

Aan
de gemeenteraad

Datum 27 augustus 2024
Zaaknummer 2024-0087583
Betreft Vaststellen bestemmingsplan 14e herziening Dubbeldam,
locatie Noordendijk - De Hoop

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Joyce Prins-'t Hart
E-mail: jc.prins@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijze deel uitmaakt van dit besluit;
zienswijze 1 t/m 4 ontvankelijk te verklaren;
zienswijze 1 ongegrond te verklaren en zienswijzen 2, 3 en 4 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
in te stemmen met de wijzigingen in de regels en de verbeelding conform de staat van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen;
het beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
het bestemmingsplan '14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop' overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college bereidt het bestemmingsplan voor, de raad beslist.

Wat is het doel?

Het vaststellen van het bestemmingsplan teneinde de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

Instelling De Hoop heeft het initiatief genomen om op een deel van hun terrein aan de Provincialeweg 70, ten noorden hiervan en in de oksel van de Noordendijk en Oudendijk, een gevarieerd woningbouwplan te realiseren. De voorgestelde nieuwe woningbouwlocatie is gelegen op het eigen terrein van de instelling op gronden die niet actief in gebruik zijn. Door het terrein commercieel in te zetten voor een gevarieerd woningbouwplan kan De Hoop nieuwe initiatieven binnen hun instelling financieren.

Het huidige terrein van De Hoop is bestemd als Maatschappelijk en Groen in het bestemmingsplan Dubbeldam (vastgesteld 16 december 2014). Om het woningbouwplan te realiseren en woningbouw op deze locatie mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Tussen

de gemeente en De Hoop is afgestemd dat dit bestemmingsplan opgesteld zal worden na een uitgebreid participatietraject met de buurt.

Binnen het plangebied kunnen maximaal 58 vrijesectorwoningen, 5 woonwagendplaatsen en 50 verpleeghuiseenheden en sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt met deze verschillende wooninitiatieven rekening gehouden. De ontwikkeling van woningbouw moet tevens passen en aansluiten bij de waardevolle omgevingskwaliteit langs de dijk dat onderdeel is van de groene corridors van Oost naar West.

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

Beslispunt 1: te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijze deel uitmaakt van dit besluit

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijze maakt onderdeel uit van het besluit.

Beslispunt 2: zienswijze 1 t/m 4 ontvankelijk te verklaren

De zienswijzen zijn op tijd binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslispunt 3: zienswijze 1 ongegrond te verklaren en zienswijze 2, 3 en 4 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren

Per zienswijze is in bijlage 1, de nota beantwoording zienswijze, aangegeven wat het voorstel is aan uw raad.

Beslispunt 4: in te stemmen met de wijzigingen in de regels en de verbeelding conform de staat van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Een verkort overzicht hiervan staat in de staat van wijzigingen, bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

Beslispunt 5: het beeldkwaliteitsplan vast te stellen

Naar aanleiding van de zienswijzen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel.

Beslispunt 6: het bestemmingsplan '14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop' overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen

Dit bestemmingsplan is opgesteld om nieuwbouw mogelijk te maken.

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

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de gewenste ontwikkeling niet kan worden uitgevoerd.

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

Door de initiatiefnemer zijn meerdere participatiemomenten voor belanghebbenden georganiseerd. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn in het najaar van 2021 informatieavonden gehouden. Waar mogelijk is met de resultaten van de informatieavonden in het bestemmingsplan rekening gehouden.

De reacties tijdens de informatieavonden in het najaar van 2021 hebben tot de volgende wijzigingen geleid: In het kader van het aandachtspunt verkeersveiligheid is onder meer nader verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de ontsluitingsvarianten en de daaruit naar voren gekomen voorkeursvariant ontsluiting via de Oudendijk. De ontsluiting op de Oudendijk is voor twee nieuw te realiseren woningen komen te vervallen en op een andere wijze (via de woonwijk) opgelost. Tevens zullen aanpassingen worden gedaan aan de kruising Oudendijk-Provincialeweg en het gedeelte Oudendijk tussen aansluiting Provincialeweg en entree van het plangebied.

In het kader van potentiële geluidsoverlast wordt op de plangrens met bedrijventerrein Sikkelsestraat voorzien in een voorziening die mogelijke geluidsoverlast van het bedrijventerrein in de richting van de nieuw te realiseren woningen beperkt.

Er is tegelijk met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan een informatieavond georganiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er een aanvullend verkeersonderzoek en een akoestisch onderzoek uitgevoerd en een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze zijn als bijlage toegevoegd.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop](#) - Raadsinformatiebrief.

Hoe wordt dit betaald?

Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan weer beroep ingediend worden 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 27 augustus 2024
inzake Vaststellen bestemmingsplan 14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1, 3.6 en 3.8;

b e s l u i t :

te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijze deel uitmaakt van dit besluit;

zienswijze 1 t/m 4 ontvankelijk te verklaren;

zienswijze 1 ongegrond te verklaren en zienswijzen 2, 3 en 4 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

in te stemmen met de wijzigingen in de regels en de verbeelding conform de staat van wijzigingen
naar aanleiding van de zienswijzen;

het beeldkwaliteitsplan vast te stellen;

het bestemmingsplan '14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop' overeenkomstig
het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van