

Notitie n.a.v. inspraakreacties voorontwerp- bestemmingsplan 'Krispijn'

Status:	Agendastuk voor B&W
Behandeld door:	J. Hoogwerf (SO)
Datum:	14 mei 2014

1. Inleiding

In uw vergadering van 4 maart 2014 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan 'Krispijn' vrijgegeven voor de inspraak.

Vervolgens is met ingang van 13 maart 2014 gedurende 6 weken de gelegenheid geboden om op het plan in te spreken.

Het plan is volledig op de website van de gemeente geplaatst en de pdf-bestanden konden worden gedownload. Op 18 maart 2014 is een inloopbijeenkomst gehouden in het verzorgingshuis 'De Prinsemarij', Nassauweg 4 te Dordrecht.

2. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan is door een aantal personen/instanties gebruik gemaakt.

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

3. Behandeling inspraakreacties

De reacties worden onderstaand van commentaar voorzien. De reactie (het bezwaar) wordt eerst in het kort aangehaald.

Inspraakreactie 1

In deze inspraakreactie wordt gevraagd naar de toekomstvisie van de Tulpstraat. Inspreker wil een andere keuken plaatsen, maar wil die kosten besparen indien er wijzigingen op stapel staan.

Commentaar:

De betreffende woningen zijn positief bestemd. Er zijn geen plannen om ter plaatse van een andere opzet uit te gaan. Inspreker is na ontvangst van de inspraakreactie hiervan reeds telefonisch op de hoogte gebracht.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

Inspraakreactie 2

In deze inspraakreactie wordt verzocht binnen de bestemming 'Gemengd' voor de panden aan de Mariastraat ook detailhandel toe te staan.

Commentaar:

Ter plaatse is o.a. een winkel gevestigd en vanuit dat gegeven is in de plandoelstelling binnen de bestemming 'Gemengd' ook detailhandel toelaatbaar geacht. Abusievelijk is dat niet in de regels opgenomen.

Dit wordt alsnog gedaan. Tevens wordt de functie 'dienstverlening' toegevoegd.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen door in de regels van de bestemming 'Gemengd' ook detailhandel en dienstverlening op te nemen.

Inspraakreactie 3

In deze inspraakreactie wordt opgemerkt dat het bebouwingspercentage bij het KPN-gebouw aan de Vlietweg te laag is. Verzocht wordt dit te verhogen naar de werkelijke situatie van 90 %.

Commentaar:

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de eigendomssituatie ter plaatse gewijzigd en daarmee is ook het bouwvlak kleiner geworden. Het uit het geldende bestemmingsplan overgenomen bebouwingspercentage van 50 is daarmee niet juist. Het door inspreker genoemde percentage van 90 echter ook niet.

Met inspreker heeft telefonisch overleg plaatsgevonden en is de situatie doorgesproken. De uitkomst is dat het maximum bebouwingspercentage kan worden gezet op 70.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen door het bebouwingspercentage te stellen op 70.

Inspraakreactie 4

In deze inspraakreactie wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan niets zegt over het beoogde bruggetje in de Nassauvijver ter hoogte van de Prins Bernhardstraat; tevens laat inspreker weten niet enthousiast te zijn over dat bruggetje.

Commentaar:

De betreffende brug is onderdeel van een totaal plan voor dit gedeelte van Krispijn en is al op vele plantekeningen te zien geweest. Het krediet voor de aanleg is beschikbaar en recent is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

In de wijkvisie is voorgesteld en inmiddels gefaseerd in uitvoering genomen, om de oostzijde van de Nassauweg in te richten als fietsstraat, waar de auto te gast is. De bebouwing aan de oostzijde van de Nassauweg is intussen geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Om het singelgebied meer recreatieve betekenis te geven voor de wijk is door het groene talud een meanderend wandelpad aangebracht en is op de noordelijk kop een zitplek gemaakt. Om de twee wijkdelen beter met elkaar te verbinden zal dit jaar een brug in het midden van de langste vijver worden aangelegd in het verlengde van de Prins Bernhardstraat. Aan de overkant komt de route via een brug en een doorsteek in de nieuwbouw van het wooncomplex 'Nassau aan de Singel' (bij het nieuwbouwplan is hiermee door Woonbron rekening gehouden) uit op een, na sloop van het witte dorp, te realiseren pleintje.

De brug kan zowel in het geldende, als in het nieuwe bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Water'. Om die reden is een afzonderlijke bestemmingsregel niet nodig.

Gelet op de inspraakreactie zal in de toelichting alsnog een passage over de brug worden opgenomen.

Op 30 april 2014 heeft nader overleg met deze inspreker plaatsgevonden en is het voorgaande toegelicht.

Voorgesteld wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een passage over de brug op te nemen.

Inspraakreactie 5

In deze inspraakreactie wordt opgemerkt dat de bouw van woningen op een perceel aan de Nieuweweg moet kunnen omdat er geen sprake is van toename van het groepsrisico voor externe veiligheid.

Commentaar:

De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'bedrijf' en dan specifiek voor een tuincentrum. Deze bestemming is nimmer gerealiseerd. 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.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

Inspraakreactie 6

In deze inspraakreactie wordt opgemerkt dat inspreker een perceel grond wil kopen naast zijn woning. Op die grond moet dan een schuur worden geplaatst voor de stalling van campers.

Commentaar:

Deze grond behoort tot de eigendom van degene namens wie de onder 5 genoemde inspraakreactie is ingediend. De eigenaar heeft zoals uit zijn inspraakreactie blijkt, andere plannen met bedoelde gronden.

Er is zowel door de inspreker onder 5, als die onder 6, geen concreet plan ingediend voor de bouw van een schuur.

Indien de komende jaren alsnog een ander plan wordt opgesteld en de betreffende eigenaar daarbij een gedeelte van de eigendommen wenst over te dragen voor de bouw van een schuur door deze inspreker, kan dat op dat moment nader worden bezien.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

4. Ambtshalve aanpassingen

In de toelichting, regels en verbeelding worden enkele (technische) aanpassingen doorgevoerd. Deze komen voort uit gewijzigde inzichten, onjuiste weergave, dan wel betere leesbaarheid.

Voorts worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

1. de beoogde nieuwbouw aan de Mariastraat kent op de voorgenomen wijze geen geluidluwe gevel; wanneer de bebouwing evenwijdig aan de Mariastraat wordt gebouwd kan wel een geluidluwe gevel worden gemaakt. Vanuit deze geluidhinderproblematiek wordt de situering van het woonblok aangepast;
2. op enkele panden zijn de functieaanduidingen aangepast aan de huidige situatie.
3. het Duurzaamheidscentrum is opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk' en de kinderboerderij met een aanduiding binnen de bestemming 'Groen- Park'. Deze bestemmingen stemmen overeen met het geldende bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen beleidsregel ondergeschikte horeca is toegestaan.