

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "5^e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk 430"

Beantwoording zienswijze ontwerp-
bestemmingsplan "5^e herziening
Dubbeldam, locatie Noordendijk 430"

Nota naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "5^e Herziening Dubbeldam, locatie noordendijk 430"

1. Inleiding.

Met ingang van 3 september tot en met 14 oktober 2016 heeft het bestemmingsplan "5^e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk 430 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen op het plan worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de op bijlage 1 genoemde reclamant. De zienswijze is gedateerd op 13 oktober 2016 en derhalve binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

2. Argumenten en reactie.

1. Reclamant houdt op zijn terrein enkele dieren, waaronder honden die op een geschikte wijze gehuisvest zijn in een diepe achtertuin. De bewoning is in de huidige situatie geconcentreerd op de Noordendijk. In de huidige situatie ontstaat er dan ook geen overlast van dieren in de woning omdat er sprake is van afstand tussen mens en dier. Een enkele blaffende hond is sommigen al te veel. Er dient dan ook voorkomen te worden dat woonhuizen pal naast een hondenverblijf worden gerealiseerd. Mogelijk onderschatten initiatiefnemers hoezeer dieren aanwezig kunnen zijn. Het is aan de planwetgever om hen daarvoor te behoeden.

Reactie:

De bestemming van het perceel van reclamant is Wonen. Het hobbymatig houden van dieren past binnen een woonbestemming. Het hobbymatig houden van dieren kan een zekere mate van overlast geven, maar voor excessen is artikel 259a van De Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing.

Blijkens informatie op internet is op het perceel van reclamant ook een hondenfokkerij is gevestigd. Uit informatie die bij reclamant is opgevraagd wordt daarvoor gebruikt gemaakt van 6 eigen honden en van honden die permanent bij pleeggezinnen zijn ondergebracht en die slechts af en toe op het perceel van reclamant verblijven. Per teefje mag maximaal twee keer een nestje geboren worden, waar minimaal een jaar tussen moet zitten. De pups zijn maximaal 8 weken op het perceel van reclamant aanwezig.

Het hobbymatig fokken van dieren kan –afhankelijk van de omvang- eveneens binnen de woonbestemming passen. Uit jurisprudentie (onder meer Afdeling bestuursrechtspraak nr. 200809122/1/M2, d.d. 22 juli 2009 en nr. 200809032/2/M2, d.d. 15 juli 2009) valt af te leiden dat het fokken van honden, waarbij niet meer dan 5-7 honden permanent op het perceel gehuisvest zijn niet valt aan te merken als een bedrijfsmatige activiteit.

Het beperkte aantal dieren dat permanent op het terrein van reclamant voor het fokken aanwezig is en het feit dat er voor de kennel geen milieuvergunning is verleend of melding in het kader van het Activiteitenbesluit is gedaan en, leidt tot de conclusie dat hier niet van een bedrijfsmatige activiteit sprake is.

De mening van reclamant dat er afstand in acht dient te worden genomen tussen de dierenverblijven en woningen en dat voorkomen moet worden dat woningen naast een dierenverblijf worden gerealiseerd, wordt voor zover het gaat om het hobbymatig houden van dieren niet gedeeld. Het komt vaker voor dat eigenaren van woningen honden (ook meerdere honden) op hun perceel houden, terwijl dat perceel aan andere woonpercelen grenst. Een planwetgever kan moeilijk gaan verbieden dat er op een perceel met een woonbestemming niet gewoond mag worden omdat de woning te dicht bij een dierenverblijf staat.

Omdat hier geen sprake is van een bedrijf behoeven in het bestemmingsplan geen richtafstanden -zoals genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering- tussen de geplande woning en de hobbymatige hondenfokkerij te worden aangehouden. De initiatiefnemers van de nieuwe woning zijn zich overigens terdege van bewust dat op het aan hun perceel grenzende perceel dieren worden gehouden en hebben daar hun bouwplan ook op aangepast, onder meer door de gevelindeling en isolatie. De woning heeft aan de zijde van de hondenkennel een rietdak tot bijna op grond en weinig of geen openslaande ramen. Het primaire buitenverblijf gedeelte ligt aan de zijde van de woning die van de dierenverblijven van reclamant af ligt. Verder zijn initiatiefnemers in september in het huidige dijkhuis gaan wonen en hebben de op het terrein van reclamant aanwezig dieren tot heden niet als een probleem gezien. Het nieuwe huis zal constructief de geluiden vele malen beter buiten houden dan het dijkhuis, uit 1898.

2. De logica van het veranderen van een dijkwoning in een bijgebouw ontgaat reclamant en de onderbouwing daarvan wordt gemist.

Reactie:

De initiatiefnemer wil graag een grotere, modernere woning op het perceel Noordendijk 430 realiseren en het huidige bouwvlak biedt daarvoor onvoldoende mogelijkheden. Tegen een woning verder noordelijk op het perceel, bestaat vanuit ruimtelijke overwegingen bij de gemeente geen bezwaar. Het ontstaan van twee woningen op dit perceel wordt echter vanuit een oogpunt van precedentwerking ongewenst geacht. Sloop van de huidige woning Noordendijk 430 tast de gevelwand van dit deel van de Noordendijk aan, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst wordt geacht. Bovendien is deze woning uitstekend als bijgebouw te gebruiken. Om die reden wordt het gebruik van het huidige pand Noordendijk 430 veranderd van hoofdgebouw (woning) in bijgebouw.

3. De grond in de polder is ongeschikt voor het oprichten van bouwwerken, zonder te heien. Dat heien kan op een voor de omgeving belastende wijze plaatsvinden.

Reactie:

Als reclamant hier doelt op schade die als gevolg van het heien kan ontstaan, is de initiatiefnemer daarvoor verantwoordelijk en is het gebruikelijk dat hij dat risico via een CAR-verzekering afdekt.

4. Het regionale woonbeleid is gericht op kwaliteitsverbetering. Die kwaliteitsverbetering mist reclamant.

Reactie:

Het regionale woonbeleid is gericht op het verbeteren van de kwaliteit en diversiteit van het woonaanbod. De gemeente en regio willen kwaliteiten toevoegen die nu nog ontbreken in het woningaanbod. Specifiek voor de gemeente Dordrecht geldt dat er een groot tekort is aan grotere, duurdere woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in deze specifieke behoefte en draagt bij aan het verkleinen van het tekort.

5. Reclamant kan niet volgen waarom de wegenstructuur als gevolg van dit plan niet veranderd zou gaan worden. Er komt een nieuwe toegangsweg/inrit op de dijk.

Reactie:

Daarmee wordt de structuur van de Noordendijk als hoofdonthoudingsweg niet aangetast. Er is nu ook al een in/uitrit op de dijk ter plaatse van dit perceel.

6. De zeer korte paragraaf Structuurvisie Dordrecht bevat wel een conclusie, maar geen onderbouwing daarvan. Reclamant ziet hier juist een grote ruime tuin verdwijnen voor een grote woning in een omgeving van kleine woningen met grote tuinen. De geplande situatie brengt uitzichtverlies voor reclamant met zich mee. De nieuwe woning is bovendien zo gesitueerd dat slechts met zeer hoge schuttingen inkijk kan worden voorkomen. Het open karakter van de achtertuinen verdwijnt daarmee en dat ook nog op sommige plaatsen wel

en op andere niet. Een bevestiging dat dit beleid zou zijn geworden door de structuurvisie kan reclamant niet vinden.

Reactie:

Het doel van de Structuurvisie is om de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente op hoofdlijnen vast te leggen. Overigens blijkt de in het ontwerpbestemmingsplan aangehaalde passage uit de Structuurvisie niet juist; Dubbeldam valt weliswaar onder het leefmilieu suburbaan, maar het plangebied valt binnen het leefmilieu Groen en recreatie. In dat leefmilieu zijn in principe geen woningen toegestaan. Door deze formulering geldt er geen absoluut verbod om een incidentele woning binnen dit milieu te realiseren. Een dergelijke formulering is opgenomen om altijd maatwerk toe te kunnen passen binnen dit gebied. De intentie is om deze gebieden niet dicht te laten slibben met woningbouw, niet om tegen te gaan dat bestaande woningen in het gebied worden gesaneerd of om geen vervangingsmogelijkheid te bieden.

De structuurvisie heeft niet een zodanig detailniveau dat hier een beleid ten aanzien van de exacte situering van woningen en de omvang van tuinen (erven) voor het onderhavige gebied uit kan worden afgeleid. Daarvoor is een onderverdeling in 10 verschillende typen gebied te grof en doet onvoldoende recht aan de verschillende karakteristieken die ook binnen dergelijke typologieën voorkomen. De afweging om woningbouw toe te staan op een sportpark of in een openbaar park (dat in hetzelfde leefmilieu is ondergebracht) is een andere dan langs een historisch bestaand dijklint. In de huidige situatie bevinden zich al woningen (de dijkwoningen) binnen dit leefmilieu en bij het onderhavige plan gaat het om het veranderen van een van deze dijkwoningen in een bijgebouw en het verplaatsen en vergroten van het bouwvlak van de huidige woning naar een locatie elders op het perceel. Gelet op het feit dat het aantal woningen per saldo niet toeneemt kan deze ontwikkeling geacht worden niet in strijd met de structuurvisie te zijn.

Het vigerende bestemmingsplan vormt wél een beleidskader waarin de situering en omvang van woningen en tuinen wordt vastgelegd. Met dat beleidskader is de beoogde situering van de nieuwe woning in strijd, met name door de ligging van het bouwvlak. Op zich is dat ook te verklaren: in een 10-jaarlijkse herziening van een bestemmingsplan (wat het vigerende bestemmingsplan is) wordt in principe de bestaande situatie vastgelegd, tenzij er op het moment van het opstellen van het plan ontwikkelingen bekend zijn, die gewenst worden geacht en binnen de planperiode gerealiseerd kunnen worden. En ten aanzien van de geplande woning was die ontwikkeling op dat moment nog niet bekend. Dit betekent echter niet dat deze woning ongewenst zou zijn en de medewerking dus geweigerd zou moeten worden. Het verzoek tot het realiseren van een woning elders op het perceel dient op zichzelf beoordeeld te worden en niet enkel getoetst aan een vigerend bestemmingsplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit een oogpunt van woonkwaliteit (zoals hierboven in de reactie op zienswijze 4 is aangegeven) wordt de geplande woning als een gewenste ontwikkeling gezien, temeer omdat het hier niet om een uitbreiding van het aantal woningen gaat. Om die reden wordt het bestaande beleidskader via een bestemmingsplanherziening aangepast.

Wat betreft de stelling dat een grote tuin verdwijnt ten behoeve van een grote woning in een omgeving van kleine woningen met grote tuinen kan worden opgemerkt dat op andere percelen op de grote achtererven vaak stallen of andere bebouwing staat die in ieder geval qua oppervlakte te vergelijken is met de geplande woning. De geplande woning heeft een oppervlakte van ca. 150 m²; het erf achter de oorspronkelijke woning heeft een oppervlakte van ca. 1480 m². Er blijft dus ook na realisering van de woning nog een substantieel achtererf over.

Aan een vrij uitzicht kunnen volgens (vaste) jurisprudentie geen rechten worden ontleend en inkijk kan ook worden voorkomen door beplanting aan te brengen. De afstand tussen de geplande woning en de woning van reclamant bedraagt minimaal 20 m, waarbij opgemerkt dient te worden dat een deel van het zicht op de geplande woning al ontnomen wordt door 1-laagse bebouwing op het perceel van reclamant zelf.

7. Ter motivering van een besluit kan slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel. Indien die beleidsregel

zoals hier niet vooruitblijkt op toekomstige voorgenomen ontwikkelingen, zal het bestuursorgaan de gemaakte beleidskeuze voor dit geval moeten motiveren en kan niet worden volstaan met verwijzing naar een beleidsregel die in geen enkele ontwikkeling als voorgenomen voorziet.

Reactie:

Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn gebaseerd op een beleidsregel; er wordt aan die beleidsregel (i.c. de structuurvisie) getoetst. De conclusie is dat die beleidsregel zich niet tegen de beoogde ontwikkeling verzet. De motivering waarom mee wordt gewerkt is te vinden in paragraaf 1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan en in het uiteindelijke raadsbesluit, waarvan deze bijlage deel uitmaakt. Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat impliciet een nieuw beleidskader.

3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtelijk wordt voorgesteld om in artikel 4.2.1 onder a.2 het tekstdeel "artikel 28.1 onder c.1" te wijzigen in "artikel 28.1, onder c". Het is de bedoeling dat heel artikel 28.1, onder c niet van toepassing is op dit plan. Daarnaast wordt voorgesteld om in artikel 4.2.1 onder b van de planregels het tekstdeel "en met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a.2" te schrappen. De betreffende verwijzing is overbodig en bovendien wordt verwezen naar een artikellid dat niet in de regels is opgenomen.

4. Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond kan worden verklaard, maar dat -gelet op de ambtshalve voorgestelde wijzigingen- wel een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Stadsontwikkeling

17-1-2017

