



Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum	16 mei 2017
Ons kenmerk	SO/1852154
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke ordening en Wonen
Betreft	Vaststellen bestemmingsplan '1 ^e herziening Smitsweg, locaties Noord en Midden'

Voorgesteld besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uit maakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1 t/m 4 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1 t/m 4 ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan '1^e herziening Smitsweg, locaties Noord en Midden' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Samenvatting

Vanwege marktontwikkelingen is in het bestemmingsplangebied 'Smitsweg' op onderdelen sprake van een verschuiving in woonvormen. Om de voorgenomen bebouwing mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Inleiding

Door uw raad is op 9 december 2009 het bestemmingsplan "Smitsweg" vastgesteld. Het bestemmingsplan is gericht op het realiseren van het woongebied Smitsweg (naam is inmiddels gewijzigd in Nieuw Groenhove). Vanwege marktontwikkelingen is op onderdelen sprake van een verschuiving in woonvormen. Om de voorgenomen bebouwing mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Over het ontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Smitsweg, locaties Noord en Midden' hebben wij uw raad per brief van 7 maart 2017 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 maart 2017 tot en met 24 april 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Ons voorstel is de zienswijzen ongegrond te verklaren. Voor de inhoud en beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Doelstelling

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen te zijner tijd omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de betreffende woningen.

Argumenten

Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen uitvoeren.

Datum 16 mei 2017
Ons kenmerk SO/1852154

Kanttekeningen en risico's

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de voorgenomen ontwikkelingen niet kunnen worden uitgevoerd.

Kosten en dekking

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

Communicatie en inclusief beleid

Degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen wij over het besluit van uw raad informeren. Daarnaast wordt het besluit van uw raad op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Tijdspad, vervolg en evaluatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende, die bij uw raad een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- ontwerp besluit;
- beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
- planboekje met regels en toelichting;
- verbeelding.



Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de burgemeester

M.M. van der Kraan

P.A.C.M. van der Velden

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '1^e herziening Smitsweg, locaties Noord en Midden'

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Smitsweg, locaties Noord en Midden'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '1^e herziening Smitsweg, locaties Noord en Midden'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 maart 2017 tot en met 24 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.

De vier zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording (*gearceerd*) en een voorstel.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. 11 april 2017 is op 13 april 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 1

De zienswijze heeft betrekking op:

1. Tegen het bouwen van meer woningen en op een andere wijze dan vrijstaand op de locatie Noord;

Het geldende bestemmingsplan 'Smitsweg' geeft voor deze locatie een woonbestemming aan en de mogelijkheid om 8 vrijstaande woningen te bouwen. De situering van die woningen is in het bestemmingsplan niet aangegeven. Gezien de vormgeving van het gebied is het niet ondenkbaar dat er tegenover de woning van reclamant 3 of 4 vrijstaande woningen zouden zijn gebouwd. Daarnaast biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om 25% van het aantal vrijstaande woningen uit te voeren als twee onder een kap. Binnen deze regel zou de invulling van een twee onder een kapwoning en een vrijstaande woning tegenover de rij woningen waarin reclamant woont dus reeds mogelijk zijn geweest.

De ontwikkelaar heeft verzocht in plaats van vrijstaande woningen twee onder een kap woningen te mogen bouwen. De markt vraagt daarnaar en de gemeente onderschrijft de behoefte aan dergelijke woningen. Andere projecten wijzen ook uit dat er veel vraag is naar deze woningen. In de nieuwe opzet is er een verschil van 3 woningen en ruimtelijke-stedenbouwkundig is dat goed op te lossen.

Tegenover reclamant komt een vrijstaande woning en een twee onder een kapper. In onze ogen vergelijkbaar met hetgeen er op grond van het geldende bestemmingsplan gebouwd kan worden.

2. Het plan was destijds dat er enkele vrijstaande woningen gebouwd zouden worden; reclamant voelt zich bekocht; de openheid verdwijnt;

Bij de beantwoording van de zienswijze onder 1 hebben we aangegeven dat er op grond van het geldende bestemmingsplan 'Smitsweg' gebouwd kan worden en dat daar niet zoveel verschil in zit met hetgeen nu in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld.

3. Het wordt drukker in de wijk en er ontstaan nog meer parkeerproblemen; wil juist meer parkeergelegenheid in de straat;

In het plandeel waar reclamant woont (fase 1) zijn in totaal 65 woningen voorzien.

Het parkeren is onderverdeeld in: parkeren op eigen terrein (in voor of achtertuin), op mandelig terrein (particulier) en op openbaar gebied.

In fase 1 zijn de aantallen als volgt:

- 50 openbare parkeerplaatsen
- 33 parkeerplaatsen op mandelig terrein
- 43 parkeerplaatsen op eigen terrein

Totaal derhalve 126 parkeerplaatsen gerekend met de 65 woningen, betekent dit een parkeernorm van 1,94 parkeerplaats per woning. Dit voldoet aan de CROW ASVV 2013, die voor dit type woningen beschreven zijn (1,8 pp/won). In het huizenblok van reclamant dient men bij zes woningen in de achtertuin te parkeren.

In de straat van reclamant worden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 3 woningen gebouwd (één vrijstaand, twee maal twee onder een kap) en dat is voor deze straat niet meer dan in het oorspronkelijk plan mogelijk werd gemaakt. Bij de woningen is overeenkomstig de geldende regels parkeren op eigen terrein. De garages zijn achter de achtergevel gesitueerd en daardoor hebben de woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

4. Door het vernieuwde plan wordt de woning minder waard

Naar onze mening is er weinig tot geen verschil met de bebouwing die op grond van het geldende bestemmingsplan gebouwd zou kunnen worden. Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Zo nodig kan daarover ambtelijk meer informatie worden verstrekt.

Voorstel:

Wij stellen u voor om de zienswijzen 1. ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2.

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d.18 april 2017 is op 20 april 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2

De zienswijze heeft betrekking op:

1. Het woningaantal in gebied Noord wordt hoger en dat beïnvloedt de verkeersbewegingen; deze verhoging kan niet als gelijkwaardig worden beschouwd;

Zie de beantwoording bij zienswijze 1 onder 1 en 3.

2. Het bouwen van geschakelde eenheden levert een muur van bebouwing op; dat is goed te zien in het voorgestelde bebouwingsontwerp in de bijlage geluidsmodel verkeerslawaaï;

De programmatuur waarmee een akoestisch onderzoek wordt gedaan is niet maatgevend voor het bebouwingsbeeld c.q. de wijze waarop bebouwing wordt toegestaan. Dat wordt bepaald door de verbeelding en de regels. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken te zien en zijn ook de openingen tussen de bouwvlakken te zien. Er is geen sprake van een muur van bebouwing. Er is een duidelijk verschil met rijtjes woningen.

3. Het oppervlak voor wonen is niet significant anders en dat betekent dat de extra parkeerruimte in de bestemming verkeer moet worden gevonden en dat gaat ten koste van de groene en open structuur;

Dit is geen verschil met het geldende bestemmingsplan. Het gaat om de toevoeging van drie woningen. De nieuw te bouwen woningen hebben alle twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Zie voorts de beantwoording bij zienswijze 1 onder 3 voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen in dit gebiedsdeel.

4. Het aanpassen van het bestemmingsplan is niet nodig omdat er nog genoeg plekken zijn om de gewenste woningen te realiseren;

We hebben een verzoek van de betreffende ontwikkelaar/ grondeigenaar om nu in de delen Noord en Midden tot een planherziening over te gaan. We zien dat de behoefte om in dit plangebied vrijstaande woningen te bouwen al vele jaren achterblijft. Daarnaast zien we een aantrekkelijke markt voor twee onder een kapwoningen. Om die reden vinden wij het niet onlogisch dat er nu een verzoek tot planherziening is gedaan. We hebben dat beoordeeld op verschillende aspecten die verband houden met de betreffende

locatie en de directe omgeving en geconcludeerd dat dit geen onevenredige nadelen tot gevolg heeft.

Om die reden is er voor ons geen aanleiding om het verzoek af te wijzen en bijvoorbeeld te verwijzen naar andere locaties.

5. Er wordt ten onrechte in de toelichting beweerd dat het woningaantal en type in gebied Midden niet wordt aangepast;

In de toelichting is het volgende verwoord:

'De locatie in het midden is aanvankelijk opgezet voor de bouw van vrijstaande woningen (maximaal 16).

De oorspronkelijke verkaveling bestond uit twee bouwvelden met een noord-zuid oriëntatie in een orthogonale structuur. In de nieuwe verkaveling is sprake van twee onder een kap woningen en zijn huizen, tuinen en stratenpatroon meer als een geheel vormgegeven. De landschappelijke opzet, grote tuinen, hagen en het hofje in het midden geven de buurt een onderscheidende identiteit in de wijk en maken een overgang van de wijk naar het park aan de zuidzijde. Ook hier is de vraag vanuit de markt de reden voor de aanpassing van het woningtype.

In samenhang met deze aanpassing is ook de bouwmogelijkheid van de rijwoningen ten noorden van de straat aangepast en wel zodanig dat het blok in het midden naar buiten buigt en daarbij op een aantrekkelijkere wijze aansluit bij de hiervoor genoemde aanpassing. In dit plan wijzigt het aantal en het type woningen niet' (einde citaat).

De laatste zin over het niet wijzigen van het aantal en het type woningen gaat over de rij woningen ten noorden van de straat. Dat blijven 'rijwoningen' en daar worden geen woningen toegevoegd. De rij maakt deel uit van een groter blok en totaal mogen er binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 45 woningen worden gebouwd. Er zijn er nu 24 gebouwd en met de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven aantallen (4, 7, 7 en 4) wordt in totaliteit uitgekomen op 46 woningen. Omdat dit niet de bedoeling is wordt ambtshalve het getal 7 in het oostelijke blok gewijzigd in 6.

In de tekst daarvoor wordt wel degelijk aangegeven dat in het andere deel (= ten zuiden van de straat) een wijziging plaatsvindt als gevolg van marktomstandigheden. Het aantal van 16 woningen wordt hier met één verhoogd (en niet met 2 zoals reclamant aangeeft). Verder is aangegeven dat er een overgang van de wijk naar het park gerealiseerd gaat worden. Een vergelijk tussen het in de toelichting opgenomen fragment van het bestemmingsplan Smitsweg en de verbeelding van dit ontwerpbestemmingsplan, maken de wijzigingen duidelijk.

6. Het toelaten van een verhoogde tuinafscheiding gaat in tegen de open structuur; de beschrijving van de ontheffing is zeer vrij te interpreteren; levert verkeersonveilige situaties op.

Deze onderdelen zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Smitsweg' en zijn 1 op 1 overgenomen. Derhalve geen nieuw onderdeel.

Is opgenomen om op de daarvoor in aanmerking komende locaties kwaliteit tot stand te kunnen brengen door tijdens de bouw een gebouwde tuinafscheiding 'mee te nemen' en daarmee te voorkomen dat er allerlei minder kwalitatieve andere bouwsels gaan ontstaan. Heeft de afgelopen jaren geen problemen opgeleverd en die voorzien we ook in de toekomst niet. Juist gekoppeld aan een afwijking om het per geval te kunnen beoordelen.

7. Er was een limiet gesteld van 30 % bebouwing met bijgebouwen; komt niet meer terug en er wordt teruggevallen op de maximumgrens van vergunningsvrij bouwen; dit tast het open en groene karakter aan.

Zoals in de toelichting verwoordt worden nu bouwvlakken in de verbeelding aangegeven en is daardoor de maatvoering te beoordelen. Dat is niet het geval in het bestemmingsplan Smitsweg en om te voorkomen dat er 'te veel' gebouwd gaat worden is een maximum bebouwingspercentage opgenomen.

Het toestaan van vergunningsvrije bouwwerken met een maximum oppervlakte en bouwhoogte, is landelijke regelgeving en derhalve ook in Dordrecht van toepassing. Inmiddels gaan we er in Dordrecht vrijwel standaard van uit dat er hoofdbebouwing in een bouwvlak is toegestaan en dat bijbehorende bouwwerken alleen vergunningsvrij kunnen worden gebouwd.

Tot slot merken we op dat er in dit gebiedsdeel een verbinding naar het park komt en daardoor per saldo het groene karakter en de openheid in dit gebied zal toenemen.

8. Vermelding maximum woningaantal. Het bestemmingsplan noemt een maximum woningaantal voor het gehele gebied en deze herziening doet dat niet.

Deze herziening gaat over twee gebieden en op de verbeelding is het woningaantal aangeven. In gebied Noord gaat het om drie extra woningen in gebied Midden om één woning extra. Het bestemmingsplan Smitsweg blijft voor het overige geldig en dat betekent dat er een maximum van 675 woningen blijft staan. Voor afwijking van dat getal zal een bestemmingsplanherziening moeten worden opgesteld.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 2. ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. 12 april 2017 is op 21 april 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 3

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze onder 2.
Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 3. ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. 21 april 2017 is op 25 april 2017 ingeboekt en daarmee tijdig verzonden en ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 4

De zienswijze is, behoudens één onderdeel, inhoudelijk gelijk aan de zienswijze onder 2.
Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

Deze zienswijze bevat één nieuw onderdeel en wel het parkeren in de straat Buitenplaats, terwijl dat bij de opzet niet de bedoeling is geweest.

Er is geconstateerd dat in de Buitenplaats volop op de rijloper wordt geparkeerd door de huidige bewoners. Dat wordt in de nieuwe opzet gereguleerd via parkeerplaatsen aan de noordzijde van de straat. Deze parkeerplaatsen hebben geen primaire relatie met de vrijstaande en twee onder een kap woning die in het ontwerpbestemmingsplan aan de noordzijde van de straat zijn voorzien.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 4. ongegrond te verklaren.

Ambtshalve aanpassing

Aangezien het niet de bedoeling is in het gebied Midden in het deel ten noorden van de straat het woningaantal uit het geldende bestemmingsplan te verhogen, wordt voorgesteld in de verbeelding in het oostelijk blok het woningaantal van 7 te wijzigen in 6.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1. t/m 4 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 1. t/m 4. ongegrond te verklaren.
3. Ambtshalve in de verbeelding in gebied Midden in het deel ten noorden van de straat in het oostelijk blok het woningaantal van 7 te wijzigen in 6.

Nr. 1862281

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
16 mei 2017, kenmerk SO/1852154;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uit maakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1 t/m 4 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1 t/m 4 ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan '1^e herziening Smitsweg, locaties Noord en Midden' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2017.

De griffier,



A.E.T. Weester

De voorzitter,



P.A.C.M. van der Velden

