

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 23 september 2014
Ons kenmerk SO/1283112
Begrotingsprogramma Ruimtelijke Ordening
Betreft Vaststellen bestemmingsplan "Krispijn"

Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor Krispijn. 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 is 1 zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld. Over het bestemmingsplan bent u geïnformeerd met raadsinformatiebrieven d.d. 4 maart 2014 (voorontwerp) en 27 mei 2014 (ontwerp). In de commissie van 10 juni 2014 is het ontwerpbestemmingsplan besproken.

1. Wat is de aanleiding?

In het kader van de wettelijke herziening van bestemmingsplannen dienen de voor Krispijn voor 1 februari 2015 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 11 maart 2014 digitaal toegezonden aan de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De inspraak is gestart op 13 maart 2014. In het kader van de inspraak is op 18 maart 2014 een inloopbijeenkomst georganiseerd in verzorgingshuis "De Prinsemarij".

Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 18 juni 2014 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid gedurende zes weken (tot en met 30 juli 2014) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door 1 persoon. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is de ingekomen zienswijze 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 23 september 2014
Ons kenmerk SO/1283112

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.

Voor de kosten van de planontwikkelingen zijn in het kader van Dordt-West afspraken gemaakt met corporaties. Verschillende plannen zijn reeds opgenomen in de afgelopen jaren door uw raad vastgestelde herzieningen. Bij de twee nieuwe ontwikkelingen aan de Patersweg 1 en de Mariastraat 17 worden zoals gebruikelijk de gemaakte kosten verwerkt in de verkoopprijs van de grond.

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 22 oktober 2014. Indien deze datum niet wordt gehaald vervalt de beschermende werking van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

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

Datum 23 september 2014

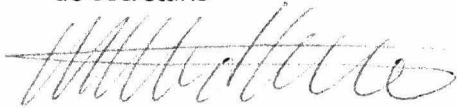
Ons kenmerk SO/1283112

7. Voorstel

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

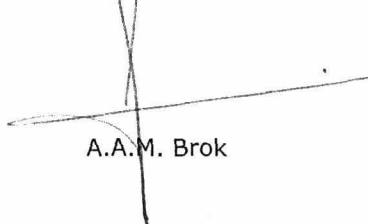
1. te besluiten dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Krispijn" 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



M.M. van der Kraan

de burgemeester



A.A.M. Brok

Bijlage 1

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Krispijn'

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Krispijn'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Krispijn'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van een ingekomen zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan.

Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Krispijn' is met ingang van 18 juni 2014 ter visie gelegd en er bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 30 juli 2014) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is door 1 persoon 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 reclamant.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 30 juli 2014.

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

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

De volledige zienswijze is voor uw raad ter inzage gelegd.

Zienswijze

In deze zienswijze wordt een functiewijziging verzocht voor het perceel Nieuweweg 4. Verzocht wordt de bouw van woningen mogelijk te maken. Als tweede optie is de wijziging naar de bestemming bedrijven (categorie 1 en 2) gewenst. De eigenaar beoogt een kleinschalige ontwikkeling met een beperkt aantal (2-3) woningen, c.q. een bedrijfswoning met een beperkt oppervlak aan bedrijfspanden (bijv. kantoor).

Commentaar:

De zienswijze is vrijwel gelijk aan een eerder in de procedure ingediende inspraakreactie. Verschil is dat nu een zeer globale schets van mogelijke bebouwing is ingediend.

Alvorens in te gaan op de zienswijze volgt onderstaand eerst de beantwoording van de toenmalige inspraakreactie (notitie 14 mei 2014).

De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'bedrijf' en dan specifiek voor een tuincentrum. Het terrein is thans onbebouwd en met bomen en struiken begroeid. Al jaren geleden is verzocht ter plaatse woningen te mogen bouwen, maar vanuit de externe veiligheidssituatie is daarmee niet ingestemd. Bij het opstellen van het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan hebben we ons vanwege de voorgeschiedenis afgevraagd welke bestemming ter plaatse gewenst en acceptabel is. De eigenaar is uitgenodigd voor een gesprek en de problematiek is op 6 februari 2014 met hem besproken. Vanwege de voortgang van het bestemmingsplan is hem medegedeeld dat we voorshands uit gaan van dezelfde regeling als in het geldende bestemmingsplan, maar dat hij wordt uitgenodigd met een alternatief plan te komen. Het bouwen van woningen is in dat gesprek, mede gelet op het reeds in 2004 om veiligheidsredenen door het college afgewezen verzoek voor de bouw van 4 woningen op deze locatie, reeds als niet toelaatbaar genoemd.

In de inspraakreactie wordt nu gesteld dat er bij 2 – 3 woningen ter plaatse minder mensen zijn dan bij een tuincentrum en het groepsrisico niet toeneemt. Zuiver rekentechnisch is dit het geval en zelfs indien er geen sprake zou zijn van een bestemming gericht op een tuincentrum, is de toename van het totale groepsrisico door 3 woningen feitelijk te verwaarlozen. In de inspraakreactie wordt echter voorbij gegaan de veiligheidssituatie ter plaatse. De bij het basisnet spoor gevoegde veiligheidsanalyses laten zien dat dit deel van het spoor tot één van de meest onveilige plaatsen in het Nederlandse spoornetwerk behoort. In dit stukje Dordrecht is daarom veel aandacht voor veiligheid en wordt veel geld besteed aan de realisatie van een veiliger spoor.

*Net als in 2004 vergt de functiewijziging van werken, als beperkt kwetsbare functie, naar wonen als kwetsbare functie een zorgvuldige integrale afweging. De hoofdvraag die we, net als in 2004, moeten beantwoorden is: waarom deze door de aanvrager gewenste ontwikkeling juist op deze (onveilige)plaats? Gezien het geringe aantal woningen is vanuit stedelijke optiek de motivatie van de **noodzaak** van de functiewijziging moeilijk hard te maken.*

Voorts weet de eigenaar dat we de bestemming gericht op een tuincentrum alleen maar opnemen om planschade, die zou kunnen ontstaan bij het weghalen van die bestemming, te voorkomen. De eigenaar is uitgenodigd om met een acceptabele andere invulling te komen.

Tijdens een gesprek op 23 april 2014 is het standpunt van de gemeente wederom medegedeeld aan de eigenaar. Gemeld is dat hoogstens sprake kan zijn van een beperkt kwetsbare bestemming, zoals een bedrijfsactiviteit met bijvoorbeeld een dienstwoning (er moet dan overigens ook aan de Wet geluidhinder worden voldaan).

We moeten constateren dat er geen concreet ander plan is. Vanwege de voortgang van het bestemmingsplan kan daar ook niet op worden gewacht. Mocht zo'n plan de komende jaren alsnog komen, dan zal een bestemmingsplanherziening op dat onderdeel moeten worden overwogen. (einde citaat)

In de nu ontvangen zienswijze wordt ingespeeld op het antwoord op de inspraakreactie door een schets in te dienen met een dienstwoning, een bedrijfsruimte en een boerenschuur.

In de zienswijze wordt omschreven: 'het betreft primair een bedrijfswoning en gerelateerd pand, bij bedrijfspand wordt gedacht aan een kantoor of praktijk/opslag/productieruimte. Bij de verdere ontwikkeling van de plannen zal uiteraard de benodigde aandacht worden gegeven aan de diverse noodzakelijke milieuaspecten/regelgeving, zoals o.a. geluidbelasting en bodemkwaliteit'.

Nog steeds moeten we constateren dat er geen concreet plan is.

Men dient een schets in, maar feitelijk wil men 2 – 3 woningen bouwen en als tweede optie een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf'.

Men spreekt over een bedrijfspand waarbij aan verschillende functies kan worden gedacht. Men noemt ook functies als kantoor en praktijkruimte, maar die vallen niet onder de bestemming 'Bedrijf'.

Voorts blijkt uit de zienswijze dat het toch vooral om de woonfunctie gaat. Er wordt wel gesproken over een bedrijfswoning (= dienstwoning), maar men weet de uit te voeren bedrijfsactiviteit nog niet. In het algemeen wordt een dienstwoning uitsluitend toegestaan indien deze nodig is ter ondersteuning van een bepaalde bedrijfsactiviteit.

Er wordt geschreven dat men zal voldoen aan de noodzakelijke milieuaspecten/regelgeving. Dat is vanzelfsprekend, maar de opmerking gaat er aan voorbij dat dit moet worden aangetoond bij het opstellen van het bestemmingsplan. Zo zal duidelijk moeten zijn dat de voorgestane functies ter plaatse daadwerkelijk kunnen worden toegestaan.

Ter zijde merken we op dat wanneer een procedure tot vaststelling van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder moet worden doorlopen, wettelijk is bepaald dat de ter visielegging van een ontwerpbesluit gelijk plaats vindt met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals bekend is die fase van het bestemmingsplan 'Krispijn' reeds afgesloten.

In verschillende gesprekken zijn bovenstaande aspecten besproken en is reclamant geadviseerd met concrete planvoorstellen te komen. Daaraan is niet voldaan.

Voor de volledigheid merken we op dat de eerder door ons gemaakte opmerking dat de motivatie van de noodzaak van de functiewijziging moeilijk hard is te maken, blijft bestaan. Ook bij een concreet plan dient dat voorbehoud te worden gemaakt.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Dordrecht, 23 september 2014
Burgemeester en wethouders

**Nr. 1290759****Raadsgriffie**Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
23 september 2014, kenmerk SO/1283112;

overwegende,

dat hij zich verenigt met de beoordeling van het college van Burgemeester en
Wethouders van de ingediende zienswijze 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. 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 zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Krispijn" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 oktober 2014.

De griffier,

M. van Hall

De voorzitter,

A.A.M. Brok