

Nr. 2360668

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 3 september 2019 inzake 1e herziening bestemmingsplan Stadspolders, locatie Loswalweg 2;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat;

- het plan in ontwerp met ingang van 20 mei 2019 tot en met 1 juli 2019 ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerp drie zienswijzen zijn ingediend, waarvan er een weer is ingetrokken.

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 de Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan 1^e herziening Stadspolders, locatie Loswalweg 2, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. zienswijzen 1, 3, 4, 5 en 6 van Reclamanten 1 en 2 ongegrond te verklaren;
4. zienswijze 2 van Reclamanten 1 en 2 gegrond te verklaren;
5. naar aanleiding van zienswijze 2 van Reclamanten 1 en 2 de volgende wijziging in de regels aan te brengen, inhoudend dat artikel 3.2.4 gewijzigd wordt van *"het oprichten van één dienstwoning voor het beheer van het gehele complex is binnen de bestaande bebouwing toegestaan tot een inhoud van 350 m³"* in *"binnen het bouwvlak mag één dienstwoning worden opgericht met een maximale inhoud van 350 m³, een kantoor met een maximale oppervlakte van 140 m² bvo en een horecabedrijf met een maximale oppervlakte van 210 m² bvo"*;
6. naar aanleiding van zienswijze 2 van Reclamanten 1 en 2 de artikelen 3.3.1 en 3.3.2 te verwijderen vanwege de wijziging in artikel 3.2.4;
7. ambtshalve de verbeelding aan te passen voor wat betreft de plangrens en de functieaanduiding 'parkeerterrein';
8. het bestemmingsplan 1^e herziening Stadspolders, locatie Loswalweg 2 overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met inachtneming van de bovengenoemde wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 oktober 2019.

De griffier,



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



A.W. Kolff

Bijlage

Behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 1^e herziening Stadspolders, locatie Loswalweg 2

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening
Staart, locatie Loswalweg 2

1. Inleiding

Met ingang van 20 mei 2019 heeft het bestemmingsplan 1^e herziening Stadspolders, locatie Loswalweg 2 gedurende zes weken t/m 1 juli in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen op het plan worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de op bijlage 1 genoemde reclamanten. De zienswijzen zijn gedateerd binnen de daarvoor gestelde termijn en tijdig ingediend. De zienswijzen kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

2. Zienswijzen en reacties

Reclamant 1

Zienswijze 1:

De tekeningen die ter verduidelijking zouden moeten dienen van de uiteindelijke indeling en opzet van de voorgenomen verbouwing zijn niet gelijk.

Reactie:

De tekening waaraan reclamant refereert is een schets van het onderzoeksbureau voor het bodemonderzoek, deze komt uit 2017 en is al achterhaalt. Dit kaartje diende slecht als illustratie voor het te onderzoeken terreindeel voor het bodemonderzoek. De kaarten die in een extern vervaardigd rapport zitten kunnen wij niet veranderen; ze maken deel uit van dat rapport.

Op 11 juli 2018 heeft er een uitgebreide planpresentatie plaats gevonden in het gemaal zelf. Hier zijn de plannen gepresenteerd welke de onderlegger zijn geweest voor de 1^e herziening van het bestemmingsplan Stadspolders. In deze plannen was er al geen sprake meer van het zomerparkeren ten westen van de locatie.

Dit plan is echter nog niet uitgewerkt als bouwplan omdat de initiatiefnemer eerst de planologische procedure wil doorlopen. Die keuze is aan de initiatiefnemer. Het voorliggende plan maakt parkeren op de bedoelde locatie niet mogelijk.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2:

De oppervlakte van de verschillende ruimten na verbouwing zijn niet gelijk; in de regels wordt gesproken over Horeca-1 oppervlakte maximaal 160m², maar in de Toelichting wordt gesproken over 230m² oppervlakte Horeca, dat zijn een fors aantal m² meer. Tevens wordt de oppervlakte kantooruimte ook anders benoemd; Regels spreekt over 190m² en de Toelichting over 120m². Om een goed beeld te krijgen wat ons straks als omwonenden te wachten staat, is het wel noodzakelijk de plannen eensluidend te hebben.

Reactie:

In de oude regeling van het geldende bestemmingsplan Stadspolders wordt 300 m² horeca toegestaan met een vrijstellingsbevoegdheid naar 350 m². Het nu

onderliggende plan staat voor een deel van deze m2 de functie kantoor toe. De functie horeca wordt terug gebracht naar 210 m2, de functie kantoor kan een oppervlakte van maximaal 140 m2 beslaan, samen weer gelijk aan 350 m2.

In de verschillende plannen is diverse malen geschoven met de oppervlaktes horeca en kantoor, zowel de regels als de toelichting zijn hierdoor inderdaad niet éénduidig, dit wordt aangepast.

De toegevoegde bebouwing bestaat uit één laag (maximaal 4 meter tov het maaiveld, deze zal qua uitstraling ondergeschikt zijn aan de reeds aanwezige bebouwing.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze gegronnd te verklaren.

Zienswijze 3:

Parkeerplaatsen/parkeerterrein worden ook veelvuldig genoemd, maar geen van de beschrijvingen geven een exacte voorstelling wat straks toegestaan is. (Zie ook bijlage 1, discrepantie in tekeningen). Terwijl een exacte weergave noodzakelijk is om hier als bewoners iets van te vinden. Uitbreiding van de huidige parkeerplaatsen is sowieso iets waar wij niet op zitten te wachten, gelet op de huidige (geluids)overlast van hangjongeren en racende auto's over de Loswalweg. Dit zou dan toenemen en ook zal hier groen voor moeten wijken, iets wat helemaal niet past in het huidige gebied.

Reactie:

Reclamant gaat in zijn zienswijze uit van de huidige situatie. Dat is echter niet terecht; de opeenvolgende bestemmingsplannen voor het onderhavige gebied voorzien alle in een horecabestemming voor het oude gemeal. Wat nieuw is –en de reden vormt van deze planherziening- is de beoogde verandering van een deel van de horecabestemming in kantoor en de bij de horeca en het kantoor behorende parkeergelegenheid. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de planontwikkeling voor wat betreft de functieverruiming en de aanleg van de parkeerplaatsen aan de noordzijde mogelijk, maar is geenbouwplan of inrichtingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan geeft de ruimtelijke kaders aan waarbinnen het bouw- en inrichtingsplan later moet passen. De verbeelding en de regels vormen die kaders. Het plan wat ten grondslag ligt aan deze herziening is het plan wat op 11 juli 2018 aan de buurt is gepresenteerd. Dit plan is nog niet als bouwplan ingediend omdat eerst de planologische procedure wordt doorlopen. Voor wat betreft het parkeren; elke nieuwe ontwikkeling dient in principe te voorzien in parkeren op eigen terrein. Het parkeerterrein langs de haven mag slechts voor een klein deel worden meegeteld voor de totale parkeervraag. Dit terrein is aangelegd ten behoeve van de recreatie, het natuurvriendenhuis en de jachthaven; niet ten behoeve van de horeca en het kantoor. Het bestaande parkeerterrein is te klein om ook die behoefte op te vangen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegronnd te verklaren.

Zienswijze 4:

Uitgaande van de schets IMRO2012, plan datum 2018-11-05 (bijlage 1 linkerzijde) zou er parkeerruimte worden bijgemaakt aan de achterzijde van het gemaal. Toegang tot deze parkeerplaatsen zou verkregen moeten worden aan de noordzijde van het gemaal door de weg daar te verbreden. Er wordt bij deze variant al gesproken overeen ingewikkelde en kostbare oplossing, m.a.w. er moet een 2e mogelijkheid zijn om ontsluiting te bewerkstelligen. Deze lijkt gevonden in een mogelijkheid om ontsluiting aan de zuidzijde van het gemaal te maken, maar dat is wat ons betreft onbespreekbaar. De toename van autoverkeer, geluidsoverlast, parkeeroverlast en de eerdergenoemde hangjongeren op de Wantijdijk recht tegenover onze woningen zijn hier debet aan. Overigens is de bereikbaarheid met de flets uitstekend te noemen, dus als het uitbreiden van de parkeervoorziening wordt geschrapt, is er nog steeds een prima invulling te geven en de onmogelijkheid tot toegang met een auto zal ook deze auto's weren. In de Schets Projectgebied 2017 bouwterrein van MH Poly Consultants en Engineers BV (zie ook rechterzijde bijlage 1) worden zelfs 20 extra parkeerplaatsen "zomer" getoond aan de westzijde van het gemaal. Dit zou een uitbreiding betekenen van het totale parkeergebied met 37 parkeerplaatsen; onbespreekbaar wat mij betreft.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan Stadspolders wordt een nieuwe ontsluiting van de parkeergelegenheid ten zuiden van het gemaal niet mogelijk gemaakt, hier geldt de bestemming Groen, waarin geen autoverkeersontsluitingen zijn toegestaan. Hoewel de optie om het parkeren aan de zuidzijde te ontsluiten is onderzocht voor deze planontwikkeling, is deze vanuit landschappelijk oogpunt, maar ook uit het oogpunt van verkeersveiligheid weer verlaten. De ontsluiting gaat plaats vinden middels de reeds aanwezige ontsluiting aan de noordzijde, welke wordt aangepast. De toelichting wordt hierop aangepast.

Voor wat betreft het parkeren; elke nieuwe ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen uit het CROW. Dat een pand goed per fiets te bereiken is doet daar niet aan af.

De gemeente is zich ervan bewust dat er momenteel overlast is van hard rijdende auto's en hangjongeren op dit parkeerterrein, daar is nu al de maatregel genomen om 's avonds na tien uur alleen bestemmingsverkeer toe te laten. Hierop kan en zal worden gehandhaafd.

De verwachting is dat met de komst van het kantoor, de horeca en zeker de permanente bewoning van het gemaal, de sociale controle op het gebruik van het parkeerterrein toe zal nemen en hiermee ook de overlast zal verminderen.

Voor wat betreft het "zomer" parkeren wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5:

In ieder geval is het voor mij onbegrijpelijk dat er wordt gesproken over een horeca voorziening in dit gebied. Natuurlijk maakt dit onderdeel uit van het eerdere bestemmingsplan, maar ik deel niet de mening dat dit past in het huidige gebied. Daar er geen omschrijving wordt gegeven in deze plannen over de soort horeca die hier gevoerd gaat worden (met of zonder tapvergunning, openingstijden, seizoensopening of altijd), zal hierdoor de overlast voor omwonenden toe gaan nemen. Ook de reeds eerder door mij genoemde verschillen in m2 horeca zal bepalend worden hoeveel overlast het gaat geven. Indien de bestemming horeca wordt geschrapt in de 2e herziening en hier in de plaats een kantoorvoorziening komt van 190m2 zoals in de Regels benoemd, is er een forse gebiedsaantasting van de baan en zal de overlast niet gaan toenemen.

Reactie:

Reeds in het bestemmingsplan Stadspolders uit 1980 waarin de aanleg van de wijken Stadspolders, Oudelandshoek en Vissershoeke worden mogelijk gemaakt is er in de plantoelichting sprake van horeca tpv het gemaal:

De dijk zal in een grote slinger rond het Vissertje moeten worden gelegd waardoor twee vliegen in één klap kunnen worden gevangen, nl. het in stand houden van dit karakteristieke plekje en het inrichten van het gebiedje voor recreatie, waar de volgende voorzieningen wenselijk worden geacht:

- het vestigen van een botenverhuurbedrijf
- het inrichten van een toeristische camping en een beperkt aantal seizoensplaatsen voor caravans
- handhaven van het oude gemaal en bestemmen tot b.v. café of bistro
- de aanleg van een speel- plasvijver al dan niet in open verbinding met het Wantij.

Ook in het bestemmingsplan Stadspolder, Vissershoeke en Oudelandshoek, vastgesteld op 11 maart 2008, is sprake van Horeca in en rond het voormalige gemaal en de bijbehorende woning. In het op 29 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan Stadspolders is deze bestemming exact overgenomen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

In de planregels is opgenomen dat uitsluitend Horeca-1 is toegestaan. De definitie van horeca-1 is: een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café, een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel.

De woning van reclamant is in 2008 gebouwd. De horecafunctie was toen al in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Reclamant heeft bij de koop van zijn woning dus kunnen weten dat hier horeca zou worden ontwikkeld. Het gemaal ligt langs een wandel/fietsroute en in de directe omgeving van een camping en vormt een logisch plek voor een horecavestiging.

Een kantoorontwikkeling, waar reclamant kennelijk geen problemen mee heeft, past feitelijk veel minder bij de functie van dit gebied (de dijk en de camping), maar is noodzakelijk om de gehele ontwikkeling financieel haalbaar te maken. Bedacht dient te worden dat het hier om een monument gaat dat in stand dient te worden gehouden en waarvan de oorspronkelijke functie verloren is gegaan. Een gebruik als dienstwoning met horeca en kantoor wordt dan -juist gezien de ligging langs de wandel/fietsroute en bij de camping- als een goede functie voor dit pand gezien.

In de nog aan te vragen horeca vergunning wordt geregeld welke vorm van horeca hier plaats zal gaan vinden en wat de openingstijden zullen zijn. Daarbij zal rekening gehouden worden met het feit dat er woningen in de directe omgeving van de horecavestiging zijn gesitueerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 6:

Verwijderen van houtopstanden zoals genoemd in de plannen lijkt mij niet nodig indien de uitbreiding parkeerplaatsen wordt geschrapt. Het verwijderen van deze houtopstanden geven ons uiteindelijk, nu landelijk en mooi groen juist waarom wij deze locatie ook hebben gekozen om te gaan wonen, een uitzicht op gebouwen en auto's. Dit kan zeker niet de bedoeling zijn van dit mooie stukje groen in onze "achtertuin".

Reactie:

Voor wat betreft het parkeren; zie de reactie op zienswijze 4.

Voor de aanleg van de parkeerplaatsen en de aanleg van het nieuwe wandelpad richting het Wantij zal een deel van de houtopstanden verwijderd moeten worden. De parkeerplaatsen zullen zo veel als mogelijk groen worden aangelegd, het water zal iets uitgebreid worden richting het westen en de nieuwe 'tuin' van het gemaal zal middels bomen en een groeninrichting opnieuw aangelegd worden, waardoor het zicht op geparkeerde auto's wordt beperkt.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 2

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van Reclamant 1, voor de reactie wordt dan ook verwezen naar de reactie op Reclamant 1.

Reclamant 3

Zienswijze van 't Oude Gemaal is ingetrokken.

Ambtshalve wijziging:

Wij stellen u voor de volgende ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen:

- het parkeerterrein tbv de functies horeca en kantoor wordt in de nieuwe situatie ca. twee meter opgeschoven richting het noordoosten, richting de haven. Ook de plangrens wordt hierop aangepast.

Samenvatting

Wij stellen u voor om de verbeelding van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen:

- de plangrens alsmede de functieaanduiding parkeerterrein ca twee meter te verleggen naar het noordoosten.

Wij stellen u voor om de regels van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen:

- artikel 3.2.4 te wijzigen van "*het oprichten van 1 dienstwoning voor het beheer van het gehele complex is binnen de bestaande bebouwing toegestaan tot een inhoud van 350 m³*" in "*binnen het bouwvlak mag 1 dienstwoning worden opgericht met maximale inhoud van 350 m³, een kantoor met een maximum van 140 m² bvo en een horecabedrijf met een maximum van 210 m² bvo*".

- artikel 3.3.1 en 3.3.2 te verwijderen, vanwege de wijziging in artikel 3.2.4

Wij stellen u voor om de toelichting van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen:

- in deel 1.1 alinea 3 de genoemde oppervlaktes te verwijderen.