

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 november 2022
Zaaknummer 2022-0179322
Betreft Vaststellen bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie
Noordendijk

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 raadsvoorstel geamendeerd vast te stellen volgens amendement A10A Geen verplicht warmtenet op Vlijweide:

- In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de laatste zin van 2.11.3 op pagina 21, luidende 'De Bouwverordening gemeente Dordrecht 2010, artikel 2.7.3A, verplicht tot aansluiting op het Warmtenet Dordrecht' geschrapt;

- in punt 2.11.4 wordt de tweede zin, luidende 'Daarom geldt een verplichte aansluiting op dit warmtenet' geschrapt.

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;

de ingekomen zienswijzen van reclamant ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

de zienswijze 3 van reclamant gegrond te verklaren, derhalve de regels hierop aan te passen;

de overige zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren;

het bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk 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 bestemmingsplan voor, de raad beslist.

Wat is het doel?

Het bestemmingsplan beoogt de bouw van maximaal 70 woningen en de realisatie van een zoetwatergetijdegebied mogelijk te maken. De scholen in het plangebied zijn en worden gesloopt waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw. De kerk blijft behouden en de scouting zal binnen het plangebied worden verplaatst. Met het zoetwatergetijdegebied zal een bijzonder woonmilieu ontstaan.

Dit is een ander bestemmingsplan dan gebruikelijk, namelijk een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Hierdoor kunnen meer onderwerpen worden geregeld zoals klimaatadaptatie. Maar het leidt ook tot een globalere kaart of verbeelding. De reden hiervan is dat het woningbouwplan voor dit gebied nog niet bekend is. In de bij de toelichting gevoegde bouwvelop staan de eisen en randvoorwaarden waaraan het woningbouwplan en het zoetwatergetijdgebied moeten voldoen. De eisen uit de bouwvelop staan ook in de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in juli 2021 al voor vaststelling voorgelegd aan de raad. Naar aanleiding van één van de destijds ingediende moties en amendementen is er aanvullend onderzoek gedaan naar de waarde van de bomen langs de Vlij. Het onderzoek heeft uitgewezen dat de bomen als waardevol gezien moeten worden. Hierdoor is op de verbeelding de strook langs de Vlij aangeduid als structuurbepalend groen en in de regels is bepaald dat de groenstructuur gehandhaafd dient te blijven. Het gevolg hiervan is dat de oppervlakte van het gebied waarop woningen kunnen worden gebouwd afneemt. Om dit te compenseren is de hogere geluidswaarde van de Noordendijk van 53 naar 58 dB verhoogd. Hierdoor is het mogelijk om de nieuwbouw dichterbij de Noordendijk te realiseren.

De paragraaf parkeren is tekstueel aangepast.

Het aangepaste plan is opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd.

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

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;

Een exploitatieplan is niet nodig omdat de gronden grotendeels eigendom zijn van de gemeente.

de ingekomen zienswijzen van reclamant ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

De zienswijzen van reclamant is tijdig ingediend.

de zienswijze 3 van reclamant gegrond te verklaren;

Voorgesteld wordt om aan Artikel 6.4.2 van de regels van het bestemmingplan de volgende regels toe te voegen om de eis van klimaatadaptief inrichten te versterken:

Een omgevingsvergunning wordt verleend indien voldaan wordt aan de eisen genoemd in de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit Vlijweide ten aanzien van:

e. hevige neerslag:

1. oppervlakkige afstroming; en
2. waterrobuust inrichten;

f. hitte:

1. verminderen van opwarming; en
2. schaduwrijke plekken;

g. biodiversiteit:

1. groenblauwe structuur; en
2. het versterken van habitats;

de overige zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren;

Zie voor de beantwoording van de overige zienswijze de nota beantwoording zienswijze, als bijlage toegevoegd.

het bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Dit bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk is opgesteld om de woningbouw van 70 woningen 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 ontwikkelingen niet kunnen worden uitgevoerd.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 maart 2022 tot en met 14 april 2022 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijzen ingediend.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Ontwerpbestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk - Raadsinformatiebrief;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

zaaknummer 2022-0175879 Grex Vlijweide

Hoe wordt dit betaald?

Een exploitatieplan is niet nodig omdat de gronden grotendeels eigendom zijn van de gemeente.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kunnen diegene die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden, die aan kunnen tonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken, beroep indienen 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 8 november 2022 inzake Vaststellen bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk ;

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

b e s l u i t :

het raadsvoorstel geamendeerd vast te stellen volgens amendement A10A Geen verplicht warmtenet op Vlijweide:

- In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de laatste zin van 2.11.3 op pagina 21, luidende 'De Bouwverordening gemeente Dordrecht 2010, artikel 2.7.3A, verplicht tot aansluiting op het Warmtenet Dordrecht' geschrapt;
- in punt 2.11.4 wordt de tweede zin, luidende 'Daarom geldt een verplichte aansluiting op dit warmtenet' geschrapt.

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;

de ingekomen zienswijzen van reclamant ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

de zienswijze 3 van reclamant gegrond te verklaren, derhalve de regels hierop aan te passen;

de overige zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren;

het bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. regels bestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk.pdf
2. toelichting bestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk.pdf
3. verbeelding Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk.pdf
4. Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk.pdf
5. bouwvelop.pdf