

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 februari 2021
Zaaknummer InProces BBV: 2021-0016276
Betreft Vaststellen bestemmingsplan 3e herziening Staart,
bouwhoogte silo's

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Joyce Prins-'t Hart
E-mail: jc.prins@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Joyce Prins-'t Hart
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;

het bestemmingsplan 3e herziening Staart, bouwhoogte silo's overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college bereidt bestemmingsplan voor, de raad beslist.

Wat is het doel?

Met dit voorstel beogen wij meer werkgelegenheid en economische activiteiten aan de Tweede Merwedehaven toe te voegen. De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen die de gemeente heeft voor de ontwikkeling van de Merwedehavens als bedrijventerrein met hoofdzakelijk watergebonden activiteiten.

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

Merwetank, een bedrijf dat momenteel gevestigd is in Gorinchem en dat voorziet in opslagfaciliteiten (opslagtanks) voor plantaardige oliën en vetten voor de voedingsmiddelenindustrie, maakt momenteel een sterke groei door. Men is daarom op zoek naar een tweede vestiging op een locatie aan het water. De onderhavige locatie in de Tweede Merwedehaven geniet, gezien de goede ligging t.o.v. de Rotterdamse haven de voorkeur. Het terrein aan de Grevelingenweg zal door Merwetank gefaseerd worden ontwikkeld waarbij er in het eindbeeld circa 40 tot 50 arbeidsplaatsen zullen ontstaan en er sprake zal zijn van een investering van circa € 50 miljoen.

Daarnaast zal de Tweede Merwedehaven, met de vestiging van Merwetank en de doorschuif van de firma Dolderman, weer een volledige watergebonden invulling krijgen. Dit eindbeeld past in de doelstelling van de Ondernemende stad om bestaande werklocaties optimaal te benutten.

In de businesscase Tweede Merwedehaven geniet de komst van Dolderman prioriteit. De uitgifte van het resterende kavel aan Merwetank is complementair en maakt dat beide bedrijven goed naast elkaar kunnen worden gehuisvest. Dolderman is positief over de komst van Merwetank, omdat het bedrijf - gezien de aard van haar activiteiten - goed past bij de bedrijfsvoering van Dolderman. Daar waar sprake is van raakvlakken en specifieke afspraken hebben de bedrijven inmiddels afspraken gemaakt die juridisch vertaald zijn in wederzijdse erfdienstbaarheden.

Voor de vestiging van Merwetank op deze locatie is echter wel een herziening van het bestemmingsplan nodig, zodat de bouwhoogte kan worden opgehoogd. Zwaarwegend onderdeel in de afweging om te komen tot herziening van bouwhoogte naar 25 meter is de stedenbouwkundige beoordeling. Gestelde voorwaarde is dat de hoogte van de tanks in combinatie met het grote aantal wordt verzacht met een groenplan. Het gewenste groenplan met stevige bomenrijen op de punt van het kavel is niet mogelijk vanwege de eisen van Rijkswaterstaat (RWS) t.a.v. zicht/radarlijnen. Om deze reden is gevraagd aan Merwetank om met een alternatief plan te komen dat tegemoet komt aan de gestelde doelen: een groene overgang naar Huis te Merwe en het filteren van het zicht vanaf de N3/Papendrechtse Brug. Rekening houdend met de uitgangspunten van Rijkswaterstaat (m.n. vrij uitzicht vanuit de haven richting de rivier) is door Merwetank gezocht naar alternatieve mogelijkheden/opties voor extra bomen/groen. De mogelijkheden daarvoor zijn echter gezien de bebouwingwijze en de RWS-eis niet erg groot.

Gekozen is voor de volgende aanpassingen :

- De 'rotonde' is opgeschoven, waardoor een groter deel van de cirkel buiten het zichtlijngebied van RWS komt. Hierdoor kan er in de cirkel meer groen worden gemaakt.
- De groenstrook aan de noordzijde (waterkant) wordt verdicht met meer bomen.
- Langs de noordgevel van het gebouw is een bomenrij toegevoegd.

Met deze variant met extra bomen langs het gebouw is een inspanning gepleegd die voor een deel tegemoet komt aan de gestelde uitgangspunten. Binnen het huidige plan, rekening houdend met de eisen van RWS, liggen ruimtelijk niet veel meer mogelijkheden. Het groenplan is verbeterd ten opzichte van eerdere plannen, maar blijft suboptimaal. Aanbevolen wordt om de plaatsing (evt. type/aantal/omvang) van de bomen goed vast te leggen in een overeenkomst. Meerwaarde is nog te halen in het aanplanten van grotere bomen.

Merwetank is een bedrijf dat actief is in de vitale economische sector van de voedingsmiddelenindustrie. Het bedrijf vormt een onmisbare schakel in de keten tussen grondstofproducenten en fabrikanten in voedingsmiddelen. Door opslagfaciliteiten voor derden aan te bieden wordt de stabiele aanvoer van grondstoffen voor producerende bedrijven (zoals Unilever) veiliggesteld. Bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie blijken in tijden van economische neergang recessiebestendig te zijn, waardoor de werkgelegenheid als stabiel kan worden gekarakteriseerd.

De komst van Merwetank is ook vanuit de financiële haalbaarheid van de businesscase wenselijk. ROM-D (via aandeelhouderschap 50% eigendom van Dordrecht) ontvangt bij de komst van Merwetank een grondopbrengst van circa € 4,5 miljoen waardoor de gehele businesscase, inclusief de komst van Dolderman, sluitend is.

Gezien de uitzonderlijke vorm van het kavel is deze moeilijk afzetbaar bij andere bedrijven en zal er naast een lagere grondopbrengst ook rekening moeten worden met een kwalitatief lagere invulling met minder arbeidsplaatsen en mogelijke overlast naar Dolderman. De kavel is het meest geschikt voor bedrijven met logistieke en opslagactiviteiten. Eerder heeft een bedrijf interesse getoond dat actief is in de zand- en grindhandel. Vanwege de in hun ogen te hoge kostprijs van het kavel en het lage aantal arbeidsplaatsen heeft dit destijds geen vervolg gekregen. Bijkomende afweging was dat Dolderman kenbaar maakte geen voorstander te zijn van vestiging van een dergelijk bedrijf op de naastliggende kavel vanwege mogelijke zand- en stofoverlast.

Groot bijkomend voordeel van de komst van Merwetank is dat het bedrijf zelf circa € 1,2 miljoen investeert in de aanleg van een afmeervoorziening, waardoor een droog terrein – op dit moment nog zonder nautische infrastructuur – daadwerkelijk ook watergebonden wordt gebruikt (overeenkomstig bestemming) met een aanzienlijk hogere toekomstwaarde. Deze omzetting past goed in het streven van de Gemeente Dordrecht om bestaande werklocaties een 'upgrade' te geven.

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

Deze herziening van het bestemmingsplan regelt alleen de afwijking op de bouwhoogte. Om uiteindelijk daadwerkelijk tot vestiging te kunnen komen zal Merwetank vergunningen moeten verkrijgen (milieu, geluid, etc.) om tot bouwrealisatie en bedrijfsvoering over te gaan.

Daarnaast maakt deze bestemmingsplanherziening alleen de vestiging van Merwetank of een vergelijkbaar bedrijf mogelijk. Dit wordt in de herziening van het bestemming geborgd, doordat afwijking op de bouwhoogte alleen mogelijk is voor de bouw c.q. plaatsing van silo's met het daarbij vastgelegde groenplan. Dit sluit uit dat andere bedrijven met andere bedrijfsbebouwing en doeleinden zondermeer gebruik kunnen maken van een bouwhoogte van 25 meter, mocht uiteindelijk vestiging van Merwetank om welke reden dan ook niet doorgaan.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de gewenste ontwikkelingen niet kunnen worden uitgevoerd.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 december 2020 tot en met 14 januari 2021 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan '3e herziening Staart, bouwhoogte silo's' - Collegevoorstel;

Hoe wordt dit betaald?

Niet van toepassing. Bij een uiteindelijk te sluiten koopovereenkomst tussen ROM-D en Merwetank worden afspraken gemaakt over de nu reeds gemaakte plankosten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kunnen diegene die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden, die aan kunnen tonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2021 inzake Vaststellen bestemmingsplan 3e herziening Staart, bouwhoogte silo's;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en 3.8. ;

b e s l u i t :

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;

het bestemmingsplan 3e herziening Staart, bouwhoogte silo's overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. regels 3e herziening Staart, bouwhoogte silos.pdf
2. verbeelding 3e herziening Staart, bouwhoogte silos.pdf
3. toelichting 3e herziening Staart, bouwhoogte silos.pdf