



Proces Wieldrechtse Zeedijk 2a/b

Aanvraag omgevingsvergunning voor een hoveniersbedrijf
met kwekerij

DORDRECHT





Locatie (luchtfoto 2025)



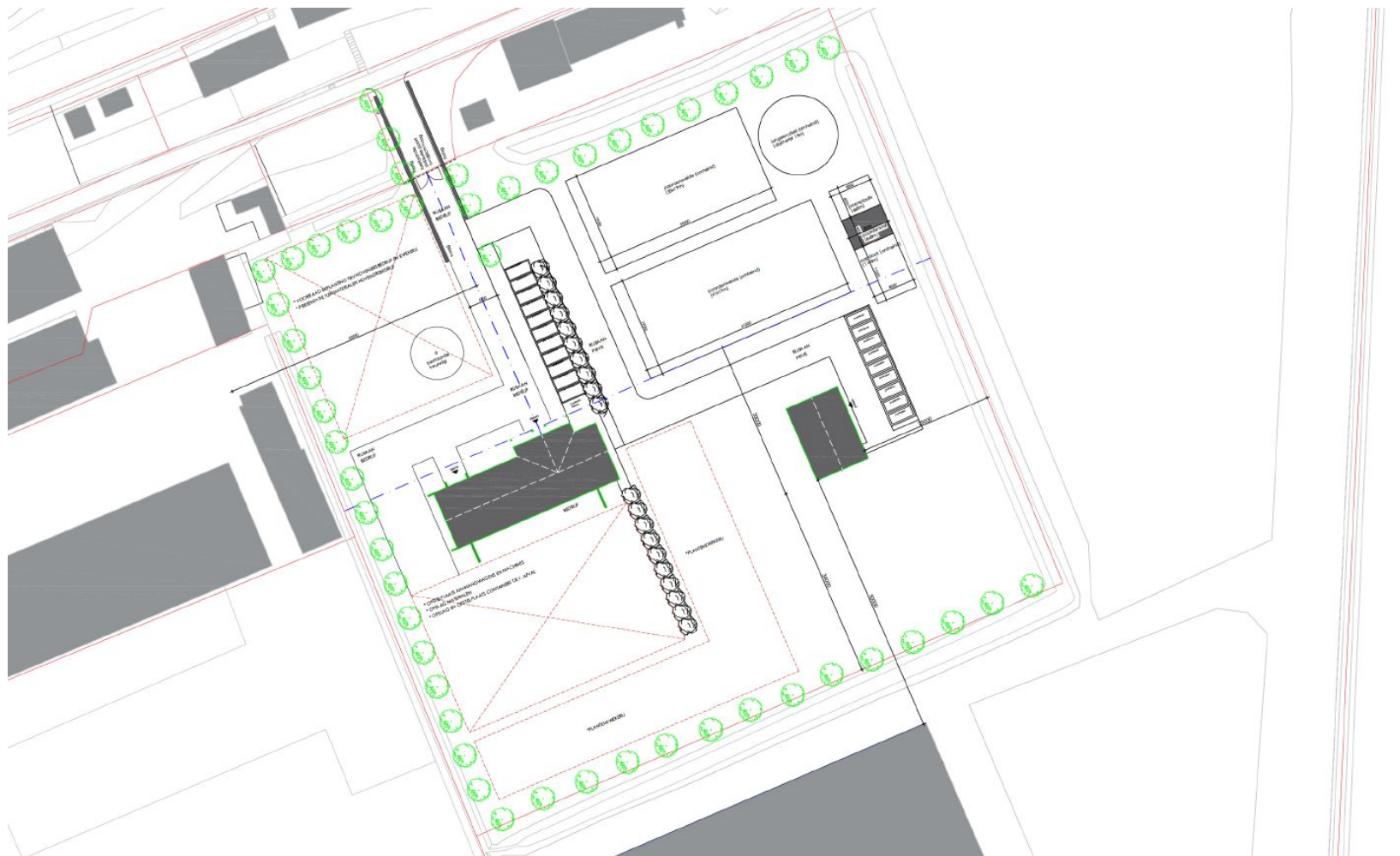
Proces tot nu toe (1)

- Feb 2019: Portefeuillehoudersoverleg met wethouder over initiatief
- Voorbereiding aanvraag vergunning door Baan Hofman B.V.
- 2-7-2021: aanvragen vergunningen ontvangen voor een uitrit (APV) en hoveniersbedrijf met kwekerij (bestemmingsplan)
- Behandeling en beoordeling aanvragen
- Voorbereiding raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen (VVGB)
- 18-10-2022: Ontwerp VVGB afgegeven door uw raad
- Zienswijze periode en beantwoording zienswijzen
- 16-5-2023: Definitief VVGB afgegeven door uw raad
- Besluit verlenen vergunning gepubliceerd

Proces tot nu toe (2)

- Gerechtelijke procedure
- 15-11-2024: Uitspraak dat beslissing op vergunning wordt vernietigd;
- Omgevingsvergunning voor bedrijf verder: een nieuw geluidsonderzoek nodig en duidelijkere tekeningen terreininrichting
- Naast APV een nieuwe aanvraag voor de uitrit voor afwijken bestemmingsplan
- Opnieuw beoordeling door het college
- Opnieuw naar de raad voor een Ontwerp VVGB (Raadsvoorstel dat nu voorligt)
- Er is 1 raadsvoorstel gemaakt voor formeel 2 VVGB
- *Publicaties bij aanvraag en verlening*
- *Nog geen vergunningen afgegeven*

Plan en aanpassingen



Participatieproces

- Vanuit de wetgeving (Wabo) geen onderdeel
- Verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer
- De omgevingsvergunningprocedure biedt participatiemomenten in de vorm van zienswijzen
- Gezien complexiteit is Baan Hofman b.v. gevraagd om participatie te organiseren en Baan Hofman b.v. heeft daarover een verslag aangeleverd. Deze zit bij het raadsvoorstel (en voorgaande voorstel)

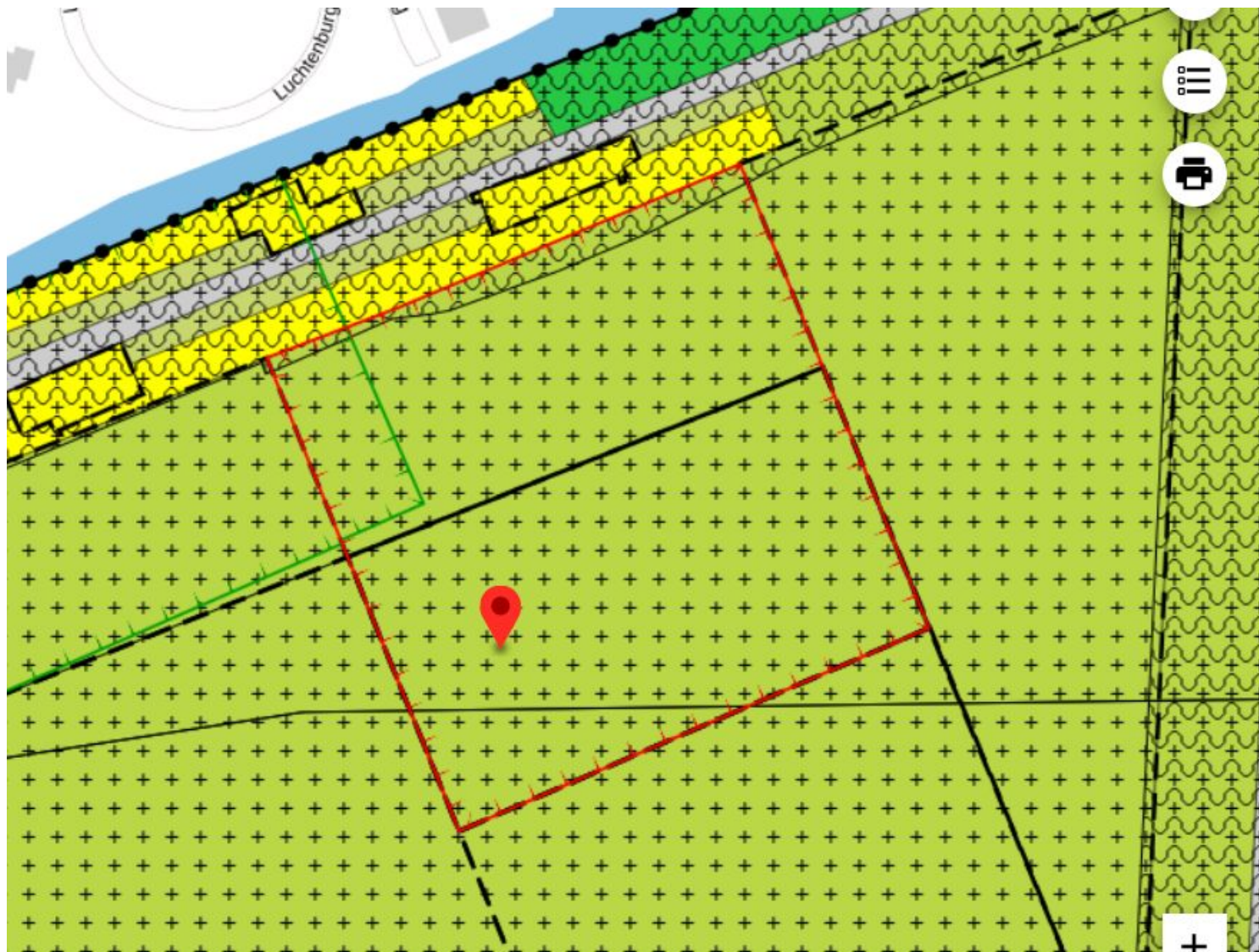
Proces toekomst

- Wat komt na uw besluit op ontwerp VVGB (wel/niet afgeven):
- Kennisgeving besluit
- Besluit 6 weken ter inzage
- Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- Behandeling zienswijzen en mogelijke aanpassing
- Raadsvoorstel definitief VVGB met advies en beantwoording zienswijzen
- Verlenen/weigeren omgevingsvergunningen
- Kennisgeving besluit



Waarom afwijking bestemmingsplan?

- Voorganger Bestemmingsplan Gedeelte Landelijk gebied: perceel bedoeld voor gebruik door manege
- Geen interesse voor dit kavel
- Bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch: recreatieve functie en wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfswoning bij recreatief bedrijf
- Geen animo
- Andere initiatieven waren er ook amper
- Gesproken over paardenfokkerij, geen formele aanvraag voor gekomen
- Laatste 20 jaar geen andere formele aanvragen binnengekomen



Nieuwe Dordtse Biesbosch

Dordrecht

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2014-09-23)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

100507.0, 420709.4

 **Enkelbestemming**
Recreatie - 1

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie - 2

 **Bouwvlak**

 **Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 10 m

 **Maatvoering**
maximum bebouwd oppervlak:
1000 m²

 **Gebiedsaanduiding**
wro-zone - wijzigingsgebied 3

Waarom afwijking bestemmingsplan?

- Initiatief voor hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfswoning en faciliteiten voor het hobbymatig houden van paarden
- Beoordeling destijds: Hoveniersbedrijf kan als een passende functie worden gezien; het is geen recreatieve functie, maar het feit dat het betreffende hoveniersbedrijf ook een kwekerij van bomen en planten (dus deels een agrarische functie) past binnen het karakter van het buitengebied
- De functie wordt stedenbouwkundig, vanwege de combinatie met een kwekerijdeel in het buitengebied, acceptabel geacht en het plan voldoet aan de parkeernormering
- Beoordeling nu: beter gekeken naar de omgevingsvisie en getoetst aan de 7 doelen, verder aansluiten bij eerdere beoordeling

Aspect geluid

- Nieuwe geluidsonderzoeken voor wegverkeer en bedrijfsactiviteiten nav uitspraak rechter
- Gemiddeld: sprake van aanvaardbaar akoestisch klimaat omdat voldaan wordt aan de norm
- Piekgeluid: ter plaatse van gevels en tuin van Wieldrechtse Zeedijk 2 wordt niet voldaan aan de norm wanneer hier vrachtwagens optrekken. Het wordt acceptabel geacht om éénmaal een vrachtwagen per dag, tot maximaal 3 in de week, toe te staan om materiaal te laden/losssen gezien de verder relatief rustige perioden op de dag.
- Via voorschrift vastgelegd in beschikking
- *Activiteiten vs stiltegebied*
- *Verschil tussen burgerwoning en bedrijfswoning*

Aspect verkeer

- Gegevens: 15 auto's en 10 bedrijfsbussen per dag
 - Bestemmingsplan staat 20 parkeerplaatsen toe
 - Verkeersbewegingen zijn passend geacht
 - Beperkte verkeersaantrekkende werking
-
- Trillinghinder niet aan de orde
-
- Bedrijfsactiviteiten en vervoersbewegingen van de vrachtwagen worden met voorschriften vastgelegd

Wat speelde er nog meer?

- Meerdere handhavingsverzoeken binnengekomen bij de omgevingsdienst
- Strijdig gebruik van de in- en uitrit
- Handhaving aanpassing in- en uitrit
- Meerdere inspecties maar geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten door Baan Hofman B.V.
- Meerdere gerechtelijke procedures en uitspraken (o.a. op handhavingsbesluiten en een voorlopige voorziening)
- Last onder dwangsom
- *Contactmomenten met omgevingsdienst*



Vragen?



12-09-2025 Samen met Peter van Buren de breedte van de in- en uitrit opgemeten;
Boven op het hoogste punt gemeten 11,40 meter





In het midden van de in- en uitrit 5,70 meter



De breedte van de poort opgemeten = 5,30 meter

