

Beetle & Bulli B.V.
Fascinatio Boulevard 764
2909 VA Capelle aan den IJssel

De gemeenteraad van de
gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Dordrecht, 31 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Maasterras fase 1"

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Inleiding

- 1.1. Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Maasterras fase 1" ("**ontwerpbestemmingsplan**") en de daarbij behorende omgevingseffectrapportage ("**OER**") voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met 2.200 (tot maximaal 3.000) woningen en diverse voorzieningen.
- 1.2. Beetle & Bulli B.V. ("**Beetle**"), gevestigd en kantoorhoudende te Capelle aan den IJssel, is eigenaar van Mijlweg 29 t/m 33 in Dordrecht. Beetle ontwikkelt, beheert en verhuurt onroerend goed. De bedrijfsruimte aan de Mijlweg 29, 31 en 33 wordt verhuurd. In de panden zijn autobedrijven gevestigd van de Amega Groep (Ames Audi, Hyundai, Opel Van Mill en Svenscar)
- 1.3. Beetle heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken. Beetle kan zich niet volledig verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken vanwege de gevolgen die het ontwerpbestemmingsplan voor Beetle heeft. Om die reden dienen ik hierbij namens Beetle een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.
- 1.4. De opbouw van deze zienswijze is als volgt. In paragraaf 2 worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan uiteengezet. Ter afsluiting volgt in paragraaf 3 de conclusie.

2. **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en onderzoeken**

- 2.1. De gebiedsontwikkeling Maasterras ("het Maasterras") zal in verschillende fases worden gerealiseerd, waarbij geldt dat het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 op dit moment ter inzage ligt. Hoewel het eigendom van Beetle geen onderdeel is van het Maasterras, vreest Beetle dat het ontwerpbestemmingsplan directe negatieve gevolgen heeft voor haar eigendom c.q. bedrijfsvoering. Bovendien zijn alle onderzoeken die ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan en het OER niet enkel opgesteld in het kader van de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt (fase 1), maar zien deze onderzoeken op het gehele Maasterras (fase 2 en fase 3). Derhalve raken de onderliggende stukken ook het belang van Beetle. Beetle zal hieronder haar zienswijzen uiteenzetten.

Bereikbaarheid

- 2.1. De Gemeente heeft (onder meer) op de gebiedsinformatiemarkt van 21 september 2023 aangegeven dat zij voornemens is om de op- en afrit naar/van de A16 nabij de Laan der Verenigde Naties en de Mijlweg, te verplaatsen of verwijderen. Dit volgt ook uit (pagina 204 van) het OER. Dit zou betekenen dat het eigendom van Beetle niet meer in de directe nabijheid van een op- en afrit naar de rijksweg ligt. Dit zal ernstig negatieve gevolgen hebben voor (vooral) de huurders die autobedrijven exploiteren. De autobedrijven zijn immers afhankelijk van goede bereikbaarheid voor (vooral) haar bezoekers en werknemers. Zonder goede bereikbaarheid komt de bedrijfsvoering van de autobedrijven in gevaar wat leidt tot onverhuurbare ruimte in het eigendom van Beetle. Onverhuurbare ruimte heeft tot gevolg waardeverlies van het eigendom van Beetle.

Planning

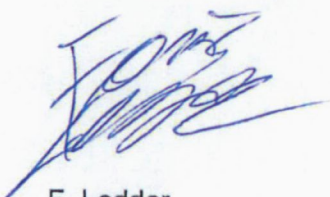
- 2.2. Ook de onduidelijke planning voor het Maasterras in zijn geheel leidt tot zorgen bij Beetle. In de documenten behorend bij het ontwerpbestemmingsplan wordt namelijk wisselend gesproken over de benodigde tijd voor de realisatie van (de verschillende fases van) het Maasterras. Zo wordt in het stedenbouwkundig plan opgemerkt dat 10 tot 15 jaar is benodigd voor de realisatie van het Maasterras, terwijl in het OER wordt gesproken over een periode van 10 tot 20 jaar voor fase 1, waarna fase 2 en 3 zullen volgen. Deze onduidelijkheid heeft gevolgen voor Beetle. Beetle benadrukt hierbij dat zij gebouwen verhuren waarvoor zij investeringen moeten doen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan groot onderhoud ten behoeve van instandhouding van de gebouwen. Door de onduidelijkheid over de planning voor het Maasterras verkeert Beetle in grote onzekerheid in hoeverre dergelijke investeringen nog zinvol

zijn, althans in hoeverre deze nog kunnen worden terugverdiend. Mocht immers blijken dat op korte termijn de huidige bedrijfsvoering zou moeten eindigen vanwege de ontwikkeling van het Maasterras, dan zou een dergelijke investering zinledig worden.

Conclusie

- 2.3. Beetle vreest dat het ontwerpbestemmingsplan negatieve effecten heeft voor haar bedrijfsvoering en verzoeken uw gemeenteraad dan ook om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet eerder dan nadat in elk geval:
- (a) De bereikbaarheid verder is onderzocht, zodat dit niet leidt tot een verslechtering van de bereikbaarheid ter plaatse van het eigendom van Beetle.

Met vriendelijke groet,



F. Ledder
Directeur

STADSWINKEL
Ingekomen

d.d.: **31 JAN. 2024**

Persoonlijk afgegeven
De Gemeenteraad van de Gemeente Dordrecht
Zienswijze Maasterras
Beetle & Bulli B.V.