

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 oktober 2024
Zaaknummer 2024-0102829
Betreft Stand van zaken Zuidbuitenpoldersekade 3

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

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Aanleiding voor deze raadsinformatiebrief betreft de brief, gedateerd 19-8-2024, welke is behandeld in de agendacommissie van 3 september 2024. Het voorgenomen besluit op deze brief is om een beeldvormende commissievergadering te plannen waarbij de briefschrijver, omwonenden, initiatiefnemer en gemeente zullen worden uitgenodigd.

Voordat deze sessie wordt gepland, wordt uw raad door ons college geïnformeerd over de plannen voor deze locatie en de stand van zaken.

Ook zijn de volgende vragen door agendacommissieleden gesteld:

- Uit laten zoeken of de zienswijzeprocedure nog loopt of is stopgezet.
- Wordt gesproken over de herziening van het omgevingsplan. Wat is de denklijn/ontwikkelrichting van dit nieuwe plan?
- Wat zijn de overwegingen om de bestaande procedure stop te zetten en aan en herziening te gaan werken?

Hierop zal verderop antwoord worden gegeven.

Wat is de te delen informatie?

1. Doel

Doel van deze raadsinformatiebrief is het informeren over de geschiedenis en stand van zaken omtrent het initiatief voor Zuidbuitenpoldersekade 3. Ter informatie is ook een chronologisch overzicht als bijlage bijgevoegd.

2. Contactmomenten met omwonenden

In aanvulling op de brief van de omwonende worden hierna de (recente) contactmomenten opgesomd in het kader van het initiatief voor Zuidbuitenpoldersekade 3.

- 24 april 2024: locatiebezoek van vertegenwoordigers van de gemeente bij de briefschrijver en de andere bewoners van de Zuidbuitenpoldersekade en uitleg gegeven over het stoppen van de bestemmingsplanprocedure en aankondiging omgevingsplanwijziging. In dat gesprek is aangegeven dat de eerder ingediende zienswijze wordt betrokken bij de besluitvorming.
- 29 mei 2024: bewonersavond georganiseerd door de initiatiefnemer voor toelichting op de plannen.

Daarnaast is mailcontact geweest tussen de briefschrijver en gemeente over het verslag van de bewonersavond en aanvullende vragen.

3. Herziening van het bestemmingsplan

In 2020 is begonnen met de herziening van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch voor de locatie Zuidbuitenpoldersekade 3. Aanleiding is de aankoop van de woning op dit perceel door de gemeente. De woning ligt direct onder hoogspanningslijnen. Vanuit landelijk onderzoek blijkt dat permanente bewoning direct onder hoogspanningslijnen gezondheidsrisico's kan veroorzaken. Via de nationale 'uitkoopregeling wonen onder hoogspanningslijnen' bood de eigenaar zijn woning aan de gemeente en kan de gemeente de woning aankopen en de bestemming wijzigen zodat er niet meer gewoond kan worden. De kosten die de gemeente hiervoor maakt worden achteraf vergoed door het rijk.

De gemeente is destijds met de voorbereidingen gestart om het bestemmingsplan aan te passen door de woonbestemming te wijzigen. In de zoektocht naar een nieuwe bestemming die wel past onder een hoogspanningsverbinding zijn we eind 2020 uitgekomen bij het initiatief van het naastgelegen hoveniersbedrijf All Groen b.v.. All groen b.v. is momenteel gevestigd aan de Zuidbuitenpoldersekade 3a en wil het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 kopen van de gemeente om daarop zijn hoveniersbedrijf uit te breiden.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarop aangepast naar een bestemming Recreatie met de aanduiding hoveniersbedrijf op het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3. Zo zou het mogelijk zijn voor hoveniersbedrijf All Groen b.v. om een uitbreiding van het bedrijfskantoor met showtuinen te bouwen op dit perceel.

Van 30 maart 2023 tot 11 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op 11 april 2023 is hierover een RIB naar de raad gestuurd.

Tijdens deze periode zijn meerdere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen bevatten forse bezwaren tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Een groot gedeelte van deze bezwaren zijn terecht en vragen om aanpassing. In overleg met de initiatiefnemer All Groen b.v. is gekozen tot heroverweging. Het bezwaar over onlosmakelijke verbondenheid tussen de percelen en (hoveniers)activiteiten op Zuidbuitenpoldersekade 3 en 3a maakt dat de bestemmingsplanprocedure moet worden stopgezet. Het bestemmingsplan bevatte alleen een wijziging voor perceel nummer 3. Maar volgens jurisprudentie had het perceel 3a waar het hoveniersbedrijf van All Groen bv. nu zit, ook opgenomen moeten worden in de regels, verbeelding en toelichting. Dit is geen geringe, maar een grote wijziging, wat niet te herstellen is in de procedure die was opgestart.

Formeel mogen alleen wijzigingen binnen de gekozen planopzet worden doorgevoerd tussen de fases van ontwerpbestemmingsplan en vast te stellen bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan moest overnieuw; een nieuwe procedure is nodig. Daarbij liep dit tegelijk met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en in het kader van zorgvuldigheid en in overleg met de initiatiefnemer werd dit een nieuwe procedure onder de Omgevingswet. De opvolger van de bestemmingsplanprocedure is de omgevingsplanwijziging.

Op 27 maart 2024 is de omgevingsplanwijziging voor Zuidbuitenpoldersekade 3 aangekondigd in de lokale krant en gemeenteblad. Naar aanleiding hiervan heeft briefschrijver contact gelegd en gevraagd om een toelichting en locatiebezoek. Dit heeft plaatsgevonden op 24 april 2024. Dit moment is gebruikt om uitleg te geven over het stopzetten van de bestemmingsplanprocedure.

4. Wijziging van het omgevingsplan

In het kader van de bezwaren zijn extra onderzoeken gevoerd en adviezen uitgevraagd. Onder andere een uitgebreidere verkeerskundige toets in het kader van (zwaar vervoers-) verkeersbewegingen en een ladderonderzoek over de behoefte voor een hoveniersbedrijf in het buitengebied en hoe deze functie hier past. De uitkomsten hiervan geven geen belemmeringen en lieten zien dat het plan doorgang kon vinden. De bezwaren kunnen ongegrond worden verklaard of tegemoet gekomen worden met een aanpassing. In deze wijziging van het omgevingsplan is een functieverandering voor percelen Zuidbuitenpoldersekade 3 en 3a voorzien. Hierover is ook overleg met de provincie en TenneT TSO gevoerd. Ook vanuit daar kwamen in eerste instantie geen bezwaren. Al gaf de provincie wel aan dat het toevoegen van een detailhandelsfunctie en horecafunctie mogelijk geen doorgang kan vinden.

Naast deze voorbereiding, in samenwerking met de initiatiefnemer, moet voldaan worden aan de vereisten voor participatie vanuit de Omgevingswet.

5. Participatie uitgangspunt omgevingsplanwijziging

De Omgevingswet gaat uit van participatie door de initiatiefnemer. De gemeente kan indien nodig faciliteren. De initiatiefnemer is tot participatie (en motivatie) verplicht bij een omgevingsplanwijziging.

Het is in dit geval dus in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de omwonenden op de hoogte te houden/stellen van de plannen voor Zuidbuitenpoldersekade 3. Ook over de wijzigingen hiervan.

Dat heeft de initiatiefnemer gedaan door op 29 mei 2024 een bewonersavond op locatie georganiseerd met uitleg over de plannen voor Zuidbuitenpoldersekade 3 aan de omwonenden.

6. Uitkomst participatie

Op 29 mei heeft initiatiefnemer in het kader van het wijziging omgevingsplan een bewonersavond op locatie georganiseerd. Vanuit de omwonenden zijn (opnieuw) verschillende bezwaren aangevoerd tegen het plan. Het gaat dan om:

- een hoveniersbedrijf met deze omvang en intensiteit past niet op deze locatie;
- er is geen sprake van een hoveniersbedrijf, maar van een aannemersbedrijf gezien de activiteiten;
- het hoveniersbedrijf zal overlast opleveren voor omwonenden en bedrijven in de omgeving;
- de weg Zuidbuitenpoldersekade is niet geschikt voor het zware verkeer van het hoveniersbedrijf;
- de gemeente geen consistente beleidslijn voert in deze omgeving.

7. Overleg initiatiefnemer

De bezwaren zijn aanleiding voor de initiatiefnemer All Groen b.v. om een alternatief plan te maken. Hier is bestuurlijk mee ingestemd.

In overleg is besloten om het plan via 2 aparte ruimtelijke procedures voort te zetten. In verband met de bezwaren en discussies die lopen en geadresseerd moeten worden. Enerzijds wordt de omgevingsplanwijziging voortgezet. De omgevingsplanwijziging wordt verantwoordelijkheid van de gemeente. De omgevingsplanwijziging zal niet langer een hoveniersbedrijf mogelijk maken op het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3, maar een functie Recreatie zonder bouwmogelijkheid.

Anderzijds zal een omgevingsvergunningprocedure worden opgestart. De omgevingsvergunningprocedure is verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer All Groen b.v. van Zuidbuitenpoldersekade 3a.

De initiatiefnemer zal een vooroverleg (omgevingsvergunningprocedure) gaan aanvragen voor het mogelijk maken van het gebruik van perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 voor hun hoveniersbedrijf. Zonder bouwmogelijkheid. Van deze vooroverleg-aanvraag kunnen omwonenden kennisnemen en stukken opvragen. Daar zal ook de discussie over of deze bedrijfsactiviteiten op deze plek passen, gevoerd worden.

8. Wijziging van het omgevingsplan

De gemeente gaat door met de omgevingsplanwijziging en zal een recreatieve functie aan het plangebied geven, hetzelfde als de bestemming Recreatie op omliggende percelen. Een hoveniersbedrijf wordt niet langer mogelijk gemaakt. Dit is in een apart traject aan de orde waarin de initiatiefnemer aan zet is (omgevingsvergunningprocedure).

Ons doel van de omgevingsplanwijziging is om de woonbestemming eraf te halen. Dat is in lijn met de uitkoopregeling van het rijk. Dit is ons doel geweest vanaf het begin. De reden waarom de omgevingsplanwijziging wordt voortgezet. In die plaats moet een andere functie komen voor de locatie. In dit geval Recreatie, wat aansluit bij de doelen voor deze omgeving in de omgevingsvisie. Deze functie maakt dagrecreatie, groenblauw en natuur mogelijk.

Deze wijziging zal met de tranche van de '2e wijziging omgevingsplan' aan u worden voorgelegd voor vaststelling. Vooraf zal ook hier een inspraakprocedure voor zijn, waar omwonenden de gelegenheid krijgen te reageren.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Er wordt een beeldvormende sessie in de vorm van een locatiebezoek gepland. Andere vervolgstappen zijn: bewoners op de hoogte stellen van omgevingsplanwijziging en de procedure van de omgevingsplanwijziging.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 4e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch](#) - raadsinformatiebrief.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

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