

Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**Datum** 29 mei 2018  
**Ons kenmerk** RK/2089413  
**Begrotingsprogramma** Ruimtelijke ordening en Wonen  
**Betreft** Vaststellen bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring"

### **Voorgesteld besluit**

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;
2. te bepalen dat de nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "1<sup>e</sup> Herziening Sterrenbrug, locatie Grote Hondring" d.d. 16 mei 2018, onderdeel uit maakt van dit besluit;
3. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijze van reclamant 1 gegrond te verklaren;
5. de zienswijzen van reclamant 2, 3 en 4 gegrond te verklaren voor zover die zienswijze betrekking hebben op de bestemming van het speelterrein en de bestemming van het noordelijke deel van de bestaande wigvormige groenvoorziening binnen het plangebied en voor het overige ongegrond te verklaren;
6. de zienswijzen van reclamant 5 gegrond te verklaren voor zover die zienswijzen betrekking hebben op de bestemming van het noordelijke deel van de bestaande wigvormige groenvoorziening binnen het plangebied en voor het overige ongegrond te verklaren;
7. het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp als volgt gewijzigd vast te stellen:
  - a. de bestemming van het speelterrein binnen het plangebied wordt op de verbeelding gewijzigd van 'Verkeer' in 'Groen';
  - b. de bestemming van de bestaande wigvormige groenvoorziening binnen het plangebied wordt gewijzigd van 'Wonen' en 'Groen';
  - c. in paragraaf 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt vermeld dat het noordelijk deel van de bestaande wigvormige groenvoorziening wordt gehandhaafd;
  - d. paragraaf 4.10.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat de daar genoemde oppervlakten aan tuin worden aangepast aan de onder b. genoemde wijziging.

### **Samenvatting**

Het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring" is opgesteld om de realisering van in totaal 12 woningen op deze voormalige schoollocatie mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn 5 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Uw raad wordt verzocht een beslissing te nemen over de ingekomen zienswijzen en het bestemmingsplan "2<sup>e</sup> herziening Sterrenbrug, locatie Grote Hondring" gewijzigd vast te stellen.

### **Inleiding**

Aan de Grote Hondring 20 was tot voor enkele jaren de school De Driehoek gevestigd. Deze school heeft de betreffende locatie inmiddels verlaten en is geen behoefte aan een andere school op deze locatie. Om die reden is gezocht naar een

**Datum** 29 mei 2018  
**Ons kenmerk** RK/2089413

logische invulling van de locatie en de conclusie is dat woningbouw in de vorm van zelfbouwoningen - waaraan binnen de gemeente duidelijk behoefte bestaat - een dergelijke invulling kan vormen. In totaal zijn binnen het plangebied 12 woningen gepland. De woningbouw is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Sterrenburg. Om de bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Tijdens de termijn van ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend.

### **Doelstelling**

Doel is om een adequaat juridisch-planologisch instrument te krijgen dat de bouw van woningen binnen het plangebied mogelijk maakt.

### **Argumenten**

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk. In alle zienswijzen wordt gereageerd op de bestemming Verkeer voor zover die op het speelterrein gepland is. Deze bestemming "Verkeer", met een functieaanduiding "Speelvoorziening" is gekozen om - als de behoefte aan speelvoorzieningen in een buurt afneemt - de betreffende grond zonder verder procedures als parkeerterrein in te kunnen richten en komt in de meeste recente bestemmingsplannen voor.

Vanuit planologisch oogpunt is het echter gewenst deze regeling nader te bezien. Omwonenden hechten vaak aan de handhaving van een dergelijke speelvoorziening en een bestemming "Verkeer" - hoewel effectief bij een eventuele verandering van het gebruik - lijkt dan minder op zijn plaats. Dat is ook het geval bij het speelterrein aan de Grote Hondring/Minnaertweg. De noodzaak voor een verandering van speelterreinen in parkeergelegenheid is ook discutabel. Uiteraard zijn er wijken waar het aantal jonge kinderen afneemt, terwijl de behoefte aan parkeervoorzieningen stijgt. Maar vaak "verjongt" een wijk zich na verloop van tijd en is er weer behoefte aan speelgelegenheid. Het speelterrein binnen het plangebied leent zich gezien de ligging minder voor een verandering in parkeergelegenheid - mocht daar al behoefte aan zijn - en om die reden wordt geadviseerd aan het betreffende speelterrein de bestemming "Groen" toe te kennen.

Vier van de ingekomen zienswijzen hebben betrekking op de afname van groen binnen het plangebied. Op 9 mei 2018 is tijdens een vergadering van de commissie Fysieke Leefomgeving een Sprekersplein gehouden, waarbij één van de reclamanten zijn zienswijzen nader heeft toegelicht. Met name was het pleidooi gericht op de handhaving van de aanwezige wigvormige groenvoorziening en de daarin aanwezige bomen. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring" op 15 mei 2015 bleek de meerderheid van de commissieleden voor handhaving van een deel van dit bestaande groen. De verantwoordelijk wethouder heeft vervolgens voorgesteld de noordelijk helft van dit groen niet ten behoeve van een woningbouwontwikkeling uit te geven en de betreffende grond te bestemmen als groen. De zuidelijk helft kan in dit voorstel wel voor een woningbouwontwikkeling uitgegeven worden. De commissie heeft besloten dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan in gewijzigde vorm aan uw raad door te geleiden.

De overige argumenten van een deel van de reclamanten richten zich op de voorkeur om het gehele plangebied groen in te richten in plaats van het mogelijk maken van woningbouw. Gelet op de woningbouwtaakstelling die aan de gemeente is opgelegd, maar ook gezien het feit dat hier van oudsher bebouwing is voorzien en aanwezig is, is dat geen reëel alternatief. Op de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage is nader op de ingekomen zienswijzen ingegaan.

### **Kanttekeningen en risico's**

Geadviseerd wordt de zienswijzen gegrond te verklaren voor zover die betrekking hebben op de bestemming van het speelterrein en de wigvormige groenvoorziening en voor het overige ongegrond te verklaren. Als gevolg van het (deels) gegrond verklaren van de zienswijzen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld in die zin dat de bestemming van het speelterrein op de verbeelding wordt veranderd van "Verkeer" in "Groen" en de bestemming van de wigvormige groenvoorziening wordt gewijzigd van "Wonen" in "Groen". Een gewijzigde vaststelling heeft tot gevolg dat een ieder tegen de aangebrachte wijzigingen beroep kan instellen. Het niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de voorgenomen ontwikkeling niet kan worden uitgevoerd.

### **Kosten en dekking**

De gronden zijn eigendom van de gemeente en zullen worden verkocht. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in de grondprijs. Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte. Er zal met de initiatiefnemers van de woningen een anterieure overeenkomst worden gesloten. Gelijkzeitig met dit voorstel wordt uw raad een voorstel voorgelegd om de grondexploitatie betreffende de locatie Grote Hondring 20 vast te stellen.

### **Duurzaamheid**

Bij de nieuwbouw is er aandacht voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvragen om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht krijgen. Het aspect duurzaamheid vormt op voorhand geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Communicatie en inclusief beleid**

Het vaststellingsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in de Staatscourant, Dordt Centraal, op de gemeentelijke website [www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen) en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Tijdspad, vervolg en evaluatie**

Het raadsbesluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan door degenen die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de aangebrachte wijzigingen kan door een ieder beroep worden ingesteld. Tevens kan een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak worden ingediend.

### **Bijlagen**

- ontwerp besluit;
- toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring";
- nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Sterrenburg, locatie Grote Hondring" d.d. 16 mei 2018.

Het college van Burgemeester en Wethouders

M.M. van der Kraan  
secretaris

A.W. Kolff  
burgemeester