

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum	22 juli 2014
Ons kenmerk	SO/1250500
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke ordening
Betreft	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch (reparatie)

Samenvatting

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft op 19 maart 2014 nr. 201301640/1/R4 uitspraak gedaan op de beroepen tegen het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de beroepen van 3 reclamanten gegrond zijn verklaard en de gemeenteraad is opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak ten aanzien van de onderdelen die vernietigd zijn een nieuw vaststellingsbesluit te nemen, waarbij geen openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht behoeft te worden gevolgd.

1. Wat is de aanleiding?

De onderdelen uit het bestemmingsplan, die door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigd zijn hebben betrekking op twee percelen:

- Zuidbuitenpolderskade 3, waar een dienstwoning binnen de bestemming Recreatie 1 de bestemming Wonen dient te krijgen omdat het betreffende pand niet meer als dienstwoning gebruikt kan worden, vanwege het ontbreken van bijbehorende grond en vanwege het feit dat de eigenaar binnen de planperiode geen recreatiebedrijf wenst te starten; en
- Zuidendijk 585, waar de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming "Agrarisch met waarden-2" in "Recreatie" dient te worden geschrapt.

Daarnaast valt uit de uitspraak en uit de Wet ruimtelijke ordening af te leiden dat het aan de Zuidendijk 585 gevestigde loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, alsmede een verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines planologisch dient te worden geregeld.

2. Wat willen we bereiken?

Doel is om het bestemmingsplan conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak binnen de daarvoor gestelde termijn te repareren.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Het veranderen van de bestemming ter plaatse van het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 vergt niet meer dan een aanpassing van de verbeelding. Bij agrarische- en recreatieve bedrijfsbestemmingen is in het bestemmingsplan een uitbreidingsmogelijkheid van 1.000 m² opgenomen, maar bij woningen is dat niet het geval. Voor woningen geldt de in Dordrecht gebruikelijke erfbebouwingsregeling. Door de aanpassing van de verbeelding gaat de uitbreidingsmogelijkheid die voor de genoemde bedrijven wordt geboden verloren.

Het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Zuidendijk 585 is ook eenvoudig door een aanpassing van de verbeelding te realiseren. De aanduiding

Datum 22 juli 2014
Ons kenmerk SO/1250500

"Wro-wijzigingsgebied 5" kan voor dit perceel van de verbeelding worden verwijderd.

Het planologisch mogelijk maken van het loonwerkbedrijf annex groothandel c.a. kan op de meest eenvoudige manier door aan de verbeelding ter plaatse van dit bedrijf een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – loonbedrijf annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines" toe te voegen. In de betreffende planregel wordt daarbij geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding een loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, alsmede een verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines mag worden gerealiseerd, c.q. gebruikt. De onderliggende bestemming blijft daarbij Agrarisch met waarden-2. Deze systematiek is ook elders binnen het plangebied van het bestemmingsplan gebruikt, ondermeer aan de Zuidbuitenpoldersekade waar een agrarisch bedrijf via een functieaanduiding binnen de bestemming Recreatie-1 planologisch is geregeld. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft die regeling –ondanks beroep daartegen van de eigenaar van dat bedrijf- in stand gelaten.

a. Inspraak en communicatie

Aan de reclamanten zijn bij brieven d.d. 17 en 23 april 2014 bovengenoemde voorstellen voor de aanpassing van het bestemmingsplan toegezonden. Van de vertegenwoordiger van de eigenaren van Zuidbuitenpoldersekade 3 en van de eigenaar van het bedrijf zijn hierop schriftelijke reacties (per brief en per mail) ontvangen. In de bijgaande nota wordt nader op de ingekomen reacties ingegaan. Met de exploitant van het bedrijf aan de Zuidendijk 585 is op 7 mei een gesprek gevoerd. Hij kan zich niet verenigen met de voorgestelde regeling en uit het gesprek en de daarop volgende mailwisseling valt af te leiden dat deze exploitant eerder een uitkoopregeling dan een planologische regeling wenst. Deze exploitant is echter geen eigenaar van de onderliggende grond en heeft voor zover kan worden nagegaan geen huur- of pachtovereenkomst. De waarde van zijn "gebruiksrecht" op de grond is (zeer) beperkt. Bovendien is het verwerven van dit gebruiksrecht voor de gemeente niet interessant meer. Enerzijds omdat de aanvankelijk op deze locatie geplande recreatiebestemming door bezuinigingen en de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is vervallen en anderzijds omdat uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht in combinatie met het systeem van de Wet ruimtelijke ordening voortvloeit, dat er ter plaatse van het bovengenoemde bedrijf toch een planologische regeling moet komen die een vestiging van een identiek bedrijf mogelijk maakt. Ook hierop wordt in de bijgaande nota nader ingegaan.

b. Vervolgtraject besluitvorming

Het raadsbesluit betreft een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch op enkele onderdelen. Op basis van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit vaststellingsbesluit 6 weken na de vaststelling bekend worden gemaakt en ligt dan 6 weken ter inzage, gedurende welke termijn beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak kan worden ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders dient het vaststellingsbesluit direct aan gedeputeerde staten en het ministerie toe te zenden, zodat deze instanties eventueel op het besluit kunnen reageren. Het (gewijzigde) vaststellingsbesluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er bij de

Datum 22 juli 2014
Ons kenmerk SO/1250500

Afdeling bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en dat verzoek wordt toegewezen.

c. Inclusiefbeleid

N.v.t.

4. Wat mag het kosten?

De voor de reparatie van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch benodigde ambtelijke inzet komt ten laste van het door u beschikbaar gestelde projectbudget.

Het mogelijke risico op planschade en bijbehorende proceskosten, zullen wij betrekken bij de op te stellen risicoanalyse voor het project Nieuwe Dordtse Biesbosch. In geval er sprake mocht zijn van een toe te kennen planschadevergoeding, dan zullen wij u hiervoor een voorstel voorleggen, inclusief bijbehorende kredietaanvraag.

5. Fatale beslisdatum

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin de raad opgedragen wordt om binnen 26 weken het bestemmingsplan op de bovengenoemde onderdelen gewijzigd vast te stellen dateert van 19 maart 2014. Het raadsbesluit moet derhalve voor 17 september 2014 worden genomen.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- ontwerp besluit;
- aangepaste verbeelding percelen Zuidendijk 585 en Zuidbuitenpoldersekade 3;
- aangepaste planregels;
- nota ten aanzien van de reparatievoorstellen met betrekking tot het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch.

7. Voorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch op de volgende wijze gewijzigd vast te stellen:

1. de verbeelding ter plaatse van het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 te wijzigen in die zin dat de bestemming Recreatie 1 wordt vervangen door Wonen; e.e.a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding;
2. de verbeelding ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 te wijzigen in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid 5 voor dit perceel vervalt, e.e.a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding;
3. de verbeelding ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 voor zover dat gebruikt wordt of kan worden ten behoeve van een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, alsmede verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines te wijzigen in de bestemming "Agrarisch met waarden 2" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines", e.e.a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding;

Datum 22 juli 2014
Ons kenmerk SO/1250500

4. in artikel 4.1 van de planregels onder b. een nieuwe bepaling op te nemen met de volgende inhoud:
"een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, alsmede verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines"
en de oorspronkelijke bepaling onder b. te vernummeren tot c.;
5. aan artikel 17 een vierde lid toe te voegen met de volgende inhoud:
"7.4 Specifieke gebruiksregel
a. het erf van het perceel Zuidendijk 585 mag tevens gebruikt worden als in/uitrit en parkeergelegenheid ten behoeve van het eveneens op dit perceel gelegen loonbedrijf, annex groothandel."

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de loco-secretaris de burgemeester

K.J. van Hengel

A.A.M. Brok

Nota ten aanzien van de reparatievoorstellen met betrekking tot het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch

I. Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft op 19 maart 2014 het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch vernietigd voor zover het betreft:

- Het plandeel met de bestemming "Recreatie-1" en de aanduiding "bedrijfswoning" op het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3;
- Het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden -1" en de aanduiding "Wro-wijzigingsgebied 5 op het perceel Zuidendijk 585".
- Het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden-2" op het perceel Zuidendijk 585 voor zover ten onrechte het daar gevestigde bedrijf niet als zodanig is bestemd.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft tevens bepaald dat de gemeenteraad binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit dient te nemen, met inachtnaam van hetgeen is overwogen in dictumonderdeel III van de uitspraak. Tevens is bepaald dat dit nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht behoeft te worden voorbereid.

De bestemming "Agrarisch met waarden-1" is niet voor het perceel Zuidendijk 585 vastgesteld; aangenomen moet worden dat de Afdeling bestuursrechtspraak de bestemming "Agrarisch met waarden -2" heeft bedoeld. Tevens is in dictumonderdeel III niet bepaald dat de planologische regeling van het bedrijf op het perceel Zuidendijk 585 door de gemeenteraad gerepareerd moet worden. Dit vloeit echter uit het systeem van de wet en de jurisprudentie voort.

II. Reparatievoorstellen

Zuidendijk 585, wijzigingsbevoegdheid

Het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Zuidendijk 585 is eenvoudig te realiseren door de betreffende aanduiding op de verbeelding te schrappen.

Bij brief d.d. 23 april 2014, nr. 1205019 is dit aan de eigenaresse van het perceel voorgelegd. Een schriftelijke reactie daarop is van haar niet meer ontvangen.

Zuidbuitenpoldersekade 3, bestemming en woning

Aan de eigenaren van het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 is voorgesteld om de bestemming Recreatie-1 en de aanduiding bedrijfswoning te veranderen in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin", waarbij de uitbreidingsmogelijkheid met 1000 m², die in het algemeen aan bedrijven binnen het plangebied is toegekend, maar niet aan woningen, zou vervallen. Ook dit vergt slechts een aanpassing van de verbeelding. Dit is bij brief d.d. 17 april 2014, nr. 1202901 aan de eigenaren van het perceel voorgelegd.

Hierop is d.d. 21 mei 2014, nr. 60168811/B01/dhu een reactie ontvangen van Overwater Rentmeesterskantoor, namens de eigenaren. In deze reactie wordt allereerst opgemerkt dat het de eigenaren bevreemdt dat de gemeente nu toch voornemens is een woonbestemming aan het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 toe te kennen, terwijl dat eerder, vanwege de ligging bij een 380 kV-leiding onmogelijk zou zijn.

Dat is echter eenvoudig te verklaren. In het bestemmingsplan is –zoals een gemeente betaamt– rekening gehouden met de Ministeriële richtlijn/beleidsadvies voor het bouwen en wonen onder hoogspanningsleidingen uit 2005. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft aan deze richtlijn/beleidsadvies minder waarde toegekend en heeft geoordeeld dat gelet op de langdurige feitelijke bewoning vanuit een oogpunt van rechtszekerheid een woonbestemming voor het perceel niet onaanvaardbaar is.

Voorts wordt aangegeven dat de eigenaren eerst willen onderzoeken of hun pand aan de eigenaar van het aangrenzende bedrijf (tuincentrum) als bedrijfswoning kan worden verkocht. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat het gebruik van de woning op het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 opnieuw moet worden bezien. Bij gebrek aan reële alternatieven rest feitelijk alleen de conclusie dat dit perceel voor een woonbestemming in aanmerking komt. Het feit dat er behoefte was aan dienstwoningen aan de Zuidbuitenpoldersekade was al veel langer bekend en is ook als argument in de reactie op de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

genoemd. Onderhandelingen over de verkoop van dit pand aan een bedrijf dat nog geen dienstwoning heeft, hadden dus ook al veel eerder kunnen worden gestart. De gemeenteraad moet er binnen 26 weken na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak een nieuw besluit nemen. Er resteert voor de gemeente geen tijd meer om de onderhandeling af te wachten. Bovendien kan het pand -ook als dat een woonbestemming heeft- door het tuincentrum als dienstwoning worden gebruikt. Het verschil is dat de uitbreidingsmogelijkheid van 1000 m² (bedoeld voor individuele bedrijven) voor het betreffende perceel vervalt, maar het tuincentrum heeft zelf ook een uitbreidingsmogelijkheid van 1000 m².

Tot slot wordt voorgesteld om wanneer de eventuele verkoop van het perceel aan het tuincentrum niet door zou gaan, het pand Zuidbuitenpoldersekade 3 te slopen en aan de Zeedijk 1 een woonbestemming op te nemen.

Het opnemen van een dergelijke bestemming aan de Zeedijk 1 is binnen de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak aan de raad niet mogelijk; de bestemming van het bedoelde perceel aan de Zeedijk is immers inmiddels onherroepelijk geworden. In de uitspraak van 19 maart 2014 op het beroep van betrokkene heeft de Afdeling hier al een oordeel over gegeven:

"De raad stelt dat het oprichten van een woning op deze locatie niet wenselijk wordt geacht, gelet op de recreatieve functie van de Noorderdiepzone. Daarnaast is het oprichten van nieuwe woningen in het buitengebied in strijd met de provinciale Verordening Ruimte. De raad stelt verder dat het perceel [locatie 3] zal worden onteigend met het oog op de realisatie van het recreatie- en natuurgebied in de Noorderdiepzone en dat de schuur vervolgens zal worden gesloopt. De raad heeft bij de vaststelling van het plan als uitgangspunt gehanteerd dat ter voorkoming van belemmering van naastgelegen functies geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied worden toegestaan. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onredelijk. Hetgeen appellant heeft aangevoerd, biedt geen grond voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan dit uitgangspunt dan aan de belangen van appellant bij het in het plan toekennen van een woonbestemming aan het perceel [locatie 3]."

De reactie van de gemeente op de voorstellen van de eigenaren is bij brief d.d. 27 mei 2014, nr. 1202901 -na voorafgaand telefonisch overleg met Overwater Rentmeesterskantoor- verzonden. Gelet op het bovenstaande kan slechts geadviseerd worden niet op de voorstellen van Overwater Rentmeesterskantoor in te gaan en voor het perceel een woonbestemming vast te stellen, conform het bijgaande raadsvoorstel.

Zuidendijk 585, bedrijf

Aan de exploitant van het aan de Zuidendijk 585 gevestigde loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw-en grondverzetmachines is bij brief d.d. 23 april 2014, nr. 1204945 voorgesteld om voor het door hem gebruikte deel van het perceel binnen de bestemming Agrarisch met waarden -2, een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch, loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw-en grondverzetmachines, verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines op de verbeelding op te nemen. Ook in de planregel van Agrarisch met waarde-2 dient zijn bedrijf te worden benoemd en daarmee planologisch mogelijk gemaakt. Een vergelijkbare manier van bestemmen is ook elders in het plangebied toegepast (ondermeer aan de Zuidbuitenpoldersekade 7) en door de Afdeling bestuursrechtspraak, ondanks een daartegen gericht beroep, in stand gelaten. Rond de bedrijfsbebouwing is in het voorstel een bouwvlak gelegd en in de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee in principe de bedrijfsbebouwing kan worden uitgebreid met maximaal 1000 m². Het gaat daarbij om een maximummaat; de vraag in hoeverre van deze uitbreidingsmogelijkheid gebruikt kan/zal worden gemaakt hangt onder meer af van een te ontwikkelen bouwplan, de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid daarvan en van de beschikbare ruimte.

De exploitant heeft in een gesprek op 7 mei 2014 aangegeven het niet eens te zijn met het voorstel van de gemeente. Tijdens dit gesprek gaf hij terecht aan dat de aanduiding ook wordt voorgesteld voor een deel van het perceel Zuidendijk 585, waarvoor de woonbestemming geldt en dat inmiddels onherroepelijk is geworden. Dat is op te lossen door de aanduiding verder in noordelijke richting te verschuiven.

Voorts stelde de exploitant dat er ten onrechte geen milieuzonering op de verbeelding is/was aangegeven. Het bedrijf is meldingsplichtig op basis van het Activiteitenbesluit. Om te kunnen bepalen welke afstand tussen het bedrijf en de nabijgelegen gevoelige bestemmingen (woningen) dient te worden aangehouden is de OZHZ verzocht om ter plaatse een inspectie te houden en omtrent de zonering advies uit te brengen. Hier wordt later op teruggekomen.

De exploitant verklaarde tevens dat zijn bedrijf zich ook uitstrekt tot de woning Zuidendijk 585. Naar zijn mening zou de bedrijfsaanduiding dus ook voor de woning moeten gelden. Het positief bestemmen van het bedrijf ter plaatse van de woning leidt tot strijd met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, omdat de woonbestemming inmiddels onherroepelijk is geworden en alleen betrekking heeft op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden-2.

Binnen een woning kan een ondergeschikt deel voor een beroepsuitoefening aan huis worden benut. Voorwaarde is onder meer dat een beoefenaar van dat beroep ter plaatse woont. Ter plaatse van de in/uitrit, tevens toegang tot het bedrijf, gelden de bestemmingen Tuin en Wonen (erf). Binnen de bestemming Tuin, welke zowel bij een woning als bij een bedrijf kan horen, is het maken van verhardingen (zoals in/uitritten) toegestaan. Binnen de bestemming Wonen (erf) is het maken van verhardingen ook toegestaan, echter uitsluitend ten dienste van de woonfunctie. Het medegebruik van de in/uitrit als toegang tot het bedrijf valt onder het overgangsrecht. Het is mogelijk aan planregel van de bestemming Wonen toe te voegen dat het gebruik van de in/uitrit op het perceel Zuidendijk 585 tevens gebruikt kan worden ten behoeve van het achterliggende bedrijf, maar daarmee wordt een inmiddels onherroepelijk deel van het bestemmingsplan veranderd. Dit ligt echter wel binnen de strekking van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Geadviseerd wordt deze aanpassing op te nemen, waarbij het risico bestaat dat de Afdeling bestuursrechtspraak die aanpassing in beroep vernietigt, waarna op dit punt de overgangsrechtssituatie voorsnog zou blijven voortduren.

Uit het gesprek met exploitant valt min of meer af te leiden dat zijn doel is de gemeente ertoe te bewegen het bedrijf uit te kopen en elders te huisvesten. In dat kader dient te worden opgemerkt dat de exploitant al meerdere malen in contact is gebracht met Dordt Onderneemt om te bezien of hij elders bedrijfsterrein kan verwerven, waarbij ook daadwerkelijk bedrijfsgronden zijn voorgesteld of aangeboden. Dit heeft echter niet tot een overeenkomst geleid.

Bij mail d.d. 2 juni heeft exploitant aangegeven dat hij de onderhandelingen over de verplaatsing van zijn bedrijf naar een bedrijfsterrein voort wil zetten, om te beginnen met een taxatie van het "gebruiksrecht" van exploitant. Hij is van mening dat het voortzetten van de aankoop/verplaatsingsonderhandeling voortvloeit uit hetgeen ter zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak aan de orde is geweest en aansluit bij de uitspraak van de Afdeling. Uit de uitspraak van de Afdeling valt naar de mening van exploitant niet af te leiden dat de bestemming ter plaatse van zijn bedrijf dient te worden herzien. De gemeente heeft ter zitting erkend dat het bedrijf van betrokkene ten onrechte niet als zodanig is bestemd. De Afdeling heeft hieruit geconcludeerd dat het besluit in zoverre in strijd met de bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid is voorbereid en het beroep om die reden gegrond verklaard. Er dient alsnog een regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen waarin de bestaande bedrijfsvoering positief wordt bestemd.

Voor de gemeente zijn aankoop- of verplaatsingsonderhandelingen niet interessant meer. In de eerste opzet van het bestemmingsplan was ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 een recreatieontwikkeling gepland en zouden de gronden daartoe aangekocht moeten worden. In het verleden is ook een aankoopgesprek met exploitant gevoerd, dat niet tot overeenstemming leidde. Door bezuinigingen bij rijk en provincie is later de recreatieontwikkeling binnen het plangebied ingeperkt en ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 vervallen. Het perceel is dus niet langer nodig voor een recreatieontwikkeling. Verder is exploitant zelf geen eigenaar, huurder of pachter van de grond waarop zijn bedrijf is gevestigd. Hij heeft slechts een niet overdraagbaar persoonlijk recht op het gebruik van de grond. De waarde van het "gebruiksrecht" is met name om deze reden door de gemeentelijke taxateur op nihil is gewaardeerd. Tot slot moet als gevolg van de opdracht die uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, c.q. het systeem van de wet voortvloeit de gemeente het bedrijf ter plaatse planologisch regelen. Zelfs als het gebruiksrecht van exploitant wordt afgekocht bij een verplaatsing van zijn bedrijf naar een bedrijfsterrein, kan daardoor niet worden tegengegaan dat een identiek bedrijf zich weer op het perceel Zuidendijk 585 vestigt.

Het bovenstaande leidt er toe dat geadviseerd wordt om voor het perceel Zuidendijk 585 het bestemmingsplan in zoverre gewijzigd vast te stellen dat ter plaatse van het daar gevestigde bedrijf wordt voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch, loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines".

Om te kunnen bepalen welke omvang het gebied met deze aanduiding moet hebben, is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, die ter plaatse tevens een controlebezoek heeft gehouden. Hierbij werd onder meer het volgende duidelijk:

- exploitant heeft in 2001 een melding op basis van het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen " gedaan, welke door het college van B en W geaccepteerd is. Per 1 januari 2008 is deze regelgeving van rechtswege overgegaan in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) en per 1 januari 2013 in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De in het Activiteitenbesluit opgenomen voorschriften zijn op het bedrijf van toepassing.
- de melding geldt voor het hele perceel Zuidendijk 585
- op basis van het Activiteitenbesluit gelden voor de activiteiten van het bedrijf geen milieufstanden. Wanneer zich klachten voordoen kunnen maatwerkvoorschriften worden gegeven.
- de werkzaamheden van het bedrijf vinden voornamelijk op locatie, d.w.z. elders, plaats.
- de bedrijfsbebouwing wordt (incidenteel) gebruikt voor reparatie, onderhoud, stalling van landbouw- en grondverzetmachines/voertuigen en de opslag van goederen.

Samenvattend kan worden gesteld dat de uitspraak van de Afdeling alleen betrekking heeft op het deel van het perceel, waaraan de bestemming Agrarisch met waarde 1 (lees Agrarisch met waarde 2) was toegekend. Dat deel van het perceel kan worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch, Loonbedrijf, annex groothandel in 2^e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines". Door de werking van het Activiteitenbesluit hoeven geen afstanden tussen de grens van deze aanduiding en de woonbestemming in de omgeving te worden aangehouden. Om de bereikbaarheid van het bedrijf te garanderen wordt geadviseerd aan artikel 17 een vierde lid toe te voegen, waardoor het (mede)gebruik van de in/uitrit ten behoeve van het bedrijf mogelijk blijft.

III. Advies.

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd de raad voor te stellen:

1. De plankaart ter plaatse van het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 te wijzigingen in die zin dat de bestemming recreatie 1 wordt vervangen door wonen; e.e.a. zoals aangegeven op de bijgaande verbeelding;
2. De plankaart ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 te wijzigen in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid 5 voor dit perceel vervalt, e.e.a. zoals aangegeven op de bijgaande verbeelding;
3. De plankaart ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 voor zover dat de bestemming Agrarisch met waarden -2 heeft te wijzigen in de bestemming Agrarisch met waarden 2 met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loonwerk- en grondverzetbedrijf annex groothandel in agrarische en grondverzetmachines en stukgoederen", e.e.a. zoals aangegeven op de bijgaande verbeelding;
4. Aan artikel 4 van de planregels:
een nieuw sublid 4.1, b toe te voegen met de volgende inhoud:
Een loonwerk- en grondverzetbedrijf annex handel in agrarische- en grondverzetmachines alsmede stukgoederen ter plaatse van de functieaanduiding "loonwerk- en grondverzet-
bedrijf toegestaan" en het volgende sublid te vernummeren;
5. Aan artikel 17 een vierde lid toe te voegen met de volgende inhoud:
"17.4 Specifieke gebruiksregel"
a. het erf van het perceel Zuidendijk 585 mag tevens gebruikt worden als in/uitrit en parkeergelegenheid ten behoeve van het eveneens op dit perceel gelegen loonbedrijf, annex groothandel. "

Nr. 1260158

Raadsgriffie
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
22 juli 2014, kenmerk SO/1250500;

overwegende,

dat hij zich verenigt met de in het bovengenoemd voorstel en de bijbehorende
"Nota ten aanzien van de reparatievoorstellen met betrekking tot het
bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch" voorgestelde wijzigingen en de
motivering daarvan tot de zijne maakt en in dit besluit als ingelast beschouwt;

gelet op artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 8:72 van de
Algemene wet bestuursrecht;

verwijzende naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 19 maart
2014, nr. 201301640/1/R4;

b e s l u i t :

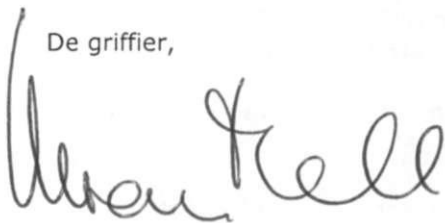
het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch op de volgende wijze gewijzigd
vast te stellen:

1. de verbeelding ter plaatse van het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 te wijzigen
in die zin dat de bestemming Recreatie 1 wordt vervangen door Wonen; e.e.a.
zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding;
2. de verbeelding ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 te wijzigen in die zin
dat de wijzigingsbevoegdheid 5 voor dit perceel vervalt, e.e.a. zoals
aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding;
3. de verbeelding ter plaatse van het perceel Zuidendijk 585 voor zover dat
gebruikt wordt of kan worden ten behoeve van een agrarisch aanverwant
bedrijf in de vorm van een loonbedrijf, annex groothandel in 2° hands- en
partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines, alsmede verhuur-,
reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en
grondverzetmachines te wijzigen in de bestemming "Agrarisch met waarden 2"
met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf, annex
groothandel in 2° hands- en partijgoederen en landbouw- en
grondverzetmachines", e.e.a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende
verbeelding;
4. in artikel 4.1 van de planregels onder b. een nieuwe bepaling op te nemen met
de volgende inhoud:
"een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een loonbedrijf, annex
groothandel in 2° hands- en partijgoederen en landbouw- en
grondverzetmachines, alsmede verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds-
en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines ter plaatse van de
functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf annex groothandel
in 2° hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines"
en de oorspronkelijke bepaling onder b. te vernummern tot c;

5. aan artikel 17 een vierde lid toe te voegen met de volgende Inhoud:
- "7.4 Specifieke gebruiksregel
- a. het erf van het perceel Zuidendijk 585 mag tevens gebruikt worden als in/uitrit en parkeergelegenheid ten behoeve van het eveneens op dit perceel gelegen loonbedrijf, annex groothandel."

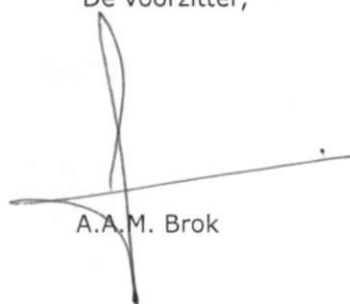
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 september 2014.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok