

Per telefax: 078 770 5197 / 078 770 8080 (zonder bijlagen)

AANTEKENEN

Gemeente Dordrecht
Gemeenteraad
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Tilburg, 3 juli 2013

Inzake : St. beheer mandeligheid Plan Tij / Advies
Dossier : 102120485
Uw ref. : ontwerpbestemmingsplan 'Reeland'
Onderwerp : zienswijzen

Geachte dames, heren,

Tot mij wendden zich Stichting Beheer Mandeligheid Plan Tij (**bijlage 1**), met als statutaire zetel gemeente Dordrecht, bezoekadres Tijpoort 35 te (3312 WB) Dordrecht, alsmede afzonderlijke bestuurders:

- de heer J.P.M.M. Meissen, wonende aan de Springtij 13 te Dordrecht;
- de heer R. Koorevaar, wonende aan de Tijpoort 35 te Dordrecht;
- mevrouw K.M. Kautz-Van Loon, wonende aan de Vloed 11 te Dordrecht;
- de heer A.W. Deurwaarder, wonende aan de Tijpoort 43 te Dordrecht en
- de heer P. van Kooperen, wonende aan de Eb 14 te Dordrecht

terzake het navolgende.

Cliënten legden aan mij voor het ontwerpbestemmingsplan 'Reeland' van de gemeente Dordrecht. Dit bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 22 mei 2013 (Staatscourant 2013, nr. 13095). Het bestemmingsplan ligt tot en met 3 juli 2013 ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Een afschrift van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt als **bijlage 2** aan onderhavige zienswijzen gehecht.

Met voornoemd ontwerpplan kunnen cliënten zich niet verenigen. Derhalve dien ik hierbij ten behoeve van cliënten zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Reeland'.

ZIENSWIJZEN

I Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat thans ter inzage ligt, heeft betrekking op het ‘deelgebied’ ‘Reeland’ binnen de gemeente Dordrecht. Binnen het ‘Reeland’ ligt onder meer de wijk Plan Tij. Het is een woonwijk gebouwd in de voormalige Jagers- en Windhondpolder, gelegen aan de Noordendijk.

Ten behoeve van de mandeligheid binnen het Plan Tij is de Stichting Beheer Mandeligheid Plan Tij (hierna: de Stichting) opgericht. De Stichting heeft blijkens haar inschrijving in de Kamer van Koophandel onder meer tot doel het beheren, incasseren, bewaren en beleggen van de financiële middelen die de eigenaren van een mandelig aandeel in het gebied Plan Tij te Dordrecht voor hun aandeel in de mandeligheid verschuldigd zijn (**bijlage 3**). De mandeligheid binnen het Plan Tij is gevestigd in een akte van mandeligheid (**bijlage 4**). De gehele mandeligheid, waarbij wordt gedoeld op grond en water, binnen het Plan Tij is eigendom van de 96 deelgenoten van Plan Tij. Daartoe zij ook gewezen op de volgende overweging in de akte van mandeligheid:

“dat aan deze akte is gehecht een tekening waarop door middel van arceringschetsmatig zijn aangegeven de zesennegentig (96) kavels bestemd voor de woningen en de (gedeeltelijk nog uit te graven) wateroppervlakten die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nu en eigendom van de daaraan belendende of nabij gelegen kavels, welke zesennegentig (96) kavels en percelen wateroppervlak allen gedeelten zijn van het kadastrale perceel gemeente Dordrecht sectie I nummer 2364; dat aan de percelen water met eventueel daarvan deelsluitmakende werken gemeenschappelijk eigendom zullen worden van de gerechtigden tot de eigendom van kavels ter nutte waarvan de mandeligheid strekt, door de levering aan hen van een onverdeeld aandeel in die gemeenschap”

Onderhavige zienswijzen van de Stichting Beheer Mandeligheid Plan Tij zijn derhalve tevens ten behoeve van de deelgenoten van het Plan Tij. In aanvulling daarop zij ook nog gewezen op het Huishoudelijk Reglement Mandeligheid Plan Tij (**bijlage 5**). In dit huishoudelijk reglement zijn regels opgenomen voor deelgenoten en gebruikers wonend in de wijk Plan Tij te Dordrecht terzake én in hoedanigheid van gezamenlijk eigenaar van de Mandeligheid Plan Tij.

Onderhavige zienswijzen zijn in hoofdlijnen dan ook gericht op de (on)mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan met zich brengt binnen de wijk Plan Tij.

II Algemeen

In de zienswijzen wordt afzonderlijk ingegaan op bepaalde gedeelten binnen de wijk Plan Tij, welke delen allen voorzien zijn van een eigen naam. Ter verduidelijking wordt als **bijlage 6** een kaart overgelegd, waarop de verschillende delen c.q. namen staan weergegeven. Het mandelig gebied binnen het Plan Tij bestaat uit onder meer het ter plaatse aanwezige water, hetgeen ook als zodanig is bestemd. Immers is aan de desbetreffende wateren de bestemming ‘water’ toegekend. De voor ‘water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, de waterhuishouding;
- b. aanlegsteigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘aanlegsteiger’;
- c. brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘brug’;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, kades, bakens, scheepvaarttekens, afmeer- en ligplaatsen.

In de kern komen de zienswijzen van cliënten er in grote lijnen op neer dat in het ontwerpbestemmingsplan binnen het mandelig gebied ter hoogte van verschillende woningen voorzien is in een te kleine omvang van de aanlegsteigers. Dit wordt nader toegelicht.

III Aanlegsteigers havenwoningen

Zoals hiervoor reeds vermeld, komen de zienswijzen van cliënten er in grote lijnen op neer dat in het ontwerpbestemmingsplan binnen het mandelig gebied ter hoogte van verschillende woningen voorzien is in een te kleine omvang van de aanlegsteigers. Dat geldt in de eerste plaats voor de woningen genaamd Albatrossen en Goudfazanten, beide ook wel de havenwoningen genaamd (zie bijlage 6). Ter hoogte van deze woningen in het mandelig gebied voorziet het ontwerpbestemmingsplan in aanlegsteigers. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet ter hoogte van de meeste woningen evenwel in een te kleine omvang van de aanlegsteigers.

Zoals te zien is op de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende verbeelding, is voor de eerste havenwoningen woningen reeds voorzien in grotere aanlegsteigers in het mandelig gebied dan voor de andere havenwoningen. Voor deze aanlegsteigers zijn ook de benodigde vergunningen verleend. Het ontwerpbestemmingsplan dient voor alle woningen te voorzien in een gelijke omvang van de aanlegsteigers, en wel in een omvang van per woning een breedte van 2,5 meter en een lengte van 10 meter. Deze omvang komt – voor zover cliënten kunnen beoordelen – overeen met de omvang van de aanlegsteigers zoals deze reeds voorzien zijn voor de eerste havenwoningen. Overigens wijzen cliënten er daarbij op dat ter hoogte van deze havenwoningen de mogelijkheid moet bestaan voor eventuele ‘gekoppelde’ aanlegsteigers. Het realiseren van dergelijke ‘gekoppelde’ aanlegsteigers dient namelijk mogelijk te zijn waar het een voorziening voor twee woningen betreft.

Aan de voorgestane omvang van de aanlegsteigers staan overigens geen ruimtelijke belemmeringen in de weg. De voorgestane omvang van de steigers is dan ook passend binnen een goede ruimtelijke ordening, hetgeen (impliciet) reeds blijkt uit het gegeven dat voor een aantal (grotere) aanlegsteigers in het verleden de benodigde vergunningen zijn verleend. Daarbij zij ook gewezen op de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, waarin met betrekking tot het Plan Tj onder meer het volgende is overwogen:

“De kwaliteit van de wijk bestaat uit het samenspel van water, wonen, groen en steigers.”

Derhalve kan ook uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan geconcludeerd worden dat de voorgestane omvang van de aanlegsteigers passend is binnen een goede ruimtelijke ordening.

In aanvulling daarop zij ook nog gewezen op het Huishoudelijk Reglement Mandeligheid Plan Tij, waarin onder meer het volgende is bepaald:

“Uitbreidingen van steigers buiten de eigen kavelgrens, behorende binnen het mandelig gebied, zijn slechts toegestaan na goedkeuring in een Vergadering van Deelgenoten. Wat betreft de steigercomplexen bij de type woningen Trompetzwaan en Watersnip, zijn een aantal steigers bij de nieuwbouw met een afwijkende maatvoering van ca. 10 x 4,00 meter opgeleverd. Hetzelfde geldt voor het type Albatros en Goudfazant met een afmeting van 10 x 2,50 meter. Een goedkeuring is niet vereist bij de nog niet aangepaste steigercomplexen van genoemde type woningen, mits de steigers (met name de vlonders) wat betreft de afmetingen, vorm, materiaalkeuze en kleurstelling uniform zijn aan de reeds aangepaste steigers.”

Naar het oordeel van cliënten dienen deze belangen meegenomen te worden bij de beoordeling van onderhavige zienswijzen. Van belang daarbij is ook dat in het Huishoudelijk Reglement uitdrukkelijk rekening is gehouden met een uniforme uitvoering van de aanlegsteigers, hetgeen de ruimtelijke ordening ten goede komt. Vanzelfsprekend komt ook een gelijke omvang van de aanlegsteigers de ruimtelijke ordening ten goede.

IV Aanlegsteigers Trompetzwanen en Watersnippen

Voor de woningen genaamd Trompetzwanen en Watersnippen (zie bijlage 6) geldt een soortgelijke zienswijze als voor de havenwoningen. Ook voor deze woningen voorziet het ontwerpbestemmingsplan binnen het mandelig gebied in een te kleine omvang van de aanlegsteigers. Weliswaar is in het ontwerpbestemmingsplan ter hoogte van deze woningen in het mandelig gebied voorzien in aanlegsteigers, doch het ontwerpbestemmingsplan voorziet – voor zover cliënten kunnen beoordelen – in een te kleine omvang van deze aanlegsteigers. Overigens merken cliënten daarbij op dat uit de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk blijkt wat de exact toegestane omvang van de aanlegsteigers is.

Het gebied voor de aanlegsteigers dient voor alle vijftien woningen Trompetzwanen en Watersnippen gelijk te zijn. Voor deze woningen dient voorzien te worden in aanlegsteigers met een maximale omvang van vier bij tien meter. Van belang om daarbij op te merken is dat reeds bij zeven van de vijftien woningen een aanlegsteiger met een dergelijke omvang is gebouwd. Om veiligheidsredenen is destijds afgeweken van de oorspronkelijk geplande constructie en omvang van de aanlegsteigers. Voor de bewuste aanlegsteigers zijn ook de benodigde vergunningen verleend. Daaruit kan worden afgeleid dat de voorgestane omvang van de aanlegsteigers passend is binnen (in ieder geval) het vigerende bestemmingsplan en dus overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Derhalve dient de voorgestane omvang van de aanlegsteigers ook mogelijk gemaakt te worden in het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ‘Reeland’.

Mede gelet op het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat aan de voorgestane omvang van de aanlegsteigers ook geen ruimtelijke belemmeringen in de weg staan. De voorgestane omvang van de steigers is dan ook passend binnen een goede ruimtelijke ordening, hetgeen (impliciet) reeds blijkt uit het gegeven dat voor een aantal (grotere) aanlegsteigers in het verleden de benodigde vergunningen zijn verleend. Voorts zij ook hier gewezen op

de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, waarin met betrekking tot het Plan Tij onder meer het volgende is overwogen:

“De kwaliteit van de wijk bestaat uit het samenspel van water, wonen, groen en steigers.”

Derhalve kan ook uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan geconcludeerd worden dat de voorgestane omvang van de aanlegsteigers passend is binnen een goede ruimtelijke ordening.

In aanvulling daarop zij ook binnen dit kader nog gewezen op het Huishoudelijk Reglement Mandeligheid Plan Tij, waarin onder meer het volgende is bepaald:

“Uitbreidingen van steigers buiten de eigen kavelgrens, behorende binnen het mandelig gebied, zijn slechts toegestaan na goedkeuring in een Vergadering van Deelgenoten. Wat betreft de steigercomplexen bij de type woningen Trompetzwaan en Watersnip, zijn een aantal steigers bij de nieuwbouw met een afwijkende maatvoering van ca. 10 x 4,00 meter opgeleverd. Hetzelfde geldt voor het type Albatros en Goudfazant met een afmeting van 10 x 2,50 meter. Een goedkeuring is niet vereist bij de nog niet aangepaste steigercomplexen van genoemde type woningen, mits de steigers (met name de vlonders) wat betreft de afmetingen, vorm, materiaalkeuze en kleurstelling uniform zijn aan de reeds aangepaste steigers.”

Naar het oordeel van cliënten dienen deze belangen meegenomen te worden bij de beoordeling van onderhavige zienswijzen. Van belang daarbij is ook dat in het Huishoudelijk Reglement uitdrukkelijk rekening is gehouden met een uniforme uitvoering van de aanlegsteigers, hetgeen de ruimtelijke ordening ten goede komt. Vanzelfsprekend komt ook een gelijke omvang van de aanlegsteigers de ruimtelijke ordening ten goede.

V Gemeenschappelijke steigers

Voor wat betreft de steigers zijn tot slot de gemeenschappelijke steigers van belang. Op de als bijlage 6 overgelegde kaart is weergegeven welke steigers hiermee worden bedoeld. Cliënten willen ter hoogte van deze steigers de mogelijkheid hebben om vingersteigers voor de boten aan te leggen, hetgeen de veiligheid en het comfort voor het instappen in kleinere boten bevordert. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende of dit is toegestaan, reden waarom cliënten ook op dit punt hun zienswijzen naar voren brengen.

Ook ten aanzien van het aanleggen van ligplaatsen voor de boten ter hoogte van deze gemeenschappelijke aanlegsteigers geldt dat hieraan geen ruimtelijke belemmeringen in de weg staan en dat deze dus passend binnen een goede ruimtelijke ordening zijn. Daarbij zij ook gewezen op de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, waarin met betrekking tot het Plan Tij onder meer het volgende is overwogen:

“De kwaliteit van de wijk bestaat uit het samenspel van water, wonen, groen en steigers.”

Derhalve kan ook uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan geconcludeerd worden dat de voorgestane ligplaatsen bij de gemeenschappelijk steigers binnen een goede ruimtelijke ordening passen.

VI Oever

Voorts wensen cliënten stil te staan bij de aan de oever van de Vij toegekende bestemming. Op grond van de thans vigerende bestemming betreft de oever nog een ecologisch beschermde oever. Aan de oever is althans de bestemming ‘waterstaatsdoeleinden met natuurwetenschappelijke waarden’ toegekend. Op grond van de in het ontwerpbestemmingsplan toegekende bestemming lijken deze natuurwetenschappelijke waarden evenwel teniet gedaan te worden; deze waarden worden althans niet langer expliciet als zodanig bestemd. Gelet op de ter plaatste aanwezige waarden hechten cliënten er evenwel aan dat deze waarden ook als zodanig worden bestemd, opdat de bescherming van deze waarden is gewaarborgd in het bestemmingsplan. Voor de waarden wijzen cliënten onder meer op diverse bevers – als zijnde een beschermde diersoort – die ter plaatse hun habitat hebben. Cliënten verzoeken uw gemeenteraad dan ook de beschermde status van de oever van de Vij te handhaven.

VII Evenementen Wantijpark

Tot slot wensen cliënten stil te staan bij de bestemming die is toegekend aan het Wantijpark, althans bij de mogelijkheden die deze bestemming met zich brengt. Aan dit park is de bestemming ‘groen – park’ toegekend. Met deze bestemming *an sich* kunnen cliënten zich verenigen, met de mogelijkheden die deze bestemming met zich brengt evenwel niet. Op grond van de planregels, waarbij meer specifiek wordt bedoeld op artikel 8.3 van de planregels, geldt voor het gebruik van de voor ‘groen – park’ aangewezen gronden de volgende regel:

“het is toegestaan in het Wantijpark evenementen te houden”

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt zelfs gesproken van een evenemententerrein. Nu aan het houden van evenementen geen enkele restrictie is verbonden, kunnen cliënten zich hiermee niet verenigen. Een dergelijke ongelimiteerde planregel is ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is ook geenszins gemotiveerd waarom hiermee wel sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening (quod non). Sterker nog, bij het voorbereiden van het bestemmingsplan is *überhaupt* niet onderzocht of het ongelimiteerd toestaan van evenementen passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Algemeen bekend is echter dat bij het toekennen van een bestemming moet worden beoordeeld of dit passend is binnen een goede ruimtelijke ordening, en wel in de breedste zin van het woord (akoestiek, flora en fauna, natuur, verkeer & parkeren, et cetera). Bij gebreke aan een dergelijke motivering betwisten cliënten met klem dat het ongelimiteerd toestaan van evenementen passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Bovendien dient gelet op het voorgaande te worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan een zorgvuldige voorbereiding en besluitvorming ontbeert, evenals een deugdelijke en draagkrachtige motivering. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 en 3:4 Awb respectievelijk de motiveringsplicht ex artikel 3:46 Awb. Tevens dient geconcludeerd te worden dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel, nu met de belangen van omwonenden, waaronder cliënten, geenszins rekening is gehouden en

aan hun belang bij en recht op een goed woon- en leefklimaat fors afbreuk wordt gedaan door het ongelimiteerd toestaan van evenementen in het Wantijpark.

In aanvulling daarop zij nog gewezen op de gemeentelijke Structuurvisie. Daarin zijn onder meer de wijken Plan Tij en Wantijbuurt getypeerd als leefmilieu 'rustig groen'. Daartoe zij in het bijzonder gewezen op de volgende overweging in de structuurvisie:

“Rustig Groen

Aan de randen van de stad vinden we kleinschalige locaties met een rustig, groen leefmilieu. Hiertoe behoren de Smitsweg (Wilgenwende), De Hoven, de Wantijbuurt, Plan Tij en in de toekomst het Belthurepark. Hier is ruimte voor wonen in een ruime, rustige en groene (of blauwe) omgeving. Beperkt kan hier sprake zijn van functiemenging met extensieve (recreatieve) bedrijvigheid, maar de gebruikintensiteit en dichtheden in dit milieu zijn laag.”

Het ongelimiteerd toestaan van evenementen in het Wantijpark is hiermee in strijd. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre dan ook in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

Gelet op het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat artikel 8.3 van de planregels in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de gemeentelijke structuurvisie, evenals met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals hiervoor vernoemd. Het ontwerpbestemmingsplan dient dan ook gewijzigd te worden.

CONCLUSIE

Cliënten concluderen tot gegrondverklaring van hun zienswijzen en verzoeken u het bestemmingsplan vast te stellen, overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven c.q. verzocht.

Tot slot wensen cliënten van de gelegenheid gebruik te maken om aan te geven dat zij te allen tijde bereid zijn om hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten.

Ik verblijf,
Hoogachtend,

mw. mr. F.H. Damen