

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 7 maart 2017
Ons kenmerk SO/1805094
Begrotingsprogramma Ruimtelijke Ordening en Wonen
Betreft Vaststellen bestemmingsplan '3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan'

Voorgesteld besluit

Wij stellen uw raad voor:

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 onderdeel uit maakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1. en 2. ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan '3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan '3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan' is opgesteld om de uitvoering van woningbouwplannen op de gronden Oudendijk 162A en Lindelaan 2A mogelijk te maken. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Uw raad wordt verzocht een beslissing te nemen over de ingekomen zienswijzen en het bestemmingsplan '3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan' vast te stellen.

Inleiding

Over het ontwerpbestemmingsplan '3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan' hebben wij uw raad per brief van 8 maart 2016 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 maart 2016 tot en met 29 april 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Ons voorstel is de zienswijzen ongegrond te verklaren. Voor de inhoud en beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Doelstelling

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen te zijner tijd omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de betreffende woningen.

Argumenten

Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen uitvoeren. Voor de beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Kanttelingen en risico's

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

Datum 7 maart 2017
Ons kenmerk SO/1805094

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het gemeentelijk plandeel worden verwerkt in de verkoopprijs van de grond. Er is met initiatiefnemer voor de ontwikkeling van het plandeel Lindelaan 2A een anterieure overeenkomst gesloten.

Gelijktijdig met dit voorstel wordt uw raad een voorstel, kenmerk SO/1806186, voorgelegd om de grondexploitatie betreffende dit plan te openen.

Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

Communicatie en inclusief beleid

Degenen die een zienswijze 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.

Bijlagen

Bij dit raadsvoorstel behoren de volgende bijlagen:

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

Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de wnd. burgemeester

M.M. van der Kraan P.A.C.M. van der Velden

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan"

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan"

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan". Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 maart 2016 tot en met 29 april 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De twee zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. 6 april 2016 is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 1

De zienswijze heeft betrekking op de oostgrens van het plangebied. Men wil graag dat de gronden met de bestemming 'Tuin' aan de oostzijde van het plan in het bezit blijven van de gemeente en worden ingeplant met bossige beplanting omdat het prettiger is daarop uit te kijken, maar het ook een mooi gezicht is vanaf de Watertoren en de Provincialeweg.

Beantwoording:

Het kenmerk van deze nieuwe woningbouwlocatie is het wonen aan de rand van de stad met uitzicht over het (open) landschap. Om te voorkomen dat er tot aan de achter grens van de percelen gebouwd kan worden, is voor die gronden een strook met de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze gronden zijn onderdeel van het perceel en worden verkocht.

Het in bezit houden, dan wel voor het noordelijke plandeel, het verkrijgen van deze gronden door de gemeente, is enerzijds door het onderhoud dat de gemeente dan vervolgens moet doen en anderzijds door het feit dat dit niet aantrekkelijk is voor kopers, niet aan de orde. Daarbij is er geen sprake van enig openbaar belang om deze gronden in eigendom te behouden c.q. te verkrijgen.

De woning van reclamant staat op een afstand van ca. 40 m vanaf de eerste kavel, gezien vanaf de Oudendijk.

Er is op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat de onbebouwde delen van de percelen zodanig worden ingericht dat er een rommelige aanblik ontstaat. Er kan ook worden geredeneerd dat deze percelen op een wijze worden ingericht die prima aansluit bij de omgeving.

Evenmin als van gemeentewege richtlijnen zijn verstrekt voor de inrichting van de tuin van reclamant, is er geen aanleiding om bij de onderhavige percelen dergelijke richtlijnen wel te stellen.

Voorstel:

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

Zienswijze 2.

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 12 april 2016 is op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. In 2002 is het pand aan de Oudendijk gekocht met name voor de rustige ligging en een prachtig uitzicht over de polders met zijn mooie bomen en koeien. Indien deze plannen doorgaan zijn wij een stuk privacy kwijt. Daardoor neemt ons woongenot af. Niet alleen het landelijk karakter verdwijnt maar we zullen ook met meer verkeer en geluid te maken krijgen. We hebben begrepen dat er geen ontsluiting op de Oudendijk plaats zal vinden, maar dan nog.
2. Bijkomend verschijnsel is dat er nu bepaalde vleermuizen in de omgeving vliegen welke volgens ons uit kassen komen. Wat gaat daar mee gebeuren?

Beantwoording:

1. In grote lijnen kan worden verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1. Er kan aan worden toegevoegd dat de woning van deze reclamant op een afstand van ca. 200 m vanaf de oostgrens van de bouwlocatie is gelegen. Een onderdeel als privacy kan door deze afstand feitelijk geen rol spelen. Het uitzicht over de polders wordt door dit bestemmingsplan niet aangetast. De betreffende gronden zijn thans bebouwd met een kassencomplex en een tuincentrum.
Door de geringe hoeveelheid woningen zijn verkeersbewegingen, die zoals aangegeven niet via de Oudendijk maar via de Dubbelsteynlaan-Oost gaan, te verwaarlozen en door de ruime afstand tot de woning van reclamant zullen de aspecten verkeer en geluid geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat.
2. In de plantoelichting is het onderzoek naar flora en fauna beschreven. In een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, uitgevoerd door het Natuur Wetenschappelijke Centrum, rapport nr. W1006/P15-067 d.d. oktober 2015 wordt geconstateerd dat de uitvoering van de plannen geen nadelige gevolgen heeft voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Dit rapport is met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

Voorstel:

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

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1. en 2. ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren.

Nr. 1814923

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
7 maart 2017, kenmerk SO/1805094;

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

verwijzende naar het raadsvoorstel d.d. 7 maart 2017, kenmerk SO/1806186,
inzake Grondexploitatie Oudendijk;

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 onderdeel uit maakt van dit besluit;
3. de zienswijzen 1. en 2. ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan '3^e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2017.

De griffier,



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



P.A.C.M. van der Velden

