In uw reactie van 27 november 2017 (kenmerk 1965157) blijkt niet dat er bij de gemeente enig gevoel leeft voor de participerende burger, terwijl deze vraag zeer bewust door uw raad en bestuur bij bewoners rond de Patersweg is neergelegd. Ik verzoek u in uw reactie nu wel in te gaan op alle voorstellen en vragen/zienswijzen die reeds in deze brief stonden.

   Zoals wordt aangegeven is de brief beantwoord op 27 november 2017. Op 21 november 2017 heeft nog een tweede informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin is gesproken over onderwerpen uit de brief van 3 november 2017.
   In het kader van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen.

7. Het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt gaat uit van bebouwing aan de randen van de bestaande kavels en parkeren op het binnen terrein dat hierdoor ontstaat. Dit is ons inziens een gemiste kans. Door een andere groepering (gespiegeld neerzetten) van de nu geplande bouwblokken ontstaat al een totaal ander beeld dan nu het gepland is, (Zie bijgevoegde schetsen.) met veel meer groen dat gebruikt kan worden door toekomstige en huidige bewoners en de bestaande omgeving substantieel groener wordt. Daarnaast wordt hierdoor meer waterberging mogelijk door opname door beplanting en eventuele waterpartijen. De ruimte wordt hierdoor veel duurzamer en gebruikt en de wijk wordt aantrekkelijker. Wateroverlast door extreme neerslag wordt beperkt. Over andere mogelijke ontwerpen of indeling hebben ik ideeën die ik graag met de gemeente willen delen. Meer aansluiten bij de groene structuren die de afgelopen jaren op de velden zijn ontstaan? De velden als één geheel zien zonder de onderbrekende structuur van de dwarsstraten? Etc. Overigens bestaat de nu voorgestelde inrichtingsvorm in een U vorm neerzetten van bebouwing al aan het eind van de Patersweg. Wellicht kunt u daar eens gaan kijken om inspiratie op te doen.

Enkele jaren geleden is reeds een planopzet voor dit gebied gemaakt en vastgelegd in het bestemmingsplan Krispijn, maar als gevolg van de (bouw)crisis is dit plan niet tot ontwikkeling gekomen.
Nu de markt weer is aangetrokken is voor dit project bewust gekozen voor het uitnodigen van marktpartijen door middel van een prijsvraag. Er zijn vooraf randvoorwaarden opgesteld en deze zijn besproken met de welstandscommissie. In die randvoorwaarden zijn vooral ook de beleidsuitgangspunten genoemd, zoals die gelden in Dordrecht (bijvoorbeeld parkeren op eigen terrein). Drie partijen hebben een schetsontwerp ingediend en de gunningscommissie heeft daaruit een winnaar gekozen.
Het vervolgens ontwikkelde plan heeft de instemming van de welstandscommissie.

8. Door dwars parkeren in te richten op alle tussen de huidig kavels gelegen straten ontstaan meer parkeerplekken dan de norm van 1,8 per woning die u nu hanteert. Daarnaast kan bij de school de al bestaande parkeerruimte dubbel gebruikt worden door bewoners en personeel van de school.

   Bij nieuwbouwplannen is het uitgangspunt dat wordt geparkeerd op eigen terrein. Het ontwikkelde plan voldoet aan de geldende parkeernormen en is vanuit een oogpunt van verkeer en stedenbouw zeer wel acceptabel.

9. De hoogte van de bebouwing wordt nu geprojecteerd op 12 meter. Dit is gezien de omliggende bebouwing aan de hoge kant (de nok van de woningen aan de Patersweg ligt rond deze hoogte). Voorgesteld wordt de bouwhoogte te beperken tot 8 meter. Hierbij zijn dan 3 bouwlagen mogelijk. De overlast door schaduwwerking van de gebouwen, wordt daarmee beperkt.

   De maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is gesteld op 10 m voor Patersweg plot 1 en 12 m voor Patersweg 1. In het geldende bestemmingsplan is de bouwhoogte voor de woonbebouwing voor Patersweg plot 1 gesteld op maximaal 11 en 12 m en bij Patersweg 1 blijft de hoogte uit het huidige bestemmingsplan gehandhaafd. Het ontworpen bouwplan bij Patersweg plot 1 heeft een lagere hoogte en daarom is de maximale bouwhoogte naar beneden toe bijgesteld. Er is vanuit stedenbouwkundige redenen geen enkele noodzaak om de maximale bouwhoogte nog verder te verlagen. De welstandscommissie heeft inmiddels ook geoordeeld dat het bouwplan past in deze omgeving.
   Voor Patersweg 1 is de bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan gehandhaafd.

10. Meer aan te sluiten bij de duurzaamheid thema's uit de VRM en door de gemeente zelf geformuleerde/ nagestreefde duurzame ontwikkeling. In dat kader is het overigens de vraag of aansluiten op het warmtenet zowel uit financieel, als uit oogpunt van duurzaamheid de meest optimale keuze is. Er zijn de laatste jaren ontwikkelingen waarbij gebruikmakend van een bijvoorbeeld een warmtepomp uit de bodem (grondwater) of zelfs uit oppervlakte water zeer energie efficiënt woningen verwarmt kunnen worden. De terugverdientijden (rond de 10 jaar) zijn daarbij gunstiger dan bij de aanleg van een regionaal warmtenet mogelijk is.

    Met VRM wordt gedoeld op de 'Visie Ruimte en Mobiliteit' van de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft in het vooroverleg ingestemd met voorliggende bestemmingsplan en in de ontwerpfase zijn geen zienswijzen ingediend. Geconcludeerd kan worden dat de provincie instemt met de planopzet.
    In Dordrecht is de toepassing van het warmtenet bij nieuwbouwprojecten in de bouwverordening voorgeschreven. Er is geen reden daar in deze situatie van af te wijken.

11. Bij de locatie van de voormalige basisschool (Patersweg 1) de woningen zo weg te zetten dat ruimte voor openbaar groen ontstaat. Er is dan ook zeker nog voldoende ruimte voor de tuinen van bewoners.

    De ligging van het bouwvlak is identiek aan die in het geldende bestemmingsplan, n.l. evenwijdig aan de Patersweg. Er is geen reden daarvan af te wijken.

12. Voorgesteld wordt de aansluiting bij de jaren 50 bouw los te laten en moderne woningen weg te zetten of aansluiting te zoeken bij de jaren 30 bouw die bewezen heeft meer kwaliteit uit te stralen dan de nu voorgenomen aansluiting bij de wederopbouw bouwstijl.

    Dit is geen onderwerp voor regeling in een bestemmingsplan. Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat de welstandscommissie positief tegenover het bouwplan staat.

13. Af te zien van witte of lichtkleurige steen bij de geplande woningen. Zoals al eerder aangevoerd worden deze stenen snel vuil waardoor de uitstraling in de wijk negatief wordt beïnvloed.

    Dit is geen onderwerp voor regeling in een bestemmingsplan.
    Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat de welstandscommissie positief tegenover het bouwplan staat.

14. Het verkeer rond het geplande gebied te herstructureren. Voorgesteld wordt tijdens de bouw vrachtverkeer direct te laten aansluiten op de Laan der VN waardoor gevaarlijke situaties door interactie met de vele fietsers op de Patersweg wordt voorkomen. Wellicht is deze situatie ook een optie voor een meer structurele oplossing. Deze week nog werd een fietser bijna geplet door een achteruit rijdende bus.

    Het bouwverkeer is geen onderwerp voor regeling in een bestemmingsplan. Uiteraard wordt zorgvuldig bezien op welke wijze –en zo nodig onder voorwaarden- het bouwverkeer kan worden geregeld.
    Op voorhand wordt opgemerkt dat een rechtstreekse aansluiting op de Laan der VN vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid niet mogelijk is, niet voor bouwverkeer en ook niet in een definitieve vorm.

Voorstel:
Wij stellen u voor om de zienswijzen 1 t/m 15 ongegrond te verklaren.

Samenvatting
Wij stellen u voor om:
1. zienswijzen 1 tot en met 15 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 1 tot en met 15 ongegrond te verklaren.