

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com

De gemeenteraad
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Dordrecht, 2 oktober 2023

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 9^e herziening Schil, locatie Kromhout-Kasperspad.

Geachte Gemeenteraad,

Op 30 augustus 2023 is het Ontwerp bestemmingsplan '9e herziening Schil, locatie Kromhout-Kasperspad' ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige Yulius locatie. Wij hebben kennis genomen van het bestemmingsplan en de bijbehorende documenten. In deze brief treft u een zienswijze op een aantal regels en bijlagen.

We vernemen graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
(vertegenwoordiger bewonersplatform Buurtplu)

1. Zienswijze betreffende:

DOCUMENT: Regels bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout - Kasperspad

1.28 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

In veel bestemmingsplannen komt de definitie *wonen* niet voor, maar is de definitie *woning* (: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden) opgenomen. Gezien de huidige omschrijving is kamerverhuur mogelijk. Dit lijkt mij niet wenselijk in de buurt aangezien er al veel huurwoningen zijn. Het is volgens mij ook niet zoals het plan aan de omgeving is gepresenteerd, nl. koopwoningen voor stellen en gezinnen. Ik refereer ook graag aan een uitspraak van de bestuursrechter: [Vestigen arbeidsmigranten in woning: de begrippen 'wonen' en 'woning' in een bestemmingsplan – BG.legal](#)

2. Zienswijze betreffende:

DOCUMENT: Regels bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout - Kasperspad

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;*
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);*
- c. parkeerplaatsen;*
- d. groenvoorzieningen;*
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.*

In de presentatie van de inrichting van het terrein (15 juni 2023) is aangegeven dat er infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen worden geplaatst. Het komt in meerdere bestemmingsplannen voor dat bij de bestemming Verkeer dit wordt opgenomen.

3. Zienswijze betreffende:

DOCUMENT: Regels bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout - Kasperspad

6.2 Bouwregels

Artikel 6 Wonen

6.2.2 Hoofdgebouwen

- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat*

Het vloerpeil van het bestaande pand van Yulius ligt aan het Kasperspad een stuk hoger dan de aansluitende straat. Kan aangegeven worden vanaf welk niveau de bouwhoogte wordt bepaald?

5. Zienswijze betreffende:

DOCUMENT: Regels bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout - Kasperspad

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

10.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat ondergrondse bouw deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;

*b. gebouwd mag worden tussen peil en **4,6 m onder peil**,*

met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afvalinzamelvevoorzieningen.

Kan er een toelichting worden gegeven waarom er niet een meer gangbare maat van 3 m. staat aangegeven? Ook in relatie met Waarde Archeologie 3. Des te dieper er gebouwd wordt des te groter de kans op overlast (scheuren en/of verzakkingen) aan de omliggende panden.

6. Zienswijze betreffende:

DOCUMENT: Regels bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout - Kasperspad

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, seksinrichtingen, speelautomatenhallen en inrichtingen voor het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet daaronder mede begrepen;

Kan *horeca* worden toegevoegd onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht?

7. Zienswijze betreffende:

DOCUMENT: MEMO Vergelijking verkeerssituatie bouwontwikkelingen Kromhout-Warmoezierspad-Kasperspad

In de berekening van de verkeergeneratie van de locatie Brukon wordt een aanname gedaan voor de kencijfers. Er is aangegeven dat het lastig te bepalen is wat het juiste kencijfer is voor de verkeersgeneratie. Als kencijfer is een gemiddelde genomen van het laagste en hoogste cijfer voor commerciële dienstverlening.

Het Yuliuspand is 4.500 m² BVO en heeft totaal 54 parkeerplaatsen. Zie staatje bij de luchtfoto op pag. 1 Dit betekent dat de parkeernorm die is gehanteerd voor de oude situatie een gemiddelde parkeernorm is van 1,2. (4.500 / 100 = 45 -> 54 ppl. / 45 = 1,2 voor zorgverlening en kantoor). Als we nu kijken naar de

aanname die is gedaan van, commerciële dienstverlening met baliefunctie dan hoort daar een gemiddelde parkeernorm bij van 1,85 (1,6 – 2,1). Deze norm ligt een stuk hoger. Hiermee kan gesteld worden dat de aanname om uit te gaan van commerciële dienstverlening met baliefunctie voor de bepaling van de verkeersgeneratie wellicht niet juist is voor deze situatie. En dat een lagere aanname gedaan moet worden.

De parkeernorm van 1,2 is nog lager dan die van een kantoorfunctie zonder baliefunctie. Als het bij deze functie behorende kengetal (minimale norm 4,4 omdat P-norm nog lager is) van de verkeersgeneratie wordt toegepast op de berekening ziet het plaatje er anders uit.

Verkeersgeneratie Yulius:

$4500 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 4,4 \times 1,33 / 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 263 \text{ autoverplaatsingen/etmaal werkdag}$

De gegenereerde verkeersbewegingen in de oude situatie komt dan op:

Locatie Brukon:	263
Locatie WeLiving:	137
Totaal:	400

Dit zijn 39 verkeersbewegingen minder dan in de nieuwe situatie.

Met een andere aanname van de cijfers kan de slotparagraaf aangaande verkeersveiligheid andere manier ingevuld gaan worden. Het komt vaak genoeg voor dat de inrit vanaf de Vriesestraat het Kasperpad in nog eens extra versmald wordt door bedrijfsbusjes die daar staan.

Het is goed dat er overleg is over de verkeersveiligheid, maar dat kan over meerder onderwerpen gaan spelende kinderen, fietsers die op de stoep moeten fietsen omdat auto's niet wachten, auto's die moeten uitwijken over een vrije parkeerplaats om elkaar te passeren, of auto's die op elkaar staan te wachten bij het begin van het Kasperpad en bij de inrit naar het Warmoezierspad omdat ze elkaar anders niet kunnen passeren.

8. Algemene opmerking:

Betreft XXXXXXXXXX

De tuin van dit perceel grenst aan de nieuwe ontwikkeling, zijnde een stukje weg met parkeren. Eigenaar wenst een ontsluiting vanaf de tuin richting de nieuwe ontwikkeling. Hierdoor vervalt een stuk recht van overpad achter de parkeergarage van appartementengebouw de Zwanenhof. Dit is al een keer besproken met de gemeente en de ontwikkelaar. Dit is nog niet terug te zien op de verbeelding noch in de tekst behorende bij het bestemmingsplan.

R AANGETEKENDE BRIEF

NL Frankering betaald €8.75

2000 gr.

D

PostNL

114976

03-10-2023 09:55

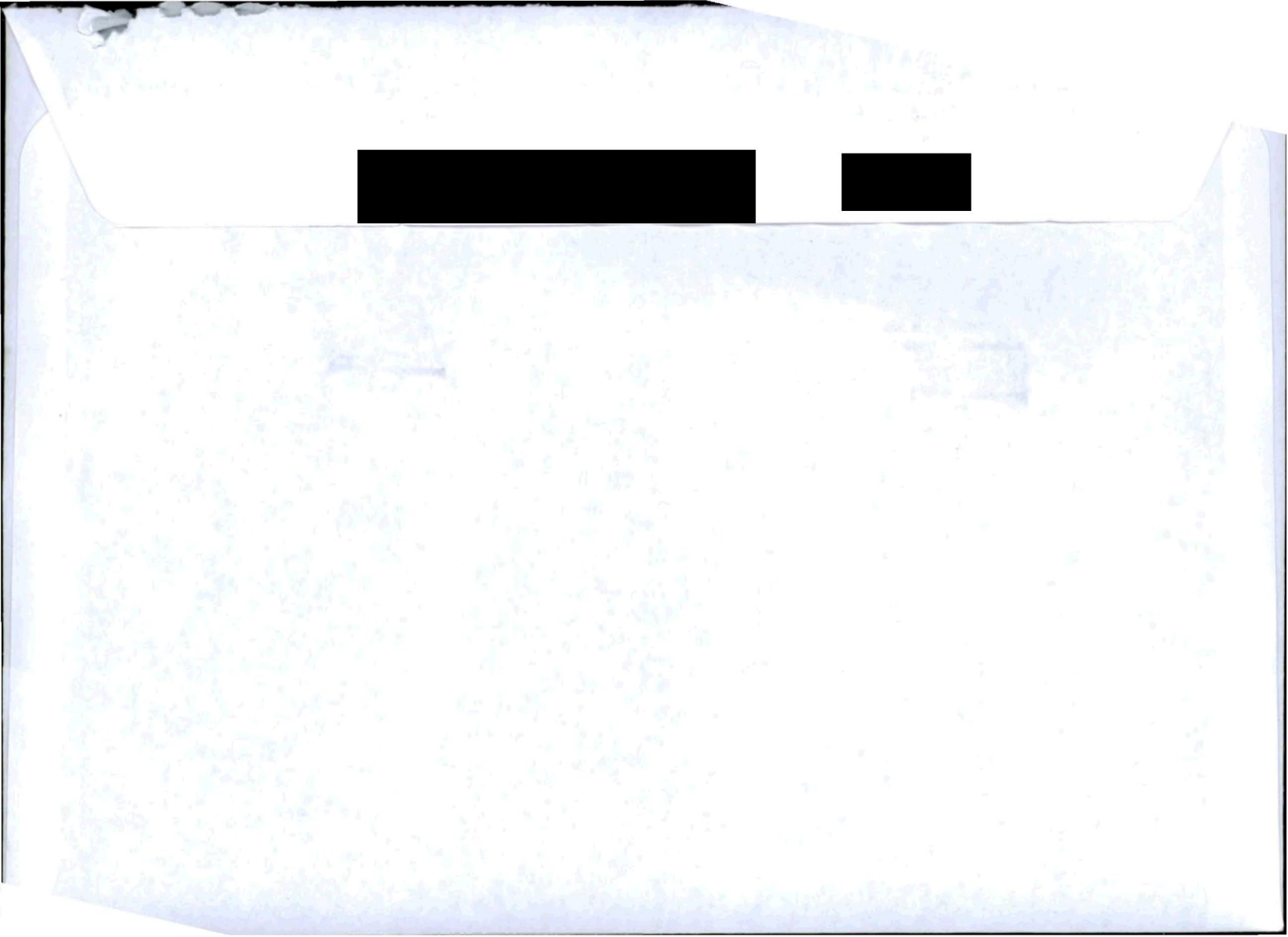
NL



3SRPKN275293218

3300AA 8

Gemeenteraad Dordrecht
postbus 8
3300 AA Dordrecht



Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- (...)