

## MEMO

**Van** Wethouder Piet Sleeking  
**Aan** Commissie Fysieke Leefomgeving  
**Datum** 5 oktober 2020  
**Betreft** Beantwoording vragen Adviescommissie Fysieke Leefomgeving inzake Vaststelling bestemmingsplan 6<sup>e</sup> Herziening Schil, locatie Van Godewijckstraat  
**Bijlagen** Impressie plan

**Contactpersoon**  
Ivana Stuurman  
**T** 078 – 770 4890  
**E** i.stuurman@dordrecht.nl

Op 30 september jl. heeft de heer Oostenrijk namens het CDA in de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving een drietal verzoeken inzake het onderwerp 'Vaststelling bestemmingsplan 6<sup>e</sup> Herziening Schil, locatie Van Godewijckstraat' gedaan ten behoeve van de inhoudelijke behandeling in de Commissie Fysieke Leefomgeving op 7 oktober aanstaande.

Aanvullend hebben de heer Van der Meer namens GroenLinks en mevrouw Van den Bergh namens Partij van de Arbeid beiden een tweetal technische vragen gesteld.

Zie hieronder voor de beantwoording.

Verzoeken namens de heer Oostenrijk, CDA:

1. Fotomontage van de wanden in de Muys van Holystraat.  
*- In de bijlage treft u een impressie van het plan. Tevens wordt hier aangegeven wat de bebouwingmogelijkheden in het huidige berstemmingsplan zijn.*
2. De stukken die met Welstand zijn gedeeld op 14-09.  
*- De bespreking van de Welstandcommissie op 14 september jl. had betrekking op de transformatie van het kantoorpand aan de Van Godewijckstraat 15 (fase 1). Het nieuwbouwplan aan de Van Godewijckstraat (fase 2), waar de gevraagde vaststelling van het bestemmingsplan '6<sup>e</sup> Herziening, locatie Van Godewijckstraat' over gaat, is enkel in het vooroverleg vande Welstandcommissie besproken.*
3. Duidelijkheid over de aanrijroute naar het nieuwe Huis van Stad en Regio.  
*- De aanrijroute voor het Huis van Stad en Regio hangt samen met de uitwerking van dat plan. Wat met zekerheid gesteld kan worden is dat een "knip" doorgaand verkeer onmogelijk maakt tussen de Spuiboulevard en de Muys van Holystraat/Singel. Wanneer sprake is van een publieke parkeergarage zal deze enkel bereikbaar zal zijn vanaf de Spuiboulevard zijde. Wanneer de parkeergarage alleen voor abonenthouders toegankelijk is, zal deze vanuit verkeerskundig oogpunt bij voorkeur vanaf de Muys van Holystraatzijde bereikbaar zijn. Op dit moment is hierover nog geen besluit genomen.*

Technische vragen namens de heer Van der Meer GroenLinks:

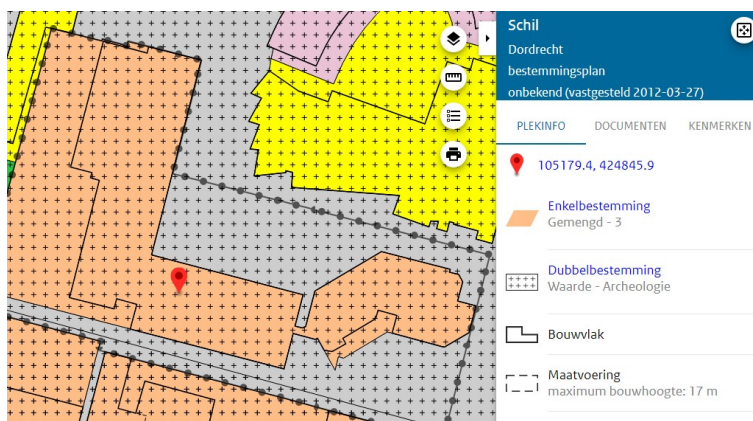
1. In punt 2 van zienswijze 1 en het antwoord daarop gaat het over een grasveldje en een plantsoen aan de Muys van Holystraat. Is mijn interpretatie juist dat het grasveld aan de westzijde blijft bestaan en het plantsoen aan de oostzijde (tegen het bestaande gebouw) verdwijnt?

- Het speelveld met bomen aan de westzijde van het plan (naast het parkeerterrein van het in transformatie zijnde kantoorpand –fase 1-) valt buiten het plangebied en blijft gehandhaafd. Het plantsoen met drie bomen aan de zuidoostzijde van het plan komt in verband met de nieuwbouw op die plek te vervallen. De bomen worden verplant naar andere locaties. Na realisatie van de nieuwbouw worden langs de straat drie nieuwe bomen geplant. Het plantsoen met twee grote bomen aan de noordzijde van het plan wordt vergroot.

2. Op p. 12 van de toelichting staat: "De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van grondgebonden woningen die aansluiting moeten vinden bij de omliggende bebouwing. Dat is hier het geval." Hoe moet ik dit begrijpen waar het gaat om drie woongebouwen met een collectieve binnentuin?

- De drie woongebouwen krijgen een totale hoogte van vijf bouwlagen (16,8 meter), waarvan de bovenste bouwlaag terugliggend wordt uitgevoerd om een goede aansluiting met de bebouwing in de

omgeving te maken. De kopgevels van twee van de woongebouwen, grenzend aan de woningen aan de Muys van Holystraat, hebben door deze terugligging een beperkte hoogte van 13,8m. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan een hoogte van 17 meter toestaat (zie uitsnede bestemmingsplan hiernaast)



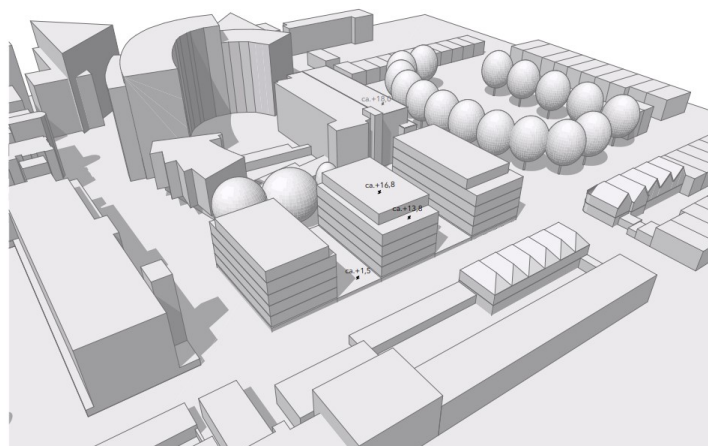
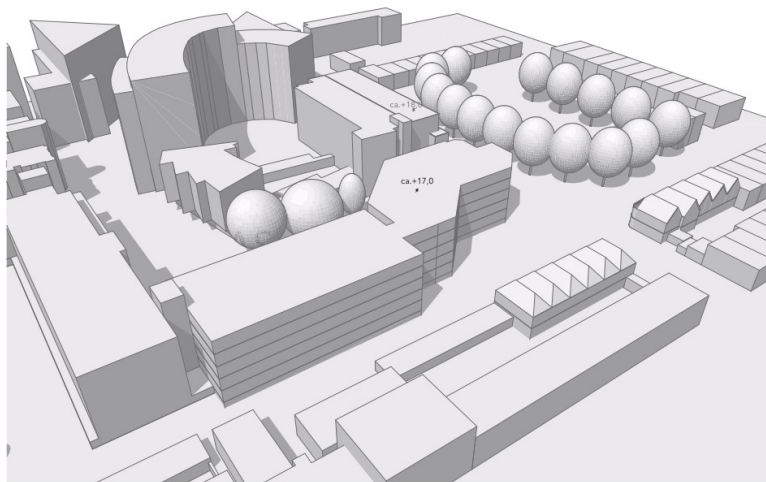
Om inzicht in de woningen en achtertuinen langs de Muys van Holystraat zoveel als mogelijk te voorkomen, worden er geen balkons gerealiseerd aan de straatgevel. Drie aan te planten zuilvormige bomen langs de Muys van Holystraat functioneren als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. (zie bijlage impressie)

(In de toelichting staat een foutje: "grondgebonden woningen" moet zijn "gestapelde woningen". Dit is reeds hersteld in de tekst.)

Technische vragen mevrouw Van den Bergh, Partij van de Arbeid:

1. Is meer geschakelde woningbouw mogelijk, om te voorkomen dat de bouwblokken te massaal worden t.o.v. de omgeving?

- *Het vigerende bestemmingsplan biedt voor een groot deel van het plangebied meer bebouwingsruimte dan nu wordt ingevuld. (In de impressie in de bijlage is tevens verbeeld welke planologische ruimte er in het vigerende bestemmingsplan voor bebouwing is). Binnen het gehele huidige bouwblok is over de volle lengte en breedte een hoogte van 17 meter mogelijk. In plaats van de maximale ruimte van het vigerende bestemmingsplan te benutten, is gekozen voor een plan met drie woongebouwen met daartussen meer openheid. Twee van de drie woongebouwen staan ongeveer 5 meter verder van de woningen in de Muys van Holystraat af dan de huidige bebouwing (Basic Fit, dit bestaande gebouw mocht volgens het huidige bestemmingsplan 17 meter hoog worden). De zuidelijke kopgevels van de woongebouwen staan in één lijn. Het derde gebouw staat daarmee in dezelfde lijn als deze gebouwen en komt daarmee dichterbij ten opzichte van de huidige bebouwing. De drie woongebouwen staan op een half verdiepte parkeergarage. Aanpassing van de vorm hiervan, maakt het plan financieel onhaalbaar. Naast de openheid tussen woongebouwen beperkt de terugspringende bovenste laag de hoogte van de kopgevels aan de straatzijde. (zie hieronder voor een vergelijking van de ruimte binnen het huidige bestemmingsplan en het voorgestelde plan)*



MASSA BINNEN VINGEREND BESTEMMINGSPLAN

KVDK ARCHITECT VOORGESTELDE MASSA

KVDK ARCHITECTEN

2. Is meer groen mogelijk, om de hele omgeving zo aantrekkelijk mogelijk te maken?

- *In het plan is reeds ingezet op zoveel mogelijk vergroening. Het plantsoen aan de noordzijde wordt vergoot. Mogelijk wordt hier een derde boom bijgeplaatst. De collectieve binnentuinen op de half verdiepte parkeergarage worden deels met groen ingericht. Aan de zijzijde (Muys van Holystraat) worden drie bomen geplant en langs de gevels van de nieuwbouw worden groenvakken aangelegd. In vergelijking met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (die in de huidige situatie niet geheel zijn benut) gaat het plan enerzijds ten koste van een plantsoen. Anderzijds wordt een veel opener en luchtiger plan gecreëerd dan binnen de vigerende regeling mogelijk is.*

Nagekomen:

In het weekend zijn nog twee technische vragen gesteld door de heer Loekemeijer namens D66. In verband met de korte termijn is het niet mogelijk één en ander uit te laten zoeken. Zie hieronder voor een algemene reactie.

1. Ik ben benieuwd of bekend of de nieuwe bouw iets veranderd mbt de geluidsoverlast voor de bestaande huizen. Ik kan mij voorstellen dat geluidsreflectie een probleem kan zijn in de nieuwe situatie?

*- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van het spoor. Het plan valt binnen de gestelde grenswaarden en valt onder de huidige gebiedsbrede ontheffing.*

*Er is sprake van een reguliere woonstraat die qua maatvoering, bebouwing en verkeer niet afwijkt van andere woonstraten in de Schil. De straat wordt op sommige plekken breder dan in de huidige situatie en op sommige plekken wat smaller. De verwachting is dat dit voor geluid geen impact heeft.*

*Voor wat betreft verkeer is geen sprake van een significant verschil ten opzichte van de huidige planologische situatie.*

*Verder staan er op het huidige gebouw een aantal verouderde installaties die aan staan in verband met de nog in gebruik zijnde Basic Fit. Bekend is dat deze installaties zorgen voor geluidsoverlast in de omgeving. Deze zullen niet meer in gebruik zijn wanneer de Basic Fit sluit en zijn in de nieuwe situatie niet meer aanwezig.*

2. Verder vroeg ik mij af in hoeverre het groen moet wijken voor stenen. Is er een percentage te noemen? En als dat zo iets hoe zich dat verhoudt tot de klimaatadaptatie en leefbaarheid ambities?

*- Zie hiervoor de beantwoording op de tweede vraag van mevrouw Van den Bergh.*

*De huidige gebouwen staan voor een groot deel al geruime tijd leeg. De plannen voor herontwikkeling naar woningbouw passen goed in de leefbaarheidsambities.*