

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 3 december 2024  
**Zaaknummer** 2024-0121859  
**Betreft** Terinzagelegging wijziging omgevingsplan voor bodem,  
Bouwhuyslocatie en andere onderwerpen

**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**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

De raad heeft de bevoegdheid een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Het college legt het ontwerp ter inzage.

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Deze wijziging van het omgevingsplan zal regels toevoegen voor meerdere onderwerpen. Per onderwerp wordt hierna een uitleg gegeven.

##### 1. Regels voor bodemkwaliteit

In januari 2024 is door de raad een voorbereidingsbesluit genomen in het kader van bodemkwaliteit. Binnen de 1,5 jaar dat het voorbereidingsbesluit geldt, moet het omgevingsplan zijn gewijzigd. De regels in het voorbereidingsbesluit zullen met deze wijziging opgenomen worden in het omgevingsplan. Deze regels vangen tekortkomingen in de Omgevingswet op die leiden tot ongewenste ontwikkelingen. Daarnaast wordt de regionale bodembeheernota vertaald in het omgevingsplan en instructieregels van het rijk en provincie opgevolgd.

Deze bodemregels zullen door alle 10 gemeenten in Zuid-Holland Zuid worden opgenomen in het omgevingsplan. Het betreft een regionale samenwerking.

##### 2. Woningbouwontwikkeling aan de Maarten Hapertszn Trompweg 229 (de Bouwhuyslocatie)

In de visie, het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan voor Wielwijk is opgenomen dat deze locatie tot een aantrekkelijke woningbouwlocatie ontwikkeld moet worden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsplanwijziging nodig. De huidige bebouwing bestaat uit een scholencomplex (het Bouwhuys), een bedrijfsverzamelgebouw en een portieketageflat (eigendom van woningcorporatie Woonbron).

##### 3. Verwijderen woonbestemming Zuidbuitenpoldersekade

In het kader van de uitkoopregeling van het rijk genaamd 'specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' is de woning op Zuidbuitenpoldersekade 3 door de gemeente aangekocht. Op Europees niveau is bepaald dat mensen niet langdurig (permanente bewoning) mogen worden blootgesteld aan magneetvelden. De woonbestemming moet worden verwijderd van

deze locatie en gezocht is naar een andere passende functie (totdat een passend initiatief voor deze locatie zich meldt).

#### 4. Normering bedrijventerreinen hoge milieu categorieën

Op 7 november 2023 is door de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits. Binnen de 1,5 jaar dat het voorbereidingsbesluit geldt, moet het omgevingsplan zijn gewijzigd. Deze omgevingsplanwijziging bevat regels dat bepaalde bedrijfsactiviteiten niet langer worden toegestaan zonder omgevingsvergunning op bedrijventerreinen met hoge milieu categorieën. Hiermee wordt oneigenlijk gebruik van industrieterreinen tegengegaan, maar de regels laten ruimte voor maatwerk bij meervoudig ruimtegebruik en in de overgangszones tussen industrie- en woongebieden.

#### 5. Wijziging structuur omgevingsplan

In de regio Drechtsteden zijn afspraken gemaakt om samen volgens dezelfde structuur het omgevingsplan op te bouwen. Deze structuur is nog onderhevig aan ontwikkelingen. Naarmate gemeenten in de Drechtsteden aan de slag gaan met omgevingsplanthema's en/of -regels blijkt de structuur soms nog niet goed bruikbaar en is aanpassing nodig. De laatste wijzigingen worden doorgevoerd zodat aangesloten wordt (en blijft) bij de regionale structuur. Het betreffen voornamelijk redactionele aanpassingen en wijzigingen in de naamgeving. Deze wijzigingen hebben geen juridische effecten.

#### 6. Werking regels

De regels voor bodemkwaliteit en bedrijfsverzamelgebouwen zullen voor heel Dordrecht gaan gelden. De regels voor de Bouwhuyslocatie en Zuidbuitenpoldersekade gelden alleen op locatie. Daar wordt het onderliggende bestemmingsplan uitgeschakeld. Deze regels zijn wel zo geformuleerd dat ze voor heel Dordrecht kunnen gaan gelden. Voor elke volgende omgevingsplanwijziging gaan deze regels op andere locaties ook gelden. Uiteindelijk in 2032 zijn deze regels geldend voor heel Dordrecht.

#### **Wat is de te delen informatie?**

Het doel van de regels in het omgevingsplan is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wordt verantwoord in de motivering, bijgevoegd bij dit voorstel. Voor elk onderwerp is een deelmotivering opgesteld die aantoont dat de regels aan dit doel bijdragen. Daarbij is ook getoetst hoe de regels bijdragen aan onze omgevingsvisiedoelen. Voor alle onderwerpen kan geconcludeerd worden dat deze bijdragen aan de omgevingsvisiedoelen (specifiek prioritaire doelen).

#### **Wat wordt geregeld?**

Hierna worden de nieuwe omgevingsplanregels per onderwerp toegelicht en of deze beleidsneutraal of beleidsvernieuwend zijn.

##### 1. Regels voor bodemkwaliteit

Het merendeel van deze regels betreffen een beleidsneutrale omzetting. Het gaat dan onder andere om het aanwijzen van het bodembeheergebied, regels over graven in de bodem, grondwatersanering en voorschriften voor de ruimtelijke omgevingsvergunning in het kader van bodem- en grondwateronderzoek. Bijvoorbeeld de regels voor bedrijven- en industrieterreinen uit de bodembeheernota worden overgenomen. Het gaat om het toepassen van industrie grond (kwaliteitsklasse) en dat een minder dikke afdeklaag bij saneren is toegestaan. Tevens is er nog steeds de bevoegdheid om bedrijventerreinen aan te wijzen waar schonere grond toegepast moet worden, in het kader van verduurzaming.

Een aantal onderwerpen zijn beleidsvernieuwend. Een deel komt al terug in de voorbeschermingsregels. Deze regels vangen tekortkomingen in de Omgevingswet op en sluiten aan bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de opkomst van vluchtige stoffen:

- Voor hergebruik van PFOA verontreinigde grond binnen de regio zijn nieuwe normen opgenomen. Deze zijn strenger dan de oude normen uit 2018 en gebaseerd op adviezen van RIVM en regionaal onderzoek. Met maatwerk kan afgeweken worden van deze normen. Hiervoor zijn randvoorwaarden opgesteld.
- Voor het saneren van de bodem bij bouwen is ook een strengere norm voor PFOA opgenomen. Ook o.b.v advies RIVM.

- De norm voor lood in de Omgevingswet is niet voldoende voor een gezonde leefomgeving voor kinderen. Daarom zijn er strengere lood-normen voor het toepassen van grond in de regio in woonwijken en volkstuinen en voor het saneren.
- Vluchtige stoffen moeten bij sanering worden verwijderd. Afdekken mag niet, want dan kan de stof uitdampen met mogelijk gezondheidsklachten tot gevolg.
- Thermisch gereinigde grond en bouwstoffen als staalslakken, immobilisaten en bodemassen moeten in verband met gezondheids- en milieurisico's op de juiste manier en plek worden toegepast. Daarom is een verbod opgenomen en kan alleen met een omgevingsvergunning afgeweken worden (geen melding).
- Voor de natuur is de juiste bodemkwaliteit van belang. In wegbermen mag alleen schone grond worden toegepast. Ook zijn er normen voor de zuurgraad en zoutgehalte in de grond opgenomen om o.a. onze loofbomen te beschermen.
- Kleine graafwerkzaamheden hoeven niet meer te worden gemeld. Deze hebben weinig impact op het milieu.
- Regels in het kader van efficiëntie en digitalisering zodat de omgevingsdienst van een initiatiefnemer direct alle informatie krijgt die zij nodig heeft om haar taken te kunnen uitvoeren.

## 2. Maarten Harpertszn Trompweg 229 (Bouwhuyslocatie)

De regels om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zijn beleidsvernieuwend. Nieuw zijn:

- verwijderen huidige maatschappelijke/bedrijfsbestemming
- toedelen van functie woongebied, horeca en maatschappelijk ((tand)artsenpraktijk)
- aanwijzing en regels voor gebruik openbare ruimte; hierin is de ruimte voor verkeer, water, natuur en terrassen geregeld (het stedenbouwkundig raamwerk is hier leidend);
- vastleggen van bouwvlak en het maximumaantal woningen; het stedenbouwkundig raamwerk is hier leidend;
- verbod op het bouwen zonder vergunning en uitzonderingen;
- zones en regels ter bescherming van omgevingsveiligheid: in het gebied liggen een gasleiding en gevaarlijk transport verbinding A16;
- regels voor geluid, op basis van de beleidsuitwerking uit de concept-omgevingsvisie.

## 3. Zuidbuitenpoldersekade 3

De regels zijn beleidsvernieuwend. Op het perceel zal de functie recreatie gelegd worden, wat aansluit bij de bestemmingen in het voormalige bestemmingsplan in de omgeving. De functie recreatie staat dagrecreatie toe. Standaard wordt geregeld dat op het perceel ruimte is voor natuur, groen en water. In deze wijziging van het omgevingsplan worden voor dit perceel ook zones en regels ter bescherming van de hoogspanningsverbinding opgenomen. Deze regels zijn in overleg met TenneT opgesteld.

## 4. Normering bedrijventerreinen hoge milieu categorieën

De regels zijn beleidsvernieuwend. Naast de regel met verbod om zonder omgevingsvergunning bedrijfsverzamelgebouwen met een of meer eenheden kleiner dan 200 m<sup>2</sup> op te richten uit het voorbereidingsbesluit, wordt het volgende gereguleerd:

- verboden zonder vergunning op bedrijventerreinen met hoge milieucategorie bedrijfsactiviteiten te starten in milieucategorie 1 of 2;
- verboden zonder vergunning een bedrijf in 2 of meer bedrijven te splitsen.

Het college oordeelt of de activiteit geen afbreuk doet aan het doelmatig gebruik en inrichting van de bedrijventerreinen.

## **Wat is aan participatie gedaan?**

Wat gedaan is aan participatie, de reacties en de wijzigingen zijn terug te lezen in de motivering en participatieverslagen bijgevoegd bij dit voorstel.

De regeling voor bodemkwaliteit is meerdere keren in het voorjaar in het regionale bodemplatform behandeld, waarin ook iedereen van het bodemplatform (incl. provincie) heeft gereageerd op de regeling en bijbehorende stukken. Deze reacties zijn verwerkt. Voor bodem is een regionale informatiebijeenkomst voor professionele partijen (grondverzetbedrijven, aannemers, adviesbureaus) georganiseerd door OZHZ in oktober. Ook zijn een toegankelijke video en samenvatting gemaakt die zijn gepubliceerd op Doemeedordrecht.nl met de mogelijkheid om vragen te stellen. Deze informatiebijeenkomst en publicatie op Doemeedordrecht.nl geven geen aanleiding voor wijziging van de regels.

Ten aanzien van de Bouwhuyslocatie zijn 3 informatieavonden voor omwonenden georganiseerd in februari en september 2022 en in juni 2024 over het ontwerp voor de woningbouw en openbare ruimte. Door omwonenden zijn alleen vragen gesteld. Dit gaf geen aanleiding tot wijziging van het plan. Na overleg met de Bomenridders is het inrichtingsplan aangepast om meer bomen te behouden.

In het kader van het eerdere ontwerpbestemmingsplan voor de Zuidbuitenpoldersekade 3 en planontwikkeling voor de uitbreiding van een hoveniersbedrijf op deze locatie heeft participatie plaatsgevonden. Destijds zijn meerdere forse bezwaren vanuit de buurt gekomen, voornamelijk ten aanzien van de activiteiten van het hoveniersbedrijf en of deze passen op deze locatie en de toename van (zwaar) verkeer. Doordat deze omgevingsplanwijziging geen hoveniersbedrijf meer mogelijk maakt, maar een recreatieve functie, wordt meer aangesloten bij de bezwaren of zijn deze niet meer van toepassing. In de zoektocht naar een passende ontwikkeling voor deze locatie, na deze omgevingsplanwijziging, worden de bezwaren in acht genomen.

Ten aanzien van de regeling voor bedrijventerreinen hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met makelaars, bedrijven uit het WDO platform en regio Drechtsteden, de provincie en partners van accountmanagement. De reacties en vragen vanuit deze gesprekken gaven geen aanleiding tot wijziging van de regels.

#### **Vooroverlegreacties en VTH-toets**

De vooroverlegreacties, de wijzigingen n.a.v. de vooroverlegreacties en de VTH-toets zijn terug te lezen in de motivering en verslag van het vooroverleg bijgevoegd bij dit voorstel.

Deze wijziging omgevingsplan is in vooroverleg gestuurd naar onze vaste overlegpartners. Uit het merendeel van hun reacties blijkt dat geen van hun belangen worden geschaad door deze omgevingsplanwijziging. Ten aanzien van bodemkwaliteit wordt momenteel onderzocht of enkele reacties aanleiding geven tot aanpassing van de regels. Het gaat dan om de belangen van het waterschap en drinkwaterbedrijven. Met deze partijen wordt momenteel nader overleg gevoerd over de betekenis van de regels voor hun werkzaamheden. Indien het nodig is de regels toch aan te passen zullen wij hun verzoeken een zienswijze in te dienen (in overleg).

Naar aanleiding van de reactie van de provincie ten aanzien van de Bouwhuyslocatie is de motivering aangepast op de onderdelen toekomstbestendigheid, biodiversiteit en fietspaden.

Ook heeft de OZHZ de regels beoordeeld in het kader van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Deze beoordeling heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de regels en een toets in het kader van deregulering. In uitvoeringsparagraaf van de motivering zijn de te verwachten effecten in beeld gebracht en is aangegeven hoe voorkomen kan worden dat een onevenredige toename van regeldruk ontstaat.

#### **Beleidsregels in ontwikkeling**

Naast deze omgevingsplanwijziging zullen beleidsregels moeten worden vastgesteld. In aanvulling op de omgevingsplanregels voor het hergebruik van grond dat vervuild is met PFOA is een handelingskader nodig hoe om te gaan met verzoeken tot maatwerk op deze omgevingsplannorm. Ook zal in aanvulling op de bouwregels voor de Bouwhuyslocatie moeten worden voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden worden een beleidsregel.

Deze beleidsregels zijn nog in ontwikkeling en zijn een bevoegdheid van het college. Voor inwerkingtreding van deze omgevingsplanwijziging zullen deze beleidsregels worden vastgesteld.

#### **Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

Deze wijziging omgevingsplan zal na het besluit van het college voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder heeft dan de kans om een zienswijze in te dienen. Na deze 6 weken worden de

zienswijzen van beantwoording voorzien. Vervolgens zal de wijziging omgevingsplan, eventueel aangepast, met de beantwoording zienswijzen voor vaststelling naar de gemeenteraad gaan.

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

Bodem: beleidsneutraal, geen effecten te verwachten.

Maarten Hapertszn Trompweg 229: anterieure overeenkomst moet nog afgesloten worden.

Zuidbuitenpoldersekade: vanuit de rijksregeling voor uitkoop van woningen onder hoogspanningsverbindingen worden de aankoop- en sloopkosten vergoed. De plankosten komen voor rekening van de gemeente en zullen worden verhaald bij een nieuw initiatief voor deze locatie.

Bedrijventerreinen: geen financiële effecten aan de orde.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post  
secretaris

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