

## **Bijlage**

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam"

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam"

## **Inleiding**

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam". Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 oktober tot en met 4 december 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. In bestemmingsplanprocedures moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens, die vallen onder de Wbp, elektronisch ter inzage mogen worden gelegd.

### Zienswijzen 1. en 1.a.

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 19 oktober 2017 is voor de termijn ingediend. Desalniettemin stellen wij voor om deze verlate inspraakreactie als zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren. Daarnaast is een aanvullende zienswijze d.d. 28 november 2017, ontvangen op 1 december 2017, ingediend. Deze zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

#### **Samenvatting**

De eerste zienswijze is een reactie op de waarschuwingsbrief van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid over illegale bouw op een strook ten oosten van de Stevensweg, perceel Stevensweg 88. Deze zienswijze heeft een relatie met het nieuwe bestemmingsplan. In de zienswijze wordt toegelicht dat er al sinds 1998 bebouwing is in de vorm van containers en loopstallen voor het houden van paarden. Sinds 2008 is er sprake van gebruiksrecht; het perceel is destijds verkocht. In de aanvullende zienswijze wordt verzocht om de dieren schuilmogelijkheden te dienen. Er is jarenlang sprake geweest van de bouw van woningen op deze locatie, als laatste Belthure Park. De gemeente heeft 10 jaar voorkeursrecht gehad; zodoende kon er niets ondernomen worden. Daarnaast heeft de zienswijze betrekking op het nutstuinencomplex. Dat bestaat sinds 15 augustus 1987; destijds met vrijstelling opgericht. Het complex is in eigendom sinds 1990. Al die tijd is geen reactie van de gemeente ontvangen dat er sprake was van strijdige situaties op dat perceel. Nu wordt er ineens handhavend opgetreden. De gemeente wil 1% bebouwing toestaan. Dit is niet meer toereikend voor deze tijd. Om het complex aantrekkelijk te houden is ruimere bebouwing gewenst. Hierbij wordt gedacht aan een bebouwingspercentage van 2,5% voor het bergen van machines en gereedschap en schuilmogelijkheden bij slecht weer etc.. Het gehele perceel is 2,3 ha waarvan de helft nutstuinen en de helft grasland. Het voorstel is om te gedogen, omdat veel mensen er plezier aan beleven.

#### **Beantwoording**

*Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bestemmen van het bestaande (legale) gebruik. Om deze reden heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een inventarisatie van de huidige bebouwing en het huidige gebruik plaatsgevonden. Hierbij zijn enkele illegale situaties aangetroffen. Vervolgens zijn waarschuwingsbrieven verzonden. De zienswijzen zijn hierop mede een reactie.*

*Uit onderzoek van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna: OZHZ) blijkt dat een aantal bouwwerken op het perceel achter Stevensweg 86-88 onder de beschermende werking van het overgangsrecht vallen. Deze zullen kunnen blijven staan. Een aantal andere bouwwerken dient te worden verwijderd. Wij stellen voor om met betrokkene in overleg te treden om te komen tot een totaalvisie en -aanpak van het terrein. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een schuilgelegenheid of stal voor kleinvee en paarden. Daarmee kan na sanering van de huidige bebouwing een betere situatie ontstaan. Hierbij komt dat er vanuit de buurt enige klachten zijn ontvangen over de huidige situatie. Die zouden hiermee dan mogelijk kunnen worden opgelost.*

*Over de nutstuinen merken wij het volgende op. Op 15 december 1987 was voor een ruimer perceel dan nu in het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen vrijstelling verleend voor de aanleg van een nutstuinencomplex met een bebouwd oppervlak van ten hoogste 1%.*

*Uitgangspunt is om alleen de huidige (legale) bebouwing te bestemmen. Gelet hierop is een kleiner deel van het oorspronkelijk vergunde nutstuinencomplex bestemd.*

*Het verzoek van betrokkene voor een hoger bebouwingspercentage van 2,5% is dan ook niet onredelijk. Wij stellen u voor om dit verzoek te honoreren en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Afhankelijk van onderzoek ter plaatse zal de bebouwing die de 2,5% te boven gaat verwijderd moeten worden.*

#### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijzen 1. en 1.a. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. De gegrondverklaring betreft de zienswijze over het nutstuinencomplex.*

#### Zienswijze 2.

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 28 november 2017, ontvangen op 29 november 2017, is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

#### **Samenvatting**

Indiener van deze zienswijze is eigenaar van een landbouwerf met weiland (Zeedit 4). Ter plaatse wordt een gemengd landbouwbedrijf geëxploiteerd bestaande uit akkerbouw, zoogkoeienhouderij en loonwerk. Bezwaar bestaat tegen artikel 3.2.2 leden b tot en met f.

De uitbreidingsmogelijkheden voor het oprichten van nieuwe gebouwen wordt met meer dan 10% ontnomen. Dit veroorzaakt aanzienlijke financiële schade. Het zet het bedrijf op slot.

Dit is in strijd met de publieke taak van de gemeente om gebruiks- en bouw mogelijkheden te laten aansluiten bij het meest doelmatige gebruik. De gemeente onderschrijft dat een agrarische bestemming ruimtelijk gezien het meest in de rede ligt. Het is dan niet te rijmen de agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden te beperken. In het vigerende bestemmingsplan heeft het landbouwerf in tegenstelling tot de omliggende gronden een agrarisch bouwvlak met uitbreidingsmogelijkheden. In het beoogde bestemmingsplan wordt het landbouwerf in de bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt zonder de nut en noodzaak te onderbouwen, terwijl het erf weer in een agrarische omgeving komt te liggen.

#### **Beantwoording**

*In het vigerende bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" is aan het landbouwerf een agrarische bestemming toegekend met een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mogen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen worden opgericht tot een bouwhoogte van maximaal 12 meter.*

*Geconstateerd moet worden dat van deze bouw mogelijkheden binnen de planperiode geen gebruik is gemaakt. Gelet hierop alsmede op het uitgangspunt om uitsluitend het bestaande (legale) gebruik en bouwwerken te bestemmen, is de bebouwingsregeling afgestemd op de huidige feitelijke situatie met enige ruimte (10%). Hiermee wordt ook het doel van landschappelijke openheid van het gebied gediend. Nu evenmin sprake is van een concreet en uitvoerbaar bouwplan, althans niet bekend bij de gemeente, heeft dit geleid tot de bestemmingsregeling, zoals opgenomen in onderhavig conserverend (ontwerp)bestemmingsplan. Zie in dit verband ook de beantwoording van zienswijze 3 onder 3., de eerste twee zinnen.*

#### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 2. ongegrond te verklaren.*

#### Zienswijze 3.

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 28 november 2017, ontvangen op 29 november 2017, is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

#### **Samenvatting**

1. De indiener van deze zienswijze, ABB Ontwikkeling B.V. (hierna: ABB), verwijst naar haar zienswijze over het voorontwerpbestemmingsplan en over de structuurvisie "Dordrecht 2040".  
2. ABB stelt dat haar belangen niet zijn meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Volgens ABB is sprake van een cirkelredenering, omdat de gemeente in haar reactie op de zienswijze over het voorontwerp verwijst naar de structuurvisie, waarover ABB ook een zienswijze heeft gegeven die niet is gevolgd.

Bovendien zou ABB ten onrechte niet in de gelegenheid zijn gesteld om haar zienswijze over de structuurvisie mondeling toe te lichten tijdens de raadsvergadering.

3. ABB wijst erop dat zij zelf niet in staat was om een ontsluitingsweg aan te leggen, zodat zij de woningbouw niet zelfstandig kon realiseren. Volgens ABB mag haar daarom niet worden tegengeworpen dat zij niet binnen 10 jaar tot realisatie van de woningbouw is overgegaan. Deze legitimatie van de beleidswijziging is naar de mening van ABB daarom oneigenlijk.

4. ABB stelt dat zij aan (de bestuurlijke afspraken die worden aangehaald in) het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland het gerechtvaardigd vertrouwen mag ontleen dat de woonbestemming behouden blijft. Zij wijst erop dat het woningbouwprogramma Belthure binnen het provinciaal beleid past. Volgens ABB valt een substantieel deel van het plangebied niet onder het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap, zodat dit geen argument zou mogen zijn om de woningbouw weg te bestemmen. Bovendien gaat de woningbouw gepaard met de ontwikkeling van goede stad-landovergangen, aldus ABB.

5. Volgens ABB bestaat er in de regio behoefte aan woningbouw in het duurdere segment, zodat er geen reden is om de woningbouw in het plangebied weg te bestemmen. ABB meent ook dat het wegbestemmen van de woningbouw in strijd is met het concept van de woonvisie Drechtsteden. ABB wijst op paragraaf 2.2 van de ontwerp-toelichting, die volgens haar laat zien dat woningbouw in het gebied gewenst is.

6. ABB stelt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt ondermijnd doordat bij verschillende partijen planschade zal ontstaan.

### **Beantwoording**

*1. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de 'Notitie n.a.v. inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam"', die als bijlage bij de ontwerp-toelichting is gevoegd. ABB voert geen concrete argumenten aan waarom deze beantwoording onjuist of onvolledig zou zijn, zodat hier wordt volstaan met een verwijzing naar de notitie.*

*2. Het standpunt van ABB over de voorgenomen bestemmingsplanherziening en de daaraan ten grondslag liggende beleidswijziging is bij de gemeenteraad bekend. Op basis van de schriftelijke zienswijze die ABB heeft ingediend in het kader van de vaststelling van de 2<sup>e</sup> Herziening van de Structuurvisie "Dordrecht 2040" heeft de gemeenteraad dat standpunt meegenomen in haar besluit om de beleidswijziging door te voeren. Dat ABB geen gelegenheid heeft gehad om haar standpunt nog eens mondeling toe te lichten, doet daar niet aan af, nog daargelaten dat er geen wettelijk recht op een dergelijke mondelinge toelichting bestaat. Het feit dat de zienswijzen van ABB niet zijn opgevolgd, betekent niet dat de besluitvorming onzorgvuldig heeft plaatsgevonden of dat de beleidswijziging kennelijk onredelijk is. Door achtereenvolgens een herziening van de structuurvisie, een voorontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, krijgt de beleidswijziging stapsgewijs steeds verder vorm. Er is geen sprake van een cirkelredenering.*

*3. In algemene zin kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (vgl. bijv. ABRvS 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3277). De gemeenteraad heeft na afweging van alle betrokken belangen besloten om het ruimtelijk beleid voor het plangebied te wijzigen en om ter plaatse van woningbouw af te zien. De raad ziet het belang van ABB om de woonbestemming voor haar gronden te behouden, maar heeft een zwaarder gewicht toegekend aan zijn nieuwe planologische inzichten. Daarbij heeft de gemeenteraad betrokken dat de woningbouwlocatie binnen de voorafgaande planperiode niet is gerealiseerd. Ook als ABB niet zelfstandig tot realisatie van haar gronden kan overgaan, neemt dat niet weg dat de gemeenteraad in aanmerking heeft mogen nemen dat de locatie als geheel niet tot wasdom is gekomen. Overigens heeft ABB voor zover bekend ook geen enkele poging ondernomen om haar gronden tot ontwikkeling te brengen. In ieder geval is ABB nooit met de gemeente in gesprek getreden over de aanleg van de door haar benodigde ontsluitingswegen. Als ABB de woningen in de afgelopen periode daadwerkelijk had willen bouwen, dan had zij dat kunnen (en redelijkerwijs ook moeten) doen.*

*4. Reeds omdat ABB geen partij is bij de bestuurlijke afspraken waaraan zij refereert, kan zij daaraan geen gerechtvaardigde verwachtingen ontleen. Bovendien betekent het feit dat het provinciaal beleid toestaat dat binnen het plangebied woningbouw wordt bestemd niet dat aan de gronden geen andere bestemmingen mogen worden toegekend. Het provinciaal beleid bevat immers geen verplichting om de woonbestemmingen binnen het gebied te behouden. De gemeenteraad kiest ervoor om elders binnen de gemeente in de benodigde woningbouw te voorzien. De provincie is van dit voornemen op de hoogte en stemt hiermee in.*

*De gemeenteraad wijst hierbij op de zienswijze die namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland over het ontwerpbestemmingsplan is ingediend.*

*5. Voor zover er inderdaad behoefte bestaat aan woningbouw in het duurdere segment, kiest de gemeenteraad ervoor om die woningen niet binnen het plangebied, maar elders binnen de gemeente te realiseren. De Woonvisie Drechtsteden is inmiddels vastgesteld. Hierin worden slechts algemene uitspraken gedaan over de behoefte aan woningbouw. De woonvisie bevat voornemens over de manier waarop in die behoefte zal worden voorzien. Uit de visie kan niet worden afgeleid op welke locaties in woningbouw moet worden voorzien, laat staan dat daarin een verplichting is opgenomen om binnen het plangebied woningbouw te bestemmen. In paragraaf 2.2 van de ontwerpotoelichting staat dat het toevoegen van 'massa' in de vorm van bebouwing bij voorkeur los van de dijken plaatsvindt. Dit algemene uitgangspunt is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van dijken en het dijkprofiel en gaat dus niet over woningbouw. Uit paragraaf 2.2 kan daarom niet worden afgeleid dat de gemeenteraad het wenselijk acht om binnen het plangebied woningen te realiseren.*

*6. Voor zover sprake is van planschade kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening door de schadelijdende partij worden verzocht om een tegemoetkoming nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op voorhand is niet aannemelijk dat eventueel uit te keren tegemoetkomingen dermate hoog zullen zijn, dat zij aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg zullen staan. De gemeenteraad wijst er in dit verband op dat voor de uitvoering van het bestemmingsplan niet of nauwelijks kosten hoeven te worden gemaakt, aangezien dat plan juist is gericht op het behoud van de bestaande feitelijke situatie.*

#### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 3. ongegrond te verklaren.*

Zienswijze 4.

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 1 december 2017, ontvangen op 4 december 2017, is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

#### **Samenvatting**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. De provincie begrijpt de keuze van de gemeenteraad om de gebieden weer terug te bestemmen naar de huidige feitelijke situatie met bestaande functies om de openheid van de polders van het landelijk gebied te behouden. De provincie is het daarom eens met de inhoud van het bestemmingsplan.

De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel agrarische bedrijven. Verzocht wordt om aanpassing van de definitie "intensieve veehouderij", een en ander zoals opgenomen in de laatste herziening van de Verordening. Deze definitie luidt als volgt: "bedrijf waar geiten, slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen zonder substantiële weidegang worden gehouden, met uitzondering van fokdieren ten behoeve van de melkrundveehouderij". Hieronder worden nu ook geitenhouderijen begrepen.

#### **Beantwoording**

*De definitie, zoals gehanteerd in de Verordening Ruimte 2014, zal in artikel 1 van de regels worden opgenomen. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.*

#### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 4. gegrond te verklaren.*

Zienswijze 5.

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 29 november 2017, ontvangen op 4 december 2017, is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

#### **Samenvatting**

Stichting Nationaal Landschapskundig Museum en Documentatiecentrum "Tellurius" heeft een aantal wensen voor het plangebied. Nieuwe beplantingen hebben grote betekenis voor de

samenleving en de gezondheid. Het beleid is niet consequent; verwezen wordt naar de substantiële uitbreiding van de oppervlakte bedrijventerreinen en de door de provincie gewenste uitbreiding van het aantal woningen. Wanneer getracht wordt verdere bebouwing van het buitengebied te voorkomen zal de kwaliteit van het leefmilieu in de bebouwde kom verminderen. Volgens de gemeente zijn al voldoende andere recreatiemogelijkheden. De verwijzing naar de recreatiemogelijkheden in de Nieuwe Dordtse Biesbosch gaat niet op; dat is een natte ecologische verbindingzone. De doorgankelijkheid van het polderlandschap wordt niet verbeterd. Dit zou kunnen worden gecombineerd met een herstel van kaden en polderwegen.

### **Beantwoording**

*Net als in de inspraakronde worden wensen geuit over de inrichting van het gebied. Wij verwijzen naar ons commentaar in de "Notitie n.a.v. inspraak- en overlegreacties", als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. Het bestemmingsplan is geen inrichtingsplan. En uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan is het bestemmen van de huidige (legale) situatie. Dit geldt ook voor de opmerkingen over de recreatiemogelijkheden in Dordrecht. Voor wat betreft de uitbreiding van de oppervlakte bedrijventerreinen wordt verwezen naar de beraadslagingen en besluitvorming over het bestemmingsplan "Dordtse Kil IV". Voor wat betreft de opmerkingen over woningbouw wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 3, 6 en 10.*

### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 5. ongegrond te verklaren.*

### Zienswijze 6.

### **Ontvankelijkheid**

De pro forma zienswijze d.d. 4 december 2017, op die dag verzonden en ontvangen op 5 december 2017, is op tijd ingediend. Per mail en brief is een hersteltermijn gegund van één week. De aanvullende gronden zijn ingediend op 12 december 2017, verzonden op 11 december 2017. Dit is binnen de geboden termijn. De zienswijze is ontvankelijk.

### **Samenvatting**

1. BPD is van mening dat de hersteltermijn van één week die haar is gegund na het indienen van een pro-forma zienswijze te kort is. Zij stelt dat ten onrechte is afgeweken van de jurisprudentie met betrekking tot artikel 3:16 lid 2 Awb.
2. Volgens BPD blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan onvoldoende dat haar belang bij de besluitvorming betrokken is. BPD meent zelfs dat dit belang is verontachtzaamd. BPD acht hierbij van belang dat de gemeente de samenwerkingsovereenkomst ten onrechte ontbonden heeft en dat deze overeenkomst ten onrechte geen rol heeft gespeeld bij de besluitvorming. Het bestemmingsplan is daarom vastgesteld in strijd met art. 3.1.6 lid 1 onder d Bro en met art. 3:4 Awb.
3. BPD stelt dat zij er gedurende meer dan tien jaren van uit is gegaan dat zij woningen zou mogen ontwikkelen binnen het plangebied en dat zij hier ook vanuit mocht gaan. Dit gerechtvaardigd vertrouwen kan volgens haar worden ontleend aan de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente en de aangevraagde omgevingsvergunning, die de gemeente ten onrechte buiten behandeling heeft gelaten.
4. BPD voert aan dat de in het plan gemaakte keuzes onvoldoende zijn gemotiveerd, omdat nergens wordt toegelicht waarom de gemeenteraad meer gewicht toekent aan het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten dan aan woningbouwontwikkeling. Zij meent dat de enkele stelling dat de woningbouw 'kennelijk' onuitvoerbaar is de belangenafweging niet kan dragen, mede omdat de situatie dat de woningen nog niet ontwikkeld zijn in haar ogen aan de gemeente zelf is te wijten.
5. Volgens BPD moeten de activiteiten op het perceel Stevensweg 46b (kadastraal bekend als Gemeente Dubbeldam, sectie B, nummers 2831, 2931 en 2932) positief worden bestemd, omdat de opslag en de reparatie van voertuigen al een lange tijd aanwezig is en hiertegen nimmer handhavend is opgetreden. BPD stelt dat sprake is van legaal gebruik, zodat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt uit de Structuurvisie Dordrecht 2040, dat het huidige feitelijk legaal gebruik mag worden voortgezet.

### **Beantwoording**

*1. Naar de mening van de raad sluit de door BPD bedoelde jurisprudentie niet uit dat een kortere hersteltermijn wordt geboden dan twee weken. Uiteraard moet de lengte van de termijn gelet op de omstandigheden van het geval wel redelijk zijn om de gronden te kunnen aanvullen. Volgens de gemeenteraad is een termijn van één week in dit geval redelijk.*

*Dat wordt ook bevestigd door het feit dat BPD erin is geslaagd om de gronden binnen deze termijn in te dienen. Voor zover dat al anders zou zijn, is BPD door het stellen van een termijn van een week in ieder geval niet in haar belangen geschaad, nu zij binnen deze termijn gronden naar voren heeft gebracht en dus ook heeft kunnen brengen.*

*2. Van een overeenkomst met BPD is geen sprake geweest. De overeenkomst die aanvankelijk voor de ontwikkeling van Belthure Park was gesloten is ontbonden voordat BPD stelde de rechten en verplichtingen op grond van deze overeenkomst te hebben overgenomen (zodat er in zoverre niets meer over te dragen viel), overigens nog daargelaten dat de gemeente voor een contractovername nooit haar goedkeuring heeft gegeven. De gemeenteraad heeft dus geen rekening hoeven te houden (laat staan kunnen houden) met een overeenkomst die tussen BPD en de gemeente gesloten zou zijn. De gemeenteraad heeft na afweging van alle betrokken belangen besloten om het ruimtelijk beleid voor het plangebied te wijzigen en om ter plaatse van woningbouw af te zien. De raad ziet het belang van BPD om de woonbestemming voor haar gronden te behouden, maar heeft een zwaarder gewicht toegekend aan zijn nieuwe planologische inzichten. Daarbij heeft de gemeenteraad betrokken dat de woningbouwlocatie binnen de voorafgaande planperiode niet is gerealiseerd. Er is geen sprake van strijd met art. 3.1.6 lid 1 onder d Bro of met art. 3:4 Awb.*

*3. In algemene zin kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (vgl. recent bijv. ABRvS 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3277). Dit impliceert dat BPD aan het geldende bestemmingsplan niet de gerechtvaardigde verwachting kan ontlenen dat zij woningen mag bouwen binnen het plangebied. Die verwachtingen kunnen evenmin worden ontleend aan de samenwerkingsovereenkomst, nu die overeenkomst ontbonden kon worden en ook op goede gronden ontbonden is. Een ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning is ook geen reden om gerechtvaardigde verwachtingen over woningbouw aan te nemen, zeker niet nu de aanvraag in kwestie buiten behandeling is gelaten. Dat BPD tegen dit besluit rechtsmiddelen heeft aangewend, doet daar niet aan af. Overigens staat het buiten toepassing laten van de vergunning in deze procedure niet ter discussie.*

*4. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsruimte om de betrokken belangen af te wegen. Het is dus aan de raad om aan de verschillende belangen gewicht toe te kennen en om vast te stellen hoe deze belangen zich tot elkaar verhouden. De gemeenteraad heeft uitdrukkelijk en bij herhaling uitgesproken binnen het plangebied meer waarde toe te kennen aan het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten dan aan woningbouw en heeft zijn beleid voor het gebied daarmee welbewust gewijzigd. Hierbij heeft de raad belang toegekend, en mocht hij ook belang toekennen aan het feit dat de woningbouwlocatie binnen de voorafgaande planperiode niet is gerealiseerd. Dat BPD zelf meer gewicht toekent aan woningbouw dan aan het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten is vanuit haar positie gezien begrijpelijk, maar maakt de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende belangenafweging niet onevenredig.*

*5. Het bestaande gebruik van het perceel Stevensweg 46b voor opslag, werkplaatsen en de reparatie van voertuigen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Van legaal gebruik is dus geen sprake en daarom kan geen aanspraak worden gemaakt op een positieve bestemming. Inderdaad is inmiddels een handhavingstraject gestart om de overtreding van de bestemmingsplanregels te beëindigen. Het enkele tijdsverloop waarbinnen handhaving is uitgebleven is, ongeacht de duur daarvan, naar vaste jurisprudentie geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan van handhavend optreden behoort te worden afzien (vgl. bijv. ABRvS 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1277).*

#### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 6. ongegrond te verklaren.*

Zienswijze 7.

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is op 2 december 2017 per aangetekende post verzonden en op 5 december 2017 ontvangen. De zienswijze is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

### **Samenvatting**

De bewoners/eigenaren van het perceel Zuidendijk 523, woonhuis met bijbehorende schuren, maken bezwaar tegen de bestemming van hun perceel.

De schuren en stallen staan op de kadastrale percelen 2900 en 2901, eigendom van de bewoners/eigenaren van Zuidendijk 523. De stallen aan de westzijde zijn al heel oud en decennia lang in gebruik geweest als stal bij een agrarisch bedrijf. De stal/schuur aan de oostzijde is ca 1960 gebouwd als rundveestal voor hetzelfde familiebedrijf.

Destijds was Dubbeldam nog een zelfstandige gemeente; de vergunningen zullen in de archieven te vinden moeten zijn. Er wordt vanuit gegaan dat de stallen en schuur op de verbeelding komen te staan met de bestemming "woondoeleinden".

### **Beantwoording**

*In de inspraakronde is ten onrechte niet het juiste antwoord gegeven. De stallen/schuur zullen worden geregeld; niet door middel van een bouwvlak op de verbeelding, maar daar middel van een specifieke regeling in de bestemming Wonen (artikel 12).*

### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 7. gegrond te verklaren.*

### Zienswijze 8.

### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 24 november 2017 is op 1 december 2017 in de Stadswinkel afgegeven. De zienswijze is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

### **Samenvatting**

P. van Damme en zonen Grondverzet en drainagebedrijf B.V. (hierna: Van Damme), gevestigd aan de Stevensweg 60, maken bezwaar tegen de bestemmingsregeling van het kadastrale perceel Dubbeldam, sectie B, 2830. In het commentaar op de inspraakreactie is niet/onvoldoende rekening gehouden met hun bezwaren. Na een uiteenzetting van de gang van zaken sinds 2009/2010 heeft Van Damme de volgende bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan:

#### 1. Geen goede ruimtelijke ordening

Het is niet realistisch te veronderstellen dat een rendabele agrarische exploitatie terug zal keren. Het gebied kent een lange politieke historie van plannenmakerij die in meerdere of mindere mate voorzagen in een woningbouwbestemming.

#### 2. Ontbreken van nut en noodzaak

Nut en noodzaak om terug te keren naar een agrarische bestemming ontbreken omdat het huidige gebruik voortgezet kan worden op basis van overgangsrecht. Inspreker acht terugkeer naar de agrarische bestemming niet realistisch en heeft de indruk dat de agrarische bestemming slechts voorgewend wordt om de discussie over bebouwing van het gebied weer op gang te brengen.

#### 3. Landbouw

Het belang van de landbouw is niet gediend met uitbreiding van de agrarische bestemming in dit gebied terwijl elders op het Eiland van Dordrecht in de van oudsher agrarische polders grote oppervlakten grond aan de agrarische bestemming onttrokken worden. Niet gebleken is dat de gemeente voornemens is agrariërs die elders moeten wijken in het plangebied wil compenseren.

#### 4. Begrenzing stedelijk gebied

Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om het gebied aan de oostzijde van de Stevensweg (dat binnen de verstedelijkingsgrens is gelegen) weer agrarisch te bestemmen. Meer voor de hand had gelegen om het gebied op dezelfde wijze in te richten als het westelijk van de Stevensweg gelegen gebied, nl. voor woningbouw, water en groen.

#### 5. Financiële uitvoerbaarheid

Projectontwikkelaars zullen aanzienlijke (plan)schadeclaims indienen. Nu vaststaat dat de financiering daarvan niet zeker is kan het plan niet binnen de planperiode worden uitgevoerd.

Over de bestemmingsregeling van het perceel Stevensweg 60 bestaan de volgende bezwaren:

#### 6. Bestemming Bedrijf (B)

Inspreker kan instemmen met deze bestemming, aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming woningbouw om recht te doen aan de uitplaatsingsmogelijkheden voor het bedrijf. Binnen de bedrijfsbestemming moet planologische ruimte geboden worden voor het oprichten van twee bedrijfswoningen of één dubbele bedrijfswoning. Een wijzigingsbevoegdheid doet recht aan de belangen van het bedrijf en aan een goede ruimtelijke ordening.

#### 7. Bouwvlak/maximum te bebouwen oppervlak/bebouwingspercentage

De oppervlakte van het bouwvlak (sb-lwb) dient uitgebreid te worden tot het gehele perceel met een oppervlakte van ca. 2 hectare overeenkomstig de bestaande situatie.



De maximum te bebouwen oppervlakte dient tot minstens 30% vergroot te worden. Alleen dan ontstaat voldoende ruimte voor nieuwbouw met bijbehorend erf, beplanting en ontsluiting naar de openbare weg. Deze wens vindt zijn oorzaak in de al jaren durende (planologische) onzekerheid. Hervestiging elders is evenmin mogelijk gemaakt. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, voordat er alsnog overeenstemming is bereikt over oplossingen zodanig dat het bedrijf uitgeplaatst kan worden. Ook wordt verzocht om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals in de zienswijze. Hierbij zijn de twee bedrijfswoningen en het maximum te bebouwen oppervlak de meest essentiële aspecten.

### **Beantwoording**

*De bezwaren in deze zienswijze zijn dezelfde als in de inspraakronde. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording in de "Notitie n.a.v. inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam", die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Er worden geen nieuwe argumenten aangevoerd. Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid wordt ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 10., onder 12. Nieuw is het verzoek om opname van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming woningbouw. Dit verzoek kan niet gehonoreerd worden. Het past niet in de nieuwe ruimtelijke visie van de gemeenteraad op dit plangebied. Zie hiertoe de 2<sup>e</sup> Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040.*

### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 8. ongegrond te verklaren.*

### Zienswijze 9.

### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 3 december 2017 is per mail ingediend op 4 december 2017. Het per mail indienen van een zienswijze is in de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan niet uitdrukkelijk mogelijk gemaakt. Omdat echter geen hersteltermijn is geboden, kan deze mail als zienswijze worden opgevat. Het is binnen de termijn ingediend op een officieel mailadres van de gemeente. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

### **Samenvatting**

Er wordt overlast van het zware verkeer over de dijk ondervonden. Het huis Zuidendijk 507 is in de dijk gebouwd. Door het zware verkeer schuren de muren. Een uitbreiding van het bedrijfsterrein zal meer verkeer aantrekken. Een weg beneden aan de andere kant van de weg zal de druk op de muren wegnemen en de hinder van het huidige verkeer wegnemen.

In 1990 is een aanvraag gedaan voor gebruik van gemeentegrond, tegelijk met de bouwvergunning voor het huis. Voorwaarde was toestemming van het waterschap voor het maken van een dam. De gemeente en het waterschap hebben dit gecontroleerd en goed bevonden. Het verbaast de indiener van de zienswijze dat het gebruik van gemeentegrond achter de woningen Zuidendijk 507 tot en met 533 wordt geïnventariseerd en dat onderzocht wordt of uitgifte mogelijk is.

### **Beantwoording**

*De uitbreiding van het bedrijfsterrein is niet meer aan de orde. Het verzoek om een weg aan de andere kant van de dijk aan te leggen kan niet worden ingewilligd. Dit is een te grote ingreep in het gebied en brengt aanzienlijke kosten met zich mee.*

*In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan is op basis van luchtfoto's een lijst tot stand gekomen van woningen waarbij mogelijk sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Het bedrijf 4Risk heeft de woningen geïnventariseerd. Ter plaatse is bij de woning Zuidendijk 507 geconstateerd dat sprake is van een forse overschrijding van de perceelgrens en van gebruik van gemeentegrond. Op oude luchtfoto's is ook te zien dat het gebruik sinds 2013 voor moestuin/tuin en kippenren aanzienlijk is geïntensiveerd.*

*De gemeente gaat de bevindingen van 4Risk nu na. Aan de hand daarvan zal worden gezien of sprake is van een illegale situatie en zo ja, hoe deze situatie kan worden opgelost. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat de situatie ongedaan moet worden gemaakt (terugbrengen in de oude staat) of dat de gemeente bereid is tot uitgifte (verkoop, dan wel verhuur).*

### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 9. ongegrond te verklaren.*

## Zienswijze 10.

### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 4 december 2017 is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

### **Samenvatting**

De zienswijze van Van Pelt Vastgoedmanagement is mede ingediend namens Heijmans Vastgoed, Van Pelt Ontwikkelt en een familie.

1. Van Pelt signaleert dat de vraag naar huizen onverminderd blijft en alleen maar toeneemt.
2. Van Pelt neemt het standpunt in dat het woningbouwprogramma Belthurepark niet kan worden geschrapt, zonder dat eerst elders in de gemeente een volwaardig alternatief voor dat programma is gevonden. Zonder een dergelijk alternatief kan in de gemeente Dordrecht niet aan de woningbouwopgave worden voldaan.
3. Van Pelt stelt dat elders in de gemeente geen volwaardig alternatief beschikbaar is, omdat woningbouw op de desbetreffende locaties zal leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen.
4. Van Pelt wijst erop dat Belthurepark in het provinciaal beleid al is aangewezen als woningbouwlocatie.
5. Volgens Van Pelt ligt aan het besluit om het woningbouwprogramma Belthurepark te schrappen, geen belangenafweging ten grondslag. Om die reden ontbreekt daarvoor het legitieme draagvlak, aldus Van Pelt.
6. Van Pelt meent dat het schrappen van het woningbouwprogramma Belthurepark hogere inkomens belemmert om door te stromen, zodat zij gedwongen worden uit Dordrecht te verhuizen. Van Pelt neemt het standpunt in dat het schrappen van het woningbouwprogramma Belthurepark leidt tot een negatieve economische spiraal in Dordrecht en daarmee tot leegstand op winkel- en kantorenlocaties.
7. Van Pelt stelt dat de betrouwbaarheid van de gemeente Dordrecht wordt geschaad als het geldende bestemmingsplan wordt teruggedraaid en wijst er in dat verband op dat zij zich al sinds 1992 heeft geëngagementeerd aan de woningbouw ter plaatse.
8. Van Pelt wijst erop dat in andere steden wel wordt ingezet op woningbouw.
9. Het schrappen van het woningbouwprogramma Belthurepark is volgens Van Pelt in strijd met de marktanalyse uit 2016.
10. Van Pelt signaleert een risico dat een onaantrekkelijk gebied ontstaat als zij de door haar verkregen omgevingsvergunningen benut, omdat dan agrarisch gebied zal worden afgewisseld met dure woningen.
11. Van Pelt betwijfelt of de aanwezige agrarische bedrijven levensvatbaar zijn, zodat het niet reëel is om de desbetreffende percelen weer een agrarische bestemming te geven.
12. Volgens Van Pelt zal het bestemmingsplan leiden tot aanzienlijke planschadeclaims.

### **Beantwoording**

*1. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor zover er inderdaad behoefte bestaat aan woningbouw, kiest de gemeenteraad ervoor om die woningen niet binnen het plangebied, maar elders binnen de gemeente te realiseren.*

*2. Het is aan de gemeenteraad om de bestemmingsplannen vast te stellen waarmee in woningbouw wordt voorzien en dus om te besluiten waar wel en geen woningbouw kan plaatsvinden. De gemeenteraad heeft op basis van nieuwe planologische inzichten uitdrukkelijk besloten om binnen het plangebied van woningbouw af te zien en om de benodigde woningen elders te realiseren. Er is geen rechtsregel die ertoe verplicht dat woonbestemmingen pas geschrapt mogen worden op het moment dat daarvoor alternatieve locaties beschikbaar zijn gesteld. Het standpunt dat zonder het woningbouwprogramma Belthure Park niet aan de woningbouwopgave kan worden voldaan, deelt de raad niet.*

*3. Het zoeken naar en bestemmen van nieuwe woningbouwlocaties is onderdeel van het vervolgtraject. Bij de voorbereiding van het desbetreffende bestemmingsplan zullen de ruimtelijke effecten van de beoogde woningbouw worden geïnventariseerd en zal de aanvaardbaarheid daarvan worden afgewogen. Die aanvaardbaarheid is nu nog niet aan de orde. De veronderstelling van Van Pelt, wat daarvan verder ook zij, is geen reden om aan te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die daar met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan worden gesteld.*

*4. Het feit dat het provinciaal beleid toestaat dat binnen het plangebied woningbouw wordt bestemd, betekent niet dat aan de gronden geen andere bestemmingen mogen worden toegekend. Het provinciaal beleid bevat immers geen verplichting om de woonbestemmingen binnen het gebied te behouden.*

*De gemeenteraad kiest ervoor om elders binnen de gemeente in de benodigde woningbouw te voorzien. De provincie is van dit voornemen op de hoogte en stemt hiermee in. De gemeenteraad wijst hierbij naar de zienswijze die namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland over het ontwerpbestemmingsplan is ingediend.*

*5. In algemene zin kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (vgl. recent bijv. ABRvS 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3277). De gemeenteraad heeft na afweging van alle betrokken belangen besloten om het ruimtelijk beleid voor het plangebied te wijzigen en om ter plaatse van woningbouw af te zien. Door achtereenvolgens een herziening van de structuurvisie, een voorontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, heeft dit beleid stapsgewijs steeds verder vorm gekregen. De gemeenteraad heeft daarbij als democratisch gekozen volksvertegenwoordiging steeds de doorslaggevende stem gehad. De raad ziet het belang van Van Pelt om de woonbestemming voor haar gronden te behouden, maar heeft een zwaarder gewicht toegekend aan zijn nieuwe planologische inzichten. Daarbij heeft de gemeenteraad betrokken dat de woningbouwlocatie binnen de voorafgaande planperiode niet is gerealiseerd. Dat Van Pelt de woonbestemmingen wil behouden, betekent niet dat het nieuwe beleid van de gemeenteraad onzorgvuldig is voorbereid of dat daaraan een onevenredige belangenafweging ten grondslag ligt.*

*6. Voor zover er inderdaad behoefte bestaat aan nieuwe woningen voor hogere inkomens, betekent dat niet dat die woningen per definitie binnen het plangebied moeten worden gerealiseerd. Op basis van nieuwe planologische inzichten kiest de gemeenteraad ervoor om die woningen elders binnen de gemeente te realiseren. Van Pelt heeft het door haar geschetste verband tussen het uitblijven van woningbouw binnen het plangebied en de veronderstelde negatieve effecten niet met onderzoek of cijfers onderbouwd. Voor zover inderdaad sprake is van dergelijke effecten, zullen die in aanmerking worden genomen bij de projectie van nieuwe woningbouwlocaties.*

*7. Dat Van Pelt zich sinds 1992 heeft geëngagemint aan woningbouw binnen het plangebied, maar dat die woningbouw nimmer is gerealiseerd, sterkt de gemeenteraad in zijn keuze om het woningbouwprogramma Belthure Park te schrappen. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen (vgl. bijv. ABRvS 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3277). Aan het geldende bestemmingsplan kan Van Pelt dus niet de gerechtvaardigde verwachting ontlenen dat de woonbestemmingen in stand worden gelaten.*

*8. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Het beleid in andere steden is niet doorslaggevend voor de manier waarop in Dordrecht moet worden omgegaan met de behoefte aan nieuwe woningen. Dat is nu juist een keuze van de gemeenteraad, die op basis van zijn planologische inzichten woningbouwlocaties opneemt in bestemmingsplannen.*

*9. In de marktanalyse uit 2016 worden in algemene zin conclusies getrokken over de behoefte aan woningbouw voor hogere inkomens. Tevens wordt geconcludeerd dat het schrappen van woningbouw in Belthurepark een hoge impact heeft op het doel om hogere inkomens voor de stad Dordrecht te behouden, omdat op het moment dat de analyse werd verricht voor de woningbouw geen alternatieve locaties beschikbaar waren. De behoefte aan het type woningen die in Belthurepark kan worden gebouwd en de beleidsdoelstelling om hogere inkomens voor Dordrecht te behouden, hoeven echter niet doorslaggevend te zijn voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied en betekenen niet dat de gemeenteraad redelijkerwijs geen zwaarder gewicht kan toekennen aan andere ruimtelijke beleidsdoelstellingen. Dat het woningbouwprogramma Belthurepark wordt geschrapt, betekent evenmin dat de gemeenteraad geen oog heeft voor woningbouw voor hogere inkomens. De raad kiest er echter voor om elders binnen de gemeente in de benodigde woningbouw te voorzien. Van strijd met de marktanalyse is dus geen sprake.*

*10. Het is de gemeenteraad bekend dat Van Pelt beschikt over een zogenoemde beschikking eerste fase. Alvorens een omgevingsvergunning zal ontstaan, zal eerst nog een beschikking tweede fase moeten worden aangevraagd (en genomen). Het is aan Van Pelt om deze omgevingsvergunning te gebruiken. Een vergunning geeft immers een recht en geen verplichting. Indien Van Pelt van mening is dat hij als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan schade lijdt, staat het hem vrij om in verband hiermee een daartoe strekkend verzoek in te dienen.*

11. Van Pelt heeft deze stelling niet met onderzoek of cijfers onderbouwd. Hier komt bij dat de agrarische bedrijven reeds feitelijk aanwezig zijn, zodat over de uitvoerbaarheid van de bestemming geen twijfel kan bestaan. Als de desbetreffende bedrijvigheid in de toekomst inderdaad zal worden beëindigd, dan zal op dat moment worden bezien wat een passende bestemming is voor de percelen in kwestie. Ook als de agrarische bestemming te zijner tijd zal worden geschrapt, betekent dit overigens niet dat in woningbouw moet worden voorzien, zoals Van Pelt kennelijk veronderstelt.

12. Voor zover sprake is van planschade kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening door de schadelijgende partij worden verzocht om een tegemoetkoming nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op voorhand is niet aannemelijk dat eventueel uit te keren tegemoetkomingen dermate hoog zullen zijn, dat zij aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg zullen staan. De gemeenteraad wijst er in dit verband op dat voor de uitvoering van het bestemmingsplan niet of nauwelijks kosten hoeven te worden gemaakt, aangezien dat plan juist is gericht op het behoud van de bestaande feitelijke situatie.

### **Voorstel**

*Wij stellen u voor om zienswijze 10. ongegrond te verklaren.*

### **Samenvatting**

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1. tot en met 10. ontvankelijk te verklaren;
2. zienswijzen 1. en 1.a. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.  
De gegrondverklaring betreft de zienswijze over het nutstuinencomplex;
3. zienswijzen 2., 3., 5., 6., 8., 9. en 10. ongegrond te verklaren;
4. zienswijzen 4. en 7. gegrond te verklaren.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij u voor om:

de regels van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen:

1. naar aanleiding van zienswijzen 1. en 1.a. wordt in artikel 4.2.2 onder b. het bebouwingspercentage gewijzigd van 1% in 2,5%;
2. naar aanleiding van zienswijze 4. wordt de begripsbepaling in artikel 1.32 van "intensieve veehouderij" vervangen door: "bedrijf waar geiten, slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder substantiële weidegang worden gehouden, met uitzondering van fokdieren ten behoeve van de melkrundveehouderij";
3. naar aanleiding van zienswijze 7. wordt aan artikel 12.2.1 een nieuw lid toegevoegd, luidend als volgt: "d. in afwijking van het bepaalde onder b. zijn op het perceel Zuidendijk 523 andere bijbehorende bouwwerken toegestaan; uitsluitend de bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan".