

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 maart 2025
Zaaknummer 2025-0023274
Betreft Vaststellen bestemmingsplan 19e herziening Dubbeldam,
locatie Oranjekwartier Zuid

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Omgevingsrecht
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 zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;
de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
de zienswijzen ongegrond te verklaren;

het bestemmingsplan '19e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Zuid' 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.

In Dubbeldam staan 114 sociale huurwoningen in eigendom van woningstichting Trivire (hierna: initiatiefnemer). De woningen zijn begin jaren '20 en eind jaren '50 gebouwd en voldoen niet meer aan de huidige bouwtechnische, energetische en woonkwaliteitseisen.

De initiatiefnemer wil daarom de wijk ter plaatse van deze woningen herstructureren, waarbij 114 bestaande grondgebonden woningen aan de Damstraat, de Couperusstraat, de Dubbeldreef, de Gorterstraat, de Verweystraat en de De Mérodestraat gesloopt zullen worden, om ruimte te maken voor 160 nieuwe woningen.

De uitwerking van de plannen (beter bekend als het Oranjekwartier) vindt plaats in twee deelplannen. Onderhavig plan heeft betrekking op de herontwikkeling van het deel van de herstructureringslocatie ten zuiden van de Damstraat. In dit gebied bevinden zich 34 bestaande woningen, die worden vervangen door maximaal 37 nieuwe woningen.

Het initiatief past niet binnen de regels van het Omgevingsplan gemeente Dordrecht.

Onder de Omgevingswet is het nog mogelijk om op de oude (bestemmingsplan) manier een plan in procedure te brengen. Daar hebben we bij het Oranjekwartier voor gekozen, deze vorm heet een TAM-IMRO plan.

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 twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen maakt onderdeel uit van het besluit.

Beslispunt 2: zienswijze ontvankelijk te verklaren

De zienswijzen zijn op tijd binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslispunt 3: de zienswijze ongegrond te verklaren

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

Beslispunt 4: het bestemmingsplan '19e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Zuid' 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?

Er is een uitgebreid participatie traject doorlopen door Trivire met de buurt sinds 2019. In eerste instantie zijn er verkennende gesprekken gevoerd met de huidige bewoners over de staat van de woningen. De algemene strekking is dat de mensen heel graag in Dubbeldam willen blijven wonen maar dat de staat van de woningen slecht is. Ook werd er opgehaald dat er meer diversiteit in woningen (seniorenwoningen/appartementen) gewenst is. Na het besluit van sloop en vervangende nieuwbouw in 2022 zijn er individuele gesprekken gevoerd met alle bewoners van de woningen die gesloopt gaan worden.

In oktober 2023 zijn er inloopbijeenkomsten gehouden over de geplande nieuwbouw zowel voor de toekomstige bewoners als voor omwonenden. Uit deze bijeenkomsten zijn een aantal aanpassingen aan het plan voortgekomen.

In september 2024 is het aangepaste stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, nodig om de nieuwbouw te realiseren, gepresenteerd. Na deze bijeenkomst zijn er nog een aantal huisbezoeken afgelegd aan bewoners met specifieke vragen over het plan.

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 11 maart 2025 inzake Vaststellen bestemmingsplan 19e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Zuid ;

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 zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;

de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

de zienswijzen ongegrond te verklaren;

het bestemmingsplan '19e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier Zuid' overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van