

**Notitie n.a.v. inspraak- en overlegreacties**

**voorontwerpbestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam"**

Dordrecht, oktober 2017

### 1. Inspraak

Vanaf 10 juli 2017 lag het bestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam" zes weken als voorontwerp ter inzage. Het plan was ook op de website geplaatst. Op 19 juli 2017 vond een inloopavond plaats. Hierbij waren ongeveer 60 belangstellenden aanwezig.

### 2. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan hebben verschillende personen/bedrijven gebruik gemaakt.

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

Daarnaast zijn op de inloopavond responskaarten ingevuld met een aantal opmerkingen. Deze komen na de beantwoording van de inspraakreacties aan bod.

### 3. Behandeling inspraakreacties

Hieronder zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van commentaar.

#### **Inspraakreactie 1).**

##### a. Uitbreiding A-Garden

I.v.m. uitbouw van de activiteiten van A-Garden, zoals uitbreiding van een zwaarder vrachtwagen- en machinepark, passen deze activiteiten niet meer in het (toekomstige) bestemmingsplan. De geluidsoverlast viel in categorie 2, maar nu in een hogere categorie. De vestigingsvergunning lijkt niet meer van toepassing. Omwonenden hebben geluidhinder van vrachtauto's in de zeer vroege ochtend (vanaf 06.00 uur). Verhuizing naar een industrieel gebied met een hogere industrie geluidsnorm is wenselijk.

Bezwaar bestaat tegen de mogelijke uitbreiding van A-Garden in oostelijke richting vanwege (nu al ervaren) geluidsoverlast. De geplande uitbreiding komt te dicht bij de huizen aan de Zuidendijk. Is uitbreiding in zuidelijke richting of eventueel in westelijke richting (meer van de dijk af) niet beter?

Aanvullende bezwaren tegen uitbreiding:

Verlies van uitzicht en privacy.

De geluidhinder van personen- en vrachtwagens zal fors toenemen. Door afbraak kassencomplex is de geluidsoverlast fors toegenomen, met name in de ochtend- en avondpieken. Ook forse toename van uitlaatgassen.

Het huidige terrein kan efficiënter worden ingedeeld; hierdoor kan 20-25% aan ruimte worden gewonnen. In een nieuwe opslagloods wordt het huidige kantoor geïntegreerd. De tijdelijke portocabins verdwijnen en de vrachtwagens kunnen dan binnen worden geparkeerd.

Een andere optie is een parkeervoorziening voor het personeel bij het "volkstuintencomplex" aan de overzijde. Een deel hiervan is gemeentegrond.

Bij uitbreiding in zuidelijke richting heeft niemand er overlast van.

Het bedrijf heeft in het verleden interesse getoond voor het perceel aan de westkant, 6300 m<sup>2</sup> groot. Bemiddeling met de huidige eigenaar is mogelijk.

Het bedrijf is de laatste tien jaar fors gegroeid en heeft veel zwaarder materieel in gebruik genomen. Het bedrijf zal verder groeien.

Wenselijk is dat A-Garden verhuist naar een plaats waar groei eenvoudiger mogelijk is en omwonenden er geen last van hebben.

Vertrouwen dat de gemeente hier een voortrekkersrol zal vervullen, zodat er een alternatieve en acceptabele situatie gevonden wordt en omwonenden niet opgezadeld worden met een mindere leefomgeving.

- b. Agrarische bestemming  
Gepleit wordt voor een biologische agrarische bestemming.
- c. Huidig rommelig gebruik  
Aan de noordzijde van de Zuidendijk t.h.v. huisnummers 517, 519 en 521 is een gebied illegaal in gebruik als volkstuinen en stalling voor paarden in zeecontainers. Er is sprake van illegaal overnachten, brandgevaar, vervuiling, dumpen van mest en andere activiteiten die daar niet thuis horen. Een vergelijkbare situatie dreigt te ontstaan achter de huisnummers 519,521, 523 en 525. De gemeente moet dit opruimen dan wel voorkomen.
- d. Verwerven van grond voor uitbreiding tuinen  
Bewoners van de Zuidendijk en Oudendijk hebben in het verleden te kennen gegeven extra grond te willen aankopen/huren voor uitbreiding van hun tuinen. Zowel de eerste projectontwikkelaar, Dennendael B.V., als de gemeente hebben toezeggingen gedaan. Door uitstel, en uiteindelijk afstel van het Belthure Park is dit nooit uitgevoerd. Vertrouwen dat de gemeente nu wel de belofte nakomt.
- e. Red Eagles Modelvliegclub  
In de Bovenpolder is modelvliegclub de Red Eagles gevestigd. Deze vereniging vliegt met lawaai en vervuiling producerende modelvliegtuigjes. Het is wenselijk als de gemeente deze modelvliegclub verhuist naar een locatie waar niemand er last van heeft dan wel de club dwingt alleen elektrisch te vliegen. Overigens is hier sprake van een tijdelijke vergunning; tijdelijk is erg rekbaar, gelet op het aantal jaren dat de vliegclub inmiddels actief is in de Bovenpolder.
- f. Grondstuk voormalig kassencomplex Zuidzijde 521  
Verzocht wordt om koop, pacht of huur van deze grond. Inspreker heeft verschillende ideeën over de invulling ervan, zoals biologische akkerbouw, bloemenweide met bijenkasten, weidegebied waar in het voorjaar vogels kunnen broeden, biologische wijngaard.

Commentaar:

*Ad a). Het bedrijf A-Garden is een zogeheten Cumela-bedrijf. Het is gericht op de dienstverlening (door middel van de inzet van gekwalificeerd personeel en materieel) voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de groene en blauwe functies in stedelijk en landelijk gebied. Gezien de aard van de activiteiten van A-Garden is sprake van een agrarisch verwant bedrijf, passend bij de agrarische bestemming voor dit deel van het plangebied. Zie ook het commentaar op inspraakreactie 9) voor wat betreft de definitie van dergelijke bedrijven in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.*

*Meerdere insprekers hebben bezwaren geuit tegen de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van het bedrijf. Kennelijk is hier in de buurt geen draagvlak voor. Gelet hierop en het feit dat het bedrijf zelf bezwaar heeft tegen een in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarde is besloten om deze bevoegdheid te schrappen. Zie in dit verband ook het commentaar op inspraakreactie 9).*

*Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan alleen de huidige situatie zal worden bestemd. Voor de bestemming van dit bedrijf is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan, zoals dat gold voordat het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" in werking trad, i.c. het bestemmingsplan "Gedeelte landelijk gebied", vastgesteld op 10 december 1972. Daarin was het bestemd als "Semi-agrarisch bedrijf".*

*Ad b). In een bestemmingsplan is het niet mogelijk voor te schrijven hoe geteeld moet worden. Dat gaat de reikwijdte ervan, zoals bepaald door de Wet ruimtelijke ordening en ingevuld door jurisprudentie, te buiten.*

*Ad c). Op 15 december 1987 is vrijstelling verleend van het destijds geldende bestemmingsplan "Gedeelte landelijk gebied" voor de aanleg van een nutstuinencomplex met een bebouwd oppervlak van 1%. Deze vrijstelling is in het (ontwerp)bestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam" verwerkt. Het nutstuinencomplex is dus niet illegaal.*

*Over dit complex zijn meerdere klachten ontvangen. Dit heeft de aandacht van de gemeente en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.*

*Voor wat betreft het eigendom van de gemeente zal – bij schrijven deze notitie - op korte termijn een inventarisatie van het bestaande gebruik plaatsvinden. Het gaat hierbij om grond achter de woningen Zuidendijk 507 tot en met 533. Vervolgens zal onderzocht worden of uitgifte tot de mogelijkheden behoort en zo ja, onder welke voorwaarden.*

*Ad d). Zie het commentaar onder c..*

*Ad e). Aan deze vereniging is een (nieuwe) tijdelijke omgevingsvergunning verleend, namelijk op 2 februari 2016. De vergunning geldt voor vijf jaar en heeft betrekking op de activiteiten bouwen en planologisch afwijken. Voor wat betreft de activiteit milieu gelden de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer.*

*In het bestemmingsplan worden geen tijdelijke functies bestemd. Dit geldt dus ook voor de activiteiten van deze vereniging. De toelichting op en de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan zijn op dit punt verduidelijkt.*

*In 2021 zal - na afloop van de huidige vergunning - een heroverweging plaatshebben. Hiertoe dient de vereniging wel een nieuwe aanvraag in te dienen. Zo niet, dan zal de radiovliegclub per 2 februari 2021 haar activiteiten op deze locatie dienen te staken.*

*Ad f). Ook voor deze locatie zal worden onderzocht of uitgifte mogelijk is en zo ja, onder welke voorwaarden.*

## **Inspraakreactie 2).**

Zolang aanvragen zijn of worden ingediend is er nog altijd geen rust. Gehoopt wordt dat er geen goedkeuring wordt gegeven aan het project van ontwikkelaar Van Pelt. Het gaat hierbij om de aanvraag 2<sup>e</sup> fase: tijdelijke ontsluitingsweg voor de woningen, zodat er niet van het bestaande, maar ook van het nieuwe bestemmingsplan wordt afgeweken. Daarmee bedoelt inspreker ook geen doorgaand wandelpad of fietspad, laat staan een doorgaande weg. Inspreker zal zich hiertegen blijven verzetten.

Gehoopt wordt dat er gauw een uitslag komt of dat BPD mag bouwen of niet.

Als dat wordt afgewezen dan gelooft inspreker dat er rust gaat komen.

### Commentaar:

*Inmiddels is een beslissing op bezwaar tegen de buiten behandeling gestelde aanvraag omgevingsvergunning (bouwen van woningen) van BPD genomen. Het bezwaar is ongegrond verklaard en het bestreden besluit is (na aanpassing van de motivering) gehandhaafd. BPD kan tegen dit besluit bij de rechtbank beroep instellen.*

*Voor wat betreft het project van ontwikkelaar van Van Pelt kan het volgende worden opgemerkt. Op 31 mei 2016 hebben burgemeester en wethouder de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase verleend voor de bouw van twee woningen. De woningen kunnen zoals bekend pas gebouwd worden, indien ook een omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase is verleend. Samen vormen zij namelijk de omgevingsvergunning. De 2e fase (i.c. het aanleg van een tijdelijke ontsluitingsweg) is nog niet aangevraagd. Hiervoor heeft de ontwikkelaar nog tot 6 juli 2018 de tijd. Na deze datum kunnen burgemeester en wethouders op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase intrekken. De eventuele aanvraag 2<sup>e</sup> fase zal overigens aan het huidige bestemmingsplan moeten worden getoetst, niet aan het nieuwe.*

### **Inspraakreactie 3).**

Inspreker verzoekt om verruiming van de bouwmogelijkheden van de woning Zuidendijk 535A voor bijgebouwen. Bijgevoegd is correspondentie en een impressie van het bijgebouw.

#### Commentaar:

*Het huidige bijgebouw bij deze woning is gebouwd op grond van de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt. Het gaat hierbij specifiek om de vergunningsvrije bouwmogelijkheden voor zogenaamde bijbehorende bouwwerken. Deze gelden onverkort, dus los van het bestemmingsplan.*

*De gemeente sluit in haar bestemmingsplannen aan bij deze regeling. Extra bouwmogelijkheden worden niet toegestaan, vooral niet in zo'n open gebied als het onderhavige. De regeling die het zonder vergunning mogelijk maakt om bijbehorende bouwwerken op te richten is ruim genoeg.*

*Inspreker wordt aangeraden om de regeling van het vergunningsvrije bouwen nogmaals na te gaan. Dit kan desgewenst in overleg met de gemeente.*

### **Inspraakreactie 4).**

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf A-Garden. Het bedrijf is voor deze locatie te groot geworden. Er zijn nu al veel verkeersbewegingen en dat zal met de uitbreiding van het bedrijf nog verder toenemen. Het afval werd bij de grootste opdrachtgever van het bedrijf, de gemeente Dordrecht, aan de Smitsweg gestort, nu de gemeentewerf aan de Smitsweg gesloten is, zal dit op de locatie Zuidendijk gaan plaatsvinden met als gevolg meer en zwaarder verkeer en toename van geluidsoverlast. De niet onderheide woningen hebben al veel last van (trillingen/scheurvorming) het zware verkeer op de smalle Zuidendijk en dit zal dus verergeren. Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving is nu al en wordt door de uitbreiding nog meer aangetast ( zie bijgaande foto's van de vrachtwagens met een gewicht zowel leeg als bevracht van vele 10 tallen tonnen). Kortom een bedrijfje dat met enkele medewerkers is uitgegroeid tot een volwaardig tuinbedrijf met enkele 10 tallen medewerkers en in het seizoen nog meerdere dat niet meer thuis hoort in dit woongebied maar op een bedrijventerrein thuis hoort.

#### Commentaar:

*Zie het commentaar op inspraakreactie 1) onder a..*

### **Inspraakreactie 5).**

a). Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen uitbreiding van A-Garden. Sinds de afbraak van de kassen wordt veel meer geluidsoverlast van vertrekkende vrachtauto's ervaren. Dit begint vroeg in de ochtend (05:30 uur) en gaat veelal door tot in de avond. Gevreesd wordt dat er met de beoogde uitbreiding van A-Garden een toename zal zijn van geluidsoverlast en uitstoot van uitlaatgassen, zoals omschreven onder Artikel 3.6b. Dit wordt onacceptabel geacht in dit rustige gebied met een agrarische bestemming. Past A-Garden binnen de agrarische bestemming of in welke mate valt het onder een agrarisch verwant bedrijf?

Een groot aantal burens denkt er precies zo over. Gehoopt wordt dat de gemeente de aanmerkingen serieus zal nemen en dat de gemeente een aangepast dan wel alternatief plan zal bedenken. Er zijn goede alternatieven, zodat de toekomstige overlast beperkt zal blijven tot zoals het nu is.

b). Op de verbeelding staan niet de stallen en schuur van inspreker ingetekend. Verzocht wordt om deze op te nemen.

c). Inspreker wenst het grondstuk waarop de kassen hebben gestaan te kopen of te pachten, zodat de paarden van inspreker hierop kunnen grazen. Hiervoor is het een pre als de glasscherven en ander puin van de voormalige kassen wordt verwijderd.

Commentaar:

*Ad a). Zie het commentaar op inspraakreactie 1) onder a..*

*Ad b). Uit dossieronderzoek blijkt dat voor deze stallen en schuur geen vergunningen zijn verleend. Bovendien staan zij op grond van de gemeente. Dat is de reden waarom zij niet zijn bestemd. Zoals in het commentaar op inspraakreactie 1 onder c. is opgemerkt, zal voor wat betreft het eigendom van de gemeente - ook achter de woning van inspreker - een inventarisatie van het bestaande gebruik plaatsvinden. Vervolgens zal onderzocht worden of uitgifte tot de mogelijkheden behoort en zo ja, onder welke voorwaarden.*

*Ad c). Zie het commentaar op inspraakreactie 1) onder f..*

**Inspraakreactie 6).**

Inspreker maakt bezwaar aan tegen de voorgenomen uitbreiding van A-Garden vanwege de te verwachte toename van (zwaar) verkeer en lawaai.

Het bedrijf geeft nu al overlast, door de uitbreiding zal dit alleen nog maar toenemen.

Het bedrijf hoort ook hier niet thuis in dit woongebied met als ontsluiting een smalle dijk waarbij de as druk overschreden wordt door de vele tonnages die de vrachtauto's met zich meevoeren. Ook nog dat de medewerkers te hard rijden over de smalle dijk.

Verplaatsing naar een industrieterrein is dan ook de beste optie.

Commentaar:

*Zie het commentaar op inspraakreactie 1) onder a..*

**Inspraakreactie 7).**

a). Inspreker maakt enkele procedurele bezwaren:

1. de inspraakronde in de zomervakantie en de datum van de inloopavond;
2. de behandeling van de zienswijze over het ontwerp van de herziening van de Structuurvisie.

b). Inspreker heeft de volgende inhoudelijke bezwaren:

1. de feiten en omstandigheden worden geschetst; gesteld wordt onder meer dat geen contact met inspreker is opgenomen om het project Belthure Park te verwezenlijken;
2. verwezen wordt naar de zienswijze over het ontwerp van de 2<sup>e</sup> Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040;
3. ter aanvulling hierop worden de volgende bezwaren geuit:
  - a. de gemeente werkt wel mee aan de uitbreiding van het bedrijf A-Garden aan de Zuidendijk 519a. Dit leidt tot rechtsongelijkheid. A-Garden is een hoveniersbedrijf en geen "agrarisches verwant bedrijf". In het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" was het ook niet bestemd.
  - b. Verwezen wordt ook naar een passage in de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan waarin staat dat de agrarische bedrijfstak in het plangebied grotendeels is beëindigd. Het is dan vreemd dat de gemeente de agrarische bestemming wil terugbrengen. Dit klemt te meer vanwege de woonbehoefte. Ook de bebouwing aan de Zuidendijk heeft merendeels een woonfunctie.
  - c. de beleidswijziging van de gemeente is in strijd met provinciaal beleid;
  - d. inspreker leidt economische schade door het verwijderen van de woonbestemming. Er is dus een negatieve economische uitvoerbaarheid.

Commentaar:

*Ad a.1.) Vooreerst wordt opgemerkt dat deze inspraakronde niet verplicht is op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Er was immers al inspraak georganiseerd over het ontwerp van de 2<sup>e</sup> Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040. Het bestemmingsplan is hiervan de juridische vertaling.*

*Desalniettemin wenste het gemeentebestuur dat bewoners, eigenaren en omwonenden van het plangebied zich ook over het voorontwerpbestemmingsplan kunnen uitspreken. Het is hierbij gebruikelijk om inspraakrondes niet in vakantieperiodes te organiseren. De reden dat daar voor dit bestemmingsplan van is afgeweken is de planning van deze bestemmingsplanprocedure.*

*Van deze extra inspraakronde is ruimschoots gebruik gemaakt. Ongeveer 60 belangstellenden waren aanwezig op de inloopavond. Niemand heeft zich over de periode en de datum van de inloopavond beklaagd.*

*De inspraakperiode was dus niet bedoeld om te frustreren; verre van zelfs, het was juist bedoeld om iedereen de gelegenheid te bieden om ook op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Hiervan hebben uiteindelijk 13 insprekers gebruik gemaakt.*

*Ad a.2.). De opmerkingen over de inhoudelijke afhandeling van de zienswijze over het ontwerp van de 2<sup>e</sup> Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040 – Zuidrand van Dubbeldam en het niet horen van inspreker worden voor kennisgeving aangenomen. Deze discussie beschouwt het gemeentebestuur als beëindigd. Geconstateerd moet worden dat de gemeenteraad deze herziening op 20 juni 2017 heeft vastgesteld. Deze herziening bevat het nieuwe ruimtelijke beleidskader voor dit bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan ligt nu als voorontwerp voor.*

*Ad b.1.). Over de geschetste feiten en omstandigheden wordt het volgende opgemerkt. Gesteld wordt dat Rabo Vastgoed (en na de fusie BPD) de ontwikkeling van Wilgendael B.V. had overgenomen. Deze stelling is niet juist. Rabo Vastgoed/BPD zijn een samenwerking met Wilgendael B.V. aangegaan met betrekking tot de ontwikkeling. Wilgendael B.V. bleef echter verantwoordelijk totdat de samenwerkingsovereenkomst eind 2014 werd ontbonden.*

*Daarnaast wordt gesteld dat genoemde partijen inspreker niet bij de planontwikkeling hebben betrokken. Inspreker geeft echter niet aan dat hij zelf, en zo ja welke, ook inspanningen heeft verricht om die contacten te leggen. Ook heeft inspreker nimmer een concreet plan ingediend voor de bouw van woningen.*

*Nu inspreker eigenaar is van een perceel in het zuiden van het plangebied dat omsloten is door andere percelen en dat voor de ontsluiting ervan afhankelijk is van andere eigenaren had het juist op de weg van inspreker gelegen om (pro)actief te zijn en stappen te zetten.*

*Ad b.2.). Voor de beantwoording wordt verwezen naar de notitie n.a.v. zienswijzen 2<sup>e</sup> Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 – Zuidrand van Dubbeldam. Deze notitie is te raadplegen via: [www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen), onder het kopje "Structuurvisies".*

*Inspreker heeft niet aangegeven waarom de reactie in genoemde notitie onjuist of ontoereikend zou zijn, zodat geen aanleiding wordt gezien om aanvullend te reageren.*

*Ad b.3.a.). Verwezen wordt naar het commentaar op inspraakreactie 1) onder a..*

*Ad b.3.b.). De gewraakte passage over de grotendeels beëindigde agrarische bedrijfstak is onjuist. In het plangebied worden de gronden voor agrarische doeleinden benut. De toelichting is op dit punt aangepast.*

*De woningen aan de Zuidendijk worden als zodanig bestemd. Dit is conform het geldende bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving". De gemeente brengt hierin geen verandering. Wel is voor wat betreft dit plangebied sprake van een koerswijziging als het gaat om het open houden van het polderlandschap en het schrappen van de woningbouwtitels. Voor deze beleidswijziging wordt verwezen naar de 2<sup>e</sup> Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040 – Zuidrand van Dubbeldam.*

*Ad b.3.c.). De beleidswijziging van de gemeente is niet in strijd met het provinciale beleid. Integendeel, de provincie Zuid-Holland hecht zelf ook aan het open houden van het landelijk gebied. Zie in dit verband hoofdstuk 3.2.1. van het Programma Ruimte*

2016. Hierin is het plangebied aangewezen als "rivierdeltalandschap". Over Dordrecht wordt het volgende opgemerkt: "Voor het Eiland van Dordrecht ligt de opgave in de voltooiing van Deltanatuur en recreatiegebied, in combinatie met de ontwikkeling van goede stad-landovergangen." Onderhavig plangebied is een gebied waar een goede overgang tussen stad en land mogelijk en gewenst is. Daar wordt met dit nieuwe bestemmingsplan invulling aan gegeven.

Voor wat betreft de woningbouwopgave zet de provincie net als de gemeente in op het beter benutten van het bestaande stads- en dorpsgebied. De gemeente ontkent overigens niet dat er sprake is van behoefte aan woningen, ook niet in het duurdere segment. De gemeente kiest er echter voor om deze behoefte binnen de huidige stedelijke contour op te lossen. Onderhavig plangebied ligt hier buiten.

Ad b.3.d.). Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het staat inspreker vrij om een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In die procedure zal dan de vraag aan de orde komen of schade is geleden en zo ja, of die voor rekening van inspreker komt.

### **Inspraakreactie 8).**

Inspreker is eigenaar van een groot deel van de gronden in het plangebied. Binnen de nieuwe bestemmingen is geen enkele ontwikkeling mogelijk. Hiermee kan hij zich niet verenigen. Het huidige bestemmingsplan maakt een woonwijk mogelijk. Inspreker is nog steeds voornemens om deze te realiseren. Op 15 november 2016 is hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Tegen het buiten behandeling stellen van de aanvraag is bezwaar gemaakt. De aanvraag zal uiteindelijk in behandeling genomen en verleend moeten worden.

Het ontbreekt aan valide argumenten om de woonwijk weg te bestemmen. De gronden worden lang niet allemaal voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt. Het nieuwe bestemmingsplan zet het gebied op slot. De eigendommen van inspreker worden volstrekt waardeloos. Inspreker wil graag de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan benutten. Hiermee wordt ten onrechte geen rekening gehouden.

Inspreker constateert bovendien dat de nieuwe bestemmingen niet overeenkomen met de bestemmingen, zoals die golden voorafgaand aan het huidige bestemmingsplan dan wel niet aansluiten bij de feitelijke situatie.

De percelen kadastraal bekend als Gemeente Dubbeldam, sectie B, nummers 3161, 2449, 402, 401 en 2936 hebben in het voorontwerp de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke overgangszone" waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan. Het voorheen geldende bestemmingsplan "Gedeelte landelijk gebied" stond hier kassen toe. Die stonden er ook. Deze zijn gesloopt om Belthure Park te realiseren. Verzocht wordt om kassen weer mogelijk te maken.

Daarnaast heeft het perceel Stevensweg 46b (kadastraal bekend als: Gemeente Dubbeldam, sectie B, nummers 2831, 2931 en 2932) in het voorontwerp ook de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke overgangszone", terwijl dit perceel feitelijk wordt gebruikt voor de opslag en reparatie van voertuigen. Hiervoor zijn ook diverse opstallen aanwezig. Zowel het huidige gebruik als de huidige opstallen zijn hier al lange tijd aanwezig (in elk geval sinds 2006 toen inspreker de percelen in eigendom heeft verkregen). Hiertegen is nooit handhavend opgetreden. Verzocht wordt om het huidige feitelijke gebruik en de huidige opstallen positief te bestemmen.

### Commentaar:

Inmiddels is een beslissing op bezwaar tegen de buiten behandeling gestelde aanvraag omgevingsvergunning genomen. Het bezwaar is ongegrond verklaard en het bestreden besluit is (na aanpassing van de motivering) gehandhaafd.

Zoals bekend is sprake van een ruimtelijke beleidswijziging. De planologische inzichten zijn gewijzigd. Op 20 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Dordrecht 2040 met het oog hierop herzien. De raad hecht eraan het open polderlandschap te behouden. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt deze beleidswijziging uitgevoerd.



*Inspreker heeft sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" op 2 oktober 2007 geruime tijd gelegenheid gehad om het bestemmingsplan uit te voeren. Geconstateerd moet worden dat dit niet is gebeurd.*

*Op het laatste moment heeft inspreker een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is zoals bekend buiten behandeling gesteld, omdat inspreker niet tijdig alle voor de beoordeling hiervan noodzakelijke gegevens had ingediend. Het hiertegen ingediende bezwaarschrift is inmiddels ongegrond verklaard. Gelet hierop moet worden vastgesteld dat inspreker alle kansen heeft gehad om de bestemming te verwezenlijken, maar dat deze kansen niet zijn gegrepen. Bovendien zal geen inhoudelijke behandeling van de aanvraag meer volgen en is er in zoverre dus ook geen aanleiding om daar in dit bestemmingsplan (nog) rekening mee te houden.*

*Gevraagd wordt (subsidiar) om op een aantal percelen weer kassen mogelijk te maken. Dit verzoek wordt niet gehonoreerd. Met de bouw van kassen wordt het open polderlandschap aangetast. Dit is vanuit ruimtelijk opzicht ongewenst.*

*Voorafgaand aan dit voorontwerpbestemmingsplan is onderzocht of voor de bebouwing op het perceel Stevensweg 46 B vergunningen zijn verleend. Dit is niet het geval, reden waarom deze bebouwing en het daarbij behorende gebruik niet zijn bestemd.*

### **Inspraakreactie 9).**

Inspreker oefent een agrarisch verwant bedrijf uit. Dat bedrijf dient gedefinieerd te worden conform artikel 1, lid 5, van de Verordening Ruimte Zuid-Holland 2014.

Inspreker wenst concrete inpassing van het bedrijf in het bestemmingsplan en vergroting van het gebruiksoppervlak inclusief bebouwing. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing en zijn onderzoeken aangeleverd. Met de vertaling hiervan in het bestemmingsplan kan inspreker zich niet volledig verenigen:

- benadrukt wordt dat er geen sprake is van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in casu verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering;
- verzocht wordt om een specifieke definitie op te nemen voor "agrarisch verwant bedrijf", dan wel tenminste concreet te verwijzen naar de activiteiten zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. In artikel 3.4, lid c, specifieke gebruiksregels, is nader geduid welk gebruik is toegestaan. Hiermee kan worden volstaan, mits "groen en water" in de ruimste zin van het woord is. Een alternatieve omschrijving is '..... de dienstverlening voor de aanleg, onderhoud en beheer van buitenruimten in de ruimste zin van het woord'.

Over de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden de volgende opmerkingen gemaakt:

Het wijzigingsgebied is opgenomen aan de oostzijde van het perceel van inspreker.

Verzocht wordt om een concrete toelichting waarom deze wijzigingsbevoegdheid niet aan de westkant opgenomen zou kunnen worden (i.p.v. aan de oostzijde!).

Verzocht wordt om artikel 3.6, lid d, van de planregels te verwijderen. Deze voorwaarde c.q. koppeling tussen de beoogde vergroting en het gestelde in artikel 3.6, onder d, is planologisch-juridisch niet juist c.q. strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke voorwaarde kan en mag niet gesteld worden. De voorwaarde, dat "het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast", is in dit kader afdoende en reeds opgenomen in artikel 3.6, onder b, van de planregels. Op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven óf kan worden gegeven, dient nader bepaald te kunnen worden.

### Commentaar:

*In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland is een agrarisch aanverwant bedrijf als volgt gedefinieerd: "een bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur en op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur, met als kenmerkende werkzaamheden cultuurtechnische werken, grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk."*

*Deze definitie is in artikel 1 (begrippen) van het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen. Het bedrijf van inspreker behoort hier immers toe.*

*In het bestemmingsplan wordt het bedrijf op maat bestemd. Dat is de reden om een specifieke gebruiksregel op te nemen. Voor wat betreft de voorgestelde suggestie zijn de gebruiksregels aangepast om eventuele verschillen in interpretatie te voorkomen. De nieuwe regel, zoals vervat in artikel 3.4 onder c., komt dan als volgt te luiden: "een agrarisch verwant bedrijf is uitsluitend toegestaan in de vorm van een bedrijf gericht op de dienstverlening voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van buitenruimten, waaronder in elk geval groen en water zijn begrepen."*

*Zoals in het commentaar op inspraakreactie 1) onder a. is gemotiveerd, is besloten om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Er is niet alleen maatschappelijke weerstand tegen, maar ook inspreker zelf kan zich niet vinden in één van de gestelde - en in de ogen van de gemeente relevante - voorwaarden bij deze bevoegdheid.*

### **Inspraakreactie 10).**

Inspreker is eigenaar van enkele percelen grond.

- a. Het eerste stuk grond wordt gebruikt als weiland zonder stallen. Verzocht wordt om daar stallen voor de paarden mogelijk te maken, zodat ze droog kunnen staan. Dit perceel is niet geschikt voor andere agrarische doeleinden met het oog op bestrijdingsmiddelen en de nabijheid van woningen.
- b. Het andere stuk grond is al ongeveer 30 jaar in gebruik als volkstuinen en weiland. Verzocht wordt om dit gebruik voort te kunnen zetten.

#### Commentaar:

*Ad a). Het is niet toegestaan om in dit gebied paarden (van en voor anderen) te houden. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Ook het voordien geldende bestemmingsplan stond dit gebruik niet toe.*

*De gemeente gaat zeer terughoudend om met het toestaan van deze functie. Het beleid voor het buitengebied (bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch) is dat paardenstallen alleen bij volwaardige agrarische bedrijven als een vorm van nevenactiviteit mogelijk zijn. Daar is voor wat betreft dit stuk grond geen sprake van. Daarnaast heeft de gemeenteraad uitgesproken dat het open polderlandschap in dit plangebied behouden dient te blijven. Daar passen paardenstallen niet bij. Bovendien is er genoeg stallingsruimte voor paarden elders in Dordrecht.*

*Het verzoek wordt dan ook afgewezen.*

*Het nieuwe bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om hobbymatig (dus voor eigen gebruik) kleinvee en paarden te houden. Belangrijk doel van dit bestemmingsplan is dat het plangebied vrij blijft van bebouwing. Ondanks dat de bouwmogelijkheden hiervoor beperkt zijn, zal ook het hobbymatig kunnen houden van kleinvee en paarden worden ingeperkt, namelijk alleen in een strook achter de bebouwing aan de oostzijde van de Stevensweg. Dit is op de verbeelding aangegeven.*

*Voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen zal een specifieke regel in het bestemmingsplan worden opgenomen, luidend als volgt: "het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is slechts toegestaan met inachtneming van de ten opzichte van aanwezige en projecteerde woningen in de omgeving in acht te nemen afstand vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen." Gelet hierop is het dus mogelijk om de gronden desgewenst te bewerken.*

*Ad b). Dit gebruik kan worden voortgezet. Zie ook het commentaar op inspraakreactie 1) onder c..*

### **Inspraakreactie 11).**

a). Inspreker maakt bezwaar tegen de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Zuidendijk. Als omwonende wordt hinder ondervonden van het zware verkeer. Het huis is in de dijk gebouwd; de muren scheuren. Door de huidige uitbreiding van het bedrijf wordt al hinder ondervonden van de zware vrachtwagens die dagelijks meerdere keren

over de dijk rijden. Bij toekomstige uitbreiding zal dit niet minder worden. Wanneer er een weg beneden aan de andere kant van de dijk wordt aangelegd zal dit de druk op de muren van het huis wegnemen en de hinder van het huidige verkeer verminderen. Bij wie kan inspreker terecht voor de schade aan de woning? Bij de gemeente of bij Van der Glas?

b). In dit bestemmingsplan wordt gesproken over voornamelijk een agrarische bestemming. Valt daar het volkstuinencomplex tegenover het bedrijf van Van der Glas ook onder? Er zijn meerdere schoten gehoord. Het komt bedreigend over. Ook worden in de nacht jankende en blaffende honden gehoord. Zijn er regels ten aanzien van gebruik van dit volkstuinencomplex? Gevraagd wordt wat hier gaande is en wie daar toezicht houdt.

Commentaar:

*Ad a). Zie het commentaar op inspraakreactie 1) onder a..*

*Ad b). Zie het commentaar op inspraakreactie 1) onder c..*

**Inspraakreactie 12).**

Inspreker is eigenaar een perceel in het plangebied.

Tegen de volgende onderdelen van het voorontwerpbestemmingsplan bestaat bezwaar:

- a. Geen goede ruimtelijke ordening  
Het is niet realistisch te veronderstellen dat een rendabele agrarische exploitatie terug zal keren. Het gebied kent een lange politieke historie van plannenmakerij die in meerdere of mindere mate voorzagen in een woningbouwbestemming.
- b. Ontbreken van nut en noodzaak  
Nut en noodzaak om terug te keren naar een agrarische bestemming ontbreken omdat het huidige gebruik voortgezet kan worden op basis van overgangsrecht. Inspreker acht terugkeer naar de agrarische bestemming niet realistisch en heeft de indruk dat de agrarische bestemming slechts voorgewend wordt om de discussie over bebouwing van het gebied weer op gang te brengen.
- c. Landbouw  
Het belang van de landbouw is niet gediend met uitbreiding van de agrarische bestemming in dit gebied terwijl elders op het Eiland van Dordrecht in de van oudsher agrarische polders grote oppervlakten grond aan de agrarische bestemming onttrokken worden. Niet gebleken is dat de gemeente voornemens is agrariërs die elders moeten wijken in het plangebied wil compenseren.
- d. Begrenzing stedelijk gebied  
Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om het gebied aan de oostzijde van de Stevensweg (dat binnen de verstedelijkingsgrens is gelegen) weer agrarisch te bestemmen. Meer voor de hand had gelegen om het gebied op dezelfde wijze in te richten als het westelijk van de Stevensweg gelegen gebied, nl. voor woningbouw, water en groen.
- e. Financiële uitvoerbaarheid  
Projectontwikkelaars zullen aanzienlijke (plan)schadeclaims indienen. Nu vaststaat dat de financiering daarvan niet zeker is kan het plan niet binnen de planperiode worden uitgevoerd.

Over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel Stevensweg 60 bestaan de volgende zienswijzen:

- f. Bestemming Bedrijf (B)  
Inspreker kan instemmen met deze bestemming. Wel dient binnen deze bestemming planologische ruimte geboden te worden voor het oprichten van twee bedrijfswoningen of één dubbele bedrijfswoning.
- g. Bouwvlak/maximum te bebouwen oppervlak/bebouwingspercentage  
De oppervlakte van het bouwvlak (sb-lwb) dient uitgebreid te worden tot het gehele perceel met een oppervlakte van ca. 2 hectare overeenkomstig de bestaande situatie. De maximum te bebouwen oppervlakte dient tot minstens

30% vergroot te worden. Alleen dan ontstaat voldoende ruimte voor nieuwbouw met bijbehorend erf, beplanting en ontsluiting naar de openbare weg. Deze wens vindt zijn oorzaak in de al jaren durende (planologische) onzekerheid. Hervestiging elders is evenmin mogelijk gemaakt.

Verzocht wordt om het (voor)ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, voordat er overeenstemming is bereikt over oplossingen: uitplaatsing bedrijf of het (voor)ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Voor inspreker zijn de twee bedrijfswoningen en het maximum te bebouwen oppervlak de meest essentiële aspecten.

Commentaar:

*Ad a). In met name het commentaar op inspraakreacties 8) en 9) is aandacht besteed aan de beleidswijziging van de gemeenteraad, namelijk dat het polderlandschap open en behouden dient te blijven. Daar voorziet het nieuwe bestemmingsplan in. Met de nieuwe bestemmingstoedeling is getracht zoveel mogelijk aan te sluiten op het huidige legale gebruik in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt in het noordelijke deel ervan overigens ook niet beroepsmatig agrarisch gebruik mogelijk. Zie in dit verband ook het commentaar op inspraakreactie 10) onder a..*

*Ad b). De opmerking over het overgangsrecht wordt niet gevolgd, zie met name artikel 24.4 van de regels. Uitgangspunt is om alleen het huidige legale gebruik te bestemmen.*

*Ad c). Zie het commentaar onder a..*

*Ad d). In 2016 heeft de gemeenteraad uitvoerig over de toekomst van dit gebied gedebatteerd en zijn verschillende keuzerichtingen besproken. Op 22 november 2016 heeft de gemeenteraad uiteindelijk besloten om het project Belthure Park met onmiddellijke ingang te beëindigen. De gemeenteraad wenst het open polderlandschap te behouden.*

*Ad e). Zie het commentaar op inspraakreactie 7) onder b.3.d..*

*Ad f). Voor de bestemmingsregeling van dit perceel is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Stevensweg-west", vastgesteld op 8 mei 2001. Dit bestemmingsplan was van toepassing voordat het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" in werking trad. Hierin was het perceel bestemd tot "Bedrijven", specifiek voor een loonwerkersbedrijf. Deze bestemming maakte één dienstwoning mogelijk. Gelet hierop alsmede op de huidige feitelijke situatie en het beleid van de gemeente om het polderlandschap zoveel mogelijk open te houden, wordt dit verzoek niet gehonoreerd.*

*Ad g). Ook dit verzoek wordt afgewezen. De redenen hiervoor zijn dezelfde als vermeld onder f..*

*De volgende fase in deze procedure is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Dan bestaat gelegenheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist vervolgens over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.*

**Inspraakreactie 13).**

Inspreker schetst de gang van zaken rond het plan Belthure Park. Inspreker had beroep tegen het bestemmingsplan ingesteld, vooral vanwege de dreigende vermindering van de landschapshistorische interessante structuur van het plangebied. Dit wordt verder toegelicht.

Ook in andere opzichten was de realisatie van het plan volgens inspreker hoogst ongewenst, vooral vanwege de beoogde kleinschalige afwisseling van woonmilieus en zones voor de golfsport.

Gezien de crisis en de tanende belangstelling voor de golfsport is het logisch dat een ingrijpende herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit biedt de mogelijkheid om nu wel respect te tonen voor de landschapshistorische kwaliteiten van het plangebied. Inspreker licht dit verder toe.

Bij de herziening van het bestemmingsplan dient ook te worden gestreefd naar het scheppen van mogelijkheden voor een uitbreiding van de oppervlakte potentieel monumentaal opgaand groen, dat door zijn situering in vrij droog polderland bovendien geschikt is voor recreatief medegebruik. Als voorbeeld hiervan wordt de aanleg van een brede bosrijke strook buitenlangs de noord- en ooststrand van het sportpark Schenkeldijk genoemd, zoals ook voorzien in het huidige bestemmingsplan. Het voorontwerp geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1. In de toelichting staat dat de eerste bewoners van Dordrecht zich zouden hebben gevestigd op de oeverwallen van een veenkreek, in een dynamisch waddenlandschap met kreken. Dit lijkt ongerijmd, aldus inspreker en licht dit verder toe.
2. Het voornemen om het plangebied planologisch tegen verdere bebouwing te beschermen strookt vrijwel met de opvattingen van inspreker over de toekomst van het Dordtse buitengebied. Voor zover enige verdere bebouwing ervan niet geheel zou kunnen worden voorkomen, moet die naar onze mening vlakbij de Stevensweg worden gesitueerd.
3. Inspreker hoopt dat rekening wordt gehouden met de wenselijkheid de oppervlakte aantrekkelijk doorgankelijk opgaand groen uit te breiden. Aan de bosachtige strook van het huidige bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" is nu een agrarische functie toegedacht. Dit betreurt inspreker. Dit plangebied is namelijk vanwege zijn ligging en bodemgesteldheid zeer geschikt voor de uitbreiding van doorgankelijk opgaand groen.

#### Commentaar:

*Ad 1). De toelichting is op dit punt aangepast.*

*Ad 2 en 3). Met dit bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de beleidswijziging van de gemeenteraad, zoals vervat in de 2<sup>e</sup> Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040. In het commentaar op voorgaande inspraakreacties, met name 8) en 9), is hier aandacht aan besteed.*

*Het bestemmingsplan geeft aan hoe het gebied mag worden gebruikt en wat er kan worden gebouwd. Zoals blijkt uit de verschillende bestemmingen zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt. Dit is het gevolg van het nieuwe beleid om het polderlandschap open te houden.*

*De gemeente zal niet actief in het landschap ingrijpen. Het bestemmingsplan is geen inrichtingsplan. Het richt zich op het bestemmen van het huidige legale gebruik in het plangebied.*

*De oppervlakte groen zal dan ook niet worden uitgebreid. Voor recreatie zijn genoeg andere mogelijkheden in Dordrecht.*

*Tot slot waardeert de gemeente de steun van inspreker voor dit bestemmingsplan.*

#### Opmerkingen inloopavond

Daarnaast is op de inloopavond nog een aantal opmerkingen gemaakt. Samengevat luiden ze als volgt.

1. Er zijn ook omwonenden die achter het Belthure Park stonden. Deze laten zich niet horen. Daarnaast wordt van een naastgelegen perceel overlast ondervonden.

#### Commentaar:

*Zoals hiervoor al aan de orde is geweest, heeft de gemeenteraad besloten tot een koerswijziging in het ruimtelijke beleid voor dit deel van Dordrecht. Zie met name het commentaar op inspraakreacties 7). en 8).*

*Het aangrenzende perceel heeft de aandacht van de gemeente en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.*

2. Op de verbeelding staan gebouwen ingetekend die op last van de gemeente zijn verwijderd.

*Commentaar:*

*De verbeelding is op dit punt aangepast.*

Ambtshalve wijzigingen

Naast enkele bestemmingsplantechnische verbeteringen/aanpassingen is het (ontwerp)bestemmingsplan op de volgende onderdelen bijgesteld:

1. De dienstwoning Zuidendijk 286 wordt gesloopt. De woonbestemming komt te vervallen.
2. Op het perceel Stevensweg 46 A staat een stal voor het hobbymatig houden van pony's. Het gebruik voldoet aan de nieuwe bestemming Agrarisch – Landschappelijke overgangszone; om deze reden wordt de stal bestemd.

## 5. Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening opgestuurd naar:

1. Provincie Zuid-Holland (digitaal formulier)
2. Rijkswaterstaat
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap Hollandse Delta
5. KPN Telecom Netwerkdiensten
6. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
7. Federatie Ondernemersverenigingen Drechtsteden
8. Tennet TSO
9. Nederlandse Gasunie
10. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
11. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed en Defensie
12. ProRail Regio Randstad-Zuid
13. Evides

## 6. Behandeling overlegreacties

De instanties als genoemd onder 2., 4., 8. en 9. hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben. De overige instanties hebben niet gereageerd.

Van de provincie is na invulling van het digitale formulier het bericht ontvangen dat het ruimtelijke plan niet hoeft te worden toegezonden.