

Nr. 1076736

Raadsgriffie
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
17 september 2013 SO/106738;

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;

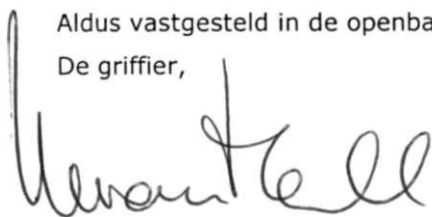
gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. 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 1 tot en met 23 ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze onder 24 niet-ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen onder 10, 11 en 14 gegrond te verklaren;
5. de zienswijzen onder 15 tot en met 18, 20 en 23 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
6. de zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 9, 12, 13, 19, 21 en 22 ongegrond te verklaren;
7. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
 - a. een bestaand groengebied bij de entree vanaf de Noordendijk tot het plan Tijn kan alsnog worden aangemerkt als structureel groen en daardoor de bestemming "Groen" krijgen;
 - b. bij de moestuin aan de Besarstraat (bestemming "Groen") is het gewenst een berging van maximaal 10 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 m te plaatsen; dit is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt;
 - c. de dienstwoning op het sportcomplex aan het Halmaheiraplein is inmiddels niet meer als zodanig in gebruik; in het bestemmingsplan is een gebruik als woning mogelijk gemaakt.
 - d. binnen de bestemming "Water" is in een specifieke gebruiksregel alsnog het gebruik van het in het Wintje liggende schip "Erasmus" genoemd, e.e.a. conform het huidige bestemmingsplan;
8. het bestemmingsplan "Reeland" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 november 2013.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 17 september 2013
Ons kenmerk SO/1067038
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Vaststellen bestemmingsplan "Reeland"

Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor Reeland.

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 24 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld.

Over het bestemmingsplan bent u geïnformeerd met raadsinformatiebrieven d.d. 19 februari 2013 (voorontwerp) en 14 mei 2013 (ontwerp).

1. Wat is de aanleiding?

In het kader van de wettelijke herziening van bestemmingsplannen dienen de voor Reeland geldende bestemmingsplannen voor 1 december 2013 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 26 februari 2013 digitaal toegezonden aan de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De inspraak is gestart op 28 februari 2013. In het kader van de inspraak is op 4 maart 2013 een inloopbijeenkomst georganiseerd in Zorgcentrum "De Linde". Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 23 mei 2013 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid gedurende zes weken (tot en met 3 juli 2013) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door 24 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.

c. Inclusiefbeleid

N.v.t.

Datum 17 september 2013
Ons kenmerk SO/1067038

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 Dordrecht - Geldermalsen en de N3 is er sprake van een onderschrijding van de oriëntatiewaarde. Wel is er zowel voor de N3 als het spoor sprake is van overschrijdingen van het groepsrisico met respectievelijk 1.7 en 5.3 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Voor 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 wordt er in het kader van het project Spoorzone tot en met 2013 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.

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 26 september 2013. Indien deze datum niet wordt gehaald vervalt de beschermende werking van het ontwerpbestemmingsplan. Dit laatste behoeft in dit plangebied niet tot problemen te leiden.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

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

Datum 17 september 2013
Ons kenmerk SO/1067038

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 1 tot en met 23 ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze onder 24 niet-ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen onder 10, 11 en 14 gegrond te verklaren;
5. de zienswijzen onder 15 tot en met 18, 20 en 23 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
6. de zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 9, 12, 13, 19, 21 en 22 ongegrond te verklaren;
7. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
 - a. Een bestaand groengebied bij de entree vanaf de Noordendijk tot het plan Tij kan alsnog worden aangemerkt als structureel groen en daardoor de bestemming "Groen" krijgen;
 - b. Bij de moestuin aan de Besarstraat (bestemming "Groen") is het gewenst een berging van maximaal 10 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 m te plaatsen; dit dient in het bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt;
 - c. De dienstwoning op het sportcomplex aan het Halmaheiraplein is inmiddels niet meer als zodanig in gebruik; in het bestemmingsplan dient een gebruik als woning mogelijk te worden gemaakt.
 - d. Binnen de bestemming "Water" dient in een specifieke gebruiksregel alsnog het gebruik van het in het Wantij liggende schip "Erasmus" te worden genoemd, e.e.a. conform het huidige bestemmingsplan;
8. het bestemmingsplan "Reeland" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

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

M.M. van der Kraan

A.A.M. Brok

Bijlage 1

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Reeland"

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Reeland + ambtshalve wijzigingen"

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Reeland'. 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 ambtshalve wijzigingen.

Gevolgte procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reeland' is met ingang van 23 mei 2013 ter visie gelegd en er bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 3 juli 2013) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is door 24 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 insprekers.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 3 juli 2013. Op grond van de verzendtheorie is een op uiterlijk 3 juli 2013 verzonden en op 4 juli 2013 ontvangen zienswijze eveneens ontvankelijk. Enkele zienswijzen zijn niet aan de gemeenteraad gericht, doch door ons aan hen toegezonden.

De zienswijzen 1 t/m 23 zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 24 bestaat uit een standaardbrief gedateerd 5 juni 2013 en een daarbij gevoegde brief van 8 juli 2013. Doordat deze zijn ingeboekt op 10 juli 2013 is het aannemelijk dat indiening na 3 juli 2013 heeft plaatsgevonden. Daarmee is deze zienswijze buiten de termijn ingediend en niet-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 t/m 9

In deze zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van de regeling dat het houden van evenementen in het Wantijpark niet wordt gezien als strijdig gebruik. Met het voornemen om het Wantijpark tot evenemententerrein te bevorderen gaat de gemeente in tegen eerdere besluiten en toezeggingen. Het kan niet zo zijn dat een park met een zekere historische waarde wordt gebruikt om evenementen te houden. Zeker als het begrip evenementen in alle breedte wordt toegepast. Naast het overschrijden van geluidsnormen vreest men dat er grote en onherstelbare schade wordt toegebracht aan de natuur in het park. Het onderhoud is al teruggebracht, daarbij krijgt de natuur niet de tijd om te herstellen, indien het aantal evenementen verhoogd wordt.

Commentaar:

Reclamanten zien het Wantijpark door het bestemmingsplan verworpen tot een evenementenpark. Niets is echter minder waar. Het bestemmingsplan sluit slechts aan bij de bestaande situatie, waarin evenementen in het Wantijpark worden gehouden, na daartoe op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) te zijn vergund.

Die situatie wijzigt niet: voor het houden van een evenement blijft de APV en de daarop gebaseerde door de raad op 15 februari 2011 vastgestelde 'Beleidsregel en nadere regels voor de organisatie en uitvoering van evenementen' de toepasbare regeling. In die regeling zijn onder andere evenementen verdeeld in vier categorieën. Er zijn ook uitgangspunten opgenomen voor specifieke locaties, waaronder het Wantijpark.

In het bestemmingsplan is 'slechts' bepaald dat het houden van een evenement niet wordt gezien als een strijdig gebruik. Dit is gedaan om te voorkomen dat er discussies kunnen ontstaan over de vraag of het houden van een evenement in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

In den lande is er af toe discussie over deze vraag. Een uitspraak van de Raad van State van 13 april 2005 betrof het Schuttersfeest Diepenheim: een jaarlijks feest van drie dagen, een week

opbouwen en enkele dagen afbreken. De conclusie was dat wel aan het bestemmingsplan moet worden getoetst.

Een recente uitspraak (Rechtbank Amsterdam 4 juni 2013) laat zien dat het tweedaags dancefestival Amsterdam Open Air 2013 en het driedaags evenement Open Air Camping in het Gaasperpark niet in strijd zijn met de bestemming van het Gaasperpark. De incidentele afwijking van het bestemmingsplan werd toelaatbaar geacht en het verzoek om voorziening werd afgewezen.

We kunnen concluderen dat kortdurende evenementen worden gezien als een incidentele afwijking en niet in strijd met het bestemmingsplan zijn. Maar als er nu 7 keer een kortdurend evenement wordt toegestaan ?

Omdat in het Wantijpark jaarlijks verschillende evenementen plaatsvinden hebben we in de gebruiksregels van het bestemmingsplan bewust opgenomen dat het organiseren van evenementen is toegestaan. Een exact dezelfde regeling hebben we de afgelopen jaren opgenomen in de bestemmingsplannen voor de Binnenstad, Schil en Nieuwe Sliedrechtse Biesbosch. Allemaal gebieden waar regelmatig evenementen plaatsvinden.

Er is al een afwegingskader vastgesteld, het bestemmingsplan voegt daar niets aan toe. Bovendien wanneer een regeling als nu voorgesteld niet wordt opgenomen en er zou op enig moment strijd met het bestemmingsplan ontstaan, moet naast de vergunning op grond van de APV ook een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Aangezien in onze stad de toetsing primair is geregeld in de APV en genoemde Beleidsregel, vinden wij een dubbele toetsing onnodig en bovendien een ongewenste inzet van capaciteit en kostenverhogend.

Zoals eerder opgemerkt vindt de afweging of er een evenement doorgang kan vinden en onder welke voorwaarden, plaats via de APV en de daarop gebaseerde Beleidsregel en nadere regels. De APV kent bij het verlenen van een vergunning ook mogelijkheden van bezwaar en beroep voor belanghebbenden.

Handhaving van verleende vergunningen en/of beoordeling van inkomende klachten vindt plaats via genoemde regelgeving en niet via het spoor van de ruimtelijke ordening c.q. het bestemmingsplan.

In verschillende brieven is over de evenementen in het Wantijpark gecommuniceerd met de Bewonersvereniging Wantijpark e.o. waarin onder meer is aangegeven dat wij van mening zijn dat een stadspark als het Wantijpark zich goed leent voor bepaalde typen van evenementen. Dit moeten dan wel evenementen zijn die qua aard en uitstraling passend zijn. Ten opzichte van andere locaties in de (binnen)stad merken we het Wantijpark dan ook aan als een gevoelige locatie en dat komt tot uiting in eerder genoemde Beleidsregel.

We hebben de Bewonersvereniging voorts op de hoogte gesteld van de uitgevoerde geluidcontroles waarbij bleek dat werd voldaan aan de geluidvoorwaarden. Voorts is hen medegedeeld dat overlastgevende gedragingen en vernielingen niet acceptabel zijn en dat we ons inspannen om overlastgevende groepen en personen aan te pakken en de schade aan gemeente eigendommen te verhalen.

Het gebruik van het Wantijpark voor evenementen binnen de gestelde regels zien wij niet als een aantasting van de natuur in het park. Mocht dit in de nabije toekomst wel het geval zijn, dan zullen we via nadere voorwaarden en controles hiertegen optreden.

Voor de volledigheid melden we dat naar verwachting op korte termijn het Wantijpark zal worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Wij hebben gemeend om eerder genoemde redenen deze regeling ook in het bestemmingsplan 'Reeland' te moeten opnemen en zien, vooral omdat de huidige praktijk niet wijzigt, in de ingekomen zienswijzen geen aanleiding dit te wijzigen.

Wel is het gewenst in de toelichting de door de raad op 15 februari 2011 vastgestelde 'Beleidsregel en nadere regels voor de organisatie en uitvoering van evenementen' aan te halen en nadrukkelijk te vermelden dat daar is bepaald op welke wijze met evenementen in het Wantijpark wordt omgegaan en dat deze regeling (indeling in categorieën en toegestane aantallen) vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaren ontmoet.

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

Zienswijzen 10

Deze zienswijze betreft een verzoek om de bestemming van het perceel Transvaalstraat 32 zodanig te wijzigen dat ter plaatse garageboxen kunnen worden gebouwd.

Commentaar:

Reclamant heeft zich enige tijd terug met dit verzoek tot ons gewend. We hebben verzocht hierover overleg te plegen met omwonenden en binnen onze organisatie is het verzoek vervolgens beoordeeld. De uitkomsten waren nog niet bekend toen het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd.

Inmiddels is gebleken dat dit een goede invulling van het betreffende perceel kan zijn en omwonenden met deze ontwikkeling kunnen instemmen.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 11

Deze zienswijze heeft betrekking op de panden Heijsterbachstraat 73-75 en Oudelandstraat 6. In die panden is een speelautomatenhal gevestigd en dat gebruik wordt in het bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Nu een dergelijke voorziening nog niet per direct elders kan worden geëxploiteerd, dient deze in genoemde panden positief te worden bestemd.

Commentaar:

In het geldende bestemmingsplan is sprake van een woonbestemming, met een aanduiding 'horeca' op de begane grond. Zoals de toelichting van dat bestemmingsplan beschrijft is er in het plangebied sprake van wonen met enkele bestaande afwijkingen. In die periode (2005) werd een speelautomatenhal gezien als 'horeca' en is derhalve die aanduiding gebruikt. Die aanduiding is gericht op de speelautomatenhal en niet op een gebruik voor algemene horecadoeleinden. In Dordrecht kan op grond van de door de raad op 9 juli 2002 vastgestelde Kansspelenverordening door de burgemeester voor maximaal 4 speelautomatenhallen een vergunning worden verleend. Eén daarvan bevindt zich in de panden van reclamant. De vergunning voor deze hal is echter niet in handen van reclamant. De vergunninghouder heeft verzocht zich te mogen vestigen op een andere locatie in Dordrecht.

Op het moment van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was er een informatiebijeenkomst voor de nieuwe locatie van de speelautomatenhal gehouden en was de verwachting dat op korte termijn de juridisch-planologische procedure voor die locatie kon starten en voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Reeland' afgerond zou kunnen zijn. Om die reden is een regeling van de speelautomatenhal in het ontwerpbestemmingsplan Reeland achterwege gelaten.

Nu echter genoemde procedure nog niet is gestart en daarmee op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan Reeland de nieuwe locatie nog geen feit is, zijn wij van mening dat de speelautomatenhal in genoemde panden alsnog in het bestemmingsplan Reeland dient te worden opgenomen. Dit kan binnen de woonbestemming met de aanduiding 'casino'. Daaraan wordt dan in de regels toegevoegd, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn via planwijziging de betreffende aanduiding te verwijderen zodra de speelautomatenhal is verplaatst.

De vergunning voor de speelautomatenhal is verleend aan de exploitant en niet aan de pandeigenaar. Indien de vergunninghouder vertrekt naar een andere locatie en als gevolg daarvan de huur opzegt, kan ter plaatse geen speelautomatenhal meer worden uitgeoefend. Feitelijk is daarbij sprake van een verhouding tussen verhuurder en huurder en is in onze ogen eventuele planschade op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet aan de orde.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijzen 12 en 13

In deze zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen de opgenomen passages over toe te voegen woonmilieu's na een eventuele verhuizing van FC Dordrecht, en voorts tegen de bestemming van het huidige stadion die ruimer is dan strak langs de huidige bebouwingsvlakken. Voorts wordt geklaagd over het gebruik van het parkeerterrein voor activiteiten van rijscholen.

Commentaar:

In deze zienswijzen wordt vooral gereageerd op berichtgevingen (in de pers) over een nieuw stadion voor FC Dordrecht.

Het bestemmingsplan Reeland gaat echter uit van de huidige situatie.

Bij het aanhalen van de Nota van Uitgangspunten in paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is het volgende opgenomen: 'het sportterrein Krommedijk ligt volledig in de Dordwijkzone. Ook het huidige stadion van FC Dordrecht bevindt zich hier. Het verplaatsen van het stadion is op dit moment niet aan de orde. Een optie is om het huidige stadion iets ruimer te bestemmen dan strak langs de huidige bebouwingsvlakken, om een eventuele renovatie of herontwikkeling eenvoudiger te kunnen faciliteren. De overige sportieve en recreatieve functies worden conform het huidige gebruik bestemd, net als het parkeerterrein dat als evenemententerrein kan worden gebruikt.

Voorstel: het huidige gebruik van het sportterrein en het huidige stadion als zodanig bestemmen. Indien tijdens de procedure van het bestemmingsplan meer duidelijk wordt over eventuele herontwikkeling kan dit in het plan worden meegenomen'.

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Er zijn geen concrete plannen ingediend voor een herontwikkeling, dan wel nieuwe locatie. Bewust is dit bestemmingsplan niet gericht op 'mogelijke ontwikkelingen', omdat op die basis de noodzakelijke onderzoeken, zoals verkeer, parkeren, flora en fauna, niet kunnen worden gedaan. Het bestemmingsplan is identiek aan het nu geldende bestemmingsplan, met dat verschil dat een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om de gronden met de aanduiding 'stadion' met maximaal 50 % te vergroten indien dit nodig is voor een verbetering van de accommodatie.

Het gaat daarbij alleen om het stadion en niet om functies als detailhandel, horeca, parkeerterrein etc. De hoogtemaat blijft gelijk.

Via deze regeling is het mogelijk om het stadion iets te vergroten indien dat nodig is voor een verbetering van de accommodatie. Hoewel in de regels wordt gesproken over 'vergroten' zal het waarschijnlijk vooral om een verschuiving gaan. Immers het voetbalveld heeft vastgestelde afmetingen en de tribunes zullen naar verwachting niet veel groter worden. De afwijkingsmogelijkheid is vooral opgenomen om bij een keuze van verbetering van het huidige stadion wat meer ruimte te hebben dan de strakke grenzen om het huidige stadion. Het stadion blijft –ook wanneer gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid- binnen de bestemming 'Sport' en kan door de aanwezigheid van watergangen aan de west- en zuidzijde feitelijk alleen maar in noordelijke richting (max. ca. 70 m) en in oostelijke richting (max. ca. 60 m) worden vergroot.

De opmerking dat een eventuele vergroting van het stadion afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de panden, de oude structuur en de situering, onderschrijven wij niet. Het stadion ligt op ruime afstand van de panden aan de Reeweg Oost (ca. 180 m) en blijft daarmee ook indien via vrijstelling een vergroting tot stand zou kunnen komen, op ruime afstand van genoemde structuren.

Eventuele schade aan panden zal door deze afstanden niet voor de hand liggen. Mocht het echter in de toekomst tot een vergroting komen, dan zal de initiatiefnemer daarvan –zoals dat bij ieder bouwplan het geval is- daarvoor verantwoordelijk zijn.

Voor de volledigheid: ook een geheel nieuwe locatie elders op het sportcomplex kan via deze bestemmingsregeling niet tot stand komen; daarvoor dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld.

De in de zienswijze aangehaalde passage uit de wijkvisie Reeland over het toevoegen van meer differentiatie in woonmilieus, heeft betrekking op een situatie die zal kunnen ontstaan na verplaatsing van het stadion naar elders. Zoals hiervoor aangegeven gaat dit bestemmingsplan niet uit van verplaatsing van het stadion, maar van de bestaande sportvoorzieningen; woningbouw is daarbij niet toegestaan.

Het parkeerterrein is in het geldende bestemmingsplan opgenomen binnen de toen gebruikte bestemming 'Recreatie' en in het nieuwe bestemmingsplan binnen de bestemming 'Sport'. Dit houdt in dat formeel alleen een gebruik kan worden toegestaan ten behoeve van recreatie/sport - activiteiten en het gebruik door een rijschool valt daar formeel niet onder. Het is echter niet ongebruikelijk dat grote parkeerterreinen incidenteel door rijscholen worden gebruikt en in het algemeen is dat niet problematisch. Wij zullen over dit gebruik nader met FC Dordrecht overleggen.

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

Zienswijze 14

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Tijpoort 36; het in de verbeelding aangegeven bouwvlak heeft geen betrekking op een deel van de reeds gerealiseerde bebouwing. Verzocht wordt dit aan te passen.

Commentaar:

Zoals in de Nota van Uitgangspunten is verwoord, is uitgegaan van de bestaande situatie. Bij het aangegeven van het bouwvlak is gebruik gemaakt van de luchtfoto en daarop is te zien dat er sprake is van bebouwing in twee verschillende bouwhoogten. De hogere bebouwing is daarbij gezien als het hoofdgebouw en opgenomen binnen een bouwvlak. De lagere bebouwing is gezien als bijbehorende bebouwing (o.a. tuinmuur) en opgenomen buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is ook bebouwing toegestaan, maar minder dan in het bouwvlak.

Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie nader gezien en geconcludeerd dat de bebouwing buiten het bouwvlak hoger is dan hetgeen wordt toegestaan in de daarvoor opgenomen regels. Omdat het niet de bedoeling is deze bebouwing onder het overgangsrecht te laten vallen dient het bouwvlak te worden vergroot.

Wij stellen u voor het bouwvlak voor dit perceel aan te passen conform het verzoek.

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijzen 15 t/m 18

Deze zienswijze is gericht op de volgende onderdelen:

1. Wantijpark wordt evenementenpark
2. toegestaan bouwoppervlak wordt verkleind
3. bruggen worden breder dan 1,5 m
4. brug naar Wantijpark laten vervallen
5. vervallen natuurwetenschappelijke waarden van de Vlij
6. afmeergrens aanlegsteigers

Commentaar:

Ad. 1

Voor het commentaar op deze zienswijze wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 1 t/m 9.

Ad. 2

Overeenkomstig de vastgestelde Nota van Uitgangspunten zijn de bouwvlakken gelegd om de huidige hoofdbebouwing. Dat is anders dan in het geldende bestemmingsplan toen er nog sprake was van te ontwikkelen kavels en juist vanwege flexibiliteit en het verkrijgen van diversiteit grote(re) bouwvlakken zijn aangegeven. Inmiddels zijn de woningen gebouwd en is de gewenste diversiteit in bebouwing (waaronder verschillende rooilijnen) tot stand gekomen en heeft dat een eigen (beeld)kwaliteit.

In de zienswijzen wordt gepleit voor het behoud van de opzet in het geldende bestemmingsplan, waardoor woningen in een later stadium nog kunnen worden vergroot.

Naar aanleiding van deze zienswijzen en de zienswijzen genoemd onder nummers 14 en 20 hebben we de situatie nogmaals in ogenschouw genomen en geconcludeerd dat er in deze situatie geen overwegende bezwaren zijn om uit te blijven gaan van de opzet zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan. Het overnemen van de regeling uit het geldende bestemmingsplan houdt in dat:

- de bouwvlakken worden vergroot
- tussen de bouwvlakken van de woning aan de Vlij de bestemming 'Tuin' wordt gelegd om daarmee te bereiken dat niet 'aaneen' wordt gebouwd.

Het geldende bestemmingsplan laat ook aangebouwde terrassen toe tot maximaal 30 m²; in verschillende situaties liggen deze (ook) buiten het bouwvlak. Voorgesteld wordt de huidige situaties zo te regelen dat buiten het bouwvlak terrassen mogen worden gebouwd met een dieptemaat van maximaal 3 m. Aangezien de terrassen zich boven water en boven groen bevinden wordt die regeling in beide bestemmingen opgenomen.

Ad. 3

Op de verbeelding is een gebied aangegeven met de aanduiding 'brug'. Daarmee is niet bepaald dat er een brug van 4.50 m breed moet komen. Een brug van 1.50 m breed kan binnen die aanduiding.

Nu voor de brug naar de Wantijdijk de omgevingsvergunning is verleend en voor de brug naar het Wantijpark de aanvraag is ingediend en daarmee exact de ligging van de bruggen bekend is,

ontmoet het –hoewel niet noodzakelijk- geen bezwaar, de aanduiding terug te brengen tot een maat van 1.50 m.

Ad 4.

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor deze brug is getoetst aan het bestemmingsplan met als conclusie dat de aanvraag daarmee overeenstemt. In het kader van de flora- en faunawet dient ook toetsing plaats te vinden en deze toetsing is nog niet geheel afgerond. Voorts kan worden opgemerkt dat het een nadrukkelijk stedenbouwkundig uitgangspunt bij de opzet van deze wijk is geweest om via bruggen verbindingen met de omgeving te maken. Om die reden zijn met de betreffende ontwikkelaar ook harde afspraken gemaakt over het realiseren van de bruggen.

Dit standpunt is ook bij eigenaren/bewoners bekend.

Het nu voorliggende bestemmingsplan geeft feitelijk 'slechts' die situatie weer.

Op de overige aangedragen punten bij dit onderdeel wordt opgemerkt dat:

- de maatvoering van de brug niet is gewijzigd; zoals onder 3 aangegeven wordt de aanduiding in de verbeelding teruggebracht naar 1.50 m;
- er worden geen andere afmeervoorzieningen mogelijk gemaakt dan in het geldende bestemmingsplan; de enige wijziging is een ruimere mogelijkheid voor aanlegsteigers bij de woningen, o.a. om een reeds gebouwde aanlegsteiger alsnog te kunnen vergunnen;
- aan de zijde van het Wantijpark zijn geen andere regels opgenomen dan in het geldende bestemmingsplan, althans niet gericht op het realiseren van een brug;
- aan de zijde van plan Tij is in de bestemming 'Groen' opgenomen. In die bestemming is uitdrukkelijk geregeld dat het is toegestaan ten behoeve van fiets- en voetpaden op- en afritten te maken. Dit is uitsluitend opgenomen om misverstanden te voorkomen en niet om iets "nieuws" mogelijk te maken. Het beste bewijs daarvoor is dat de omgevingsvergunning voor de brug op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan kan worden vergund.

De opmerking dat de aangehaalde passage "de al planjuridisch mogelijk, maar nog niet gerealiseerde brugverbindingen opnemen in het bestemmingsplan" strijdig is met diverse brieven dat de bruggen reeds volledig in het bestemmingsplan opgenomen zouden zijn, ontgaat ons. Zoals ook bij reclamanten bekend zijn de bruggen opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De aangehaalde passage komt uit de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en zegt feitelijk dat de bruggen, die al mogelijk zijn, ook in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Ad. 5

De bestemming van de Vlij heeft een andere benaming dan in het geldende bestemmingsplan. Het is sinds 2008 landelijk voorgeschreven te werken met zogenaamde hoofdgroepen van bestemmingen en voor water is dat de bestemming 'Water'. Zo nodig kunnen daar toevoegingen worden gedaan, dan wel met een functieaanduiding een specifieke kwalificatie worden gegeven.

De toevoeging 'natuurwetenschappelijke waarden' is achterwege gelaten, omdat er feitelijk weinig verschil is met de 'gewone' bestemming 'Water'. Het vereiste van een omgevingsvergunning –voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden niet zijnde bouwactiviteiten- is het enige verschil met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Water'. Van dat vergunningsvereiste is de afgelopen 10 jaar niet één keer een aanvraag ingediend.

De door reclamanten genoemde voorbeelden van wat er allemaal kan binnen de bestemming 'Water' en wat dat dan betekent voor de Vlij, liggen genuanceerder dan gesteld. Nautische verkeersvoorzieningen ten behoeve van de veiligheid (bakens en scheepvaarttekens) zullen hier niet worden gerealiseerd, omdat dergelijke bouwwerken alleen worden toegepast bij bijvoorbeeld het Wantij (= Rijkswater). Een kade aan de zijde van het Wantijpark zal ook niet worden gerealiseerd, omdat dit niet past binnen de functie en beleving van het park. Afmeren en aanleggen is alleen toegestaan waar dat in de verbeelding is aangegeven c.q. gekoppeld aan de woningen. Blijft van de opsomming alleen oevers en taluds over, en het toestaan van die onderdelen is precies wat ook reclamanten willen.

Aangezien het ons uitsluitend gaat om een praktische werkwijze, zijn er –mede gezien enkele andere zienswijzen over hetzelfde onderwerp- geen overwegende bezwaren de bestemming 'Water' te splitsen in verschillende soorten. Daarbij kan de Vlij en het overige water in plan Tij worden aangegeven als "Water – Natuurwaarden". In de toelichting is verwoord dat het bij de natuurwaarden gaat om de oevers en de flora en fauna. De inhoud van de bestemming, inclusief

een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, is dan vergelijkbaar met die in het geldende bestemmingsplan.

Ad. 6

Doordat tijdens het bouwproces op een deel van de gronden de kavels groter zijn geworden en daarmee de maatvoering van het water van de Vlij kleiner, heeft in dit nieuwe bestemmingsplan een aanpassing plaatsgevonden. De erven zijn maximaal 3 m groter geworden en aansluitend is de aanduiding 'aanlegsteiger' opgeschoven. In enkele situaties betekent dat in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding tot de dukdalven loopt en in andere gevallen net niet. In deze laatste gevallen blijken de erven niet of minder dan 3 te zijn verschoven, en daarmee verschuift de aanduiding 'aanlegsteiger' ook niet of minder.

Gelet op de zienswijze wordt voorgesteld in alle gevallen het maken van een aanlegsteiger mogelijk te maken tot de dukdalven. Dit wordt niet meer gedaan met de aanduiding 'aanlegsteiger', maar door in de nieuwe bestemming 'Water – Natuurwaarden' (zie hiervoor onder ad. 5) te bepalen dat aanlegsteigers zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 40 m² en dat deze in de Vlij zich niet voorbij de dukdalven mogen uitstrekken.

Wij stellen u voor deze zienswijzen gegrond te verklaren voor de onderdelen:

- vergroten bouwvlakken
- aangeven bruggen met maatvoering van 1,5 m
- opnemen bestemming 'Water – Natuurwaarden'
- mogelijkheid maken aanlegsteigers tot de dukdalven

en voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 19

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het omvormen van het Wantijpark tot evenemententerrein en wordt voorts gepleit voor het aanleggen van de bruggen over de Vlij.

Commentaar:

Voor het commentaar op het onderdeel Wantijpark wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 1 t/m 9.

Voor het commentaar over de bruggen over de Vlij wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 15 t/ 18. Het bestemmingsplan blijft –conform het verzoek van reclamant- uit gaan van de genoemde bruggen.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijzen 20

Deze zienswijze is ingediend namens de Stichting beheer Mandeligheid Plan Tij en heeft betrekking op:

1. de te geringe omvang van steigers en de mogelijkheid ook steigers te maken waar deze nu niet zijn. Gepleit wordt voor een oppervlakte van maximaal 40 m² per woning. Voorts wil men bij de gemeenschappelijke steigers de mogelijkheid om zogenaamde vingersteigers aan te maken.
2. het ontbreken van de benaming 'natuurwetenschappelijke waarden' bij het water van de Vlij
3. het toestaan van evenementen in het Wantijpark.

Commentaar:

Ad. 1

De bestaande steigers zijn overeenkomstig hun maatvoering opgenomen in het bestemmingsplan. In samenhang met het wijzigen van de benaming van het water (wordt 'Water – Natuurwaarden') wordt geregeld dat per woning een aanlegsteigers is toegestaan van maximaal 40 m². Ook bij de zogenaamde havenwoningen wordt dezelfde regeling opgenomen.

Alleen de gemeenschappelijke steigers worden in de verbeelding aangeduid en overeenkomstig het verzoek wordt in de regels toegestaan om zogenaamde vingersteigers te realiseren (maximaal 10 m uit het hart van de in de verbeelding aangegeven steiger).

Ad 2.

Voor het commentaar op dit onderdeel wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 15 t/m 18.

Ad. 3

Voor het commentaar op dit onderdeel wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 1 t/m 9.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen steigers en benaming van het water van de Vlij en ongegrond te verklaren voor het onderdeel evenementen in het Wantijpark.

Zienswijzen 21 en 22

In deze zienswijzen wordt verzocht om bij de woningen van reclamanten de steiger te kunnen uitbreiden met een hellingbaan.

Commentaar:

Het ontwerpbestemmingsplan kent geen andere regeling dan het geldende bestemmingsplan en daarmee is een hellingbaan vanaf de steiger tot het hoger gelegen terras van de woning mogelijk. Om eventuele misverstanden te voorkomen wordt dit in het plan uitdrukkelijk vermeld.

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

Zienswijze 23

De zienswijze vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. behoud natuurwaarden Vlijoever
2. evenementen in het Wantijpark
3. de mogelijkheid om steigers te kunnen uitbreiden in het mandelig gebied;
4. zwaardere beperkingen aan het uitbreiden van bebouwing.

Commentaar:

Ad 1.

Voor het commentaar op dit onderdeel wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 15 t/m 18.

Ad. 2

Voor het commentaar op dit onderdeel wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 1 t/m 9.

Ad 3.

Voor het commentaar op dit onderdeel wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummer 20.

Ad. 4

Voor het commentaar op dit onderdeel wordt verwezen naar het commentaar op de zienswijzen onder de nummers 14 en 15 t/m 18.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen benaming van het water van de Vlij, de steigers, de omvang van het bouwvlak van de bebouwing, en ongegrond te verklaren voor het onderdeel evenementen in het Wantijpark.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit het gegrond verklaren van enkele, is het van belang het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen:

- a. Een bestaand groengebied bij de entree vanaf de Noordendijk tot het plan Tij kan alsnog worden aangemerkt als structureel groen en daardoor de bestemming 'Groen' krijgen;
- b. Bij de moestuin aan de Besarstraat (bestemming 'Groen') is het gewenst een berging van maximaal 10 m2 met een bouwhoogte van maximaal 3 m te plaatsen; dit dient in het bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt;

- c. De dienstwoning op het sportcomplex aan het Halmaheiraplein is inmiddels niet meer als zodanig in gebruik; in het bestemmingsplan dient een gebruik als woning mogelijk te worden gemaakt.
- d. Binnen de bestemming 'Water' dient in een specifieke gebruiksregels alsnog het gebruik van het in het Wantij liggende schip 'Erasmus' te worden genoemd, e.e.a. conform het huidige bestemmingsplan.

Dordrecht, 10 september 2013
Burgemeester en wethouders