



Gemeente Dordrecht
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

ZIENSWIJZE WATTSTRAAT / MAASTERRAS / VAN BODEGRAVEN

Geachte raad,

In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het Ontwerp bestemmingsplan en omgevingseffectrapportage 'Maasterras fase 1' ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende bijlagen, de omgevingseffectenrapportage en het stedenbouwkundig masterplan geven ons aanleiding een zienswijze in te dienen. Dit masterplan betreft onder andere de Wattstraat-locatie, deze locatie ligt niet in het bestemmingsplan fase 1

Achtergrond

Van Bodegraven Elektromotoren is als bedrijf al ruim 50 jaar gevestigd op deze locatie en is eigenaar van de percelen 8206 gelegen aan de Edisonstraat 1 tot en met 3, 8559 gelegen aan de Wattstraat 8, 8211 gelegen aan de Voltastraat 5, 9092 gelegen aan de Wattstraat, 9093 gelegen aan de Wattstraat 4, 9094 gelegen aan de Wattstraat en 9095 gelegen aan de Voltastraat. Wij hechten er een grote waarde aan ons bedrijf voort te kunnen blijven zetten en willen hierover actief in overleg met de gemeente Dordrecht.

Op 21-12-2022 hebben wij een zienswijze ingediend op het startdocument Maasterras (Notitie Reikwijdte en Detailniveau – Milieueffectrapportage' // zaken 2022-0206034 en 2022-0206035). Uit de nota van zienswijzen bleek dat de gemeente positief reageert om de ontwikkeling gezamenlijk op te pakken en graag in overleg wil treden. Daarna hebben wij op 24 augustus 2023 overleg gehad met de heer Buitenhok en n.a.v. de besluitvorming in het college op 5 december hebben wij op 12 december 2023 wederom contact gehad waarbij we ook hebben aangegeven wat er is besproken en waar het in onze ogen afwijkt van wat er nu ter visie ligt.

Onze belangrijkste punten zijn (niet uitputtend):

Bedrijf behouden, parkeerhub op onze locatie past niet

Op de locatie waar nu ons bedrijf is gevestigd, zien wij in de plannen dat u nu een parkeerhub tekent. Het idee van de parkeerhub is toegelicht door de heer Buitenhok en wij zien hier zeker de voordelen van, echter niet op onze locatie omdat wij ons bedrijf daar willen behouden. Wij stellen voor dat u de parkeerhub zuidelijker verplaatst, zodat wij aansluitend aan deze parkeerhub een nieuwe bedrijfshal kunnen realiseren met voldoende hoogte voor vrachtauto's (12m1). Wie zijn op pagina 66-73 van het stedenbouwkundig Masterplan dat er 14.137m2 bedrijvigheid is toegestaan in fase 2. Wij gaan er vanuit dat ons huidige bedrijf daar volledig in zit.

UW DRAAIENDE AS ONZE SERVICE!

Wattstraat 8, 3316 AX Dordrecht
T +31(0)78-614.78.77
E sales@vanbodegraven.nl

www.vanbodegraven.nl
BIC INGBNL2A
IBAN NL64 INGB 0008 9721 44

KVK NR. 23052380
BTW NR. NL007542070B01
EORI NR. NL007542070





Hogere rand aan snelweg noodzakelijk voor toelevering aan ons bedrijf

Dit brengt ons direct op ons 2^e punt. In de diverse verbeeldingen (o.a. pag. 55 van het stedenbouwkundig masterplan 28-11-2023) en toelichtingen zien we dat tussen de snelweg en onze locatie een nieuwe parallelweg komt (verplaatsing van de Laan der Verenigde Naties). Deze nieuwe weg kan dan ook voor bevoorrading van ons bedrijf voorzien, echter dan is het wel belangrijk dat er voldoende hoge bedrijfshuisvesting gerealiseerd kan worden. Wij zien dat aan de rand een 'korrelmaat' van 35m aan geeft. Het is voor ons onduidelijk hoe hoog en hoe diep die randbebouwing mag zijn, echter wij hebben voor onze bedrijfsactiviteiten wel voldoende diepte en hoogte nodig.

Laden en lossen moet ook mogelijk zijn bij ons bedrijf via de nieuwe parallelweg

Tevens zouden wij dus op onze locatie ook qua logistiek een plek voor 'groot laden en lossen' (pag. 109 stedenbouwkundig masterplan 28-11-2023) toegevoegd willen zien.

Hotel/shortstay op onze locatie voor vestiging werknemers

In de verbeeldingen en toelichting zien we dat u een korrelmaat van 35m aan de rand geeft en daarnaast alleen op de noordzijde van fase 2 een hotelfunctie benoemd. Wij zouden ons juist voor kunnen stellen om ook aan de snelweg een hoogte-accents op onze locatie te realiseren met een hotel/shortstay functie omdat dit qua regelgeving met o.a. geluid prima te realiseren is. Daarnaast zien wij een grote behoefte voor dit soort huisvesting voor arbeiders.

Behouden milieucategorie op onze locatie of alternatief

Daarnaast zien wij meer naar het middengebied een hoogte-accents met wonen op onze locatie. Wij willen benadrukken dat wij momenteel milieucategorie 3.1 op onze locatie hebben. Uiteraard gaan wij graag met u in gesprek wat de mogelijkheden zijn, waarbij wij boven ons bedrijf eerder denken aan bijvoorbeeld shortstay of een hotel in plaats van wonen gezien de combinatie met onze bedrijfsvoering.

In de notitie compensatie bedrijventerreinen Maasterras fase 1, opgenomen als bijlage 19 bij het ontwerpbestemmingsplan, wordt alvast een doorkijk gegeven voor de bedrijventerreinen in Maasterras fase 2. Ons bedrijf is gelegen in het bedrijventerrein de Put en is zodoende onderdeel van Maasterras fase 2. In deze doorkijk wordt aangegeven dat indien het bedrijventerrein de Put volledig getransformeerd wordt naar woningbouw, uitgaande van de feitelijke compensatie, dit zal betekenen dat bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger gecompenseerd moeten worden. Er wordt vervolgens aangegeven dat voor deze bedrijven binnen het plangebied of elders ruimte moet worden gevonden. Via deze zienswijze geven wij nogmaals te kennen ons bedrijf graag voort te willen zetten op de huidige locatie en willen hierover actief in overleg met de gemeente Dordrecht.

UW DRAAIENDE AS ONZE SERVICE!

Wattstraat 8, 3316 AX Dordrecht
T +31(0)78-614.78.77
E sales@vanbodegraven.nl

www.vanbodegraven.nl
BIC INGBNL2A
IBAN NL64 INGB 0008 9721 44

KVK NR. 23052380
BTW NR. NL007542070B01
EORI NR. NL007542070





SINDS 1937
VAN BODEGRAVEN
ELEKTROMOTOREN

Actieve rol als ontwikkelaar

Naar aanleiding van uw positieve reactie, maar ook de impact op ons als bedrijf hebben wij als Van Bodegraven besloten een eigen ontwikkelingsbedrijf op te richten, zodat wij zelf onze locatie kunnen ontwikkelen en pro-actief hierover met de gemeente in overleg kunnen treden. Wij hebben hiervoor korte lijnen met Maas Wijkontwikkeling waar ervaren ontwikkelaars actief zijn (met kennis en kunde van twee top 10 Nederlandse ontwikkelaars/bouwers: VolkerWessels en Aan de Stegge Verenigde bedrijven). Met deze kennis en kunde, maar ook onze eigen lokale ervaring als ondernemer willen wij graag gezamenlijk met u optrekken om bovenstaande zienswijzen in de verdere planvorming te verwerken. Zeker gezien het bovenstaande punt over de milieuklasse kunnen wij ons bijvoorbeeld voorstellen dat ons bedrijf meer aan de snelweg-zijde zal komen waardoor de eventuele milieuaandachtspunten makkelijker opgelost kunnen worden.

Conclusie

Ik verzoek u om deze zienswijze mee te nemen in de definitieve besluitvorming en met ons, op basis van het voorgaande, in overleg te treden over de mogelijkheden.

**Met vriendelijke groet, Mit freundlichen Grüßen,
Best regards, Sincères salutations,**

Frank van Bodegraven

Algemeen Directeur
CEO



Van Bodegraven Elektromotoren B.V.
Wattstraat 8, 3316 AX, Dordrecht, tel: (+31) 078 6147877
www.vanbodegraven.nl fb@vanbodegraven.nl



UW DRAAIENDE AS ONZE SERVICE!

Wattstraat 8, 3316 AX Dordrecht
T +31(0)78-614.78.77
E sales@vanbodegraven.nl

www.vanbodegraven.nl
BIC INGBNL2A
IBAN NL64 INGB 0008 9721 44

KVK NR. 23052380
BTW NR. NL007542070B01
EORI NR. NL007542070





**VAN
BODEGRAVEN**
ELEKTROMOTOREN

Wattstraat 8, 3316 AX Dordrecht

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €9.8
33 gr.

156918

PostNL
29-01-2024 13:32

NL



3SRPKS932982567

3300AA 8

Gemeente Dordrecht
I.A.V. gemeenteraad
Postbus 8
3300 AA Dordrecht