

Aan
de gemeenteraad

Datum 6 mei 2025
Zaaknummer 2025-0044655
Betreft Vaststellen tweede wijziging omgevingsplan voor bodem,
Bouwhuyslocatie, Zuidbuitenpoldersekade en
bedrijventerreinen

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Omgevingsrecht
Auteur: Yvette van Middendorp
E-mail: yl.van.middendorp@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

in te stemmen met de "Nota beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen";

het omgevingsplan van gemeente Dordrecht te wijzigen door het ontwerp wijzigingsbesluit voor de tweede wijziging van het omgevingsplan van gemeente Dordrecht gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde besluitdocumenten.

Deadline

Besluitvorming door de raad uiterlijk 1 juli 2025 gewenst in verband met afloop voorbereidingsbesluiten bodem en bedrijventerreinen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Ons college heeft op 3 december 2024 een ontwerpbesluit genomen tot wijziging van het omgevingsplan van gemeente Dordrecht. Het ontwerpbesluit is voor een ieder zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Uw raad is bevoegd een besluit te nemen tot wijziging van het omgevingsplan en beslist op het voorstel van ons college of de ingediende zienswijzen aanleiding vormen om het ontwerpbesluit aan te passen. Ons college kan ook ambtshalve voorstellen doen tot aanpassing van het ontwerpbesluit. Uw raad kan via een amendement ook zelf wijzigingen aanbrengen in het ontwerpbesluit.

Wat is het doel?

Deze wijziging van het omgevingsplan zal regels toevoegen voor vier onderwerpen met als doel om ontwikkelingen mogelijk te maken en de leefomgeving te beschermen. Het doel van deze regels is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wordt verantwoord in de motivering, bijgevoegd bij dit voorstel. Daarbij is ook getoetst hoe de regels bijdragen aan de omgevingsvisiedoelen. Voor alle onderwerpen kan geconcludeerd worden dat deze bijdragen aan de omgevingsvisiedoelen (specifiek prioritaire doelen).

1. Bodem

De regels voor bodemkwaliteit richten zich op het beschermen van het milieu en de gezondheid en

bijdragen aan een duurzame ontwikkelingen, in lijn met het omgevingsvisiedoel gezonde stad, specifiek het niet laten verslechteren van de bodemkwaliteit. Het merendeel van deze regels zijn een beleidsneutrale omzetting van het huidige beleid en het opvolgen van instructieregels van het rijk. Er zijn een aantal beleidsvernieuwingen. Onder andere ten aanzien van recente ontwikkelingen op het gebied van PFOA, lood en bouwstoffen zijn strengere regels nodig, gericht op het beschermen van de inwoners en het milieu en te zorgen dat deze op de juiste manier en plek worden toegepast. In wegbermen mag alleen schone grond worden toegepast om de biodiversiteit te bevorderen. Deze regels volgen het voorbereidingsbesluit van 1 januari 2024 op. Anderzijds worden versoepelingen doorgevoerd: kleine graafwerkzaamheden hoeven niet meer gemeld te worden om de geringe impact op het milieu en bij het toepassen van industrie grond is een minder dikke afdeklaag bij saneren toegestaan.

2. Bouwhuyslocatie

De regels richten zich op het mogelijk maken van woningbouw aan de Maarten Harpertsz. 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. De functie van dit gebied zal wijzigen van maatschappelijk naar wonen. Het gaat om het realiseren van 213 woningen, voornamelijk hoogbouw, bestaande uit 152 appartementen en 61 grondgebonden woningen. Daarbij is aandacht voor een groenblauwe openbare ruimte en bescherming (normering) ten aanzien van omgevingsveiligheid en geluid. Dit is in lijn met de prioritaire doelen aantrekkelijke stad en gezonde stad. Het stedenbouwkundig plan wordt geborgd met een regeling in het omgevingsplan, waarmee de groene buitenruimte is geborgd.

Voor de Bouwhuyslocatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Via een beleidsregel worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd als beoordelingskader voor de omgevingsvergunning. Deze wordt voor de zomer door ons college vastgesteld.

3. Zuidbuitenpoldersekade

In het kader van de regeling voor uitkoop van woningen onder hoogspanningsverbindingen wordt de woonbestemming aan Zuidbuitenpoldersekade 3 verwijderd. Prioritaire doelen zijn een gezonde stad en aantrekkelijke stad. Het doel van deze regels is het voorkomen dat men onder hoogspanningsverbindingen woont die negatieve gezondheidseffecten hebben. De regels maken het mogelijk om hier recreatie, groen en natuur toe te voegen, wat aansluit bij de omgeving en visie voor het gebied.

4. Bedrijventerreinen

De regels voor bedrijventerreinen richten zich op het tegengaan van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën door bedrijven met lage milieucategorie. Deze regels volgen het voorbereidingsbesluit uit november 2023 op. In het omgevingsplan zal een vergunningplicht voor bedrijven in een lagere milieucategorie worden opgenomen. De hoge milieucategorie bedrijven moeten op die plekken zitten waar dat past gezien de gezondheidseffecten en het vestigingsklimaat, in lijn met de prioritaire doelen. Ons college kan dan per geval afwegen of het betreffende bedrijf passend is.

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

Beslispunt 1: Instemmen met Nota beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen.

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de staat van wijzigingen tot aanpassing van het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen van 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025. Tijdens deze periode zijn er zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen vormen aanleiding om het ontwerpbesluit op onderdelen aan te passen.

Beslispunt 2: Het omgevingsplan van gemeente Dordrecht wijzigen door het ontwerp wijzigingsbesluit voor de tweede wijziging van het omgevingsplan gemeente Dordrecht gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde besluitdocumenten.

Uw raad wordt verzocht in te stemmen met het wijzigen van het omgevingsplan van gemeente Dordrecht zoals voorgesteld in de bijgevoegde besluitdocumenten. Dit zijn 1) ontwerpbesluit en 2) wijzigingen op ontwerpbesluit. Daarom wordt gesproken van gewijzigd vaststellen. Deze besluitdocumenten zijn bijgevoegd en heten "Ontwerpbesluit tweede wijziging omgevingsplan gemeente Dordrecht" en "Wijzigingen Ontwerpbesluit tweede wijziging omgevingsplan gemeente

Dordrecht". Uw raad wordt verzocht deze vast te stellen om zo ontwikkelingen mogelijk te maken en de leefomgeving te beschermen.

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

Voor de thema's bodem en bedrijventerreinen zijn voorbereidingsbesluiten vastgesteld. Deze hebben een tijdelijke beschermende werking, tot de omgevingsplanwijziging is vastgesteld. Het is nodig voor afloop van deze voorbereidingsbesluiten het omgevingsplan vast te stellen, zodat de bescherming niet vervalt. Idealiter moet het raadsbesluit hiervoor genomen zijn voor juli 2025. Daarna vervalt de bescherming en zijn er de volgende risico's:

1. Bodem:

- Een omgevingsvergunning kan niet worden getoetst aan de gehalten PFOA, lood en barium in de bodem. Bij verhoogde gehalten is het niet makkelijk of zelfs niet mogelijk om saneringsmaatregelen voor te schrijven. De kans is relatief klein, want alleen op bepaalde plekken in Dordrecht zijn deze verhoogde gehalten aanwezig in de bodem. Dit risico geldt ook voor het graven in de grond. Het milieu en bewoners zijn daardoor minder beschermd. Voor de beeldvorming is het niet goed als met name PFOA in bodem, grond en grondwater niet langer wordt getoetst in Dordrecht.
- Bij het saneren van vluchtige stoffen in de bodem gelden landelijk minder strenge regels met een lager beschermingsniveau voor bewoners. Dit soort saneringen komt echter niet vaak voor.
- De aandachtsbouwstoffen zijn vrij toepasbaar. De toepassingen zijn niet van te voren bekend bij het bevoegd gezag en er kan niet getoetst worden of er milieueffecten te verwachten zijn en of de locatie geschikt is. Alleen achteraf, nadat de bouwstoffen al op de bodem zijn aangebracht, kan worden ingegrepen door maatregelen op te leggen. Deze bouwstoffen worden vaak toegepast bij grotere projecten bij bijvoorbeeld nieuwbouw van bedrijfsloodsen en (snel)wegen. Wanneer voor een kleine periode de bescherming vervalt is de kans dat dit zich voordoet klein. Deze regels richten zich met name op de langere termijn.

Voor de overige onderwerpen geldt overgangsrecht, deze gelden dus nog.

2. Bedrijventerreinen: wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een bedrijf met een lage milieucategorie kan deze niet worden geweigerd op de bedrijventerreinen in Dordrecht. Er kan niet getoetst worden of dit bedrijf past op deze locatie en zo kan niet geborgd worden dat bedrijven met hogere milieucategorie op de juiste plek komen met voldoende milieuruimte.

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

In het gemeenteblad is aangekondigd dat het omgevingsplan Dordrecht voor deze vier onderwerpen zal wijzigen. Daarna zijn verschillende mogelijkheden tot inspraak geboden op de voorgenomen wijziging. Voor het onderwerp bodem is een regionale informatieavond voor bedrijven georganiseerd en voor Bouwhuyslocatie zijn verschillende bijeenkomsten voor de omgeving georganiseerd. Voor een nadere toelichting op de gevolgde participatie, zie de bijlage "Motivering".

Het ontwerpbesluit heeft van 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025 voor eenieder ter inzage gelegen. Een deel van de zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassingen van de 2e wijziging van het omgevingsplan. Het betreft de onderdelen over de locatie Zuidbuitenpoldersekade en het thema bodem. Verder hebben er ambtshalve ook nog aanpassingen aan het omgevingsplan plaatsgevonden.

De belangrijkste aanpassingen betreffen:

- plangebied Zuidbuitenpoldersekade 3 verkleind zodat Zuidbuitenpoldersekade 3a erbuiten valt;
- vergunningplicht voor een windmolen en opslag van goederen en (brandbare) stoffen binnen de beschermingszone van de bovengrondse hoogspanningsverbindingen in de plaats van een zorgplicht over de (brand)veiligheid;
- vergunningplicht voor toepassen van thermisch gereinigde grond en aandachtsbouwstoffen in de plaats van een verbod. Het is niet mogelijk om een meldplicht in te voeren, omdat dit

onvoldoende bescherming biedt en op basis van het voorzorgbeginsel beoordelingsruimte voor het bevoegd gezag gewenst is.

- ambtshalve verwijderen van de regeling voor het tijdelijk uitnemen van grond omdat het rijk dit al ruim geregeld heeft.

Voor een volledige beantwoording en weerlegging van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage "Nota beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen". In de bijlage "Wijzigingen Ontwerpbesluit tweede wijziging omgevingsplan gemeente Dordrecht" zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit in de regels in het omgevingsplan aangegeven. In deze bijlage bevindt zich ook de artikelsgewijze toelichting, met uitleg van de werking van de regel per artikel. De artikelsgewijze toelichting heeft geen juridische status, in tegenstelling tot de regeling.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Terinzagelegging wijziging omgevingsplan voor bodem, Bouwhuyslocatie en andere onderwerpen - raadsinformatiebrief.](#)

Hoe wordt dit betaald?

Voor de Zuidbuitenpoldersekade moet nog worden nagegaan of kosten van de omgevingsplanwijziging worden verhaald via de vergoeding van het rijk vanuit de uitkoopregeling. Voor de Bouwhuyslocatie is een anterieure overeenkomst ondertekend waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Voor bodem en bedrijventerreinen zijn geen financiële effecten te verwachten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Nadat uw raad deze wijzigingen van het omgevingsplan heeft vastgesteld, wordt het wijzigingsbesluit gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep tegen het wijzigingsbesluit worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na vier weken na publicatie treedt het besluit in werking.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 6 mei 2025 inzake Vaststellen tweede wijziging omgevingsplan voor bodem, Bouwhuyslocatie, Zuidbuitenpoldersekade en bedrijventerreinen;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op artikel 2.4 en artikel 4.2 van de Omgevingswet;

b e s l u i t :

in te stemmen met de "Nota beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen";

het omgevingsplan van gemeente Dordrecht te wijzigen door het ontwerp wijzigingsbesluit voor de tweede wijziging van het omgevingsplan van gemeente Dordrecht gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde besluitdocumenten.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit tweede wijziging omgevingsplan gemeente Dordrecht (besluitdocument).pdf
2. Wijzigingen Ontwerpbesluit tweede wijziging omgevingsplan gemeente Dordrecht (besluitdocument).pdf