

# **Toelichting bestemmingsplan 2e herziening Reeland**

gemeente: Dordrecht  
fase: vastgesteld bestemmingsplan  
datum: september 2015

## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Inhoudelijk	4
2.3 Juridische aspecten	5
2.3.1 Regels	5
2.3.2 Verbeelding	6
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	7
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	9
HOOFDSTUK 5 Economische uitvoerbaarheid	10
HOOFDSTUK 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6.1 Inspraak	11
6.2 Overleg	11

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeenteraad van Dordrecht heeft op 23 november 2013 het bestemmingsplan 'Reeland' vastgesteld.

Naar aanleiding van ingestelde beroepen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 11 maart 2015 drie plandelen vernietigd:

1. Artikel 8, lid 8.3, onder a van de planregels, gericht op het houden van evenementen in het Wantijpark;
2. Artikel 12, lid 12.3, van de planregels, gericht op het vergroten van het stadion van FC Dordrecht via een afwijkingsbevoegdheid;
3. Bouwvlakken aan de oever van de Vlij. Dit betreft de percelen Tijpoort 30 t/m 45.

In de uitspraak is opgedragen binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen. De nu voorliggende '2e herziening Reeland' voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan '2e herziening Reeland' heeft betrekking op de volgende percelen:

1. Wantijpark;
2. Percelen Tijpoort 30 t/m 45.

## 1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt de inleiding beschreven, waarin ondermeer wordt ingegaan op de aanleiding voor het opstellen van deze herziening. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsregels.

De hoofdstukken 3 en 4 worden hebben betrekking op de beleidskaders en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 wordt, tenslotte, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

# HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

## 2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan '2e herziening Reeland' is uitsluitend gericht op een aanpassing naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 2.2 Inhoudelijk

*Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State*

In de uitspraak van 11 maart 2015 zijn drie plandelen vernietigd:

1. Artikel 8, lid 8.3, onder a van de planregels, gericht op het houden van evenementen in het Wantijpark;
2. Artikel 12, lid 12.3, van de planregels, gericht op het vergroten van het stadion van FC Dordrecht via een afwijkingsbevoegdheid;
3. Bouwvlakken aan de oever van de Vlij. Dit betreft de percelen Tijpoort 30 t/m 45.

In de uitspraak is opgedragen binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen. Het bestemmingsplan '2e herziening Reeland' voorziet hierin.

### stadion

De mogelijkheid om via een afwijking het bouwvlak met de functieaanduiding 'stadion' met maximaal 50 % te kunnen vergroten is door de Raad van State geschrapt.

Naar aanleiding daarvan en vanwege het ontbreken van concrete initiatieven wordt nu afgezien van het opnemen van een regeling voor uitbreiding.

Wanneer in de toekomst op de huidige locatie behoefte bestaat aan enige uitbreiding zal op dat moment daarvoor de vereiste procedure moeten worden gevolgd.

### evenementen

In het Wantijpark worden al vele jaren evenementen gehouden. Door de gemeenteraad is op 15 februari 2011 de 'Beleidsregel en nadere regels voor de organisatie en uitvoering van evenementen' vastgesteld. Daarin is aan de hand van geluidemissie een indeling in categorieën gemaakt en op basis daarvan is bepaald welke activiteiten en tot welk aantal zijn toegestaan. In het Wantijpark vinden jaarlijks maximaal 3 evenementen uit categorie 2 plaats en zijn evenementen uit de categorieën 3 en 4 niet toegestaan.

In het op 23 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan is geoordeeld dat dat beleid vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt onderschreven. Dezelfde afweging is vormgegeven in het raadsbesluit tot vaststelling waarin is in gegaan op de zienswijzen op dit onderdeel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State wordt in de regels toegevoegd dat het houden van evenementen is toegestaan met inachtneming van de op dat moment daarvoor van toepassing zijnde beleidsregels.

In hoofdstuk 3 'Beleidskader' worden de beleidsregels nader toegelicht.

### bouwvlakken aan de oever van de Vlij

Om de woningbouw door particulieren op de kavels langs de Vlij mogelijk te maken, zijn in het in 2004 opgestelde bestemmingsplan zeer ruime bouwvlakken met nagenoeg geen beperkingen opgenomen. In de loop der jaren zijn de woningen allemaal gebouwd. De flexibiliteit heeft haar nut bewezen, want de woningen konden binnen de regels van het bestemmingsplan worden gebouwd. Zoals ook elders in Dordrecht wordt bij de actualisering van bestemmingsplannen uitgegaan van de bestaande situatie.

Een deel van de betreffende eigenaren heeft daartegen zienswijzen ingediend en als gevolg daarvan is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Reeland' aangegeven dat er geen

overwegende bezwaren zijn om uit blijven gaan van de opzet zoals aangegeven in het toen geldende bestemmingsplan.

Sommige eigenaren hebben dit uitgelegd als 'het bouwvlak loopt door tot het water van de Vlij' en toen men dit in de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan niet terug zag, is er beroep ingesteld.

De Raad van State heeft vervolgens geoordeeld dat geen recht is gedaan aan de toezegging tot aanpassing.

De gronden ter plaatse van Tijpoort 35 t/m 45 zijn tijdens de ontwikkelfase 2 - 3 m groter geworden (verruimd) in de richting van het water. Bij die percelen zijn de in het bestemmingsplan 'Reeland' opgenomen bouwvlakken nagenoeg gelijk aan die in bestemmingsplan uit 2004. In het bestemmingsplan 'Reeland' heeft de afstand van het bouwvlak tot het water betrekking op de gronden die er tijdens de ontwikkeling zijn bijgekomen en die in het bestemmingsplan van 2004 formeel de bestemming 'water' hadden.

In hoofdopzet is er bij deze percelen dan ook geen verkleining van het bouwvlak; bovendien is ter plaatsen van deze gronden buiten het bouwvlak nog de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken te bouwen (zelfs tot maximaal 7 m hoog). Per saldo nemen de bouw mogelijkheden juist toe.

Op de gronden ter plaatse van Tijpoort 30 t/m 34 is dit anders. Daar zijn tijdens de ontwikkeling de gronden in de richting van het water niet verruimd. Gelet op de bestaande situatie (de wijze waarop er ter plaatse is gebouwd) en vanwege een eenduidigheid met de terugliggende bouwvlakken bij de percelen 35 t/m 45, is ook hier gekozen voor een terugliggend bouwvlak. Hoewel ook bij de nummers 30 t/m 34 buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd, is er een formeel verschil met het bestemmingsplan uit 2004: het bouwvlak is kleiner.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State worden in deze herziening de bouwvlakken in alle situaties doorlopend tot het water gelegd. Daarmee krijgen de percelen Tijpoort 35 t/m 45 een groter bouwvlak.

Dit betekent een aanpassing van de verbeelding. De regels voor de bestemming 'Wonen' blijven gelijk aan die in het moederplan.

## **2.3 Juridische aspecten**

### **2.3.1 Regels**

#### *Algemeen*

Er is sprake van een herziening en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Reeland op onderdelen wordt herzien. De overige regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 23 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan Reeland blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

#### *Begripsbepalingen*

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Reeland blijven van toepassing.

In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: de 2e herziening en het moederplan.

#### *Werking*

Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het moederplan van toepassing blijft, tenzij het in deze 2e herziening anders is verwoord.

#### *Bestemmingen*

##### Groenvoorzieningen-park

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan, met dien verstande dat bij de specifieke gebruiksregels de aanvankelijk opgenomen regel dat evenementen zijn toegestaan is vervangen door een regel waarin wordt verwezen naar de van toepassing zijnde beleidsregels. Daar zijn de indeling in categorieën, aard en aantallen van evenementen geregeld en wordt ook specifiek het Wantijpark benoemd.

De grondslag om het op deze wijze te regelen is in artikel 3.1.2 lid 2 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening: "ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van een beleidsregel".

Deze mogelijkheid van regeling is per 1 november 2014 ingevoerd in het Besluit ruimtelijke ordening als gevolg van het permanent maken van onderdelen van de Crisis- en Herstelwet. De voornaamste reden is het vervallen van stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening. Dit brengt de noodzaak van een regeling van het parkeren in bestemmingsplannen met zich mee. Het is gewenst geoordeeld daarbij te kunnen verwijzen naar de (veelal bestaande) beleidsregels waarin de parkeernormen zijn opgenomen.

De nu voorgestelde regeling voor evenementen in het Wantijpark is vergelijkbaar: er zijn beleidsregels voor evenementen en die zijn van toepassing.

#### Tuin

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

#### Water

Deze bestemming heeft betrekking op het water in het Wantijpark en is identiek aan die in het moederplan.

#### Wonen

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

#### Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding- Leidingstrook', 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Deze dubbelbestemmingen zijn in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

#### Aanduidingsregels

In het bestemmingsplan zijn in het Wantijpark de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone - Industrie' en 'Milieuzone - Waterwingebied' opgenomen.

Deze gebiedsaanduidingsregels zijn in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Voorts is binnen het Wantijpark om dezelfde reden de aanduiding 'Cultuurhistorische waarde' opgenomen.

#### Overgangsrecht en naam

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

### **2.3.2 Verbeelding**

In de verbeelding zijn uitsluitend de volgende gronden opgenomen:

- Wantijpark
- percelen Tijpoort 30 t/m 45 met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

De voor deze percelen geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn eveneens in de verbeelding aangegeven.

## HOOFDSTUK 3 Beleidskader

Deze '2e herziening Reeland' is gericht op een aanpassing naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gelet hierop is een toetsing aan de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente, niet aan de orde. Deze elementen zijn in het moederplan 'Reeland' beschreven en blijven onverminderd van toepassing.

Omdat in deze herziening een regeling voor de evenementen in het Wantijpark is opgenomen en daarbij de beleidsregels van toepassing zijn, wordt onderstaand wel aandacht aan deze beleidsregels besteed.

### Beleidsregels

In de beleidsregels zijn evenementen in vier categorieën verdeeld:

- a. een evenement met lage geluidbelasting (categorie 1). Van categorie 1 evenementen wordt gesproken indien geen geluidsoverlast is te verwachten. Hierbij kan worden gedacht aan onversterkte muziek, lopende fanfare orkesten en dergelijke;
- b. een evenement, met een middelgrote geluidbelasting (categorie 2). Van categorie 2 evenementen wordt gesproken indien er sprake is van versterkt geluid. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (Lar, LT) bedraagt dan 71 tot en met 80 dB(A) op de dichtsbijzijnde gevel;
- c. een evenement met een grote geluidbelasting (categorie 3). Van categorie 3 evenementen wordt gesproken indien het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (Lar, LT) op de dichtsbijzijnde gevel 81 tot en met 85 dB(A) bedraagt. Het gaat hier bijvoorbeeld om een muziekfestival of popconcerten.
- d. een evenement met een zeer grote geluidbelasting (categorie 4). Van categorie 4 evenementen wordt gesproken indien het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (Lar, LT) op de dichtsbijzijnde gevel meer dan 85 dB(A) bedraagt. Het gaat bijvoorbeeld om grote popconcerten of dance-events.

Het aantal evenementen is als volgt gemaximeerd:

- a. evenementen die vallen onder categorie 1 zijn niet aan een locatie gebonden. Er is geen maximum aan het aantal categorie 1-evenementen;
- b. evenementen die vallen onder categorie 2 vinden maximaal 7 keer per jaar per locatie plaats;
- c. evenementen die vallen onder categorie 3 vinden maximaal 3 keer per jaar per locatie plaats;
- d. evenementen die vallen onder categorie 4 vinden maximaal 1 keer per jaar per locatie plaats. een dergelijk evenement vindt maximaal 2 keer per jaar in Dordrecht plaats;
- e. ....

De beleidsregels kennen aanvullende uitgangspunten voor specifieke locaties. Voor het Wantijpark is dit:

in het gehele Wantijpark vinden jaarlijks maximaal 3 categorie 2-evenementen plaats en geen categorie 3 of categorie 4-evenementen.

### Vergunningen

Al sinds vele jaren worden in het Wantijpark op basis van de beleidsregels de volgende evenementen vergund:

- op 7 maandagavonden in de zomer: Wantijconcerten
- tijdens een weekend in de zomer: Wantijpop

De Wantijconcerten vallen onder categorie 1-evenementen en dat houdt onder meer in een geluidsbelasting tot maximaal 70 dB(A). Uit jaarlijkse metingen, die zijn uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, blijkt dat ruimschoots aan die normen wordt voldaan.

Wantijpop is een evenement uit categorie 2, maar in de verleende vergunning wordt jaarlijks een maximale geluidsbelasting van 70 dB(A) opgenomen en ook hier blijkt uit onderzoek dat aan de normen wordt voldaan.

In de vergunningen worden voorwaarden gesteld over openbare orde en veiligheid, maar ook over het gebruik van het evenemententerrein voor op- en afbouw, voor het parkeren, het afsluiten van wegen en dergelijke.

### Ruimtelijke ordening

Het Wantijpark kent omvangrijke grasvelden, die geschikt zijn voor het houden van evenementen. Het is in Dordrecht niet ongebruikelijk dat in parken evenementen worden gehouden. Ook in het Wantijpark is dit al vele jaren het geval.

Zoals reeds in de toelichting op het bestemmingsplan 'Reeland' verwoordt, wordt vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ingestemd met het afwegingskader genoemd in de beleidsregels.

Dat afwegingskader betreft niet alleen openbare orde aspecten, maar ook een maximale toegestane geluidsbelasting op de dichtsbijzijnde gevel van een woning.

Bij het eerdere oordeel is tevens betrokken de wijze waarop de vergunningverlening plaatsvindt en de instanties die daarbij worden betrokken.

De verwerking van verkeer, het parkeren van auto's, fietsen e.d., de inzet van verkeersregelaars zijn zodanig geregeld dat ook op dit onderdeel gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.

In de vergunningverlening wordt niet gesproken over een maximum aantal bezoekers; feitelijk is het credo: vol is vol. In de praktijk blijkt dat bij een evenement in het Wantijpark maximaal zo'n 10.000 bezoekers per dag aanwezig zijn.

Het Wantijpark kan een dergelijke hoeveelheid bezoekers aan. Zowel via de organisatoren van de evenementen, als via medewerkers van Toezicht wordt gelet op het voorkomen van schade aan het park.

Er zijn geen redenen om vanuit ruimtelijke ordeningsoverwegingen in het bestemmingsplan wel een maximum bezoekersaantal op te nemen. De van toepassing zijnde beleidsregels en daarmee de praktijk leiden niet tot problemen.

Het geheel overziend kan vanuit de ruimtelijke ordening tot het oordeel worden gekomen dat het Wantijpark geschikt is voor het houden van evenementen als bedoeld in de van toepassing zijnde beleidsregels en dat er voldoende maatregelen worden getroffen om te kunnen spreken over een gebruik waarbij tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



## **HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten**

Deze '2e herziening Reeland' is gericht op een aanpassing naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gelet hierop is een toetsing aan omgevingsaspecten, zoals archeologie en cultuurhistorische waarde, bodemkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, niet aan de orde. Deze elementen zijn in het moederplan 'Reeland' beschreven en blijven onverminderd van toepassing.

## **HOOFDSTUK 5 Economische uitvoerbaarheid**

Deze '2e herziening Reeland' is gericht op een aanpassing naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De financiële uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Doordat er geen sprake is van bouwactiviteiten c.a. anders dan in het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt, is kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet aan de orde en behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

# **HOOFDSTUK 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

## **6.1 Inspraak**

Omdat deze '2e herziening Reeland' uitsluitend is gericht op een aanpassing naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en er geen sprake is van nieuw beleid, is afgezien van een inspraakronde.

Er is in deze herziening volstaan met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

## **6.2 Overleg**

Het in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap Hollandse Delta
4. Veiligheidsregio

Het overleg met de provincie vond plaats op de voorgeschreven digitale wijze met als conclusie dat bij deze herziening geen provinciale belangen zijn betrokken.

De overige instanties hebben bericht dat de herziening geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.