DORDRECHT

Aan

de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum	8 mei 2018
Ons kenmerk	RK/2068003
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke ordening en Wonen
Betreft	Vaststellen bestemmingsplan '8e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West'

Voorgesteld besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1 tot en met 10 ongegrond te verklaren;
5. ambtshalve de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen:
   a. *de bouwvlakken worden afgestemd op het bouwplan en daardoor in de verbeelding verkleind;*
   b. *het oostelijke deel van de watergang aan de noordzijde wordt met ca. 1 m te verbreed en het westelijke deel van deze watergang met ca. 80 cm versmald, zodanig dat de oppervlakte water uit het ontwerpbestemmingsplan gelijk blijft.*
6. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:
   a. er wordt een artikel 9 'Algemene bouwregels' toegevoegd dat luidt als volgt:

      Artikel 9 Algemene bouwregels
      9.1 Parkeren, laden en lossen
      9.1.1 Parkeren
      Een (verandering van een) bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

      9.1.2 Laden en lossen
      Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

      9.1.3 Omgevingsvergunning
      Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.1.1 en 9.1.2:
      a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
      b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

MIX Papier FSC FSC® C013230

7. het bestemmingsplan '8e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Samenvatting
Door uw raad is op 23 april 2013 het bestemmingsplan "Dubbeldam" vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de gronden aan de Vissersdijk-West reeds bestemd voor 'Wonen' waarbij is bepaald dat maximaal tien woningen mogen worden gebouwd en de ontsluiting via Klein Kruithof dient plaats te vinden. Er ligt nu een plan dat uitgaat van 18 woningen op de betreffende locatie. Voorts voorziet het plan in vier woningen in het dijklint aan de Vissersdijk. Tevens is er sprake van een ontsluiting rechtstreeks op de Vissersdijk.
Voor deze met het geldende bestemmingsplan strijdige ontwikkelingen is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend.

Inleiding
Er is een verzoek ingekomen om ter plaatse van een perceel aan de Vissersdijk-West 18 woningen te bouwen en deze rechtstreeks te ontsluiten op de Vissersdijk. Langs de dijk worden enkele woningen afgebroken en worden er passend in het dijklint vier teruggebouwd.
Na de nodige aanpassingen, mede als gevolg van overleg door de initiatiefnemer met omwonenden, is het plan door ons college als passend in het gebied geoordeeld. Er zijn echter wel onderdelen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Daarvoor is deze 8e herziening van het bestemmingsplan 'Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West' opgesteld.

Over het ontwerpbestemmingsplan '8e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West' hebben wij uw raad per brief van 3 oktober 2017 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2017 tot en met 20 november 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend. Ons voorstel is de zienswijzen ongegrond te verklaren. Tevens stellen wij voor het bestemmingsplan op drie onderdelen gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud en beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Doelstelling
Op basis van dit bestemmingsplan kunnen te zijner tijd omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de betreffende woningen. Tevens kan de ontsluiting worden aangelegd.

Argumenten
Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen uitvoeren.

Kanttekeningen en risico's
Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de voorgenomen ontwikkelingen niet kunnen worden uitgevoerd.

Kosten en dekking
Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

Duurzaamheid
In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid (hoofdstuk 4.4).

Communicatie en inclusief beleid
Degenen die een zienswijzen hebben ingediend zullen wij over het besluit van uw raad informeren. Daarnaast wordt het besluit van uw raad op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Tijdspad, vervolg en evaluatie
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende, die bij uw raad een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroepsrecht bestaat ook voor belanghebbenden tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

Bijlagen
- ontwerp besluit;
- beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
- planboekje met regels en toelichting;
- verbeelding.

Het college van Burgemeester en Wethouders

M.M. van der Kraan
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester