

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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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. Vervoltraject 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 vervalst, 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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