

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 8 mei 2018
Ons kenmerk RK/2068003
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening en Wonen
Betreft Vaststellen bestemmingsplan '8e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West'

Voorgesteld besluit

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 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1 tot en met 10 ongegrond te verklaren;
5. ambtshalve de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen:
 - a. *de bouwvlakken worden afgestemd op het bouwplan en daardoor in de verbeelding verkleind;*
 - b. *het oostelijke deel van de watergang aan de noordzijde wordt met ca. 1 m te verbreed en het westelijke deel van deze watergang met ca. 80 cm versmald, zodanig dat de oppervlakte water uit het ontwerpbestemmingsplan gelijk blijft.*
6. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:
 - a. er wordt een artikel 9 'Algemene bouwregels' toegevoegd dat luidt als volgt:

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeren, laden en lossen

9.1.1 Parkeren

Een (verandering van een) bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

9.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.1.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.1.1 en 9.1.2:

 - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Datum 8 mei 2018
Ons kenmerk RK/2068003

7. het bestemmingsplan '8^e herziening Dubbeldam, locatie Visserdijk-West' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Samenvatting

Door uw raad is op 23 april 2013 het bestemmingsplan "Dubbeldam" vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de gronden aan de Visserdijk-West reeds bestemd voor 'Wonen' waarbij is bepaald dat maximaal tien woningen mogen worden gebouwd en de ontsluiting via Klein Kruithof dient plaats te vinden. Er ligt nu een plan dat uitgaat van 18 woningen op de betreffende locatie. Voorts voorziet het plan in vier woningen in het dijklint aan de Visserdijk. Tevens is er sprake van een ontsluiting rechtstreeks op de Visserdijk.

Voor deze met het geldende bestemmingsplan strijdige ontwikkelingen is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend.

Inleiding

Er is een verzoek ingekomen om ter plaatse van een perceel aan de Visserdijk-West 18 woningen te bouwen en deze rechtstreeks te ontsluiten op de Visserdijk. Langs de dijk worden enkele woningen afgebroken en worden er passend in het dijklint vier teruggebouwd.

Na de nodige aanpassingen, mede als gevolg van overleg door de initiatiefnemer met omwonenden, is het plan door ons college als passend in het gebied geoordeeld. Er zijn echter wel onderdelen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Daarvoor is deze 8^e herziening van het bestemmingsplan 'Dubbeldam, locatie Visserdijk-West' opgesteld.

Over het ontwerpbestemmingsplan '8^e herziening Dubbeldam, locatie Visserdijk-West' hebben wij uw raad per brief van 3 oktober 2017 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2017 tot en met 20 november 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend. Ons voorstel is de zienswijzen ongegrond te verklaren. Tevens stellen wij voor het bestemmingsplan op drie 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 kunnen te zijner tijd omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de betreffende woningen. Tevens kan de ontsluiting worden aangelegd.

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.

Datum 8 mei 2018
Ons kenmerk RK/2068003

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

M.M. van der Kraan
secretaris

A.W. Koff
burgemeester

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '8^e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West'

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '8^e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '8^e herziening Dubbeldam, locatie vissersdijk-West'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2017 tot en met 20 november 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend.

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

In een Vooraf worden onderdelen die in verschillende zienswijzen voorkomen van een beantwoording voorzien. Bij de betreffende zienswijzen wordt daarnaar verwezen.

Vooraf

Woningaantal

Op grond van het geldende bestemmingsplan Dubbeldam (2013) mogen op het weiland achter Vissersdijk 36 - 48 tien woningen gerealiseerd worden. Ook in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Dubbeldam (2005) was een maximum van tien woningen aangegeven, maar in het daarvoor geldende bestemmingsplan Corridor (1996) was geen aantal opgenomen. Het bestemmingsplan uit 2013 is opgesteld in het kader van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen ouder dan tien jaar uiterlijk per 1 juli 2013 te actualiseren en digitaal beschikbaar te stellen. In de periode 2010/2013 zijn vrijwel alle bestemmingsplannen in Dordrecht geactualiseerd en digitaal beschikbaar gesteld. Uitgangspunt bij deze omvangrijke actie was het opnemen van de regeling uit het geldende bestemmingsplan en nieuwe ontwikkelingen alleen meenemen indien die concreet zijn. Daarbij is erkend dat er bij ontwikkelingen in de komende jaren herzieningen nodig zijn. Dubbeldam is daar een duidelijk voorbeeld van gezien het feit dat dit onderhavige bestemmingsplan reeds de 8^e herziening is.

Het maximum van tien woningen (opgenomen in 2005) is niet gebaseerd op een concreet plan, maar opgenomen om te voorkomen dat het gebied bebouwd zal worden met vooral aaneengesloten (rijen)woningen. Min of meer analoog aan het in 2000 gerealiseerde Klein Kruithof gingen de gedachten eerder uit naar vrijstaande en twee onder een kap-woningen.

Ten tijde van het bestemmingsplan in 2013 was er voor deze locatie geen concreet plan, er was een crisis op de woningmarkt en er was een geldende bestemming met maximaal tien woningen. Binnen de gehanteerde uitgangspunten voor het actualiseren en digitaliseren van bestemmingsplannen was er geen aanleiding om voor deze locatie het bestemmingsplan uit 2005 te wijzigen. Inmiddels is de woningmarkt aangetrokken en is er volop vraag naar woningen, maar ook duidelijk is dat het gebied niet de ruimtelijke kwaliteiten heeft om tien grote kavels met dure grote woningen te realiseren. Vergelijk de locatie met de gronden van het voormalige kassencomplex aan de Oudendijk, waar aan de rand van de stad wel behoefte is aan ruime kavels en dito woningen.

Eind 2016 heeft initiatiefnemer kenbaar gemaakt een plan van in totaal 25 middeldure koopwoningen te willen realiseren dat qua beeld en dichtheid vergelijkbaar was met het project Visserstuin zoals dat gerealiseerd is aan de andere zijde van de Vissersdijk. Hiermee is niet ingestemd, omdat de verhouding bebouwd/onbebouwd en het beeld dat hierdoor zou ontstaan als onjuist is geoordeeld. Vervolgens is het nu voorliggende plan ontworpen waarin in het bijzonder aandacht is gegeven aan:

- het creëren van voldoende ruimte tussen de hoofdvolumes en aanbouwen van de woningen zodat deze in het straatbeeld niet tot gesloten gevelwanden verworden, zoals het geval is in Visserstuin, maar echt los van elkaar staan met doorzichten er tussen;
- het woningtype (vrijstaand) en positionering van de woningen in het noordelijk gedeelte van het plangebied om zoveel mogelijk vrij doorzicht te creëren vanaf de Noordendijk het plangebied in;
- de diepte van de voortuinen om het straatprofiel van voldoende breedte te voorzien en een groen straatbeeld te creëren.

Er is weliswaar sprake van een toename van het woningaantal, maar door de omvang en positionering van de woningen ontstaat er een verantwoord ruimtelijk-stedenbouwkundig plan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de woningen zijn opgenomen in bouwvlakken en daardoor zijn gemaatvoerd en vastgelegd op een

locatie. De maximaal tien woningen in het geldende bestemmingsplan zijn niet beperkt door een maximale oppervlakte en/of inhoudsmaat en niet aan een plaats gebonden. In theorie behoeft er daardoor geen verschil te zitten in de omvang en locaties van bebouwing.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de tekst over het woningaantal en de dichtheid/openheid op basis van het voorgaande aangepast.

Bouwhoogte

Het is juist dat in het algemeen in het geldende bestemmingsplan sprake is van een maximale bouwhoogte van 10 m. In het ontwerpbestemmingsplan van deze 8^e herziening staat weliswaar op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 11 m, maar is daaraan in de regels gekoppeld dat de derde bouwlaag uitsluitend in de vorm van een kap mag worden gerealiseerd.

Dit is gedaan om enerzijds de maximale bouwhoogten in het bouwplan van 10.50 m, 10.60 m en 10.70 m te kunnen toestaan en anderzijds te voorkomen dat er een te grote bouwmassa gaat ontstaan.

De woningontwerpen en de planopzet zijn ruimtelijk stedenbouwkundig akkoord bevonden en ook de welstandscommissie heeft ingestemd met de woningontwerpen.

Bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan is overwogen uit te gaan van een hoogtemaat van 10 m en dan vervolgens genoemde overschrijding via de omgevingsvergunning te vergunnen met een afwijking. Vanuit de zuiverheid is besloten uit te gaan van maximaal 11 m en de toevoeging in de regels over de derde bouwlaag in kapvorm. Door deze wijze van regeling is er in theorie zelfs minder bouwmassa mogelijk dan bij de 10 m uit het geldende bestemmingsplan.

Voor de volledigheid merken we op dat bij de laatste bouwprojecten in Dubbeldam – Pap/kassencomplex en Staartploeg- eveneens is uitgegaan van een nokhoogte van 11 m.

Verkeersveiligheid

Ten opzichte van de huidige situatie worden er 18 woningen toegevoegd, maar verdwijnt er bedrijfsbebouwing. De extra verkeersbelasting die deze ontwikkeling oplevert zal niet te leiden tot problemen op de Visserdijk. Het aantal woningen dat gebruik maakt van de Visserdijk is laag, er is geen sprake van doorgaand autoverkeer en de inrichting van de Visserdijk en de aanwezigheid van fietsers en voetgangers noopt tot lagere snelheden. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de afstand van Visserdijk-Beneden tot de nieuwe ontsluiting zo'n 65 m bedraagt en daardoor 14 woningen slechts dit gedeelte van de Visserdijk zullen gaan gebruiken.

Ook elders langs de dijk is de bedrijvigheid verdwenen c.q. gaat op termijn verdwijnen. Er zijn inmiddels ook plannen voor een woningbouwproject in de oosthoek van de Visserdijk-Noordendijk, waarbij de ontsluiting zal plaatsvinden via Visserstuin, terwijl de bedrijvigheid gebruik maakte van de Visserdijk.

De Visserdijk is met het wijkverkeersplan aangewezen als verblijfsgebied (30 km/uur zone).

Binnen een verblijfsgebied zijn alle kruisingen en splitsingen gelijkwaardig. Dus verkeer van rechts heeft voorrang. Soms wordt dit vormgegeven door een kruising verhoogd aan te leggen wat dan gelijk fungeert als snelheidsremmer. Echter bij niet-onderheide woningen is dit niet mogelijk. Het merendeel van de woningen op de Visserdijk zijn niet onderheid. Bewoners van Klein Kruithof hebben bij de gemeente al vaker verzocht om maatregelen om de kruising met de Visserdijk te markeren omdat zij in de praktijk geen voorrang krijgen. Dit heeft geresulteerd in het plaatsen van een attentiebord.

In samenhang met de nu voorgestane ontwikkeling wordt er een markering op de kruisingen aangebracht, waardoor de weggebruikers sneller worden geattendeerd op de verkeerssituatie.

Parkeren

Er is een parkeerbalans opgesteld, waarbij zoals gebruikelijk is uitgegaan van de CROW normering. De norm is 2 pp voor een vrijstaande woning en 1,8 pp voor een tweeondereenkap-woning. Voor bezoekersparkeren is de norm 0,3 pp per woning.

Er zijn 47 parkeerplaatsen benodigd en er worden er 53 aangelegd. Het plan voldoet ruim aan de CROW normering.

Voorgesteld wordt ambtshalve de meest recente regeling in bestemmingsplannen in Dordrecht over parkeren ook in dit bestemmingsplan op te nemen.

Bouwverkeer

De route van het bouwverkeer is nog niet bekend. Zoals gebruikelijk zal bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning worden gezien of er voorschriften dienen te worden opgesteld,

zoals tijdstippen van verkeer, ontheffing voor bepaalde vormen van vrachtverkeer, etc. Uiteraard speelt de verkeersveiligheid daarbij een belangrijke rol.

Communicatie

Zoals gebruikelijk bij dergelijke plannen heeft initiatiefnemer zijn plannen besproken in de directe omgeving. Naar aanleiding van die bijeenkomst en ook individuele gesprekken met bewoners is het plan op onderdelen aangepast. Bij een onderwerp als 'ontsluiting wel of niet via Klein Kruithof' is het overleg met de omwonenden door de gemeente als voorwaarde gesteld.

Bewoners hebben een groep samengesteld, die met initiatiefnemer heeft overlegd. Bij brief van 19 mei 2017 heeft men een buurtvisie ingediend bij de initiatiefnemer (met afschrift naar de gemeente), waarin men aangeeft geen ontsluiting via Klein Kruithof te willen, meer aandacht voor parkeren en groen, veilige aansluiting op Vissersdijk en maximaal tien woningen.

Men stelt nog niet te willen ingaan op het maximum aantal woningen, maar liever de dialoog te willen aangaan om te bezien of het plan met enkele aanpassingen wel kan voldoen aan de buurtvisie.

Er zijn nu 10 zienswijzen ingediend.

Voor de volledigheid lijkt het goed melding te maken van een mailbericht d.d. 15 oktober 2017 van een andere bewoner van Klein Kruithof aan initiatiefnemer (met kopie naar de gemeente) met de volgende inhoud: "Heel veel dank voor het toesturen van het ontwerp en de begeleidende brief. De plannen voor de herontwikkeling van de Vissersdijk zien er prachtig uit. Ik hoor allemaal enthousiaste geluiden. Fijn dat jullie rekening hebben gehouden met de wensen van de bewoners".

En ook van een mailbericht d.d. 16 december 2017 van een bewoner van de Noordendijk als antwoord op een door de initiatiefnemer verzonden informatiebrief: "Dank voor dit bericht.

Persoonlijk kijk ik terug op een goed doorlopen proces met Dudok en daarom ook geen opmerkingen meer op jullie concept plan gemaakt.

Ook wij hebben liever het huidige uitzicht op het stukje weiland, maar begrijpen ook de realiteit en wensen van andere stakeholders.

Het was even spannend of we elkaar konden vinden, maar het vertrouwen dat wij als "comité" u gaven is wat mij betreft door Dudok en Gemeente waargemaakt.

Ook wil ik mijn waardering uitspreken over het door het Waterschap laten baggeren van de sloten. Dat is gewoon erg fijn".

Start met verkoop van woningen

Hoewel niet in de zienswijzen naar voren gekomen, zijn er na de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan verschillende reacties ontvangen (mails, telefoontjes) over de start van de verkoop van de woningen zonder dat een beslissing is genomen op de zienswijzen. We kunnen hierover slechts opmerken dat dit een actie van initiatiefnemer is en dat de gemeente hier geen enkele verantwoordelijkheid in draagt.

Duidelijk is dat eerst de zienswijzen dienen te worden behandeld en de gemeenteraad al dan niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient over te gaan en dat vervolgens moet worden afgewacht tot het bestemmingsplan in werking treedt voordat er een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Hoewel dit niet afdoet aan het voorgaande hebben we wel begrepen dat initiatiefnemer omwonenden met een brief van 15 december 2017 op de hoogte heeft gebracht van de start verkoop en daarbij heeft gemeld dat de gemeente bezig is een reactie te formuleren op de ingediende zienswijzen.

Irritatie over diverse zaken

Naar aanleiding van de commotie die is ontstaan over de start van de verkoop van de woningen heeft de verantwoordelijk wethouder op 8 maart 2018 overleg gehad met indieners van zienswijzen. Tijdens dat overleg kwamen ook verschillende zaken waarover irritatie is ontstaan aan de orde, waaronder:

- niet beantwoorden van een brief (zie zienswijze 6). Naar de mening van de gemeente is die brief wel beantwoord, maar in het registratiesysteem staat het zaaknummer nog op niet-beantwoord;
- aanvullende zienswijze (zie zienswijze 10) die aanvankelijk niet bij de behandelend ambtenaar bekend was, omdat deze in het registratiesysteem niet is aangeboden als zienswijze;

- automatische ontvangstbrief na indienen zienswijze dat men binnen 12 weken na einde zienswijzetermijn antwoord krijgt. Die termijn is verstreken zonder antwoord. Deze zaken zijn alle verklaarbaar, maar we begrijpen de irritatie die daardoor is ontstaan. Inmiddels zijn stappen gezet om deze onderwerpen in het registratiesysteem te verbeteren.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. 11 oktober 2017 is op 12 oktober 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 1

De zienswijze heeft betrekking op:

1. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een maximale invulling van de ruimte voor de woonbestemming. Dit gaat ten koste van de mogelijkheden voor groenvoorziening. Daarnaast levert dit een nog grotere belasting op van de nu al zwakke hemelwater- en afvalwater afvoer. Er wordt aandacht gevraagd voor verbetering van de huidige structuur wegens de grotere belasting daar van.

Zie Vooraf.

Nagenoeg het gehele plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. In de herziening is sprake van wonen, groen, water en verkeer.

Doordat er ten opzichte van huidige situatie (vooral weiland) sprake is van het toevoegen van verharding in de vorm van bebouwing en bestrating, heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap over de planopzet. In de plantoelichting is daarvan verslag gedaan in paragraaf 4.11.

In overleg met het waterschap worden watergangen verbreed en wordt een eerder gedempte verbindingssloot tussen de mandelige sloot van het Klein Kruithof en de watergang achter de Karwei weer hersteld. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte voor opvang en het afvoeren van hemelwater. De initiatiefnemer heeft aangeboden tijdens de werkzaamheden aan de sloten werk met werk te maken en tevens de mandelige sloot van het Klein Kruithof uit te baggeren.

Het afvalwater gaat via een gescheiden stelsel en wordt aangesloten op de riolering. De riolering bevat voldoende capaciteit voor het aansluiten van deze woningen.

2. De realisatie van woningen aan de Visserdijk, aan het Klein Kruithof en aan de nieuw te realiseren ontsluiting, leveren een extra verkeersbelasting op. De huidige verkeerssituatie in dit gebied is qua veiligheid zwak. Daar komt nog bij dat dit plan er toe leidt dat op de ophaaldagen van de reiniging alle vuilcontainers van zowel de bewoners van het Klein Kruithof als die van de Visserdijk, op de Visserdijk geplaatst gaan worden. Hierdoor zal op de kruising een onoverzichtelijke situatie ontstaan. Verzocht wordt om aandacht te besteden aan de aanwijzing van container opstelplaatsen.

Zie Vooraf.

De opmerking over de opstelplaats van de vuilcontainers zal zoals gebruikelijk bij de verdere inrichting/detaillering van het gebied aan de orde komen.

3. De huidige bereikbaarheid van het Klein Kruithof is voor hulpdiensten ronduit slecht. Op veel momenten is het Klein Kruithof voor de brandweer nu al niet toegankelijk. Door de extra bebouwing zal dit nog verder verslechteren. Verzocht wordt om voor dit veiligheidsaspect een oplossing te vinden

Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een ontsluiting van het nu aan de orde zijnde plangebied via Klein Kruithof. In de planontwikkeling was dat aanvankelijk ook de bedoeling, maar is verzocht daarvan te mogen afzien. Door de gemeente zijn daaraan twee voorwaarden gesteld:

1. Geen problemen met betrekking tot veiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten
2. Bespreking met bewoners van Klein Kruithof

Initiatiefnemer heeft vervolgens gesproken met de bewoners uit de omgeving en met de Brandweer. De benodigde wegbreedte en draaicirkels zijn in het plan opgenomen. Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan geeft het resultaat van die besprekingen weer. De bewoners van Klein Kruithof zijn voorstander van een afzonderlijke ontsluiting en het niet koppelen met Klein Kruithof. Met die oplossing heeft de Brandweer vervolgens ingestemd. In de procedure van het bestemmingsplan heeft het voorstel de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid evenmin aanleiding gegeven om opmerkingen te maken. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat ook de bestaande weg Klein Kruithof wordt verbreed.

4. In het ontwerp is een nieuwe ontsluiting opgenomen naar de Vissersdijk. Dit levert in de huidige situatie een nieuwe voorrangssituatie op naast die van de kruising Vissersdijk - Klein Kruithof. Er wordt in overweging gegeven om te onderzoeken of een aansluiting van Klein Kruithof met de nieuwe ontsluiting in een eenrichtingverkeer situatie de veiligheid niet ten goede zou komen.

*Zoals onder 3 verwoord heeft dit onderzoek plaatsgevonden en is na overleg met de omgeving gekozen voor een afzonderlijke ontsluiting.
Zie ook het Vooraf.*

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 1 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 22 oktober 2017 is op 24 oktober 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. In het bestaande bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte op elk perceel 10 meter. We maken er bezwaar tegen dat de maximale bouwhoogte bij elk bouwperceel bij deze 8e herziening wordt opgetrokken naar 11 meter.

Zie Vooraf.

2. Op de situatieschets is het perceel gemeente Dubbeldam sectienummer 11980, ter grootte van 24m², niet ingetekend. Daar maken we bezwaar tegen. Dat perceel is ons bezit, en functioneert voor ons als parkeerplaats. Ten onrechte wordt op de situatieschets nu de indruk gewekt dat dit stuk grond gebruikt kan worden als passeerhaven en ter vergroting van de draaicirkel om de toekomstige wijk Vissersdijk-West in te rijden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft alleen betrekking op de gronden waar ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een wijziging plaatsvindt. Het perceel I 1980 hoort daar niet bij. Dit perceel maakt in het geldende bestemmingsplan deel uit van het woonperceel van reclamant. Het woonperceel kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Bij de vormgeving van het kruispunt is er rekening mee gehouden dat bedoelde grond niet openbaar is. Er is voldoende ruimte voor de draaicirkel van het maatgevend voertuig. Zoals bij zienswijze 1 onder 3 aangegeven is de nieuwe ontsluiting, inclusief draaicirkels, getoetst door de Brandweer en akkoord bevonden.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 2 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 29 oktober 2017 is op 31 oktober 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 3

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. In het bestaande bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte op elk perceel 10 meter. Wij maken er bezwaar tegen dat de maximale bouwhoogte bij elk bouwperceel bij deze 8^e herziening wordt opgetrokken naar 11 meter.

Zie Vooraf.

2. Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de verkeersdrukke op de Vissersdijk en dan met name de ontsluiting van het verkeer. Onze inrit van perceel Vissersdijk 49A ligt direct aan de Vissersdijk en dient achteruit te worden bereikt. Wanneer de verkeersdrukke verder toeneemt t.o.v. de huidige situatie zal dit problemen en wellicht onveilige situaties gaan opleveren.

Zie Vooraf.

3. Tevens verwachten wij grote problemen met de logistieke aan- en afvoer van de benodigde bouwmaterialen in combinatie met de huidige verkeersdrukke op de Vissersdijk. Dit kan veel vertraging en wellicht gevaarlijke situaties opleveren omdat de Vissersdijk veel gebruikt wordt door schooljeugd en daarnaast is er veel verkeer van scooters daar er verschillende bezorgdiensten in de directe omgeving zijn gevestigd.

Zie Vooraf.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 3 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 30 oktober 2017 is op 1 november 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 4

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. In het bestaande bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte op elk perceel 10 meter. Wij maken er bezwaar tegen dat de maximale bouwhoogte bij elk bouwperceel bij deze 8^e herziening wordt opgetrokken naar 11 meter. Gaarne maximale bouwhoogte van 10 meter handhaven.

Zie Vooraf.

2. Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de verkeersdrukke op de Vissersdijk en dan met name de ontsluiting van het verkeer. Onze inrit van perceel Vissersdijk 47 ligt direct aan de Vissersdijk en dient achteruit te worden bereikt. Wanneer de verkeersdrukke verder toeneemt t.o.v. de huidige situatie zal dit problemen en onveilige situaties gaan opleveren.

Zie Vooraf.

3. Tevens verwachten wij grote problemen met de logistieke aan- en afvoer van de benodigde bouwmaterialen, de ruimte is zeer beperkt, grote vrachtwagens kunnen niet via de Vissersdijk op de locatie komen, de bochten zijn te krap. Bovendien heeft de Vissersdijk

een beperking voor zwaar verkeer. De aan- en afvoer naar het bouwterrein moet geregeld worden via industrie terrein Visserdijk Beneden (b.v. tijdelijk inrit ter hoogte van Karwei of terrein Klink).

Zie Vooraf.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 4 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 16 november 2017 is op 16 november 2017 ontvangen. De zienswijze is niet bij de gemeenteraad ingediend en niet ondertekend en is ontvangen per email. Hoewel daardoor twijfel kan bestaan over de ontvankelijkheid, wordt voorgesteld deze toch als ontvankelijk te bestempelen.

Behandeling zienswijze 5

Deze zienswijze heeft betrekking op de geringe afstand van een nieuw te bouwen woning ten opzichte van de woning van reclamant. Wanneer zomers de deur open staat van de woonkamer naar het balkon, klinkt het geluid direct vanuit het huis van reclamant naar de tuin van de nieuwe woning. Dit gaat veel overlast geven. Dit probleem is ontstaan doordat er nu 22 woningen in plaats van tien worden gebouwd.

Reclamant woont aan de Visserdijk en er wordt op een afstand van ca. 10 m vanaf de achtergevel van zijn woning een nieuwe woning gebouwd. Aan zijn woning is aan de achterzijde een balkon, waardoor de afstand tot de nieuwe woning nog kleiner wordt. Reclamant verwacht dat als zomers de deur van zijn woonkamer naar het balkon open staat het geluid klinkt in de tuin van de nieuwe woning en dat dit problemen gaat opleveren.

Er is sprake van een zijgevel van de nieuwe woning en een tussenliggende aangebouwde garage. De (achter)tuin van de nieuwe woning ligt niet direct in het verlengde van de woning van reclamant.

De afstand vanaf de achtergevel is niet anders dan bijvoorbeeld de afstand tot de woningen naast die van reclamant of bijvoorbeeld de woningen aan de overzijde van de Visserdijk. De tuinen van de burens liggen dichterbij dan de tuin van de nieuw te bouwen woning.

Op voorhand is niet in te zien waarom bij een normaal gebruik van het balkon c.q. een openstaande deur van de woning, sprake zou moeten zijn van geluidsoverlast.

De initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard in overleg met reclamant de mogelijkheden van groen en/of afscheiding nader te bezien.

Er is geen sprake van een toename van tien naar 22 woningen. Vier woningen worden aan de dijk gebouwd ter vervanging van bestaande woningen. Op het huidige weiland worden 18 woningen gebouwd waar het geldende bestemmingsplan er tien toelaat. In het geldende bestemmingsplan zijn de tien woningen niet gebonden aan een situering en/of een maximale inhoudsmaat, zodat ook in het geldende bestemmingsplan op de bewuste locatie een woning gebouwd zou kunnen worden. Er is daardoor voor de situering en de afstand tot de woning van reclamant op zich geen verschil tussen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan van deze 8^e herziening.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 5 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 6

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 12 november 2017 is op 20 november 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 6

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. Ten eerste merk ik op dat de toonzetting rondom dit plan mij ten zeerste tegen de borst stuit. Tijdens de informatieavond op 24 april j.l. hebben de omwonenden te horen gekregen dat het plan voor het bouwen van 22 woningen hoe dan ook zou worden gerealiseerd, daar de gemeente voor dit plan toestemming zou verlenen. Dit terwijl het plan nog niet was gefinaliseerd en nog de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen.

Het is gebruikelijk dat in de voorfase wordt afgetast of de gemeente met de voorgenomen ontwikkeling kan instemmen. Aangezien er sprake was (en is) van een afwijking van het geldende bestemmingsplan is vanuit de gemeente beoordeeld of de toename van het aantal woningen ter plaatse inpasbaar is. Daarna is als voorwaarde gesteld dat de hulpdiensten moeten kunnen instemmen en dat er vooraf overleg moet plaatsvinden met de omwonenden.

Nadat dit heeft plaatsgevonden en met positieve uitkomsten is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dat in die fase wordt gesteld dat instemming bestaat met de voorgenomen opzet is niet onjuist, maar laat onverlet dat de formele procedure moet worden doorlopen. In die procedure bestaat de gelegenheid zienswijzen in te dienen en vervolgens dient de gemeenteraad daarover een besluit te nemen.

2. Het verbaast mij zeer dat u thans voornemens bent om het bestemmingsplan ten faveure van de projectontwikkelaar aan te passen, en geen of nauwelijks oog heeft voor mijn belangen en de overige bewoners/belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied. Naar mijn mening dient het historische en landelijke karakter van de Vissersdijk (en de direct aangrenzende percelen) zoveel mogelijk behouden te worden. Dit wordt er zeker niet beter op als er nu nog meer woningen worden gebouwd, dan het bestemmingsplan Dubbeldam toelaat. Een bouwplan, dat voldoet aan de huidige bestemming, zal naar mijn mening veel aantrekkelijker en ruimtelijker zijn en voor de huidige bewoners veel minder belastend, waardoor o.a. het uitzicht en de privacy, veel beter gewaarborgd worden. Juist een verkaveling met grotere percelen, en meer groenvoorzieningen, past veel beter bij het landelijk karakter van de Vissersdijk en de Noordendijk.

Zie Vooraf.

3. De Vissersdijk is een belangrijke fiets- en wandelroute. De verkeersveiligheid op de Vissersdijk laat op dit moment toch al te wensen over, mede doordat er veel te weinig parkeermogelijkheden zijn. Met een hoger aantal huishoudens in de buurt is het onvermijdelijk dat de verkeersdrukke nog verder zal toenemen, hetgeen de verkeersveiligheid niet ten goede komt en er meer gevaarlijke situaties zullen ontstaan. Zoals de plannen er nu liggen van Dudok wordt de verkeersveiligheid alleen maar slechter, zeker voor wat betreft de ontsluiting voor de 14 woningen achter het dijklint die tussen de dijkwoningen doorloopt en aansluit op de Vissersdijk. Een zeer onwenselijke situatie.

Zie Vooraf.

4. Ook wil ik u er op wijzen dat de bewoners aan de overzijde van deze ontsluiting last zullen ondervinden in hun woning van inschijnende autolampen.

De ontsluiting is bewust niet recht tegenover een woning gepositioneerd; dit is door initiatiefnemer uitgebreid met de betreffende bewoners afgestemd en door middel van tekeningen en beelden onderbouwd. Deze bewoners hebben deze zienswijze niet ingediend.

5. Ook belangrijk te vermelden is dat aan de andere zijde van de Vissersdijk nog een ontwikkelingslocatie ligt (oude politiebureau). Daar lag in het oude bestemmingsplan de mogelijkheid om 30 woningen te bouwen. In het thans geldende bestemmingsplan is dit

teruggebracht naar tien woningen, aangezien anders de Vissersdijk te zwaar zou worden belast. Het zou dan ook heel vreemd zijn om aan de overkant het aantal te bouwen woningen nu weer te gaan verhogen.

Dit is een onjuiste veronderstelling. Die locatie ontsluit niet via de Vissersdijk, maar na woningbouw wordt dit ontsloten via de Visserstuin. Het terugbrengen van het aantal woningen van 30 naar 10 heeft derhalve niet te maken met het te zwaar belasten van de Vissersdijk, maar is tot stand gekomen in de 'bouwcrisis' en de in die fase geconcludeerde mindere behoefte aan woningen. Inmiddels zijn we enkele jaren verder en is de behoefte aan woningen sterk toegenomen.

6. Voor de goede orde wil ik nog vermelden dat ik reeds op 15 mei 2017 een brief aan de Gemeenteraad heb verzonden met mijn bezwaren omtrent de plannen aan de Vissersdijk van Dudok Projectontwikkeling B.V. te Dordrecht. Op 6 juni 2017 heeft de Raad besloten mijn brief voor afhandeling over te dragen aan het college van Burgemeester en Wethouders. Binnen 6 weken zou ik een reactie ontvangen. Tot op heden heb ik nog niets van het college vernomen. Ik mag toch verwachten dat de overheid, in deze voor mij belangrijke zaak, een reactie geeft op mijn brief. Erg onzorgvuldig en teleurstellend.

De brief van 15 mei 2017 is op 25 mei 2017 beantwoord. Er is geantwoord dat de procedure nog moet starten en derhalve ook de zienswijzentermijn. De verwarring is waarschijnlijk ontstaan omdat de briefschrijver eerst op 6 juni 2017 door de raad in kennis is gesteld van het feit dat de brief ter afdoening in handen van het college is gesteld.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 6 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 7

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 12 november 2017 is op 14 november 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 7

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. Doordat er voor de aan- en afvoer van de bouwmaterialen voor de 22 woningen geen alternatieve route is, zal dit gaan plaatsvinden via de bestaande op/afrit 'Vissersdijk-Vissersdijk beneden'. Op deze op-afrit is ter hoogte van onder anderen het bedrijf 'Bezorgbeer' al een flessenhals effect aanwezig. Dit veroorzaakt door de permanente dagelijkse aan en afvoer van materialen van de meerdere bedrijven dit hier actief zijn. Door de extra lange vrachtwagens ten behoeve van de bouw van de woningen zal dit voor nog meer verkeersopstoppen leiden, die de aanrijdtijden van de calamiteitendiensten boven de norm laten komen. Tevens bestaan de mogelijkheid dat in de praktijk de geldende maximale wegbelasting van 14 ton wordt overschreden. Dit met gevaar voor schade aan de met name oudere aanwezige woningen.

Zie Vooraf.

2. Bij het in gebruik zijn van de nieuwe woningen zal er een toename van 2,3 % voertuigen per woning plaats vinden, met als gevolg een dagelijkse toename van 51 extra auto-bewegingen op het onder 1 reeds genoemde aanwezige flessenhals effect ter hoogte van het bedrijf 'Bezorgbeer'.

Zie Vooraf.

3. Enkele mogelijkheden ter vermindering van de problemen zijn, het aantal woningen naar beneden bijstellen. Het bouwverkeer via het vergunningverlening opleggen dat de aan- en afvoer niet in de spitsuren plaats vind. Een beperking van maximaal 14 ton wegbelasting.

Tijdens de aan/afvoer van zwaar bouw materiaal een verkeersregelaar aanstellen, en/of een tijdelijk verplicht stoplicht (laten) installeren.

Zie Vooraf.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 7 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 8

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 16 november 2017 is op 20 november 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 8

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. In het bestemmingsplan Dubbeldam is een maximaal aantal te ontwikkelen woningen van tien voor het deel van het plangebied onder aan de Vissersdijk opgenomen. Dit betekent dat er achttien woningen worden gerealiseerd waar er in het bestemmingsplan Dubbeldam tien zijn toegestaan.
Het maximaal aantal van tien woningen was gebaseerd op het idee dat er in het gebied een bepaalde openheid en groen beeld moet worden behouden om de landschappelijke kwaliteiten van de Corridor in stand te houden.
Gesteld wordt, dat uit onderzoek is gebleken, dat het mogelijk is om met de dichtheid zoals in het plan, dezelfde voorgestane openheid en hetzelfde groene beeld zou kunnen worden behaald. Dit onderzoeksresultaat wordt verder niet toegelicht.
Juist vanwege deze landschappelijke kwaliteiten, zijn wij 17,5 jaar geleden verhuisd naar de Vissersdijk. Met de bouw van achttien woningen in plaats van tien, bijna een verdubbeling, voorzien wij dat deze landschappelijke kwaliteiten te veel verloren gaan; door de fysieke ruimte die deze achttien woningen innemen. Deze wijziging heeft een grote negatieve invloed op ons woongenot.
Vanwege de rust die een landschappelijke omgeving met zich meebrengt, zijn we destijds verhuisd naar de Vissersdijk. In het plan worden achttien woningen gerealiseerd in plaats van tien. Deze wijziging brengt een toename in het aantal nieuwe bewoners met zich mee, in een gebied wat nu nog relatief rustig is. Dit heeft een grote negatieve invloed op ons woongenot.

Zie Vooraf.

Aanvullend wordt opgemerkt dat 17,5 jaar geleden ter plaatse het bestemmingsplan 'Corridor' gold met voor de betreffende locatie een woonbestemming, zonder maximum woningaantal. Een maximum van tien woningen was derhalve toen niet aan de orde.

2. In het plan zijn, bij de te bouwen woningen, een oprit en garage opgenomen. Daarmee wordt voorzien in parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners, maar niet in parkeergelegenheid voor bezoekers van deze nieuwe bewoners. Wij voorzien daarom een toename van auto's die geparkeerd worden op de Vissersdijk. Behalve een toename in de parkeerdruk, heeft dit een negatieve invloed op verkeersveiligheid.

Zie Vooraf.

3. In het plan is geen openbare speelruimte opgenomen. Aangenomen mag worden dat zich onder de nieuwe bewoners ook kinderen bevinden.
Bij gebrek aan een openbare speelplaats, is de kans zeer aanwezig dat kinderen op straat spelen, zoals nu al het geval is in het Klein Kruithof. Dit heeft een negatieve invloed op de veiligheid van kinderen, en op de verkeersveiligheid.

Er is sprake van een niet doorgaande weg met een gering aantal woningen. De woningen hebben ruime tuinen. Er is voldoende ruimte om te spelen op die weg en in de tuinen en mede daardoor is een openbare speelplaats niet aan de orde.

4. De bouw van achttien woningen in plaats van tien, bijna een verdubbeling, betekent meer

bouwactiviteiten. De hinder die wij zullen ondervinden van de bouwactiviteiten, en de kans op schade, neemt daarmee fors toe.

Zie Vooraf.

5. In de huidige situatie is de bebouwing aan de dijk (gedeeltelijk) achter het lint gelegen. Dit maakt dat er sprake is van fysieke ruimte en ruimtelijk karakter. Wij zijn van mening dat met het 'afmaken van het dijklint' deze ruimte, en daarmee het ruimtelijk karakter, verloren gaat.

Dit ontwerp is op 10 juli 2017 gepresenteerd aan de welstandscommissie. Naar aanleiding van de reactie van de commissie is het ontwerp op enkele punten aangescherpt. Zo zijn er meer groene hagen toegevoegd en is er meer "lucht" in het stedenbouwkundig ontwerp van de woningen langs de Vissersdijk gebracht (bron: brief Dudok Projectontwikkeling B.V. d.d. 4 oktober 2017).

Weliswaar is er meer 'lucht' in het huidige stedenbouwkundige ontwerp, maar dit neemt niet ons bezwaar weg ten aanzien van de fysieke ruimte en het ruimtelijk karakter die verloren gaan.

Het is juist dat de open ruimte op deze plek langs de dijk wordt verkleind in het plan en dat hierdoor het karakter van deze plek verandert. Dit gebeurt echter op een stedenbouwkundig passende wijze; er wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig karakter van de Vissersdijk als geheel, door in structuur en typologie aan te sluiten bij de kenmerken van het dijklint. Hierbij is de verkaveling en het woningontwerp zo vormgegeven dat de beleving van open ruimte en de dijk als verhoogd element in het (stedelijk) landschap zoveel mogelijk behouden blijft door:

- *zoveel mogelijk vrije ruimte tussen de woningen te maken;*
- *de garages die via de dijk worden ontsloten lager gelegen te realiseren zodat het dijktalud erfahrbaar blijft;*
- *De kappen haaks op de dijk te positioneren met een relatief lage goothoogte, zodat de hoofdmassa van de woningen vanaf de dijk zo klein mogelijk lijkt.*

6. Vier woningen zullen via Klein Kruithof worden ontsloten. Ter hoogte van (de voorzijde van) onze woning, stagneert het verkeer (komende van Vissersdijk, Noordendijk, Klein Kruithof), om voorrang te verlenen aan het tegemoet komend verkeer.

Met de bouw van Klein Kruithof is de hoeveelheid verkeer op de dijk reeds flink toegenomen. Hierdoor ondervinden wij meer geluidshinder van 'wachtend' verkeer voor onze woning. Met de bouw van vier extra woningen zal het verkeer, en daarmee de hinder, nog verder toenemen. De aanvankelijke verbinding tussen het Klein Kruithof en de nieuwe straat is geheel komen te vervallen. Dat juichen wij toe, maar neemt bovengenoemd bezwaar niet weg.

Zie Vooraf.

7. Deze vier woningen zullen via Klein Kruithof worden ontsloten en op deze straat gericht zijn. In het plan zijn, bij de vier te bouwen woningen, een oprit en garage opgenomen. Daarmee wordt voorzien in parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners, maar niet in parkeergelegenheid voor bezoekers van deze nieuwe bewoners.

In de huidige situatie is de parkeergelegenheid met zeven parkeervakken reeds ontoereikend. In de praktijk zijn bewoners en/of bezoekers genoodzaakt om de auto buiten de parkeervakken te plaatsen, aan het Klein Kruithof of aan de Vissersdijk, als de parkeervakken vol zijn.

Met de bouw van deze vier woningen voorzien wij een toename van dit probleem.

Zie Vooraf.

8. In de huidige situatie is achter onze woning en tuin, geen woning gelegen. Vanuit de woning op kavel 18 hebben de nieuwe bewoners zicht in onze woning, op ons balkon en op onze tuin. Wij menen dat het steeds de bedoeling is geweest om bij nieuwe bebouwing, dezelfde afstand tot de dijk aan te houden als bij de woning aan het Klein Kruithof 1. Dit zou ook een grotere afstand tussen onze woning en tuin, en de woning op kavel 18 inhouden, dan nu in het plan ingetekend is.

Door het verkleinen van deze afstand neemt het verlies aan privacy fors toe. Dit verlies van privacy kan slechts gedeeltelijk worden weggenomen, bijvoorbeeld door het aanplanten van groen of het plaatsen van een afscheiding.

Bij de woning Klein Kruithof 1 wordt de maatvoering o.a. bepaald door een ontsluiting voor achterliggende woningen, alsmede door een aantal aangelegde parkeerplaatsen. In die nu aan de orde zijnde situatie is dat niet nodig, omdat de betreffende vier woningen zijn gelegen aan Klein Kruithof en daar direct op kunnen ontsluiten en er voor andere woningen geen ontsluitingsweg nodig is.

Het is juist dat de woning op kavel 18 dichterbij komt dan de bestaande bedrijfshal. Doordat er aan de zijgevel een garage in één bouwlaag wordt gebouwd ligt de woning ca. 4,5 meter van de erfscheiding.

Stedenbouwkundig gezien is dit geen ongebruikelijke maat voor woningen op aangrenzende kavels op de hoek van een bouwblok. Zeker niet omdat in dit geval in de architectuur rekening is gehouden met de situatie door zo min mogelijk gevelopeningen te maken in de zijgevel van de nieuwe woning

De initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard in overleg met reclamant de mogelijkheden van groen en/of afscheiding nader te bezien.

9. In de huidige situatie heeft de naast ons gelegen woning geen ramen en/of dakkapellen aan de zijkant. Dit zorgt ervoor dat wij veel privacy genieten in onze woning, op ons balkon en in onze tuin. Onze studeerkamer en slaapkamer op de 1e verdieping, hebben ramen die uitkijken op de huidige naastgelegen woning. Omdat daar nu sprake is van een blinde muur, is onze privacy gewaarborgd.

Via de ramen en de dakkapel die opgenomen zijn in het plan voor de dijkwoning op kavel 19, hebben de nieuwe bewoners zicht in onze woning, op ons balkon en op onze tuin. Dit verlies van privacy kan slechts gedeeltelijk worden weggenomen, bijvoorbeeld door het aanplanten van groen of het plaatsen van een afscheiding. De privacy die verloren gaat heeft een grote negatieve invloed op ons woongenot.

Het aanbrengen van ramen en een dakkapel kan alleen in overeenstemming met de daarvoor geldende regels. Dat zou overigens ook in de huidige situatie hebben gekund. Daar komt bij dat de bestaande woning op de erfgrans staat en de nieuwe woning ca. 5.4 m vanaf Vissersdijk 48 komt te staan. De afstand wordt hiermee bijna ca. 3 m vergroot. Ook hier heeft initiatiefnemer zich bereid verklaard in overleg met reclamant de mogelijkheden van groen en/of afscheiding nader te bezien.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 8 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 9

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 18 november 2017 is op 20 november 2017 ontvangen en 21 november ingeboekt en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 9

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. In het huidige bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 23 april 2013 is opgenomen dat er tien woningen gebouwd mogen worden. De 22 woningen is dus een significant verschil ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan.
Er zijn redenen om tien woningen op een stukje grond te plaatsen. Dit met name om het landelijke en karakteristieke karakter van de dijk te bewaren.
Als je nu meer dan het dubbele aantal huizen op dit stukje grond gaat bouwen, gaat dit zeker ten koste van het karakter van de Visserdijk en van het woongenot van de huidige bewoners.

Zie Vooraf.

2. Bovendien is er al langer een groot verkeersprobleem aan de Vissersdijk. Dit betreft het toegenomen verkeer wat hiervan gebruik maakt. De Vissersdijk is al jaren een vaak gebruikte wandel- en fietsroute Sinds de komst van de wijken Klein Kruithof en Noorderlicht en van diverse bezorgrestaurants, die gebruik maken van de Vissersdijk als

ontsluiting is de verkeerssituatie de laatste jaren zeer verontrustend geworden. Er wordt door te veel verkeer gebruik gemaakt van de Vissersdijk. Er wordt te hard gereden, de 30 kilometer zone wordt continu overtreden. Veelvuldig zijn er steeds bijna ongelukken. Het is bijzonder dat er nog niet vaker een ongeluk is gebeurd.

Deze verkeerssituatie is dus al zeer verontrustend. De Vissersdijk is hier niet voor gebouwd en is niet meegegroeid met de uitgebreide verkeerssituatie de laatste jaren.

Als er dan nog meer huizen dan wat toegestaan was (de 22 woningen in plaats van tien woningen) worden gebouwd met het daarbij behorende verkeer, zal er 100 % zekerheid zijn dat dit tot nog meer zeer gevaarlijke verkeerssituaties leidt. Ik denk niet dat de Gemeente Dordrecht dit wil laten gebeuren.

De Gemeente zal naast het handhaven van de tien woningen dan ook een plan moeten ontwikkelen voor een andere ontsluiting van dit project, wat ook al benoemd is bij de presentatie door vele bewoners van de Vissersdijk.

Zie Vooraf.

3. Tenslotte is een bestemmingsplan voor de ontwikkelingslocatie aan de overkant van de Vissersdijk (oude politiebureau) teruggebracht van 30 naar 10 woningen. Diezelfde argumenten, nl. dat de Vissersdijk te zwaar zou worden belast, voor het terugbrengen van dit aantal zijn volgens mij ook van toepassing op dit bestemmingsplan.

Zie beantwoording zienswijze 6 onder 5.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 9 ongegrond te verklaren.

Zienswijze 10

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 18 november 2017 is op 20 november 2017 ontvangen en 21 november ingeboekt en daarmee ontvankelijk.

Deze zienswijze is bij brief van 15 januari 2018 aangevuld. Op deze aanvullingen wordt onderstaand bij de punten 7 en 8 ingegaan.

Behandeling zienswijze 10

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. Tussen de achtergevel van de woning Noordendijk 759 en de achtergevel van de dichtstbijzijnde woning (hoofdgebouw) in het plangebied ligt volgens de plankaart een afstand van slechts 10 meter. Tussen beide woonpercelen is een 4 meter smalle sloot (bestemming "WA-Water") gepland; volgens de plankaart is overigens even verderop de sloot veel breder, namelijk 7 meter.
Tussen de achtergevel van de nieuwe (dichtstbijzijnde) woning en de sloot zit slechts 2,5 meter. Ook deze strook mag volgens het ontwerpbestemmingsplan worden bebouwd door een uitbreiding van de woning met bijvoorbeeld een uitbouw of een serre (zie artikel 6.2.1, onder b van de regels jo. artikel 2, onderdeel 3. van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Hierdoor komt de woonbebouwing zelfs op slechts 7,5 meter van de achtergevel van de woning van mijn cliënt te liggen en op slechts 4 meter vanaf zijn woonperceel en erf.
Verder gaat het ontwerpbestemmingsplan voorbij aan het feit dat op grond van het bestemmingsplan Dubbeldam op het perceel Noordendijk 759 ook bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op het gehele achtererf tot aan de sloot (zie de bestemming "Wonen" artikel 18.2.3 en artikel 2, onderdeel 3. van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Dan kan de situatie ontstaan dat aan beide zijden van de sloot (bestemming "WA-Water") er woonbebouwing mag staan, bijvoorbeeld in de vorm van uitbouwen of serres aan de woningen. Nergens staan in deze omgeving de woningen zo dicht op elkaar. Deze afstanden zijn onacceptabel en in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Deze te korte afstanden zijn een direct gevolg van het feit dat het plangebied veel intensiever mag worden bebouwd met woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan laat de bouw van 18 woningen toe terwijl op grond van het geldende bestemmingsplan Dubbeldam de bouw van slechts 10 woningen was toegestaan.

Deze reclamant is eigenaar van de woningen nr. 755 en 759. Deze van oorsprong twee woningen zijn door middel van een tussengang aan elkaar verbonden. De door reclamant gehanteerde maatvoering is onjuist: de achtergevel van deze woning ligt op 10.80 m vanaf de achtergevel van de nieuw te bouwen woning. Voorts is de nieuwe woning bewust zodanig gesitueerd dat er sprake is van een zichtlijn.

De door reclamant genoemde korte afstand heeft niets van doen met de toevoeging van acht woningen, omdat op grond van het geldende bestemmingsplan op dezelfde locatie (en wellicht nog dichterbij en groter) gebouwd had kunnen worden.

Over vergunningsvrije bouwwerken merken we op dat dit een landelijke regeling is, die ook in Dordrecht geldt. De mogelijkheden zijn niet anders dan op grond van het geldende bestemmingsplan zou kunnen (ook daar wonen mogelijk met erven en tuinen). Voorts wordt opgemerkt dat ook reclamant vergunningsvrij kan bouwen.

Initiatiefnemer heeft een overleg gehad met deze reclamant waarbij is gesproken over het opnemen van een strook van ca. 2 m met de bestemming 'Groen' direct langs de watergang om op die wijze te voorkomen dat ter plaatse vergunningsvrij gebouwd kan worden. Dit kan echter niet omdat de betreffende gronden deel uitmaken van het erf en ten dienste staan van het gebruik van de woning (komt uit definitie van 'erf' uit artikel 1 Bijlage II van Besluit omgevingsrecht). Om toch enigszins hierop in te spelen stellen we voor de watergang ter plaatse met 1 m te verbreden tot ca. 5.30 m. De watergang aan de westzijde zal ter compensatie dan enigszins worden versmald. Beide aanpassingen kunnen worden uitgevoerd via een ambtelijke wijziging van het bestemmingsplan.

Door de geringe overblijvende ruimte tussen de nieuwe woning en de watergang ligt het voor de hand in de nieuwe woning de openslaande deuren van de noordzijde te verplaatsen naar de westzijde. We hebben deze suggestie aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

2. De bouwhoogte van de woningen is in het ontwerpbestemmingsplan ook nog eens ongemotiveerd verhoogd tot 11 meter, terwijl voorheen slechts een bouwhoogte van 10 meter was toegestaan. Kortom, het ontwerpbestemmingsplan laat dus meer, hogere en grotere woningen toe. In het ontwerpbestemmingsplan is bovendien in de regels geen maximale goothoogte vastgelegd; dat betekent dat er binnen het toegekende bouwvlak in twee bouwlagen een massaal (modern) 11 meter hoog huis mag worden gebouwd in de vorm van een blokkendoos (breedte ca. 7,4 meter; lengte ca. 13,7; hoogte: 11 meter en inhoud: 1.115 m³).

Zie Vooraf. Aanvullend kan worden opgemerkt dat het massale moderne woonhuis zoals volgens deze reclamant gebouwd zou kunnen worden niet aan de orde is. Er is een plan ontworpen dat inmiddels de instemming van de welstandscommissie heeft en ook bekend is bij omwonenden. Het opnemen van een maximale goothoogte is om die reden naar onze mening overbodig.

Daarnaast merken we op dat in het geldende bestemmingsplan, behoudens de maximale bouwhoogte, geen uitspraken zijn gedaan over de omvang van woningen en het daardoor onjuist is te concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan grotere woningen toelaat.

3. Mijn cliënt is van mening dat het huidige ontwerp en de actuele plannen t.a.v. bebouwing van het plangebied niet passen in de omgeving en op een onaanvaardbare manier zijn woon- en leefklimaat aantast. En dat geldt met name voor de situering en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het dichtstbijzijnde bouwperceel, zoals eerder beschreven. Hier is geen sprake meer van goede ruimtelijke ordening, vooral ook niet omdat hij als enige bewoner onevenredig veel nadeel moet dulden van de nieuwe bebouwing. De negatieve gevolgen worden volledig op hem afgewenteld. In dit verband wijst hij ook op de nieuwe verkeersontsluiting via een zogenaamde cul-de-sac (doodlopende weg). Hierdoor is tegemoet gekomen aan de wens van de bewoners van Klein Kruithof om het verkeer niet (meer) via dit wijkje te ontsluiten op de Vissersdijk. Het lijkt er echter op dat cliënt vervolgens de prijs moet betalen voor deze concessie. Tegen deze gang van zaken maakt mijn cliënt bezwaar en hij verlangt van de gemeente dat iedere bewoner gelijk wordt behandeld en dat gevolgen van besluiten niet eenzijdig op hem worden afgewenteld. Hij verzoekt de raad dan ook de balans te herstellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de dichtstbijzijnde woning, als bouwmogelijkheid, te laten vervallen en aldaar geen woning (meer) toe te staan.

Deze zienswijze suggereert dat door het niet ontsluiten via Klein Kruithof een nadeligere situatie voor deze reclamant is ontstaan en dat hij de prijs moet betalen voor de concessie om niet te ontsluiten via Klein Kruithof. Er wordt zelfs gesteld dat de besluiten eenzijdig op hem worden afgewenteld en er wordt verlangd dat iedere bewoner gelijk wordt behandeld. We herkennen ons op geen enkele wijze in deze verwijten. In het model waarin wel sprake was van een ontsluiting via Klein Kruithof was ook sprake van een twee onder een kap woning ter hoogte van de woning van reclamant. Die is vervangen door een vrijstaande woning waarbij met de situering juist rekening is gehouden met zichtlijnen vanuit de woning van reclamant.

4. Uit de toelichting op het ontwerp volgt dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar het nut of de noodzaak van een nieuwe woonwijk, rekening houdend met de maximale gebruiks- en bouw mogelijkheden van het ontwerp. Ook is elk serieus onderzoek naar de behoefte conform de zogenaamde Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en artikel 2.1.1 Verordening ruimte 2014 Zuid Holland) achterwege gebleven.

Er is geen sprake van een nieuwe woonwijk, maar van een bestemmingsplan dat ter plaatse tien woningen toestaat. Aan dat aantal worden er nu acht toegevoegd en daarvoor is dit ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

De behoefte aan dergelijke woningen in Dordrecht is evident: de vraag naar woningen overtreft het aanbod en dat blijkt bij ieder project dat in de verkoop gaat. De rapportage 'Wonen in Drechtsteden 2017' en de instemming daarmee is in de plantoelichting aangehaald.

Conform het provinciale programma Ruimte wordt het woningbouwprogramma jaarlijks gemonitord en wordt hierover gerapporteerd aan de provincie. De overzichten gaan uit van regionale totalen. Dit is de zogenaamde planmonitor, waar alle regionale plannen in verwerkt zitten. Deze plannen worden ook regionaal afgestemd.

Er is behoefte aan en ruimte voor nieuwe plannen. Het huidige programma schiet tekort, zowel op de korte, middellange als lange termijn.

Het is in tegenstelling tot het recente verleden niet meer noodzakelijk om eerst ruimte te vinden door bestaande plannen te vervangen of anders te faseren c.q. uit te stellen. Wel is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe plannen voorzien in de woningtypen, -segmenten en -kwaliteiten die gevraagd worden. Uit het woningbehoefteonderzoek van RIGO Research en Advies Woon-werk- en leefomgeving blijkt dat er in het woningbouwprogramma meer behoefte is aan koopwoningen en eengezinswoningen, waarbij de nadruk ligt op koopwoningen vanaf € 300.000. Hiervoor moet een versnelling worden ingezet.

Inmiddels heeft de Drechttraad op 12 december 2017 de Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden.

De provincie heeft aangegeven dat tot het moment van het aanvaarden door de provincie van de geactualiseerde regionale woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma de huidige woonvisie van kracht blijft.

Voor de volledigheid wijzen wij er op dat niet alleen over de Woonvisie en de jaarlijkse planmonitor, maar ook over dit ontwerpbestemmingsplan overleg met de provincie heeft plaatsgevonden en de provincie instemt met deze ontwikkeling.

Bovenstaande tekst wordt in de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

5. Het ontwerp staat bovendien onvoldoende stil bij de vraag hoe het water wordt opgevangen, na verharding of bestrating van het plangebied, indien maximaal gebruik wordt gemaakt van hetgeen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt toelaat. Op dit moment ondervindt mijn cliënt al regelmatig ernstige wateroverlast. Hij heeft een groot belang dat deze overlast structureel vermindert en, in ieder geval, niet vermeerdert na realisering van de bouwplannen en de aanleg van de wijk. Alle onderzoeken wijzen uit dat

watervladdering en neerslag in de toekomst alleen maar zullen toenemen. De uitgevoerde watertoets schiet tekort; alles wijst erop dat de nieuwe sloten te weinig waterberging bieden.

Doordat er ten opzichte van de huidige situatie (vooral weiland) sprake is van het toevoegen van verharding in de vorm van bebouwing en bestrating, heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap over de planopzet. In de plantoelichting is daarvan verslag gedaan in paragraaf 4.11.

In overleg met het waterschap worden watergangen verbreed en wordt een eerder gedempte verbindingssloot tussen de mandelige sloot van het Klein Kruithof en de watergang achter de Karwei weer hersteld. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte voor opvang en het afvoeren van hemelwater. De initiatiefnemer heeft aangeboden tijdens de werkzaamheden aan de sloten werk met werk te maken en tevens de mandelige sloot van het Klein Kruithof uit te baggeren.

Het afvalwater gaat via een gescheiden stelsel en wordt aangesloten op de riolering. De riolering bevat voldoende capaciteit voor het aansluiten van deze woningen.

6. Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door 1 bouwkavel (direct tegenover de woning van mijn cliënt) te laten vervallen, de bestemming "WA-Water" te wijzigen in een bredere sloot met een breedte van ten minste 7 meter en in de regels een voorwaardelijke verplichting op te leggen tot aanleg en onderhoud.

Onder verwijzing naar de beantwoording van de overige zienswijzen is het vervallen van een bouwkavel, alsmede het verbreden van de watergang tot tenminste 7 m in onze ogen niet aan de orde.

De watergang van geringere omvang die wel wordt aangelegd is een wezenlijk onderdeel van het plan en er is geen enkele reden te veronderstellen dat initiatiefnemer deze watergang niet aanlegt. Wanneer dit zich dit onverhoopt zal voordoen en bijvoorbeeld de betreffende gronden worden toegevoegd aan de bouwkavel, is er sprake van strijdig gebruik en zal de gemeente daartegen optreden. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting heeft geen toegevoegde waarde.

7. Er is geen onderzoek uitgevoerd waarin is geconcludeerd dat het toestaan van 18 woningen dezelfde openheid en hetzelfde groene beeld geeft als bij het bouwen van slechts tien woningen. Feitelijk onjuist is dan ook de conclusie (of het vertrekpunt) in de ambtelijke adviezen dat het bestemmingsplan Dubbeldam speciaal is opgesteld om de bouw van maximaal 10 dure en grote woningen ("Dun en Duur") mogelijk te maken. Verder is van belang dat de gevolgen van het toestaan van maximaal 10 woningen (van welke grootte dan ook) op de openheid en het groene beeld in het bestemmingsplan Dubbeldam niet zijn onderzocht. In het advies uit 2014 staat, ik citeer: "Bij herziening van de plannen moet gestreefd worden naar maximalisatie van aaneengesloten groen plekken. Met behulp van een verkavelingsstudie is gebleken dat bij maximaal 15 woningen, met een bouwvlak van 80 m², kan worden voldaan aan de groenfunctie en karakteristiek van het gebied. Daarbij moeten de woningen worden geclusterd in eenheden van 2 tot drie woningen." (einde citaat). De laatstgenoemde verkavelingsstudie zat niet bij de toegezonden stukken; deze studie heeft dus niet (aantoonbaar) plaatsgevonden. Verder voorziet het ontwerpbestemmingsplan in de bouw van 18 woningen en niet in de geadviseerde (maximale) 15 woningen. Bovendien hebben de 18 woningen een veel groter bouwvlak van 105 m² tot 111 m² en niet een bouwvlak (zoals geadviseerd) van slechts 80 m². Ten slotte voorziet het ontwerpbestemmingsplan ook niet in clusters van 2 tot drie woningen, maar in vier vrijstaande woningen en in 5 twee-onder-1 kapwoningen. Clusters van drie woningen komen in het ontwerpbestemmingsplan niet voor.

Zie Vooraf.

Reclamant heeft een ander oordeel bij het doen van onderzoek dan de gemeente. Er is geen onderzoek van een derde of een door het gemeentebestuur vastgesteld onderzoek beschikbaar, maar dat wil niet zeggen dat er geen onderzoek is gedaan. In dit soort zaken is er op enig moment een initiatief en ontstaat er vervolgens een contact tussen initiatiefnemer en de gemeente. In dit geval oordeelde de gemeente dat het aangegeven woningaantal niet passend is. Vervolgens zijn er daarna overleggen en 'schetsmomenten' gekomen om te onderzoeken wat ter plaatse wel passend is. Dat is intern bij de gemeente besproken. In onze ogen is dit wel degelijk een vorm van onderzoek.

Reclamant vindt het onjuist dat het uitgangspunt wordt gehanteerd dat het bestemmingsplan 'Dubbeldam' tien dure en grote woningen mogelijk maakt. Dat mag, maar als we bezien dat het betreffende gebied een omvang van 7735 m2 heeft en we daar de ontsluitingsweg van 688 m2 van af trekken, blijft er 7047 m2 over en dat betekent tien kavels van 700 m2. Dat is in Dordrecht wel degelijk 'dun en duur' en weinig voorkomend. Vervolgens haalt reclamant passages aan uit een ambtelijk advies over een geheel ander plan. Een plan uit 2014 (de tijd van de bouwcrisis) waarin sprake was van 15 woningen van 80 m2 en de mogelijkheid deze uit te breiden naar 120 m2. Ook hier heeft een onderzoek zoals hiervoor beschreven plaatsgevonden en is geconcludeerd dat niet zou moeten worden ingestemd met een mogelijkheid van uitbreiding naar 120 m2. Daarom staat er in het advies maximaal 80 m2. Nadrukkelijk ambtelijk geschreven op basis van het toen voorliggende plan –en dat geldt ook voor de clustering van twee á drie woningen- en is niet beschreven als een uitgangspunt voor het gebied voor alle toekomstige plannen.

8. Er is binnen het plangebied onvoldoende opvang voor water. De watertoets gaat er van uit dat het plangebied voor 64% wordt verhard of bebouwd. Ik ben van mening dat dit percentage niet klopt omdat feitelijk veel meer dan 5.967,5 m2 aan verharding en bebouwing in het plangebied zal worden gerealiseerd. De watercompensatie wordt in dit plan gezocht door de oppervlakte van omringende sloten te vergroten. Deze compensatie is echter te weinig en de sloten zullen, net zoals nu regelmatig gebeurt, overstromen. Bij de berekening is, blijkens de Inbo-bijlage, uitgegaan dat de tuinen voor slechts 50% worden verhard, met bebouwing in de tuin is geen rekening gehouden. In het zienswijzengeschrift van 18 november 2017 heb ik u gewezen op de maximale gebruiks- en bouwmogelijkheden volgens het ontwerpbestemmingsplan, blijkens de regels. Dit ontwerpbestemmingsplan laat bestrating in de hele tuin toe. Verder is bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan niet beperkt tot het bouwvlak, maar mag buiten het bouwvlak, in het zogenaamde achtererfgebied vergunningsvrij worden gebouwd, bijvoorbeeld voor aan- en uitbouwen en losse bijgebouwen. Om die reden moet u uitgaan dat de achtererven voor 100% bebouwd kunnen worden. De berekening in de Inbo-bijlage klopt niet en er moet uitgegaan worden van meer bestrating en bebouwing. De inbo-bijlage berekent uiteindelijk dat er in totaal 343 m2 aan water moet worden toegevoegd. Ik herhaal dat deze oppervlakte aan extra sloten te weinig is om het toekomstige overvloedige water op te vangen. Het enkel voorschrijven van de oppervlakte aan extra sloot (in m2) geeft geen waarborg omdat de diepte van de sloot ook belangrijk is om de echte capaciteit aan opvang te bepalen. In dit verband wordt verwezen naar de normering mm/m3, die in toegezonden uitspraak van de Raad van State wordt gehanteerd.

In aanvulling op het gestelde onder 5 van deze zienswijze wordt opgemerkt dat er naar aanleiding van de aanvulling van de zienswijze nader overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden. Het waterschap heeft bij mail van 31 januari 2018 als volgt gereageerd:

"De berekening in de Inbo-bijlage klopt niet en er moet uitgegaan worden van meer bestrating en bebouwing."

De berekening is in nauw overleg met het waterschap tot stand gekomen en door het waterschap akkoord bevonden, zoals uit het WOB dossier moge blijken. Wat betreft de hoeveelheid verhard oppervlak in tuinen: daarvoor hanteert het waterschap een vuistregel, omdat de feitelijke hoeveelheid in de planfase uiteraard nog onbekend is. Uiteindelijk zullen er mensen zijn die hun tuin voor een groter deel verharden, maar 50 procent is een redelijk uitgangspunt. Bij vrijstaande woningen met grote tuinen wordt 25 procent aangehouden. Er zijn ook waterschappen die tuinen helemaal niet meerekenen bij het verhard oppervlak. De vuistregel is niet opgenomen in de beleidsregels van het waterschap, maar wordt gehanteerd als vaste gedragslijn bij het nemen van besluiten.

Wat nog een rol speelt, is dat tuinen in de regel niet zijn aangesloten op een hemelwaterriool. Dat betekent dat een belangrijk deel van de neerslag niet direct, maar met vertraging in het oppervlaktewater terecht komt. En dat is gunstig, want daardoor worden pieken in de belasting van het watersysteem (lees: peilstijgingen waardoor wateroverlast kan ontstaan) grotendeels voorkomen.

Conclusie is, dat we met de vuistregel prima uit de voeten kunnen als basis voor de te berekenen hoeveelheid aanvullende waterberging die nodig is voor een bouwplan.

"Het enkel voorschrijven van de oppervlakte aan extra sloot (in m2) geeft geen waarborg omdat de diepte van de sloot ook belangrijk is om de echte capaciteit aan opvang te bepalen."

De diepte van een sloot speelt geen rol in de hoeveelheid benodigde waterberging. Als je een sloot dieper maakt, creëer je eenmalig een klein beetje extra ruimte voor het water, maar die ruimte wordt direct opgevuld vanuit het poldersysteem en is verder niet meer beschikbaar. Het poldersysteem wordt immers op een vast waterpeil gehouden. Met andere woorden, het effect van het verdiepen van watergangen op de bergingscapaciteit van het watersysteem is nihil. Waterberging is de ruimte boven de waterspiegel, ofwel hoeveel het polderpeil tijdelijk kan stijgen zonder dat wateroverlast optreedt. De diepte van watergangen is overigens wel van belang voor de ecologische functie van het water en voor de doorstroomcapaciteit. De te verbreden sloten zullen aan de vereiste diepte voldoen; dat wordt gewaarborgd door toepassing van de regelgeving van het waterschap, die doorwerkt in de voorschriften van de nog aan te vragen watervergunning.

"In dit verband wijs ik op de normering mm/m3, die in bijgaande uitspraak van de Raad van State wordt gehanteerd."

Een dergelijke normering wordt door het waterschap Hollandse Delta niet gehanteerd en komt ons evenmin van andere waterschappen bekend voor.

"Verder is in de regels niet als voorwaardelijke verplichting de noodzakelijke eis opgenomen dat er water moet worden toegevoegd door sloten te verbreden. Dat wordt voldaan aan de watertoets, ook in de toekomst, is dus allerminst gewaarborgd."

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is overbodig, omdat het bouwplan vergunningplichtig is op grond van de Keur van het waterschap. Er wordt immers meer dan 500 m² verhard oppervlak gerealiseerd. Er mag niet gebouwd of bestraat worden zonder watervergunning. In de vergunning wordt als voorschrift opgenomen dat het realiseren van voldoende waterberging moet gebeuren vóórdat er gebouwd / verhard wordt. Daarmee wordt voldaan aan de watertoets.

"Mijn cliënt heeft een groot belang dat hij in de toekomst gevrijwaard wordt van wateroverlast. Het komt nu al regelmatig voor dat de sloten overstromen; hij vreest voor structurele overlast in de toekomst indien het perceel achter zijn woning wordt bebouwd."

Het belang om gevrijwaard te blijven van wateroverlast wordt door het waterschap behartigd door onder andere tijdig met gemeente en ontwikkelaars over bouwplannen te overleggen in het kader van de watertoets. Naar de mening van het waterschap werkt het waterbelang op een goede manier door in dit bouwplan; aan de toetsingscriteria uit de beleidsregel zal worden voldaan. Het advies van het waterschap bij het bestemmingsplan is door de ontwikkelaar overgenomen. Als belanghebbende te maken heeft met overstromende sloten kan hij dat altijd melden bij het waterschap en dan zal het waterschap contact opnemen met de melder.

Aanvullend aan de mail van het waterschap merken we op dat de regeling van vergunningsvrij bouwen zodanig is dat het achtererf niet voor 100% bebouwd mag worden.

Voorstel

Wij stellen u voor om zienswijze 10 ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

1. De bouwvlakken van de woningen zijn in de verbeelding aan de zijkanten en aan de achterkant 50 cm opgerekt. De woningen in het bouwplan zijn kleiner dan de bouwvlakken. Dit wordt vaker gedaan om enige flexibiliteit te hebben bij de definitieve uitwerking. Gelet op de discussie over de toename van het aantal woningen en de gemaakte opmerking over een maximale invulling, wordt voorgesteld ambtshalve de bouwvlakken in overeenstemming te brengen met het bouwplan en deze te verkleinen.
2. Het oostelijke deel van de watergang aan de noordzijde kan met ca. 1 m worden verbreed en het westelijke deel van deze watergang met ca. 80 cm worden versmald, zodanig dat de oppervlakte aan water uit het ontwerpbestemmingsplan gelijk blijft.
3. In dit bestemmingsplan is geen afzonderlijke regeling voor parkeren opgenomen, maar geldt de regeling uit het bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Omdat er inmiddels –mede op basis van jurisprudentie- sprake is van een andere wijze van regeling is de "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen in Dordrecht" opgesteld en wordt deze van toepassing verklaard op alle bestemmingsplannen in Dordrecht. Na inwerkingtreding gaat dat ook gelden voor het bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Om te voorkomen dat de onderhavige 8^e herziening 'tussen wal en schip raak' wordt voorgesteld

de meest recente regeling in bestemmingsplannen in Dordrecht over parkeren ook in het bestemmingsplan 8^e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West toe te voegen.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
2. zienswijzen 1 tot en met 10 ongegrond te verklaren;
3. ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
 - a. *de bouwvlakken worden afgestemd op het bouwplan en daardoor in de verbeelding verkleind;*
 - b. *het oostelijke deel van de watergang aan de noordzijde wordt met ca. 1 m verbreed en het westelijke deel van deze watergang met ca. 80 cm versmald, zodanig dat de oppervlakte water uit het ontwerpbestemmingsplan gelijk blijft.*
4. Ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:
 - a. *de meest recente regeling in bestemmingsplannen in Dordrecht over parkeren wordt in dit bestemmingsplan toegevoegd.*

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
8 mei 2018, kenmerk RK/2068003;

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 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen 1 tot en met 10 ongegrond te verklaren;
5. ambtshalve de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen:
 - a. *de bouwvlakken worden afgestemd op het bouwplan en daardoor in de verbeelding verkleind;*
 - b. *het oostelijke deel van de watergang aan de noordzijde wordt met ca. 1 m te verbreed en het westelijke deel van deze watergang met ca. 80 cm versmald, zodanig dat de oppervlakte water uit het ontwerpbestemmingsplan gelijk blijft.*
6. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:
 - a. er wordt een artikel 9 'Algemene bouwregels' toegevoegd dat luidt als volgt:

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeren, laden en lossen

9.1.1 Parkeren

Een (verandering van een) bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

9.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.1.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.1.1 en 9.1.2:

 - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
7. het bestemmingsplan '8^e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West' overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 juni 2018.

De griffier,

A.E.T. Wepster



De voorzitter,

A.W. Kolff

