

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 8 maart 2016
Ons kenmerk SO/1583262
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening en Wonen
Betreft Vaststellen bestemmingsplan Stadswerven

Voorgesteld besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;
2. te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. zienswijzen 1. tot en met 4. ontvankelijk te verklaren;
4. zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren;
5. zienswijzen 3. en 4. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
6. naar aanleiding van zienswijze 3. de volgende wijziging in de regels aan te brengen, inhoudende dat aan artikel 23.1 de volgende zin wordt toegevoegd:
"Indien niet aan het bepaalde onder a. en b. wordt voldaan, is de realisatie van geluidgevoelige functies alleen mogelijk indien de gevel als een zogenaamde dove gevel, zoals bedoeld in artikel 1b vierde lid Wet geluidhinder, wordt uitgevoerd.";
7. naar aanleiding van zienswijze 4. de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen, inhoudende dat de transportwaterleiding van 500 mm onder de Oranjelaan tot Leiding – Leidingstrook wordt bestemd;
8. naar aanleiding van zienswijze 4. de volgende wijziging in de regels aan te brengen, inhoudende dat in artikel 18.1 de zinsnede "een waterleiding (doorsnede 60 cm)" wordt vervangen door de zinsnede "waterleidingen (doorsnedes 50 cm en 60 cm)";
9. ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
 - a. het verleggen van de geluidzone van industrieterrein De Staart in westelijke richting (grotendeels over de bestemming Water);
 - b. opname van gedetailleerde bouwvlakken en maximale bouwhoogtes, de bestemming Verkeer en de aanduiding "onderdoorgang" binnen het noordelijke deelgebied van de bestemming Woongebied-2;
 - c. het in geringe mate verruimen van het bouwvlak en verschuiven van de hoogtescheidingslijn in de zuidwestelijke hoek van het deelgebied met de bestemming Woongebied-2;
 - d. het met 50 cm verschuiven van het bouwvlak van de meest westelijke gesitueerde waterwoning, in westelijke richting;
 - e. de aanduiding "gemengd" van de bestemming Wonen-1 verleggen/verruimen met een deel van het hoekgebouw Noorderhoofd;
10. ambtshalve de volgende wijzigingen in de regels aan te brengen:
 - a. in artikel 17.5 onder a.1. wordt "166" gewijzigd in "185";
 - b. in artikel 17.5 onder a.2. wordt "178" gewijzigd in "159";
 - c. in artikel 23.6.1 wordt de zinsnede "op dat moment geldende beleidsregels" vervangen door de zinsnede "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten";

Datum 8 maart 2016
Ons kenmerk SO/1583262

- d. aan artikel 23.6.1 wordt de volgende zin toegevoegd: "Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.";
 - e. in de artikelen 24.3 en 24.5 wordt "Gemengd - 2" gewijzigd in "Gemengd - 1";
11. het bestemmingsplan "Stadswerven" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met inachtneming van de onder 6. tot en met 10. genoemde wijzigingen.

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan "Stadswerven" is de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen elke tien jaar te actualiseren. Het huidige bestemmingsplan "De Stadswerven" is op 1 maart 2005 vastgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan is enerzijds een actualiseringsplan en anderzijds een ontwikkelplan. Het beoogt nieuwbouw mogelijk te maken op de Kop van de Staart. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Uw raad wordt verzocht een beslissing te nemen over de ingekomen zienswijzen en het bestemmingsplan "Stadswerven" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Over het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan "Stadswerven" hebben wij uw raad per brieven d.d. 17 maart 2015, SO/1385142, en 3 november 2015, SO/1511842, geïnformeerd. Op 21 april 2015 is het voorontwerp-bestemmingsplan besproken in de Commissie Fysieke Leefomgeving.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 14 november 2015 tot en met 28 december 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Over het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingediend.

Ons voorstel is om twee zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren. Daarnaast stellen wij u voor om het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.

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

Doelstelling

Een actueel bestemmingsplan, dat niet alleen de bestaande bebouwing en functies in het plangebied regelt, maar ook nieuwbouw mogelijk maakt op de Kop van de Staart.

Argumenten

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

Kanttekeningen en risico's

Het niet vaststellen van dit bestemmingsplan zal tot gevolg hebben dat een deel van de Kop van de Staart niet bebouwd kan worden.

Dit bestemmingsplan bevat ook de bouwtitel voor de Prins Clausbrug. Bovendien wordt dan niet aan een wettelijke verplichting voldaan.

Kosten en dekking

Het kostenverhaal (van het bestemmingsplan) zal plaatsvinden door middel van de gronduitgifte. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is om deze reden niet nodig en achterwege gelaten.

Datum 8 maart 2016
Ons kenmerk SO/1583262

Duurzaamheid

In de toelichting is aandacht besteed aan het omgevingsaspect duurzaamheid (hoofdstuk 4.4).

Communicatie en inclusief beleid

Degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen wij over het besluit van uw raad informeren. Daarnaast wordt op de gebruikelijke manier kennis gegeven van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

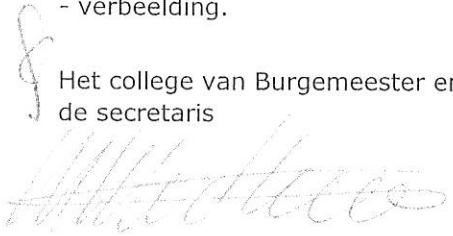
Tijdspad, vervolg en evaluatie

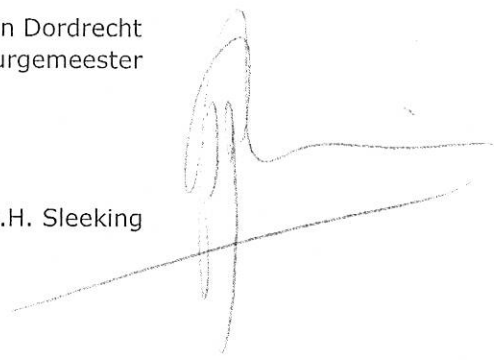
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende, die bij uw raad een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroepsrecht bestaat ook voor belanghebbenden tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

Bijlagen

- ontwerp besluit;
- beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Stadswerven";
- planboekje met regels en toelichting;
- verbeelding.

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


M.M. van der Kraan


P.H. Sleeking

Nr. 1595003

Raadsgriffie
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
8 maart 2016, kenmerk SO/1583262;

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

b e s l u i t :

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;
2. te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. zienswijzen 1. tot en met 4. ontvankelijk te verklaren;
4. zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren;
5. zienswijzen 3. en 4. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
6. naar aanleiding van zienswijze 3. de volgende wijziging in de regels aan te brengen, inhoudende dat aan artikel 23.1 de volgende zin wordt toegevoegd:
"Indien niet aan het bepaalde onder a. en b. wordt voldaan, is de realisatie van geluidgevoelige functies alleen mogelijk indien de gevel als een zogenaamde dove gevel, zoals bedoeld in artikel 1b vierde lid Wet geluidhinder, wordt uitgevoerd.";
7. naar aanleiding van zienswijze 4. de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen, inhoudende dat de transportwaterleiding van 500 mm onder de Oranjelaan tot Leiding – Leidingstrook wordt bestemd;
8. naar aanleiding van zienswijze 4. de volgende wijziging in de regels aan te brengen, inhoudende dat in artikel 18.1 de zinsnede "een waterleiding (doorsnede 60 cm)" wordt vervangen door de zinsnede "waterleidingen (doorsnedes 50 cm en 60 cm)";
9. ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
 - a. het verleggen van de geluidzone van industrieterrein De Staart in westelijke richting (grotendeels over de bestemming Water);
 - b. opname van gedetailleerde bouwvlakken en maximale bouwhoogtes, de bestemming Verkeer en de aanduiding "onderdoorgang" binnen het noordelijke deelgebied van de bestemming Woongebied-2;
 - c. het in geringe mate verruimen van het bouwvlak en verschuiven van de hoogtescheidingslijn in de zuidwestelijke hoek van het deelgebied met de bestemming Woongebied-2;
 - d. het met 50 cm verschuiven van het bouwvlak van de meest westelijke gesitueerde waterwoning, in westelijke richting;
 - e. de aanduiding "gemengd" van de bestemming Wonen-1 verleggen/verruimen met een deel van het hoekgebouw Noorderhoofd;
10. ambtshalve de volgende wijzigingen in de regels aan te brengen:
 - a. in artikel 17.5 onder a.1. wordt "166" gewijzigd in "185";
 - b. in artikel 17.5 onder a.2. wordt "178" gewijzigd in "159";

- c. in artikel 23.6.1 wordt de zinsnede "op dat moment geldende beleidsregels" vervangen door de zinsnede "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten";
 - d. aan artikel 23.6.1 wordt de volgende zin toegevoegd: "Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.";
 - e. in de artikelen 24.3 en 24.5 wordt "Gemengd - 2" gewijzigd in "Gemengd - 1";
11. het bestemmingsplan "Stadswerven" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met inachtneming van de onder 6. tot en met 10. genoemde wijzigingen.

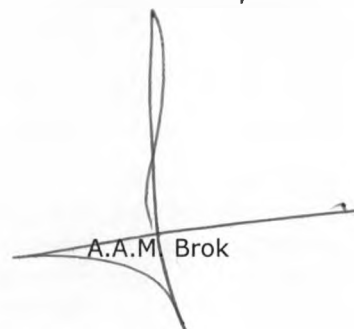
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 mei 2016.

De griffier,



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



A.A.M. Brok