

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 13 september 2016
Ons kenmerk SO/1700448
Begrotingsprogramma Ruimtelijke Ordening en wonen
Betreft Vaststellen bestemmingsplan '6^e herziening Dubbeldam,
locatie Stevensweg 39'

Voorgesteld besluit

Wij stellen uw raad voor:

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 uitmaakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1. en 2. ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren;
5. ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
 - a. de bouwvlakken worden aan de voorzijde gering vergroot om een erker in twee lagen te kunnen toe staan;
 - b. op de hoek Stevensweg/Stevenshof wordt een gedeelte van de woonbestemming gewijzigd in de bestemming 'Tuin';
6. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:

Bij de bestemming 'Wonen' worden de bouwregels zodanig geredigeerd dat duidelijk blijkt dat 'bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' uitsluitend vergunningvrij zijn toegestaan;
7. het bestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met inachtneming van de onder 5. en 6. genoemde wijzigingen.

Samenvatting

Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van 20 woningen op de locatie van het tuincentrum aan de Stevensweg 39. De voorziene woningbouw is het vervolg op de in 2009 uitgevoerde woningbouw aan de Stevenshof.

Er is een bestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39" opgesteld om de woningbouw ter plaatse mogelijk te maken.

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 "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39" vast te stellen.

Inleiding

Over het ontwerpbestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39" hebben wij uw raad per brief van 17 mei 2016 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2016 tot en met 8 juli 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Ons voorstel is de zienswijzen ongegrond te verklaren. Daarnaast stellen wij voor het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Voor de inhoud en beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Datum 13 september 2016
Ons kenmerk SO/1700448

Doelstelling

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

Argumenten

Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen uitvoeren. Voor de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen 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 betreffende woningen niet kunnen worden gebouwd.

Kosten en dekking

Er zijn aan het opstellen van het bestemmingsplan geen financiële consequenties verbonden. Er is met 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.

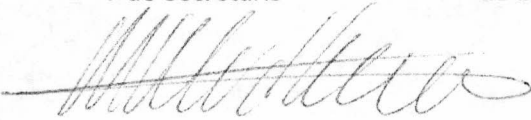
Tijdspad, vervolg en evaluatie

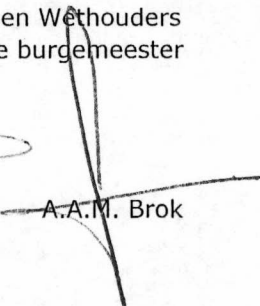
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende, die bij uw raad een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroepsrecht bestaat ook voor belanghebbenden tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

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


A.A.M. Brok

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39"

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39"

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39". Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2016 tot en met 8 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Zienswijze 1 en 2

Ontvankelijkheid

De zienswijzen d.d. 3 juli 2016 zijn op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

Inhoud:

Deze zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van de overzijde van de Stevensweg en zijn vrijwel identiek. Ze hebben betrekking op het volgende:

1. het ontnemen van zonlicht, met name gedurende de laatste uren voor zonsondergang, oftewel, de ondergaande zon.
2. Het wegnemen van vrij uitzicht. Heeft nu een vrij uitzicht over het parkeerterrein van het tuincentrum richting de bomen aan de groenstrook achter de Stevenshof. Dit wordt totaal ontnomen door de hoogte van de 2 onder 1 kap woning.
3. het ontnemen van privacy door de bouw van een 2 onder 1 kap woning recht tegenover de woning waarbij de keukenramen van de nieuwe woning recht tegenover de woonkamer geplaatst zijn.

Beantwoording:

De nieuwe woningen worden zowel aan de zijde van de Stevensweg, als aan de zijde van de Stevenshof, overwegend in de in het geldende bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 23 april 2013, voor het tuincentrum opgenomen rooilijnen gebouwd.

Ten opzichte van het bestaande tuincentrum worden de woningen dicht bij zowel de Stevensweg, als de Stevenshof gebouwd, maar op grond van het geldende bestemmingsplan is het toegestaan daar ook ten behoeve van het tuincentrum te bouwen.

Ook op grond van de voorloper van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Stevensweg-west, vastgesteld op 8 mei 2001, had daar gebouwd kunnen worden.

De ene reclamant heeft de woning gekocht in 2015 en de andere reclamant heeft de woning via een nalatenschap verkregen in 2009 en woont er sinds 2005. Beiden hadden derhalve van de mogelijke bebouwing op de door hen nu aangevochten locatie, op de hoogte kunnen zijn.

Voor de woningen is een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 m, waarbij in de regels is bepaald dat de derde bouwlaag uitsluitend in de vorm van een kap mag worden uitgevoerd. Het ontworpen woningtype komt uit op een hoogte van ca. 10.30 m. Voor het tuincentrum geldt een maximale bouwhoogte van 10 m, zonder bepaling over een kapvorm.

Reclamanten wonen op een afstand van ca. 30 m vanaf de voorgevel van de dichtstbij te bouwen woning. De afstand tussen beide zijden van de Stevensweg is niet anders dan langs de gehele Stevensweg en is in stedelijk gebied ruim te noemen.

De in de zienswijzen genoemde onderwerpen privacy en vrij uitzicht kunnen gelet op het voorgaande geen rol spelen.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft overleg met initiatiefnemer plaatsgevonden en is onder meer het bouwplan besproken. Daarbij kwam naar voren dat in het woningbouwplan een erker in twee lagen is voorzien voor de voorgevel; om bij de toekomstige bouwplantoetsing misverstanden te voorkomen is het gewenst enkele in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlakken gering aan te passen (zie hierna: ambtshalve aanpassing). Gelet op de geringe overschrijding van de rooilijn en het gegeven dat ook elders langs de Stevensweg en ook in het plandeel Stevenshof erkers voorkomen, wordt dit stedenbouwkundig acceptabel gevonden.

De geringe overschrijding van het bouwvlak ten opzichte van het geldende bestemmingsplan die hierdoor ontstaat, heeft geen effect op de omliggende woningen en door de afstand ook niet op de woningen van reclamanten.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1. en 2. ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Zoals al aangegeven hebben de ontworpen woningen een erker aan de voorzijde, die buiten het in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak ligt. Om misverstanden te voorkomen is het gewenst die erker deel uit te laten maken van het bouwvlak.

Om te voorkomen dat de woning op de hoek Stevensweg/Stevenshof op een stedenbouwkundig niet verantwoorde wijze kan worden uitgebreid, is het gewenst een gedeelte van de woonbestemming te wijzigen in de bestemming 'Tuin'. Wel is aan die zijde de mogelijkheid van de bouw van een erker opgenomen.

Regels

Bij de bestemming 'Wonen' worden de bouwregels zodanig geredigeerd dat duidelijk blijkt dat 'bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' uitsluitend vergunningvrij zijn toegestaan.

Nr. 1707733

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
13 september 2016, kenmerk SO/1700448;

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

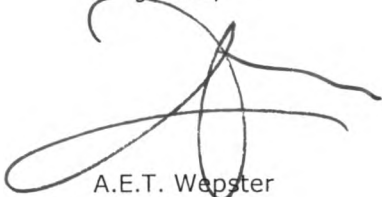
b e s l u i t :

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 uitmaakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1. en 2. ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren;
5. ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
 - a. de bouwvlakken worden aan de voorzijde gering vergroot om een erker in twee lagen te kunnen toe staan;
 - b. op de hoek Stevensweg/Stevenshof wordt een gedeelte van de woonbestemming gewijzigd in de bestemming 'Tuin';
6. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:

Bij de bestemming 'Wonen' worden de bouwregels zodanig geredigeerd dat duidelijk blijkt dat 'bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' uitsluitend vergunningvrij zijn toegestaan;
7. het bestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met inachtneming van de onder 5. en 6. genoemde wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 oktober 2016.

De griffier,



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



A.A.M. Brok

