

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 26 augustus 2014
Ons kenmerk SO/1262618
Begrotingsprogramma Ruimtelijke Ordening
Betreft Vaststellen bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven'

Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven. Op basis van een voorontwerp is de procedure gestart met een inspraakronde en het vooroverleg. Het bestemmingsplan is in die fase op onderdelen aangepast, maar de hoofdopzet is niet veranderd. Het bestemmingsplan is vervolgens in ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij uw raad. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld. Over het bestemmingsplan bent u geïnformeerd met raadsinformatiebrieven d.d. 1 oktober 2013 (voorontwerp) en 12 mei 2014 (ontwerp).

1. Wat is de aanleiding?

In het kader van de wettelijke herziening van bestemmingsplannen dienen de voor Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven voor respectievelijk 11 mei 2014 en 11 september 2014 te zijn herzien.

2. Wat willen we bereiken?

Een actueel bestemmingsplan.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

a. Inspraak en communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 17 oktober 2013 digitaal toegezonden aan de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De inspraak is gestart op 10 oktober 2013. In het kader van de inspraak is op 16 oktober 2013 een inloopbijeenkomst georganiseerd in wijkcentrum "De Admiraal".

Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 mei 2014 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid gedurende zes weken (tot en met 2 juli 2014) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door 3 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 zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Datum 26 augustus 2014
Ons kenmerk SO/1262618

c. Inclusiefbeleid

N.v.t.

d. Verantwoording externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient het bevoegd gezag bij het te nemen besluit, i.c. de vaststelling van het bestemmingsplan, verantwoording over de externe veiligheid af te leggen. In de toelichting op het bestemmingsplan is hieraan uitgebreid aandacht besteed.

Conclusie externe veiligheid

Aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is zowel voor het spoor, als de N3 een veiligheidsanalyse uitgevoerd. De uitkomst van deze analyse is dat er voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en dat de groepsrisicosituatie op basis van het vast te stellen bestemmingsplan niet afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Voor het groepsrisico van het spoor Kijfhoek - Lage Zwaluwe is er, ondanks het vaststellen van het Basisnet Spoor (Juli 2013), sprake van een overschrijding van het groepsrisico. De overschrijding wordt veroorzaakt door de toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het plan speelt in op uitkomsten van de Wet basisnet.

Ten aanzien van het aspect beheersbaarheid wordt voldaan aan de eisen die de hulpverleningsdiensten stellen. Verder is er in het kader van het project Spoorzone circa € 15 miljoen geïnvesteerd in veiligheidsvoorzieningen.

4. Wat mag het kosten?

Er is sprake van een actualiseringsplan waarvoor de kosten van opstelling zijn opgenomen in de begroting van SO.

Het plan kent geen ontwikkelingen die vallen onder het begrip "bouwplan" als bedoeld in de exploitatiewetgeving c.q. maakt dergelijke ontwikkelingen in het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk. Voor de ontwikkeling van woningbouw in het kader van het CPO aan de Van Kinsbergenstraat e.o. worden de gronden verkocht.

Hierdoor is het opstellen van een Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet nodig.

5. Fatale beslisdatum

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In het onderhavige geval is dit voor 25 september 2013. Indien deze datum niet wordt gehaald vervalt de beschermende werking van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- ontwerp besluit;
- ingediende zienswijzen;
- planboekje met planregels en -toelichting;
- verbeelding (plankaart).

Datum 26 augustus 2014
Ons kenmerk SO/1262618

7. Voorstel

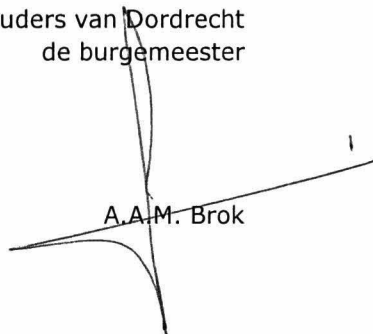
Samenvattend stellen wij u, overeenkomstig bijgaand ontwerp besluit, voor:

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 onder 2 en 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen genoemd onder 1 ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven" overeenkomstig het door ons college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de loco-secretaris de burgemeester



K.J. van Hengel



A.A.M. Brok

Bijlage 1

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven'

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan.

Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven' is met ingang van 22 mei 2014 ter visie gelegd en er bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 2 juli 2014) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is door 3 personen/instanties gebruik gemaakt.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. In bestemmingsplanprocedures moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp elektronisch ter inzage mogen worden gelegd. In een vertrouwelijke bijlage treft u de NAW-gegevens aan van de reclamanten.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 2 juli 2014. Op grond van de verzendtheorie is een op uiterlijk 2 juli 2014 verzonden en op 3 juli 2013 ontvangen zienswijze eveneens ontvankelijk.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

Onderstaand worden de zienswijzen behandeld. Eerst wordt in het kort de zienswijze aangehaald en daarna van commentaar voorzien.

De volledige zienswijzen zijn voor uw raad ter inzage gelegd.

Zienswijze 1

In deze zienswijzen wordt verzocht:

1. een huurovereenkomst af te sluiten met een looptijd van 10 jaar;
2. indien sprake zal zijn van concrete planvorming, die uitvoerbaar is gedurende de looptijd van 10 jaar, is de vereniging onder voorwaarden bereid te verplaatsen naar de locatie aan de Domela Nieuwenhuisweg

Commentaar:

Feitelijk is dit geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan gaat immers uit van een positieve bestemming van het volkstuinencomplex op de huidige locatie. De vraag voor welke termijn een huurovereenkomst kan worden gesloten, is geen onderwerp van dit bestemmingsplan.

De gemeente heeft hierin als eigenaar van de gronden een privaatrechtelijke positie. Op die wijze zijn afspraken gemaakt in het huidige huurcontract over een huurperiode tot en met 31 december 2015.

Zoals het ontwerpbestemmingsplan in de plantoelichting aangeeft is het volkstuinencomplex nog steeds een toekomstige locatie voor woningbouw en zal in die situatie het bestemmingsplan daarvoor op dat moment moeten worden aangepast.

De gemeente zal dan tijdig met de vereniging overleggen over een andere locatie en de voorwaarden waaronder.

Het is heel begrijpelijk dat de vereniging daar uitspraken over wil, maar deze zijn in het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan –met een positieve bestemming op de huidige locatie– niet aan de orde.

Gelet op de belangen van de vereniging zullen we in nader overleg treden met de vereniging.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijzen 2

Deze zienswijze heeft betrekking op de gronden achter de woningen Reeweg Zuid 54 t/m 68. Reclamant wilde aanvankelijk gaan voor woningbouw op deze locatie, maar ziet daar nu vanaf. Vervolgens wil hij het perceel splitsen en daar de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan behouden: voor het ene perceel 1000 m2 en voor het andere perceel 500 m2. Voorts wordt verzocht de ingetekende bebouwing van de verbeelding te halen.

Commentaar:

Met reclamant is lang gesproken over de ontwikkeling van maximaal 5 woningen op de betreffende gronden. De woonbestemming is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen, omdat geen overeenstemming over de noodzakelijke afspraken over kostenverhaal kon worden bereikt. Er is in de plantoelichting verwoord dat een woningbouwontwikkeling op termijn alsnog aan de orde zou kunnen komen.

Reclamant ziet daar nu blijkens deze zienswijze vanaf en wil de gronden splitsen in twee percelen en op beide percelen de bedrijfsbebouwing mogelijk maken die ook het geldende bestemmingsplan toelaat.

Dat geldende bestemmingsplan heeft de mogelijkheid om ter plaatse van de als zodanig aangegeven gronden (arcering op de plankaart) 50 % van de oppervlakte te bebouwen voor bedrijfsdoeleinden tot een maximum van 1000 m2 per perceel. Na splitsing ontstaat een perceel van 1950 m2 en een perceel van 750 m2. Op basis van de regeling in het geldende bestemmingsplan betekent dit een oppervlakte bedrijfsbebouwing van respectievelijk 975 m2 en 375 m2.

De ingetekende bebouwing staat op de ondergrond die wordt gebruikt voor het opstellen van de verbeelding en heeft betrekking op de verleende bouwvergunning. Het is geen bouwvlak en derhalve is er geen beperking om bebouwing anders op te richten, mits niet boven de maximale oppervlakte wordt uitgekomen.

Wij stellen u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren door op de na splitsing ontstane percelen een oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op te nemen gebaseerd op het geldende bestemmingsplan, maar niet tot de oppervlakten zoals in de zienswijze wordt verzocht. Voorts wordt voorgesteld de ingetekende bebouwing niet te verwijderen.

Zienswijzen 3

In deze zienswijze wordt verzocht het bouwvlak van een nieuwbouwproject aan de Frans Naereboutstraat te verruimen overeenkomstig de bij de zienswijze ingediende tekening.

Commentaar:

Als gevolg van de recente ontwikkelingen rond dit nieuwbouwproject is het inderdaad gewenst het bouwvlak iets te verruimen, echter niet in die mate als door reclamant wordt verzocht. Nader overleg met hen heeft geresulteerd in overeenstemming over de maatvoering.

Wij stellen u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren door het bouwvlak te verruimen, maar niet in de mate zoals bij de zienswijze verzocht.

Dordrecht, 26 augustus 2014
Burgemeester en wethouders

Nr. 1275956

Raadsgriffie
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 augustus 2014 nr. kenmerk SO/1262618;

overwegende,

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

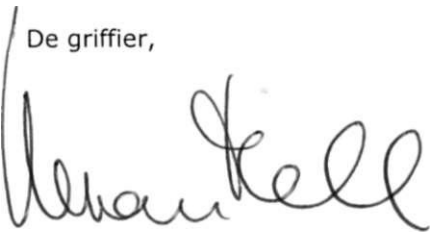
gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. 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 onder 2 en 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen genoemd onder 1 ongegrond te verklaren;
5. de volgende ambtshalve wijziging aan te brengen:
 - in de verbeelding dienen bij het perceel Talmaweg 10 alsnog de bestaande bouwhoogten te worden opgenomen door middel van het aanbrengen van een scheidingslijn van bouwhoogten met enerzijds een bouwhoogte van maximaal 6 m en anderzijds een bouwhoogte van maximaal 14 m;
6. het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

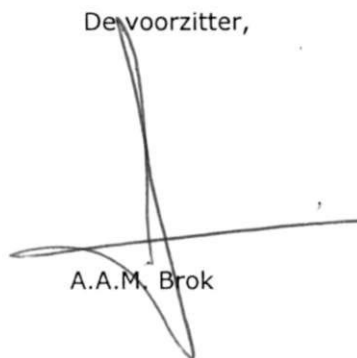
Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 oktober 2014.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok