

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 23 april 2013
Ons kenmerk SO/991058
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Vaststellen bestemmingsplan 'Weeskinderendijk - Laan der VN'

Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld voor het gebied Weeskinderendijk - Laan der VN. De geldende bestemmingsplannen zijn van vóór 1965 en vervallen op 1 juli 2013. Er moet dus een nieuw bestemmingsplan komen. Er is gekozen voor een consoliderend plan.

In het kader van de inspraak zijn geen reacties ontvangen. Naar aanleiding van het overleg is het plan 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 ontvangen. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld.

Over het bestemmingsplan bent u geïnformeerd met raadsinformatiebrieven van 11 september 2012 (voorontwerp) en 18 december 2012 (ontwerp).

1. Wat is de aanleiding?

In het kader van de wettelijke herziening van bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie.

2. Wat willen we bereiken?

Een actueel bestemmingsplan.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

a. Inspraak en communicatie

Inspraak heeft met ingang van 27 september 2012 plaatsgevonden. Eveneens heeft in die periode het overleg met de gebruikelijke overlegpartijen plaatsgevonden. De ontvangen inspraak- en overlegreacties hebben op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. De hoofdopzet wijzigde echter niet.

Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 januari 2013 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 13 februari 2013) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door 3 instanties. In bijlage 1 bij dit voorstel zijn de ingekomen zienswijzen benoemd en van commentaar voorzien.

b. Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming gaat het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter visie. Gedurende 6 weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

c. Inclusiefbeleid

N.v.t.

Datum 23 april 2013
Ons kenmerk SO/991058

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.

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 heeft een consoliderend karakter en laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Hierdoor is het opstellen van een Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet nodig.

5. Fatale beslisdatum

Op grond van artikel 3.8, lid 1 e Wro beslist de gemeenteraad binnen 12 weken na de ter inzage legging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In het onderhavige geval is dit vóór 19 mei 2013. Indien deze datum niet wordt gehaald vervalt de beschermende werking van het ontwerpbestemmingsplan en moet alsnog op aangehouden aanvragen worden beslist.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

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

7. Voorstel

Samenvattend stellen wij u overeenkomstig bijgaand ontwerp besluit voor:

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2013 en te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan "Weeskinderendijk – Laan der VN" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. zienswijzen 1. tot en met 3. ontvankelijk te verklaren;
4. zienswijzen 1. tot en met 3. ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan "Weeskinderendijk – Laan der VN" 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 'Weeskinderendijk - Laan der VN'

**Beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
"Weeskinderendijk - Laan der VN"**

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Weeskinderendijk - Laan der VN". Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan.

Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Weeskinderendijk - Laan der VN" is met ingang van 3 januari 2013 ter visie gelegd en er bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 13 februari 2013) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. Bedrijfsunie Van Twist B.V. en Amega Holding B.V., p/a Postbus 354, 3300 AJ Dordrecht, bij brief van 27 januari 2013, ingekomen op 5 februari 2013 onder nummer 0088;
2. Automobielfabriek Mulder Dordrecht B.V., Laan der Verenigde Naties 111, 3316 AK Dordrecht, bij brief van 5 februari 2013, ingekomen op 7 februari 2013 onder nummer 0202;
3. Visser Silfhout Advocaten namens A.B. van Pelt Projectontwikkeling B.V. en Besloten Vennootschap Maasterras B.V., Postbus 1034, 3300 BA Dordrecht bij brief van 12 februari 2013, ingekomen op 13 februari 2013, onder nummer 00340.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 13 februari 2013. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.9 - verzendtheorie) zijn zienswijzen tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn ter post zijn bezorgd en mits niet later dan een week na de termijn zijn ontvangen. Geconcludeerd kan worden dat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

Behandeling zienswijzen

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

De volledige zienswijzen zijn bij deze notitie gevoegd.

Zienswijze 1 – Bedrijfsunie Van Twist en Amega Holding

- 1.1. Blijkbaar stemmen de behoeften (laatste nieuwbouw dateert uit jaren 80 en 90 vorige eeuw) al heel lang niet meer overeen met het oude bestemmingsplan, met als gevolg (langdurige) leegstand van gebouwen langs de Laan der VN. Ongelofelijk dat dit gebied, dat pal aan de binnenstad grenst en naast de A16 en stadsbrug ligt, al jaren braak ligt. De gemeente werkt zelf mee aan de ongewenste status quo door waardevol terrein in te richten als een soort noodparkeerterrein. Ook 'de Put' verpaupert steeds meer. Het huidige (oude) bestemmingsplan trekt het kwaliteitsniveau steeds verder omlaag.

Reactie:

Op zichzelf is het juist dat de geldende bestemmingsplannen oud zijn. Tegelijkertijd is het onjuist de oorzaak voor de leegstand van gebouwen in het plangebied te zoeken bij deze bestemmingsplannen. Reclamanten weten als geen ander dat de gemeente de afgelopen decennia regelmatig via RO-procedures heeft meegewerkt aan ontwikkelingen, die niet in het bestemmingsplan waren voorzien. Evengoed is het onterecht de vermeende verpaupering van 'de Put' aan het bestemmingsplan toe te schrijven. Het is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaren en bedrijven zelf om zorg te dragen voor onderhoud en zo nodig modernisering van het eigen bezit. De geldende bestemmingsplannen zijn daarvoor geen belemmering.

Tenslotte miskent de opmerking over het parkeerterrein de - alom bekende - veiligheidsproblematiek veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, die een herontwikkeling van dit gebied al geruime tijd onmogelijk maakt.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

- 1.2. Het plan Maasterras is niet helder en past totaal niet in het nieuwe bestemmingsplan. Het is vreemd dat juist de uitzonderingen op het bestemmingsplan leading worden als er mensen met ideeën komen voor het gebied. De structuurvisie van de gemeente wordt als het ware genegeerd en evenals nieuwe ruimte die rijk en provincie laten voor aanpak van gebiedsknelpunten.

Het plan Maasterras en het nieuwe bestemmingsplan zijn op alle mogelijke wijzen strijdig met elkaar, waarmee ruimte is geschapen voor bestuurlijke willekeur.

Reactie:

Het is reclamanten bekend dat al geruime tijd veel energie wordt gestoken in onderzoek naar de mogelijkheden van herstructurering en herontwikkeling van het gebied Maasterras. Tegelijkertijd is de gemeente al jaren geleden gestart met de verwerving van gronden en panden. Het is reclamanten eveneens bekend, dat ondanks alle inspanningen, er geen zicht bestaat op een bij de potenties van de entree tot de binnenstad aansluitende en financieel en markttechnisch uitvoerbare aanpak van het gebied.

Zolang dat het geval is, ontbreekt de basis voor een bestemmingsplan dat deze ontwikkelingen mogelijk maakt. Bestemmingsplannen waarvan de uitvoerbaarheid in brede zin niet kan worden aangetoond, zijn ongewenst en op grond van de jurisprudentie ook onacceptabel.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

- 1.3. Vanwege het verouderde bestemmingsplan vinden al 25 jaar geen nieuwe ontwikkelingen plaats, in tegendeel de situatie verslechtert steeds verder. De gemeente zelf vindt de huidige situatie en bestemming ongewenst en er zijn eigenaren en partijen die met nieuwe ontwikkelingen aan de gang willen. Het idee dat deze situatie door het gemeentebestuur gecontinueerd wordt is moeilijk te verteren.

Wij zouden graag zien dat het plan Maasterras leidend wordt voor het bestemmingsplan en dat er na alle vruchtloze pogingen om te komen tot grootschalige ontwikkelingen ruimte komt voor passende kleinschalige ontwikkelingen op basis van vraag uit de markt. Verder ontwikkeling van het gebied Spuiboulevard naar hoogwaardig (senioren)wonen en detailhandel en die ontwikkeling verbinden met het plangebied Weeskinderendijk – Laan der VN kan een ferme stimulans vormen om het gebied tot een succes te maken. Gehoopt wordt op bereidheid om op basis van bestuurlijke zorgvuldigheid en praktische haalbaarheid, het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen en te kiezen voor duidelijkheid, dynamiek en kwaliteit aan de poort van Dordrecht.

Reactie:

Maasterras wordt gezien als een locatie met potentiële toekomstwaarde. Zoals onder 1.2 vermeld, is er geen zicht op realisering van de onderkende potenties. De huidige economische crisis draagt daar aan bij en noopt tot bijstelling en koerswijziging voor de stedelijke ontwikkeling, ook voor het gebied Maasterras.

Gezien de strategische ligging en betekenis voor de stad, wordt zoveel mogelijk vastgehouden aan de ambities voor het gebied, zij het dat die naar alle waarschijnlijkheid pas op langere termijn gerealiseerd kunnen worden. Om die ambitie op termijn te kunnen waarmaken is het van belang tussentijdse ontwikkelingen, die realisering van die ambitie voor langere tijd onmogelijk maken, te voorkomen. Een conserverend bestemmingsplan is dan het meest geëigende instrument.

Dit sluit niet uit dat op incidentele basis, bijvoorbeeld ter bestrijding van leegstand, wordt meegewerkt aan bijvoorbeeld functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij voorwaarde is dat de functie inpasbaar is in de omgeving en in de stedelijke programmering.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2 – Automobielbedrijf Mulder Dordrecht B.V

- 2.1. Verzocht wordt de bebouwingszone (bouwvlak) ter plaatse van de huidige vestiging te verlengen t.b.v. het maken van twee parkeerdekken op het huidige parkeerterrein voor de werkplaats. De bestemming kan beperkt worden tot de bouw van de parkeerdekken, die passend bij de maat en het volume van de bestaande werkplaats vormgegeven worden.

Reactie: (advies tekst Judit Bax)

Doel van het bestemmingsplan is de aanwezige situatie vast te leggen in een bestemmingsplan dat voldoet aan de geldende wettelijke eisen en vóór 1 juli 2013 is vastgesteld (i.v.m. wettelijke actualiseringsplicht). Uitgangspunt is verder geen ontwikkelingen mogelijk te maken, waarvan niet duidelijk is of die kunnen passen in de ambities voor het gebied, die naar alle waarschijnlijkheid pas op langere termijn gerealiseerd

kunnen worden.

De wens om de bestaande bebouwing uit te breiden met een parkeerdek is door reclamant in het kader van de zienswijzen naar voren gebracht, d.w.z. in een stadium waarin de planinhoud zo goed als vaststaat en er nauwelijks nog gelegenheid bestaat voor het alsnog mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

Dit geldt ook voor de uitbreidingswens van reclamant, waar met name de vraag moet worden beantwoord of deze, gezien de zichtlijn vanaf de Laan der Verenigde op de Oud Maas, stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bestaat het voornemen de komende periode, in afwachting van de gebiedsaanpak op langere termijn, onderzoek te doen naar een mogelijke opwaardering van de stadsentree.

Dat het voorts in dit stadium van de procedure praktisch niet mogelijk is om met de initiatiefnemer de gebruikelijke afspraken te maken over bijvoorbeeld kostenverhaal en afwenteling van eventuele planschade is een bijkomend argument om op dit moment geen medewerking te verlenen.

Een en ander neemt niet weg dat in de komende periode, op basis van door reclamant te leveren meer concrete informatie, kan worden gezien of er in deze specifieke situatie argumenten zijn om de uitbreiding toch binnen afzienbare tijd mogelijk te maken. Mocht dit zo zijn dan dienen, voorafgaand de procedure, de hiervoor bedoelde afspraken te worden gemaakt.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3 – A.B. van Pelt Projectontwikkeling/Maasterras BV

- 3.1. De uitgebreide zienswijze, die als bijlage bij de stukken is gevoegd, richt zich samengevat op het volgende:
1. al bijna 15 jaar wordt over de ontwikkeling van de percelen aan de Weeskinderendijk overleg gevoerd; ondanks beloften en toezeggingen en een voorgelegd programmavoorstel heeft dit nog steeds niet geleid tot een concreet ontwikkelingsperspectief;
 2. aangehaald wordt de brief aan Van Pelt van 12 april 2012, waarin staat: *"Voor de realisatie van het deelgebied Weeskinderendijk van het Maasterras wordt door de gemeente Dordrecht een werkwijze van integrale gebiedsontwikkeling "nieuwe stijl" voorgestaan, het door ons genoemd - kansgericht ontwikkelen -*.
 3. de gemeente presenteert nu een ontwerpbestemmingsplan dat alleen consoliderend is en geen flexibiliteit bevat om op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen en in strijd is met de Structuurvisie Maasterras;
 4. de wettelijke deadline van 1 juli 2013 zal bij de fantasieloze opzet van het bestemmingsplan een rol gespeeld hebben, maar daarmee is nog niet gezegd dat dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
 5. dat het oude bestemmingsplan uit 1934 vervalt, kan nimmer reden zijn om de rechten van reclamanten te bagatelliseren c.q. niet te respecteren door in grote haast een, zo lijkt het althans, willekeurig bestemmingsplan op te stellen waarin iedere grondslag om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen ontbreekt;
 6. de voorgestelde en door de gemeente omarmde programmering is een realiseerbaar en binnen de ontwikkelingskaders passend initiatief; geen enkel belang verzet zich er tegen om voor dit initiatief een passende regeling op te nemen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsbevoegdheid; het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsbevoegdheid biedt voor het gemeentebestuur meer dan voldoende waarborgen om 'het stuur in handen te houden';
 7. de gemeente heeft ambtelijk en bestuurlijk verwachtingen gewekt; er zijn zelfs toezeggingen gedaan dat voor het Weeskinderengebied (West) een bestemmingsplan wordt opgesteld met voldoende programmatische flexibiliteit om te kunnen inspelen op veranderende economische omstandigheden; door deze verwachtingen en toezeggingen niet te honoreren handelt het gemeentebestuur (raad) in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het vertrouwensbeginsel.

Reactie:

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten voor het hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. Met ingang van 1 juli 2013 mogen die plannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Om te voldoen aan die verplichting heeft de gemeente Dordrecht de afgelopen jaren gewerkt aan het actualiseren van de bestemmingsplannen. Om het

bestemmingsplan voor het gebied Weeskinderendijk – Laan der VN vóór 1 juli 2013 te kunnen vaststellen is in 2012 gestart met de voorbereiding en is toen ook de mogelijkheid van inspraak geboden.

De constatering dat de ontwikkeling van het gebied al lange tijd op de agenda staat is juist. In al die jaren is veel tijd, energie en geld gestoken in het project Maasterras, een project waarvan van begin af aan vast stond dat het een voor de stad zeer belangrijk, maar ook omvangrijk en complex gebied betreft. Ondanks alle inzet is het, zoals reclamant correct stelt, niet gelukt tot een haalbaar concreet ontwikkelingsperspectief te komen. De afgelopen jaren heeft de invloed van de in ernst steeds toenemende economische crisis het zicht hierop ook bepaald niet verbeterd.

De afgelopen jaren is op allerlei manieren gekeken naar de aanpak van dit gebied. In 2012 is een concept structuurvisie opgesteld waarin als uitgangspunt een integrale gebiedsontwikkeling nieuwe stijl is voorgesteld. De gemeenteraad heeft besloten deze visie niet vast te stellen. Het college is gevraagd met een nieuw voorstel te komen, met name gericht op de verdere aanpak en het inmiddels door de gemeente verworven woningbezit. Voor de zomer van 2013 zal de gemeenteraad hier, als onderdeel van "Richting kiezen" (prioritering grote projecten) een besluit in nemen.

De keuze voor een consoliderend bestemmingsplan is tegen deze achtergrond niet meer dan logisch en in feite de enige mogelijkheid om per 1 juli 2013 te voldoen aan de eis dat de gemeente voor haar hele grond gebied bestemmingsplannen moet vaststellen. In de eerste plaats omdat, de geldende bestemmingsplannen in dit gebied, die nog onder de Woningwet 1901 tot stand zijn gekomen, op genoemde datum vervallen. Niet tijdige vervanging zou betekenen dat ter plaatse geen bestemmingsplan geldt en niet wordt voldaan aan genoemde, sinds 2008 geldende, eis.

De consoliderend aard van het plan komt voort uit het feit dat simpelweg onvoldoende zicht bestaat op de toekomstige ontwikkeling. Zoals reclamant aangeeft is er zelfs vastgesteld ontwikkelingsperspectief. Dit betekent dat noodzakelijke ingrediënten voor een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan ontbreken terwijl, wil zo'n plan kunnen voldoen aan het criterium "goede ruimtelijke ordening", er sprake moet zijn van een uitvoerbaar plan. Zoals gezegd zijn voor het plangebied de afgelopen jaren allerlei visies opgesteld en heeft ook reclamant een ontwikkelingsprogramma gemaakt, maar al deze producten hebben niet geleid tot een verdere doorontwikkeling tot een niveau dat nodig is om een bestemmingsplan te kunnen opstellen, terwijl ook de uitvoerbaarheid in de meest brede zin (o.a. financieel, markttechnisch, omgevingsaspecten) niet is onderzocht of aangetoond. Dat de gemeente zich in het verleden positief heeft uitgelaten over het door reclamant opgestelde ontwikkelingsprogramma wil niet zeggen dat dit haalbaar en uitvoerbaar is. Alleen dit ontwikkelingsprogramma is onvoldoende grond voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

Immers, het op basis van deze uiterst beperkte grondslag en hoogst onzekere omstandigheden vaststellen van een bestemmingsplan en daarmee het mogelijk maken van een ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling, is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening en rechtszekerheid onverantwoord en zal op die grond een bestuursrechtelijke toets bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zeker niet doorstaan.

Tegen deze achtergrond is het opstellen van een consoliderend bestemmingsplan de enige reële – en geenszins willekeurige – optie waarvan, anders dan reclamant meent, ook niet valt in te zien dat die keuze in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Integendeel, het vasthouden aan de bestaande verandert de juridisch-planologische situatie niet en zorgt er voor dat incidentele ontwikkelingen, de ambitie voor het gebied als geheel niet frustreren. Dat onder invloed van de economische crisis nu een niet voorziene temporisering optreedt is vervelend, maar is een gegeven en kan ook niet worden genegeerd.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

- 3.2. Het bestemmingsplan is ingrijpender dan strikt het consolideren van de geldende planologische situatie. De maximale bouwhoogte was 15 meter en wordt 10 meter, het perceel mag voor 80% worden bebouwd wat voorheen 100% was. Handel en industrie naar de uitleg ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan in 1934 wordt beperkt tot

bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2.

Door een en ander komt reclamant in een nadeliger situatie en leidt derhalve planschade.

Reactie:

Als, zoals in deze zienswijze wordt gedaan, het begrip "consolideren" strikt wordt uitgelegd, dan kan met recht gezegd worden, dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan uit 1934 niet voor 100% zijn overgenomen.

Was dit wel gebeurd dan hadden reclamanten en/of andere belanghebbenden evengoed met recht kunnen stellen dat de gemeente – om reclamant te citeren – op een willekeurige manier tewerk is gegaan.

Zo week de situatie van het gebied ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan (toen nog uitbreidingsplan) begin jaren 30 van de 20^e eeuw, ingrijpend af van de huidige situatie. In het gebied bevond zich een relatief grote hoeveelheid water, die in open verbinding stond met de Oude Maas. Dit water werd gebruikt door de aanwezige bedrijven, onder andere door het hier lange tijd gevestigde houtbedrijf. Dit water kreeg in het oude plan een 'water'-bestemming. Deze bestemming geldt nog steeds. waaronder voor een gedeelte van de eigendom van reclamant.

De open verbinding met de rivier bestaat al lang niet meer en het water in het binnengebied Weeskinderendijk is gedempt.

In het nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen het totale perceel van reclamant en dat van andere eigenaren in het gebied te bestemmen voor "Bedrijf", waardoor het bestemmingsplan in dat opzicht meer bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt dan het geldende plan.

Hier komt bij dat op grond van geldend recht de Bouwverordening aanvullende werking heeft. Deze verordening hanteert voor- en achtergevelrooilijnen, waarbinnen bebouwing is toegestaan. Daarbuiten niet. Weliswaar is er een vrijstellingsmogelijkheid, maar dit betreft een bevoegdheid, zodat er feitelijk geen sprake is van een "rechtstreeks recht op bouwen". De achtergevelrooilijn ligt volgens de Bouwverordening op 15 meter achter de voorgevelrooilijn. Omdat de diepte van het perceel van reclamant ca. 45 meter of meer is, betekent dit dat voor een substantieel deel geen rechtstreekse bouwbaarheid geldt. Het nieuwe bestemmingsplan hanteert geen achtergevelrooilijn waardoor er sprake is van een niet geringe verruiming van het toegelaten bouwvolume, zelfs als wordt uitgegaan van het gehanteerde bebouwingspercentage van 80% en de bouwhoogte van 10 meter.

Het toepassen van milieuzonering is ten opzichte van de RO-praktijk anno 1934 nieuw gegeven. Wil een bestemmingsplan voldoen aan de hedendaagse eisen dan is milieuzonering een van de aspecten waaraan aandacht wordt besteed. In Dordtse bestemmingsplan, dus ook in het bestemmingsplan "Weeskinderendijk - Laan der VN" is de milieuzonering gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". De milieuzonering heeft tot doel voldoende ruimtelijke scheiding te realiseren tussen enerzijds milieubelastende bedrijfsactiviteiten en anderzijds milieugevoelige functies, zoals wonen, scholen e.d. De milieuzonering in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op milieuadvies van de Omgevingsdienst. Dit advies gaat ter plaatse van het perceel van reclamant uit van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 3.2. Daarnaast is er een mogelijkheid hogere milieucategorieën toe te laten, wat van geval tot geval wordt beoordeeld en waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden die zich daarbij voordoen.

Gezien de in het bestemmingsplan ingebouwde flexibiliteit en de beperkingen die toch ook uit hoofde van de milieuregelgeving gelden, leidt het nieuwe bestemmingsplan, in vergelijking tot het geldende, niet tot een wezenlijk nadeliger situatie.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

- 3.3. Op bovenstaande gronden wordt verzocht de zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door voor de aan reclamanten toebehorende gronden:
- de bestemming Bedrijf te wijzigen in een uit te werken bestemming (bijvoorbeeld Gemengd), of

- b. een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen, met toepassing waarvan de bestemming Bedrijf gewijzigd kan worden in bijvoorbeeld de (eind)bestemming Gemengd en/of een uit te werken bestemming (bijvoorbeeld Gemengd), en
- c. binnen de alsdan gewijzigde bestemming en/of uit te werken bestemming het door reclamanten voorgestelde programma mogelijk te maken.

Reactie:

Onder 3.1. is uiteengezet waarom het niet mogelijk is in het bestemmingsplan een opening te bieden voor realisering van bijvoorbeeld het door reclamanten opgestelde ontwikkelingsprogramma.

Aan het slot van de zienswijzen verzoekt reclamant de nu in het plan opgenomen bestemming 'Bedrijf' te vervangen door hetzij een zgn. uit te werken bestemming 'Gemengd', hetzij een wijzigingsbevoegdheid 'Gemengd' waarin het programma alsnog mogelijk wordt gemaakt.

Ook op dit onderdeel is de reactie op de zienswijze afwijzend. De in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen mogelijkheid in een bestemmingsplan gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht is, zo blijkt ook uit de jurisprudentie, niet in alle gevallen toepasbaar.

De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor niet al te ingrijpende afwijkingen van het bestemmingsplan. Structurele wijzigingen, waar in het gebied Maasterras toch sprake van is, kunnen niet via een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. Daarnaast moet bij het bestemmingsplan waarin de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen de haalbaarheid al worden aangetoond.

Ook moet op voorhand gemotiveerd kunnen worden dat de te wijzigen bestemming binnen de planperiode (10 jaar) gerealiseerd zal worden. Op dit moment is die zekerheid niet te geven.

Verder dient een wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming, in verband met de rechtszekerheid, door middel van voldoende objectieve normen te worden begrensd. Al op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen regeling moet een voldoende concreet beeld van de toekomstige ontwikkeling gevormd kunnen worden. Omdat nog slechts sprake is van een programma dat nog verdere uitwerking en ook doorwerking op allerlei deelaspecten (stedenbouw, verkeer, parkeren enz.) behoeft, is een en ander te onbepaald voor een in het bestemmingsplan op te nemen objectieve begrenzing.

Tot slot moet al in het bestemmingsplan worden gemotiveerd dat kan worden voldaan aan wat wordt genoemd "een goed ruimtelijke ordening". Nog los van de vraag of de vertaling van het ontwikkelingsprogramma van reclamant in het bestemmingsplan in ruimtelijk en functioneel opzicht aan dat criterium kan voldoen, geldt in dat verband ook de eis dat de wijzigings- of uitwerkingsbepalingen alleen dan aanvaardbaar zijn als toepassing daarvan, bijvoorbeeld gelet op de relevante omgevingsaspecten (bijv. geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid enz.) in beginsel mogelijk is. Deze informatie is op dit moment niet voorhanden.

Uit het voorgaande blijkt dat op dit moment de essentiële voorwaarden ontbreken om de realisering van het door reclamant opgestelde programma via een te wijzigen of uit te werken bestemming in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. zienswijze 1. (Bedrijfsunie Van Twist B.V. en Amega Holding B.V.) ongegrond te verklaren;
2. zienswijze 2. (Automobielbedrijf Mulder Dordrecht B.V Staatsbosbeheer) ongegrond te verklaren;
3. zienswijze 3. (A.B. van Pelt Projectontwikkeling/Maasterras BV) ongegrond te verklaren;

Dordrecht, 23 april 2013
Burgemeester en wethouders

A5-

Aangenomen

Voor: VSP, D66, CUI/SGP, PvdA, GL en VVD
Tegen: BVD, COA en WEL

Amendement bouwhoogte 15 meter handhaven

De Gemeenteraad van Dordrecht, in vergadering bijeen op 25 juni 2013, Ter bespreking van het bestemmingsplan "Weeskinderendijk - Laan der VN"

Constaterende dat,

- Iedere gemeente volgens de Wet ruimtelijke ordening de verplichting heeft om uiterlijk 1 juli 2013 voor het hele grondgebied een of meerdere bestemmingsplannen moet hebben vastgesteld.
- Voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar geldt een actualiserings- verplichting voor 1 juli 2013.
- Het huidige bestemmingsplan "Weeskinderendijk - Laan der VN" ouder is dan 10 jaar en moet worden geactualiseerd.
- Dat alle drie ontvangen en ontvankelijk verklaarde zienswijzen van ondernemers op het nieuwe bestemmingsplan door het college ongegrond zijn verklaard.

Van mening zijnde dat,

- De grondhouding van de gemeente Dordrecht bij gebiedsontwikkeling en bij actualisering van bestemmingsplannen uitnodigend en faciliterend moet zijn.
- Bewoners en ondernemers geen planschade moeten lopen bij de beperking van de huidige bouwhoogte van 15 meter naar voorgestelde bouwhoogte van 10 meter

Spreekt uit zienswijze 3 betreffende het punt bouwhoogte gegrond te verklaren

Stelt voor aan beslispunt 1 toe te voegen::

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2013 en te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit besluit

de volgende zin:

behoudens de beoordeling betreffende de bouwhoogte tot 10 meter.

En stelt voor beslispunt 4 te wijzigen van:

4. zienswijzen 1. tot en met 3. ongegrond te verklaren;

in

4. zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren, zienswijze 3 uitgezonderd het punt 15 meter bouwhoogte ongegrond te verklaren

Fractie D66

CUI/SGP

B8laar

PodA

Nr. 999906

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
23 april 2013, kenmerk SO/991058;

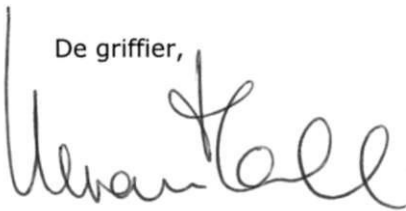
gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2013 en te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit besluit behoudens de beoordeling betreffende de bouwhoogte tot 10 meter;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan "Weeskinderendijk - Laan der VN" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. zienswijzen 1. tot en met 3. ontvankelijk te verklaren;
4. zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren, zienswijze 3. uitgezonderd het punt 15 meter bouwhoogte ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan "Weeskinderendijk - Laan der VN" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

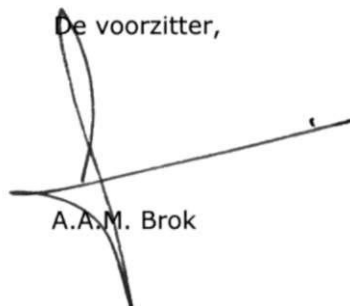
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2013.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok