

**Toelichting 1e herziening bestemmingsplan
Historische Binnenstad, locatie
Schuitenmakersstraat 1 Houttuinen 27-29**

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 22 februari 2011 stelde de gemeenteraad van Dordrecht het bestemmingsplan Historische Binnenstad vast. Tegen dit besluit werd beroep ingesteld.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) deed op 15 augustus 2012 uitspraak en vernietigde onder meer de volgende plandelen:

1. het plandeel met de bestemming "Water" voor een deel van het perceel Schuitenmakersstraat 1, en
2. het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" en de aanduiding "wro zone -wijzigingsgebied 2" voor het perceel Houttuinen 27-29.

Deze vernietiging is de aanleiding voor onderhavige herziening. Het doel is een juridisch-planologische regeling, die voldoet aan de uitspraak van de Afdeling. Uitgangspunt is de regeling zoals die in het bestemmingsplan Historische Binnenstad was opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De herziening betreft de percelen Schuitenmakersstraat 1 en Houttuinen 27-29.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Als gevolg van de uitspraak geldt ter plaatse van bovengenoemde plandelen het bestemmingsplan Grotekerksbuurt. De gemeenteraad stelde dit plan op 3 juli 1990 vast.

1.4 Leeswijzer

Omdat deze herziening een gevolg is van de uitspraak van de Afdeling, wordt in deze toelichting geen aandacht besteed aan het beleid van de verschillende overheden en de omgevingsaspecten. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan Historische Binnenstad. Het bestemmingsplan Historische Binnenstad is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl of via de gemeentelijke website www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen, onder "In werking zijnde bestemmingsplannen".

De toelichting beperkt zich dan ook tot de volgende drie hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is aandacht besteed aan de aanleiding en het doel van de herziening. In hoofdstuk 2 komt de uitspraak verder aan de orde en wordt de inhoud van de herziening toegelicht. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

Op 15 augustus 2012 vernietigde de Afdeling bestuursrechtspraak de volgende plandelen van het bestemmingsplan Historische Binnenstad:

1. het plandeel met de bestemming "Water" voor een deel van het perceel Schuitenmakersstraat 1, en
2. het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" en de aanduiding "wro zone -wijzigingsgebied 2" voor het perceel Houttuinen 27-29.

Ad 1). De reden voor vernietiging van dit plandeel is de volgende. De Afdeling:

"2.3. [appellant sub 1] richt zich in beroep tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water" voor een deel van zijn perceel [locatie 1] te Dordrecht. Hij stelt dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met een damwand en dat aan het desbetreffende perceelsgedeelte dezelfde bestemming toegekend had dienen te worden als aan de rest van het perceel.

2.3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat aan een deel van het perceel van [appellant sub 1] bij vergissing de bestemming "Water" is toegekend en dat dit bij de eerstvolgende herziening van het plan zal worden rechtgezet. Aldus stelt de raad zich op een ander standpunt dan bij het nemen van het besluit zonder dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven en is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid."

Met deze herziening wordt dit plandeel bestemd tot Gemengd - 1. Deze bestemming is in het bestemmingsplan Historische Binnenstad toegekend aan het perceel Schuitenmakersstraat 1. Het bestemmingsvlak met deze bestemming wordt aan de noordzijde dus vergroot (ongeveer 8 m²). Voor de overzichtelijkheid, rechtszekerheid en eenduidigheid is in deze herziening het gehele perceel Schuitenmakersstraat 1 opgenomen.

Ad 2). De Afdeling: "2.4. Het beroep van [appellant sub 1] is voorts gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" voor het perceel Houttuinen 27-29 te Dordrecht. [appellant sub 1] vreest geluidhinder indien op deze locatie bedrijfsmatige horeca wordt toegestaan. Hij stelt dat als gevolg van de bestaande horeca-activiteiten van KDR&ZV ter plaatse de normen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Barim) reeds worden overschreden en dat met zijn belangen geen rekening is gehouden."

"2.4.9. De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat het belang van [appellant sub 1] bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is betrokken bij de besluitvorming over de wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfsmatige horeca voor het perceel Houttuinen 27-29. Dit klemt temeer nu, naar niet in geschil is, [appellant sub 1] eerder bij de gemeente heeft geklaagd over geluidhinder vanwege de horeca-activiteiten die ter plekke reeds plaatsvinden. Verder is van belang dat in de plantoelichting staat dat een horecabedrijf zich alleen, dan kan vestigen, indien wordt aangetoond dat door middel van het treffen van maatregelen de overlast van komende en gaande bezoekers wordt beperkt, terwijl geen wijzigingsvoorwaarden in het plan zijn opgenomen waarmee het treffen van dergelijke maatregelen kan worden gewaarborgd. Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit in zoverre reeds hierom in strijd met de op grond van artikel 3:2 van de Awb bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid."

Als gevolg van dit onderdeel van de uitspraak zijn in de bestemming Gemengd - 1 voor de percelen Schuitenmakersstraat 1 en Houttuinen 27-29 geen bevoegdheden voor de vestiging van zelfstandige of bedrijfsmatige horeca opgenomen.

De 1e herziening is vormgegeven als een zelfstandig plan. Dat wil zeggen dat de herziening bestaat uit een verbeelding en regels en vergezeld gaat van een toelichting.

De herziening voldoet aan de landelijke standaarden.

Bij de opbouw en inhoud is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels in het bestemmingsplan Historische Binnenstad. Alleen de regeling voor het parkeren is gewijzigd als gevolg van het vaststellen van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" op 18 december 2012, herzien op 29 oktober 2013.

Voor de binnenstad worden namelijk geen uitvoeringsregels meer vastgesteld.

HOOFDSTUK 3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.1 Inspraak

Over het voorontwerp van deze herziening heeft inspraak plaatsgevonden.

Vanaf 21 november 2013 lag het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad, locatie Schuitenmakersstraat 1 / Houttuinen 27-29" zes weken als voorontwerp ter inzage. Het plan is ook op de website geplaatst.

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft een persoon een inspraakreactie ingediend.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens wordt geen naam genoemd.

Hieronder is de inspraakreactie samengevat weergegeven en voorzien van commentaar.

Inspraakreactie:

Ad 1). De extra strook grond van het perceel Schuitenmakersstraat 1 is niet correct op de plankaart weergegeven. De extra strook grond en de damwand van Houttuinen 27 - 29 staan niet vermeld in de aan- en verkoopakte van de gemeente Dordrecht. Hoe zit het met het eigendomsrecht van die ca. 20 m2 en damwand? Uitgesloten moet worden dat hier op gebouwd mag worden.

Ad 2). De KDRenZV veroorzaken heel veel geluidsoverlast voor de bewoners van Schuitenmakersstraat 1, ondanks het feit dat het dit huis los gebouwd staat van dat pand. De contactgeluiden komen voor een deel voort uit de constructie van de overkapping van Houttuinen 25 met 27 - 29.

Ad 3). Bij de Raad van State is bezwaar gemaakt tegen de bestemmingsverandering van het pand Houttuinen 27 - 29. Dit bezwaar wordt gehandhaafd. De Gemeente Dordrecht en de KDRenZV kunnen een restaurant als "Dordt Promoting" zien maar niet te koste van het woongenot.

Ad 4). Er bestaat een schriftelijke overeenkomst en daar dienen de Gemeente Dordrecht en KDRenZV zich aan te houden. Destijds is duidelijk aangegeven hoe het gebouw gebruik ging worden, 3 tot 4 verenigingsfeesten per jaar en sociëteit op zaterdag, gelijk WSV Maartensgat. Al die jaren gedoogden burgemeesters van Dordrecht dit illegaal handelen.

Ad 5). Houttuinen 27 - 29 had, als locatie, uitgesloten moeten worden in de zojuist door de Gemeenteraad aangenomen Horecanota. Eerst hadden alle andere verenigingen, per lid, een gelijke ondersteuning moeten krijgen. De KDRenZV is een oneerlijke concurrent van de lokale horecamiddenstand en heeft t.o.v. andere verenigingen onevenredig veel gemeenschapsgeld gekregen.

Commentaar:

Ad 1). Deze 1e herziening geeft gevolg aan de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Historische Binnenstad voor wat betreft de percelen Schuitenmakersstraat 1 en Houttuinen 27-29.

Voor het perceel Schuitenmakersstraat 1 is de bestemming van de strook grond aan de noordzijde ervan van belang. Die was abusievelijk tot "Water" bestemd; dit wordt hersteld door toekenning van de bestemming "Gemengd-1". De bestemmings- c.q. bouwgrens schuift daarmee op. De nieuwe bestemmingsgrens van het perceel is gebaseerd op kadastrale informatie. Het Kadaster houdt in de openbare registers bij welke rechten gelden op registergoederen. Dat is een wettelijke taak. Iedereen die een recht wil laten gelden op een registergoed, is verplicht de bijbehorende notariële akten in de openbare registers te laten bijschrijven. Dat is hier het geval geweest. De strook grond wordt dus conform de huidige eigendomssituatie bestemd. Van een onjuiste weergave op de plankaart/verbeelding is dan ook geen sprake. Dit geldt ook voor het perceel Houttuinen 27-29. Ook de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen van dat perceel zijn gebaseerd op kadastrale informatie en daarmee conform de huidige eigendomssituatie.

Ad 2). Deze reactie wordt in het kader van deze procedure voor kennisgeving aangenomen. Dit is geen onderwerp van deze herziening. Spoedeisende klachten over geluidsoverlast kunnen gemeld worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer 0888 – 333 555 (Milieutelefoon). Zie het commentaar hierna onder ad 3. en 4..

Ad 3). De Raad van State heeft in haar uitspraak het plandeel Houytuinen 27-29 vernietigd, vanwege de in het bestemmingsplan Historische Binnenstad opgenomen bevoegdheden voor de vestiging van zelfstandige horeca op dit adres. Het gaat hierbij om een afwijkingsbevoegdheid met omgevingsvergunning en een wijzigingsbevoegdheid. In onderhavige herziening zijn deze bevoegdheden niet meer opgenomen. De bestemming Gemengd – 1 staat zelfstandige horeca hier niet toe.

Ad 4). Genoemde overeenkomst is gesloten tussen de Koninklijke Dordrechtse Roei- en Zeilvereeniging en een particulier. De gemeente is hierbij geen partij. Wat daar verder ook van zij; de hierin gemaakte afspraken zijn geen onderwerp van dit bestemmingsplan. Zie het commentaar onder ad 3.

Ad 5). De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de Drank- en Horecaverordening Dordrecht vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op de per 1 januari 2013 in werking getreden nieuwe Drank- en Horecawet. De doelstelling van de wet is het terugdringen van schadelijk alcoholgebruik (met name onder jongeren), het voorkomen van overlast waarbij alcohol in het spel is, het voorkomen van oneerlijke concurrentie en het terugdringen van administratieve lasten voor ondernemers.

De opmerking hierover wordt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure voor kennisgeving aangenomen. Zie het commentaar onder ad 3. en 4.. Zoals hiervoor al opgemerkt staat het bestemmingsplan hier geen zelfstandige horeca toe.

3.2 Overleg

De volgende instanties zijn om een reactie verzocht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1

Besluit ruimtelijke ordening:

Provincie Zuid-Holland (digitaal formulier)

Rijkswaterstaat

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Waterschap Hollandse Delta

Veiligheidsregio ZHZ

De instantie als bedoeld onder 4. heeft te kennen gegeven dat het plan geen reden geeft voor het maken van opmerkingen. De overige instanties hebben niet gereageerd.