

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer 2021-0176567

Betreft Vaststellen bestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam,
locatie Oudland"

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Peter de Haas
E-mail: pj.de.haas@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Gerrit Jan Voerman
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" uit december 2021 en te bepalen dat deze nota onderdeel uitmaakt van uw besluit;

de ingekomen zienswijzen op basis van de Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" uit december 2021 ongegrond te verklaren;

naar aanleiding van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen en te bepalen dat deze staat onderdeel uitmaakt van uw besluit;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college bereidt de vaststelling van een bestemmingsplan voor, de raad beslist over de vaststelling.

Wat is het doel?

Voor het voormalige sportcomplex aan de Recklinghausenweg is een woningbouwontwikkeling voorzien. Om die ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Daartoe is het ontwerpbestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 september tot 11 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In totaal hebben 5 reclamanten hun

zienswijzen ingediend. In de bijgaande "Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" uit december 2021 wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Daarnaast wordt in deze nota aandacht besteed aan de resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op de ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het plan wordt in de bijgaande Staat van wijzigingen ingegaan. Geadviseerd wordt de zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en de ambtelijk voorgestelde wijzigingen over te nemen. Het bestemmingsplan dient dan gewijzigd door de raad te worden vastgesteld.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Om de gewenste woningbouw binnen het plangebied mogelijk te kunnen maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Daartoe is de vaststelling van het bestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" gewenst.

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een inspraakprocedure waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen.

De ambtshalve voorgestelde wijzigingen vloeien onder meer voort uit een inmeting van de exactie locatie van de de bomen binnen het plangebied, de maatvoering van de wegen en enkele onjuiste begrenzingen van bestemmingen op de verbeelding. Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan betekent dat tegen die onderdelen door een ieder beroep kan worden ingesteld; ook als er niet of niet tijdig eerder een zienswijze op die onderdelen is ingediend.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat bij de verkoop van de gemeentegrond aan een nog te selecteren marktpartij het kostenverhaal in de koopprijs wordt meegenomen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Tegen het raadsbesluit staat beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open. Het risico bestaat dat de Afdeling geheel of gedeeltelijk goedkeuring aan het raadsbesluit en dus aan het bestemmingsplan onthoudt, waardoor de geplande woningbouw op basis van dit bestemmingsplan geen doorgang kan vinden.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

De huidige Participatie- en Inspraakverordening van de gemeente Dordrecht bepaalt in artikel 3, lid 3 dat een cumulatie van participatie en inspraak in beginsel dient te worden voorkomen. De bestemmingsplanprocedure kent een wettelijke mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie (zienswijzen) die met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is gestart en waarvan de resultaten nu aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In dat kader is het terecht dat geen officiële participatiemogelijkheid is geboden, maar wel al in een vroeg stadium de buurt is geïnformeerd over de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Door al in een vroeg stadium van de planontwikkeling met omwonenden in gesprek te gaan tijdens twee informatieavonden is waar mogelijk bij het doorontwikkelen van het plan rekening gehouden met hun wensen. Uitgangspunt is om rekening houdend met de wensen van omwonenden een optimaal plan te ontwikkelen waarbij rekening is gehouden met alle ruimtelijke en technische eisen zoals deze o.a. in het bestemmingsplan zijn verwoord. Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zullen omwonenden opnieuw worden betrokken.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan "12e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudland" - Raadsinformatiebrief;

Hoe wordt dit betaald?

Gebleken is dat in 2021 meer kosten zijn gemaakt dan er voorbereidingskrediet beschikbaar was. Het betreft € 75.000 wat nog verder zal oplopen door het voldoen van facturen over werk dat in 2021 is uitgevoerd. De verwachting was dat de grondexploitatie in 2021 zou worden vastgesteld en deze kosten daarmee gedekt zouden worden. De grondexploitatie ligt echter pas nu (januari 2022) voor ter vaststelling. Een aanvullend voorbereidingskrediet kan niet met terugwerkende kracht worden aangevraagd, maar betreffende kosten zijn wel in de nu voorliggende grondexploitatie meegenomen.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt wordt het raadsbesluit met het bijbehorende bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan beroep tegen het raadsbesluit en het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Vaststellen bestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland";

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" uit december 2021 en te bepalen dat deze nota onderdeel uitmaakt van uw besluit;

de ingekomen zienswijzen op basis van de Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "12e Herziening Dubbeldam, locatie Oudland" uit december 2021 ongegrond te verklaren;

naar aanleiding van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen en te bepalen dat deze staat onderdeel uitmaakt van uw besluit;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. 1. Toelichting 12e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudland
2. 2. Regels bestemmingsplan '12e herziening Dubbeldam, locatie Oudland'
3. 3. Verbeelding.pdf
4. 4. Nota zienswijzen.pdf
5. 5. Staat van wijzigingen