


BOUWPLANOVERLEG

AGENDAPUNT	* -
Aan	BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
Van	 (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid)
Betreft	ontvangen en behandelen omgevingsaanvraag
Bouwwerktype	horeca
Zaaknummer	Z-19-352085 / 00200114
Aanvrager	Bluebirds in the Backyard
Datum aanvraag	24 april 2019
Locatie	Wijnstraat 153 te Dordrecht
Omschrijving	wijzigen gebruik van deel van het pand voor detailhandel
Geldend bestemmingsplan	Historische Binnenstad;
Bestemming	Horeca;
Bestemming	Waarde - Archeologie;
Bestemming	Waarde - Beschermd stadsgezicht;
Geldend bestemmingsplan	Partiële herziening regeling parkeren;
Bestemming	Parkeren, laden en lossen;
Bouwplan	Voldoet niet;
Aanhoudingsplicht	Nee
Bouwverordening	Kan voldoen
Bouwbesluit	Kan voldoen
Welstandscommissie d.d.	n.v.t.

ADVIES:

Toepassing geven aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan (buitenplanse afwijking (kruimel) met artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor), met toepassing van artikel D, lid 1 sub f ontheffing verlenen van artikel C, lid 5 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten en de vergunning verlenen.

OPMERKINGEN:

Bouwplan voorziet in het wijzigen van het toegestane gebruik om detailhandel mogelijk te maken in het pand op het perceel Wijnstraat 153 te Dordrecht.

Het betreft een pand met een horecafunctie in de onderste twee bouwlagen, te weten het souterrain en de beletage.

De aanvrager wil graag een aantal van de ruimtes op deze bouwlagen gebruiken voor detailhandel. De horecafunctie blijft daarnaast bestaan. Dit geldt ook voor de bestaande woonfunctie op de overige bouwlagen.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Historische Binnenstad" en " Partiële herziening regeling parkeren".

De enkelbestemming van het perceel binnen Historische binnenstad is "Horeca" met als dubbelbestemming "Waarde Archeologie" en "Waarde Beschermd stadsgezicht".

Binnen de bestemming "horeca" is geen detailhandel toegestaan, wel biedt dit artikel de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van detailhandel, maar dat kan alleen als horeca ter plaatse niet meer functioneert en dat is hier niet het geval.

Afwijken van het toegestane gebruik is wel mogelijk middels de kruimelregeling.

Het bouwwerk voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van de dubbelbestemmingen archeologie en beschermd stadsgezicht.

Op grond van het bestemmingsplan "partiële herziening regeling Parkeren" dient een bouwplan te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het plan is hierop beoordeeld door de verkeerskundig medewerker.

Verkeer

Hoewel er geen parkeeroplossing is aangedragen kan verkeerskundig gezien positief advies worden gegeven voor dit plan.

Op grond van artikel C lid 5 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten is het plan verkeerskundig niet akkoord. Het plan voorziet namelijk onvoldoende in de nieuwe parkeerbehoefte.

Wel wordt er een positief advies aan het college gegeven om ontheffing te verlenen. De parkeerbehoefte voor het aandeel niet-bezoek is in totaal 4 parkeerplaatsen. Er is een recht op zakelijke parkeervergunningen actief op dit pand. Indien er gebruik wordt gemaakt van de zakelijke parkeervergunningen is het parkeertekort kleiner dan 3 parkeerplaatsen. Daarvoor kan op grond van artikel D lid 1 sub f ontheffing worden verleend door het college.

Adviesraad detailhandel

De adviesraad voor de detailhandel heeft positief geadviseerd over de plannen van Bluebirds in the Backyard voor een gedeeltelijke detailhandelsfunctie in het pand (met bestemming horeca) aangezien de panden in de omgeving de bestemming gemengd-1 hebben. Daarbinnen zijn verschillende functies toegestaan, waaronder detailhandel. Zowel de detailhandelsfunctie als het terras zijn ondersteunend aan de hoofdfunctie horeca.

De adviesraad verwacht dat het totaalconcept van Bluebirds een positieve bijdrage zal leveren aan het functioneren van de toeristische route. De detailhandelsfunctie en het terras in de tuin maken deel uit van het concept.

Advies planjurist

Plan is akkoord.

Planschadeovereenkomst

De planschadeovereenkomst is door de aanvrager ondertekend.

Termijn

Datum fataal is, met inachtneming van de termijn van verlenging, 31 juli 2019.

ADVIES SO d.d. 1 juli 2019 : Cf;

ADVIES OZHZ d.d. 1 juli 2019 : Cf ;

BESLUIT [REDACTED] d.d. 1 juli 2019 : Cf;