

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum	9 januari 2018
Ons kenmerk	RK/1987178
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke Ordening en Wonen
Betreft	Vaststellen bestemmingsplan '3 ^e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein'

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 '3^e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Samenvatting

Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van een hotel-restaurant aan het Vrieseplein. Om medewerking aan dit bouwplan en de aanleg van parkeervoorzieningen te kunnen verlenen is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schil" opgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Uw raad wordt verzocht een beslissing te nemen over de ingekomen zienswijzen en het bestemmingsplan '3^e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein' vast te stellen.

Inleiding

Over het ontwerpbestemmingsplan '3^e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein' hebben wij uw raad per brief van 7 februari 2017 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari 2017 tot en met 24 maart 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.

De voortgang van dit bestemmingsplan is opgehouden doordat de beoogde exploitant zich halverwege 2017 heeft teruggetrokken. Vervolgens is door initiatiefnemers een nieuwe exploitant aangedragen die binnen de regels van het opgestelde bestemmingsplan een hotel met 80 kamers wenst te realiseren. Dit zijn twee kamers meer dan aanvankelijk, maar dat is geen probleem omdat in het milieuonderzoek reeds is uitgegaan van 80 kamers. Ook voor het parkeren levert dit geen problemen op. Gelet hierop hebben we de toelichting van het bestemmingsplan hierop aangepast.

Doelstelling

Op basis van dit bestemmingsplan kan te zijner tijd een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van het hotel-restaurant en het aanleggen van de parkeervoorzieningen.

Datum 9 januari 2018
Ons kenmerk RK/1987178

Argumenten

Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen uitvoeren. Voor de beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Kanttekeningen en risico's

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de voorgenomen ontwikkeling niet kan worden uitgevoerd.

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het gemeentelijk plandeel worden verwerkt in de verkoopprijs van de grond. Gelijktijdig met dit voorstel wordt uw raad een grondexploitatievoorstel voorgelegd om de grondexploitatie betreffende dit plan te openen (RIS-nummer xxx).

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

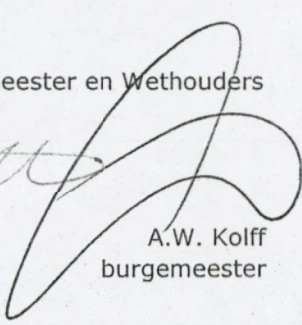
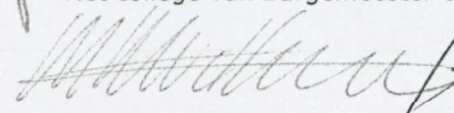
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende, die bij uw raad een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

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



Het college van Burgemeester en Wethouders



M.M. van der Kraan
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '3e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein'

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '3e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "3e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein". Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari 2017 tot en met 24 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording (*cursief*) en een voorstel.

Zienswijze 1.

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze is ingediend op 12 februari 2017 en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 1 , 2 en 3.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Er wordt gesteld dat er geen gehoor is gegeven aan het verzoek om de bouwtekeningen op te sturen, omwonenden hebben alleen artist impressions gezien.

De procedure die nu gestart is betreft de herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen een hotelfunctie zich kan ontwikkelen. Er is echter nog geen aanvraag om omgevingsvergunning (bouwplan) ingediend. Tijdens de verschillende presentaties door initiatiefnemer zijn de plannen getoond in de vorm van artist impressions.

2. De tekeningen die de indiener van deze zienswijze heeft, zijn niet meer relevant. Afmetingen en afstanden die voor hem relevant zijn (breedte brandgang, locatie achtergevel, hoogte begane grond), zijn nog niet bekend. Door het gebrek aan informatie-uitwisseling is bezwaarmaker wantrouwig en maakt daarom bewaar.

Zie de beantwoording onder 1. Het ontwerpbestemmingsplan geeft het bouwvlak en de verschillen in bouwhoogten aan. Ook is daarin de breedtemaat van de ruimte die vrij moet blijven van bebouwing om te kunnen dienen als brandgang aangegeven. De indiener van de zienswijze kan op basis daarvan beoordelen wat maximaal gebouwd kan worden. Of dat daadwerkelijk op die wijze zal plaatsvinden is te zijner tijd te zien bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Er zijn verschillende informatiemomenten geweest en de planvorming is mede naar aanleiding daarvan aangepast. We kunnen ons niet vinden in een gebrek aan informatie-uitwisseling. Wellicht wordt daarmee het ontbreken van de bouwtekeningen bedoeld, maar zoals eerder aangegeven is dat nu niet aan de orde.

3. Burgemeester en wethouders worden hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de te verwachten immateriële – en materiële schade, alsmede het grondverzet ontstaan bij de bouw van het hotel.

Ons college handelt binnen de geldende wetgeving: we bereiden een ontwerpbestemmingsplan voor en leggen dat ter visie met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een beslissing over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voordat met de bouw (en daarvoor benodigd grondverzet) gestart wordt zal door vergunninghouder een opname van de bebouwing in de omgeving plaatsvinden.

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat hij planschade heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.

Voorstel:

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

Zienswijze 2.

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 22 maart 2017, is op 23 maart 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Door de bouw van het hotel wordt het vanuit dertig kamers mogelijk om in de tuin en in de woning te kijken. Het ontwerpbestemmingsplan vormt een enorme inbreuk op de privacy.

In de situatie voor 2007 waren de aan het Vrieseplein gelegen percelen 4254 t/m 4256 bebouwd. In 2007 zijn de middelste twee panden gedeeltelijk gesloopt. In 2011 waren alle drie de panden in zijn geheel gesloopt. Deze panden waren zo'n 12 meter hoog. Ze hadden tevens alle een balkon en ramen aan de achterkant. Volgens het bestemmingsplan Schil (2013) mag ter plaatse worden gebouwd tot een bouwdiepte die overeenkomt met de situatie van voorheen. Via een opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan het bestemmingsplan worden gewijzigd om 'dieper' te kunnen bouwen met een bouwhoogte van 13 m; die bebouwing zou ter hoogte van het pand van de indiener van deze zienswijze hebben kunnen komen.

Het bestemmingsplan Schil (en ook de voorloper daarvan Schil-oost) maakte voorts de bouw van een openbaar parkeerdek met een maximale bouwhoogte van 4 m mogelijk.

Ook de bebouwing die het bestemmingsplan Schil mogelijk maakt zou een bepaalde inkijk tot gevolg kunnen hebben.

In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de achtergevelrooilijn uit het bestemmingsplan Schil aan de zijde van de Vrieseweg gehandhaafd en is de directe aanbouw daaraan bewust beperkt in bouwhoogte (maximaal 4 m). Die beperkte bouwhoogte ligt ter hoogte van de woning van reclamant.

Aansluitend aan deze bebouwing is er een gebouw voorzien met een maximale bouwhoogte van 9 m. Dat gebouw is op ruimere afstand van de perceelgrens geplaatst en bestaat uit 2 lagen met een kap waarbij - op basis van de met initiatiefnemer gemaakte afspraak - aan de kopgevels geen ramen en dakkapellen worden geplaatst.

In een stedelijk gebied is een vrij uitzicht niet vanzelfsprekend. Bij de beantwoording van onderdeel 4 van deze zienswijze wordt aangegeven dat er al eerder mogelijkheden om te bouwen waren. Door de sloop van genoemde panden in de wand van het Vrieseplein en het niet eerder bebouwen van het binnengebied, heeft reclamant vele jaren het voordeel gehad van een niet bebouwd gebied. Echter de mogelijkheden om te bouwen waren er wel degelijk.

Het geheel overziend is er geen sprake van een significant verschil in inkijk en daarmee belangen van privacy tussen het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan c.q. de eerdere bouwmogelijkheden.

2. Bevoorradersverkeer en touringcars zullen gebruik maken van de Vrieseweg. Deze toename in het aantal verkeersbewegingen zorgen voor trillingsoverlast, geluidhinder en overlast vanwege de uitlaagassen.

Het verkeer van en naar het hotel maakt gebruik van de bestaande wegenstructuur. Die is ingericht voor o.a. het gebruik door touringcars en vrachtverkeer. Ook in de huidige situatie maken die gebruik van de bestaande wegen. Denk hierbij aan de touringcars bij school Vest en de bevoorrading van winkels en bedrijven. In dit verband wordt opgemerkt dat de bebouwing die voorheen op de locatie aan het Vrieseplein stond (o.a. horeca) ook bevoorraad moest worden. Over de situatie bij het hotel kan het volgende worden opgemerkt:

In de piekmaanden april tot en met juni komt er naar verwachting één touringcar per dag, de maanden daarna zijn dit er zo'n twee per week en in de wintermaanden wordt geen busvervoer verwacht.

Bevoorradersverkeer zal bestaan uit drie bedrijven (linnenbedrijf, drankenhandel en foodbedrijf) en zullen alle twee á drie keer per week langskomen. De bedrijven rijden met een kleine vrachtwagen.

Er is geen reden om aan te nemen dat de woningen niet bestand zijn tegen het gebruik van de wegen door deze vrachtauto's en touringcars.

Er is sprake van een stedelijke omgeving waarbij de hoeveelheden bevoorradingsverkeer, touringcars en transportbewegingen van de bezoekers van het hotel vergelijkbaar zijn met de huidige situatie met een parkeerterrein van 72 openbare parkeerplaatsen, dat o.a. gebruikt wordt als K&R voor de school. Onderzoek (Toets Milieueffecten, Entorno, februari 2017) geeft aan dat er per saldo niet meer transportbewegingen van personenauto's in de nieuwe situatie zullen zijn. Gelet hierop zal het verkeer geen dusdanige effecten op de omgeving hebben dat hiervoor maatregelen genomen moeten worden.

3. Er treedt geluidsoverlast op van de stemmen van gasten die in het hotel verblijven. En er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de airco-installatie op het hotel.

Het geluid van stemmen van hotelgasten verschilt in onze optiek niet van geluiden die afkomstig zijn van het huidige parkeerterrein, dan wel van het parkeerdek dat daar binnen de regels van het geldende bestemmingsplan gebouwd zou kunnen worden.

In het bestemmingsplan wordt niet geregeld of er een airco-installatie komt. Dat zal t.z.t. blijken bij de aanvraag om omgevingsvergunning en melding Activiteitenbesluit.

Het hotel dient voor de inwerkingtreding een melding te doen in het kader van het Activiteitenbesluit. Daarbij komen eventuele maatregelen voor een airco-installatie aan de orde. Indien die melding daadwerkelijk een airco-installatie bevat en er sprake zal zijn van geluidsoverlast, kan door middel van maatregelen en/of een andere locatie daaraan tegemoet worden gekomen. Het is geen onderwerp dat thans regeling in het bestemmingsplan behoeft.

4. Men heeft nu vrij uitzicht over een braakliggend stuk grond achter het perceel. Als het plan voltooid is, is het uitzicht van bewoner in ernstige mate aangetast.

De indiener van deze zienswijze heeft zijn pand in 1990 gekocht. Voor dat gebied gold toen de zogenaamde Komverordening als bestemmingsplan. Dit plan is vastgesteld op 26 juli 1955 en bepaalde dat het verboden is onbebouwde terreinen te bebouwen en bestaande gebouwen te gebruiken voor garages, fabrieken, werkplaatsen, pakhuizen, magazijnen of winkels. Dit betekent dat de functies die niet zijn genoemd, zoals een hotel, in het gebied zijn toegelaten. Doordat de Komverordening geen rooilijn- en hoogtebepalingen kent had de bouwverordening op dit gebied aanvullende werking. Bewoner had redelijkerwijs aan kunnen nemen op basis van destijds geldende bestemmingsplannen dat er een ontwikkeling zou komen waarbij mogelijk het vrije uitzicht aangetast zou worden. Dat zou ook gekund hebben met de aanplant van bomen. Dat heeft reclamant er niet van weerhouden de woning te kopen.

5. De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van de bewoner. Hierdoor ontstaat schade aan de beplanting en aantasting van het woongenot.

Bij de situering van de bebouwing en de toegestane bouwhoogte is ook gelet op de effecten van bezonning. De situering op enige afstand van de perceelgrens, de lagere bouwhoogte van het tussenstuk en de uitvoering van de bovenste laag in de vorm van een kap, zijn hiervan voorbeelden.

De opgestelde bezonningsdiagrammen laten zien dat er een sprake van een acceptabele situatie.

6. De bewoner vreest dat de waarde van zijn woning en bedrijf zal verminderen na realisering van het bouwplan. Een goede ruimtelijke ordening houdt volgens bewoner in dat het nadeel voor omwonenden beperkt blijft en dat daarom naar een andere locatie voor het bouwplan gezocht moet worden.

Bij een goede ruimtelijke ordening gaat het, naast het voldoen aan de wettelijke regels, onder meer om een goede afweging van belangen. Daarbij kan het zeker ook gaan om de belangen van een initiatiefnemer versus de belangen van omwonenden.

Naar aanleiding van reacties van omwonenden is het plan al op verschillende onderdelen aangepast:

- *het parkeerdek is gewijzigd naar maaiveld parkeren,*
- *er wordt geen kelder gerealiseerd*

- *het bouwvolume in het binnengebied is verder van de perceelgrens gesitueerd; mede daardoor kan voor de bewoners een achteruitgang worden gerealiseerd.*
- *In de kopse gevels komen geen ramen en geen dakkapellen.*

De situatie zoals nu mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan is naar onze mening gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening.

Indien reclamant meent dat er als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn huis of bedrijf, kan een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 2 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3.

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 24 maart 2017 is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 3.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. De woningen aan de Blekersdijk zijn niet bestand tegen de toename van verkeer (vooral touringcars en vrachtverkeer) als gevolg van het hotel.

Het verkeer van en naar het hotel maakt gebruik van de bestaande wegenstructuur. Die is ingericht voor o.a. het gebruik door touringcars en vrachtverkeer. Ook in de huidige situatie maken die gebruik van de bestaande wegen. Denk hierbij aan de touringcars bij school Vest en de bevoorrading van winkels en bedrijven. In dit verband wordt opgemerkt dat de bebouwing die voorheen op de locatie aan het Vrieseplein stond (o.a. horeca) ook bevoorraad moest worden. Over de situatie bij het hotel kan het volgende worden opgemerkt:

In de piekmaanden april tot en met juni komt er naar verwachting één touringcar per dag, de maanden daarna zijn dit er zo'n twee per week en in de wintermaanden wordt geen busvervoer verwacht.

Bevoorradersverkeer zal bestaan uit drie bedrijven (linnenbedrijf, drankenhandel en foodbedrijf) en zullen alle twee á drie keer per week langskomen. De bedrijven rijden met een kleine vrachtwagen.

Er is geen reden om aan te nemen dat de woningen niet bestand zijn tegen het gebruik van de wegen door deze vrachtauto's en touringcars.

2. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen schade veroorzaken aan omliggende woningen.

Voordat met de bouw (en daarvoor benodigd grondverzet) gestart wordt zal door vergunninghouder een opname van de bebouwing in de omgeving plaatsvinden.

Indien reclamant van mening is dat hij planschade heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.

3. Het achterste gebouw is te hoog en staat te dicht op de woning van reclamant.

De afstand van het achterste gebouw (gebouw in het binnengebied) tot aan de woning van reclamant is 25 meter. Het gebouw is 9 meter hoog. Dat is in stedelijk gebied een acceptabele afstand.

Zie voor deze zienswijze ook de beantwoording van zienswijze 2 onder 1 en 4 en de mogelijkheden van bebouwing op grond van eerdere ruimtelijke plannen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 3 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4.

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 24 maart 2017 is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 4.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Men wil in het bestemmingsplan op laten nemen dat er een door de gemeente eerder toegezegde brandgang/achterpad geregeld wordt van het pand naar de Waterbeekstraat.

Het nu aan de orde zijnde ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het kunnen realiseren van het hotel en de parkeerplaatsen. De locatie waar de indiener van deze zienswijze op doelt ligt daarbuiten.

De achteruitgang van het betreffende perceel is aanwezig, maar niet in het bestemmingsplan Schil opgenomen.

Het binnengebied Blekersdijk is groter dan alleen het gebied waarvoor nu ten behoeve van het hotel een bestemmingsplanherziening is opgesteld. Het ligt voor de hand voor de verdere inrichting van het binnengebied te zijner tijd eveneens een bestemmingsplanherziening op te stellen. Dat zal dan ook betrekking kunnen hebben op de gronden van genoemde achteruitgang. Voor de volledigheid: er zijn geen plannen om die achteruitgang te verwijderen en in gesprekken is dat reclamant ook duidelijk gemaakt.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 4 ongegrond te verklaren.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 tot en met 4 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 1 tot en met 4 ongegrond te verklaren.

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
9 januari 2018, kenmerk RK/1987178;

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

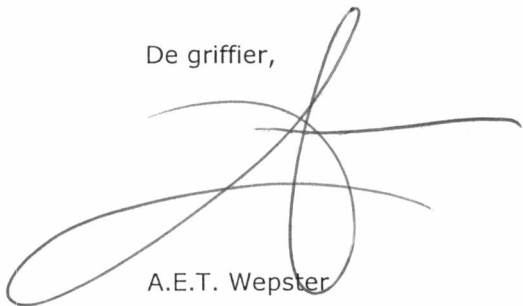
verwijzende naar het raadsvoorstel d.d. 9 januari 2018 inzake de Grondexploitatie
Blekersdijk - Vrieseplein;

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 '3^e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

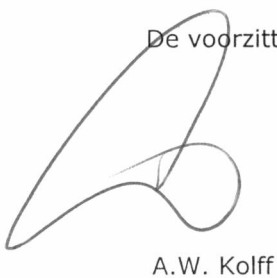
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 februari 2018.

De griffier,



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



A.W. Kolff