

Aan
de gemeenteraad

Datum 12 september 2023
Zaaknummer 2023-0131474
Betreft Vaststellen bestemmingsplan '15e herziening
bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25'

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

het bestemmingsplan '15e herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25', bestaande uit de bijgevoegde regels, toelichting en verbeelding, geamendeerd (volgens amendement A5: Verwijdering berging voor vuilcontainers) vast te stellen;

de zienswijzen 1 tot en met 9 ontvankelijk te verklaren;

in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "15e Herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25" en te bepalen dat deze nota 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 van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van een bestemmingsplan voor, de raad beslist over de vaststelling.

Wat is het doel?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling gerealiseerd worden.

Aan de Prunuslaan 25 in Dubbeldam ligt een wijkcentrale van KPN. De centrale zal rond de zomer van 2023 haar functie verliezen en niet langer in gebruik zijn. Er ligt een initiatief om op deze locatie een kleinschalig woningbouwproject te realiseren. Hierbij is onderzocht of het bestaande casco van de wijkcentrale behouden kan worden. Een studie toont aan dat hergebruik van het bestaande casco alleen mogelijk is voor de kelder. Deze kan gebruikt worden als parkeerbak.

Het plan is om op de bestaande kelder een nieuw appartementencomplex met zestien woningen te realiseren. Het appartementencomplex zal in de vorm van een 2 1/2-laags hofje worden gerealiseerd. De bebouwing van het hofje zal bestaan uit twee tegenover elkaar liggende bouwblokken met binnentuin. De parkeerplaatsen worden grotendeels in de bestaande kelder ondergebracht. De ontwikkelaar van het perceel heeft contacten met de waarschijnlijke eindgebruiker Initiatiefgroep SLOW (samen leuk oud worden) met als doelgroep 55-plussers en levensloopbestendige woningen.

De ontwikkelaar heeft een ontwikkelovereenkomst gesloten met Initiatiefgroep SLOW, waarmee de gemeenteraad eerder kennis heeft gemaakt bij de bespreking van het initiatiefvoorstel inzake knarrenhofjes. De doelgroep voor de woningen zijn 55-plussers en levensloopbestendige woningen. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in een grote behoefte in de wijk Dubbeldam.

In het huidige bestemmingsplan is de voormalige wijkcentrale bestemd als een maatschappelijke nutsvoorziening. Het is daardoor niet mogelijk om op deze locatie woningbouw te realiseren. Daarom is gekozen om voor deze locatie een bestemmingsplanherziening op te stellen zodat woningbouw mogelijk wordt. Deze woningbouwontwikkeling op een binnenstedelijke locatie ligt in het verlengde van de woningbouwambitie van de gemeente Dordrecht. Binnen de gemeente is grote behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen. Een invulling met woningbouw is dan ook een gewenste ontwikkeling.

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

Beslispunt 1: de zienswijzen 1 tot en met 9 ontvankelijk te verklaren.

De zienswijzen zijn binnen de termijn en op de juiste wijze ingediend.

Beslispunt 2: in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "15e Herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25" en te bepalen dat deze nota onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een inspraakprocedure waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Het voorstel voor beantwoording van de zienswijzen is opgesteld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, zoals bijgevoegd bij dit besluit.

Beslispunt 3: naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen zoals gesteld in de Nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van uw besluit.

De zienswijzen van reclamant 1 tot en met 9 worden ongegrond verklaard.

Beslispunt 4: geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

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.

Buurtinformatiebijeenkomst

Nadat in de eerste helft van 2022 het schetsontwerp voor de projectlocatie in concept gereed was, is er op 24 juni 2022 een buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd op de Prunuslaan 25. Deze werd goed bezocht door ca 70 omwonenden. De presentaties werden goed ontvangen.

Op 24 juni 2022 is ook de projectsite in de lucht gegaan (www.bloesem-hof.nl) en zijn er visitekaartjes uitgedeeld met deze www (en de mogelijkheid om zich daar als belangstellende aan te melden om zodoende via nieuwsbrieven op de hoogte te blijven). Ook is de uitnodiging gedaan om via het mailadres van de ontwikkelaar ideeën, zorgen, kritiek te delen zodat hier tijdens de uitwerking van de plannen waar mogelijk rekening mee gehouden kan worden.

Na de buurtbijeenkomst zijn er 5 e-mail reacties ontvangen, waarvan 2 slechts om te melden dat men de plannen erg mooi vond. De overige drie reacties waren kritisch. Met deze bewoners zijn keukentafelgesprekken gevoerd om enerzijds zorgen weg te nemen en anderzijds waar mogelijk nog aanpassingen te doen aan het ontwerp om eventuele bezwaren zoveel als mogelijk weg te nemen. Dat is tijdens de gesprekken goed gelukt. De sfeer was zonder uitzondering goed.

Nieuwsbrieven

Na de bijeenkomst van 24 juni 2022 en feitelijk gedurende de tweede helft 2022 en eerste helft 2023 hebben zich ca 200 personen als belangstellende via de Bloesemhof projectsite gemeld. Dat zijn niet alleen belangstellenden voor de appartementen maar ook omwonenden. De ontwikkelaar heeft het afgelopen jaar 3 nieuwsbrieven met updates verzonden. De omwonenden hebben

gevraagd om de tekeningen via de projectsite beschikbaar te stellen. De ontwikkelaar heeft dat tot na positief welstandsadvies en definitieve instemming van de gemeente willen afwachten.

Hoe wordt dit betaald?

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

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 12 september 2023 inzake Vaststellen bestemmingsplan '15e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25';

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

b e s l u i t :

het bestemmingsplan '15e herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25', bestaande uit de bijgevoegde regels, toelichting en verbeelding, geamendeerd (volgens amendement A5: Verwijdering berging voor vuilcontainers) vast te stellen;

de zienswijzen 1 tot en met 9 ontvankelijk te verklaren;

in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "15e Herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25" en te bepalen dat deze nota 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. Verbeelding 15e herz Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25.pdf
2. Regels 15e herz Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25.pdf
3. Toelichting 15e herz Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25.pdf
4. Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Prunuslaan.pdf