



Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 15 augustus 2017
Ons kenmerk SO/1902554
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening en Wonen
Betreft Vaststellen bestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'

Voorgesteld besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vaststellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald.
2. Bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit.
3. De zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk verklaren.
4. De zienswijzen 1 en 2 ongegrond verklaren.
5. Ambtshalve de volgende wijziging in de verbeelding aanbrengen:
de hoogtemaat in het kleine bouwvlak op het landgoed wordt gewijzigd van maximaal 5 m in maximaal 6 m.
6. Ambtshalve de volgende wijziging in de regels aanbrengen:
in de bestemming 'Landgoed' wordt in artikel 4.2.3 onder a de maatvoering (diepte) voor een overkapping geschrapt.
7. Het bestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vaststellen.

Samenvatting

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor het ontwikkelen van een landgoed op het perceel Kromme Zandweg 73. In hetzelfde bestemmingsplan wordt binnen de geldende woonbestemming in de hoek Haaswijkweg Oost - Oudendijk een bouwvlak toegevoegd om een woning te kunnen bouwen en voorts wordt voorzien in een passende agrarische bestemming voor de gronden direct ten westen van het landgoed. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Inleiding

Er is een verzoek ingekomen om ter plaatse van het perceel Kromme Zandweg 73 een landgoed te ontwikkelen. Het terrein heeft een oppervlakte van 5,7 ha en in het geldende bestemmingsplan Dubbeldam een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is een bouwvlak waarbinnen een dienstwoning en overige agrarische bebouwing is toegestaan. Bedoeling is de gronden deels te gebruiken als weide voor dieren en deels voor natuur in de vorm van een bloemenweide en voorts naast de bestaande woning een tweede woning te realiseren.

Gelijktijdig ligt er een verzoek om in de hoek Haaswijkweg Oost - Oudendijk een bestaand perceel met een woonbestemming te splitsen en vervolgens aan de Oudendijk een bouwvlak toe te voegen om een woning te bouwen.

Voorts is het, vanwege de toekomstige woningbouw aan de Lindelaan c.a. en het aan te leggen openbare pad over het landgoed, van belang de gronden direct ten westen van het landgoed te voorzien van een passende agrarische bestemming.

Daarvoor is deze 7^e herziening van het bestemmingsplan 'Dubbeldam, gebied Haaswijkweg-Oudendijk' opgesteld.

Datum 15 augustus 2017
Ons kenmerk SO/1902554

Over het ontwerpbestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg – Oudendijk' hebben wij uw raad per brief van 23 mei 2017 geïnformeerd (RIS-nummer 1950231). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2017 tot en met 10 juli 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Ons voorstel is de zienswijzen ongegrond te verklaren. Tevens stellen wij voor het bestemmingsplan op twee onderdelen gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud en beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Doelstelling

Op basis van dit bestemmingsplan kan te zijner tijd een landgoed worden ingericht, alsmede een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van een woning aan de Oudendijk.

Argumenten

Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen uitvoeren.

Kanttekeningen en risico's

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de voorgenomen ontwikkelingen niet kunnen worden uitgevoerd.

Kosten en dekking

Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid (hoofdstuk 4.4).

Communicatie en inclusief beleid

Degenen die een zienswijzen hebben ingediend zullen wij over het besluit van uw raad informeren. Daarnaast wordt het besluit van uw raad op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

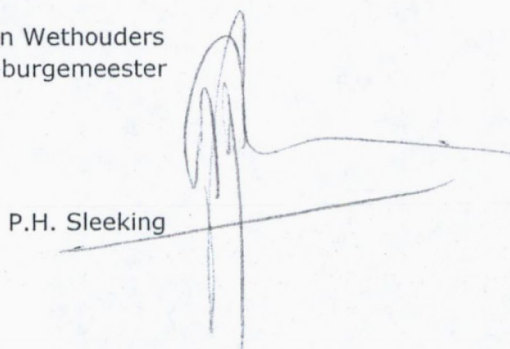
Tijdspad, vervolg en evaluatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende, die bij uw raad een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroepsrecht bestaat ook voor belanghebbenden tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

Bijlagen

- ontwerp besluit;
- beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
- planboekje met regels en toelichting;
- verbeelding.


Het college van Burgemeester en Wethouders
de loco-secretaris de loco-burgemeester
H. Kranendonk


P.H. Sleeking

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
'7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg – Oudendijk'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 mei 2017 tot en met 10 juli 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De twee zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording (*gearceerd*) en een voorstel.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. 6 juni 2017 is op 9 juni 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 1

De zienswijze heeft betrekking op:

1. Het pad dat door het landgoed loopt en vlak bij de tuin komt waardoor er minder privacy is.

De indiener van deze zienswijze woont aan de Oudendijk en heeft eerder een zienswijze ingediend tegen de woningbouw op de locaties van het kassencomplex in combinatie met tuincentrum Pap met o.a. als argument de aantasting van zijn privacy. Die zienswijze is ongegrond verklaard vanwege de afstand van ca. 200 m.

Nu is er sprake van een landgoed en daarmee blijven de betreffende gronden onbebouwd, hetgeen briefschrijver tot tevredenheid stemt. Over dat landgoed loopt tegen de westgrens een pad van de Kromme Zandweg naar de Oudendijk. Dat pad bevindt zich op ca. 100 m vanaf de woning van de indiener van deze zienswijze. Doordat de tuin bij deze woning evenwijdig aan de dijk is gesitueerd en ruim van omvang, is de afstand van het pad tot de tuin ca. 70 m. Het pad over het landgoed wordt aan de oostzijde (derhalve aan de zijde van de woning en de tuin) voorzien van een bomenrij.

Het is een veel voorkomend gegeven dat een landgoed wordt opengesteld voor publiek, waarbij het wel kan gaan om 90% van de gronden. In het onderhavige geval hebben we gepleit voor een openstelling voor publiek, maar hebben dat vanwege onder meer omgevingsfactoren beperkt tot genoemd pad en dan helemaal gesitueerd tegen de westgrens.

Het landgoed zorgt feitelijk voor het vastleggen van het zo gewenste open karakter van het gebied, maar dan hoort daar een voorziening gericht op enige openstelling van het gebied bij.

Gelet hierop en gelet op de afstand van het pad tot de woning en tuin van de indiener van de zienswijze en de te plaatsen bomen tussen het pad en die woning/tuin, is er in de afweging van belangen geen reden op dit onderdeel tot planpassing over te gaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor om de zienswijzen 1. ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 13 juni 2017 is op 16 juni 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. Een verzoek om op de verbeelding rondom het gasstation/gasleidingen aan de Kromme Zandweg de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' op te nemen.

De situatie rond het gasstation/gasleidingen wijzigt door dit bestemmingsplan niet. Net als in het geldende bestemmingsplan worden ook in deze herziening geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toegelaten.

De zienswijze spreekt over een veiligheidsafstand van 15 m voor kwetsbare objecten en 4 m voor beperkt kwetsbare objecten. Uitgaande van de begrenzing van het dichtstbij gelegen gebouw komt genoemde afstand van 15 m gering in het gebied van de onderhavige planherziening en wel in de bestemming 'Landgoed'. Zoals aangegeven zijn binnen deze bestemming geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

Voor de volledigheid merken we op dat het bij kwetsbare objecten onder meer gaat om woningen, ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen; bij beperkt kwetsbare objecten gaat het onder meer om lintbebouwing, bedrijfsbebouwing, detailhandel, sporthal, zwembad, kampeerterrein.

Indien een bestemming wel kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toelaat (al dan niet na een afwijking) is het van belang de gevraagde aanduiding in de verbeelding op te nemen, zodat telkens duidelijk blijkt dat ter plaatse van die aanduiding die objecten niet zijn toegestaan. In het onderhavige geval zijn dergelijke objecten via de opgenomen bestemming al uitgesloten en is het aangegeven van een aanduiding niet nodig. Dit geldt ook voor de andere bestemmingen rondom het gasstation/gasleidingen op deze locatie.

Om dezelfde reden is dit ook niet in het geldende bestemmingsplan opgenomen.

2. In de toelichting is geen aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de gastransportleidingen.

Gelet op hetgeen is aangegeven onder 1 is geen aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van het gasstation/gasleidingen. Wij zien, anders dan het opnemen van een tekst in de toelichting dat binnen de bestemming 'Landgoed' geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan, geen aanleiding om alsnog een Carola-berekening uit te voeren.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijzen 2. ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Voor de nieuw te bouwen woning op het landgoed is een maximale hoogtemaat van 5 m opgenomen en is voorts bepaald dat binnen het bouwvlak op de kopse kanten overkappingen zijn toegestaan tot een dieptemaat van 1 m aan de noordkant en 4 m aan de zuidkant.

Deze maten zijn afgestemd op een eerder getoond schetsplan.

Om in de definitieve ontwikkeling van het bouwplan enige flexibiliteit te hebben heeft initiatiefnemer verzocht de hoogtemaat op maximaal 6 m te stellen en de dieptemaat van de overkappingen te schrappen.

De hoogtemaat kan op 6 m worden gesteld, waarbij uitgangspunt blijft dat de totale bouwmassa niet toeneemt en er sprake is van een compact erf. Om te voorkomen dat er een tweelaagse woning met plat dak kan worden gebouwd, is in de toelichting toegevoegd dat moet worden voldaan aan de typologie van streekeigen agrarische bebouwing.

Omdat in de regels reeds is bepaald dat de overkappingen binnen het bouwvlak en binnen de totale maximale inhoudsmaat moet blijven, kunnen de genoemde dieptematen worden geschrapt.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;
2. zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren;
3. ambtshalve de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen:
de hoogtemaat in het kleine bouwvlak op het landgoed wordt gewijzigd van maximaal 5 m in maximaal 6 m;
4. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:
in de bestemming 'Landgoed' wordt in artikel 4.2.3 onder a de maatvoering (diepte) voor een overkapping geschrapt.

Nr. 1912737

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
15 augustus 2017, kenmerk SO/1902554;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren;
5. ambtshalve de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen:
de hoogtemaat in het kleine bouwvlak op het landgoed wordt gewijzigd van maximaal 5 m in maximaal 6 m;
6. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:
in de bestemming 'Landgoed' wordt in artikel 4.2.3 onder a de maatvoering (diepte) voor een overkapping geschrapt;
7. het bestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 augustus 2017.

De griffier,



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



P.A.C.M. van der Velden

