

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 17 december 2019  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2019-0145981  
**Betreft** Geen wensen en bedenkingen te uiten en beschikbaar stellen van krediet t.b.v. aankoop Rijksstraatweg 142 en 1e herziening Chw bestemmingsplan DK IV

**Vergadering van Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma Pijler** Lerend en Ondernemend Dordrecht Bestuur en Middelen  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Ondernemende Stad  
**Auteur:** Walter van Beers  
**E-mail:** wm.van.beers@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Nico van Klinken  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van een koopovereenkomst ter aankoop van het perceel Rijksstraatweg 142;

een krediet van € 570.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop en sloop van het perceel Rijksstraatweg 142, te dekken uit de algemene reserve;

de begroting 2020 te wijzigen conform bijgevoegd comptabiliteitsvoorstel met nummer 220001;

de informatie over het ontwerp van de 1<sup>e</sup> herziening van het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV voor kennisgeving aan te nemen.

### **Raadsvoorstel**

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

Het college is bevoegd tot het voorbereiden en vrijgeven van een ontwerp bestemmingsplan, alsmede het aangaan van een koopovereenkomst (gemandateerd). De raad is bevoegd tot het wijzigen van de begroting en vaststellen van bestemmingsplannen.

#### **Wat is het doel?**

Het aankopen van het perceel Rijksstraatweg 142 zodat hier een groenbestemming kan worden gerealiseerd, waarmee invulling wordt gegeven aan de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft het Chw bestemmingsplan DKIV voor wat betreft de woonbestemming op het perceel Rijksstraatweg 142 vernietigd en de raad opgedragen in overleg met de eigenaar tot een nieuwe bestemming te komen.

Het gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure corrigeren van drie punten in de planregels en verbeelding van het Chw bestemmingsplan DKIV, zodat betreffende artikelen de beoogde werking en rechtskracht hebben.

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

#### Er dient uitvoering te worden gegeven aan de uitspraak van de Raad van State

De Raad van State heeft bij haar tussenuitspraak van 27 juni 2018 het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV voor wat betreft de woonbestemming op het perceel Rijksstraatweg 142, direct gelegen naast de A16, vernietigd. De woning en tuin zijn, in de huidige en toekomstige situatie, zwaar geluid belast en in combinatie met andere omgevingsfactoren is de conclusie dat er geen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De gemeenteraad heeft opdracht gekregen in overleg met de eigenaar tot een nieuwe bestemming te komen.

De Raad van State heeft de gemeente in de betreffende tussenuitspraak tevens opdracht gegeven binnen zes maanden twee afwijkingsbevoegdheden aan te passen. Uw raad heeft 11 december 2018 een besluit genomen over de afwijkingsbevoegdheden in het Chw Bestemmingsplan Dordtse Kil IV. De Raad van State heeft hierover 20 februari 2019 een definitieve (positieve) uitspraak gedaan, waarna het CHW bestemmingsplan Dordtse Kil IV onherroepelijk is geworden.

#### De juridisch-planologische kaders en omgevingsfactoren maken dat er weinig tot geen goede alternatieven voor een woonfunctie zijn, dan het realiseren van een groenfunctie

Op basis van gesprekken met de eigenaar en analyse van alle juridisch-planologische randvoorwaarden is geconcludeerd dat een groenbestemming voor dit perceel de enige oplossing is. Een groenbestemming sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie die hier groene- of recreatieve functies voorschrijft. Het perceel is te klein om zelfstandig als agrarisch perceel te kunnen exploiteren. Een nieuwe bedrijfsbestemming past niet in de structuurvisie en er is voldoende ruimte voorhanden in de bestaande en nieuw te ontwikkelen gebieden. De ligging van het perceel direct aan de snelweg A16, zorgt voor beperkingen in bebouwing en gebruik vanwege externe veiligheid en geluid. Ook de beschermingszone van de primaire waterkering, aan de westzijde van de kavel, geeft beperkingen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het bestaande woonhuis is daarnaast in een slechte staat van onderhoud, wat sloop en een groenbestemming tot de meest verantwoorde oplossing maakt. Uitgangspunt is daarbij dat de gemeente de gronden van het perceel Rijksstraatweg 142 verwerft. De huidige waarde van het perceel van 1,3 hectare met een vrijstaande woning komt met een groenbestemming te vervallen. Het aankopen van het volledig perceel is daarom economisch gezien een betere oplossing dan een planschade afwikkeling en zorgt ervoor dat de gemeente de regie over het perceel krijgt.

#### Het meenemen van enkele correcties in het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV is nodig en efficiënt

Conform de afspraak met uw raad informeren wij u over het ter visie leggen van de 1e herziening van het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV. Tegelijk met een nieuwe bestemming voor het perceel Rijksstraatweg 142, stellen wij voor enkele technische aanpassingen in de planregels mee te nemen om de beoogde werking te herstellen. Het betreft de volgende correcties.

1. De begrenzing van het exploitatiegebied wordt opgenomen op de plankaart om te voldoen aan de wettelijke bepalingen inzake het exploitatieplan. Net voor de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad in 2017 is dit wettelijk vastgelegd als onderdeel van deze regeling.
2. Enkele regels in de bestemmingen "bedrijventerrein-1" en "bedrijventerrein-2" zijn gecorrigeerd. Het betreft de locatie waar een facility point (waterstof en aanvullend programma) gerealiseerd kan worden, wat niet conform het stedenbouwkundig plan was verwerkt in de planregels.
3. Tevens is een aanpassing gedaan in de vertaling van één specifiek element van het beeldkwaliteitsplan in de planregels, gebaseerd op de praktijkervaringen met de eerste bouwinitiatieven.

De te wijzigen planregels, de wijzigingen in de toelichting en de wijzigingen in de verbeelding van zijn als bijlage bij het voorstel gevoegd.

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

Het ter invulling van de uitspraak van de Raad van State aankopen van een woning, met als doel deze te slopen, leidt tot een onvermijdelijke verliespost voor de gemeente.

Na de sloop van de woning in de loop van 2020 – 2021 wordt nader onderzocht welke groene inrichting passend is en welk beheer daarvoor nodig is. Dit voorstel voorziet niet in kosten voor een nader te bepalen toekomstige verdere groene inrichting en beheer daarvan na 2021.

Er is een bodem- en milieu hygiënische onderzoek uitgevoerd. Een bij de woning aanwezige ondergrondse olietank en omliggende grond dient te worden gesaneerd. De kosten daarvan zijn onderzocht en meegenomen in aankoop van de woning. De resultaten zijn verwerkt in de geraamde sloopkosten. Desondanks kan zich een onvoorziene, niet geraamde, omstandigheid voordoen tijdens de sloop.

De Raad van State heeft een termijn gesteld van één jaar om in overleg met de eigenaar tot een nieuwe bestemming te komen. De raad van state is schriftelijk is kennis gesteld dat het overleg met eigenaar goed is verlopen, doch dat het gehele proces inclusief het uiteindelijk vaststellen van een nieuwe bestemmingsplan meer tijd vraagt. De eerste opdracht van de Raad van State is overigens wel binnen de gestelde van zes maanden termijn uitgevoerd.

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

Er hebben gespreken plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 142 conform de uitspraak van de Raad van State. De overige aanpassingen zijn louter administratief-technisch van aard. De provincie Zuid-Holland is geconsulteerd in het kader van het reguliere vooroverleg en heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen aanpassingen.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Raadsbesluit 28-6-2017, vaststellen bestemmingsplannen Chw Dordtse Kil IV en rijksweg A16-N3, RIS 1946374;

raadsbesluit 11-12-2018, gewijzigd vaststellen Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' ter invulling tussenuitspraak Raad van State, RIS 2291687.

**Hoe wordt dit betaald?**

Het voorstel is de kosten ten laste ten brengen van de algemene reserve in het begrotingsjaar 2020. De kosten betreffen het voor de aankoop benodigde bedrag, gebaseerd op een onafhankelijke taxatie, alsmede de kosten koper en de kosten voor sloop en tijdelijk beheer. De totale kredietaanvraag bedraagt € 570.000,-. De weerstandsratio blijft hierdoor naar verwachting rond de 1,0, maar dit is grotendeels afhankelijk van het definitieve jaarrekening resultaat 2019.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij uw raad. Indien uw raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen het aankopen van de woning en het benodigde krediet verstrekt, dan zal de aankoop worden geëffectueerd. Daarna zullen wij uw raad voorstellen het bestemmingsplan vast te stellen. Vervolgens informeren wij de Raad van State. In 2020 of 2021 wordt de woning gesloopt. Aansluitend wordt nader bezien welke groene inrichting gewenst is en wat daar verder voor nodig is.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 17 december 2019 inzake Geen wensen en bedenkingen te uiten en beschikbaar stellen van krediet t.b.v. aankoop Rijksstraatweg 142 en 1e herziening Chw bestemmingsplan DK IV;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet; gelet op artikel 192 van de Gemeentewet, artikel 4 van de Participatie- en Inspraakverordening alsmede artikel 3 lid 8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van een koopovereenkomst ter aankoop van het perceel Rijksstraatweg 142;

een krediet van € 570.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop en sloop van het perceel Rijksstraatweg 142, te dekken uit de algemene reserve;

de begroting 2020 te wijzigen conform bijgevoegd comptabiliteitsvoorstel met nummer 220001;

de informatie over het ontwerp van de 1<sup>e</sup> herziening van het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV voor kennisgeving aan te nemen.

Aldus besloten in de vergadering van

## Bijlagen

---

1. BP196Herzdordtkil4 8-10.pdf
2. r\_NL.IMRO.0505.BP196Herzdordtkil4-2001\_1e herziening Dordts.pdf
3. t\_NL.IMRO.0505.BP196Herzdordtkil4-2001\_1e herziening Dordts.pdf
4. BWN 220001 - Voorblad begrotingswijziging 2020
5. BWN 220001 - Rubiek 6 begrotingswijziging 2020
6. BWN 220001 - Rubriek 7 begrotingswijziging 2020