

Voor B&W in Mosaic  
geregistreerd

ONTVANGST BEVESTIGING
D.D: 16/7
CODE: 70

50/09/1926	ZDB	
15 JULI 2009		
AFDELING	ACTIE	PARAAF
Griffie	BSR	
JSO/is/capz	ben	1717
AFHANDELING:		

De gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders van  
Dordrecht  
Postbus 8,  
3300 AA Dordrecht

afschr. f. secr.  
1717 } collegeleden  
(bx)

Concernkantoor

Bezoekadres

Weena 760

Rotterdam

Telefoon (010) 275 53 00

Telefax (010) 275 53 22

info@woonbron.nl

www.woonbron.nl

Postadres

Postbus 2346

3000 CH Rotterdam

K.v.K. nummer

24108291

Onderwerp: zienswijze met betrekking tot het voorontwerp van het  
bestemmingsplan "Herziening zone industrielawaai Grote  
Lindt/Dordt-west"

datum

13 juli 2009

Geacht College,

uw kenmerk

Bijgaand doen wij (Woonbron, Interstede en Progrez) u onze zienswijze  
toekomen op uw voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan  
"Herziening zone industrielawaai Grote Lindt/Dordt-west".

ons kenmerk

kenmerk dossier

Onze zienswijze wordt ingegeven door zorg over het woon- en leefmilieu dat  
resulteert wanneer de zonegrens overeenkomstig uw voornemen wordt verlegd.  
Het aantal geluidgehinderde woningen in de wijken verdrievoudigt van 143 naar  
426. In rechtstreekse lijn daarmee staat onze zorg over de financiële  
haalbaarheid van de revitalisatieplannen voor Dordrecht-West, waarover wij met  
u afspraken hebben gemaakt.

behandeld door

L. de Jong

pagina

1/6

Wij zien op voorhand en zonder op dit moment volledigheid te pretenderen drie  
effecten van de verlegging van de zonegrens waaraan mogelijk aanzienlijke  
financiële gevolgen zijn verbonden.

1. Door de toenemende gevelbelasting kan niet worden uitgesloten dat aan nu  
reeds geluidgehinderde woningen bouwkundige maatregelen moeten worden  
getroffen. Verder kan evenmin worden uitgesloten dat de toegenomen  
geluidsbelasting gevolgen heeft voor sloop- nieuwbouwprogramma's c.q.  
ingrijpende renovaties. De financiële consequenties daarvan zijn zonder nader



FSC  
Mixed Sources  
Productgroep uit goed  
beheerde bossen en andere  
gecontroleerde bronnen.

Cert no. CU-COC-607147  
www.fsc.org  
© 1996 Forest Stewardship Council



onderzoek niet in te schatten, maar vermoedelijk zullen de vereiste investeringen toenemen.

2. Door de toenemende geluidsbelasting zullen de huurprijzen onder druk komen te staan. Op dit moment gelden de volgende aftrekpunten voor industrielawaai:

51 tot en met 55 dB(A)	2
56 tot en met 60 dB(A)	5
61 tot en met 65 dB(A)	10
66 tot en met 70 dB(A)	35

Een punt staat voor circa Euro 4,50 per maand. Het realiseren van huurprijsverhogingen zal worden bemoeilijkt; het te realiseren maximale niveau zal lager komen te liggen. De terugverdien capaciteit neemt af, de onrendabele investering neemt toe.
  
3. Het woonmilieu wordt kwalitatief minder. Nu al is het bijzonder lastig om hogere inkomens in de wijken vast te houden. Dat zal alleen maar lastiger worden, terwijl het vasthouden van midden- en hogere inkomens in de wijken wel een belangrijke randvoorwaarde is voor het welslagen van de revitalisatie en voor het scheppen van een schone, hele en veilige woonomgeving. De effecten hiervan laten zich moeilijk meten, maar kunnen de eerdergenoemde financiële gevolgen vele malen overtreffen als de wijken uiteindelijk, na alle investeringen daarin gedaan te hebben, zodanig milieubelast blijken dat alleen diegenen die geen alternatief kunnen vinden er noodgedwongen blijven wonen.

Het mag duidelijk zijn dat wij niet gelukkig zijn met uw voornemen. Anderzijds zien ook wij het belang van de revitalisatie van de Zeehaven Dordrecht. Wij zouden met u willen zoeken naar een aanpak waarbinnen zowel het een als het ander haalbaar wordt gemaakt. Dat betekent naar onze mening dat meer onderzoek nodig is naar de effecten van de verlegging van de zonegrens op het woon- en leefmilieu en op de bestaande revitaliseringsplannen voor deze wijken. Met de resultaten van dat onderzoek kan dan bekeken worden welke aanpak succesvol zou kunnen zijn en welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Daarbij willen de drie woningcorporaties wel gecompenseerd worden voor de mogelijke financieel nadelige gevolgen, waaronder gevolgen zoals hierboven omschreven.

De hierover te maken afspraken zouden wat ons betreft kunnen worden vastgelegd in een nadere uitwerking van de bestaande prestatieafspraken c.q. de beoogde samenwerkingsovereenkomst.

Indien dit alles succesvol zou kunnen worden afgerond zijn wij uiteraard bereid om af te zien van het inzetten van verdere bestuursrechtelijke rechtsmiddelen tegen de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan.

Graag vernemen wij van u.

Hoogachtend,  
Woonbron, mede namens Interstede en Progrez

J.N.M. Hauwert,  
lid van de Raad van Bestuur van stichting Woonbron



De gemeenteraad van Dordrecht  
Postbus 8  
3300 AA Dordrecht

Betreft: zienswijze met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan "Herziening zone industrielawaai Groote Lindt/Dordt-west"

Geacht College,

Graag maken wij u deelgenoot van onze zienswijze op het voorontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan. 'Wij' zijn de drie toegelaten instellingen met woningbezit binnen het plangebied:

- Stichting Woonbron, gevestigd te Rotterdam aan het Weena 760;
- Stichting Interstede, gevestigd te Zwijndrecht aan de W. Parallelweg 50; en
- Woningstichting Progrez, gevestigd te Dordrecht aan de Callistolaan 2.

De herziening beoogt de zonegrenzen voor industrielawaai aan te passen. Door de aanpassing (lees: verruiming) van de zonegrens ter plaatse van de binnenstad en Dordrecht West, de wijken Krispijn, Wielwijk en Crabbehof-Zuidhoven, neemt het aantal geluidgehinderde woningen in het plangebied toe van 143 tot 426, praktisch een verdrievoudiging.

Juist met betrekking tot de wijken in Dordrecht-West bestaat een groot aantal prestatieafspraken tussen de gemeente Dordrecht en de drie corporaties. Die afspraken zijn gericht op revitalisering van deze wijken. Afsproken is het eenzijdige woningaanbod in de wijken te diversificeren, de uitstroom van hogere inkomens tegen te gaan, aantrekkelijker woonmilieus te scheppen en te zorgen voor een schone, hele en veilige woonomgeving. De afspraken zijn neergelegd in verschillende documenten, zoals het Najaarsdocument 2004 "Dordrecht-West op stoom" en "Wielwijk sterk en weerbaar", een visie op Wielwijk van Woonbron en de gemeente Dordrecht voor de periode 2006 – 2015. Bovendien beogen gemeente en de drie corporaties ter zake afspraken vast te leggen in een

samenwerkingsovereenkomst. Het bevreemdt ons dat deze afspraken en plannen geen plaats hebben gekregen in het beleidskader dat ten grondslag ligt aan de voorgenomen herziening (zie Hoofdstuk 4 van het Voorontwerp).

Wij zijn van oordeel dat de gevolgen van de herziening van de zonegrenzen op de noodzakelijke revitalisering van de wijken ten onrechte niet zijn onderzocht en ten onrechte bij het maken van de ruimtelijke afwegingen geheel buiten beschouwing zijn gebleven. Daarbij dient bedacht te worden dat deze wijken niet alleen te lijden hebben onder industrielawaai, maar ook onder verkeerslawaai (A16) en onder een slechte luchtkwaliteit. Verhoging van de geluidsbelasting op de woningen in deze wijken, zoals nu voorgenomen, staat haaks op het beleidsvoornemen om er voor te zorgen dat de middengroepen in deze wijken behouden blijven en dat de uitstroom van hogere inkomens tot staan wordt gebracht. Van schone, hele en veilige wijken komt dan weinig terecht.

Evenmin zijn de financiële gevolgen voor het investeringsprogramma in deze wijken meegenomen. Het is bepaald niet uit te sluiten, zoals de gemeente ook zelf toegeeft, dat nu reeds geluidgehinderde woningen in de toekomst zodanig geluidgehinderd zullen zijn dat bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn. Ook sloop- en vervangende nieuwbouw zal worden bemoeilijkt of in ieder geval grotere investeringen vergen dan in de huidige situatie. De nu voorgenomen onrendabele investeringen zijn in 2004 al begroot op Euro 29,5 miljoen, waarbij is aangetekend dat deze investering de draagkracht van de drie corporaties te boven gaat en dat gezocht zal moeten worden naar middelen van buitenaf (matching). Nog zwaardere investeringen trekken een wissel op de haalbaarheid van de revitalisatie. Het voorontwerp wijdt ten onrechte geen woord aan deze problematiek. In het voorontwerp wordt slechts gesproken over de revitalisatie van de Dordtse Zeehaven, deze *"moet als het ware van het slot worden gehaald door de geluidhinderproblemen op te lossen"* (blz. 5). Het lijkt er sterk op dat de ene revitalisatie (die van de Zeehaven) de andere revitalisatie (die van de wijken) in de wielen rijdt. Dat noopt tot weloverwogen keuzes. Die zijn echter niet gemaakt, althans dat blijkt nergens uit. De gevolgen van én het een én het ander zijn niet in kaart gebracht. Zolang dat niet het geval is, en een integrale visie op revitalisering van wijken én Zeehaven ontbreekt, kan het voorontwerp wel eens het eind van de revitalisering van de wijken betekenen.



Het helpt dan niet om te doen alsof er niet zoveel aan de hand is, zoals de gemeente lijkt te doen in haar brief aan de bewoners van de wijken. De brief van 28 mei jl. die de gemeente, in weerwil van de ook bestaande afspraken over communicatie met de bewoners van de wijken, eenzijdig heeft verzonden. In die brief worden de gevolgen van de verlegging van de zonegrens vergaand gebagatelliseerd. De drie corporaties wensen niet op die manier met de bewoners te communiceren. De afgesproken trefwoorden waren: open, helder, eenduidig, betrouwbaar en persoonlijk. Dat is iets anders dan "*... kan het industrielawaai iets toenemen*" en een "*maximale ... toename van gemiddeld 3 decibel. Mensen ervaren dit in de praktijk slechts als een geringe toename van geluid*". Bewoners hebben recht op objectieve "harde" informatie.

Wij geven u in overweging om samen met ons eerst deugdelijk te onderzoeken welke effecten een eventuele verlegging van de zonegrenzen zal hebben op de (haalbaarheid van de) revitalisering van de wijken in Dordrecht West. Aan de hand van de resultaten van dat onderzoek kunnen we dan mogelijk komen tot een integrale visie op het gebied.

Hoogachtend,  
Woonbron, mede namens Interstede en Progrez

  
J.N.M. Hauwert,  
lid van de Raad van Bestuur van stichting Woonbron