

Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan '9^e herziening Schil, locatie Kromhout – Kasperspad'

Bijlage behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '9e herziening Schil, locatie Kromhout - Kasperspad'.

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '9^e herziening Schil, locatie Kromhout-Kasperspad'. In deze bijlage wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 augustus 2023 tot en met 12 oktober 2023 ter inzage gelegen.

Er is 1 zienswijze ingediend binnen de gestelde termijn. Deze zienswijze wordt in de volgende paragraaf samengevat weergegeven en voorzien van een reactie en een voorstel. Omdat de zienswijze op onderdelen niet helder was, is de reclamant uitgenodigd voor een toelichtend gesprek. Bij dit gesprek sloten de gebiedsmanager en planjurist aan.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd in de samenvatting zijn wel bij de beoordeling betrokken.

1. Zienswijze 1

1.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 3 oktober 2023 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

1.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 8 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

Onderwerp 1:

Reclamant geeft aan dat de definitie in 1.28 wonen in de bestemmingsplanregels kamerverhuur mogelijk maakt. Dit lijkt reclamant niet wenselijk in de buurt aangezien er al veel huurwoningen zijn. Dit sluit ook niet aan op het plan dat aan de omgeving is gepresenteerd, namelijk koopwoningen voor stellen en gezinnen. Reclamant verwijst naar andere bestemmingsplannen waarin de definitie woning is opgenomen en een uitspraak van de bestuursrechter.

Reactie:

Kamerverhuur is niet mogelijk op basis van de definitie in 1.28, want er geldt een vergunningplicht voor kamerbewoning in de Huisvestingsverordening. In 2011 is door de gemeente een partiële herziening voor de uitleg van het begrip 'wonen' vastgesteld waarin is bepaald dat altijd voorkomen moet worden dat een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening door de begripsbepaling in het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd/verleend. Om die reden is kamerverhuur in het begrip in het bestemmingsplan opgenomen. Dit begrip gebruiken wij op deze manier in al onze bestemmingsplannen.

Omdat in dit geval sprake is van het mogelijk maken van 28 woningen, waarvan het overgrote deel grondgebonden, en kamerverhuur niet passend is in dit ontwerp zullen wij voor dit bestemmingsplan een uitzondering maken en afwijken van onze standaarddefinitie. De definitie onder 1.28 zal worden aangepast naar: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Ook zal de titel van 1.28 wonen veranderen naar 1.28 woning/wooneenheid.

Kamerverhuur is dan ook op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Voorstel:

Onderwerp 1 gegrond verklaren. In de begripsbepaling wordt 1.28 aangepast naar:

Woning-wooneenheid: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Onderwerp 2:

Reclamant geeft aan dat in de presentatie van de inrichting van het terrein (15 juni 2023) is aangegeven dat er infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen worden geplaatst. Reclamant geeft aan dat dit in meerdere bestemmingsplannen in de bestemming Verkeer wordt opgenomen.

Reactie:

Binnen de bestemming Verkeer van dit bestemmingsplan zijn infiltratiekratten (ondergrondse opslag voor regenwater) toegestaan. Infiltratiekratten vallen onder nutsvoorzieningen en passen daarmee binnen de bestemming Verkeer. Het aanleggen van nutsvoorzieningen is binnen de bestemming Verkeer toegestaan in dit bestemmingsplan. Ook bijvoorbeeld drainages vallen onder nutsvoorzieningen. Het is bedoeld voor de afvoer en/of opslag van regenwater. Alleen de grote omvangrijke ondergrondse waterbergingsstations worden in de plankaart getekend en aangeduid. Dan gaat het namelijk om voorzieningen waarbij het vanuit planologisch oogpunt nodig is om het zodanig te bestemmen en weer te geven op de plankaart. Bij de infiltratiekratten voor deze locatie is daar geen sprake van. In Dordrecht zijn op meer locaties dergelijke kratten ondergronds tot stand gebracht zonder dat daar een planologische regeling nodig is geweest.

Voorstel:

Infiltratiekratten zijn al toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Het voorstel is om onderwerp 2 ongegrond te verklaren.

Onderwerp 3:

Reclamant vraagt of aangegeven kan worden vanaf welk niveau de bouwhoogte wordt bepaald. Het vloerpeil van het bestaande pand van Yulius ligt aan het Kasperspad een stuk hoger dan de aansluitende straat.

Reactie:

De bouwhoogte die in de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven wordt gemeten vanaf het peil. Dit is in de regels opgenomen in artikel 2 onder 2.1: De bouwhoogte van een bouwwerk.

Daar staat:

"Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen."

De definitie "peil" van het bestemmingsplan geeft aan dat voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang het peil is. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk. Vanaf die punten wordt dus op grond van de bestemmingsplanregeling (wat per 1 januari jl. omgevingsplan is) de bouwhoogte gemeten.

Alle bestaande bebouwing van Yulius, behalve Kromhout 170, wordt gesloopt. Voor de nieuwe bebouwing direct langs het Kasperspad is het peil de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingangen (lees voordeuren). Dat betekent dat het vloerpeil van de nieuwbouw lager wordt dan het vloerpeil bij de bestaande Yulius-bebouwing; die wordt namelijk de hoogte van het trottoir

aan de zijde van de erfgrans van het Kasperspad. Het voorgaande en het bouwplan hebben tot gevolg dat de nieuwbouw daar dus ook iets lager wordt dan de bestaande Yulius-bebouwing.

Voor de nieuwe bebouwing in het binnengebied geldt de categorie 'andere gevallen' van de eerder aangehaalde definitie. Het peil voor deze bebouwing is de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

Aan het Kromhout is sprake van bestaande kantoorbebouwing die gehandhaafd blijft. Voor de transformatie tot woningen verandert daar de bouwhoogte en de peilmaat niet.

In alle gevallen geldt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de op de verbeelding aangegeven hoogte.

Voorstel:

De toelichting zoals door reclamant gevraagd is gegeven. De inhoud van het bestemmingsplan wijzigt niet. Het voorstel is om onderwerp 3 ongegrond te verklaren.

Onderwerp 4:

Reclamant verzoekt om het woord *wooneenheden* in de planverbeelding te vervangen door het woord *woningen* zoals opgenomen in de planregels in artikel 6 Wonen.

Reactie:

De verbeelding wordt opgemaakt volgens de landelijke standaard (genaamd SVBP). Hierin is voorgeschreven dat voor een maximaal aantal woningen het begrip wooneenheid moet worden gebruikt. Ter verduidelijking hebben wij het begrip woning/wooneenheid opgenomen in de begripsbepaling met als uitleg: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Zie onderwerp 1.

Voorstel:

Onderwerp 4 ongegrond verklaren.

Onderwerp 5:

Reclamant verzoekt om een toelichting waarom er in artikel 10 is bepaald dat een ondergronds bouwwerk tot 4,6 m onder peil mogelijk is en niet de meer gangbare maat van 3 m. Ook in relatie met Waarde Archeologie 3. Des te dieper er wordt gebouwd, des te groter de kans op overlast zoals scheuren of verzakkingen aan omliggende panden.

Reactie:

In artikel 10 zal de maat voor ondergronds bouwen van 4,6 m vervangen worden door 3 m.

Afspraken over overlast en schade tijdens en na de bouw kunnen met de ontwikkelaar gemaakt worden. Schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw wordt gedekt door de CAR-verzekering van de bouwer. Er kan een inventarisatie gemaakt worden van de huidige staat van de bestaande woningen (nulmeting). De bouwer is verantwoordelijk voor ontstane schade als gevolg van de nieuwbouw. Het bestemmingsplan gaat hier niet op in.

Voorstel:

Voorstel is om onderwerp 5 gegrond verklaren. In Artikel 10 zal de maat voor ondergronds bouwen van 4,6 meter vervangen worden door 3 meter.

Onderwerp 6:

Reclamant vraagt of horeca kan worden toegevoegd onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in artikel 11 Algemene gebruiksregels in de planregels.

Reactie:

Lid c in artikel 11.1 is bedoeld als vangnet voor deze (schaarse) gebruiken. Dat zijn een speelautomatenhal, seksinrichting of het handelen in verdovende middelen. Deze gebruiken wil je in alle gevallen tegenhouden. Het is ook zo dat hieraan een aparte verordening met een schaars vergunningenstelsel is verbonden. Er is een maximaal aantal vergunningen onder strenge voorwaarden en deze zijn in Dordrecht tot het maximum aantal al verleend (en kan alleen nog verplaatsing plaatsvinden). Artikel 11.1 lid c. zorgt voor een algemeen verbod voor deze gebruiken.

Horeca is geen schaars gebruik en moet op verschillende plekken op te richten zijn. Daarom is horeca, evenals een bedrijf bijvoorbeeld, niet in dit algemene artikel opgenomen.

Het is zo dat horeca op dit moment volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Horeca is niet mogelijk in de woning als je kijkt naar de bestemming Wonen. Het zou alleen toegestaan zijn als in de bestemmingsomschrijving expliciet horeca is opgenomen. In dit geval is dat niet. Als er geen regels voor een activiteit als horeca is opgenomen is het niet toegestaan deze activiteit uit te voeren. Dan valt het namelijk automatisch onder artikel 2.1, eerste lid onder c. Wabo. Het zou dubbelop zijn om horeca hier nogmaals te verbieden.

Tot slot, deze algemene gebruiksregels zijn in al onze bestemmingsplannen opgenomen op deze specifieke manier. Het is daarom ook niet gebruikelijk om van deze standaardregeling af te wijken.

Voorstel:

Het voorstel is om onderwerp 6 ongegrond te verklaren.

Onderwerp 7:

Reclamant geeft aan dat in een bijlage van het bestemmingsplan een parkeervergelijking is gemaakt tussen de situatie dat Yulius gevestigd was en de toekomstige situatie met woningen. En dat daarbij de gebruikte parkeernormen voor het Yulius pand (commerciële dienstverlening met baliefunctie) niet juist zijn en een lagere aannahme gedaan moet worden. Uitgaande van andere normen laat reclamant met een eigen berekening zien dat er in de oude situatie 39 verkeersbewegingen minder zijn dan in de nieuwe situatie.

Ook wordt aangegeven dat het regelmatig voorkomt dat de inrit vanaf de Vriesestraat en het Kasperspad in wordt versmald als daar bedrijfsbusjes staan. Reclamant verzoekt dat de verkeersveiligheid te verbeteren van spelende kinderen, fietsers die op de stoep moeten fietsen omdat auto's niet wachten, auto's die moeten uitwijken over een vrije parkeerplaats om elkaar te passeren of auto's die op elkaar staan te wachten aan het begin van het Kasperspad en bij de ingang van het Warmoezierspad omdat ze elkaar niet kunnen passeren.

Tijdens het ambtelijke overleg dat heeft plaatsgevonden, heeft reclamant aangegeven dat het niet om de discussie over de cijfers te doen is; de beoogde woningbouwontwikkeling is gewenst. Wel wil hij aandacht voor de, in zijn ogen, gevaarlijke verkeerssituatie op het Kasperspad. Reclamant pleit voor een verbreding van de rijweg of éénrichtingsverkeer.

Reactie:

Het is lastig te bepalen wat het juiste kencijfer is voor de verkeersgeneratie door het voorheen gevestigde Yulius. Dat geldt in het algemeen voor veel projecten en functies. De CROW normen zijn een uitgangspunt en staan open voor discussie. Dus discussie is ook mogelijk over de verkeersberekening voor dit planvoornemen. Er kunnen verschillende uitkomsten zijn. Het gaat dan om de effecten van de uitkomsten van de verkeersberekening.

Ook als er uit de berekeningen een toename van circa 40 autoverplaatsingen (ca. 20 heen/20 terug per dag) komt, is er geen sprake van een te grote toename die het omliggende wegennet niet kan dragen. Een dergelijke beperkte toename is geen belemmering voor de ontwikkeling en realisatie van de beoogde woningen. Ook met de getallen uit de berekening die reclamant voorstelt is de bestaande infrastructuur voldoende (capaciteit hebben) om deze beperkte toename op te vangen.

In de huidige situatie is een deel van het Kasperspad, het Warmoezierspad en het Kromhout eenrichtingsverkeer. Het Kasperspad is vanaf de Vrieseweg tot het Warmoezierspad tweerichtingsverkeer. Tweerichtingsverkeer is nodig voor onder andere de ontsluiting van de voormalige Yulius locatie en het Herman Josinahof. Tweerichtingsverkeer is wenselijk voor een zo kort mogelijke ontsluiting richting de Vrieseweg zodat er zo min mogelijk verkeer onnodig in het achterliggende 'systeem' van éénrichtingsstraten hoeft te komen waardoor langere afstanden moeten worden afgelegd en meer straten te maken krijgen met extra verkeersbewegingen.

Met betrekking tot de opmerkingen van reclamant ten aanzien van de mogelijk gevaarlijke verkeerssituatie voor spelende kinderen, fietsers op het trottoir en auto's die uit moeten wijken is sprake van verschillende acties:

Ten aanzien van de laad- en losplaats is onderzoek gedaan naar het gebruik. Er is achterhaald dat voor verschillende kentekens ontheffing verleend is om deze laad- en losplaats te gebruiken. De laad- en losplaats wordt frequent gebruikt door de ontheffinghouders en blijft nodig voor het functioneren van omliggende bedrijven. Behoud van de laad- en losplaats blijkt dus noodzakelijk.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de reclamant heeft ter verbetering van de verkeersveiligheid in het Kasperspad toezicht en controle plaatsgevonden door handhaving. Specifiek ten aanzien van parkeren half op het trottoir/half op de rijbaan en ten aanzien van illegaal parkeren op de laad- en losplaats. Als actie zijn de diverse partijen (gebruikers) benaderd en op hun gebruik aangesproken. Er zal in de toekomst blijvend handhaving plaatsvinden op het gebruik van parkeren half op de stoep en op de laad- en losplaats. Zodat een en ander leidt tot een betere verkeersveiligheid door het vrijhouden van het begin van de straat.

Na de sloop- en bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting aanpassingen aan het Kasperspad volgen, in de vorm van het realiseren van een plateau, ten behoeve van de verkeersveiligheid in de zin van het verbeteren van de oversteekbaarheid van het kruispunt voor o.a. kinderen die naar de speeltuin willen. Dit plateau kan niet nu worden aangelegd want dan zou deze kapotgereden worden door het bouwverkeer.

Ten slotte zal onderzocht worden of een verbod op stilstaan uitkomst kan bieden om de verkeersveiligheid verder te verbeteren. Deze verboden zullen dan gaan gelden ter hoogte van de hoek Kasperspad/Vrieseweg.

Voorstel:

Als reactie op de opmerkingen van reclamant zijn verschillende acties ondernomen. De inhoud van het bestemmingsplan wijzigt niet. Het voorstel is om onderwerp 7 ongegrond te verklaren.

Onderwerp 8:

Reclamant geeft aan dat de tuin van het perceel Vrieseweg 36 grenst aan de nieuwe ontwikkeling. De eigenaar wenst een ontsluiting vanaf de tuin richting het stukje weg met parkeren dat er komt. Hierdoor vervalt een stuk recht van overpad achter de parkeergarage van appartementengebouw de Zwanenhof. Dit is al een keer besproken met de gemeente en ontwikkelaar. Het is niet terug te zien in het bestemmingsplan.

Reactie:

Een recht van overpad wordt niet opgenomen in een bestemmingsplan en is dus ook niet zichtbaar in een bestemmingsplan. Een recht van overpad is een privaatrechtelijke afspraak tussen partijen. Een bestemmingsplan is niet de plek om privaatrechtelijke afspraken in vast te leggen.

In de vervolgfase zullen afspraken worden gemaakt over de overdracht van de "openbare" gronden door de ontwikkelaar aan de gemeente. Vervolgens kan een in- en uitritvergunning worden gevraagd.

Voorstel:

Dit onderwerp heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. Voorstel is om onderwerp 8 ongegrond te verklaren.

1.3 Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 1 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Een aantal wijzigingen zal worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.