

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 21 mei 2013
Ons kenmerk SO/1009307
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Vaststellen bestemmingsplan "Dordtse Kil"

Samenvatting

In het kader van de actualisering s een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voor het gebied Dordtse Kil. De geldende bestemmingsplannen zijn gedateerd en voldoen niet aan de per 1 juli 2013 geldende wettelijke eis dat plannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Er moet dus een nieuw bestemmingsplan komen. Het bestemmingsplan Dordtse Kil gaat uit van de bestaande situatie en is opgesteld op basis van een eerder vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

In het kader van de inspraak zijn enkele reacties ontvangen, welke op onderdelen tot enkele aanpassingen geleid. Naar aanleiding van het overleg is het voorontwerp ook op onderdelen aangepast. De hoofdopzet is naar aanleiding van de inspraak en het overleg niet veranderd.

Het bestemmingsplan is vervolgens in ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij uw raad. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld.

Over het bestemmingsplan bent u geïnformeerd met raadsinformatiebrieven van 11 september 2012 (voorontwerp) en 18 december 2012 (ontwerp).

1. Wat is de aanleiding?

In het kader van de wettelijke herziening van bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie.

2. Wat willen we bereiken?

Een actueel bestemmingsplan.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

a. Inspraak en communicatie

Inspraak heeft met ingang van 27 september 2012 plaatsgevonden. Eveneens heeft in die periode het overleg met de gebruikelijke overlegpartijen plaatsgevonden. De ontvangen inspraak- en overlegreacties hebben op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. De hoofdopzet wijzigde echter niet.

Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 januari 2013 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 13 februari 2013) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door 8 instanties. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel zijn de ingekomen zienswijzen benoemd en van commentaar voorzien.

Datum 21 mei 2013
Ons kenmerk SO/1009307

b. Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming gaat het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter visie. Gedurende 6 weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

c. Inclusiefbeleid

N.v.t.

d. Verantwoording externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient het bevoegd gezag bij het te nemen besluit, i.c. de vaststelling van het bestemmingsplan, verantwoording over de externe veiligheid af te leggen. In de toelichting op het bestemmingsplan is hieraan uitgebreid aandacht besteed.

4. Wat mag het kosten?

Er is sprake van een actualiseringsplan waarvoor de kosten van opstelling zijn opgenomen in de begroting van SO. Het plan heeft een consoliderend karakter en laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Hierdoor is het opstellen van een Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet nodig.

5. Fatale beslisdatum

Op grond van artikel 3.8, lid 1 e Wro beslist de gemeenteraad binnen 12 weken na de ter inzage legging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In het onderhavige geval is dit vóór 19 mei 2013. Indien deze datum niet wordt gehaald vervalt de beschermende werking van het ontwerpbestemmingsplan en moet alsnog op aangehouden aanvragen worden beslist.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- ontwerp besluit;
- ingediende zienswijzen;
- planboekje met planregels en -toelichting;
- verbeelding (plankaart).

7. Voorstel

Samenvattend stellen wij u, overeenkomstig bijgaand ontwerp besluit, voor:

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 21 mei 2013 en te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan "Dordtse Kil" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. zienswijzen 1 tot en met 8 ontvankelijk te verklaren;
4. zienswijzen 1, 3, 5, 7 en 8 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
5. zienswijze 2, 4 en 6 ongegrond te verklaren;
6. naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
 - a. ter plaatse van Rijksstraatweg 30 het bouwvlak aan te passen en het bebouwingspercentage van 80% te schrappen;

Datum 21 mei 2013
Ons kenmerk SO/1009307

- b. ter plaatse van Wielhovenstraat 56a de bestemming "Wonen" te vergroten en de bestemming "Bedrijf" te verkleinen;
 - c. ter plaatse van Wielhovenstraat 56a de bestemming "Tuin" te vervangen door de bestemming "Wonen";
 - d. ter plaatse van Wielhovenstraat 62-62a de bouwgrens langs de straat te verschuiven naar 3 meter achter de perceelsgrens;
 - e. ter plaatse van Rijksstraatweg 155 de bestemming "Tuin" te vervangen door de bestemming "Bedrijf";
 - f. ter plaatse van de gasleiding nabij de Amstelwijckweg de lijnaanduiding van de gasleiding aan weerszijden te voorzien van een belemmeringenstrook van 4 meter breed;
 - g. ter plaatse van Rijksstraatweg 185 de bestemming "Wonen" te vergroten en de bestemming "Tuin" te verkleinen;
7. naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de regels aan te brengen:
- a. artikel 9, lid 9.2.2 onder c. komt te luiden: "het bouwvlak mag geheel worden bebouwd";
 - b. aan artikel 4, lid 4.5 toe te voegen: "d. lid 4.4.18 voor het toestaan van buitenopslag buiten het bouwvlak tot een hoogte gelijk aan ten hoogste de maximum bouwhoogte op het aangrenzende bouwvlak, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan vóór de naar openbaar gebied gekeerde grens van een bouwvlak";
 - c. aan artikel 26, lid 26.1.2 in de tabel onder –(sb-13) toe te voegen "handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie) / cat. 3.2";
8. ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
- a. het bouwvlak in aansluiting op Carneool 146 in noordelijke richting door te trekken;
 - b. de milieuzonering ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" aan de Wielhovenstraat als volgt aan te passen:
 1. de aanduiding "milieuzone – bedrijf t/m categorie 3.1" te vervangen door "milieuzone–bedrijf t/m categorie 2";
 2. de aanduiding "milieuzone – bedrijf t/m categorie 3.2" te vervangen door "milieuzone – bedrijf t/m categorie 3.1";
 - c. ter plaatse van Wielhovenstraat 66 de aanduiding "bedrijfswoning" op te nemen;
 - d. ter plaatse van Wieldrechtse Zeedijk 60-60a de bestemming "Wonen" te vergroten en de bestemming "Tuin" te verkleinen;
9. ambtshalve de volgende wijzigingen in de regels aan te brengen:
- a. artikel 28 wordt vervangen en komt als volgt te luiden:

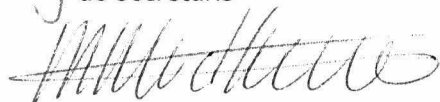
28.1 Afwijkende milieucategorieën
Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door het verwijderen van een in de regels met name genoemd bedrijf met een afwijkende milieucategorie, indien de betreffende afwijkende bedrijfsactiviteiten gedurende een aaneengesloten periode van tenminste één jaar zijn onderbroken of beëindigd.

28.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten
Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen als gevolg van technologische ontwikkelingen.

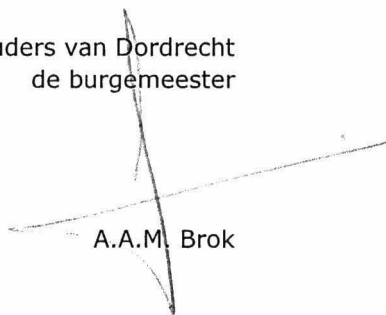
Datum 21 mei 2013
Ons kenmerk SO/1009307

10. het bestemmingsplan "Dordtse Kil" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met inachtneming van de onder 6., 7., 8. en 9. genoemde wijzigingen.

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



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok

Bijlage 1

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dordtse Kil'

**Beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
'Dordtse Kil'**

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dordtse Kil'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan.

Aan het slot wordt een voorstel gedaan voor het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen

Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dordtse Kil' is met ingang van 3 januari 2013 ter visie gelegd en er bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 13 februari 2013) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ingekomen, waaronder 1 van particulieren.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn geen namen van deze personen genoemd.

Hun gegevens zijn opgenomen in een bijlage (zienswijze 7).

Ontvankelijkheid

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 13 februari 2013. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.9 - verzendtheorie) zijn zienswijzen tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn ter post zijn bezorgd en mits niet later dan een week na de termijn zijn ontvangen.

Over de ontvankelijkheid wordt het volgende opgemerkt:

- zienswijze 1 d.d. 9 februari 2013 is op 12 februari 2013 ontvangen
- zienswijze 2 d.d. 11 februari 2013 is op 13 februari 2013 ontvangen
- zienswijze 3 d.d. 12 februari 2013 is op 13 februari 2013 ontvangen
- zienswijze 4 d.d. 12 februari 2013 is op 14 februari 2013 ontvangen
- zienswijze 5 d.d. 10 februari 2013 is op 13 februari 2013 ontvangen
- zienswijze 6 d.d. 12 februari 2013 is op 14 februari 2013 ontvangen
- zienswijze 7 d.d. 12 februari 2013 is op 14 februari 2013 ontvangen
- zienswijze 8 d.d. 13 februari 2013 is op 18 februari 2013 ontvangen.

Geconcludeerd kan worden dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn.

Behandeling zienswijzen

Onderstaand worden de zienswijzen behandeld. Eerst wordt in het kort de zienswijze aangehaald en daarna van commentaar voorzien.

De volledige zienswijzen zijn bij deze notitie gevoegd.

Zienswijze 1 – Postiljon Hotel Dordrecht

- 1.1. Postiljon Hotel Dordrecht heeft de wens om in twee fasen uit te breiden aan de noordoostzijde van het bestaande pand. Het verzoek is in het nieuwe bestemmingsplan beide fasen mogelijk te maken.
Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is kleiner dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Herstel van het oorspronkelijke bouwvlak, zoals ambtelijk besproken, is echter onvoldoende om ook fase 2 te kunnen realiseren. Verder wordt verzocht het toegestane bebouwingspercentage, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan op 100% te stellen en om de dienstwoning, die eveneens in het geldende plan was toegestaan, in het nieuwe plan te handhaven.

Reactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan en in het ontwerpplan is ter plaatse van Postiljon Hotel Dordrecht uitgegaan van de bestaande afmetingen van het hotel. Hierdoor is een kleiner bouwvlak opgenomen dan in het geldende bestemmingsplan het geval was. De bouw mogelijkheden worden hierdoor beperkt.

Doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een actueel toetsingskader voor ontwikkelingen in de komende planperiode. Uitgangspunt daarbij is de bestaande situatie en rechten op grond van het geldende bestemmingsplan te respecteren. Dat geldt ook voor het Postiljon Hotel. Het opnemen van een kleiner bouwvlak dan voorheen berust dus op een misverstand.

Om die reden wordt voorgesteld het bouwvlak - in ieder geval - terug te brengen tot de oorspronkelijke afmetingen conform het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil II. Het opgenomen bebouwingspercentage komt te vervallen, waardoor het bouwvlak geheel bebouwd kan worden. De beoogde uitbreiding 1^e fase ligt binnen dit bouwvlak en kan derhalve te zijner tijd zondermeer worden vergund.

Het opnieuw opnemen van de mogelijkheid van een bedrijfswoning is niet wenselijk. Sinds het bestemmingsplan Dordtse Kil (1980) is de milieudruk door de bedrijfsontwikkeling in de omgeving en door de toename van het verkeer op de A16 en N3 aanzienlijk toegenomen. Daarnaast worden, vanwege de milieubeperkingen die woningen voor nabij gelegen bedrijven opleveren, geen nieuwe woningen en bedrijfswoningen meer toegestaan. Nu de afgelopen 30 jaar geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid een bedrijfswoning bij het hotel te realiseren is er geen dringende reden deze mogelijkheid te handhaven.

Het alsnog in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maken van de uitbreiding fase 2 is daarentegen om meerdere redenen ongewenst.

In de eerste plaats omdat het nu voorgelegde verzoek om de bouwmogelijkheden te vergroten onvoldoende onderbouwd is. Zo ontbreekt informatie omtrent de relevante omgevingsaspecten op grond waarvan wordt beoordeeld of de uitbreiding in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het hotel ligt binnen de invloedssfeer van rijkswegen en industriegebieden, waar aspecten zoals geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid medebepalend zijn voor het kunnen toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verder zijn aspecten als kostenverhaal (o.g.v. de Grondexploitatiewet) en planschadeafwikkeling niet geregeld.

Een tweede argument is het volgende.

Bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil II (1980) zijn de bouwmogelijkheden langs de A16, ook van het hotel, afgestemd op de aanwezigheid van de rijksweg en de zichtlijnen die daarbij worden aangehouden. Ook bij de gronduitgifte is destijds rekening gehouden met het creëren van voldoende afstand ten opzichte van de rijksweg.

De voorgenomen uitbreiding fase 2 is gedeeltelijk gesitueerd in dit "vrijwaringsgebied" langs de rijksweg. Dit betekent dat Rijkswaterstaat, als beheerder van de rijksweg, moet worden betrokken bij de vraag in hoeverre deze uitbreiding ruimtelijk inpasbaar is en meer specifiek, in hoeverre de uitbreiding mogelijk belemmeringen meebrengt voor toekomstige uitbreiding of aanpassing van de rijkswegen.

Hierbij wordt opgemerkt dat al geruime tijd onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden voor oplossing van het verkeersknelpunt N3-A16. In 2012 is vastgesteld dat de aanvankelijk beoogde aanleg van een fly-over N3-A16 onvoldoende oplossend vermogen heeft. Sindsdien vindt onderzoek plaats naar alternatieve oplossingen die wel soelaas bieden.

De vraag of de uitbreiding fase 2 van het Postiljon Hotel Dordrecht ruimtelijk inpasbaar is, kan pas met zekerheid worden beantwoord als duidelijk is op welke wijze de verkeersproblematiek N3-A16 wordt opgelost. Zolang daarover geen duidelijkheid bestaat is het niet gewenst nieuwe ontwikkelingen toe te staan, die de aanpak van het verkeersknooppunt N3-A16 kunnen bemoeilijken of frustreren.

CONCLUSIE:

Deze zienswijze is deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 2 – Bouwpastoor Projectmanagement Papendrecht

- 2.1. Reclamant heeft een optie op de locatie Transberg en is bezig met de voorbereiding voor een energiepark dat zich met name richt op het opwekken van zonne-energie. Gevraagd wordt deze ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Reactie:

De eigenaren van de locatie Transberg hebben de gemeente in 2012 benaderd om de haalbaarheid van een zonne-energiecentrale op deze locatie te onderzoeken. Transberg is een buitendijks gelegen gebied dat in het verleden als vuilstort heeft gediend. Ter plaatse is een bodemsanering uitgevoerd en is de bodem afgedekt met een leeflaag. In het nieuwe bestemmingsplan Dordtse Kil is het gebied, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Willemsdorp, agrarisch bestemd.

In de afgelopen jaren zijn meerdere initiatieven voor de locatie getoond. Echter, de bodemgesteldheid, de buitendijkse en excentrische ligging en de afmetingen beperken de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk.

Dit constaterende lijkt een zonne-energiecentrale een aanvaardbare en passende ontwikkeling te kunnen zijn. Een zonne-energiecentrale bestaat uit de plaatsing van zonnepanelen met bijbehorende bebouwing (trafo's e.d.).

Inmiddels wordt namens de eigenaren onderzocht of deze ontwikkeling haalbaar is en op toestemming van alle relevante instanties, zoals het waterschap, de provincie en Rijkswaterstaat kan rekenen. Uit dit onderzoek is ondertussen gebleken dat realisering van een zonne-energiecentrale in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid en meer specifiek met de Verordening Ruimte.

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek zullen de eigenaren beslissen of de ontwikkeling wordt doorgezet. Reclamant is een marktpartij die geïnteresseerd is in deze ontwikkeling.

Vanwege de strijd met de Verordening Ruimte van de provincie is het niet mogelijk de zonne-energiecentrale nu al in het bestemmingsplan op te nemen. Dit kan pas nadat van de provincie ontheffing van de Verordening Ruimte is verkregen. Een verzoek daartoe kan worden ingediend door burgemeester en wethouders, in overeenstemming met de gemeenteraad.

Nog afgezien van deze ontheffing dient, bij het doorzetten van de plannen voor een zonne-energiecentrale, een goede afstemming plaats te vinden met alle andere ontwikkelingen, waaronder Dordtse Kil IV, plaats te vinden.

CONCLUSIE:

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en is in die zin ongegrond.

Zienswijze 3 – Internationaal transportbedrijf D.G. van de Nadort & Zn B.V

- 3.1. Bij de woning Wielhovenstraat 56a bevindt zich een schuur die volgens het ontwerpbestemmingsplan aan de achterzijde gedeeltelijk in de bestemming 'Bedrijf' achter de woning valt. Verzocht wordt de grens tussen beide bestemmingen te verschuiven, zodat de schuur volledig binnen de bestemming 'Wonen' komt te liggen.

Reactie:

De constatering dat de schuur bij de woning volledig binnen de bestemming 'Wonen' zou moeten vallen is correct. Voorgesteld wordt de gevraagde correctie bij de vaststelling van het bestemmingsplan door te voeren.

- 3.2. Naast de woning Wielhovenstraat 58 (zuidzijde) is een groot deel van het bijbehorende perceel bestemd voor 'Tuin'. Verzocht wordt het gedeelte van het erf dat 3 meter achter de voorgel van de woning ligt te bestemmen voor 'Wonen', wat de mogelijkheid biedt ter plaatse een uitbreiding van de woning te realiseren.

Reactie:

Door naast de woning de bestemming 'Tuin' op te nemen is er inderdaad geen mogelijkheid om ter plaatse een uitbreiding van de woning te realiseren. Omdat uitbreiding van de woning in de aangegeven richting niet op stedenbouwkundige of andere bezwaren stuit kan worden tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant en wordt voorgesteld de bestemming 'Tuin' naast de woning Wielhovenstraat 58 te vervangen door de bestemming 'Wonen'. Hierdoor gaat ter plaatse ook de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden.

- 3.3. Ter hoogte van de woningen Wielhovenstraat 56a en 58 geldt aan de overzijde van de straat een bestemming 'Bedrijf'. De grens van het bouwvlak ligt op 2 meter afstand van de perceelsgrens. In het geldende bestemmingsplan ligt de bouwgrens op ca. 4,5 meter uit de perceelsgrens. Verzocht wordt de bouwgrens overeenkomstig het geldende bestemmingsplan op 4,5 meter uit de perceelsgrens te leggen.

Reactie:

De constatering dat de bouwgrens in het geldende bestemmingsplan voor Wieldrecht op ca. 4,5 meter uit de perceelsgrens ligt is niet juist. Op de plankaart van dit oude plan is tussen de bouwgrens en de bestemming 'Verkeer' een maat van 3 meter ingeschreven. Voorgesteld wordt in het nieuwe bestemmingsplan te blijven uitgaan van al bestaande rooilijn. Dit betekent dat de bouwgrens aan de westzijde van de Wielhovenstraat op 3 meter uit de grens met de bestemming 'Verkeer' wordt gelegd.

- 3.4. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is bij een bedrijf uitsluitend buitenopslag toegestaan binnen het bouwvlak. De grenzen van het bouwvlak van reclamant zijn op ruimte afstand van de perceelsgrenzen getekend, waardoor aan de randen buitenopslag niet meer is

toegestaan. De praktijk is echter dat buitenopslag juist aan de randen plaatsvindt. De overige ruimte is nodig is als manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens van het transportbedrijf. Verzocht wordt een afwijkingsbevoegdheid voor buitenopslag buiten het bouwvlak op te nemen, dan wel het bouwvlak te verruimen.

Reactie:

In het bestemmingsplan is er voor gekozen de regulering van buitenopslag te relateren aan de bouwmogelijkheden. Hiermee wordt bijvoorbeeld bereikt geen opslag voor de voorgevelrooilijn plaats kan vinden en dat de opslag niet zodanige vormen aanneemt dat aangrenzende gebruikers hiervan hinder ondervinden. In Dordtse Kil I, II en ook III is uitgegaan van ruime bouwvlakken en zijn er dienovereenkomstig ruime mogelijkheden voor buitenopslag. Door de aaneensloten bedrijfsverkeering is dit acceptabel.

Bij het bedrijf van reclamant is, door de ligging in de buurtschap Wieldrecht, sprake van een afwijkende situatie. Meer dan op een zuiver bedrijventerrein moet hier rekening worden gehouden met het feit dat dit bedrijf op korte afstand van woningen is gelegen en er een grotere kans is dat hinder wordt ondervonden van bedrijfsbebouwing en/of opslag. Om die reden is er voor gekozen voor de bouw- en opslagmogelijkheden een grotere afstand tot de perceelsgrens aan te houden.

Tegelijkertijd blijkt in de huidige situatie inderdaad buitenopslag van goederen aan de randen plaats te vinden, waarbij hoog opgaand groen zorgt voor voldoende visuele afscherming ten opzichte van de omgeving, waaronder woningen. Gezien de wijze waarop een en ander functioneert en is vormgegeven, is het niet bezwaarlijk onder voorwaarden ook opslag buiten het bouwvlak toe te laten via een afwijkingsbevoegdheid. Dit maakt het mogelijk de concrete situatie per geval te beoordelen en waar nodig maatwerkvoorschriften aan de te verlenen toestemming te verbinden.

- 3.5. Het perceel van reclamant valt gedeeltelijk in milieucategorie 3.1 en deels in 3.2. De indruk bestaat dat het stallen van trucks onder milieucategorie 3.2 valt. De op het terrein aanwezige loods/werkplaats valt nu in beide categorieën. Verzocht wordt de grens tussen beide milieucategorieën anders te situeren, waardoor een groter deel van de loods in milieucategorie 3.2. komt te liggen.

Reactie:

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid komt in het milieuv advies voor het bestemmingsplan tot het oordeel dat het bedrijf van reclamant moet worden aangemerkt als 'beroepsgoederenvervoer', wat volgens de methodiek 'Bedrijven en milieuzonering' tot milieucategorie 3.1 behoort.

Naar aanleiding van de zienswijze is de bedrijfssituatie opnieuw beoordeeld door de Omgevingsdienst. Het feit dat op het perceel ook stallings- en reparatiewerkzaamheden aan vrachtwagens plaatsvinden is aanleiding om voor die activiteit uit te gaan van een maatbestemming ondergebracht in milieucategorie 3.2. Deze milieucategorie zal alleen voor de bestaande loods gelden.

CONCLUSIE:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 4 – B&S

- 4.1. Na vestiging in 2001 op de voormalige locatie van Schwarzkopf aan de Rijksweg en de renovatie en nieuwbouw van gebouwen heeft B&S de basis gelegd voor verdere groei. B&S is één van de grootste leveranciers van vooral voedings- en genotmiddelen aan cruiseschepen door heel Europa. Was het bedrijfsvloeroppervlak van 30.000 m² aanvankelijk voldoende, al snel bleek een onderzoek naar de behoefte aan bedrijfsruimte noodzakelijk. In 2010 is een schetsplan ingediend voor een hoogbouwmagazijn (4000 m² b.v.o.) en een parkeergarage. De gemeente heeft hierop positief gereageerd, waarna een onderzoek in gang is gezet naar gemechaniseerde magazijnsystemen voor het hoogbouwmagazijn. Dit onderzoek is gezien de complexiteit en de hoogte van de investering nog niet afgerond. Intussen heeft B&S in en buiten Dordrecht extra bedrijfsruimten gehuurd of verworven om de groei van het bedrijf te kunnen blijven faciliteren. B&S wil op de locatie in Dordrecht blijven investeren in nieuwbouw en uitbreiding, zoals het genoemde hoogbouwmagazijn en parkeergarage.

B&S verzoekt deze zienswijzen mee te wegen in de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en de realisatie van een bedrijfspand met de beoogde omvang in

de toekomst mogelijk te houden.

Reactie:

Het is juist dat B&S het voornemen voor realisering van een hoogbouwmagazijn op de huidige locatie aan de Rijksstraatweg in 2010 bij de gemeente aan de orde heeft gesteld. Na onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid en aanpassing van het schetsontwerp, waarbij de bouwhoogte in overeenstemming is gebracht met de maximum bouwhoogte op grond van de Structuurvisie 2020 (25 meter), heeft de gemeente inderdaad positief op dit initiatief gereageerd.

Omdat de situering en bouwhoogte niet in overeenstemming waren met het geldende bestemmingsplan en de bouwverordening en voor afwijking daarvan een planologische procedure doorlopen moet worden, had deze reactie een voorlopig karakter. Met B&S is afgesproken om voorafgaand aan de start van die procedure met belanghebbenden in de directe omgeving van B&S te communiceren over deze ontwikkeling.

Zoals in de zienswijze vermeld, heeft B&S aansluitend hierop aangegeven eerst onderzoek te gaan doen naar gemechaniseerde magazijnsystemen en op een later tijdstip, als de plannen voldoende concreet zouden zijn, de gemeente opnieuw te benaderen voor het vervolgtraject.

Pas naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw contact met de gemeente opgenomen. Van de hieraan voorafgaande inspraakperiode heeft B&S geen gebruik gemaakt. Uit dit recente contact blijkt dat vooralsnog niet duidelijk is of, en zo ja, op welke termijn wordt besloten om de nieuwbouw door te zetten.

Gezien de onzekerheid bij reclamant over de realisering van de nieuwbouw, het feit dat de procedure van het bestemmingsplan inmiddels vervorderd is en communicatie over het bouwplan met belanghebbenden in dit stadium niet mogelijk is, is het niet wenselijk de nieuwbouw alsnog mogelijk te maken door middel van gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De eerder met B&S gemaakte afspraken veranderen hierdoor niet. Zodra B&S aangeeft tot realisering van de nieuwbouw te willen overgaan, zal de gemeente op basis van een concrete aanvraag en de bij een dergelijke procedure gebruikelijke afspraken (o.a. kostenverhaal en planschade) het vergunningstraject op de afgesproken wijze in gang zetten.

CONCLUSIE:

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en is in die zin ongegrond.

Zienswijze 5 – Yucatan Holding BV/Bikker-Verschoor

- 5.1. In het geldende bestemmingsplan (Dordtse Kil III) is het perceel van reclamanten (Rijksstraatweg 155) aangeduid met gemengde doeleinden, te weten zowel werken als wonen. In het nieuwe bestemmingsplan is zonder overleg of goedkeuring deze bestemming eenzijdig aangepast naar een bedrijfsbestemming. Deze oude bestemming moet gehandhaafd blijven.

Reactie:

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4) van het bestemmingsplan Dordtse Kil III is ten aanzien van de Rijksstraatweg het volgende bepaald:

3. *De bestaande structuur in de linten Rijksstraatweg en Wioldrechtse Zeedijk dient behouden te blijven. Versterking van die structuur door middel van aanvullende bebouwing in het lint langs de Rijksstraatweg dient mogelijk te worden gemaakt.*

In het bestemmingsplan is dit uitgewerkt door middel van een bestemming 'Gemengde doeleinden'. Binnen de bestemming mochten woningen en bedrijfsopstallen uitsluitend in combinatie met elkaar worden gebouwd, waarbij per bedrijf één woning was toegestaan. Achtergrond hiervan was dat ruimtelijk en functioneel zou worden voortgeborduurd op de aanwezige lintstructuur, waarbij is gemikt op de doelgroep kleinschalige bedrijven met bijbehorend bedrijfswoning.

Om de hiervoor beschreven ontwikkeling mogelijk te maken zijn voor de bestemming 'Gemengde doeleinden' hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld voor 15 nieuwe woningen. De hogere grenswaarden hadden betrekking op te hoge geluidsbelastingen vanwege de A16, N3, Rijksstraatweg en de spoorbaan Dordrecht-Lage Zwaluwe.

Mede omdat na enkele jaren bleek dat de behoefte aan het segment 'woning annex bedrijf'

aanzienlijk kleiner was dan verondersteld, is in 2004/2005 met gebruikmaking van de vrijstellingsbepalingen van het bestemmingsplan, een aantal rijtjeswoningen gerealiseerd. Voor een aantal van de woningen moest gebruik gemaakt worden van de genoemde hogere grenswaarden, die daarmee zijn benut.

Nog afgezien van het ontbreken van hogere waarden voor nieuwe woningen, moet worden geconcludeerd dat de doelstelling van het bestemmingsplan Dordtse Kil III, te weten de versterking van de structuur van de Rijksweg, in de afgelopen periode is gerealiseerd.

Bijkomend argument om geen verdere uitbouw van de woonfunctie langs de Rijksweg na te streven is, dat in dit deel van de Rijksweg sprake is van grootschaliger bedrijfsactiviteiten dan destijds als onderdeel van het lint werd beoogd. Bovendien betreft gaat het in dit deel van de Rijksweg om hogere milieucategorieën (o.a. autosloperij – cat. 3.2) dan acceptabel in een woonlint. Een verdere toename van het aantal woningen is ook om deze reden niet gewenst.

Op grond van het voorgaande is de bedrijfslocatie met bijbehorende bedrijfswoning als zodanig bestemd. Continuering van de bedrijfsvoering is daarmee verzekerd.

- 5.2. De leidingstrook, die zich binnen de erfgrenzen van reclamant bevindt, is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Tuin'. Reclamant is van mening dat deze strook op gelijke wijze bestemd zou moeten worden als het perceel Rijksweg 92 waar zich dezelfde leidingstrook bevindt.

Reactie:

De bestemming 'Tuin' ter plaatse van de leidingstrook is gebaseerd op het feitelijke gebruik en de inrichting ten tijde van het opstellen van dit plan. De strook is bestaat uit gras en is niet ingericht of geschikt gemaakt voor gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Aan de overzijde van de straat bij nummer 92 is nadrukkelijk wel sprake van bedrijfsuitoefening.

Een en ander neemt niet weg dat de strook deel uitmaakt van het bedrijfsterrein van reclamant en hier op grond van het geldende bestemmingsplan al bedrijfsuitoefening was toegestaan.

Gelet hierop wordt voorgesteld de bestemming 'Tuin' te laten vervallen en deze grond, overeenkomstig de bestemming van het bedrijfsterrein van reclamant te bestemmen voor 'Bedrijf'.

- 5.3. Reclamant is van mening dat zijn bedrijf op de locatie Rijksweg 155 moet worden aangemerkt als een categorie 3.2-activiteit. Verzocht wordt het bedrijf te vermelden in de lijst bedrijven zoals vermeld in paragraaf 4.2.2 en in het bestemmingsplan een hogere milieucategorie toe te staan.

Reactie:

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft de Omgevingsdienst een advies uitgebracht over de in het plan toe te passen milieuzonering. Het instrument milieuzonering wordt toegepast om voldoende ruimtelijke scheiding te realiseren tussen enerzijds milieubelastende en anderzijds milieugevoelige functies.

Op basis van dit zoneringsvoorstel heeft de Omgevingsdienst geïnventariseerd welke bedrijven in het plangebied in een hogere milieucategorie functioneren dan op grond van de zonering is toegelaten. Deze bedrijven zijn in genoemde paragraaf van de toelichting opgesomd in een tabel. Voor deze bedrijven is een zgn. maatbestemming opgenomen, op grond waarvan bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet. Bij beëindiging van dit activiteiten zijn alleen bedrijven in de regulier toegelaten milieucategorie toegelaten.

Voor het perceel Rijksweg 155 geldt milieucategorie 3.1. Diezelfde milieucategorie geldt voor het bedrijfsterrein aan de overzijde (Rijksweg 92) waar een autodemonstratiebedrijf is gevestigd. Omdat laatstgenoemd bedrijf moet worden aangemerkt als een categorie 3.2-bedrijf is hiervoor de eerder bedoelde maatbestemming opgenomen. Uit de inventarisatie van de Omgevingsdienst is niet naar voren gekomen dat het bedrijf van reclamant tot een hogere milieucategorie behoort dan de, conform het zoneringsadvies, in het bestemmingsplan opgenomen milieucategorie 3.1. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de Omgevingsdienst nogmaals bevestigd dat van een bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie geen sprake is. Er is derhalve geen

aanleiding voor het opnemen van een maatbestemming.
Tot slot wordt opgemerkt dat op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 2 zijn toegestaan. Door in het nieuwe bestemmingsplan uit te gaan van milieucategorie 3.1 zijn de mogelijkheden ter plaatse al verruimd.

CONCLUSIE:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 6 – Kamer van Koophandel Rotterdam

- 6.1. In het bestemmingsplan wordt er voor gekozen de aanwijzing van Dordtse Kil I als gezoneerd industrieterrein op te heffen. Dit kan voor individuele bedrijven een positief effect hebben, maar voor de gezamenlijke bedrijven zijn de effecten negatief en kan dit zelfs een risico opleveren. In de nieuwe situatie wordt voor elk bedrijf individueel bepaald wat het geluidseffect is op gevoelige objecten in de omgeving, zoals woningen. De geluidbelasting op bepaalde woningen zou daarmee hoger kunnen worden dan nu het geval is. Dit kan in juridische zin tot een kwetsbare relatie tussen het collectief van bedrijven op het bedrijventerrein en de omliggende woning leiden, wat ongewenst is. Verzocht wordt de huidige geluidzonering in stand te houden.

Reactie:

In de toelichting bij het bestemmingsplan (hoofdstuk 4, onder 4.7.2.) is over dit onderwerp het volgende vermeld:

'De woningen in Wieldrecht liggen nu buiten het gezoneerde industrieterrein. Voor deze woningen geldt een hogere grenswaarde van 55 decibel. Het totaal aan industrielawaai moet aan deze grenswaarde voldoen. Het geluid afkomstig van bedrijven in Dordtse Kil I telt daarin mee. Een mogelijk gevolg van het onttrekken van Dordtse Kil I is dat de geluidbelasting op de woningen hoger wordt.

Veel van de bedrijven in Dordtse Kil I vallen onder het Activiteitenbesluit. De algemene geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit zijn voor bedrijven op een gezoneerd industrieterrein strenger dan voor bedrijven buiten een gezoneerd industrieterrein. Bij het onttrekken aan het gezoneerd industrieterrein krijgen veel bedrijven op Dordtse Kil I dus ruimere geluidvoorschriften.

Dat maakt dat de geluidbelasting op omliggende woningen kan toenemen. Die toename van de geluidbelasting op de woningen is niet gewenst. Om die reden wordt voorgesteld om hiervoor in een Nota Industrielawaai beleidsregels op te nemen. Uitgangspunt daarbij is om de nu geldende geluidvoorschriften voor bedrijven gelijk te houden. Daarmee wordt voorkomen dat de geluidbelasting op omliggende woningen zal toenemen.'

De in de toelichting genoemde Nota Industrielawaai is op dit moment in voorbereiding. Streven is de in deze nota op te nemen beleidsregels in de komende maanden vast te stellen, zodat deze zoveel mogelijk gelijktijdig met het nieuwe bestemmingsplan in werking kunnen treden. In de aanloop naar de vaststelling van de Nota Industrielawaai zal de gelegenheid tot inspraak worden geboden.

CONCLUSIE:

De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en is in die zin ongegrond.

Zienswijze 7 – Gasunie

- 7.1. Voor de gasleiding aan de Amstelwijckweg is op de verbeelding een enkele lijn opgenomen. Er dient voor deze leiding een belemmeringenstrook te gelden binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Daar wordt momenteel niet aan voldaan. Verzocht wordt de belemmeringenstrook alsnog op te nemen.

Reactie:

Het is juist dat deze gasleiding niet correct op de verbeelding is weergegeven. Voorgesteld wordt de verbeelding op dit punt aan te passen.

- 7.2. De uitzondering genoemd in artikel 18,5,2 is niet concreet genoeg. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Het is voor ons op voorhand niet te bepalen welke werken en/of werkzaamheden bedoeld worden met 'werken en/of werkzaamheden gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moet worden geacht. Hierdoor kunnen onbewust onveilige situaties ter plaatse van onze leiding ontstaan, Gelet hierop

wordt verzocht deze uitzondering te schrappen of concreter te formuleren. Een andere mogelijkheid is in de plantoelichting toe te lichten wat daar onder verstaan wordt.

Reactie:

Leidingen in bestemmingsplannen hebben vooral een signaleringsfunctie. Zodra blijkt dat activiteiten in de buurt van een leiding gaan plaatsvinden, zal de initiatiefnemer daar onderzoek naar doen en de betreffende leidingbeheer inschakelen. Verder voorziet het bestemmingsplan in een regeling op grond waarvan de gemeente de leidingbeheerder betreft bij de beoordeling van aanvragen die van invloed kunnen zijn op de leiding. Dit geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Om de regeldruk niet onnodig op te voeren is er in Dordtse bestemmingsplannen voor gekozen voor bepaalde aanlegactiviteiten die niet van invloed zijn geen vergunning te vereisen. Er is onvoldoende aanleiding om in deze werkwijze verandering te brengen. De regeling zoals nu opgenomen wordt toegepast in alle bestemmingsplannen waarin gasleidingen voorkomen.

CONCLUSIE:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 8 – Reclamant 8

- 8.1. De bestemming 'Tuin' op een zeer groot deel van ons object beperkt onnodig de flexibiliteit en toekomstige mogelijkheden. Verzocht wordt een groter en logischer deel voor 'Wonen' te bestemmen.

Reactie:

Het perceel van reclamanten heeft onregelmatige afmetingen. In het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen het gebied achter de woning en de omgeving van de bijbehorende loods voor 'Wonen' te bestemmen. De overige gronden van reclamanten zijn bestemd voor 'Tuin'.

Om tegemoet te komen aan de wens van reclamanten is de begrenzing van de bestemming 'Wonen' zodanig aan te passen dat een aaneengesloten bestemming 'Wonen' ontstaat. De regeling voor bouwen bij deze bestemming blijft ongewijzigd.

- 8.2. De bestemming 'Groen' voor de 100 meter lange strook tussen de woningen en de Dordtsche Kil is vele jaren verpacht en gebruik als tuin. Verzocht wordt deze strook voor 'Tuin' te bestemmen.

Reactie:

Reclamanten doelen op een strook langs de rivier, die eigendom is van het Waterschap Hollandse Delta. De eigendom van het waterschap strekt zich uit langs de gehele oever van de Dordtsche Kil. In de bestemmingsplannen zijn/worden deze gronden in de regel bestemd voor 'Groen'. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan voor de dijkversterking Dordt-west, welk plan in het voorjaar 2013 in ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

Reclamanten geven aan dat deze strook aan hen is verpacht en door hen bij de tuin van de woning gevoegd. Hoewel het gebruik door reclamanten wordt aangemerkt als 'tuin', wordt opgemerkt dat dit gebruik evengoed mogelijk is op grond van de bestemming 'Groen'. Gecombineerd met het feit dat de bestemming 'Tuin' een privésituatie veronderstelt, terwijl de grond in dit geval eigendom van het Waterschap is en via pacht (opzegbaar) in gebruik is gegeven, is er onvoldoende aanleiding om de bestemming van de strook te wijzigen in 'Tuin'. Tegelijkertijd draagt het handhaven van de bestemming 'Groen' op deze strook bij aan de eenduidigheid van bestemmingsplannen.

- 8.3. De bestemming water/rivierbed legt onevenredige beperkingen op dit perceel.

Reactie:

Reclamanten verwijzen op dit onderdeel van de zienswijze naar correspondentie met Rijkswaterstaat over de Beleidslijn grote rivieren. Reclamanten zijn van mening dat zij door deze beleidslijn worden benadeeld.

In het ontwerpbestemmingsplan is de rivier Dordtsche Kil bestemd voor 'Water', de strook bedoeld onder 6.2 voor 'Groen' en het eigen woonperceel voor respectievelijk 'Wonen' en 'Tuin'. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de maatregelen die reclamanten in de brief aan Rijkswaterstaat (bijlage bij zienswijze) aan de orde stellen. Dat de Waterwet en Beleidslijn grote rivieren hier wel beperkingen opleggen staat volledig

los van het bestemmingsplan.

- 8.4. De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' beslaat een onevenredig groot deel van het perceel, doordat standaard afstand t.o.v. van de dijk kruin is aangehouden. Verzocht wordt om meer maatwerk voor dit hoog gelegen voorland.

Reactie:

Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AmvB) en de Verordening Ruimte - Visie op Zuid-Holland (artikel 10) zijn gemeenten verplicht waterkeringen in bestemmingsplannen op te nemen. In lid 2 van genoemd artikel is bepaald dat de bestemming voor de waterkering (Waterstaat – Waterkering) moet gelden voor zowel de kernzone als de beschermingszone.

De kernzone en de beschermingszone worden aangewezen door het waterschap, in dit geval het Waterschap Hollandse Delta.

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Dordtse Kil' is gebaseerd op informatie van het Waterschap. Gezien het bepaalde in de hiervoor aangehaalde Verordening Ruimte is het niet mogelijk om hiervan af te wijken.

CONCLUSIE:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Ambtshalve wijziging

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen is het van belang het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen:

a. Locatie Carneool

Nadat het ontwerpbestemmingsplan Dordtse Kil ter visie was gelegd, is gebleken dat de bouw mogelijkheden aan de Carneool (achter de Rijksweg), zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil III, niet correct zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor zou een potentiële bouwlocatie onbedoeld niet langer bebouwd kunnen worden. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

b. Milieuozonering Wieldrecht

Bij de behandeling van zienswijze 3 is geconstateerd dat de in het milieuadvies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid niet geheel correct is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In plaats van de geadviseerde milieucategorieën 2 en 3.1 zijn ter plaatse respectievelijk 3.1 en 3.2 op de verbeelding vermeld, wat betekent dat bedrijfsactiviteiten worden toegelaten die, gelet op de nabij gelegen woningen, ongewenste effecten voor het woonklimaat kunnen hebben. In verband hiermee wordt voorgesteld de milieuozonering aan te passen aan het advies van de Omgevingsdienst.

Voor de ter plaatse gevestigde bedrijven heeft dit geen directe gevolgen. Omdat bij een aantal bedrijven de bestaande bedrijfsactiviteiten tot een hogere milieucategorie behoren dan volgens de methodiek Bedrijven en Milieuozonering hier toelaatbaar, was uitgaande van het voornoemde milieuadvies, voor deze bedrijven al van een maatbestemming uitgegaan.

c. Bedrijfswoning Wielhovenstraat 66

Eind 2012 is voor de locatie Wielhovenstraat 66 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een bedrijfswoning in de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing. Omdat het geldende bestemmingsplan voor Wieldrecht deze woning toestaat en er geen andere grond voor weigering bestaat, moet de vergunning worden verleend.

Het niet positief bestemmen van deze woning zou betekenen dat deze in het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht zou komen te vallen. Omdat het niet de bedoeling is deze woonfunctie binnen de planperiode actief te beëindigen wordt voorgesteld de bedrijfswoning alsnog positief te bestemmen.

d. Wijzigingsbevoegdheid maatbestemming milieucategorie

In het bestemmingsplan is voor bestaande bedrijven, die in een hogere milieucategorie functioneren dan volgens de reguliere milieuozonering kan worden toegestaan, een zgn. maatbestemming opgenomen. Op grond van die maatbestemming zijn die specifieke bedrijfsactiviteiten alsnog positief bestemd en kunnen die activiteiten ongewijzigd worden voortgezet, ook als dit een ander bedrijf betreft.

In de planperiode kan zich de situatie voordoen dat de activiteiten worden beëindigd. Het is in zo'n situatie niet gewenst dat die activiteit op een later moment opnieuw weer uitgeoefend gaat worden.

Dit kan worden voorkomen door in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om die maatbestemming via een wijzigingsbevoegdheid te schrappen. In de nieuwe plannen voor de Zeehavens en de Staart is hiervoor een regeling opgenomen. De maatbestemming kan worden geschrapt nadat de betreffende bedrijfsactiviteit langer dan 6 maanden is beëindigd.

Voorgesteld wordt ook in het bestemmingsplan 'Dordtse Kil' een dergelijke regeling op te nemen.

e. Wieldrechtse Zeedijk 60 – 60a

Voor deze locatie loopt op dit moment een handhavingsskwestie. Bij de Afdeling bestuursrechtsspraak is in behandeling een beroep tegen een door de gemeente opgelegde last onder dwangsom.

Deze zaak heeft betrekking op het gebruik van het achter deze woning en naburige woningen gelegen voormalige agrarische perceel voor het hobbymatig houden van paarden in strijd met het geldende bestemmingsplan. Naar aanleiding van klachten van burens is overgegaan tot handhaving.

Bij de behandeling van het beroep bij de Afdeling hebben de klagers, op basis van de toezegging dat niet meer dan 2 paarden gehouden zullen worden, laten weten dat kan worden ingestemd met intrekking van de last onder dwangsom. Deze toezegging is gedaan.

De Afdeling heeft vervolgens de gemeente in overweging gegeven de last onder dwangsom opnieuw te bezien. Intrekking daarvan is mogelijk als het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden wordt gelegaliseerd.

Het houden van 2 paarden is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Voor legalisering van het genoemde gebruik zou derhalve de nu in het ontwerpbestemmingsplan 'Dordtse Kil' opgenomen bestemming 'Tuin' moeten worden vervangen door de bestemming 'Wonen'.

Het is niet aannemelijk dat het voormalige agrarische gebruik ooit terugkomt. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan al uitgegaan van de bestemming 'Tuin'. Nu met omzetting in de bestemming 'Wonen' het gebruik voor het houden van 2 paarden kan worden gelegaliseerd, is het, gegeven de door betrokkenen uitgesproken toezeggingen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak, aanvaardbaar bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze ambtshalve wijziging door te voeren. De voorgestelde wijziging heeft geen gevolgen van de bouwmogelijkheden ter plaatse.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. zienswijze 2 ongegrond te verklaren;
3. zienswijze 3 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. zienswijze 4 ongegrond te verklaren;
5. zienswijze 5 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
6. zienswijze 6 ongegrond te verklaren;
7. zienswijze 7 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
8. zienswijze 8 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
9. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen

Dordrecht, 21 mei 2013.

Burgemeester en wethouders

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 27 mei 2013
Ons kenmerk SO/1009307
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Addendum raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan "Dordtse Kil"

Op 13 mei 2013 is, 3 maanden na afloop van de termijn voor indiening van zienswijzen, nog een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dordtse Kil" ingekomen. Deze zienswijze moet worden meegenomen in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.
Dit is aanleiding voor de volgende wijzigingen in het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit.

Raadsvoorstel

1. Bladzijde 1, Samenvatting, 3^e alinea

De zin: "Er zijn 8 zienswijzen ontvangen." wijzigt in: "Er zijn 9 zienswijzen ontvangen".

2. Bladzijde 2, Inspraak en communicatie

".....8 instanties." wijzigt in ".....9 instanties.".

3. Bladzijde 2, Voorstel

Punt 3: "zienswijzen 1 tot en met 8 ontvankelijk te verklaren" wijzigt in: "zienswijzen 1 tot en met 8 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 9 niet-ontvankelijk te verklaren".

Bijlage 1 bij raadsvoorstel

1. Bladzijde 2, Ontvankelijkheid

Aan de lijst van ontvangen zienswijzen wordt toegevoegd:

- " • zienswijze 9 d.d. 13 mei 2013 is op 13 mei 2013 ontvangen."

Na de lijst van de zienswijzen wordt de volgende tekst ingevoegd:

"Zienswijze 9 is ruim na afloop van de termijn ingediend.

Reclamant stelt dat de termijnoverschrijding verschoonbaar is, omdat hij er stellig van overtuigd was dat de gemeente het door 3 deskundigen bepaalde bedrag voor aankoop van het perceel Wieldrechtse Zeedijk 75/75a zou betalen.

Deze destijds bij reclamant levende overtuiging was ongegrond.

De onderhandelingen (met inbegrip van de inschakeling van deskundigen) hebben steeds plaatsgevonden onder het nadrukkelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Reclamant mocht er daarom niet vanuit gaan, dat de gemeente tot aankoop tegen het door deskundigen bepaalde bedrag zou overgaan. Reclamant had derhalve zijn rechten ten aanzien van het bestemmingsplan moeten veiligstellen door het indienen van een zienswijze gedurende de daarvoor bestemde termijn. Dit is niet gebeurd. Op grond hiervan is de termijnoverschrijding niet verschoonbaar en is de zienswijze niet-ontvankelijk."

Datum 27 mei 2013
Ons kenmerk SO/1009307

De zin: "Geconcludeerd kan worden dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn." wijzigt in: "Geconcludeerd kan worden dat de zienswijzen 1 tot en met 8 ontvankelijk zijn en zienswijze 9 niet-ontvankelijk is."

2. Bladzijde 12, Voorstel

Na punt 8. wordt een nieuw punt 9. ingevoegd, luidende:
"9. zienswijze 9 niet-ontvankelijk te verklaren;"

Punt 9. wordt vernummerd in punt 10.

Ontwerp raadsbesluit

Bijgaand treft u een nieuw ontwerp raadsbesluit aan.

Wij verzoeken u dit addendum aan ons voorstel van 21 mei 2013, kenmerk SO/1009307, toe te voegen en bij de besluitvorming te betrekken.

 Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris

M.M. van der Kraan

 Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de burgemeester

A.A.M. Brok

- ontwerp besluit -

Nr. 1013673

Raadsgriffie
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
21 mei 2013, kenmerk SO/1009307;

gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 21 mei 2013 en te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan "Dordtse Kil" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. zienswijzen 1 tot en met 8 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 9 niet-ontvankelijk te verklaren;
4. zienswijzen 1, 3, 5, 7 en 8 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
5. zienswijze 2, 4 en 6 ongegrond te verklaren;
6. naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
 - a. ter plaatse van Rijksstraatweg 30 het bouwvlak aan te passen en het bebouwingspercentage van 80% te schrappen;
 - b. ter plaatse van Wielhovenstraat 56a de bestemming "Wonen" te vergroten en de bestemming "Bedrijf" te verkleinen;
 - c. ter plaatse van Wielhovenstraat 56a de bestemming "Tuin" te vervangen door de bestemming "Wonen";
 - d. ter plaatse van Wielhovenstraat 62-62a de bouwgrens langs de straat te verschuiven naar 3 meter achter de perceelsgrens;
 - e. ter plaatse van Rijksstraatweg 155 de bestemming "Tuin" te vervangen door de bestemming "Bedrijf";
 - f. ter plaatse van de gasleiding nabij de Amstelwijckweg de lijnaanduiding van de gasleiding aan weerszijden te voorzien van een belemmeringstrook van 4 meter breed;
 - g. ter plaatse van Rijksstraatweg 185 de bestemming "Wonen" te vergroten en de bestemming "Tuin" te verkleinen;
7. naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de regels aan te brengen:
 - a. artikel 9, lid 9.2.2 onder c. komt te luiden: "het bouwvlak mag geheel worden bebouwd";
 - b. aan artikel 4, lid 4.5 toe te voegen: "d. lid 4.4.18 voor het toestaan van buitenopslag buiten het bouwvlak tot een hoogte gelijk aan ten hoogste de maximum bouwhoogte op het aangrenzende bouwvlak, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan vóór de naar openbaar gebied gekeerde grens van een bouwvlak";

- c. aan artikel 26, lid 26.1.2 in de tabel onder -(sb-13) toe te voegen "handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie) / cat. 3.2";
8. ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aan te brengen:
- het bouwvlak in aansluiting op Carneool 146 in noordelijke richting door te trekken;
 - de milieuzonering ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" aan de Wielhovenstraat als volgt aan te passen:
 - de aanduiding "milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.1" te vervangen door "milieuzone-bedrijf t/m categorie 2";
 - de aanduiding "milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.2" te vervangen door "milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.1";
 - ter plaatse van Wielhovenstraat 66 de aanduiding "bedrijfswoning" op te nemen;
 - ter plaatse van Wieldrechtse Zeedijk 60-60a de bestemming "Wonen" te vergroten en de bestemming "Tuin" te verkleinen;
9. ambtshalve de volgende wijzigingen in de regels aan te brengen:
- artikel 28 wordt vervangen en komt als volgt te luiden:

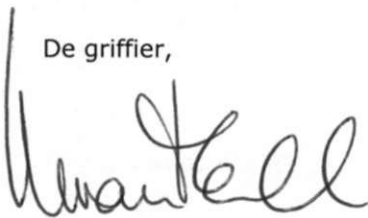
28.1 Afwijkende milieucategorieën

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door het verwijderen van een in de regels met name genoemd bedrijf met een afwijkende milieucategorie, indien de betreffende afwijkende bedrijfsactiviteiten gedurende een aaneengesloten periode van tenminste één jaar zijn onderbroken of beëindigd.

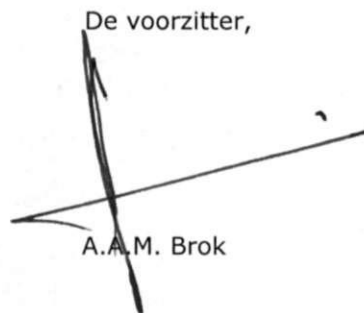
28.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen als gevolg van technologische ontwikkelingen.
10. het bestemmingsplan "Dordtse Kil" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen met inachtneming van de onder 6., 7., 8. en 9. genoemde wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2013.

De griffier,


M. van Hall

De voorzitter,

A.A.M. Brok