



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN EN GEWONE POST

Gemeente Dordrecht
t.a.v. de omgevingsdienst Zuid-Holland zuid
Postbus 550
3300 AN DORDRECHT

INGEKOMEN

06 DEC 2022

OZHZ

Dossiernummer:
2CG.3.20.014956

Telefoon: 020-6518888

Datum: 5 december 2022

Behandeld door:
[REDACTED]

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Wieldrechtse Zeedijk 2A te Dordrecht/ Z-21-393805 en zoals ter inzage vanaf 27 oktober 2022

Geachte dames en heren,

Namens cliënten:

1. [REDACTED] wonende aan de Wieldrechtse Zeedijk 2, 3329 KT, [REDACTED]
2. [REDACTED] wonende aan de Wieldrechtse Zeedijk 3, 3328 LC Dordrecht [REDACTED]

wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen bovengenoemd ontwerpbesluit. Als **productie 1** treft u een kopie aan van het voorgenomen besluit.

Zienswijze

De zienswijze luidt als volgt.

1. [REDACTED] woont aansluitend aan de projectlocatie en waarbij de ontsluitingsweg strak langs hun perceel is gelegd. Onderstaand treft u een uitsnede van de verbeelding uit het ontwerp en waarbij het perceel van [REDACTED] met een rode marker is geduid.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



2. [redacted] woont recht tegenover de projectlocatie en tegenover de ontsluitingsweg van het projectperceel. Onderstaand treft u een uitsnede van de verbeelding uit het ontwerp en waarbij het perceel van [redacted] met een rode marker is geduid.



3. Ontsluiting van het projectperceel

In voorliggende ontwerpvergunning wordt beoogd te ontsluiten direct langs het perceel van [redacted]. Evenwel maakt de ontsluiting daar waar het gaat om de aansluiting op de Wiel-drechtse Zeedijk geen onderdeel uit van het plangebied. Dit betekent dat de ontsluiting ten behoeve van de beoogde bedrijfsbestemming over de bestemmingen Wonen en Tuin dient plaats te hebben en zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch". Nu de planregels bij deze bestemmingen de aanleg en het gebruik t.b.v. een bedrijfsbestemming niet toelaten is het plan rechtens onuitvoerbaar en kan reeds daarom rechtens geen stand houden. Onderstaand ter adstructie treft u een uitsnede van de situatie uit het vigerende bestemmingsplan.



4.
Onverlet vorenstaande zij opgemerkt dat voornoemd gebrek rechtens ook niet hersteld kan worden nu er niet voldaan kan worden aan de VNG richtafstanden noch een rechtvaardiging rechtens voorhanden is om in voorliggende mate af te wijken van de richtafstanden en waarover later meer.

5.
In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de bestaande ontsluiting niet hoeft te worden aangepast voor het beoogde gebruik.

4.11.1 Verkeer

Het perceel is bereikbaar vanaf de Wioldrechtse Zeedijk via de bestaande ontsluiting. Deze hoeft niet te worden aangepast als gevolg van het gewenste gebruik.

Het voornoemde is een miskening zowel juridisch planologisch als feitelijk. Hierbij wordt gewezen op het feit dat de ontsluiting de afgelopen periode vooruitlopend op voorliggende gewenste ontwikkeling in optiek van cliënten reeds onrechtmatig is aangepast en dienaangaande thans een procedure bij de rechtbank aanhangig is. Verwezen mag worden naar bijgesloten beroepschrift. Onderstaand treft u een veelzeggende foto van de grootschalige aanpassing en de oude situatie.

Oude situatie

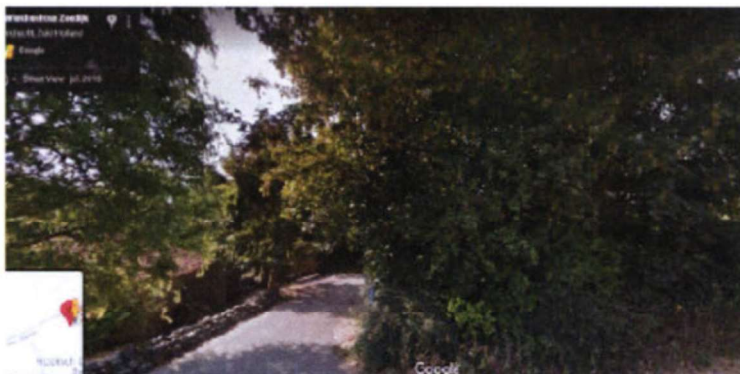
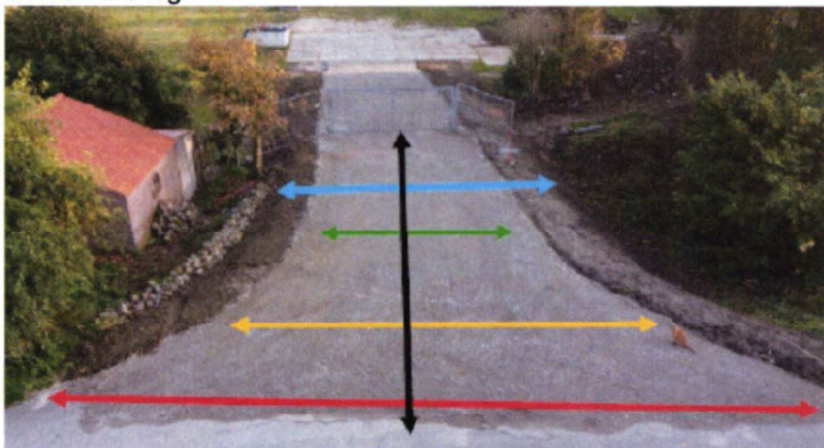


Foto ten tijde van de aanleg



Foto na aanleg



6. Het ontwerp gaat gepaard met een ruimtelijke onderbouwing. Ten aanzien van het planologisch strijdig gebruik wordt het navolgende overwogen.

Motivering afwijken

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 23 februari 2022 is de goede ruimtelijke onderbouwing met bijlagen zoals opgenomen in bijlage B ingediend en deze is positief beoordeeld. Aanvullend hierop is het volgende stedenbouwkundige advies geschreven:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag. Stedenbouw is akkoord met het aangepaste plan omdat het qua ligging past in het bouwvlak en de hoogte van het bestemmingsplan. De functie wordt tevens passend geacht in het buitengebied.

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 perceelsniveau richtlijnen geeft. Het onderhavige perceel ligt min of meer ingeklemd tussen recreatieve functies die in het buitengebied thuishoren, maar de animo om ook dit perceel recreatief te gebruiken is al jarenlang nihil geweest. Een invulling met een hoveniersbedrijf kan dan ook als een passende functie worden gezien, bovendien is de aanvraag om omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen die in bijlage B zijn opgenomen en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Er is overleg geweest met de buurt, hieruit is gebleken dat er vooral zorgen waren over de locatie van de in-/uitrit met aanleg die separaat van deze omgevingsvergunning zijn aangevraagd en vergund. Hiervoor is echter geen alternatief gevonden. Er zijn bedenkingen vanuit de omgeving over de verkeersbewegingen van en naar de inrichting (zogenoemde indirecte hinder).

De afstand tot de woningen voldoet niet aan de richtlijnen van de VNG. Van deze richtlijnen kan gemotiveerd worden afgeweken middels akoestisch onderzoek wat onderdeel uitmaakt van de ingediende ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze bewegingen maximaal 48 dB afgerond bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarden.

Vrachtwagens die komen laden en lossen zijn uitgezonderd van toetsing aan artikel 2.17 van de activiteitenbesluit. Dus voor het LAmox voldoet de inrichting ook. Extra voorzieningen zijn niet nodig. Hiermee is aangetoond dat met de komst van dit bedrijf er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

7.

U heeft als bevoegd gezag een vergewisplicht ten aanzien van een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Uit het ontwerp blijkt niet dat u deze vergewisplicht adequaat ter hand heeft genomen.

8. Bedrijven en milieuzonering

In het rapport van De Roever van 21/1/2021 Onderzoek bedrijven en milieuzonering worden een aantal uitgangspunten gehanteerd die niet althans niet zonder meer gehanteerd hadden kunnen worden terwijl een kritische noot van u als bevoegd gezag ter zake ook ontbreekt.

Zo wordt bijvoorbeeld in het aangehaalde onderzoek uitgegaan van SBI omschrijving 016 en een b.o. van minder dan 500 m².

Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m)			
		Rustige woonwijk / rustig buitengebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Wieldrechtse Zeedijk	016 plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10

Onduidelijk is waar dit uitgangspunt op stoelt. Bezien we de aanvraag dan is de brutovloeroppervlakte reeds 533 m² en waarbij niet alle bouwwerken overigens zijn meegenomen. Dat de bedrijfsoppervlakte dan minder dan 500 m² zou bedragen is reeds daarom onjuist.

Wat betreft de SBI code 016 is onduidelijk waar deze op stoelt. In de inschrijving bij de Kamer van Koophandel is in ieder geval een andere SBI code gehanteerd. Ook deswege is de besluitvorming rechtens niet afdoende gemotiveerd.

In het aangehaalde onderzoek wordt voorts het navolgende gesteld.



Binnen de richtafstanden rondom het beoogde bedrijf liggen enkele woningen. Hierbij merken wij het volgende op:

Geur

Het plan voorziet niet in geurbronnen. Bij een hoveniersbedrijf zou een opslag van groen (compostering) een mogelijke geurbron zijn. Die activiteit vindt niet plaats. Geur vormt geen belemmering voor het plan.

Stof

Mogelijke bronnen van stof zijn het op- en overslaan van stuifgevoelig materiaal en fijnstof door verkeersbewegingen. De dichtstbijzijnde plaats in de buurt van woningen waar die bronnen zich kunnen voordoen is de inrit. De inrit ligt op 20 meter van de dichtstbijzijnde woning. Stof vormt geen belemmering voor het plan.

Geluid

Mogelijke bronnen van geluid zijn met name voertuigbewegingen en mobiele machines. De dichtstbijzijnde plaats in de buurt van woningen waar die bronnen zich kunnen voordoen is de inrit. De inrit ligt op 20 meter van de dichtstbijzijnde woning. Daarom is het aspect geluid nader onderzocht, zie het onderzoek industrielaawaai.

Gevaar

Mogelijke bronnen van gevaar zijn de opslagen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, dan is dat in het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw staat op 57 meter van de dichtstbijzijnde woning. Gevaar vormt geen belemmering voor het plan.

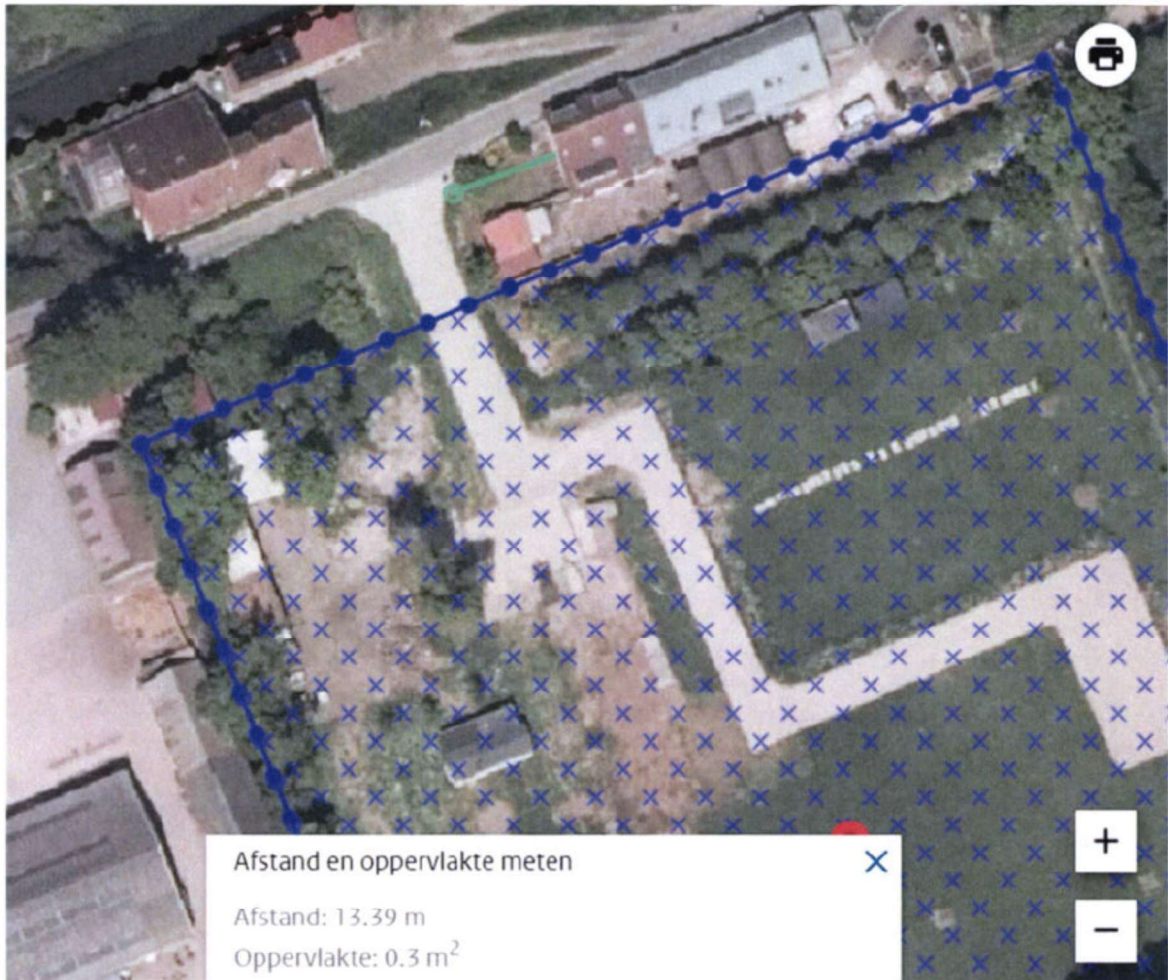
Geur

Gesteld wordt dat opslag van groen niet aan de orde zou zijn. Los van het feit dat het ontbreken van een dergelijke opslag niet in de lijn der verwachting ligt is dit uitgangspunt rechtens niet geborgd en kan daarmee niet als uitgangspunt gebruikt worden.

Stof

Gesteld wordt dat de inrit op een afstand van 20 meter ligt ten opzichte van de dichtstbijgelegen woning. Het gestelde is evenwel niet correct. De afstand van de inrit tot de woning van [REDACTED] is slechts een kleine 5 meter en de afstand tot de woning van [REDACTED] slechts een meter of 13. Verwezen mag worden naar onderstaande uitsnede van ruimtelijke plannen.





Geluid

Ten aanzien van geluid wordt ook ten onrechte uitgegaan van een kortste afstand van 20 meter tot aan de woningen. Onder punt 9 van deze zienswijze zal verder worden ingegaan op het aspect geluid.

Gevaar

Ten aanzien van dit uitgangspunt ontbreekt een borging rechtens middels een voorschrift.

Onverlet het voornoemde wordt miskend dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet alleen kan gaan om de belasting op de woning maar dient ook betrokken te worden waarom het gebruik van de tuin door omwonenden belemmerd zou moeten worden daar waar het gaat om de aspecten geluid, stof en geur, privacy etc.

9. Geluid

In het akoestisch onderzoek Industrielawaai van De Roever van 19/1/2021 is een representatieve bedrijfssituatie beschreven. Uit het ontwerp blijkt op geen enkele manier op basis waarvan u concludeert dat deze situatie als representatief kan worden beoordeeld. Voorts kent het ontwerp geen juridische begrenzing van de uitgangspunten. Zo is het wel mogelijk dat het bedrijf in de toekomst groeit.

Cliënten betwisten dat de gehanteerde uitgangspunten daar waar het gaat om bronvermogens en rekenpunten rechtens correct zijn. Zo wordt uitgegaan van een kortste afstand van de inrit naar een woning 20 meter bedraagt. Dit is niet correct en zoals onder punt 8 van deze zienswijze beschreven. Onverlet vorenstaande dient niet alleen gekeken te worden naar de bestaande afstand tot de woning van cliënten maar dient gekeken te worden naar de juridisch planologische mogelijkheden van het uitbreiden van de woning van cliënten. Voorts zij nogmaals benadrukt dat in het ruimtelijk spoor niet alleen de afstand tot de woning maar ook de tuin betrokken dient te worden.

Ook zijn de gehanteerde bronvermogens rechtens te laag en is het aantal gehanteerde verkeersbewegingen op geen enkele manier rechtens geduid. Ook daar waar het gaat om de werkzaamheden op de projectlocatie zijn de gecommuniceerde uitgangspunten rechtens niet geborgd noch anderszins aangetoond dat deze als representatief kunnen worden aangenomen. Zo mist het rapport een stuk geluidsonderzoek ten opzichte van bijvoorbeeld de takken versnipperaar en kettingzagen die vermoedelijk wel worden gebruikt bij een hoveniersbedrijf althans dit gebruik is rechtens niet uitgesloten. Ook staat er duidelijk beschreven dat er schuttingdelen in de loods geproduceerd zullen worden terwijl het geluidsonderzoek daar geen gewag van maakt.

Ook is niet betrokken dat het in casu een stiltegebied betreft. In uw Omgevingsvisie wordt daar het navolgende over opgemerkt. Voorliggend ontwerp maakt hier geen enkel gewag van.

Geluid

In het poldergebied en met name in het door de provincie aangewezen milieubeschermingsgebied (**stilte**) en in en nabij de Natura 2000-gebieden zijn rust en stilte het uitgangspunt. Wat daarbij wel of niet toelaatbaar is, bijvoorbeeld wat betreft evenementen, regelen we in het omgevingsplan en in de provinciale omgevingsverordening.

Het geluidsonderzoek is evident gebrekkig zodat er rechtens geen aanleiding is een contrair akoestisch deskundige in te schakelen in deze fase. Evenwel overwegen cliënten zulks wel. In voorkomend geval zal een memo binnenkort nog nagestuurd worden.

10.

In het ontwerpbesluit stelt u het navolgende onder meer.

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 perceelsniveau richtlijnen geeft. Het onderhavige perceel ligt min of meer ingeklemd tussen recreatieve functies die in het buitengebied thuishoren, maar de animo om ook dit perceel recreatief te gebruiken is al jarenlang nihil geweest. Een invulling met een hoveniersbedrijf kan dan ook als een passende functie worden gezien, bovendien is de aanvraag om omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen die in bijlage B zijn opgenomen en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Feit is dat het projectperceel midden in een gebied ligt met de bestemming Recreatie. Op het perceel rust de bestemming Recreatie 1 zonder nader aanduiding ex artikel 11.3. Onduidelijk is waarom u als bevoegd gezag evenwel bebouwingmogelijkheden t.b.v. een bedrijfsfunctie en

het toevoegen van een bedrijfsfunctie midden in een gebied met de bestemming Recreatie passend acht. Dit klemmt des te meer ook in relatie tot het navolgende.

11. Strijd met uw Omgevingsvisie

Ook verhoudt het toevoegen van bebouwing t.b.v. een bedrijfsfunctie en het toevoegen van bedrijfsactiviteiten zich niet tot uw Omgevingsvisie. De projectlocatie behoort tot het zogenoemde Poldergebied. In het beleid wordt dienaangaande onder meer het navolgende gesteld (*). Bezwaarlijk kan worden gesteld dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitspijlers van dit gebied. Het ontwerp getuigt hier niet van.

(*)

5.4 Poldergebied

Prioritaire doelen: Biodiversiteit en Gezonde Stad



Ons poldergebied is uniek en dat willen we behouden en beschermen. Dit komt ten goede aan de biodiversiteit en de natuurwaarden. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de karakteristieke eigenschappen van het landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering is ongewenst. We bouwen binnen de stedelijke contour, en dat betekent dat we inzetten op behoud van ons poldergebied.

De waarden van het poldergebied

Voor het hele poldergebied geldt dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, maar dat deze cultuurhistorische waarden respecteren en landschapskwaliteiten toe moeten voegen. Daarnaast moet de balans tussen het landgebruik en de kwaliteit van het landschap, bodem, water en lucht verbeteren. Het open poldergebied heeft een belangrijke emotionele waarde voor de Dordtenaren en een aantrekkelijke waarde voor bezoekers en nieuwe Dordtenaren. We streven naar een zachte overgang van drukkere gebieden naar het poldergebied en willen de aantrekkelijke polders toegankelijk maken door deze onderdeel te laten zijn van een langzaam verkeersnetwerk (fietsen en wandelen).

De zuidelijke stadsrand vormt een bijzonder overgangsgebied tussen de stad, de Nieuwe Dordtse Biesbosch en het agrarische buitengebied. Ontwikkelingen in dit gebied toetst de gemeente aan de intrinsieke kwaliteiten daarvan (de kwaliteitspijlers), te weten: ruimtebeleving, afwisselend landschap, weidsheid, waterranden, historie en erfgoed en beleving.

Geluid

In het poldergebied en met name in het door de provincie aangewezen milieubeschermingsgebied (**stilte**) en in en nabij de Natura 2000-gebieden zijn rust en stilte het uitgangspunt. Wat daarbij wel of niet toelaatbaar is, bijvoorbeeld wat betreft evenementen, regelen we in het omgevingsplan en in de provinciale omgevingsverordening.

Wat cliënten betreft hoort de gewenste ontwikkeling op een bedrijventerrein plaats althans niet op een locatie als onderhavige.

12. Verkeerskundige ontsluiting op de Wioldrechtse Zeedijk

In het vigerende bestemmingsplan staat het navolgende beschreven (onderstreping mijnerzijds). Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld terwijl de beschreven situatie nog immer aan de orde. De beoogde ontwikkeling zoals die in ontwerp voorligt verhoudt zich niet tot de erkenning dat de verkeersveiligheid en leefbaarheid ter plaatse reeds onder druk staan en maatregelen om de Wioldrechtse Zeedijk autoluw te maken.

D. Landbouwweg

In het kader van het Strategisch Groenproject Dordrecht wordt onder andere een landbouwontsluitingsroute aangelegd. Het huidige landbouwverkeer maakt veelal gebruik van de Wioldrechtse Zeedijk. Dit levert veel conflicten op met het langzaam verkeer op de dijk omdat de dijk fysiek te smal is om al dit verkeer tegelijkertijd op te herbergen.

Het grootste knelpunt in de route is de spoorwegovergang. Hier komen regelmatig gevaarlijke situaties voor, wanneer aan beide zijden van het spoor landbouwverkeer staat te wachten voor de overweg. Dit verkeer kan elkaar niet goed op de dijk passeren waardoor de verkeersafwikkeling op het spoor te traag verloopt met alle risico's van dien. De menging van fietsers met landbouwverkeer zorgt op dit krappe punt een groot verkeersveiligheidsprobleem waar zowel de fietsers zelf als de landbouwers erg ongelukkig mee zijn. Vermijding van dit punt zou een pré zijn bij de keuze voor een alternatief voor de landbouwroute. (Gedeeltelijke) verwijdering van het gemotoriseerde verkeer van de Wioldrechtse Zeedijk zou echter ook al een aanzienlijke verbetering betekenen voor de verkeersveiligheid en de leefbaarheid op de dijk. Gedacht wordt aan een oplossing waarbij dit een deel van de Wioldrechtse Zeedijk autoluw gemaakt wordt door alleen nog gemotoriseerd bestemmingsverkeer en langzaam verkeer toe te laten.

13.

Cliënten betwisten dat er sprake is geweest van een serieus participatietraject in deze. Gespreksverslagen etc ontbreken ook bij de stukken die ter inzage zijn gelegd zodat het onduidelijk is waar u op baseert dat het ontwerp deswege zorgvuldig is voorbereid.

5.1.3 Participatie

In het kader van de voorbereiding van de vergunningsaanvraag voor het voorliggende concrete plan, is er contact geweest met de omgeving. Er hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelende partij en de omwonenden. De uiteindelijke keuze voor de positionering, het ontwerp en ontsluitingswijze is mede naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog tot stand gekomen.

14.

Voor [REDACTED] speelt daarenboven het aspect van inschijnende koplampen en waar in voorliggend ontwerp op geen enkele wijze gewag van wordt gemaakt.

15.

Cliënten missen een 'schone grondverklaring' daar waar het gaat om het projectperceel. Ook met betrekking tot de aanleg van de in/ uitrit speelt dit aspect. Er zijn toen in dat kader stukken overlegd door de initiatiefnemer die niet te herleiden zijn. Een toezegging ter hoorzitting destijds om sluitende aanvullende stukken toe te sturen bleef uit en doet onverminderd opgeld in voorliggende procedure.

16. Stikstofdepositieonderzoek van 16/11/2021 van De Roever

Evident is dat met de Porthos uitspraak van de Afdeling op 2/11/2022 er geen gebruik gemaakt kan worden van de zogenoemde bouwvrijstelling. Voornoemd rapport stoelt hier wel op hetgeen dus rechtens incorrect is. Er had om die reden niet afgedaan kunnen worden met een voortoets. Een passende beoordeling is rechtens aangewezen.

Voorts is onduidelijk van welke referentiesituatie is uitgegaan. In optiek van appellanten kan het toevoegen van een aanzienlijke bouwmasse op een perceel dat in de referentiesituatie een bouwblok kent en het toevoegen van verkeersbewegingen aan een perceel dat in de referentiesituatie een enge bestemming Recreatie kent nimmer tot de conclusie leiden dat er op voorhand kan worden uitgesloten dat er significantie effecten op het nabijgelegen Natura 2000 gebied zijn. Onduidelijk is ook hoe u als bevoegd gezag zich heeft vergewist.

17. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

In de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesteld dat de ontwerp VVGB mede ter inzage wordt gelegd bij de ontwerp vergunning. Evenwel ontbreekt dit stuk en is mij ook niet toegestuurd bij het verzoek aan u om alle stukken die ter inzage zijn gelegd toe te sturen.

Ik verzoek u mij alsnog een afschrift ontwerp VVGB toe te sturen en mij een termijn te geven om de zienswijze deswege aan te vullen.



Verzoek

Het bestreden ontwerp is onzorgvuldig voorbereid en is in strijd met het motiveringsbeginsel. Het ontwerp getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet vast te stellen.

Uw beantwoording van de zienswijze alsmede uw nadere besluitvorming zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

DAS

Bijlage:
* producties zienswijze