

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 januari 2024
Zaaknummer 2024-0009164
Betreft Vaststellen bestemmingsplan woningen onder
hoogspanningslijnen

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Yvette van Middendorp
E-mail: yl.van.middendorp@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

1. de binnengekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan (in de bijgevoegde nota) en te bepalen dat deze nota onderdeel uitmaakt van uw besluit;
3. naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan 'Woningen onder Hoogspanningslijnen' gewijzigd vast te stellen zoals gesteld in de nota zienswijzen en staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor, de gemeenteraad beslist.

Wat is het doel?

De panden aan de Rijkstraatweg 74, 125 en 127 en Zuidbuitenpoldersekade 1 zijn door de gemeente aangekocht vanwege de rijksregeling 'Specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding'. Hieraan is ook een rijkssubsidie verbonden die de aankoop van de panden voor de gemeente financieel dekt. Het doel is te zorgen dat geen inwoners meer direct onder een hoogspanningslijn wonen. Voorwaarde is dan ook dat de woonbestemming van de betreffende panden vervalt. De regeling is door het Rijk opgelegd, in die zin dat wanneer eigenaren van onder de hoogspanningsverbinding gelegen woningen daarvan gebruik willen maken, de gemeente hun woningen aan moet kopen. Op de bovengenoemde percelen zijn woningen onder hoogspanningsleidingen gesitueerd, waarvan de eigenaren hebben aangegeven van de rijksregeling gebruik te willen maken; om die reden heeft de gemeente hun woningen aangekocht. In de regeling is bepaald dat uiterlijk vijf jaar na toekenning van de uitkering, op uiterlijk 13 juli 2023, de grond geen woonbestemming meer mag hebben. Voor Zuidbuitenpoldersekade 3 en Rijkstraatweg 125 is de termijn niet gehaald. Er is voor alle woningen die binnen de gemeente onder de regeling vallen uitstel gevraagd tot 15 juli 2024.

In de regeling is ook bepaald dat aan de betreffende panden een andere bestemming dan "wonen" mag worden toegekend. Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging waarin de woonbestemmingen worden vervangen. Het perceel van Zuidbuitenpoldersekade 1 zal na sloop van de woning terugverkocht worden aan de huidige eigenaar die daar hobbymatig paarden gaat houden. Daarom krijgt dit perceel de bestemming 'Recreatie - paardenweide'. Voor de Rijksstraatweg hebben zich nieuwe eigenaren met concrete initiatieven gemeld. Op Rijksstraatweg 74 ligt een initiatief voor een afscheidshuis wat de bestemming 'Gemengd - afscheidshuis' oplevert. Voor Rijksstraatweg 125 en 127 zijn er initiatieven voor een kantoor zonder baliefunctie en een dagbesteding. Middels de bestemming 'Gemengd' worden deze initiatieven mogelijk gemaakt op deze locaties.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Beslispunt 1: de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

De zienswijze is binnen de termijn en op de juiste wijze ingediend.

Beslispunt 2: in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan (in de bijgevoegde nota) en te bepalen dat deze nota onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een inspraakprocedure waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Het voorstel voor beantwoording van de zienswijze is opgesteld in de Nota van zienswijzen, zoals bijgevoegd bij dit besluit. Deze beantwoording is in overleg met TenneT zelf opgesteld en zij zijn het eens met de beantwoording.

Beslispunt 3: naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals gesteld in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Een gedeelte van de zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Ook worden een aantal punten hersteld in het bestemmingsplan, zoals aangegeven in de staat van wijzigingen. De raad wordt gevraagd met deze wijzigingen in te stemmen en dus het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 4: geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De procedurekosten van dit plan zijn gedekt door een subsidie van het rijk vanuit de regeling voor de uitkoop van woningen onder hoogspanningsverbindingen voor gemeenten.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de gewenste ontwikkeling niet kan worden uitgevoerd.

Ook is de voorwaarde voor het uitkeren van de subsidie dat er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Het bestemmingsplan kent een formele inspraakprocedure van 6 weken. Wanneer voorafgaand aan het bestemmingsplan ook een inspraakronde wordt gehouden is er sprake van cumulatie.

Tijdens de inspraakprocedure is één zienswijze ingediend en deze is in overleg met de indiener (TenneT) afgehandeld en voorzien van een antwoord.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsinformatiebrief [Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan woningen onder hoogspanningslijnen](#).

Hoe wordt dit betaald?

De aankoop van de percelen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is verzekerd en gedekt middels de subsidie van het rijk vanuit de Regeling specifieke uitkering aan gemeenten voor aankoop van woningen onder hoogspanningsverbinding (WJZ/16188569).

Voor de locatie Zuidbuitenpoldersekade is daarnaast een anterieure overeenkomst over de koop van de gronden opgesteld en zo is het kostenverhaal voor die locatie gedekt.

Voor de locaties Rijksstraatweg 74 en 125 en 127 is de gemeente nog in onderhandeling met de nieuwe eigenaren. De financiële haalbaarheid wordt verzekerd via een nog af te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en nieuwe eigenaren.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt wordt het raadsbesluit met het bijbehorende bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan beroep tegen het raadsbesluit en het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

(70)

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester