

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 22 april 2014
Ons kenmerk SO/1199312
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "2^e Herziening Leerpark"

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "2^e Herziening Leerpark" heeft met ingang van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend door 3 reclamanten. Als gevolg van de zienswijzen is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd wordt vastgesteld. Tevens bleek een aanvullende privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar van de supermarkt aan het Eemsteynplein noodzakelijk. Deze overeenkomst is inmiddels ondertekend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1. Wat is de aanleiding?

Het vigerende, uit 2005 daterende bestemmingsplan Leerpark dient te worden herzien. De in artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van 10 jaar loopt in 2015 af. Wanneer het bestemmingsplan niet tijdig herzien wordt, vervalt de mogelijkheid om leges voor overheidsdiensten (waaronder omgevingsvergunningen) binnen het plangebied te heffen. Bovendien zijn er enkele wijzigingen in het plan gewenst:

- Via planologische procedures is in het verleden medewerking verleend aan noodzakelijke afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan, waardoor bouwblokken verschoven zijn. Deze afwijkingen werken door bij de ontwikkeling van de rest van het plangebied en om het totale programma te kunnen realiseren dient de ligging van andere bouwblokken en wegen te worden aangepast.
- Het bleek tot op heden niet mogelijk om ondernemers te bewegen om leerbedrijven, die in de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan geen winstoogmerk mochten hebben, in het Leerpark te vestigen. Het studieaanbod is voor een belangrijk deel gericht op commerciële dienstverlening en vereist dan ook leerbedrijven die (deels) een commercieel karakter hebben.
- De bebouwing aan de Leerboulevard, tussen het Da Vinci College en het Stedelijk Dalton Lyceum zal iets hoger worden dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.
- De locatie van het Leonardo Plaza moet in het kader van een optimale verkaveling enkele meters verschuiven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
- De supermarkt uit de naastgelegen woonwijk Land van Valk wordt verplaatst naar het Leerpark waarbij de oppervlakte van die supermarkt wordt toegevoegd aan de omvang die in het Leerpark reeds voor een supermarkt was gereserveerd. Hierdoor ontstaat een supermarkt van voldoende omvang, die ook als leerbedrijf zal functioneren, zonder de detailhandelsstructuur van het gebied aan te tasten.
- In afwijking van het bestemmingsplan zijn via planologische vrijstellingsprocedures woningen aan de noordzijde en in het centrum van het plangebied gerealiseerd en is een afzonderlijk bestemmingsplan ontwikkeld voor de realisering van een uitrukpost voor de Regionale Brandweer en de Ambulancedienst aan de zuidzijde van het plangebied.

Datum 22 april 2014
Ons kenmerk SO/1199312

- Op 27 mei 2010 heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat ambtelijk en op 4 juni 2010 bestuurlijk met de gemeente Dordrecht gesproken over de consequenties die het Rijksontwerp basisnet transport gevaarlijke stoffen met zich mee brengt. De door het Rijk geschetste effecten zijn tweeledig. Enerzijds is er sprake van een toenemend transport van gevaarlijke stoffen met name in de categorie "brandbaar gas". Aan de andere kant is er sprake van het vaststellen van een gebruiksruijnte voor het transport van gevaarlijke stoffen die sterk wijzigt ten opzichte van de voorheen geldende veiligheidszones. De wijzigingen spelen zich met name af in de zone direct langs het spoor. Vaststelling van het basisnet heeft ruimtelijke gevolgen voor de direct langs de spoorbaan gelegen gebied voor zover dit nog niet is vormgegeven. Met de besluitvorming over de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen in de tweede kamer is het basisnet spoor vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen aangepast. De ruimtelijke consequenties van het basisnet spoor moeten in het bestemmingsplan worden verwerkt.

2. Wat willen we bereiken?

Doel is het bestemmingsplan tijdig te actualiseren en op bovengenoemde wijze aan te passen, zodat een geschikte juridisch-planologische basis ontstaat voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

a. Inspraak en communicatie

In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplanherziening is het plan onderwerp van inspraak geweest. Tegelijkertijd is het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met andere (overheids)instellingen gevoerd. Op onderdelen hebben de reacties uit het overleg en de inspraak geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierover hebben wij u bij Raadsinformatiebrief d.d. 11 juni 2013 geïnformeerd. Vervolgens heeft het bestemmingsplan in ontwerp met ingang van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en door 2 reclamanten, waarvan de NAW-gegevens op een afzonderlijke bijlage zijn vermeld.

Op de zienswijzen en overlegreacties is nader ingegaan op de bij dit voorstel behorende "Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 2^e Herziening Leerpark" van Stadsontwikkeling uit april 2014. Uit deze nota kan worden afgeleid dat het gewenst is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

b. Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het rijk en de provincie om eventueel op de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen te reageren. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd, zodat beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak kan worden ingediend.

c. Inclusiefbeleid

N.v.t.

Datum 22 april 2014

Ons kenmerk SO/1199312

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 nemen besluit, i.c. de vaststelling van het bestemmingsplan, verantwoording over de externe veiligheid af te leggen.

Ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan was het Basisnet spoor nog niet in werking getreden. Met als gevolg dat de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico op circa 80 meter uit het hart van de spoorbaan kwam te liggen. Gelet op de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen was het niet mogelijk binnen deze zone bebouwing toe te staan. De verwachting was dat bij de vaststelling van het Basisnet spoor tegelijkertijd de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zodanig zou worden gewijzigd dat, rekening houdend met de in het Basisnet afgesproken gebruiksruimte, bebouwing van de betreffende gronden weer mogelijk zou worden. Om die reden is het betreffende deel van het Leerpark buiten het voorontwerp gehouden zodat - na de inwerkingtreding van het Basisnet spoor - dat deel van het gebied in een volgende fase van de bestemmingsplanherziening weer binnen het plangebied zou kunnen worden opgenomen.

Het Basisnet spoor is in juni 2012 aangenomen in de Tweede Kamer, waarna de in juli 2012 Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is gewijzigd. In de circulaire is, ter hoogte van het Leerpark, een veiligheidszone vastgesteld van 17 meter (uit het hart van de spoorbaan). Als gevolg hiervan kon in het ontwerpbestemmingsplan het volledige Leerparkgebied worden opgenomen. Verder zijn in de circulaire de vervoerscijfers en de cijfers over de trein samenstelling aangepast.

Aan de hand van de circulaire is zowel voor het spoor als de N3 een groepsrisico-analyse uitgevoerd. De uitkomst van deze analyse is dat de risicosituatie op basis van het vast te stellen bestemmingsplan niet afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Wel is het zo dat er zowel voor de N3 als het spoor sprake is van overschrijdingen van het groepsrisico met respectievelijk 1.7 en 5.3 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert om uitdrukkelijk de keuze omtrent het positief bestemmen, dan wel verplaatsen van nabij de spoorlijn gelegen bestaande kwetsbare functies als het schippersinternaat, het verzorginghuis Spoorzicht, de Bogermanschool en de nieuw geplande kinderopvang te motiveren en bij handhaving van deze functies het risico op slachtoffers in geval van een calamiteit te accepteren. Hierover kan worden opgemerkt dat de door de Veiligheidsregio genoemde functies buiten de 10^{-6} contour liggen en de veiligheidssituatie ten opzichte van het bestemmingsplan Leerpark uit 2005 door het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk wordt verbeterd doordat niet langer functies worden toegestaan waarin verminderd zelfredzame personen kunnen worden ondergebracht. Daarnaast worden aan deze functies feitelijk geen uitbreidingsmogelijkheden geboden en wordt ook het gebruik in de planregels vastgelegd. De exploitatieopzet van zowel het geldende bestemmingsplan Leerpark als de voorliggende herziening voorzien niet in aankoop van deze, voor het grootste deel reeds jarenlang ter plaatse gevestigde functies. Gezien de verbetering van de veiligheidssituatie ten opzichte van de huidige regeling, is er geen aanleiding om nieuwe middelen aan te wenden om deze functies in het gebied aan te kopen of te

Datum 22 april 2014
Ons kenmerk SO/1199312

verplaatsen. Om bovenstaande reden wordt geadviseerd de (verbeterde) risicosituatie te accepteren.

Geconstateerd kan worden dat de ontwikkeling van het "Leerpark" een impuls zal geven aan de kwaliteit van het middelbaar beroepsonderwijs, welke van lokale en regionale betekenis is. Voorts levert het plan een bijdrage aan duurzaam (intensief en efficiënt) ruimtegebruik en aan de verbetering van het openbaar vervoer en langzaam verkeer in het plangebied.

Op het gebied van externe veiligheid (het saneren van de bebouwing binnen de 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico en het sterk reduceren van de overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico ten gevolge van de N3) is een verbetering bereikt. Ontwikkelingen van het spoorvervoer op de middellange termijn en de aanleg van een verbeterde aansluiting van de N3 op de A16 worden verwacht. Het bovenstaande maakt dat de verdere ontwikkeling van het Leerpark een positieve bijdrage levert aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente en als een goede ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

4. Wat mag het kosten?

De bouw en aanleg van het Leerpark, omgrensd door de Waterinklaan, de Jan Ligthartlaan, de achterzijde percelen Dubbeldamseweg, de N3, de noordzijde van het terrein van het gemaal, de noordzijde van het terrein van het Schippersinternaat en de spoorlijn Dordrecht-Lage Zwaluwe, is in 2004 aanbesteed aan een marktpartij. De aanbesteding omvat:

- het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp;
- het ontwerp en de bouw van de scholen;
- de aankoop gronden ten behoeve van bedrijven, kantoren (waaronder leerbedrijven) en woningen;
- het ontwerp en de aanleg van openbare ruimte.

De kosten van de Leerparkontwikkeling, welke voor rekening van de gemeente komen bedragen circa € 97,2 miljoen. Deze kosten worden als volgt gedekt:

Datum raadsbesluit	Omschrijving / fase	Reservering
	Bijdrage Onderwijs (MO)	5.278.000
12-12-2000 en 8-11-2005	Toekenning bijdrage uit Manden Maken (besluit Drechtsteden oktober 2007)	1.790.000
	Bijdrage Leerpark scholen	1.982.000
	Provinciale subsidies	981.000
18-9-2013	Reservering SI SV01 Leerpark	40.894.924
	Grex Leerpark	46.246.944
	Totaal	97.172.868

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Datum 22 april 2014
Ons kenmerk SO/1199312

5. Fatale beslisdatum

N.v.t.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- ontwerp besluit;
- de "Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 2^e Herziening Leerpark" van Stadsontwikkeling uit april 2014;
- de NAW-gegevens van reclamanten;
- het bestemmingsplan "2^e Herziening Leerpark".

7. Voorstel

Samenvattend stellen wij u, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit, voor:

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 april 2014;
2. de zienswijze van de provincie Zuid-Holland, de zienswijzen van reclamant 2 onder II.B.5 en 6 en de zienswijzen van reclamant 3 ten aanzien van punt II.C.3, 8, 10, 17 en 25 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
4. kennis te nemen van de risicosituatie in het Leerpark, zoals omschreven in hoofdstuk 5.5. van de Toelichting op het bestemmingsplan en deze te accepteren;
5. ten behoeve van het bestemmingsplan "2^e Herziening Leerpark" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. de toelichting op het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - a. de passage in hoofdstuk 3.1 waarin vermeld wordt dat leerlingen zelf verantwoordelijk zijn voor hun leerproces te schrappen;
 - b. in paragraaf 4.2.2 Verordening Ruimte en in paragraaf 4.1 Regionaal beleid een verantwoording op te nemen voor het in dit bestemmingsplan overnemen van bestaande bouw- en gebruiksrechten en de opsomming van de beleidsdocumenten van rijk, provincie, regio en gemeente waar nodig te actualiseren;
 - c. het kantorenprogramma als gevolg van regionale afspraken terug te brengen van 10.000 tot 7.500 m²;
 - d. in paragraaf 5.10 Verkeer het aantal overeengekomen parkeerplaatsen op te nemen;
 - e. in paragraaf 5.5.2.1. het aantal woningen te wijzigen van 56 in 16;
 - f. bij de beschrijving van de Juridische regeling in Hoofdstuk 6 bij in paragraaf 6.3 onder Gemengd te vermelden dat de vestiging van een supermarkt van het Land van Valk naar het Leerpark kan plaatsvinden, mits dit gepaard gaat met de opheffing van de huidige supermarkt aan het Land van Valk;
7. de planregels als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - a. aan artikel 4.2 onder b de volgende tekst toe te voegen: "Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 4.2 onder c mag de brutovloeroppervlakte van winkelleerbedrijven binnen het plangebied maximaal 2.800 m² bedragen";
 - b. de tekst van artikel 4.2 onder c te wijzigen in "een winkelleerbedrijf mag tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m² worden gerealiseerd, met dien verstande dat één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 600 m² mag worden gerealiseerd.

Datum 22 april 2014
Ons kenmerk SO/1199312

In afwijking hiervan mag één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 1.400 m² aan de westzijde van de Maria Montessorilaan worden gerealiseerd, op voorwaarde dat vaststaat dat het gebruik van de gronden op de locatie Eemsteynplein 9-12-14/Hoekenessestraat 60-62-64 ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt of detailhandel in foodartikelen wordt beëindigd";

- c. als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen het bepaalde in artikel 4.3 onder a en b te schrappen en de overige subleden te vernummeren;
 - d. als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen artikel 4.3.1 te schrappen;
 - e. in artikel 5 een afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van een windmolen op de Duurzaamheidsfabriek tot een hoogte van 10 m op te nemen;
8. de bijlage over geluid aan te passen door de passage waarin wordt gesteld, dat het aanbrengen van stil asfalt op de N3 niet lonend is, te schrappen;
9. de verbeelding ongewijzigd vast te stellen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris de burgemeester

M.M. van der Kraan

A.A.M. Brok