

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 7 februari 2012
Ons kenmerk SO/730132
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Vaststellen bestemmingsplan "Schil"

Samenvatting

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de Schil.
Op basis van het voorontwerp is de procedure gestart met een inspraakronde en het vooroverleg. Het bestemmingsplan is daarna 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.
Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld.
Over het bestemmingsplan bent u geïnformeerd met raadsinformatiebrieven d.d. 16 augustus 2011 (voorontwerp) en 15 november 2011 (ontwerp).

1. Wat is de aanleiding?

In het kader van de wettelijke herziening van bestemmingsplannen dient het op 29 juni 1999 vastgestelde bestemmingsplan "Schil-west" voor 1 juli 2013 te zijn herzien.

In de aanpak is besloten voorafgaand een Visie op het gebied op te stellen en daarin te verwoorden op welke wijze met het gebied dient te worden omgegaan. Tijdens de bespreking van verschillende onderdelen van de Visie is (ook in uw raad) de opmerking gemaakt het gebied Schil-oost hierbij te betrekken. De gebieden Schil-west en -oost kennen dan niet alleen in de praktijk een verwevenheid, maar ook in het bestemmingsplan.

Dit heeft er toe geleid dat ook het gebied Schil-oost, waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld op 10 juli 2007, is betrokken bij het nieuwe bestemmingsplan voor de Schil.

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 23 augustus 2011 digitaal toegezonden aan de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De inspraak is gestart op 25 augustus 2011.

Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 november 2011 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 4 januari 2012) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door verschillende personen/instanties. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel zijn de ingekomen zienswijzen benoemd en van

Datum 7 februari 2012
Ons kenmerk SO/730132

commentaar voorzien. In dezelfde bijlage zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen aangegeven.

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.

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.

De risico's ten gevolge van de Oude Maas, het emplacement en de spoorweg Dordrecht – Geldermalsen blijven beperkt. Voor deze bronnen wordt zowel voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico als aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

De groei van het spoorvervoer in de jaren 2004-2009 op het spoortracé Dordrecht - Lage Zwaluwe en de beleidsvrije prognose voor het spoorvervoer voor het jaar 2020 leiden er toe dat de risicosituatie in de Schil sinds het uitkomen van de veiligheidsstudie Spoorzone Dordrecht - Zwijndrecht sterk is verslechterd. Het invoeren van het Basisnet spoor, met de bijbehorende maatregelen brengt in de nabije toekomst een grote verbetering van de veiligheidssituatie met zich mee. Het bestemmingsplan Schil is zodanig opgesteld dat dit niet leidt tot een toename van het groepsrisico als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

In het project Spoorzone wordt € 15 miljoen geïnvesteerd in maatregelen ter verbetering van de beheersbaarheid rondom het spoor. Desalniettemin overstijgen de beschreven worstcase scenario's in grote waarschijnlijkheid de maximum capaciteit van het operationeel presterend vermogen van de regionale organisatie van de totale hulpverleningsketen in de veiligheidsregio (i.c. capaciteit ambulancedienst, ziekenhuizen, huisartsen, GGD etc.). Ruimtelijke maatregelen ter verlaging van het groepsrisico zijn niet voorhanden. Wel doen zich in de toekomst kansen voor om de risico's in de spoorzone te verminderen door het treffen van bronmaatregelen. Over verdergaande veiligheidsverbetering door bronmaatregelen blijven wij in onderhandeling met het rijk.

4. Wat mag het kosten?

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

Met de ontwikkelaar van Post 120 wordt een overeenkomst gesloten voor een bijdrage in die kosten.

Het plan kent enkele mogelijkheden om via een planwijziging een andere bestemming mogelijk te maken en indien daar in de toekomst gebruik van gemaakt gaat worden zal ook met die ontwikkelaars een overeenkomst voor kostenverhaal worden gesloten.

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

Datum 7 februari 2012
Ons kenmerk SO/730132

5. Fatale beslisdatum

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In het onderhavige geval is dit voor 28 maart 2012. Indien deze datum niet wordt gehaald vervalt de beschermende werking van het ontwerpbestemmingsplan.

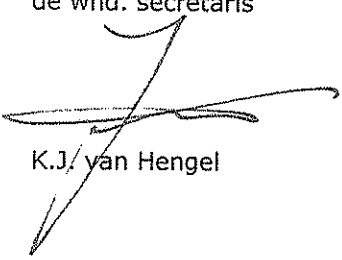
6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

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

7. Voorstel

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

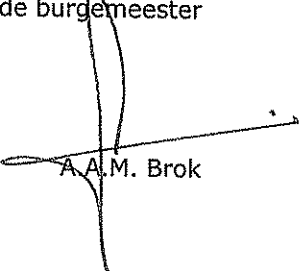
1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. de zienswijzen 1 t/m 9 ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze onder 10 niet-ontvankelijk te verklaren wegens termijnoverschrijding;
4. de zienswijzen genoemd 1 en 6 gegrond te verklaren;
5. de zienswijzen genoemd onder 3 en 7 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
6. de zienswijzen onder 2, 4, 5, 8 en 9 ongegrond te verklaren;
7. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
 - a. de aanduiding "zoi" wordt aangebracht bij het pand van het Leger des Heils, Dubbeldamseweg Noord 50;
 - b. in artikel 5.2.2. sub d van de regels worden de woorden "buiten het bouwvlak" geschrapt;
 - c. in artikel 16 van de regels wordt de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen opgenomen in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten;
8. het bestemmingsplan "Schil" 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 wnd. secretaris

K.J. van Hengel

de burgemeester



A.A.M. Brok

- ontwerp besluit -

Bijlage 1

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

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Schil + ambtshalve wijzigingen"

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Schil'. 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 'Schil' is met ingang van 24 november 2011 ter visie gelegd en er bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 4 januari 2012) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is door verschillende personen gebruik gemaakt.

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

Ontvankelijkheid

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 4 januari 2012.

De zienswijzen genoemd onder 1 t/m 6 zijn binnen die termijn ontvangen en ontvankelijk.

De zienswijzen genoemd onder 7 en 8 zijn voor ontvangst ingeboekt op 5 januari 2012. Op grond van de verzendtheorie zijn deze ook tijdig verzonden.

De zienswijze onder 8 is ingeboekt op 6 januari 2012, maar op 4 januari 2012 afgegeven bij de receptie van het stadskantoor.

De zienswijzen 7, 8 en 9 zijn derhalve ook tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijze onder 10 is ingeboekt op 9 januari 2012 en daardoor buiten de termijn. Deze zienswijze is 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 bij deze notitie gevoegd.

Zienswijze 1

Deze zienswijze heeft betrekking op de Clara en Mariahof en betreft een geconstateerd verschil tussen de analoge plankaart en de digitale verbeelding. Verzocht wordt de digitale verbeelding in overeenstemming te brengen met de analoge plankaart.

Commentaar:

Om onduidelijke redenen is de naar aanleiding van een ontvangen inspraakreactie doorgevoerde aanpassing van de analoge plankaart niet overgenomen in de digitale verbeelding. Deze technische omissie zal worden hersteld.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 2

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de verlaging van de bouwhoogte van een mogelijke toren op het terrein achter het gebouw van het Zuiveringsschap van 50 m naar 40 m.

Commentaar:

Het is juist dat in het voorontwerpbestemmingsplan nog een maximale bouwhoogte van 50 m was opgenomen. Als gevolg van een discussie in de adviescommissie van 15 november 2011 bij de behandeling van de Visie Schil is de hoogtemaat naar beneden toe bijgesteld. In genoemde bijeenkomst sprak de meerderheid van de adviescommissie uit dat een bouwhoogte van 50 m niet past in de Schil.

Als gevolg daarvan heeft ons college de hoogtemaat in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in maximaal 40 m.

Het geldende bestemmingsplan "Schil-West" laat op een gedeelte van dit perceel een maximale bouwhoogte toe van 25 m.

Voor de volledigheid merken we op dat er geen sprake is van een rechtstreekse bouwtitel, maar van een wijzigingsbevoegdheid en daarbij opgenomen voorwaarden. Ons college wordt bevoegd verklaard de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Eerst in die procedure zal de definitieve hoogte kunnen worden vastgesteld, die dan niet hoger mag zijn dan 40 m.

Wij stellen u voor deze zienswijze, gelet op het eerdere oordeel van de adviescommissie, ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

In deze zienswijze worden bezwaren gemaakt tegen met name de plannen tot transformatie van het voormalige postkantoor (Post 120). Dit plan leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het gaat daarbij ondermeer om verlies van privacy, verlies van uitzicht, geluidsoverlast, vermindering van zonuren. Eveneens wordt een opmerking gemaakt over een grondtransactie en een verschrijving in de planregels.

Commentaar:

Deze bezwaren zijn ook gemaakt tijdens de inspraakronde. Onzerzijds is de conclusie getrokken dat er niet valt te ontkennen dat de opgenomen bouw mogelijkheden een verandering van de huidige woon- en leefsituatie inhouden, maar dat er geen sprake is van een onaanvaardbare situatie.

We hebben daarbij gekeken naar het bouwplan, het programma, de onderlinge afstanden, de zonnestudies, geluid- en luchtkwaliteitsaspecten en ook naar de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

In het navolgende herhalen we grotendeels de argumenten die ook zijn gebruikt als antwoord op de inspraakreactie. Op onderdelen zijn aanvullingen geplaatst.

Door de grotere bouwdiepte ter plaatse van Cornelis de Wittstraat 42 en 44 komt die bebouwing dicht bij de woning van reclamant. De afstand tot de woning van reclamant blijft dan altijd nog ca. 30 m. (of zoals in de zienswijze wordt gesteld 24 m vanaf de uitbouw) en dat is in stedelijk gebied een acceptabele afstand.

Evenals in de inspraakreacties wordt ook nu verzocht voor het wonen een maximum op te nemen. De noodzaak om een maximum aantal woningen op te nemen wordt in dit plangebied niet gezien. Er is sprake van een stedelijk gebied waarin ook wonen een belangrijke functie is. Het bestemmingsplan kent voor nieuwe woningen verplichtingen als het voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en het parkeren op eigen terrein. Voorts moet uiteraard worden voldaan aan bepalingen als bouwen binnen het bouwvlak en de maximale hoogtemaat.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat uit de ingediende bouwaanvraag (aanvraag omgevingsvergunning) blijkt dat er ter plaatse van Cornelis de Wittstraat 42 en 44 geen sprake is van de door reclamant genoemde 48 appartementen, maar van 18 appartementen, waarvan 8 aan de achterzijde.

Aan de Johan de Wittstraat worden op een afstand van ruim 40 m van de woning van reclamant hogere bouwhoogten toegestaan.

Daar staat tegenover dat de bouwdiepte van de dichtbij gelegen nieuw te bouwen woningen aan de Koningin Wilhelminastraat minimaal 8 m ondieper en minimaal 3 m minder hoog is dan het geldende bestemmingsplan toelaat.

Het feit dat er kan worden geparkeerd achter Post 120 maakt voor het overgrote deel geen verschil met het geldende bestemmingsplan: ook daar kan op het perceel achter Post 120 in twee lagen worden geparkeerd, immers het geldende bestemmingsplan kent daar een bouwhoogte van maximaal 4 m. Verschil is dat er nu een dak opkomt met daarboven een gemeenschappelijke tuin, waardoor de bouwhoogte wordt verhoogd.

Reclamant twijfelt of het geldende bestemmingsplan achter zijn woning een parkeerdek toelaat. Hierover merken we het volgende op. Het geldende bestemmingsplan "Schil-West" gaat ter plaatse van Cornelis de Wittstraat 42 en 44 (= perceel achter de woning van reclamant) uit van de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding II en een minimale en maximale bouwhoogte van respectievelijk 9 en 15 m. Ingevolge de planvoorschriften mogen percelen met de aanduiding II wanneer ze groter zijn dan 450 m² worden bebouwd tot maximaal 300 m². Het perceel is groter dan 450 m² en de bestaande bebouwing Cornelis de Wittstraat 42 en 44 bedraagt ca. 180 m². Er kan derhalve nog ca. 120 m² worden bebouwd en dat betekent een aanvullende bouwdiepte van ca. 10 m. En dat mag tot een bouwhoogte van 16 m. Wat dan overblijft is erf en dat mag voor

maximaal 50 % worden bebouwd met een bouwhoogte van 3.50 m, met dien verstande dat de eerste 2.40 m achter het hoofdgebouw mag worden gebouwd tot de goothoogte van dat gebouw. Binnen de planvoorschriften van deze bestemming is het aanbrengen van parkeervoorzieningen toegestaan. De conclusie dat een parkeerdek tot de mogelijkheden behoort is derhalve niet onjuist.

Zoals in de zienswijze verwoord blijkt uit de zonnestudies dat de zon bij de woning van reclamant als gevolg van de bouwhoogte aan de Johan de Wittstraat ongeveer een uur eerder verdwijnt. Wij blijven van mening dat in de afweging van belangen deze geringe afname van zon niet onaanvaardbaar is.

Voor genoemde milieuaspecten (geluid, uitlaatgassen) is regelgeving van toepassing waaraan bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet worden voldaan. De Wet milieubeheer, en dan specifiek het activiteitenbesluit (Barim) omvat regels en eisen ter bescherming van derden, zoals omwonenden.

Het is onjuist te stellen dat met de verwijzing naar de milieuwetgeving in het antwoord op de inspraakreacties voorbij wordt gegaan aan een ruimtelijke ordeningsbeoordeling, i.c. aan het woon- en leefklimaat. De verwijzing is slechts gemaakt om aan te geven dat ook voor die aspecten een toetsing bestaat en derhalve niet 'alles' wordt toegelaten.

In de beantwoording van de inspraakreactie hebben we –zoals hiervoor aangehaald- nadrukkelijk geconstateerd dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het geheel overziend blijven wij van mening dat er wel degelijk onderzoek is gedaan naar de effecten voor het woon- en leefklimaat. En daarbij gaat het (ook) om de toetsing aan de bouw mogelijkheden in het nu voorliggende bestemmingsplan, maar ook om het feit dat in het al jaren durende proces van dit bouwplan de belangen van de omgeving aanleiding waren het bouwplan behoorlijk aan te passen.

Wij merken nogmaals op dat ook wij van mening zijn dat er sprake is van een verandering van de huidige woon- en leefsituatie, maar dat wij die niet als onaanvaardbaar beoordelen.

De opmerking over een verschrijving in artikel 18.2.3 van de planregels is juist. In plaats van "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" moet –zoals ook het betreffende kopje aangeeft- worden gelezen "aan- en bijgebouwen".

Voor de volledigheid merken we op dat in de beantwoording van de inspraakreacties de inspraakreactie van deze reclamant en hun burens gelijktijdig zijn behandeld. De daarbij gemaakte opmerking over een grondtransactie heeft betrekking op de burens.

Uit nader overleg tussen ontwikkelaar en reclamant (en de burens) is het verzoek gekomen om de op het parkeerdek geplaatste afscherming te verhogen van 1.20 m naar 2.00 m. Hierdoor zou de in de verbeelding aangegeven bouwhoogte van 4 m naar 5 m verhoogd moeten worden. Onzerzijds bestaat daartegen geen bezwaar. Bij de behandeling van zienswijze 7 gaan we hierop nader in.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor het onderdeel dat betrekking heeft op artikel 18.2.3 van de planregels en voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het niet opnemen van gewenste bouw mogelijkheden ter plaatse van Kromhout 151-161, alsmede tegen een regeling voor ondergronds bouwen voor een parkeergarage aan het Kromhout (zgn. Van Damme-locatie)

Commentaar:

Zoals reeds in de beantwoording van de inspraakreactie is vermeld heeft ons college op 6 september 2011 besloten geen verdere medewerking te verlenen aan het bouwplan Kromhout 151-161. De betreffende ontwikkelaar is daarvan op de hoogte gesteld.

Dat besluit is verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. In onze optiek volstrekt logisch, omdat het merkwaardig zou zijn indien in het bestemmingsplan een andere bebouwingsmogelijkheid wordt opgenomen dan in het besluit van 6 september 2011.

De redenen voor het besluit van 6 september 2011 zijn bij reclamant bekend en behoeven in het kader van dit bestemmingsplan geen nadere toelichting.

Voor de parkeergarage aan het Kromhout is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reclamant kan daarmee instemmen, maar wenst een andere regeling voor ondergronds bouwen. Naar

aanleiding van een soortgelijke inspraakreactie is daarover het volgende opgemerkt: "De planregel over ondergronds bouwen is opgenomen in het hoofdstuk "algemene regels". Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een parkeergarage aan het Kromhout kan daarvoor te zijner tijd een specifieke –op die garage- geënte bestemmingsregeling worden opgesteld. Daarbij kan dan in het wijzigingsplan worden bepaald of en zo ja op welke locatie binnen het wijzigingsgebied een ondergrondse parkeergarage wordt toegestaan, inclusief al dan niet in acht te nemen afstanden ten opzichte van een openbare weg, buurpercelen etc."

De gesuggereerde onduidelijkheid over de reikwijdte van artikel 23.5.2 onder b van de planregels in relatie tot een te bouwen parkeergarage delen wij niet. Dit artikel ziet toe op het ondergronds bouwen buiten het bouwvlak en daarvan is op de betreffende locatie aan het Kromhout geen sprake ingeval er een parkeergarage gerealiseerd wordt.

Immers in die situatie wordt in het op te stellen wijzigingsplan een op uitvoering van het plan geënte bestemmingsregeling opgenomen, waarbij het denkbaar is voor de parkeergarage een afzonderlijk bouwvlak op te nemen.

Een regeling van ondergronds bouwen buiten het bouwvlak is derhalve op deze locatie alleen aan de orde indien geen toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en er geen parkeergarage komt. In die situatie is er een bouwvlak aan het Kromhout met de bestemming 'gemengd-1' en kan er via genoemd artikel 23.5.2 onder b via een afwijking worden toegestaan dat er buiten dat bouwvlak een kelder wordt gerealiseerd. Het gaat daarbij dan niet om een parkeergarage.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden voor het gebouw Burgemeester de Raadsingel 93 A. Men verzoekt de bouwgrenzen te verruimen, dan wel een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Commentaar:

De zienswijze is inhoudelijk identiek aan de eerder ingediende inspraakreactie. Onderstaand commentaar stemt dan ook overeen met eerder gegeven reactie op de inspraakreactie.

Het in 2000 opgestelde bestemmingsplan "Schil-west" kent een planvorm die in die periode in Dordrecht (en ook in den lande) veelvuldig werd toegepast, het zogenaamde globale eindplan. Bestemmingsplannen die een globaal kaartbeeld hebben waardoor heel veel lijkt te kunnen. Maar dat beeld wordt door allerlei voorschriften ingeperkt.

In dit plangebied vindt bijvoorbeeld een inperking plaats door de problematiek van externe veiligheid: de bepaling dat in het gehele gebied maximaal 50.000 m² bvo risico-gevoelige bebouwing mag worden toegevoegd.

Bovendien blijkt uit uitspraken van de Rechtbank Dordrecht en de Raad van State dat deze plannen onvoldoende de ligging van rooilijnen aangeven en doordat de werking daarvan niet is uitgesloten, de bouwverordening aanvullende werking heeft.

Mede vanwege de betreffende uitspraken is het in Dordrecht al enkele jaren gemeengoed geworden te werken met bouwvlakken en daarbij in de meeste gevallen uit te gaan van de bestaande bebouwing.

Ook in het ontwerpbestemmingsplan "Schil" is dit gedaan en op het gebied van externe veiligheid is (noodgedwongen) geoordeeld dat de bestaande situatie uitgangspunt is bij het bepalen van het zogenaamde groepsrisico.

Zowel gebruikswijzigingen, als nieuwbouw zijn niet toegestaan en van dat verbod kan een afwijking (onthefving) worden verleend indien wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt.

Ter plaatse van Burgemeester de Raadsingel 93A is de huidige situatie al vele jaren aanwezig en er is op geen enkele manier blij gegeven van een mogelijke wijziging in die situatie.

Het nu aangeven van een groter bouwvlak om mogelijk in de toekomst een nieuw en groter gebouw te kunnen realiseren, is gegeven de problematiek van externe veiligheid geen argument om nu maar bouwruimte "veilig te stellen".

Het ontwerpbestemmingsplan probeert plannen die concreet zijn en waarover overeenstemming bestaat op te nemen. Zo nodig kunnen toekomstige initiatieven met een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Ook van deze aspecten is niet gebleken, er zijn geen plannen of planinitiatieven ingediend.

De verwijzing in de zienswijze naar het ruimtelijk beleid van diverse overheden om bij kantorenontwikkelingen te kijken naar inbreiding en concentratie nabij openbaar vervoersstations is uiteraard bekend. Echter, die andere gemeenten hebben niet zoals Dordrecht een groot externe veiligheidsprobleem in hetzelfde gebied.

We kunnen daarbij stellen dat de in de zienswijze aangehaalde rapporten en visies ten onrechte geen rekening houden met de problematiek van externe veiligheid.

Dat in de zienswijze wordt aangehaald dat ter plaatse geen sprake is van beschermd stadsgezicht is juist, maar dat argument is onzerzijds ook niet gebruikt om de planopzet te motiveren.

We herhalen hetgeen we hebben aangegeven als antwoord op de inspraakreactie, dat wanneer er in de loop der jaren een initiatief komt dat ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar is en vanuit de externe veiligheid geredeneerd geen toename van het groepsrisico oplevert, dat in overweging kan worden genomen.

Het dan moeten opstellen van een herziening van het bestemmingsplan, dan wel een projectbesluit, mag nu niet worden gebruikt als niet acceptabel vanwege de proceduretijd. Het alsdan tijdig overleggen met de gemeente en het tijdig indienen van een aanvraag en het op juiste wijze opstellen van een planning, zal van belang zijn om de proceduretijd te kunnen bekorten. Er is in die situatie ook een verantwoordelijkheid voor reclamant.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 6

In deze zienswijze wordt verzocht de groepsrisicoverantwoording externe veiligheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar:

Op grond van Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vindt de verantwoording van het groepsrisico plaats door het bevoegde gezag bij het te nemen besluit. Wij waren voornemens dit met name vorm te geven in het raadsvoorstel. Gelet op deze zienswijze zal de verantwoording (ook) in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen. Hiertoe wordt de paragraaf over externe veiligheid uitgebreid.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 7

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het open karakter van de parkeergarage in het plan Post 120 achter de panden aan de Cornelis de Wittstraat en tegen de meegaandheid van de gemeente met betrekking tot wijzigingsgebied 2.

Commentaar:

In de regels van het bestemmingsplan wordt vermeld dat ter plaatse van de aanduiding 'p' een parkeerdek mag worden gerealiseerd. Een parkeerdek houdt in dat er sprake is van een open karakter (in tegenstelling tot een parkeergarage).

Op de bovenste, niet afgedekte, laag is sprake van 9 parkeerplekken. Onder meer om het in schijnen van autolichten te voorkomen is er om het parkeerdek een afscherming van 1.20 m hoog. Uit nader overleg tussen de betreffende ontwikkelaar en deze reclamant is als oplossing naar voren gekomen de afschermdende rand van het parkeerdek te verhogen van 1.20 m naar 2.00 m, waardoor er meer afscherming van lichten e.d. is. De maximale hoogtemaat komt daardoor op 5 m. Deze aanpassing is door de ontwikkelaar ook besproken met reclamant genoemd onder 3 en met instemming begroet. Vervolgens heeft de ontwikkelaar de gemeente verzocht de bouwhoogte als zodanig te vergroten.

Onzerzijds bestaat daar, gelet op de instemming van de betreffende omwonenden, geen bezwaar tegen.

We bestrijden dat er sprake is van een andere behandeling van de insprekende ontwikkelaar dan bij andere insprekers. In dit verband wijzen we op de eerdere plannen voor Post 120 en de ingrijpende wijzigingen die zijn doorgevoerd als gevolg van opmerkingen onzerzijds. Die opmerkingen hebben we mede gemaakt naar aanleiding van de destijds ontvangen zienswijzen. In de inspraakreactie hebben we ingestemd met een verzoek om de gebruiksmogelijkheden voor centrumfuncties niet alleen te beperken tot de begane grond en de eerste verdieping. Tegelijk hebben we de functies 'detailhandel' en 'dienstverlening' gekoppeld aan een maximum oppervlakte

en de functie 'horeca-1' gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid. Het is derhalve een combinatie van enerzijds meer ruimte geven en anderzijds weer wat inperken.

Eveneens hebben we ingestemd met een verruiming van de mogelijkheden in wijzigingsgebied 2, maar niet volledig zoals door de ontwikkelaar verzocht. De verruiming van bouwmogelijkheden door het wijzigingsgebied te vergroten in de richting van het bestaande appartementencomplex is afgewezen. De mogelijkheid om in het wijzigingsgebied tot het water te bouwen, ook als er geen toren komt, is gehonoreerd. Aanvankelijk was bepaald dat de bebouwing van de Cornelis de Wittstraat een maximale bouwdiepte van 15 m mocht hebben en dat in samenhang daarmee een toren mag worden gebouwd. Indien geen toren wordt gebouwd zou de bebouwing dus ophouden bij een bouwdiepte van 15 m en aangezien dat niet de bedoeling is, is dat hersteld. In het ontwerpbestemmingsplan is derhalve geregeld dat in het aangegeven wijzigingsgebied 2 bebouwing is toegestaan tot een hoogte van 15 m, alsmede een toren tot een hoogte van maximaal 40 m.

Dat in de zienswijze wordt gesteld dat de gemeente meegaand is met de ontwikkelaar en dat ten aanzien van wijzigingsgebied-2 bezwaar wordt gemaakt aangezien dit een sterke inbreuk maakt op de privacy, ontgaat ons. Zoals hiervoor aangegeven is er geen sprake van meegaandheid en voorts is de mogelijkheid van bebouwing in de rooilijn van de Cornelis de Wittstraat naar aanleiding van de inspraakreacties niet gewijzigd. Bovendien maakt het geldende bestemmingsplan "Schil-west" over de gehele lengte langs de Cornelis de Wittstraat bebouwing mogelijk tot een hoogte van 16 m.

Tot slot wordt opgemerkt dat de uiterste grens van wijzigingsgebied 2 niet direct tegenover het appartementencomplex van reclamant is geplaatst, maar op afstand. Indien de komende jaren toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied zal een definitieve invulling (verkaveling) plaatsvinden.

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het verhogen van de afscherming van het parkeerdek en voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 8

In deze zienswijze wordt verzocht de bouwhoogte van het pand Sluisweg 6a met twee meter te verlagen.

Commentaar:

Het geldende bestemmingsplan "Achterhakkers" (1994) kent ter plaatse een hoogtemaat van minimaal 6 m en maximaal 10 m. Voorts kent dat bestemmingsplan ruime bouwmogelijkheden aan de Sluisweg en maakt het mogelijk dat tegen het perceel van reclamant wordt gebouwd.

In het nieuwe bestemmingsplan "Schil" wordt in het algemeen uitgegaan van de bestaande bebouwing en de bestaande hoogtemaat. Er wordt voor het pand Sluisweg 6a uitgegaan van de bestaande bebouwing en het leggen van een bouwvlak daaromheen. Dit past binnen het gestelde in hoofdstuk 6.1. van de plantoelichting en heeft als gevolg dat de afstand van het betreffende gebouw tot de woning van reclamant blijft bestaan en er dus niet, zoals in het geldende bestemmingsplan, tegen het perceel van reclamant kan worden gebouwd.

Voor de hoogtemaat wordt niet uitgegaan van de werkelijk aanwezige hoogtemaat, maar van de maximale hoogtemaat uit het geldende bestemmingsplan. Dit is gedaan omdat in de directe omgeving sprake is van maximale hoogtematen van 10 m en 12 m.

Ten opzichte van de regeling in het geldende bestemmingsplan wordt reclamant daarmee niet benadeeld.

Voor de volledigheid merken we op dat er geen sprake is van een nieuwbouwplan en dat het behoud van het huidige gebouw met een hoogte van 7.92 m ook tot de mogelijkheden behoort. In dat geval zal de werkelijke situatie ter plaatse niet wijzigen.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 9

In deze zienswijze worden bezwaren gemaakt tegen de verkeerstoename op de Nic. Maessingel en de gevolgen daarvan voor de leefbaarheid. Voorts wordt gesteld dat de geluidsbelasting lager dient te zijn en dat de Nic. Maessingel een woonbestemming dient te krijgen.

Commentaar:

De nu ingediende zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de eerder ingediende inspraakreacties door verschillende bewoners van de Singel (totaal 21 stuks). Voorafgaand aan de beantwoording heeft overleg plaatsgevonden met 2 buurtvertegenwoordigers. In dat overleg is ondermeer het geldende bestemmingsplan getoond en uitgelegd, is de Wet geluidhinder en het verschil tussen bestaande en nieuwe situaties aan de orde gekomen en is ook aangegeven waarom de bestemming 'Verkeer' zich niet richt op de wijze van verkeersafwikkeling. Na dat gesprek is het antwoord op de inspraakreacties opgesteld.

Reclamant spreekt dank en waardering uit voor de heldere notitie, maar handhaaft de eerder naar voren gebrachte bezwaren.

Wij zien in de ingediende zienswijze geen nieuwe aspecten. Om die reden is onze reactie vrijwel identiek aan ons antwoord op de inspraakreacties.

Het bestemmingsplan "Schil" is niet opgezet om allerlei nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, maar vooral om te voldoen aan de wettelijke taak om een bestemmingsplan één maal per 10 jaar te herzien. Daarbij is aangegeven dat dit van toepassing is voor het westelijke deel van de Schil en eveneens is aangegeven waarom ook het oostelijke deel van de Schil nu in dit plan wordt opgenomen.

Het bestemmingsplan geeft, zoals ieder bestemmingsplan, de straten en wegenstructuur aan en in Dordrecht wordt dat gedaan met de bestemming 'Verkeer'. Waar in het algemeen de bestemming 'Verkeer' ophoudt, beginnen de bouwgrenzen van de andere bestemmingen, zoals 'Centrum' en 'Gemengd'.

De inrichting van de bestemming 'Verkeer' oftewel de wijze waarop het verkeer gebruik maakt van die gronden, wordt geregeld via de Verkeerswetgeving. Een logische aanpak, omdat anders bij allerlei verkeersmaatregelen telkens het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. Daarom gaat dat via de Verkeerswetgeving en daarbij behorende mogelijkheden van bezwaar en beroep. Het is natuurlijk anders indien er bijvoorbeeld nieuwe verkeersverbindingen moeten worden gemaakt: dan zal het bestemmingsplan dat wel mogelijk moeten maken. Dit is in de Schil niet het geval.

Zoals hiervoor aangegeven wordt vooral uitgegaan van de bestaande regeling in de geldende bestemmingsplannen. De enige nieuwe ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt is de ontwikkeling van Post 120.

De in de zienswijze gememoreerde 'positieve beoordeling' van ons college ten aanzien van het hotelplan Vrieseplein en de parkeergarage Kromhout is niet geheel juist. In beide gevallen is er geen sprake van een concrete bouwplanontwikkeling en overeenstemming over de uitvoering. Juist om die reden zijn beide plannen niet als bouwmogelijkheid opgenomen, maar gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid.

Mocht dit in de toekomst aan de orde komen, dan zal hiervoor een wijzigingsprocedure moeten worden gevolgd. Bij een wijzigingsplan komen onderdelen als verkeer en parkeren (dit valt zoals in de toelichting beschreven onder de voorwaarde dat de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed) aan de orde en hebben belanghebbenden de gelegenheid daartegen zienswijzen in te dienen.

De paragraaf geluid gaat in op de geluidaspecten bij Post 120 omdat daar sprake is van een zogenaamde nieuwe situatie en die initiatiefnemer via een akoestisch onderzoek moet aantonen dat er ter plaatse geluidgevoelige bebouwing (i.c. woningen) kan worden toegevoegd. Zolang de aanwezige bebouwing en wegenstructuur niet wijzigt is akoestisch onderzoek bij het opstellen van een bestemmingsplan niet nodig. Om die reden richt genoemde paragraaf zich alleen op de nieuwe situatie bij Post 120.

Naast het bestemmingsplan zijn er andere instrumenten die betrekking hebben op geluid. In de toelichting is in dezelfde paragraaf het Actieplan Geluid genoemd en het daarin gestelde dat voor de periode tot 2020 een drempelwaarde is vastgesteld van 65 dB en dat de gemeente zichzelf tot doel stelt boven deze waarde maatregelen te nemen om de geluidsbelasting te verlagen.

Reclamant heeft bezwaar tegen dit onderdeel van het Actieplan Geluid. Dit kan en mag, maar in het kader van het bestemmingsplan kan dit geen rol spelen.

Het bestemmingsplan dient zich te richten op de bepalingen van de Wet geluidhinder en zoals hiervoor aangegeven is dat gedaan door middel van een akoestisch onderzoek voor de opgenomen nieuwe situatie.

De bestemmingen voor de Singel stemmen overeen met die in de geldende bestemmingsplannen. Voor de Nic. Maessingel geldt sedert 2000 het bestemmingsplan "Schil-west" met voor beide zijden de bestemming 'Gemengd woongebied'.

Er wordt uitgegaan van het wonen waarbij op de begane grond een andere functie is toegestaan, zoals kantoor, bedrijf, maatschappelijk. Detailhandel en horeca zijn niet toegestaan. De menging met een andere functie dan wonen op de begane grond komt op diverse plekken reeds voor. Voor de volledigheid: de panden kunnen geheel voor wonen worden gebruikt. Ook Singel 243 kan geheel voor wonen worden gebruikt.

Tot slot merken we op, dat de verkeersafwikkeling binnenstad en schil nadrukkelijk bij ons college op de agenda staat. Zoals eerder kenbaar gemaakt zal dit in de loop van 2012 een vervolg krijgen. Het gebruik van pollers, de routes, de doorstroming, de verschillende consequenties, etc. komen daarbij aan de orde.

Geen zaak van het bestemmingsplan, maar wel een onderwerp dat onze volle aandacht heeft.

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 10:

Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarom formeel niet-ontvankelijk.

We merken wel op dat de verzochte actualisering van het detailhandelsbeleid onze aandacht heeft.

Ambtshalve wijziging

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit het gegrond verklaren van (delen van) zienswijzen is het van belang het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen:

1. voor het perceel Dubbeldamseweg Noord 50. Hier is het Leger des Heils gevestigd, maar de voor een dergelijke zorginstelling benodigde aanduiding 'zoi' ontbreekt in de verbeelding. Deze dient alsnog te worden aangebracht;
2. In artikel 5.2.2. sub d is verwoord dat ter plaatse van de aanduiding (p) buiten het bouwvlak een parkeerdek kan worden gebouwd. Het betreft hier de gronden achter Post 120, die doordat ze volledig worden bebouwd en tot een hoogte van 5 m en 7 m, in de verbeelding zijn opgenomen in het bouwvlak. Hierdoor dienen de woorden "buiten het bouwvlak" te worden geschrapt;
3. in artikel 16 van de regels dient de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten alsnog te worden opgenomen;

Dordrecht, 7 februari 2012
Burgemeester en wethouders

Nr. 735742

Raadsgriffie
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
7 februari 2012, Nr. SO/730132;

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. 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 9 ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze onder 10 niet-ontvankelijk te verklaren wegens
termijnoverschrijding;
4. de zienswijzen genoemd onder 1 en 6 gegrond te verklaren;
5. de zienswijzen genoemd onder 3 en 7 gedeeltelijk gegrond en voor het overige
ongegrond te verklaren;
6. de zienswijzen onder 2, 4, 5, 8 en 9 ongegrond te verklaren;
7. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
 - a. de aanduiding 'zoi' wordt aangebracht bij het pand van het Leger des Heils,
Dubbeldamseweg Noord 50;
 - b. in artikel 5.2.2. sub d van de regels worden de woorden "buiten het
bouwvlak" geschrapt;
 - c. in artikel 16 van de regels wordt de mogelijkheid van het stellen van
nadere eisen opgenomen in verband met de bereikbaarheid van het spoor
voor hulpdiensten;
8. het bestemmingsplan "Schil" overeenkomstig het door het college van
Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te
stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2012.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok