

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Stadspolders"

Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Stadspolders"

1. Inleiding.

Met ingang van 18 december 2017 tot en met 29 januari 2018 heeft het bestemmingsplan "Stadspolders" 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 reclamanten. De zienswijzen zijn gedateerd binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

2. Zienswijzen en reactie.

Reclamant 1

Zienswijze:

De leidingenstrook langs de N3 is niet als zodanig op de verbeelding weergegeven en bestemd. Verzocht wordt deze leidingenstrook alsnog te bestemmen. Daarnaast wijst reclamant er op dat ten behoeve van werkzaamheden aan de bovengrondse hoogspanningsverbindingen voldoende vrije ruimte rondom hoogspanningsmasten beschikbaar moet zijn. Deze vrije ruimte moet 50 bij 50 m bedragen. Reclamant is geen voorstander van het gebruik van gronden onder een hoogspanningsverbinding door verhoogde concentraties mensen. Er bestaat onder de verbinding het risico van vallende ijspegels, sneeuw en/of verontreiniging vanaf de masten en/of de fase- en bliksemdraden.

Reactie:

De leidingenstrook is wel op de verbeelding zoals die op www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen staat aangegeven, maar ten onrechte niet op de verbeelding zoals die op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl staat vermeld. Dit heeft te maken met een fout in de vertaling van het ene naar het andere softwareprogramma. Aangezien de landelijke site prevaleert, dient de zienswijze gerond te worden verklaard. De verbeelding dient formeel gezien gewijzigd te worden vastgesteld, in die zin dat de betreffende leidingenstrook op de verbeelding van de landelijke site wordt opgenomen. Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan worden er onder de hoogspanningsverbinding geen bestemmingen veranderd, zodat er als gevolg van het bestemmingsplan geen kans is op meer of nieuwe verhoogde concentraties mensen.

Reclamant 2

Zienswijze:

Binnen het plangebied liggen twee gastransportleidingen die bij reclamant in beheer zijn; een regionale aardgastransportleiding en een hoofdaardgastransportleiding. De op de verbeelding aangegeven belemmeringenstrook bij de hoofdaardgastransportleiding is te smal. Deze dient 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Verzocht wordt om dit aan te passen.

In artikel 18.1 van de planregels is de hoofdaardgastransportleiding niet omschreven. Deze leiding heeft een diameter van 48 "" en een druk van 79, 9 bar. Verzocht wordt echter om deze gegevens niet op te nemen, zodat bij wijziging van de druk of diameter er geen strijd met het bestemmingsplan ontstaat.

In artikel 18.4.3 is vermeld dat voordat burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunning er schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding. Verzocht wordt dit te wijzigen in "de betreffende leidingbeheerder".

Reactie:

In een bestemmingsplan dienen leidingen met een bepaalde omvang of druk en leidingen van bovenlokaal belang te worden bestemd. Juist om de rechtszekerheid van omwonenden en andere belanghebbenden te kunnen waarborgen is het noodzakelijk om de omvang en druk van een leiding in de planregels vast te leggen, zodat vergroting van de diameter of druk juist niet

zondermeer kan plaatsvinden. Dit deel van de zienswijze dient ongegrond te worden verklaard. Wel kan aan artikel 18.1 van de planregels het woord "maximaal" worden toegevoegd, zodat leidingen met een kleinere diameter en druk zonder meer mogelijk worden. De suggestie om in artikel 18.4.3 het zinsdeel " beheerder van de hoogspanningsleiding" te wijzigen in "de betreffende leidingbeheerder" kan worden overgenomen.

Reclamant 3

Zienswijze:

De dijk tussen de Wantijdijk en de Noordendijk moet een agrarische bestemming krijgen, aangezien reclamant die dijk huurt en daar schapen op laat grazen.

Reactie:

De betreffende dijk heeft exact dezelfde bestemming als in het geldende bestemmingsplan "Dijkversterking Dordt-Oost" uit 2014. Kenmerk van een actualiseringsplan is dat slechts die bestemmingen worden gewijzigd waar ook daadwerkelijk ontwikkelingen aan de orde zijn. Dat is hier niet het geval. Om die reden is opnieuw een groenbestemming aan het betreffende dijkdeel gegeven.

In het bestemmingsplan "Dijkversterking Dordt-Oost" is echter naar aanleiding van zienswijzen en na overleg met het Waterschap de bestemming van de dijken, voor zover die grenzen aan agrarische gronden, veranderd in een agrarische bestemming, die beperkt is tot het aanleggen en onderhouden van grasland en het weiden van schapen, geiten en ander kleinvee. Eventuele verdere beperkingen ten aanzien van het gebruik vloeien uit de Keur van het Waterschap voort. Er is geen reden om voor de door reclamant bedoelde gronden niet dezelfde regeling op te nemen. Daartoe dient aan artikel 3.4 van de planregels een lid c te worden toegevoegd, luidende: "Voor zover de voor 'Agrarisch' bestemde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Water – Waterkering' mogen deze gronden slechts worden gebruikt voor het aanleggen en onderhouden van grasland en het weiden van schapen en ander kleinvee". De zienswijze kan derhalve gerond worden verklaard.

Reclamant 4

Zienswijze:

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt een wijziging voorgesteld die het mogelijk maakt om binnen de bestemming Tuin tussen twee opritten een erfafscheiding aan te brengen. Reclamant heeft daar bezwaar tegen, in het bijzonder wanneer sprake is van twee naast elkaar gelegen opritten voor een garage zoals dat bij de twee-onder-een-kapwoningen aan het Frida Katerf het geval is. Het bestemmingsplan zou in deze gevallen erfafscheidingen moeten verbieden of moeten verwijzen naar een verordening waarmee het duidelijk wordt dat dit niet kan worden toegestaan. Nu wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat wel vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken mogen worden geplaatst in gebieden met de bestemming Tuin, ongeacht of deze grenst aan een openbare weg in een woonerf. Dit is in tegenspraak met de beoogde groende uitstraling van de bestemming Tuin en gezien de ligging aan de straatkant komt een dergelijk obstakel de verkeersveiligheid in een woonerf niet ten goede. Kleine kinderen zijn zelfs bij een schutting van 1 m hoog te laat zichtbaar. Bovendien is het plaatsen van een erfafscheiding niet bepaald handig langs een krappe oprit voor een garage. Niet voor niets is er nergens in de straat een dergelijk obstakel gebouwd. Dat neemt niet weg dat dit wel geregeld moet worden alleen al om een mogelijk punt van discussie tussen burens te voorkomen.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan "Stadspolders, Vissershoeke en Oudelandshoeke" is in artikel 3 (Woondoeleinden) geregeld dat op de met "tuin" aangeduide gronden onder meer erfafscheidingen tot een hoogte van 1 m zijn toegestaan (artikel 3, lid 8 sub b van de planregels). Het is derhalve niet juist dat het bestemmingsplan "Stadspolders" hier een wijziging in aanbrengt.

In artikel 2, lid 12 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een erf- of perceelsafscheiding, niet hoger dan 1 m, vergunningsvrij kan worden gerealiseerd. Deze wettelijke

regeling uit het Bor heeft voorrang op een regeling in een bestemmingsplan. Dus zelfs als het bestemmingsplan de plaatsing van erfafscheidingen binnen de bestemming Tuin zou verbieden, dan nog wordt die regeling "overruled" door de regeling uit artikel 2 van het Bor. Dat is overigens ook het geval wanneer de gemeente dit niet in het bestemmingsplan, maar in een verordening zou regelen.

Om die reden kan niet aan de zienswijze van reclamant tegemoet worden gekomen en dient deze ongegrond te worden verklaard

Reclamante 5

Zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 16 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan tot en met 29 januari 2018 zienswijzen tegen dit ontwerp naar voren brengen. De einddatum van de termijn van tervisielegging is niet juist; dat zou 25 januari moeten zijn. Daarmee zet u een ieder op een verkeerd been. Reclamante gaat er van uit dat de einddatum 29 januari gehanteerd wordt voor het indienen van zienswijzen.

Reactie:

In de bekendmaking van 15 december 2017 staat dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 18 december te inzage ligt. Zes weken later is het dan 29 januari 2018. Reclamante verwacht de publicatiedatum van de bekendmaking met de datum van ter inzage legging. Dit deel van de zienswijze dient derhalve ongegrond te worden verklaard.

Zienswijze:

Reclamante heeft agrarische gronden binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. De gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Deze regel is in strijd met de provinciale Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Nergens in die verordening staat dat agrarische gronden enkel bestemd zijn voor volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. De gemeente heeft geen ontheffing aan de provincie gevraagd. Deze bepaling dient geschrapt te worden en vervangen door een bepaling dat agrarische gronden worden gebruikt voor een agrarisch gebruik.

Reactie:

De provincie Zuid-Holland regelt in de Verordening Ruimte 2014 zaken die het provinciale ruimtelijk belang betreffen. De gemeente regelt in een bestemmingsplan zaken die het gemeentelijk ruimtelijk belang betreffen en die regeling kan meer beperkingen met zich brengen dan in de Verordening Ruimte zijn genoemd. Als dat niet mogelijk zou zijn, zou het opstellen van een bestemmingsplan immers geen nut hebben; de grenzen van wat mag en wat niet zouden dan bepaald worden door de Verordening Ruimte. Een gemeentelijk bestemmingsplan mag echter niet zaken die in de Verordening Ruimte zijn verboden mogelijk maken; dus een minder beperkende regeling opnemen, tenzij daarvoor een ontheffing door de provincie wordt verleend. In dit geval is de regeling in het bestemmingsplan niet minder beperkend dan uit de Verordening voortvloeit, zodat een ontheffing niet nodig is.

Reden dat de bestemming Agrarisch primair gericht is op volwaardige agrarische bedrijven is dat de landbouw een belangrijke sector in de Zuid-Hollandse economie is. Het bieden van voldoende ruimte voor landbouw, zodat de landbouw een vitale sector blijft en waar mogelijk bijdraagt aan het behoud en het versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit, is dan ook uitgangspunt. Door het toestaan van niet-volwaardige agrarische bedrijven wordt de ruimte voor de volwaardige bedrijven ingeperkt, hetgeen ook volgens het provinciale beleid ongewenst moet worden geacht. Dat blijkt onder meer uit het feit dat het oprichten van agrarische bebouwing ook alleen mogelijk is als die bebouwing noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Daarmee wordt voorkomen dat hobbymatige of andere niet-volwaardige bedrijven bebouwing kunnen realiseren (zie de toelichting op artikel 2.3.1 van de Verordening Ruimte).

Reclamante zou nog kunnen stellen dat haar agrarische grond een te geringe omvang heeft om als volwaardige agrarisch bedrijf te kunnen functioneren. Dat wil echter niet zeggen dat haar grond

ongeschikt is voor gebruik als c.q. door een volwaardig agrarisch bedrijf; reclamante kan in een dergelijke situatie elders gronden bij huren of pachten of kan die grond verhuren aan een volwaardig agrarisch bedrijf. Er zijn meer bedrijven die verspreid over het Eiland van Dordrecht agrarische gronden bezitten, pachten of huren en per saldo daardoor als volwaardig agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt.

Maar ook als reclamante geen gronden elders wil huren of pachten of zijn grond niet aan een volwaardige agrarisch bedrijf wil of kan verhuren is er in het bestemmingsplan nog een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse een niet-volwaardig agrarisch bedrijf toe te staan, zodat er feitelijk geen reden is om de regeling voor de betreffende grond op de door reclamant gewenste wijze aan te passen.

In het bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" is echter een onderscheid gemaakt tussen de grond ten zuiden van de Wioldrechtse Zeedijk en Zeedijk, waar de gronden bestemd zijn voor volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven en de gronden ten noorden van de Provincialeweg en Zeedijk, die bestemd zijn voor (ook niet-volwaardige) grondgebonden agrarische bedrijven. Reden hiervoor was dat ten noorden van de Provincialeweg er feitelijk geen agrarische bouwpercelen voorkomen en vanuit een oogpunt van landschappelijke kwaliteit ook niet gewenst zijn.

De agrarische gronden van reclamante liggen ten noorden van de Provincialeweg en beschikken over een zeer beperkt bouwperceel. Het oorspronkelijke bouwperceel aan de Zuidendijk 585 heeft inmiddels grotendeels een woonbestemming. Op het perceel Zuidendijk 585 ligt voorts een bouwvlak, waarbinnen de bebouwing benut wordt door de zoon van reclamante ten behoeve van een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, alsmede verhuur- reparatie-, reinigungs-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines.

Vanwege het ontbreken van een bouwperceel binnen het plangebied en de beperkte omvang van het bouwperceel net buiten het plangebied is het te verdedigen dat in de planregel van de bestemming agrarisch het woord "volwaardig" wordt geschrapt, waardoor ook de uitoefening van niet-volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten op deze grond kan worden toegestaan. Daarbij dient dan ook in artikel 3.5.1 de woorden "niet volwaardige agrarische bedrijven of" en het woord "volwaardige" in artikel 3.5.2 te worden geschrapt. Agrarisch aanverwante bedrijven – zoals een loonwerkbedrijf- blijven op deze gronden, met name vanwege de ligging grenzend aan de woonwijk Stadspolders en de landschappelijke kwaliteiten van de gronden van reclamante binnen het plangebied, ongewenst.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat in artikel 3.1 onder a van de planregels het woord "volwaardige" wordt geschrapt en in artikel 3.5.1 de woorden "niet volwaardige agrarische bedrijven of" worden geschrapt.

Zienswijze:

In artikel 3.4. van de planregels is bepaald dat nevenactiviteiten niet zijn toegestaan. Dit is ook in strijd met de provinciale Verordening Ruimte. Deze zijn wel toegestaan voor aanvulling bij een agrarisch bedrijf. Dit is ook opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. Dit dient gewijzigd te worden zodat nevenactiviteiten wel zijn toegestaan.

Reactie:

Ten aanzien van de door reclamante vermeende strijd met de Verordening Ruimte wordt verwezen naar het eerste deel van de reactie op de voorgaande zienswijze. In het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch zijn nevenactiviteiten uitsluitend toegestaan bij volwaardige agrarische bedrijven. Reden voor deze regeling is dat volwaardige agrarische bedrijven soms moeite hebben om rendabel te kunnen functioneren, terwijl die bedrijven voor de voedselproductie van groot belang zijn en derhalve behouden dienen te blijven. Dat belang is er minder ten aanzien van niet-volwaardige agrarische bedrijven.

Nevenactiviteiten worden veelal vanuit het bouwperceel uitgeoefend. Te denken valt daarbij aan Bed and Breakfast, verkoop van producten van het eigen bedrijf, minicampings, etc. Reclamante heeft echter zowel in het vigerende bestemmingsplan "Stadspolders, Vissershoek en Oudelandshoek", als in het ontwerpbestemmingsplan "Stadspolders" geen bouwperceel binnen het

plangebied. Buiten het plangebied, op het perceel Zuidendijk 585, dat eveneens eigendom is van reclamante, is wel een beperkt bouwvlak opgenomen, dat benut wordt door het bedrijf van de zoon van reclamant. Eventuele nevenactiviteiten zouden logischerwijs thuishoren op of bij een boerenerf en in dat verband ligt het meer voor de hand om eventuele nevenactiviteiten –voor zover die ter plaatse aanvaardbaar kunnen worden geacht en voldoen aan de kaders die de Verordening Ruimte stelt- op het perceel Zuidendijk 585 toe te laten. Dat perceel valt echter buiten de plangrenzen van de onderhavige planherziening.

Gezien de ligging van de gronden van reclamante binnen het plangebied, direct grenzend aan de woonwijk Stadspolders, is het toestaan van een bouwperceel op deze gronden vanuit landschappelijke gronden ongewenst. Het betreffende stuk polder ligt tussen de Bildersteeg en de Zeedijk en markeert daarmee – samen met de huizen aan de andere zijde van de Bildersteeg - de stadsrand van Dordrecht. Juist het contrast tussen de stedelijke bebouwing aan de westzijde en het open polderland aan de oostzijde maakt dat er hier sprake is van een sterk beleefbare stadsrand. De locatie ligt op een zogenaamd vierpolderpunt op het eiland van Dordrecht: twee zeventiende- en twee achttiende-eeuwse polders komen hier samen. De kleine 18^e eeuwse polder, waarin reclamante haar gronden heeft, bezit nog zijn oorspronkelijke open polderkarakter. Dit maakt dat deze plek een hoge landschappelijke waarde heeft. Het realiseren van bebouwing, maar ook het aantasten van het open karakter door bijvoorbeeld het aanbrengen van bossages of hoger opgaande beplanting is hier ongewenst.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 8 juli 2015, nr. 201401434/1/R3, waaruit onder meer blijkt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld, bleek het gewenst om nadere informatie aan reclamant omtrent de door haar gewenste nevenactiviteiten te vragen. De betreffende brief is op 15 februari 2018 verzonden met daarin het verzoek om uiterlijk 1 maart aan te geven welke nevenactiviteiten zij op haar gronden uit zou willen oefenen. Bij brief d.d. 28 februari 2018 is door reclamante geantwoord dat haar zienswijze betrekking heeft op alle verbredingsactiviteiten die in de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland uit 2014 worden genoemd.

In artikel 2.3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden kan voorzien in verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking door middel van biomassavergisting en de verkoop van producten uit eigen teelt:

- het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de verbredingsactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarische bouwperceel, dat hiervoor zo nodig vergroot mag worden met ten hoogste 0,5 ha;
- de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;
- de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

De gronden van reclamant binnen het plangebied grenzen zoals vermeld aan een woonwijk en kennen geen bebouwingmogelijkheden. Vanuit landschappelijke overwegingen is het ongewenst vormen van nevengebruik toe te staan die het karakter van deze gronden, gelegen aan de rand van de woonwijk, aantasten. Het is denkbaar dat bepaalde vormen van nevenactiviteiten die geen ruimtelijke effecten hebben, zoals bijvoorbeeld boerengolf, op het perceel mogelijk zijn, maar kamperen bij de boer zou in principe slechts acceptabel kunnen zijn mits de kampeerruimte visueel wordt afgeschermd door middel van opgaand groen. En dan dient ook nog een beperking aan het aantal kampeermiddelen vastgelegd te worden om te voorkomen dat het kamperen op deze grond de hoofdfunctie van het agrarisch deel van bedrijf wordt. Het aanbrengen van afschermdende beplanting is echter vanuit landschappelijk oogpunt in dit nagenoeg onaangetaste polderdeel niet acceptabel. Andere vormen van nevenactiviteiten, zoals zorg vereisen in het algemeen een hoeveelheid bebouwing, welke ter plaatse vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ongewenst wordt geacht.

Het feit dat reclamant niet concreet aangeeft welke vorm van nevenactiviteiten zij op haar grond binnen het plangebied zou willen uitoefenen, maakt het voor de gemeenteraad onmogelijk om op dit moment af te wegen of nevenactiviteiten ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar kunnen worden

geacht en of nog aan de voorwaarden die in de Verordening Ruimte worden gesteld kan worden voldaan. Om deze reden dient dit deel van de zienswijze van reclamante ongegrond te worden verklaard.

Zienswijze:

In artikel 3.6 van de planregels is vermeld dat overeenkomst het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro de bestemming Agrarisch bij het beëindigen van het agrarisch gebruik gewijzigd kan worden in de bestemming groen. Artikel 3.6 is een heel ruim begrip, er dient exact vermeld te worden welk deel van artikel 3.6 u bedoelt. Er dient exact aangegeven te worden op welke gronden het besluit berust, hetgeen is nagelaten. Om deze reden dient dit artikel geschrapt te worden. Daarnaast ontbreekt de onderbouwing voor deze wijzigingsbevoegdheid en wat de nadelige gevolgen zijn voor de omliggende agrarische percelen. Tevens is de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen in de verbeelding, hetgeen wel verplicht is.

Reactie:

In artikel 3.6 staan de bepalingen over de wijzigingsbevoegdheid. Er kan geen misverstand bestaan over de vraag welk deel van artikel 3.6 bedoeld wordt; namelijk het gehele artikel voor zover dat op de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft.

Het bestemmingsplan Stadspolders is actualiseringsplan, waarbij alleen de noodzakelijke wijzigingen zijn opgenomen. De door reclamante bedoelde wijzigingsbevoegdheid was ook al opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan. Maar omdat er in de lopende planperiode tot op heden geen gebruik is gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en er evenmin zicht op is dat in de komende planperiode er wel gebruik van zal worden gemaakt, dient de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te worden verwijderd. Terecht merkt reclamant op dat ten onrechte het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is bedoeld niet op de verbeelding is aangegeven. Herstel van dit gebrek is niet nodig wanneer zoals hierboven gesteld de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan wordt verwijderd. Dit deel van de zienswijze gegrond dient gegrond te worden verklaard en de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6 van de planregels dient te vervallen.

Cluster Ruimtelijke Kwaliteit,
vakgroep Bestemmingsplannen

15-3-2018