

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 27 november 2018
Ons kenmerk RK/2194450
Begrotingsprogramma Ruimtelijke Ordening en Wonen
Betreft Vaststellen bestemmingsplan "9^e Herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302"

Voorgesteld besluit

Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bestemmingsplan "9^e Herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302" vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "9^e Herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302" voorziet met name in het op een andere plaats situeren van de bedrijfswoning op dat perceel. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp met ingang van 10 september tot en met 22 oktober 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend, zodat het plan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

Inleiding

Er is een plan ontwikkeld om op het perceel Zuidendijk 302 een wijngaard met wijnmakerij, wijnproeverij en beperkte verkoopruimte te vestigen. Deze activiteiten passen op zich binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dubbeldam" en de voor deze locatie geldende bestemming "Agrarisch". In dit plan wordt de bedrijfswoning echter op een andere locatie gerealiseerd dan op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven. Om dat mogelijk te maken en om te voorkomen dat er twee bedrijfswoningen op het perceel kunnen ontstaan is een bestemmingsplanherziening nodig. Het ontwerp voor deze herziening heeft met ingang van 10 september tot en met 22 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen op het plan worden ingediend. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Doelstelling

Beoogd wordt medewerking te verlenen aan het plan voor de realisering van de wijnmakerij c.a. en de bedrijfswoning op de nieuw voorgestelde locatie. Daarvoor is een bestemmingsplanherziening nodig die rechtskracht heeft. In dat kader is het gewenst dat het ontwerpbestemmingsplan "9^e Herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302 ongewijzigd wordt vastgesteld.

Argumenten

Het perceel Zuidendijk 302 was voorheen het bouwperceel van een agrarisch bedrijf. De gronden van dit bedrijf in de Zuidpolder zijn door de eigenaar verkocht aan een projectontwikkelaar toen er plannen werden ontwikkeld om de Zuidpolder te bebouwen. Na het overlijden van de eigenaar hebben zijn erfgenamen geruime tijd getracht het perceel conform de geldende bestemming voor agrarische doeleinden te verkopen, maar daar bleek aanvankelijk geen animo voor. Vorig jaar diende zich echter een initiatiefnemer/kandidaat-koper aan die ter plaatse een wijngaard met wijnmakerij, wijnproeverij en beperkte verkoopruimte wil realiseren. Voor de wijngaard worden gronden in de directe omgeving van het perceel gepacht.

Een wijngaard met wijnmakerij is op zich een agrarische functie. De proeverij en verkoopruimte van wijn kunnen als nevenactiviteiten bij zo'n agrarisch bedrijf worden aangemerkt. Het beoogde gebruik is derhalve in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Dubbeldam en de geplande nieuwe bebouwing levert evenmin strijd met het vigerende plan op. Op één punt is het plan van de initiatiefnemer in strijd met het vigerende bestemmingsplan; de bestaande agrarische bedrijfswoning, die op de verbeelding van het bestemmingsplan met een specifieke functieaanduiding is aangegeven, zal in dit plan als verkoopruimte/proeverij worden gebruikt en een deel van de aan deze bedrijfswoning grenzende agrarische loods wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning.

Deze functiewijziging kan, gezien de ligging van het pand buiten de bebouwde kom, niet via de kruimelgevallenregeling (artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) worden toegestaan. Bovendien zou via de kruimelgevallenregeling de aanduiding van de bestaande bedrijfswoning niet worden gewijzigd, zodat die dan later weer als (tweede) bedrijfswoning in gebruik genomen zou kunnen worden. Dat gaat in tegen zowel het gemeentelijke als provinciale beleid ten aanzien van het buitengebied, dat uitgaat van maximaal één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf.

Om de functieaanduiding van de bedrijfswoning op een ander deel van de bebouwing te kunnen leggen en van de huidige plek op de verbeelding te kunnen schrappen, maar ook om de omvang van de nieuwe bedrijfswoning in de hand te kunnen houden, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan "9^e Herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302" voorziet hier in.

Kanttekeningen en risico's

Doordat er geen zienswijzen zijn ingediend is de kans op beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zeer klein. Slechts degene aan wie redelijkerwijze niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan zelf is er juist op gericht om eventuele risico's ten aanzien van het gebruik en/of de bebouwingsmogelijkheden te voorkomen.

Kosten en dekking

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en het planschaderisico op de initiatiefnemer worden afgewenteld.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen wijnmakerij en de verandering van de agrarische bedrijfsschuur in dienstwoning dient aan de daarvoor geldende voorwaarden te voldoen. Bij de nieuwbouw en verandering van de bestaande bebouwing is er aandacht voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht krijgen.

Communicatie en inclusiefbeleid

Het vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd en het vastgestelde bestemming zal zes weken ter inzage worden gelegd.

Datum 27 november 2018
Ons kenmerk RK/21994450

Tijdspad, vervolg en evaluatie

Gedurende de termijn van ter visie ligging kan beroep worden ingesteld of een verzoek om Voorlopige voorziening worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, maar alleen door degene aan wie redelijkerwijze niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Bijlagen

- ontwerp besluit;
- planboekje met regels, verbeelding en toelichting.

Het college van Burgemeester en Wethouders

M.M. van der Kraan
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester

Nr. 2203502

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
27 november 2018, kenmerk RK/2194450;

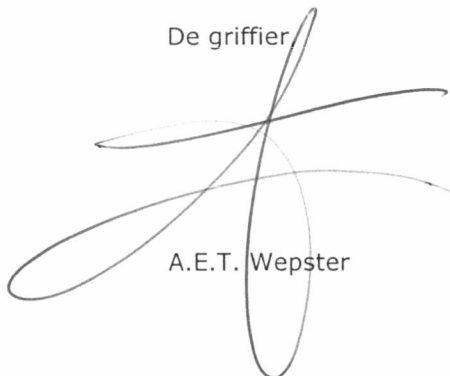
gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
2. het bestemmingsplan "9^e Herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302" vast te stellen.

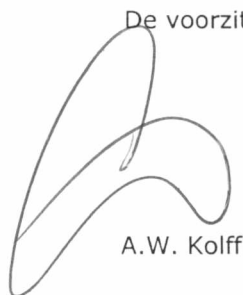
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2018.

De griffier



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



A.W. Kolff