Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum	6 september 2022
Zaaknummer	2022-0146511
Betreft	Instemmen met Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Wieldrechtse Zeedijk 2A

Vergadering van	
Portefeuillehouder:	Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma	Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave:	Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur:	Peter de Haas
E-mail:	pj.de.haas@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:	Peter de Haas
Openbaar:	Ja

Voorgesteld besluit
een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning van Wieldrechtse Zeedijk 2a voor:

- het afwijken van artikel 11.1 van het bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" voor wat betreft het vestigen van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en bedrijfswoning op het adres Wieldrechtse Zeedijk 2a.

Raadsvoorstel
Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?
De raad is bevoegd een Verklaring van geen bedenkingen in het kader van een uitgebreide Wabo-procedure af te geven; het college brengt advies uit.

Wat is het doel?
De raad te laten beoordelen of er medewerking aan de uitvoering van dit plan mag worden verleend via een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure (Wabo-procedure). Binnen het gebied van Nieuwe Dordtse Biesbosch is een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist als er plannen ontwikkeld worden waarvoor een omgevingsvergunningprocedure vereist is. Dit is besloten door de raad op 8 april 2015 (besluitnr. 1372761).

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

- De aanvraag om een omgevingsvergunning voor Wieldrechtse Zeedijk 2a is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch.
- De beoogde realisering vaneen hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en dienstwoning is in strijd met artikel 11.1 van de planregels van het bestemmingsplan; de gevraagde functie kan niet worden aangemerkt als een binnen de bestemming 'Recreatie-1' toegestaan gebruik.
- Tevens is er strijdigheid met de bouwregels voor wat betreft het bouwen van een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning ten behoeve van een volwaardig recreatiebedrijf kan slechts na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor bedrijfswoningen bij andere bedrijven.

- De gemeenteraad heeft op 8 april 2015 een lijst vastgesteld van onder meer gebieden waarbinnen ten behoeve van een projectomgevingsprocedure (de huidige uitgebreide Wabo-procedure) een verklaring van geen bedenkingen dient te worden afgegeven, alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.
- De locatie valt binnen het gebied waarvoor een verklaring van geen bedenkingen vereist is.
- De gevraagde omgevingsvergunning kan alleen verleend worden door het bevoegd gezag als de gemeenteraad tegen deze verlening geen bedenkingen heeft, wat moet worden vastgelegd in een verklaring van geen bedenkingen.
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 2 Bor).
- De aanvraag om omgevingsvergunning is door initiatiefnemer voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- In het kader van de uniforme voorbereidingsprocedure (de uitgebreide procedure) zal de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.
- De Structuurvisie 2040 is vervallen en vervangen door de Omgevingsvisie. De gebiedskenmerken voor het buitengebied zijn vooral gericht op de grotere functies die daar voorkomen (agrarisch, natuur en recreatie). De Omgevingsvisie is niet zodanig gedetailleerd dat deze op perceelniveau richtlijnen geeft.
- Het onderhavige perceel ligt min of meer ingeklemd tussen recreatieve functies (maneges) die aan de rand van het gebied Nieuwe Dordtse Biesbosch al een plek hadden gekregen. In het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch wordt een concentratie van de maneges binnen het plangebied rond het kruispunt Schenkeldijk/Zeedijk/Oude Veerweg/Wieldrechtse Zeedijk beoogd en bij het tot stand komen van het bestemmingsplan werd er rekening mee gehouden dat ook dit perceel een recreatieve functie zou krijgen. De animo om ook het onderhavige perceel recreatief te gebruiken is echter al jarenlang nihil geweest.
- In plaats van het terrein langer onbenut te laten, zou een invulling met een hoveniersbedrijf ook als een passende functie kunnen worden gezien. Een hoveniersbedrijf is geen recreatieve functie, maar het feit dat het betreffende hoveniersbedrijf ook een kwekerij van bomen en planten (dus deels een agrarische functie) wil realiseren, hetgeen binnen het karakter van het gebied past, gaf aanleiding om in het Portefeuillehouders-overleg uit februari 2019 te besluiten medewerking aan het plan te verlenen.
- Het plan is beoordeeld door de adviseurs stedenbouw en verkeer en akkoord bevonden; de functie wordt stedenbouwkundig vanwege de combinatie met een kwekerijdeel in het buitengebied acceptabel geacht en het plan voldoet aan de parkeernormering.
- Er is overleg geweest met omwonenden. Het verzoek aan initiatiefnemer was om te onderzoeken of de in-/uitrit op een andere wijze gesitueerd kon worden. Gebleken is dat dit niet mogelijk is. (gespreksverslag is bijgevoegd als bijlage).
- Het plan is in februari 2019 besproken met en akkoord bevonden door de toenmalige verantwoordelijk wethouder en dat besluit is aan de initiatiefnemer medegedeeld, waarna de initiatiefnemer de verdere planontwikkeling ter hand heeft genomen. In dit besluit is uitgegaan van een bestemmingsplanprocedure, welke later gewijzigd is in een uitgebreide Wabo-procedure.
- Door deze besluitvorming en de mededeling daarvan aan de initiatiefnemer is er sprake van opgewekt vertrouwen -een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur-, in ieder geval ten aanzien van het voorbereiden van de planologische procedure. Het college zou nog kunnen besluiten om de medewerking aan het plan te weigeren, maar zou daarmee in strijd handelen met het uitgangspunt in de jurisprudentie dat een opgewekt vertrouwen in beginsel gehonoreerd dient te worden. Om die reden legt het college het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor aan de raad.

Het college wil op basis van bovenstaande overwegingen de raad verzoek te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan dit plan via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (Wabo-procedure). Daarvoor is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
Bij een negatief besluit kan het plan de planologische procedure niet doorlopen.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
Er is overleg geweest met de omwonenden en gebruiker van omliggende percelen, het verzoek was om te onderzoeken of de in-/uitrit op een andere wijze gesitueerd kon worden, helaas is gebleken dat dit niet mogelijk is. (gespreksverslag is bijgevoegd als bijlage).

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
NAGEKOMEN: Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Wieldrechtse Zeedijk 2A - Raadsvoorstel;
Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
Raadsbesluit Herijking planologische procedures, d.d. 8 april 2015.

Hoe wordt dit betaald?
Aan de verklaring van geen bedenkingen zijn geen kosten verbonden.
Voor de afgifte omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing en voor het planschaderisico is anterieur een afwentelingsovereenkomst gesloten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
De ontwerp omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd, een ieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Indien tijdens de ter inzage periode geen zienswijze worden ingediend is het college bevoegd tot verdere afwikkeling van het plan (Raadsbesluit Herijking planologische procedures, d.d. 8 april 2015). Indien er wel zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenking opnieuw voorgelegd aan de raad.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2022-0146511

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 6 september 2022 inzake Instemmen met Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Wieldrechtse Zeedijk 2A;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht; artikel 2.12 lid 1 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo;

overwegende dat:

- de behandeling van dit plan in het portefeuillehouders-overleg in eerste aanleg in februari 2019 heeft plaatsgevonden;
- gelet op het besluit van de toenmalige verantwoordelijke wethouder om via een bestemmingsplanherziening (later gewijzigd in een uitgebreide Wabo-procedure) medewerking te verlenen aan het plan; en
- gezien het feit dat de initiatiefnemer van deze besluitvorming op de hoogte is gesteld waardoor er in het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het vertrouwensbeginsel mogelijk sprake is van opgewekt vertrouwen.

b e s l u i t :

een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning van Wieldrechtse Zeedijk 2a voor:

- het afwijken van artikel 11.1 van het bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" voor wat betreft het vestigen van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en bedrijfswoning op het adres Wieldrechtse Zeedijk 2a.

Aldus besloten in de vergadering van