

Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**Datum** 30 november 2010  
**Ons kenmerk** SO/2010/486481  
**Begrotingsprogramma** Wonen en Leefbaarheid  
**en -thema** ontwikkelen en herstructureren woonwijken  
**Betreft** vaststellen bestemmingsplan "Historische Binnenstad"

### **Samenvatting**

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de historische binnenstad. In dit plan is functioneel veel geregeld op eenzelfde wijze als in de thans geldende bestemmingsplannen. Op onderdelen is nieuw beleid toegevoegd.

In uw vergadering van 9 november 2010 is een motie aangenomen om een Stadsberaad te organiseren "dat moet leiden tot een gedragen visie op behoud van en bouwen in de historische binnenstad".

Vooruitlopend daarop melden wij u dat voor een beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet 1988 een beschermend bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Uit het gevoerde overleg blijkt dat de provincie, de inspectie Vrom, de rijksdienst (RACM), van mening zijn dat met het onderhavige bestemmingsplan aan deze verplichting wordt voldaan.

Inhoudelijk merken wij op dat in vergelijking met de ruime bestemmingsvlakken in de geldende bestemmingsplannen in dit nieuwe bestemmingsplan ook bouwvlakken zijn opgenomen waarbij veelal is uitgegaan van de huidige achtergevel. Voorts zijn de hoogtematen – ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen - op verschillende plekken naar beneden bijgesteld.

Er is een structuurbepalende lijn aangegeven, die het nodige zegt over het belang van de gevelwand en er is een mogelijkheid voor ons college om nadere eisen te stellen wanneer dit nodig is vanwege aspecten van het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan is kaderscheppend en bij de concrete invulling door middel van (bouw)projecten adviseert de welstand/monumentencommissie, op basis van de welstandsnota.

De discussie gaat – zoals genoemde motie ook verwoordt - met name over de vraag of er alleen sprake dient te zijn van historiserend bouwen of dat ook moderne architectuur kan worden toegestaan.

In onze optiek zal het hierbij primair gaan om de inhoud van de welstandsnota en om die reden is de verdere behandeling van die nieuwe welstandsnota opgehouden in afwachting van de uitkomsten van genoemd Stadsberaad.

Het bestemmingsplan kan wel verder in de procedure en vanwege de gevraagde medewerking aan ontwikkelingen in de binnenstad, is het van belang thans tot vaststelling over te gaan.

Mocht uit de discussie in het Stadsberaad blijken dat het aanbeveling verdient om ook het bestemmingsplan aan te passen, dan kan dit via een herziening.

### **1. Wat is de aanleiding?**

De wettelijke verplichting om eens in de 10 jaar bestemmingsplannen te herzien vormt de aanleiding voor dit (nieuwe) bestemmingsplan. Veel van de thans in het gebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar en vanuit het streven

**Datum** 30 november 2010

**Ons kenmerk** SO/2010/486481

om bestemmingsplannen niet ouder te laten zijn dan 10 jaar, is nu de historische binnenstad aan de orde.

## **2. Wat willen we bereiken?**

Een actueel bestemmingsplan voor de historische binnenstad.

## **3. Wat gaan we daarvoor doen?**

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld ter vervanging van de 14 thans geldende bestemmingsplannen.

### **a. Inspraak en communicatie**

Na instemming van uw raad is het voorontwerpbestemmingsplan "Historische Binnenstad" toegezonden aan de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De inspraak is gestart op 18 december 2008. Als gevolg hiervan is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Bespreking heeft plaatsgevonden in uw commissie van 13 oktober 2009; uwerzijds is ingestemd met het vervolg.

Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 17 december 2009 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 27 januari 2010) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door verschillende personen/instanties. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel zijn de ingekomen zienswijzen benoemd en van commentaar voorzien.

### **b. Vervolgtraject besluitvorming**

Na besluitvorming gaat het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter visie.

Gedurende 6 weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen voor ingediende (bouw)aanvragen die voldoen aan het bestemmingsplan, omgevingsvergunningen worden verleend.

## **4. Wat mag het kosten?**

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op beheer en behoud van de flexibiliteit uit het geldende bestemmingsplan. Functiewijzigingen binnen de bestemmingen "centrum" en "gemengd" waren ook al mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor nieuwe ontwikkelingen door derden wordt, indien de gemeente er bij betrokken is, een exploitatieberekening gemaakt waarin enerzijds rekening wordt gehouden met door de gemeente te maken kosten en anderzijds opbrengsten ontstaan door verkoop van gronden.

Algemeen is uitgangspunt dat dit op minimaal budgettair neutrale wijze plaatsvindt. Voor nieuwe ontwikkelingen door de gemeente zijn gelden gereserveerd via veelal strategische investeringen, zoals voor het Hofkwartier.

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**Datum** 30 november 2010

**Ons kenmerk** SO/2010/486481

## 5. Fatale beslisdatum

N.v.t.

## 6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- ontwerp besluit;
- bijlage 1 (overzicht zienswijzen met commentaar en voorstellen);
- ingediende zienswijzen;
- planboekje met planregels en -toelichting;
- verbeelding (plankaart).

## 7. Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

1. te besluiten dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald.
2. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
3. de zienswijzen overeenkomstig de voorstellen in bijlage 1 gegrond, dan wel ongegrond te verklaren.
4. de in bijlage 1 aangegeven ambtshalve wijzigingen aan te brengen.
5. het bestemmingsplan "Historische Binnenstad" vast te stellen.



Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris

de burgemeester



J.H. de Baas



A.A.M. Brok

- ontwerp besluit -

## **Bijlage 1**

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Historische Binnenstad"

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Historische Binnenstad + ambtshalve wijzigingen"

## Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Historische Binnenstad'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan.

Aan het slot wordt een voorstel gedaan voor het aanbrengen van enkele ambtshalve wijzigingen.

## Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Historische Binnenstad' is met ingang van 17 december 2009 ter visie gelegd en er bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 27 januari 2010) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. A.L. Jonker, Steegoversloot 52, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 31 december 2009 onder nr. 2113.
2. J. Groen, Vest 75, 3311 TT Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 31 december 2009 onder nr. 2114.
3. W. Kerkhof, Vest 87, 3311 TT Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 29 december 2009 onder nr. 2115.
4. Belangenvereniging Steegoversloot e.o. i.o. p/a Steegoversloot 50, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 29 december 2009 onder nr. 2116
5. J.A.M.J. van de Velde, Steegoversloot 50, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 29 december 2009 onder nr. 2117.
6. L.M. Vermeulen, Steegoversloot 46, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 3 januari 2010 onder nr. 1.
7. A.P. van Biemen, Steegoversloot 42, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 18 januari 2010 onder nr. 54.
8. R.Althuisius en M.R.M van Loon, Schoolstraat 2, 3311 XT Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 19 januari 2010 onder nr. 62.
9. A.W. de Kool, Steegoversloot 44, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr. 91.
10. D.C. Carpentier, Vest 73, 3311 TT Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr. 96.
11. C. van Dorp, Steegoversloot 66-68, 3311 PP Dordrecht bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr. 98.
12. C.A. de Jong, Hofstraat 2, 3311 XH Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.101.
13. A.P.M. Berendsen, Steegoversloot 42, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.102.
14. E. Quist, Voorstraat 50, 3311 ER Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.103.
15. P.J.M. Deuss en G.M. Ten Bosch, Hofstraat 1, 3311 XH Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.104.
16. J. van der Elst, Steegoversloot 243, 3311 PN Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.105.
17. H. Groenewoud, Voorstraat 221A, 3311 EP Dordrecht, bij brief van 28 december 2009, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.106.
18. A. en T. Kreijns, Elfhuizen 24, 3311 VG Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.99.
19. Vereniging van Eigenaren 's Landswerff, p/a Elfhuizen 24, 3311 VG Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.100.
20. J.A. van Wageningen, Elfhuizen 26, 3311 VG Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 27 januari 2010 onder nr.110.
21. M.Lap, Elfhuizen 22, 3311 VG Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 29 januari 2010 onder nr.198.
22. J.R. van der Bijl en W.L. van der Bijl – de Jong, Elfhuizen 34, 3311 VG Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 29 januari 2010 onder nr.200.
23. J. van Eijdsen en M.C. van Eijdsen-Groeneweg, Elfhuizen 32, 3311 VG Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 29 januari 2010 onder nr.201.
24. E.Brand, Elfhuizen 28, 3311 VG Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 29 januari 2010 onder nr.203.
25. Bewonersbelangenvereniging Rondom de Grote Kerk, i.o. p/a Hooikade 16, 3311 CD Dordrecht, bij brief van 5 januari 2010, ingekomen op 11 januari 2010 onder nr. 11.

26. K. de Ridder, Schuitenmakersstraat 1, 3311 CP Dordrecht, bij brieven van 6 januari 2010, ingekomen op 11 januari 2010 onder nr. 24 en 25 januari 2010, ingekomen op 28 januari 2010 onder nr. 193.
27. Tripels Advocaten, namens I.Pertsinidis, Postbus 1960, 6201 BZ Maastricht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr.93.
28. P.A. van Wijnen, Nieuwstraat 44a, 3311 XR Dordrecht, bij brief van 19 januari 2010, ingekomen op 21 januari 2010 onder nr. 72.
29. C.J.Colijn en G.Colijn - van Dijk, Nieuwstraat 54, 3311 XR Dordrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr 204.
30. Bewonersorganisatie Hofkwartiermakers, p/a Nieuwstraat 89, 3311 XR Dordrecht, bij brief van 24 januari 2010, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr. 95.
31. R.C.A. Meester en L.Steenbeek, Steegoversloot 58, 3311 PP Dordrecht, bij brief van 22 januari 2010, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr. 90.
32. Wijn & Stael,advocaten, namens P1 Offstreet BV, Postbus 354, 3500 AJ Utrecht, bij brief van 25 januari 2010, ingekomen op 26 januari 2010 onder nr. 92.
33. Bunkerstation Delta BV, Hooikade 3, 3311 CD Dordrecht, bij brief van 26 januari 2010, ingekomen op 27 januari 2010 onder nr. 111.
34. Van Dam & Kruidenier advocaten, namens Dolderman Holding BV en Dolderman BV, Postbus 4043, 3006 AA Rotterdam, bij brief van 26 januari 2010, ingekomen op 27 januari 2010 onder nr. 112.
35. Van Dam & Kruidenier advocaten, namens Slurink BV, Postbus 4043, 3006 AA Rotterdam, bij brief van 27 januari 2010, ingekomen op 27 januari 2010 onder nr. 191.
36. Trivire Wonen, Postbus 8008, 3301 CA Dordrecht, bij brief van 26 januari 2010, ingekomen op 28 januari 2010 onder nr. 192.
37. L.S. Raktoe, Riedijk 88, 3311 TL Dordrecht, bij brief van 26 januari 2010, ingekomen op 28 januari 2010 onder nr. 194.
38. P. en J. Bos, Bomkade 11, 3311 JD Dordrecht, bij brief van 27 januari 2010, ingekomen op 28 januari 2010 onder nr. 195.
39. Stadsherstel Drechtsteden NV, Postbus 8008, 3318 JA Dordrecht, bij brief van 26 januari 2010, ingekomen op 28 januari 2010 onder nr. 197.
40. R. Abhelakh, Postbus 135, 3300 AC Dordrecht, bij brief van 26 januari 2010, ingekomen op 27 januari 2010 onder nr. 202.
41. Buurtvereniging de Prinsenpoort, p/a Prinsenstraat 18, 3311 JS Dordrecht, bij brief van 27 januari 2010, ingekomen op 27 januari 2010 onder nr. 205.
42. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk, bij brief van 27 januari 2010, ingekomen op 28 januari 2010 onder nr. 206.

### **Ontvankelijkheid**

Zienschijzen konden worden ingediend tot en met 27 januari 2010.

De zienschijzen onder de nummers 1 t/m 20, 25 t/m 35, 40 en 41 zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De onder de nummers 21 t/m 24 genoemde zienschijzen zijn ingeboekt op 29 januari 2010 en kennen geen poststempel. Waarschijnlijk zijn deze rechtstreeks in de brievenbus van het stadskantoor gedeponneerd. Het is niet uitgesloten dat deze brieven op 27 januari 2010 zijn aangeboden, de dag erna uit de brievenbus gehaald en zijn aangeboden bij de postregistratie in het kantoor aan de Noordendijk en vervolgens de dag erna ingeboekt. Gelet hierop kunnen ook deze zienschijzen ontvankelijk worden verklaard.

De zienschijzen genoemd onder de nummers 36 t/m 39 en 42 zijn op 28 januari 2010 ingeboekt, maar blijkt het poststempel op 27 januari 2010 verzonden. Daardoor zijn ook deze zienschijzen ontvankelijk.

Sommige zienschijzen zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders en door het college doorgezonden aan de gemeenteraad.

### **Behandeling zienschijzen**

De zienschijzen worden overeenkomstig bovenstaande volgorde behandeld. Eerst wordt in het kort de zienschijze aangehaald en daarna van commentaar voorzien.

De volledige zienschijzen zijn bij deze notitie gevoegd.

### Algemeen

Vooraf wordt opgemerkt dat een groot deel van de zienschijzen ook is ingediend als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. In een notitie van 11 mei 2009 is ingegaan op de inspraakreacties en bij brief van 10 juni 2009 is dat toegezonden aan de insprekers.

Het ontwerpbestemmingsplan, de inspraakreacties en het commentaar daarop zijn besproken in de raadscommissie van 13 oktober 2009 en hebben daar de instemming van de raad gekregen. In sommige zienswijzen wordt nu verwezen naar de inspraakreactie en wordt dat als ingelast beschouwd. De inspraakreacties zijn echter behandeld en er is besluitvorming over gepleegd. Omdat verschillende zienswijzen betrekking hebben op de toelaatbaarheid van horeca is het deel uit de notitie van 11 mei 2009 dat hierop betrekking heeft als aanhangsel aan deze bijlage toegevoegd.

Voorts is het van belang op te merken dat verschillende zienswijzen betrekking hebben op onderwerpen, die niet in het kader van dit bestemmingsplan thuishoren. Het is onbevredigend dat enkele malen te moeten opmerken, maar het is helaas wel de realiteit. Zienswijzen over te weinig politie om te handhaven bij de horeca, over de toename van verkeer en de geluid- en luchthinder daarvan, de inrichting van 30 km-gebieden, een andere welstandsbeoordeling (omgaan met beschermd stadsgezicht), verdienen uiteraard onze aandacht, maar niet in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het lijkt ons verstandig met de betreffende buurtafvaardigingen (omgeving Prinsenstraat, omgeving Grote Kerk) verder in contact te treden over de verschillende bij hen levende vragen, ideeën, opmerkingen, die vooral te maken hebben met de woon- en leefsituatie in hun omgeving. De Belangenvereniging Steegoversloot en de Bewonersorganisatie Hofkwartiermakers worden reeds betrokken bij de plannen voor respectievelijk de parkeergarage aan het Steegoversloot en de plannen voor het Hofkwartier.

#### Zienswijzen 1 t/m 17

Deze zienswijzen zijn alle gelijkkluidend en hebben betrekking op de mogelijkheid een parkeergarage te realiseren nabij het Steegoversloot.

De zienswijzen zijn in 3 categorieën ingedeeld;

- Bezwaren in verband met de bodemgesteldheid
- Bezwaren in verband met de parkeerbehoefte
- Bezwaren in verband met het milieu.

#### *Commentaar:*

Deze bezwaren zijn ook ingediend in de periode van inspraak. In de notitie die is opgesteld naar aanleiding van de inspraakreacties d.d. 11 mei 2009 is daarop reeds ingegaan. Bij brief van 10 juni 2009 is dit toegezonden aan betrokkenen.

Na die datum heeft de gemeenteraad op 8 juli 2009 een besluit genomen over het realiseren van parkeergarages in het oostelijk deel van de binnenstad. Voor de garage nabij het Steegoversloot is besloten uit te gaan van een garage van maximaal 200 parkeerplaatsen.

In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de consequenties op het gebied van geluidhinder en luchtkwaliteit beschreven. De behoefte aan deze parkeergarage is eveneens beschreven. Het meergenoemde raadsbesluit van 8 juli 2009 waarin uitgebreid verslag wordt gedaan over de noodzaak van deze garage en de problematiek, alsmede het onderzoek naar de luchtkwaliteit, zijn volledig als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Zoals reeds in de notitie van 11 mei 2009 is verwoord is een eerste bodemtechnisch onderzoek verricht. Dit onderzoek wijst uit dat het mogelijk is een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Dit brengt wel risico's met zich. Deze risico's moeten in het vervolgproces door nader onderzoek en het verder uitwerken van de constructie en bouwmethode tot een minimum worden beperkt. Verder zal in het proces een opname van de bebouwing in de omgeving plaatsvinden en zullen met de ontwikkelaar goede afspraken worden gemaakt over de bouw en hoe om te gaan met de risico's en eventuele schade.

Op zich is dit niet anders dan bij andere (grotere) bouwprojecten in de historische binnenstad. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan ondergronds parkeren niet voorschrijft: de garage kan derhalve ook bovengronds worden gebouwd.

Om te zorgen voor een acceptabel bebouwingsbeeld (bedoeld wordt inpassing in de omgeving) zijn in de regels voorwaarden opgenomen: "omgeven met een schil met andere functies, dan wel een andere kwalitatieve overgang naar de omgeving".

De zienswijzen die nu naar voren worden gebracht zijn in eerdere stadia ook kenbaar gemaakt en bij de gemeenteraad bekend.

Geconcludeerd kan worden dat er feitelijk sprake is van een herhaling van zetten, en dat de naar voren gebrachte onderwerpen reeds aan de orde zijn gekomen bij de besluitvorming van de gemeenteraad op 8 juli 2009.

Er zijn nu geen zienswijzen aangetroffen die moeten leiden tot een ander besluit.

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

#### Zienswijzen 18 t/m 24

Deze zienswijzen hebben betrekking op de opgenomen mogelijkheid om horeca te kunnen toestaan in panden aan het Spuiplein.

#### *Commentaar:*

Deze bezwaren zijn identiek aan die welke zijn ingediend in de periode van inspraak. In de notitie die is opgesteld naar aanleiding van de inspraakreacties d.d. 11 mei 2009 is daarop ingegaan. Bij brief van 10 juni 2009 is dit toegezonden aan betrokkenen.

Al sedert het op 29 mei 1990 vastgestelde bestemmingsplan "Stadscentrum" is het mogelijk via een ontheffing horeca te vestigen in de panden rondom het Spuiplein. Die mogelijkheid van horeca in panden rondom het Spuiplein is in dit nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd, de in het bestemmingsplan "Stadscentrum" opgenomen ruimere mogelijkheden langs bijvoorbeeld Elfhuizen zijn geschrapt.

De mogelijkheid om via een ontheffing horeca te kunnen vestigen is in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd, temeer omdat in de Horecanota binnenstad 2002-2007 en vervolgens in de notitie "de Dordtse horeca in ontwikkeling, knelpunten, kansen en plan van aanpak 2007-2012" wordt gesproken over de zogenaamde schakelpunten/entrepunten. Ook de door de raad op 8 januari 2008 vastgestelde "Agenda voor de binnenstad" spreekt over het belang van de entrees tot de binnenstad.

Het gaat hierbij niet alleen om het Spuiplein, maar bijvoorbeeld ook om Achterom, Johan de Wittstraat, Vriesestraat, Merwekade.

Een schakelpunt is –zoals in de toelichting verwoord- een locatie die van betekenis is voor de ruimtelijke structuur van de binnenstad zoals die door de bezoeker wordt beleefd. Het zijn verbindingpunten die, mits aantrekkelijk ontwikkeld, helpen om loopstromen te leiden en te verleiden. Horeca, en met name een terras, kan dit soort schakelpunten versterken.

De stadsentrees zijn in de horecanota uit 2002 beschreven als "de punten waar bezoekers de binnenstad binnenkomen, ofwel vanuit de parkeergarages of vanaf het station, ofwel per fiets. De stadsentrees naar de historische binnenstad zijn: Spuiplein, Achterom hoek Spuiboulevard, Johan de Wittbrug en Vrieseplein. Op elk van deze punten is vestiging van horeca, met terrassen op de pleinen mogelijk.

Een andersoortige stadsentree is het aanlandingspunt van de fast-ferry en de waterbus ....".

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de schakelpunten en de stadsentrees genoemd onder het begrip "horecaschakelpunt".

Het is wel degelijk juist –en niet zoals in de zienswijzen wordt gesteld apert onjuist- dat het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid van vestiging van horeca mogelijk maakt via een ontheffing, onder voorwaarde dat er sprake is van een in de karakteristiek van het winkellint passende functie. De bewoners hadden zich van deze regeling voorafgaand aan hun aankoop op de hoogte kunnen stellen. Temeer daar de bouwvergunning voor het gehele complex is verleend op basis van dat bestemmingsplan.

Het verzoek van de bewoners om af te zien van het *verruimen* van de bestemming om op de begane grond een horecabedrijf te vestiging, is eveneens een onjuiste voorstelling van zaken: de bestemming wordt niet gewijzigd, maar de bestemming uit het geldende bestemmingsplan wordt gehandhaafd (bestemming: centrum, met mogelijkheid van andere functies –waaronder horeca- na het verlenen van een ontheffing). In plaats van 'de karakteristiek van het winkellint' wordt nu gesproken over een positieve bijdrage aan het horecaschakelpunt. En zoals hiervoor aangegeven heeft zo'n plek ook een belangrijke betekenis in de winkelrouting (loopstromen leiden en verleiden). Ook nu wordt vooraf de Adviesraad voor Detailhandel betrokken bij de beoordeling van een verzoek om ontheffing.

In de zienswijzen wordt naar voren gebracht dat de gemeente de kans heeft gehad bij de ontwikkeling van het complex op de hoek Elfhuizen op de begane grond horeca te vestigen, maar dat niet heeft gedaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de verschillende officiële rapporten, notities, verslagen en besluiten de vestiging van horeca wel degelijk is genoemd.

Onderstaand worden enkele passages uit verschillende stukken aangehaald:



- In de stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwbouw Lombardgebied is gesteld dat de voorkeur nadrukkelijk uitgaat naar de ontwikkeling van stadswoningen aan de zijde van de Spuiboulevard en Elfhuizen. Voor de zijde aan het Spuiplein moet worden gedacht aan detailhandel, het winkellint ondersteunende functies of horeca.
- Op 21 november 2003 verzoekt de ontwikkelaar de randvoorwaarden voor de begane grond te verruimen tot ook wonen, als blijkt dat er geen kandidaat is voor de commerciële ruimte.
- Op 25 november 2003 reageert de gemeente als volgt: voor de begane grond dient aan de zijde van het Spuiplein een functie tot stand te komen die ondersteunend werkt aan de toeristisch-recreatieve wandelroutes (Grote Spuistraat). Hierbij wordt gedacht aan horeca/detailhandel. Daarnaast dient op de verdiepingen te worden gewoond (overigens is voor horeca een vrijstellingsprocedure nodig).
- Verslag gesprek met winkeliersvereniging Grote Spuistraat d.d. 3 juni 2004: op de hoek Elfhuizen-Spuiboulevard komt een commerciële ruimte, met een winkelondersteunende invulling. De voorkeur gaat uit naar detailhandel of daghoreca.
- Op 29 april 2005 wordt de realiseringsovereenkomst Lombardgebied ondertekend voor 17 stadswoningen, 7 appartementen, ca 138 m2 bedrijfsruimte c.q. commerciële ruimte. De overeenkomst noemt vele bijlagen waaronder het programma van eisen. Daarin staat het volgende: Voor de begane grond dient aan de zijde van het Spuiplein een functie tot stand te komen die ondersteunend werkt aan de toeristisch-recreatieve wandelroutes (Grote Spuistraat). Hierbij wordt gedacht aan horeca/detailhandel. Er is ook een bijlage opgenomen over communicatie: communicatie over het bouwplan die is gericht op de verkoop van de woningen en verhuur van de commerciële ruimte geschiedt door de projectontwikkelaar.
- Op 25 februari 2005 zendt de projectontwikkelaar een mail waarin is vermeld dat men een mogelijke gebruiker voor de commerciële ruimte heeft: een uitzendbureau.

Horeca is telkens genoemd als mogelijke invulling, maar om dat dan vervolgens ook te kunnen realiseren is medewerking van andere partijen nodig, i.c. de ontwikkelende partij. In die fase is het niet gekomen tot een plan met horeca op de begane grond. Het is onjuist te stellen dat wij bij de bouw van het complex een horeca-ontwikkeling hebben tegengehouden.

De opmerking in de zienswijzen dat in de toelichting op het bestemmingsplan bij de beschrijving van de bestaande situatie bij het onderdeel woongebieden is opgenomen: "in de historische binnenstad zijn ook typische woongebieden te herkennen: de Bleijenhoek, de Boogjes, omgeving Elfhuizen. In deze aan de rand van de historische binnenstad liggende gebieden komen andere functies in beperkte mate voor", is juist.

Maar daarbij wordt niet bedoeld op het appartementencomplex op de hoek bij het Spuiplein. In de geldende bestemmingsplannen is duidelijk te zien dat Boogjes, Bleijenhoek en omgeving Elfhuizen een woonbestemming hebben, maar dat genoemd complex –zoals al eerder verwoord- de bestemming 'centrumvoorzieningen' heeft en daarmee niet is aangegeven als woongebied. In dit kader is het ook van belang kennis te nemen van de door de raad vastgestelde "Agenda voor de binnenstad" waarin is verwoord dat de woongebieden in de binnenstad een uitstekende voedingsbodemp voor kleinschalige functies zijn en dat in het bestemmingsplan ook in die gebieden moet worden gezocht naar een juist evenwicht tussen woonkwaliteit en kwaliteit als onderdeel van een goed functionerende binnenstad. Genoemde teksten zijn ook opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Evenals in de notitie naar aanleiding van de inspraakreacties wordt opgemerkt, dat het van eigendomsverhoudingen en particulier initiatief afhangt of er daadwerkelijk verzoeken tot vestiging komen. En als een VvE contractueel heeft geregeld dat de begane grond niet voor horecadoeleinden mag worden gebruikt, zal horecavestiging niet kunnen plaatsvinden. Indien er een verzoek om horecavestiging wordt ingediend, kan dit alleen maar worden ingewilligd via een ontheffing en volgens vaste jurisprudentie dienen daarbij privaatrechtelijke aspecten te worden betrokken. Het gevolg is, dat zolang er privaatrechtelijke belemmeringen zijn een ontheffing niet kan worden verleend.

Die privaatrechtelijke belemmering kan door de VvE op ieder moment worden opgegeven en om die reden en om redenen dat de locatie vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening als schakelpunt/entrepunt tot de binnenstad niet verschilt van andere entrees, zoals Achterom, Johan de Wittstraat, Vriesestraat, is er geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

Zienswijze 25 Bewonersbelangenvereniging Rondom de Grote Kerk i.o.

Deze vereniging heeft bij brief van 5 januari 2010 een zienswijze ingediend en deze bij brief van 3 februari 2010 nader onderbouwd.

De zienswijze betreft met name:

- Het willen vastleggen dat geen verdere verdichting plaatsvindt
- Nieuwe bouwvolumes mogen niet groter zijn dan het te slopen volume
- Handhaven bestemming 'maatschappelijk' voor de kapel op het St. Jacobsplein
- Verplaatsen coffeeshops naar de rand van stad
- Horecaconcentratiegebieden hebben hun grenzen bereikt
- Horeca-2 kan worden gehandhaafd, maar dan beter toezien op voorkomen van overlast
- Vergunningen voor horeca moeten persoonsgebonden en niet gebouwgebonden
- Wil betere handhaving van parkeren en andere opzet
- Bunkerstation aan de Hooikade kan binnen de bestaande contouren worden gehandhaafd

*Commentaar:*

Ook een historische binnenstad kent binnen het wettelijke stelsel van beschermde stadsgezichten in de Monumentenwet 1988 de mogelijkheden om gebouwen te kunnen wijzigen. Voor het slopen is een sloopvergunning nodig. Ook de binnenstad moet kunnen bewegen en daarbij gaat het niet om het exact behouden of terugbrengen van wat er was. Het gaat om het behoud en waar mogelijk het verbeteren/ versterken van de elementen die hebben geleid tot het aanwijzen als beschermd stadsgezicht.

In vergelijking met de ruime bestemmingsvlakken in de geldende bestemmingsplannen zijn in dit nieuwe bestemmingsplan ook bouwvlakken opgenomen waarbij veelal is uitgegaan van de huidige achtergevel. Voorts zijn de hoogtematen –ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen- op verschillende plekken naar beneden bijgesteld.

Er is een structuurbepalende lijn, die het nodige zegt over het belang van de gevelwand en er is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen wanneer dit nodig is vanwege aspecten van het beschermd stadsgezicht.

Er zijn thans onbebouwde terreinen (denk aan Suraplein), waar het vanuit het beschermd stadsgezicht van belang is de oorspronkelijke rooilijnen te herstellen en daarbij is dan sprake van een zekere verdichting.

Uiteraard zijn we het eens dat er zorgvuldig met deze aspecten moet worden omgegaan en dat is ook de inzet. De onafhankelijke welstands/monumentencommissie dient dit onder meer te bewaken.

Voor de bestemming van de kapel op het St. Jacobsplein is aansluiting gezocht bij de bestemming 'cultuur en ontspanning', zoals deze mogelijk is sinds de per 1 juli 2008 ingevoerde landelijke standaarden. In die standaarden zijn zogenaamde hoofdgroepen van bestemmingen aangegeven en 'cultuur en ontspanning' is zo'n hoofdgroep. Na de inspraakronde is deze nieuwe bestemming ingevoerd voor verschillende panden in het Hofkwartier en de musea en ook voor de onderhavige kapel.

Er is overigens geen enkel bezwaar te plaatse de bestemming te wijzigen, waarbij dan dezelfde bestemming als in de omgeving voor de hand ligt, i.c. de bestemming 'gemengd -1'. Binnen deze bestemming is de functie 'cultuur en ontspanning', maar zijn bijvoorbeeld ook maatschappelijke functies, toegestaan.

Uiteraard zijn we het eens met de opmerkingen over parkeren en handhaving.

Dit bestemmingsplan kent geen positieve bestemming voor coffeeshops. Deze bedrijven passen ook niet in de verschillende benamingen waarbinnen horeca is toegestaan. Er wordt geen positieve bijdrage geleverd aan het functioneren van een winkelstraat, een aanloopstraat, de toeristische route, het entreepunt/schakelpunt. Een ontheffing voor zo'n functie zal derhalve niet verleend kunnen worden.

Het verplaatsen van coffeeshops naar de rand van de stad is geen onderwerp dat in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde dient te komen.

De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen horecaconcentratiegebieden zijn opgenomen in de notitie "de Dordtse horeca in ontwikkeling, knelpunten, kansen en plan van aanpak 2007-2012". Het gebied Houttuinen en omgeving werd echter in de Horecanota uit 2002 al genoemd als horecaconcentratie.

In de loop der jaren is er een verschuiving van het Grote Kerksplein (nota 2002) naar het water van de Nieuwe Haven (notitie 2007) te zien.

Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening wordt de nieuwe begrenzing van dit horecaconcentratiegebied acceptabel gevonden. Bij de KDR&ZV is al horeca voor de vereniging

toegestaan en een uitbreiding naar commerciële horeca ligt op deze plek aan het water voor de hand. Tegelijk is deze mogelijkheid ook opgenomen voor de naastliggende percelen, richting Schuitenmakersstraat. De vestiging van bijvoorbeeld een restaurant of daarmee vergelijkbare horeca op een locatie aan het water zal een aanwinst kunnen zijn voor de stad en hoeft niet te leiden tot overlast voor de omgeving.

De begrenzingen van het horecaconcentratiegebied zijn op de verbeelding (plankaart) aangegeven en een verdere uitbreiding van dat gebied is nu niet aan de orde.

Mede naar aanleiding van zienswijzen gericht tegen de horecaconcentratiegebieden is de rechtstreekse mogelijkheid van horecavestiging nogmaals gezien en is geconcludeerd dat het –juist omdat het bedoeling is op die plekken definitief horeca te vestigen en burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben dan ook daadwerkelijk ter plaatse een horecabestemming te leggen- van belang is deze nieuwe mogelijkheid te binden aan een wijzigingsprocedure en de daarbij voor belanghebbenden aanwezige gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Voorgesteld wordt deze wijziging ambtshalve in het plan aan te brengen.

Voor de volledigheid: er kan meer horeca worden gevestigd dan thans daadwerkelijk aanwezig; maar tegelijk is het ook duidelijk dat het daarbij niet gaat om horeca-2 (discotheek, dancing, partycentrum). In dit gebied is de horeca-2 vastgezet op de huidige locaties en is daarmee in oppervlakte teruggebracht ten opzichte van het plan dat de inspraak is ingegaan.

Ieder horecabedrijf dient werkzaam te zijn binnen de geldende regels en daarbij behoort ook het voorkomen van overlast voor de omgeving. Het toezicht daarop –en de klacht over onvoldoende politiecapaciteit- zijn geen onderwerpen voor dit bestemmingsplan, maar we hebben er wel kennis van genomen.

Een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet is persoonsgebonden. In een bestemmingsplan gaat het niet om personen of eigendomsverhoudingen. Het gaat daar om de ruimtelijke ordening en derhalve om panden en gebieden. Dit doet echter niet af aan het gegeven dat degene, die zich vestigt een Drank- en Horecavergunning dient te bezitten en deze is –zoals gezegd- persoonsgebonden.

Het bunkerstation is opgenomen met een begrenzing zoals aangegeven in het geldende uit 1993 daterende bestemmingsplan 'Havengebied-II'. Uit archiefonderzoek blijkt dat reeds op 24 juni 1991 een bouwvergunning is verleend voor een groter schip en een iets andere locatie.

Gelet hierop wordt voorgesteld het aanduidingsvlak in de verbeelding af te stemmen op de vergunde situatie.

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren voor het onderdeel 'kapel' door de bestemming 'cultuur en ontspanning' te schrappen en voorts de verbeelding gewijzigd vast te stellen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bunkerstation' wordt gewijzigd, overeenkomstig de vergunde situatie. Voor het overige kunnen de zienswijzen ongegrond worden verklaard.

Voorts wordt voorgesteld het plan ambtshalve te wijzigen door de vestigingsmogelijkheid van nieuwe horeca in de horecaconcentratiegebieden te binden aan een wijzigingsbevoegdheid.

#### Zienswijze 26 K. de Ridder

In de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht:

- Stem van Dordt is niet bezorgd
- Geen commerciële horeca bij de KDR&ZV
- Overlast van allerlei zaken bij KDR&ZV, waartegen gemeente niet optreedt
- Onjuistheid, vragen over plankaart

#### *Commentaar:*

Het is vervelend indien de Stem van Dordt niet is bezorgd. Direct na dat signaal heeft de afdeling Communicatie contact opgenomen met de verantwoordelijken bij de krant. De heer De Ridder heeft de betreffende uitgave alsnog ontvangen. Bovendien was hij 1 week daarvoor reeds in een brief op de hoogte gesteld van de ter visie legging en daarmee niet afhankelijk van het bericht in de krant. Ook degenen die in de voorfase een inspraakreactie hadden ingediend, zijn in een brief op de hoogte gesteld van de ter visie legging.

Voorts is het van belang op te merken dat er ook andere manieren zijn om kennis te nemen van een bekendmaking van de gemeente, zoals de gemeentelijke website. Een ieder heeft ook zelf een verantwoordelijkheid om te proberen kennis te nemen van gemeentelijke publicaties. De publicatie, die ook geplaatst is in de Staatscourant, voldoet aan de wettelijke vereisten en een nieuwe publicatie, -zoals de heer De Ridder verzoekt- is derhalve niet nodig.

In 1996 is via een artikel 19 WRO-procedure vrijstelling van het bestemmingsplan verleend om ter plaatse horeca in de vorm van een verenigingsactiviteit toe te staan, derhalve geen commerciële horeca. De KDR&ZV heeft in een later stadium verzocht wel commerciële horeca te mogen uitoefenen.

De notitie "de Dordtse horeca in ontwikkeling, knelpunten, kansen en plan van aanpak 2007-2012" heeft het horecaconcentratiegebied Houttuinen/Blauwpoortsplein mede betrekking op de gronden aan de Houttuinen, langs het water van de Nieuwe Haven, dus o.a. het perceel van de KDR&ZV.

Van gemeentewege is vervolgens op het verzoek van de KDR&ZV aangegeven dat het nieuwe beleid zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en dat men daarop moet wachten.

In de loop van 2009 hebben wij vernomen dat men ter plaatse een ruimere horeca-activiteit uitoefent dan toegestaan. Daarop is bij brief van 2 november 2009 aan de KDR&ZV bericht dat dit niet kan en dat -wanneer wordt geconstateerd dat er opnieuw commerciële horeca-activiteiten plaatsvinden, zal worden overwogen om daartegen op te treden. Met een brief van 12 november 2009 heeft de vereniging aangegeven dat er sprake is van een incident en dat te betreuren. De heer De Ridder is bij brief van 16 oktober 2009 op de hoogte gesteld van het voornemen om een brief te schrijven aan de KDR&ZV over hun handelwijze rond de horeca-activiteiten. In dezelfde brief is aandacht besteed aan de riooltankafzuiging en de geluidsoverlast.

Voor de volledigheid merken wij op dat het bestemmingsplan geen uitspraken doet over een aftappunt van vuilwater. Als zoiets is of moet worden gevestigd dient te worden beoordeeld of er een bouwvergunning nodig is en of dit past in het bestemmingsplan. Indien er geen bouwvergunning nodig is, dient het te passen in de gebruiksregels.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de kadastrale situatie nader bezien en hebben we geconstateerd dat aan het water een gedeelte niet juist in de verbeelding is weergegeven. Dit deel van de zienswijze is derhalve gegrond. Het betreffende deel zal alsnog moeten worden opgenomen binnen de bestemming 'gemengd-1'.

Het perceel Schuitenmakersstraat 1 maakt deel uit van het horecaconcentratiegebied met een maximale bouwhoogte van 10 m: het hele "blok" aan het water, tussen het plein Houttuinen (de giraffe) en de Schuitenmakersstraat is opgenomen met deze mogelijkheid. Dat is te zien aan de "getande lijn". Aan het verzoek van de heer De Ridder om zijn pand onderdeel te laten zijn van de mogelijkheid van horecavestiging, voldoet het bestemmingsplan.

Over de zienswijze "dat alles moet blijven zoals het is" kan worden opgemerkt dat ook een historische binnenstad niet kan worden gezien als statisch. Er zullen zich altijd wijzigingen voordoen en het bestemmingsplan probeert mede te sturen om de van belang zijnde cultuurhistorische waarden te beschermen. Dat gebeurt onder meer met een structuurbepalende lijn, de mogelijkheid om nadere eisen te stellen. Voorts is er een toets door de welstand/monumentencommissie en uiteraard een toets via de Monumentenwet 1988 (monumentenvergunning en sloopvergunning).

Bij het commentaar op de zienswijze genoemd onder 25 hebben we een voorstel toegelicht om de rechtstreekse vestiging van horeca te schrappen en vestiging mogelijkheid te maken na toepassing van een wijzigingsprocedure. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Wij stellen u voor de verbeelding gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bestemming 'gemengd-1' en de wijzigingsbevoegdheid voor horeca in het horecaconcentratiegebied wordt toegekend aan het aan het water liggende gedeelte van de eigendom van de heer De Ridder en voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorts wordt voorgesteld het plan ambtshalve te wijzigen door de vestigingsmogelijkheid van nieuwe horeca in de horecaconcentratiegebieden te binden aan een wijzigingsbevoegdheid.

### Zienswijze 27 Tripels Advocaten

In deze zienswijze wordt gepleit voor een horecabestemming voor het pand Spuiboulevard 95 en als dat niet kan een omschrijving dat op de begane grond detailhandel en horeca-1 is toegestaan. Ook wordt gepleit voor een horecaconcentratiegebied ter plaatse.

#### *Commentaar:*

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de eerdere inspraakreactie. Naar aanleiding daarvan is onzerzijds aangegeven dat het betreffende pand ook in het geldende bestemmingsplan geen horecabestemming heeft.

Het pand Spuiboulevard 95 maakt zowel in het nieuwe, als in het geldende bestemmingsplan deel uit van de bestemming "centrum(gebied)". Horeca (en ook andere functies) is toegestaan via een ontheffing indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan het functioneren van het winkelgebied. Een bewuste keuze toen en ook nu: deze locatie is niet specifiek voorbehouden aan een horecazaak, maar een locatie waar op zich verschillende functies zich zouden kunnen vestigen. Daarom de bestemming "centrum" met als uitgangspunt detailhandel en via een ontheffing mogelijkheden voor andere functies.

Via het aanhalen van onderstaande brief hopen we nogmaals duidelijk te maken dat er geen verschil is tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan.

Op 21 februari 1996 is aan de heer A.B.Pertsinidis vrijstelling verleend voor de uitoefening van een Grieks restaurant in genoemd pand. In die brief is onder meer het volgende verwoord: "uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stadscentrum" blijkt dat het pand de bestemming 'centrumvoorzieningen' heeft. Voor dit gedeelte van de Spuiboulevard is op de plankaart onder andere de aanduiding winkellint vermeld. Dit impliceert dat de begane grond in principe slechts gebruikt mag worden ten behoeve van detailhandel en dienstverlening. Op basis van artikel 5, lid 3 onder b van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn wij bevoegd, gehoord de Adviesraad voor de Detailhandel, vrijstelling te verlenen voor een in de karakteristiek van het winkellint passende functie.

Onderhavige aanvraag is besproken in de vergadering van de Adviesraad d.d. 20 december 1995; de Adviesraad heeft ingestemd met de door u beoogde vestiging. Gelet op het voorgaande hebben we besloten u vrijstelling te verlenen ....."

In de zienswijze zijn geen nieuwe onderdelen aangetroffen die zouden moeten leiden tot een wijziging van de voorgenomen opzet.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### Zienswijzen 28 en 29 Van Wijnen en Colijn

Deze zienswijzen hebben betrekking op het toestaan van horeca in het gedeelte Nieuwstraat dat grenst aan het Statenplein omdat dit negatief is voor de aanwezige woonsituatie.

#### *Commentaar:*

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de bewonersorganisatie Hofkwartiermakers zijn de aanvankelijk gedachte mogelijkheden voor vestiging van horeca in het Hofkwartier behoorlijk verminderd. De mogelijk van horecavestiging in het Nieuwstraat-gedeelte liggend aan het Statenplein is echter gehandhaafd. Er is geen horecabestemming opgenomen, maar horeca kan worden gevestigd.

In het op 29 mei 1990 vastgestelde bestemmingsplan voor het "Stadscentrum" wordt het Statenplein reeds genoemd als een mogelijkheid voor vestiging van horeca in de aan het plein grenzende panden, alsmede terrassen op het plein.

Het ontwerpbestemmingsplan volgt niet alleen dat bestemmingsplan Stadscentrum, maar ook de verschillende horecanotities, zoals Horecanota Binnenstad 2002-2007 en laatstelijk de notitie "de Dordtse horeca in ontwikkeling, knelpunten, kansen en plan van aanpak 2007-2012" en de door de raad op 8 januari 2008 vastgestelde "Agenda voor de binnenstad".

In de toelichting op het bestemmingsplan worden verschillende stukken benoemd en deze hebben niet allemaal dezelfde opbouw en helderheid. Toch vinden wij het van belang deze te benoemen in de toelichting op het bestemmingsplan. Dit mag echter niet worden uitgelegd als "de gelegenheid bieden tot meerdere interpretaties".

De duidelijkheid wordt verschaft via de verbeelding en de regels: het betreffende gebiedsdeel (Nieuwstraat-wand aan het Statenplein) is een onderdeel van een horecaconcentratiegebied dat in de verbeelding is begrensd en waarvan in de regels is aangegeven wat is toegestaan: vestiging van horeca is -behoudens discotheken, partycentra, dancings- zondermeer mogelijk.

Er zijn vele steden waar rondom soortgelijke pleinen horeca is gevestigd en dergelijke voorzieningen horen bij uitstek bij een levendige binnenstad. Uiteraard dient gezelligheid voorop te staan en dienen overlastgevendende situaties te worden voorkomen. Daarvoor is de sectorale wetgeving beschikbaar.

Het is de vraag of de panden door deze bestemming minder waard worden; evenzo kan worden gesteld dat de mogelijkheid van een horecavestiging aan een plein de waarde van een pand verhoogt. Mocht er aantoonbare schade zijn dan kan volgens de wettelijke regels een beroep worden gedaan op planschade.

Bij het commentaar op de zienswijze genoemd onder 25 hebben we een voorstel toegelicht om de rechtstreekse vestiging van horeca te schrappen en vestiging mogelijkheid te maken na toepassing van een wijzigingsprocedure. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren. Voorts wordt voorgesteld het plan ambtshalve te wijzigen door de vestigingsmogelijkheid van nieuwe horeca in de horecaconcentratiegebieden te binden aan een wijzigingsbevoegdheid.

#### Zienswijze 30 Bewonersorganisatie Hofkwartiermakers

Deze zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheden voor horecavestiging in het Hofkwartier en op het bouwvlak en bouwhoogte voor het pand Nieuwstraat 60/62.

#### *Commentaar:*

Deze bewonersorganisatie vertegenwoordigt (vooral) de belangen van de bewoners van het Hofkwartier en is tegen een verdere uitbreiding van de horeca, omdat men vanuit de woonfunctie daarvan overlast ondervindt.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de vestiging van horeca in dit gebied reeds behoorlijk teruggedraaid: geen paviljoen aan de Vest en geen horeca in de verschillende straten ter ondersteuning van de culturele zonerings. De in de zienswijze opgenomen opmerking dat dit laatste ondanks de eerdere toezegging nog steeds in het plan is opgenomen, is onjuist.

Horeca is toegestaan in het horecaconcentratiegebied dat feitelijk loopt van Nieuwstraat 60/62 tot de Voorstraat. Voor het overige kan er binnen de bestemming 'cultuur en ontspanning' ondersteunende horeca en is alleen in het museum maximaal 300 m<sup>2</sup> zelfstandige horeca toegestaan.

Het beeld dat onbeperkte ruimte wordt gegeven aan de horeca is voor de overige in de zienswijze genoemde onderdelen/straten/panden onjuist:

- Voor de culturele objecten is bewust gekozen voor een daarop gerichte bestemming en niet voor een horecabestemming. De horeca die daar kan komen dient direct met de culturele functie te maken te hebben. De locatie waar 'zelfstandige' horeca is toegestaan is afzonderlijk benoemd: maximaal 300 m<sup>2</sup> in het museum. Voorts is het pand Nieuwstraat 60/62 onderdeel van het horecaconcentratiegebied;
- De culturele route komt niet meer in dit plan voor;
- In het centrumgebied dient er sprake te zijn van een ondersteuning van de winkelfunctie en dat betekent dat er een verhouding is tussen het aantal winkels en het aantal andere functies (waaronder horeca). Deze regel geldt al vanaf 1990 in de het kernwinkelgebied en heeft niet geleid tot problemen.

Het wonen in de binnenstad en ook in het Hofkwartier vinden wij belangrijk en mede om die reden zijn –zoals hiervoor reeds opgemerkt- de aanvankelijk gedachte ruimere vestigingsmogelijkheden voor horeca, geschrapt. In onze ogen kan het echter niet zo zijn dat in de levendige binnenstad die we nastreven, alleen maar wordt gewoond en andere functies worden geweerd. Het gaat bij de ruimtelijke ordening om het zo goed mogelijk ordenen van de ruimte en in onze optiek past het concentreren van horeca op een aantrekkelijke plek aan de rand van een gebied waar wordt gewoond, daarin.

We zijn ons bewust dat er sprake is van een verschil in belangen. Dit wordt goed geïllustreerd door in de zienswijze te spreken over het met succes tegenhouden van horeca op grond van het geldende bestemmingsplan, terwijl dit onzerzijds juist de reden is om te kiezen voor een andere opzet van het bestemmingsplan.

De betreffende wand aan het Statenplein is in onze ogen een prima plek om in een levendige binnenstad –evenals in vele andere steden- horeca tot stand te brengen. In samenhang met terrassen op het plein kan dit het door velen zo gewenste beeld opleveren. Bewust is daarom in dit bestemmingsplan een duidelijk keuze gemaakt voor een horecaconcentratiegebied.

Bij het commentaar op de zienswijze genoemd onder 25 hebben we een voorstel toegelicht om de rechtstreekse vestiging van horeca te schrappen en vestiging mogelijkheid te maken na toepassing van een wijzigingsprocedure. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Het bouwvlak voor het perceel Nieuwstraat 60/62 is afgestemd op het ontwikkelde bouwplan. In het geldende bestemmingsplan is voor dit perceel een hoogtemaat van maximaal 14 m opgenomen en die is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het bouwvlak is groter dan in het geldende bestemmingsplan, maar dat wordt onzerzijds in relatie tot de omgeving niet als onacceptabel geoordeeld. Met het bouwvlak is aan de zijde van de Kloostertuin enige afstand en een schuine lijn opgenomen om afstand te bewaren tot het erf van de aangrenzende woning. Voorts is het van belang te beseffen dat we niet spreken over een perceel grond dat altijd onbebouwd is geweest of waar helemaal niets gebouwd zou mogen worden. Aan de zijde van de Kloostertuin heeft tot enkele jaren terug het (vroegere) scheikundeklokaal gestaan met een diepere maat dan thans als uitbreiding voorzien. Het geldende bestemmingsplan kent daar de bestemming "erf" en bepaalt in de voorschriften dat deze gronden voor maximaal 25% mogen worden bebouwd en dat de hoogte van de bebouwing tot een diepte van 2 m achter de bebouwingsgrens van de hoofdbebouwing niet meer mag bedragen dan de hoogte van de bebouwing waaraan wordt aangebouwd.

De doorgang naar de Augustijnenkamp zal gelet op deze zienswijze deels anders worden vormgegeven: direct nabij de Kloostertuin als onderdoorgang en voor het overige als "open" ruimte.

Wij stellen u voor de verbeelding gewijzigd vast te stellen in die zin dat de onderdoorgang naar de Augustijnenkamp deels wordt geschrapt en wordt vormgegeven als 'open' verbinding en voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren. Voorts wordt voorgesteld het plan ambtshalve te wijzigen door de vestigingsmogelijkheid van nieuwe horeca in de horecaconcentratiegebieden te binden aan een wijzigingsbevoegdheid.

#### Zienswijze 31 R.C.A. Meester en L.Steenbeek

Deze zienswijze heeft betrekking op de bouwhoogte aan de oostzijde van de Schoolstraat.

#### *Commentaar:*

In deze situatie was sprake van een verleende bouwvergunning voor een plan tot op de perceelsgrens en een hoogtemaat van ca. 9.80 m. De indiener van deze zienswijze heeft die verleende bouwvergunning aangevochten bij de commissie bezwaar- en beroepschriften en daarbij bleek dat bij het verlenen van de bouwvergunning ten onrechte geen vrijstelling is verleend voor de hoogte: het geldende bestemmingsplan kent een maximale hoogte van 16 m en een minimale hoogte van 10 m. Aangezien het bouwplan onder die 10 m blijft had daarvoor vrijstelling moeten worden verleend.

Omdat het in de bezwarenprocedure vooral ging over het bouwen op de perceelsgrens is met name daarover verder onderhandeld. Vervolgens is er een aangepast bouwplan gekomen waarbij de achtergevel daadwerkelijk 2 m is teruggelegd. Maar het volume dat daardoor wordt gemist komt terug in een extra -terug liggende- bouwlaag.

Het bouwplan voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan "Bleijenhoeek" en daardoor moet de bouwvergunning worden verleend (besluit van 9 maart 2010).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de terug liggende achtergevelrooilijn overgenomen, maar de hoogte uit het geldende bestemmingsplan en het bestemmingsplan dat de inspraak is ingegaan, gehandhaafd op maximaal 16 m. Omdat in het nieuwe bouwplan sprake is van een hoogte van 12.5 m stellen wij voor een hoogtemaat van 13 m op te nemen; die maat dient vanwege de onderlinge afstemming dan ook te worden aangebracht op de panden aan het Stek.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Vervolgens stellen we voor ambtshalve de hoogtemaat te stellen op maximaal 13 m.

#### Zienswijze 32 Wijn & Stael,advocaten

In deze zienswijze wordt bezwaar ingediend tegen de opgenomen mogelijkheid van de bouw van een parkeergarage aan het Steegoversloot, omdat daaraan geen behoefte bestaat.

*Commentaar:*

Er is afzonderlijk onderzoek gedaan naar de behoefte aan de parkeergarage aan het Steegoversloot. In het raadsbesluit van 8 juli 2009 en het daarbij behorende voorstel is uitgebreid op een en ander ingegaan. Deze stukken zijn als bijlage compleet aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Zoals door ons ook naar aanleiding van een soortgelijke inspraakreactie geschreven, is de discussie over de behoefte aan parkeerplaatsen met deze partij niet nieuw. In het kader van de procedures met betrekking tot de parkeergarage aan het Achterom heeft dit zelfs tot de Raad van State toe plaatsgevonden, met als gevolg dat de bouwvergunning voor die parkeergarage in tact is gebleken. Sedertdien is het gemeentelijk beleid over de behoefte aan parkeerplaatsen niet gewijzigd. Er is sprake van een herhaling van zetten, die natuurlijk ook vanuit een oogpunt van het tegengaan van ongewilde concurrentie wordt gemaakt. Het standpunt van de gemeente is helder en voldoende onderbouwd. In de zienswijze zijn geen nieuwe gezichtspunten aangetroffen.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 33 Bunkerstation Delta BV

Deze zienswijze heeft betrekking op het niet juist bestemmen van het bunkerstation aan de Hooikade.

*Commentaar:*

Het bunkerstation is opgenomen met een begrenzing zoals aangegeven in het geldende uit 1993 daterende bestemmingsplan 'Havengebied-II'. Uit archiefonderzoek blijkt dat reeds op 24 juni 1991 een bouwvergunning is verleend voor een groter schip en een iets andere locatie. Gelet hierop wordt voorgesteld het aanduidingsvlak in de verbeelding af te stemmen op de vergunde situatie.

Wij stellen u voor de verbeelding gewijzigd vast te stellen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bunkerstation' wordt gewijzigd overeenkomstig de vergunde situatie.

Zienswijze 34 Van Dam & Kruidenier advocaten, namens Dolderman Holding BV en Dolderman BV

In deze zienswijze worden bezwaren gemaakt tegen het op onjuiste wijze opnemen van het bedrijf Dolderman. Voor het bedrijf dient een hogere milieucategorie te worden opgenomen en ook het gebruik van de kaden en het water voor bedrijfsactiviteiten dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

*Commentaar:*

In het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan is eenzelfde zienswijze ingediend.

Vooraf wordt opgemerkt dat het bedrijf Dolderman in het geldende bestemmingsplan "Havengebied II" (1993) via een zogenaamde maatbestemming is opgenomen. In de toelichting is dit nadrukkelijk verwoord. Ter plaatse is toegestaan een categorie 3-bedrijf en dit is een uitzondering, omdat in de binnenstad maximaal de bedrijfscategorieën 1 en 2 worden toegestaan. Die regeling is rechtsgeldig. Het nu aan de orde zijnde nieuwe bestemmingsplan neemt dat op exact dezelfde manier over.

In het gebied rondom de Kalkhaven wordt gewoond en bevinden zich ook andere functies. Een hogere bedrijfscategorie kan effecten hebben op dat wonen en die andere functies. Juist vanwege de aanwezigheid van allereerst andere in de binnenstad voorkomende functies –en het belang daarvan in een veelzijdig stedelijk milieu- is de toelaatbaarheid van bedrijven beperkt tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij Dolderman is reeds via maatwerk een categorie-3 bedrijf toegestaan, derhalve een categorie hoger dan algemeen toelaatbaar wordt geacht in de binnenstad.

Het gebied rondom de Kalkhaven is niet bedoeld en geschikt om te laten ontwikkelen tot bijvoorbeeld een gezonde industrieterrein. Dergelijke terreinen zijn elders in de stad en regio gesitueerd.

De stelling van het bedrijf dat reeds in 1993 schepen werden gerepareerd met een lengte van meer dan 25 m en derhalve in het bestemmingsplan uit 1993 reeds sprake had moeten zijn van een hogere bedrijfscategorie, onderschrijven wij niet. Wij vinden hiervoor een legitimering in de



toelichting op dat bestemmingsplan, waar melding wordt gemaakt van een categorie 4-bedrijf elders langs de Kalkhaven en de keuze om ook daar via een maatbestemming maximaal een categorie 3-bedrijf toe te staan.

In de door uw raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2020 wordt voor de Kalkhaven aan een recreatieve functie gedacht.

Vanwege de aanwezigheid van Dolderman en de mogelijkheid om binnen de toegestane maatbestemming te kunnen blijven functioneren, hebben we de Kalkhaven bewust niet opgenomen met een afzonderlijke recreatieve bestemming, maar volstaan met het mogelijk maken van een recreatief gebruik van de haven via de bestemming 'water'.

In de afweging van belangen vinden wij het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst voor deze locatie in de stad een hogere bedrijfs categorie toe te staan. De reeds in 1993 gemaakte uitzondering om hier via een maatbestemming maximaal een categorie 3-bedrijf toe te staan blijft in onze ogen het maximaal haalbare.

Het gebruik van kaden en water ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten wordt al vele jaren toegestaan via afzonderlijke regelingen; het geheel overziend is het niet onlogisch dit ook via de gebruiksregeling in de betreffende bestemmingen 'verkeer' en 'water' op te nemen. Het gebruik is gekoppeld aan de toegestane bedrijfsactiviteiten, derhalve categorieën 1 t/m 3.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor het onderdeel dat betrekking heeft op het toestaan van het gebruik van de kaden en het water en voor het overige ongegrond te verklaren.

In de toelichting op het bestemmingsplan hebben wij voorgaande motivering opgenomen.

#### Zienswijze 35 Van Dam & Kruidenier advocaten, namens Slurink BV

In deze zienswijze worden bezwaren gemaakt tegen het op onjuiste wijze opnemen van het bedrijf Slurink.

#### *Commentaar:*

Ook hier is sprake van een zienswijze die op soortgelijke wijze is ingediend in het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Destijds en ook nu kan worden geantwoord dat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling identiek is aan die in het geldende bestemmingsplan. Met Slurink zijn inmiddels afspraken gemaakt over een verplaatsing van het bedrijf.

Het is niet gewenst in dit bestemmingsplan de activiteiten die ter plaatse plaatsvinden te verruimen. De argumenten zijn bij Slurink bekend en vormen mede de aanleiding voor de gesprekken om tot verplaatsing te komen.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### Zienswijze 36 Trivire Wonen

In deze zienswijze wordt gereageerd op verschillende passages in de toelichting. Ook worden enkele opmerkingen gemaakt op de plankaart.

#### *Commentaar:*

De toelichting bevat deels een beschrijving van de bestaande situatie, het (bestaande) beleid en de wijze waarop dat in het bestemmingsplan een vertaling heeft gekregen. De toelichting is geen bindend element, in tegenstelling tot de regels en de verbeelding (plankaart).

In de zienswijze worden vaak elementen aangehaald die zijn beschreven in andere vastgestelde beleidsstukken. Het bestemmingsplan haalt die nota's, notities e.d. aan, maar kan die niet wijzigen.

Het is staand beleid dat er allerlei andere regelgeving is die elk haar eigen wijze van totstandkoming en besluitvorming (inclusief mogelijkheden van bezwaar en beroep) kent. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de totstandkoming van die regelgeving.

Ingaand op de zienswijzen kan het volgende worden opgemerkt.

- Karakteristieken: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Economie: het bestemmingsplan maakt op diverse locaties de vestiging van winkels, bedrijven, kantoren, horeca e.d. mogelijk. Overigens verschilt dit niet echt van de geldende bestemmingsplannen. Ondermeer uit de door de gemeenteraad op 8 januari 2008 vastgestelde "Agenda voor de binnenstad" blijkt dat ook de gemeente streeft naar een kwaliteitsimpuls.
- Verkeer en vervoer: de bestaande watergangen zijn in het bestemmingsplan bestemd en in gebruik voor vormen van openbaar vervoer of transport over water worden niet uitgesloten. In het kader van de nieuwe concessieverlening (Aquabus) wordt nagedacht over de uitbreiding van de dienstregeling van de waterbus (langer / later doorvaren). Voorts hebben we in het kader van het toeristisch programma Hollands Glorie met de Watertaxi Rotterdam VOF een overeenkomst getekend voor uitbreiding van de het reeds in Rotterdam functionerende watertaxi-netwerk naar de regio Drechtsteden. Met de watertaxi wordt ingezet op de verfijning van personenvervoer over water in de regio Drechtsteden.
- Gemeentelijk beleid: het bestemmingsplan kent bouwvlakken, hoogtematen en laat verschillende functies toe. Daarbinnen kunnen woonruimten –ook voor studenten-, worden gerealiseerd. Uiteraard dient er dan wel aan andere daarvoor geldende voorwaarden te worden voldaan, zoals Bouwbesluit, aspecten van Beschermd Stadsgezicht, parkeren.
- Wonen: in december 2009 is inderdaad de nieuwe woonvisie vastgesteld. Daarmee kon in het ontwerpbestemmingsplan nog geen rekening worden gehouden. Overigens is er geen verschil in naam en in inhoud. Het jaartal zal worden veranderd.
- Verkeer en vervoer: zie eerder gemaakte opmerking over vervoer over water.
- Economie: er is een verschil in perioden, omdat het onderdeel economie dat wordt aangehaald onder 2.3.3. spreekt over een constatering in een wijkschets in de periode voor 2005 en het onderdeel 3.4.5 meer spreekt over wat er moet gebeuren om tot een impuls te komen.

Dit bestemmingsplan kent geen positieve bestemming voor coffeeshops. Deze bedrijven passen ook niet in de verschillende benamingen waarbinnen horeca is toegestaan. Er wordt geen positieve bijdrage geleverd aan het functioneren van een winkelstraat, een aanloopstraat, de toeristische route, het entreepunt/schakelpunt. Een ontheffing voor zo'n functie zal derhalve niet verleend kunnen worden.

Het verplaatsen van coffeeshops naar de rand van de stad is geen onderwerp dat in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde dient te komen.

- Prostitutie: de sexinrichting op Voorstraat 439 is gestopt, het pand is leeg en staat te huur; op Voorstraat 434 is alleen sprake van een winkel in sexartikelen. De aanduiding 'sexinrichting toegestaan' voor het pand 439 kan van de kaart en uit de regels worden verwijderd.
- Programmakaart: dit is een door de raad eerder vastgestelde kaart, die in het kader van dit bestemmingsplan slechts wordt aangehaald.
- Levendigheid: het is een misvatting indien wordt verondersteld dat ook 'kleinschalige' horeca is aangewezen op de concentratiegebieden en niet meer elders in de stad zou kunnen. Op verschillende plekken is horeca via een ontheffing wel degelijk mogelijk, maar dan moet wel worden voldaan aan "de kleur" van het gebied, zoals winkelondersteunend, ondersteunend aan de toeristische route.
- Zoeklocatie nieuwe parkeergarages: het gebruik van het parkeerticket als vaarbewijs is geen onderwerp voor een bestemmingsplan.
- Groengebieden: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Projecten/activiteiten: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Voorstraat Noord: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Grote Markt: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Verkeer, vervoer en parkeren: het spreekt voor zich dat ook wij hechten aan het naleven van afgesproken regels.
- Toerisme/evenementen: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Horecabeleid: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Schakelpunten; een schakelpunt heeft geen horecabestemming, maar de bestemming 'centrum' of 'gemengd'. Andere functies dan horeca zijn derhalve ook toegestaan. Het horecaconcentratiegebied is in de verbeelding aangegeven, zodat hierover geen misverstand kan bestaan; in de naamgeving is dit duidelijk wel het geval. Om ook hier misverstanden te voorkomen zullen we de tekst in de toelichting van Grotekerksbuurt/Blauwpoortsplein wijzigen in Houttuinen/Blauwpoortsplein. Het pand Lange Geldersekaade 1-3 is een onderdeel van het gebied rondom de brug en op zich een aantrekkelijk locatie voor een horecavestiging. Daarom is dit pand onderdeel van het horecaconcentratiegebied.

- Functionele uitgangspunten: een atelier is binnen de bestemming 'gemengd' zonder meer toegestaan op de begane grond en binnen de bestemming 'centrum' kan dit onder voorwaarden worden toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis is binnen iedere woning toegestaan onder de in de regels aangegeven voorwaarden.
- Plankaart Kleine Appelsteiger-Nieuwbrug: de gevel aan het water heeft ook structuurbepalende betekenis en is om die reden als zodanig aangegeven. Een balkon boven het water kan worden toegestaan via ontheffing.
- Plankaart Lenghenhof; de bestemming 'gemengd' maakt het mogelijk dat er ook een andere functie dan wonen komt. In het verleden is weleens gedacht aan een wat meer open gevel en wat andere functies ter begeleiding van de Lenghenstraat. Het is niet alleen het bestemmingsplan dat dat bepaalt, maar ook de monumentenstatus heeft daarop invloed.
- Plankaart Nieuwstraat 60/62: het pand heeft de bestemming 'cultuur en ontspanning' gekregen, maar maakt tevens deel uit van het horecaconcentratiegebied. Zelfstandige horeca is derhalve ook mogelijk.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor het wijziging van de verbeelding en de regels voor Voorstraat 439 (schrappen aanduiding sexinrichting toegestaan) en voor het overig ongegrond te verklaren.

Voor de goede orde merken we op dat we in toelichting het jaartal van de Woonvisie zullen aanpassen in 2009 en de naam van het horecaconcentratie Grotekerksbuurt/Blauwpoortsp plein zullen wijzigen in Houttuinen/Blauwpoortsp plein.

#### Zienswijze 37 L.S. Raktoe, Riedijk 88

In deze zienswijze wordt gepleit voor een horecabestemming voor het pand Riedijk 88.

#### *Commentaar:*

In het geldende bestemmingsplan 'Bleijenhoek' heeft dit pand de bestemming 'gemengde doeleinden'. In de regels bij de betreffende bestemming is bepaald dat veel verschillende functies op de begane grond zijn toegestaan, maar dat horeca alleen mag op de op de kaart aangegeven locaties en in de aangegeven horecavorm.

Dat is destijds zo gedaan vanwege de problematiek met horeca in dit deel van de stad: daarom geen uitbreiding en horeca alleen waar het op dat moment zat en in de vorm zoals het toen functioneerde.

Het pand Riedijk 88 is aangeduid als café. Uit onderzoek blijkt dat het pand al sinds 9 april 2002 niet meer voor horeca wordt gebruikt. Het bestemmingsplan 'Bleijenhoek' kent zelfs de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om te besluiten de aanduiding horeca te verwijderen indien de horeca ter plaatse heeft opgehouden te bestaan.

Briefschrijfster heeft volgens verkregen informatie de begane grond nu ingericht als atelier. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van eenzelfde mengbestemming. De Riedijk wordt aangeduid als een aanloopstraat (vanaf de waterbus en fast ferry via de Riedijk en de Voorstraat Noord naar het centrum) en daar is met ontheffing ook horeca is toegestaan. Voorwaarde is wel dat de horeca past in de aanloopstraat. Niet alleen is dit verwoord in de toelichting, maar om de aanloopstraat te onderscheiden van de overige straten in het gemengde gebied, zijn de aanloopstraten zelfs opgenomen met een afzonderlijke bestemming 'gemengd-2'. Er is voor de bestemming 'gemengd-2' een afzonderlijk artikel opgenomen in de regels, maar abusievelijk is de ontheffingsmogelijkheid voor horeca niet in dat artikel verwerkt. Dit zal naar aanleiding van deze zienswijze alsnog plaatsvinden.

In 2009 is briefschrijfster geadviseerd een aanvraag voor cafévestiging in te dienen, omdat deze dan nog via het oude bestemmingsplan zou kunnen worden afgehandeld. Daaraan is niet voldaan, simpelweg omdat er geen concrete plannen in die richting zijn en er is gekozen voor een inrichting als atelier.

Het nieuwe bestemmingsplan behoudt een mengbestemming en via ontheffing is horeca wel degelijk mogelijk en zelfs meer dan alleen de 'café-aanduiding' uit het bestemmingsplan 'Bleijenhoek'. Ook in het nieuwe bestemmingsplan mag horeca wel degelijk in de avonduren, maar het is vooral belangrijk dat er ook overdag sprake is van een activiteit ter ondersteuning van de aanloopstraat. Met name op dat onderdeel zal worden getoetst bij het beoordelen van een verzoek om ontheffing.

Wij stellen u voor de regels gewijzigd vast te stellen in die zin dat in artikel 7 bij 7.5 een regel wordt toegevoegd "dat ontheffing kan worden verleend voor 'horeca- 1' indien dit een positieve bijdrage levert aan het functioneren van de aanloopstraat" en voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### Zienswijze 38 P. en J. Bos

In deze zienswijze wordt verzocht de bestemmingsplan aan de voorzijde van Bomkade 11 zodanig aan te passen dat de overbouwing inclusief de schamppalen binnen de bestemming 'gemengd -1' komen.

#### *Commentaar:*

Na de inspraakronde is de grens aan de Bomkade deels opgeschoven om de aanwezige pilaren en de daarboven liggende bebouwing binnen de bestemming 'gemengd-1' te brengen. De grens van de bestemming ligt op de eigendomsgrens. Op niveau (bovenzijde pilaren) wordt die grens overschreden met een soort "luifel". Dat is binnen de regels van het bestemmingsplan toegestaan. Buiten de bestemmingsgrens liggen de schamppalen, dit zijn een soort "poefs" in de openbare ruimte.

Misverstand is waarschijnlijk dat bij het verwerken van de inspraakreactie is verwoord dat de schamppalen binnen de bestemmingsgrens zullen worden opgenomen; bedoeld zijn de pilaren. De schamppalen liggen in de openbare ruimte en passen in die bestemming. Het opschuiven van de bestemmingsgrens zou formeel tot gevolg hebben dat de gehele bebouwing kan worden opgeschoven, hetgeen uiteraard niet de bedoeling is.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### Zienswijze 39 Stadsherstel Drechtsteden NV

In deze zienswijze wordt gereageerd op verschillende passages in de toelichting.

#### *Commentaar:*

De opmerkingen in deze brief betreffen alle een instemming met de opgenomen teksten, met hier en daar een opmerking om aandacht te hebben voor kwaliteit, handhaving, beheersmaatregelen. De opmerking over het programma heeft betrekking op de door de raad vastgestelde "agenda voor de binnenstad". In het bestemmingsplan is dat slechts aangehaald. De opmerkingen kunnen voor kennisgeving worden aangenomen.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### Zienswijze 40 R. Abhelakh

Er wordt verzocht een horecabestemming op het pand Voorstraat 106 te leggen en voorts het plandeel aan de Van der Kooghplaats 1 op te nemen als 'gemengd-1' en een bouwhoogte van 15 m op te nemen.

#### *Commentaar:*

Voor de horecabestemming geldt hetzelfde als bij de zienswijze onder nummer 37. In het geldende bestemmingsplan 'Bleijenhoek' heeft het pand Voorstraat 106 de bestemming 'gemengde doeleinden'. In de regels bij de betreffende bestemming is bepaald dat veel verschillende functies op de begane grond zijn toegestaan, maar dat horeca alleen mag op de op de kaart aangegeven locaties en in de aangegeven horecavorm.

Dat is destijds zo gedaan vanwege de problematiek met horeca in dit deel van de stad: daarom geen uitbreiding en horeca alleen waar het op dat moment zat en in de vorm zoals het toen functioneerde.

Het pand Voorstraat 106 is aangeduid als café. Sinds 30 juni 2008 wordt ter plaatse de horecafunctie niet meer uitgeoefend. Het bestemmingsplan 'Bleijenhoek' kent zelfs de mogelijkheid

voor burgemeester en wethouders om te besluiten de aanduiding horeca te verwijderen indien de horeca ter plaatse heeft opgehouden te bestaan.

Het nieuwe bestemmingsplan behoudt een mengbestemming en via ontheffing is horeca wel degelijk mogelijk en zelfs meer dan alleen de 'café-aanduiding' uit het bestemmingsplan 'Bleijenhoek'. Ook in het nieuwe bestemmingsplan mag horeca wel degelijk in de avonduren, maar het is vooral belangrijk dat er ook overdag sprake is van een activiteit ter ondersteuning van de aanloopstraat. Met name op dat onderdeel zal worden getoetst bij het beoordelen van verzoeken om ontheffing.

Het pand aan de Van der Kooghplaats 1 is in het verleden in gebruik geweest als cafetaria en in het geldende bestemmingsplan 'Bleijenhoek' opgenomen binnen de bestemming 'gemengd woongebied' en de aanduiding 'horeca-snackbar'. De reden van deze wijze van bestemmen is hiervoor reeds aangegeven.

Nu de snackbar sinds 2 juli 2005 niet meer functioneert is de aanduiding 'horeca' verwijderd. Het pand maakt in het nieuwe bestemmingsplan deel uit van de bestemming 'gemengd-1' omdat het niet ligt aan de Voorstraat-Noord, maar in de woonomgeving van de Van der Kooghplaats en de bestemming 'gemengd-2' is voorbehouden aan de aanloopstraten. In het verleden is geen sprake geweest van een functionele relatie met het pand Voorstraat 106 (zie ook de eerder genoemde aanduidingen) en naar wij hebben begrepen heeft briefschrijver in het kader van de gesprekken over de aanvraag van een monumentenvergunning aangegeven dat ook nu niet te willen.

Een grotere hoogte voor dit pand aan de Van der Kooghplaats wordt gevraagd omdat met name de opbrengsten van dit deel dienen te zorgen voor de financiering van het totale plan. Het nu aanwezige pand bestaat uit 1 bouwlaag (ca. 3 m) en in het nieuwe bestemmingsplan is dat gesteld op maximaal 9 m. Vanuit het beschermd stadsgezicht zijn randvoorwaarden opgesteld voor het pand Van der Kooghplaats 1. De Welstand- en Monumentencommissie heeft op 27 oktober 2008 ingestemd met de randvoorwaarden waarin over de hoogte het volgende is opgemerkt: "uitgaan van twee bouwlagen: 7 meter. Als een kap wordt toegepast 9 m." Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat wij op grond van het geldende bestemmingsplan bevoegd zijn nadere eisen te stellen vanwege de aspecten van het beschermd stadsgezicht.

De wijze van regeling in het ontwerpbestemmingsplan verschilt niet van de wijze waarop dit is opgenomen in het bestemmingsplan dat in december 2008 de inspraak is ingegaan. De heer Abhelakh is eigenaar sinds 15 december 2009 en had zich derhalve van het nieuwe bestemmingsplan op de hoogte kunnen stellen. Hetzelfde geldt met de hoogtemaat van Van der Kooghplaats 1, waarvoor bovendien reeds op 27 oktober 2008 randvoorwaarden zijn vastgesteld.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### Zienswijze 41 Buurtvereniging de Prinsenpoort

In deze zienswijze wordt gereageerd op verschillende onderdelen van met name de toelichting

##### *Commentaar:*

De toelichting bevat deels een beschrijving van de bestaande situatie, het (bestaande) beleid en de wijze waarop dat in het bestemmingsplan een vertaling heeft gekregen. De toelichting is geen bindend element, in tegenstelling tot de regels en de verbeelding (plankaart).

In de zienswijze worden vaak elementen aangehaald die zijn beschreven in andere vastgestelde beleidsstukken. Het bestemmingsplan haalt die nota's, notities e.d. aan, maar kan die niet wijzigen.

Het is staand beleid dat er allerlei andere regelgeving is die elk haar eigen wijze van totstandkoming en besluitvorming (inclusief mogelijkheden van bezwaar en beroep) kent. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de totstandkoming van die regelgeving.

Ingaand op de zienswijzen kan het volgende worden opgemerkt.

- Verkeer en vervoer: dit onderwerp kon niet worden meegenomen omdat er nog geen definitief uitsluitsel was. De bezwarenprocedure is in januari 2010 afgerond en het besluit is eerst in april 2010 in werking getreden. Bovendien is er sprake van een verkeersmaatregel en het is ondoenlijk iedere verkeersmaatregel te verwoorden in de toelichting op een bestemmingsplan. Voorts heeft het wel benoemen ook geen enkele rechtskracht, want deze besluitvorming gaat via de Verkeerswetgeving en daarvoor afzonderlijk bestaande mogelijkheden van bezwaar en beroep.
- Horeca: het wonen in de binnenstad krijgt in dit bestemmingsplan de volle aandacht door in het overgrote deel van het plangebied de bestemming 'gemengd' toe te kennen en bepalen dat daar wonen minimaal op de verdieping dient plaats te vinden. Zelfs in grote

delen van de bestemming 'centrum' is dit het uitgangspunt. Verhoudingsgewijs is een beperkt aantal horecaconcentratiegebieden aangegeven. Op andere plekken in het plangebied is de horeca gebonden aan een ontheffing en daarvoor is in de planregels onder meer verwoord dat een ontheffing wordt geweigerd indien de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Dit bestemmingsplan kent geen positieve bestemming voor coffeeshops. Deze bedrijven passen ook niet in de verschillende benamingen waarbinnen horeca is toegestaan. Er wordt geen positieve bijdrage geleverd aan het functioneren van een winkelstraat, een aanloopstraat, de toeristische route, het entreepunt/schakelpunt. Een ontheffing voor zo'n functie zal derhalve niet verleend kunnen worden.

Het verplaatsen van coffeeshops naar de rand van de stad is geen onderwerp dat in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde dient te komen.

- Themastraten: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Verbinden kernwinkelgebied en Havenkwartier: in de plantoelichting is aandacht besteed aan de Grote Markt en wordt opgemerkt dat studies zijn verricht, maar tevens wordt opgemerkt dat planuitvoering mede afhankelijk is van de medewerking die wordt verkregen van eigenaren/beleggers van wooncomplexen.
- Aanlooproutes: in dit nieuwe bestemmingsplan is de Voorstraat-West geen aanlooproute, maar evenals in het geldende bestemmingsplan 'Boogjes', onderdeel van het centrumgebied. Deze wijze van bestemmen is op uitdrukkelijk verzoek van de winkeliersvereniging Voorstraat-West, de Kamer van Koophandel en het Centrummanagement Binnenstad. Deze partijen hebben in het kader van de inspraak verzocht de aanvankelijke benadering van aanloopstraat te schrappen en de Voorstraat-West onderdeel te laten zijn van het kernwinkelgebied.
- Beschermd Stadsgezicht/ruimtelijke structuren: Voor een beschermd stadsgezicht moet op grond van de Monumentenwet 1988 een beschermend bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan – maar ook alle in dit plangebied geldende bestemmingsplannen – voldoet aan deze verplichting. De provincie, inspectie Vrom, de rijksdienst (RACM), zijn van mening dat aan deze verplichting is voldaan. De wijze waarop dit vervolgens invulling krijgt bij concrete bouwprojecten hangt voor een deel af van de advisering van de welstands/monumentencommissie. De kaders hiervoor zijn vormgegeven in de welstandsnota. Discussies daarover of over een andere vorm van advisering behoren niet plaats te vinden in het kader van het bestemmingsplan.
- Havens waaronder de Kalkhaven: korthedshalve verwijzen we naar het commentaar op de zienswijze van het betreffende bedrijf.
- Transitie van de Kalkhaven naar jachthaven: deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Verkeer en vervoer: de toelichting van het bestemmingsplan citeert hier plannen als het verkeersplan Binnenstad, het Mobiliteitsplan. Deze paragraaf is vooral bedoeld om een toelichting te geven op het aspect 'parkeren'.  
De bestaande watergangen zijn in het bestemmingsplan bestemd en gebruik voor vormen van openbaar vervoer of transport over water worden niet uitgesloten. In het kader van de nieuwe concessieverlening (Aquabus) wordt nagedacht over de uitbreiding van de dienstregeling van de waterbus (langer / later doorvaren).  
Voorts hebben we in het kader van het toeristisch programma Hollands Glorie met de Watertaxi Rotterdam VOF een overeenkomst getekend voor uitbreiding van de het reeds in Rotterdam functionerende watertaxi-netwerk naar de regio Drechtsteden. Met de watertaxi wordt ingezet op de verfijning van personenvervoer over water in de regio Drechtsteden. Zie voor het parkeren van bussen, het navolgende onderdeel.
- Toerisme en evenementen: zoals al eerder verwoord is het invoeren van een lengtebeperking eerst in januari 2010 tot definitieve besluitvorming gekomen en was de invoering in april 2010. Zie voorts ook de opmerking over de Verkeerswetgeving.
- Zwarte horeca: Ieder horecabedrijf dient werkzaam te zijn binnen de geldende regels en daarbij behoort ook het voorkomen van overlast voor de omgeving. Het toezicht, de handhaving, de samenwerking met de eigenaren, zijn geen onderwerpen voor dit bestemmingsplan. Uiteraard is er van deze opmerking wel nota genomen.
- Horeca/hotelboot: naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld deze ontheffingsmogelijkheid te schrappen. Recent is een vergunning voor een horecaschip in de Riedijkshaven geweigerd en er zijn geen andere initiatieven. Hierdoor is het niet mogelijk thans concrete locaties met eventueel daarbij behorende eisen te benoemen. Indien er alsnog een verzoek komt zal op dat moment moeten worden beoordeeld of bereidheid bestaat om medewerking te verlenen en zal daarvoor dan een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan moeten worden gevolgd.

- Geluid: het gegeven dat bij een 30 km-gebied de Wet geluidhinder niet van toepassing is, is geen zaak van de gemeente Dordrecht, maar dit is geregeld in de betreffende wetgeving. Ondanks dat is onderzoek gedaan naar de vraag of er bij nieuwe invullingen sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Concreet heeft dit betrekking op de nieuw te bouwen parkeergarage aan het Steegoversloot.  
Het is van belang hierbij ook de systematiek van de Wet geluidhinder in ogenschouw te nemen, waarbij –als de Wet wel van toepassing is- sprake moet zijn van de bouw van geluidgevoelige functies, dan wel aanleg, reconstructie van wegen. In het nieuwe bestemmingsplan is dit niet aan de orde, omdat hetgeen wordt toegelaten (zowel bebouwing, als functies) voor het overgrote deel reeds is toegestaan in de geldende bestemmingsplannen. Voor onderdelen die in de plannen niet waren toegestaan, zoals woonbebouwing aan het Achterom, Spuiboulevard, zijn de afgelopen jaren afzonderlijke procedures gevoerd.  
De tekst in het betreffende gedeelte van de toelichting is ten opzichte van het inspraakplan aangepast vanwege de parkeergarage aan het Steegoversloot. Daar zijn geen andere zaken of bedoelingen mee gemeoid.  
De wijze waarop wordt omgegaan met geluidhinder in de binnenstad komt aan de orde in bijvoorbeeld het door briefschrijvers genoemd ontwerpplan voor binnenstedelijke wegen.
- Industrielawaai: bij de toelaatbaarheid van bedrijven via de categorie-indeling gaat het om verschillende milieucomponenten, waarvan geluid er één is. Voorts wordt de indeling in categorieën bepaald door o.a. geur, gevaar, verkeer.  
De contouren van het industrielawaai van het industriegebied Groote Lindt/Dordt West blijven buiten het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan
- Luchtkwaliteit: het gaat in de toelichting om het aanhalen van de wettelijke regeling en evenals bij het onderdeel geluid gaat het om een toetsing bij het toevoegen van nieuwe kwetsbare functies. Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen gaat het alleen om de parkeergarage Steegoversloot.  
Voor de walstroomvoorzieningen zijn bouwaanvragen ingediend. Deze kunnen worden toegestaan via ontheffing als bouwwerken van openbaar nut. De toetsing heeft overigens al plaatsgevonden op basis van de oude bestemmingsplannen. Het verplicht stellen van het gebruik van deze voorzieningen via de Havenverordening is geen onderwerp voor dit bestemmingsplan.
- Externe veiligheid: in de toelichting gaat het bij externe veiligheid vooral over de Beneden Merwede; inhoudelijk is de situatie voor de Oude Maas niet anders. In de toelichting wordt een nieuwe tekst opgenomen waarin ook aandacht wordt besteed aan de Oude Maas.
- Flora en Fauna: In de toelichting is in onderdeel 3.4.9. Stedelijk Ecologische Structuur het in 2008 vastgestelde Beleidsplan voor de periode 2008-2013 aangehaald. Er is aangegeven dat voor het onderhavige plangebied de stadshavens van belang zijn. Deze kennen nog de getijdenwerking en bevatten bijzondere muurvegetaties, met soorten als Klein glaskruid, Tongvaren en Muurleeuwenbek.  
Ook hier geldt dat er sprake is van bestaande situatie en er geen wijzigingen zijn voorzien.
- Waterkering: in de toelichting is de Prinsenstraat niet genoemd, maar wel in de verbeelding en daardoor is wel de juridische regeling van de waterkering van toepassing.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor het onderdeel horeca/hotelboot en voor het overige ongegrond te verklaren.

Voor de goede orde merken we op dat we in toelichting een nieuwe tekst plaatsen over externe veiligheid en de Prinsenstraat zullen noemen bij het onderdeel over de waterkering.

#### Zienswijze 42 Waterschap Hollandse Delta

In deze zienswijze wordt verzocht de beschermingszone van de hoofdwatgang op de plankaart aan te geven. Tegelijk kan dan de hoofdwatgang met dezelfde bestemming worden aangegeven.

#### *Commentaar:*

Uit nader verkregen informatie blijkt het hier te gaan om een strook van 5 m langs het water van de Spuihaven. Daar is de Keur van het waterschap van toepassing en die eerste 5 m dient vrij te blijven van bebouwing voor onderhoud e.d..

Het aangeven van die strook in het bestemmingsplan heeft in de ogen van het waterschap vooral een signaleringsfunctie: "men" wordt er op gewezen dat ook de Keur van toepassing is.

Het beleid van de gemeente Dordrecht is er in het algemeen op gericht te voorkomen dat in een bestemmingsplan zaken worden geregeld die al onderwerp zijn van sectorale wetgeving.

Een regeling in dit bestemmingsplan is niet alleen dubbelop, maar ook niet nodig omdat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe mogelijkheden van bebouwing en daardoor de bestaande wijze van onderhoud c.a. niet in het gedrang komt. Het wel aangeven heeft bovendien tot gevolg dat de bestaande bebouwing min of meer deels onder het overgangsrecht komt te liggen. De Spuihaven heeft de bestemming 'Water' en daarmee dezelfde bestemming als andere watergangen (havens) in het plangebied. De noodzaak om dat te vervangen door een bestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' wordt onzerzijds niet ingezien.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit het gegrond verklaren van (delen van) zienswijzen is het van belang het bestemmingsplan op enkele onderdelen ambtshalve aan te passen.

Deels betreffen dit onjuistheden in het ontwerpbestemmingsplan, aanpassingen als gevolg van ontwikkelingen door tijdsverloop, aanpassingen als gevolg van gewijzigde regelgeving.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen:

1. De Oud-katholieke kerk aan de Voorstraat en de daarbij behorende tuin dienen de specifieke bestemmingen 'maatschappelijk' en 'tuin' te krijgen in plaats van onderdeel uit te maken van de bestemming 'gemengd - 1'.
2. In de regels dient in artikel 6 bij '6.6. wijzigingsbevoegdheid' het bepaalde onder c te worden geschrapt. De regel is ten onrechte opgenomen, omdat de betreffende wijzigingsbevoegdheid in het plan niet voor komt.
3. In de regels dient de hoogte voor erfafscheidingen te worden gesteld op maximaal 3 m, zodat enkele bestaande tuinmuren met een hoogte die hoger is dan het aanvankelijk gestelde maximum van 2 m, niet in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De overige regels voor erfafscheidingen in de betreffende artikelen kunnen worden geschrapt.
4. In de regels wordt in artikel 15 bij '15.3 nadere eisen' toegevoegd dat vanwege aspecten van het beschermd stadsgezicht ook nadere eisen kunnen worden gesteld in situaties waar geen sprake is van een structuurbepalende lijn;
5. In het verlengde van de behandeling van de zienswijze genoemd onder nr. 31 dient de bouwhoogte aan de oostzijde van de Schoolstraat en vanwege de onderlinge afstemming ook de bouwhoogte voor de bebouwing aan het Stek, worden gesteld op maximaal 13 m.
6. Doordat de Statenschool op de huidige locatie blijft gehuisvest is de aanvankelijk opgenomen bestemming 'cultuur en ontspanning' – ook voor de Berckepoort en het pand Voorstraat 220 achterhaald. Voor de school dient de bestemming 'maatschappelijk' te worden opgenomen, voor de Berckepoort de bestemming 'gemengd - 1' en voor het pand Voorstraat 220 de bestemming 'centrum'. In samenhang met deze wijzigingen dient de eerder voorziene nieuwe school aan de Vest en de daarvoor opgenomen bestemming 'maatschappelijk' daardoor te worden gewijzigd in 'gemengd-1'
7. als gevolg van onzekerheid over een toekomstige invulling in de culturele sector, dienen de panden Nieuwe Haven 26 en Hofstraat 3 de ruimere bestemming 'gemengd - 1' te krijgen.
8. De begripsbepaling voor 'Wonen' dient te worden aangepast aan de thans in Dordrecht toegepaste versie.
9. In de bestemming 'Water' dienen bouwregels te worden opgenomen voor halteplaatsen van openbaar vervoer, de bunkerstations en het innemen van vaste ligplaatsen.
10. De rechtstreekse vestigingsmogelijkheid van horeca binnen de horecaconcentratiegebieden dient te worden geschrapt; hiervoor in de plaats komt de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van horeca binnen deze gebieden.
11. De regels en toelichting dienen te worden aangepast aan de (terminologie van de) Wabo.

Dordrecht, 1 november 2010  
Burgemeester en wethouders



## **Aanhangsel:**

**deel uit notitie d.d. 11 mei 2009 naar aanleiding van inspraakreacties over horeca.**

### **Regeling horeca**

Reeds in 1992 is een nota "Horecabeleid in de binnenstad en schil" opgesteld. Deze nota is in 2002 geactualiseerd met de Horecanota binnenstad 2002-2007. Vervolgens is in 2007 de notitie "de Dordtse horeca in ontwikkeling, knelpunten, kansen en plan van aanpak 2007-2012" opgesteld.

In de nota van 2002 is het volgende verwoord: "op hoofdlijnen is de nota uit 1992 waar het het vestigingsbeleid aangaat nog altijd actueel. In de afgelopen periode is bij de herziening van de bestemmingsplannen voor delen van de binnenstad het horecavestigingsbeleid in deze plannen vertaald, in rechtstreekse horecabestemmingen of in vrijstellingsregelingen". De notitie uit 2007 borduurt voort op de eerdere nota's en probeert een ontwikkelopgave te geven en knelpunten weg te nemen.

De conclusie is dan ook dat het Dordtse horecabeleid al sedert 1992 grotendeels is vormgegeven in de huidige regelingen.

In 2007 is de ontwikkeling van de horeca nogmaals via een evaluatie tegen het licht gehouden. Omdat de notitie van 2007 het meest recent is en bijvoorbeeld een ambitie, maar ook onderzoeken noemt, worden onderstaand enkele passages uit die notitie aangehaald

#### Ambitie

Gemeente, ondernemers en projectontwikkelaars werken al jaren hard aan de ontwikkeling van de Dordtse binnenstad. Een aantrekkelijke binnenstad is cruciaal voor de ontwikkeling van Dordrecht en de Drechtsteden als totaal. De ambitie daarbij is hoog want Dordrecht wil niet alleen haar centrumfunctie voor de regio versterken maar ook een inhaalslag maken waar het gaat om het aantrekken van toeristische bezoekers, het binden van midden- en hogere inkomens en het acquireren van nieuwe bedrijvigheid.

Naast een aantrekkelijk winkelgebied, evenementen en culturele voorzieningen, is de aanwezigheid van horeca één van de pijlers voor die aantrekkelijke (binnen)stad. De ambitie voor de ontwikkeling van de horeca moet dus stroken met de ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de binnenstad. De Dordtse horeca moet kwantitatief en kwalitatief dermate sterk ontwikkeld zijn dat ze:

1. in staat is (jonge, oude, arme, rijke, autochtone, allochtone) Dordtenaren en Drechtstedelingen aan zich te binden wat betreft hun horecabestedingen
2. in staat is de verblijfsduur van toeristische bezoekers te verlengen en daarmee de economische spin-off van het toerisme te vergroten
3. bijdraagt aan de positionering van Dordrecht als aantrekkelijke stad
4. bijdraagt aan het aantrekken van hogere inkomens en het acquireren van bedrijvigheid

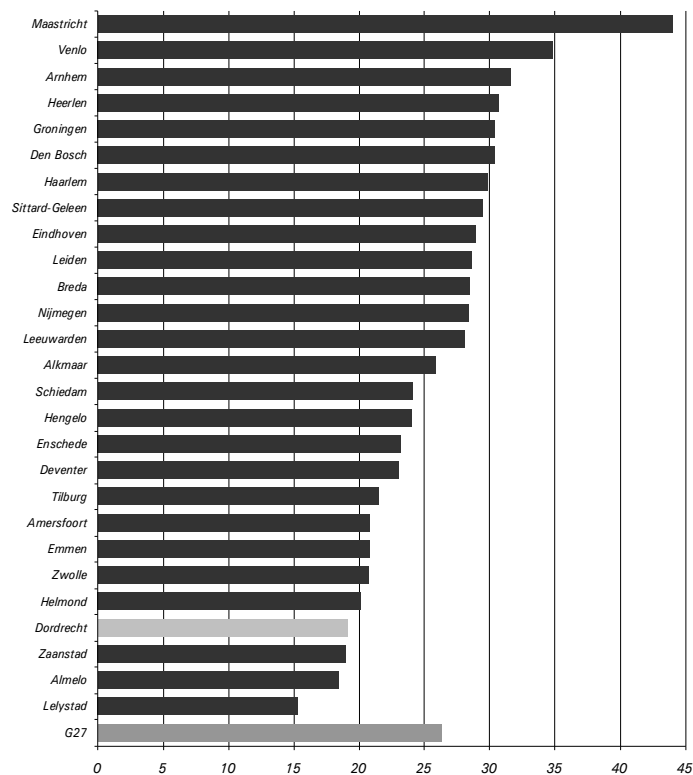
#### onderzoek

##### ***Omvang aanbod (1)***

Op basis van kwantitatief onderzoek moet geconcludeerd worden dat het aantal horecabedrijven per 10.000 inwoners in de periode 2000-2005 niet gestegen is en blijft steken op 19. Daarbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat er in 2006 en 2007 een aantal ondernemingen bij is gekomen en er nog een aantal initiatieven in ontwikkeling is die nog niet in de statistieken verwerkt zijn. Ondanks de laagconjunctuur van de afgelopen jaren is er dus wel degelijk een lichte toename te zien van het aantal horecabedrijven.

Dat Dordrecht geen bourgondische studentenstad is maakt een benchmark met de G27 weliswaar wat ongenuanceerd maar desondanks spreekt uit onderstaande figuur dat er nog veel te doen is om ook op het gebied van horeca een aantrekkelijke stad te worden.

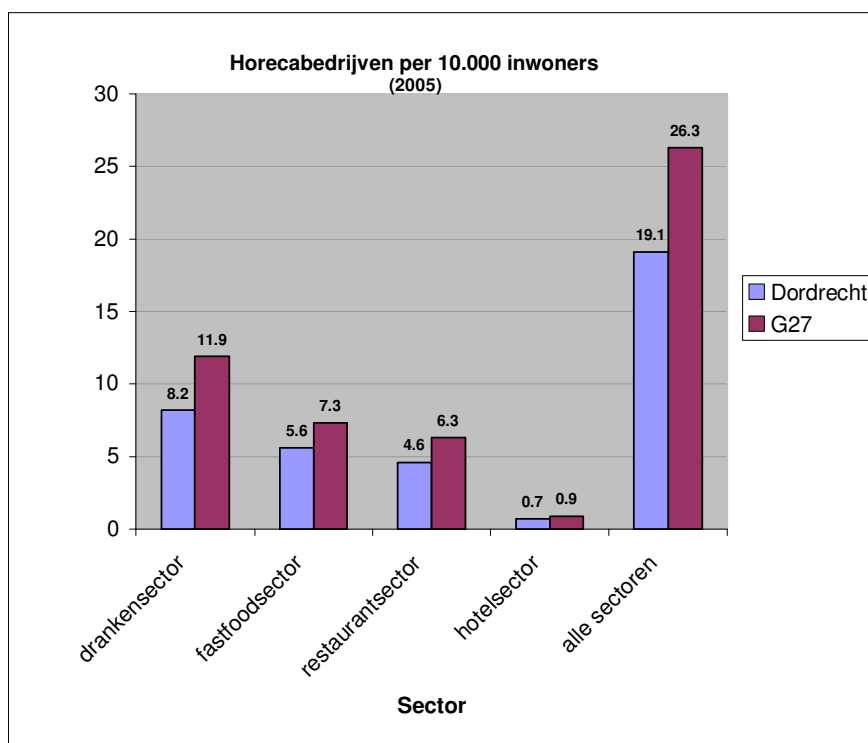
Figuur 2.1: Horecabedrijven per 10.000 inwoners, G27, 2005



Bron: BHenC, Horeca in cijfers 2005

Uit onderstaande grafiek blijkt dat dit tekort in het aanbod zich aftekent in alle segmenten van de horeca.

Figuur 2.2: Type horecabedrijven per 10.000 inwoners, 2005



Bron: BHenC, Horeca in cijfers 2005

### Omvang aanbod (2)

De omvang van het horeca-aanbod wordt niet alleen bepaald door het absolute aantal ondernemingen maar ook door het vloeroppervlak van die ondernemingen. In de Horecanota binnenstad 2002-2007 werd al geconstateerd dat de gemiddelde onderneming in Dordrecht relatief klein is ten opzichte van andere steden. Dit verschil in bedrijfsomvang is de laatste jaren nog groter geworden. Uit onderstaande tabel blijkt dat de totale verkoopoppervlakte is gedaald tussen 2000 en 2005 en dat er in Dordrecht nauwelijks sprake is geweest van schaalvergroting waar dat in andere steden wel duidelijk zichtbaar is.

Figuur 2.3: Ontwikkeling verkoopoppervlakte horecabedrijven, 2000-2005, index en gemiddelde verkoopoppervlakte per bedrijf

sector	Verkoopoppervlakte horecabedrijven, 2005 index 2000 = 100					
	Dordrecht	Amersfoort	Deventer	Zaanstad	Zwolle	G27
alle sectoren	95	119	99	122	113	106
drankensector	92	113	95	99	110	97
fastfoodsector	102	108	98	97	121	106
restaurantsector	112	120	106	129	127	114
hotelsector	86	110	89	76	129	106
<b>gemiddelde per bedrijf 2005</b>	<b>102 m<sup>2</sup></b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>	<b>119 m<sup>2</sup></b>	<b>128 m<sup>2</sup></b>	<b>176 m<sup>2</sup></b>	<b>126 m<sup>2</sup></b>

Bron: BHenC, Horeca in cijfers 2005

### ***Diversiteit aanbod***

Uit onderzoek van het SGB (stadspanel) en enquêtes onder Dordtse ondernemers door het Ondernemersloket, blijkt dat er ook in kwalitatief opzicht het nodige ontbreekt aan het horeca-aanbod in de Dordtse binnenstad. Hiermee wordt overigens niet de kwaliteit van het ondernemerschap bedoeld, maar het gebrek aan diversiteit zoals dat door (particuliere en zakelijke) gebruikers van de Dordtse horeca ervaren wordt. Wat volgens de gebruikers nog ontbreekt is:

- Voldoende restaurants in het midden- en hogere segment (vanaf € 40 per persoon).
- Grotere diversiteit in keukens. Genoemd worden met name Latijns-Amerikaanse en Aziatische keukens, anders dan de Chinese. Ook is er een toenemende interesse in gezond en vegetarisch eten.
- Conceptuele horeca zoals kinderrestaurants, cabaret-diner, literair café etc.
- Voldoende goede en bereikbare lunchgelegenheden voor het bedrijfsleven.
- Kwalitatief en kwantitatief hotelaanbod voor zowel bedrijfsleven als toeristen.
- Uitgaansgelegenheden voor mensen tot 35 jaar.
- Grand-caféachtige formules in het hogere segment
- Café's gericht op publiek van 35 jaar en ouder

Vervolgens zijn in de notitie uit 2007 verschillende horecalocaties genoemd (Scheffersplein, Houttuinen/Blauwpoortplein, Groothoofd, Nieuwstraat/Statenplein/Hofkwartier, Visbrug/Visstraat/Voorstraat), is aandacht besteed aan de schakelpunten en aan de winkelondersteunende horeca. Passages uit die teksten zijn opgenomen in de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan.

### ***Voorontwerp-bestemmingsplan***

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Historische Binnenstad" neemt de al jaren bestaande wijze van regeling van de horeca over op de volgende gebieden:

- winkelondersteunende horeca
- horeca als ondersteuning van Rondje Dordt
- horeca rondom de pleinen

Nieuw toegevoegd zijn:

- de benoeming van horecaconcentratiegebieden
- de benoeming van schakelpunten met de mogelijkheid van horecavestiging via ontheffing (was in de vorige regeling veelal winkelondersteunende horeca, mogelijk na vrijstelling).
- voorts is de "zwarte" horeca benoemd, hetgeen tot gevolg heeft dat –in tegenstelling tot in de geldende bestemmingsplannen- horeca in de vorm van discotheek, dancing, partycentrum, niet meer overal kan worden gevestigd en beperkt blijft tot de huidige locaties.

Alleen in de horecaconcentratiegebieden hebben de bestaande horecapanden een horecabestemming gekregen. Indien in zo'n gebied zich nieuwe horeca vestigt, kunnen burgemeester en wethouders ook dat pand een horecabestemming geven, zodat het pand behouden blijft voor horeca.

De bestaande horecapanden in de overige gebiedsdelen krijgen geen horecabestemming, maar maken deel uit van de bestemming "centrum" of de bestemming "gemengd". Een bewuste keuze, omdat die panden niet uitsluitend voor horeca zijn bedoeld, maar ook andere functies ter plaatse kunnen worden gevestigd.

Voor de volledigheid: ook in de geldende bestemmingsplannen hebben die panden geen horecabestemming.

**NR. 486481**

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 november 2010, Nr. SO/2010/486481;

overwegende,

dat hij zich verenigt met de beoordeling van het college van Burgemeester en Wethouders van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen in dit voorstel, deze beoordeling tot de zijne maakt en in dit besluit als ingelast beschouwt;

gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

**b e s l u i t :**

1. de zienswijzen 1 tot en met 42 ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze onder 33 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen onder 1 t/m 24, 27, 28, 29, 31, 32, 35, 38 t/m 40 en 42 ongegrond te verklaren;
4. de zienswijzen onder 25, 26, 30, 34, 36, 37 en 41 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
5. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
  1. De Oud-katholieke kerk aan de Voorstraat en de daarbij behorende tuin krijgen de bestemmingen "maatschappelijk" en "tuin".
  2. In de regels is in artikel 6 bij "6.6. wijzigingsbevoegdheid" het bepaalde onder c geschrapt.
  3. In de regels is de hoogte voor erfafscheidingen gesteld op maximaal 3 m. De overige regels voor erfafscheidingen in de betreffende artikelen zijn geschrapt.
  4. In de regels is in artikel 15 bij "15.3 nadere eisen" toegevoegd dat vanwege aspecten van het beschermd stadsgezicht ook nadere eisen kunnen worden gesteld in situaties waar geen sprake is van een structuurbepalende lijn.
  5. In het verlengde van de behandeling van de zienswijze genoemd onder nr. 31 is de bouwhoogte aan de oostzijde van de Schoolstraat en vanwege de onderlinge afstemming ook de bouwhoogte voor de bebouwing aan het Stek, gesteld op maximaal 13 m.
  6. De Statenschool krijgt de bestemming "maatschappelijk", de Berckeport de bestemming "gemengd - 1" en het pand Voorstraat 220 de bestemming "centrum". In samenhang met deze wijzigingen krijgen de gronden van eerder voorziene nieuwe school aan de Vest de bestemming "gemengd-1".
  7. De panden Nieuwe Haven 26 en Hofstraat 3 krijgen de bestemming "gemengd - 1".

8. De begripsbepaling voor "Wonen" is aangepast aan de thans in Dordrecht toegepaste versie.
  9. In de bestemming "Water" zijn bouwregels opgenomen voor halteplaatsen van openbaar vervoer, de bunkerstations en het innemen van vaste ligplaatsen.
  10. De rechtstreekse vestigingsmogelijkheid van horeca binnen de horecaconcentratiegebieden is geschrapt; hiervoor in de plaats is de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van horeca binnen deze gebieden opgenomen.
  11. De regels en toelichting zijn aangepast aan de (terminologie van de) Wabo.
6. het bestemmingsplan "Historische Binnenstad" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met de volgende wijzigingen (op basis van Amendement A2 zoals dat voorafgaand aan dit besluit is aangenomen):
1. *Artikel 1.27 dienstverlening* gewijzigd vast te stellen, in die zin dat aan deze begripsbepaling de volgende zin wordt toegevoegd: "Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafés niet begrepen."
  2. Aan *artikel 1 Begrippen* een nieuwe begripsbepaling toe te voegen, luidend als volgt:  
*Artikel 1.43 belhuis en internetcafé*  
een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet."
  3. Aan *Artikel 20.1 Algemeen* een nieuw lid toe te voegen, luidend als volgt:  
"e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé, evenwel met uitzondering van de tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige beluizen/internetcafés."
7. Te besluiten dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald.

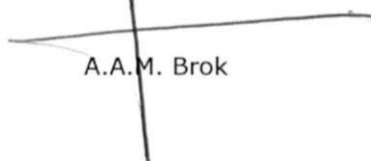
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2011.

De wnd. griffier,



M.J.W.T. Hendrickx

De voorzitter,



A.A.M. Brok