

Toelichting 1e herziening Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 heeft de gemeente Dordrecht met het rijk, de provincie Zuid-Holland en het Havenbedrijf Rotterdam (HbR) de bestuursovereenkomst Westelijke Dordtse Oever (WDO) gesloten, gericht op het tot stand brengen van een grootschalige gebiedsontwikkeling in het gebied van de Zeehaven tot en met het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Dordtse Kil IV.

Op 23 september 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met onder andere het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie, alsmede met de start van de m.e.r.-procedure, het sluiten van een realiseringsovereenkomst met Rijkswaterstaat (aanpak knoop A16/N3, parallelstructuur en aansluiting Dordtse Kil IV) en het verwerven van de resterende gronden.

Om de realisatie van Dordtse Kil IV mogelijk te maken is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet opgesteld. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 28 juni 2017 en met ingang van 22 augustus 2017 in werking getreden.

Tegen het bestemmingsplan zijn verschillende beroepschriften ingediend. Met de (tussen-) uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State) van 27 juni 2018 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden, met uitzondering van het perceel Rijksstraatweg 142 en enkele bepalingen in de planregels inzake afwijkingsbevoegdheden. De Raad van State heeft de raad opgedragen binnen 6 maanden de gebreken in de planregels te herstellen en binnen 12 maanden een nieuw besluit te nemen over de bestemming van het perceel Rijksstraatweg 142.

Op 11 december 2018 heeft de raad ter uitvoering van de tussenuitspraak het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door artikel 7, lid 7.3 en lid 7.5.1, en artikel 8, lid 8.3 en lid 8.5.1 van de planregels te wijzigen en de plantoelichting aan te vullen.

Over de wijziging van de planregels zijn geen nieuwe zienswijzen bij de Afdeling ingediend. De Afdeling heeft het beroep, dat van rechtswege is gericht tegen het besluit van 11 december 2018, bij uitspraak van 20 februari 2019 ongegrond verklaard.

Het thans voorliggende plan voorziet in een afzonderlijk besluit inzake de bestemming van het perceel Rijksstraatweg 142. Het plan voorziet tevens in enkele technische aanpassingen, omdat sinds de vaststelling van het bestemmingsplan op 28 juni 2017 geconstateerd is dat enkele onderwerpen niet op de juiste wijze in het plan zijn geregeld.

1.2 Bestemmingsplan

1.2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van het Eiland van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: de Wioldrechtse Zeedijk
- in het oosten: de A16
- in het zuiden: Willemsdorp
- in het westen: de gemeentegrens met Binnenmaas (in de Dordtsche Kil).

1.2.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV, zoals dit luidt na de uitspraak van de Raad van State van 20 februari 2019.

Voor het perceel Rijksstraatweg 142 geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 27 juni 2018 het bestemmingsplan 'Dordtse Kil', in werking getreden op 22 augustus 2013.

1.2.3 Aard van de partiële herziening

Het karakter van een partiële herziening is dat het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV als geheel in stand blijft, maar dat ten aanzien van de regels en / of de verbeelding enkele wijzigingen worden aangebracht. Het gaat dan om toekenning van een andere bestemming aan het perceel Rijksstraatweg 142, de toevoeging van de aanduiding "exploitatiegebied" het toevoegen of wijzigen van de regels. Het geldende Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV blijft na de partiële herziening van kracht, met inachtneming van de aangebrachte wijzigingen.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, de planregels waarin de regels voor de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen, en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting begint in hoofdstuk 1 met de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en een beschrijving van de ligging van het plangebied, het geldende bestemmingsplan en de aard van de partiële herziening.

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van het voorliggende plan. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 3 aan de orde. De juridische planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 4. Tot slot behandelt hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Perceel Rijksstraatweg 142

Uitspraak Raad van State 27 juni 2018

In het Chw-bestemmingsplan Dordtse Kil IV zijn aan de gronden van het perceel Rijkstraatweg 142 de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" toegekend. In de uitspraak van 27 juni 2018 heeft de Raad van State het besluit van de raad tot vaststelling van deze bestemmingen vernietigd, omdat de raad bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat bij de woning niet alle relevante factoren heeft betrokken en derhalve niet de conclusie heeft mogen trekken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Raad van State heeft de raad opgedragen om binnen 12 maanden, d.w.z. uiterlijk 26 juni 2019 een nieuw besluit te nemen over de bestemming van het perceel Rijksstraatweg 142 en dit besluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken.

Afwegingen omtrent nieuwe bestemming

Het opnieuw toekennen van een woonbestemming stuit op overwegende bezwaren. De Raad van State heeft geoordeeld dat wel wordt voldaan aan de wettelijke eisen uit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer voor een saneringssituatie, maar de geluidbelasting dermate hoog is dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake zal zijn.

Onderzocht is of aan het perceel een andere, waarde toevoegende bestemming kan worden toegekend. Hierbij zijn een kantoorfunctie, bedrijfslocatie, tankstation en een windmolen de revue gepasseerd. Zelfstandige kantoren, een nieuwe bedrijfslocatie en een windmolen passen niet in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Behoeftte aan een kleinschalige bedrijfsbestemming valt niet aan te tonen, gelet op het bestaande lokale en regionale aanbod aan kleine bedrijfslocaties. Een tankstation is reeds voorzien op het bedrijventerrein Dordtse Kil IV bij de rotonde van de nieuw te maken op- en afrit van de A16.

Ook vanuit de ligging van het perceel Rijksstraatweg 142 zijn er beperkingen voor een nieuwe bestemming. Het perceel is smal, langgerekt en ligt klem tussen de A16 en de primaire waterkering. Als gevolg daarvan zijn er beperkingen vanuit externe veiligheid (plasbrand aandachtsgebied van 30 meter) en de beschermingszone van de waterkering.

Gelet op alle beperkingen komen alleen een groen- of agrarische bestemming in aanmerking. De eigenaar is zelf agrariër en bezit gronden op het Eiland van Dordrecht aan de andere zijde van de A16. In geval van een agrarische bestemming dienen de woning en het bestaande groen verwijderd te worden om agrarische exploitatie met beperkte bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Voor een rendabele grondgebonden agrarische exploitatie is het perceel feitelijk te klein en ligt het op te grote afstand van de andere gronden. De gemeente zal gehouden zijn tot vergoeding van planschade in verband met de waardevermindering ten opzichte van de woonbestemming in het bestemmingsplan "Dordtse Kil".

De meest voor de hand liggende oplossing is een groenbestemming, waarbij de gemeente het perceel aankoopt. Dit biedt de mogelijkheid om de groenstructuur langs deze zijde van de A16 te versterken.

Over de nieuw te leggen bestemming heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen de eigenaar en de gemeente. Na afweging van alle opties gaat de voorkeur van de gemeente én de eigenaar uit naar aankoop door de gemeente en het realiseren van de groenbestemming door de gemeente. Het financiële verschil tussen aankoop en het vergoeden van planschade is niet groot, terwijl aankoop het voordeel biedt dat de gemeente de toekomstige ontwikkeling (inrichting en gebruiksmogelijkheden) van het perceel volledig in eigen hand heeft.

2.2 Aanwijzing exploitatiegebied

De 7e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, in werking getreden op 15 mei 2014, maakt het mogelijk om in een bestemmingsplan verbrede reikwijdte de beslissing tot het vaststellen van een exploitatieplan door te schuiven naar het moment waarop een besluit wordt genomen over het verlenen van een omgevingsvergunning. Dit is geregeld in artikel 7c, lid 10. Dit heeft het voordeel dat de gemeente met initiatiefnemers tot het laatste moment kan onderhandelen over het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Met de 15^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Bu Chw), in werking getreden op 27 juni 2017, de dag vóór de datum van vaststelling van het Chw bestemmingsplan DK IV, is aan artikel 7c een elfde lid toegevoegd. Onderdeel c van het elfde lid bepaalt dat de raad in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte met het oog op de toepassing van het tiende lid één of meer exploitatiegebieden moet aanwijzen.

In de regels van het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV is in artikel 23.2.3.1 vastgelegd dat het kostenverhaal overeenkomstig artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verzekerd moet zijn voordat een omgevingsvergunning voor een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt verleend. Deze tekst komt niet geheel overeen met de tekst en bedoeling van artikel 7c, tiende lid Bu Chw. Op de verbeelding van het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV is geen exploitatiegebied aangewezen.

Met deze partiële herziening wordt de regeling in het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 7c, tiende en elfde lid van het Bu Chw.

2.3 Aanpassingen regels Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein -2

Facility Point

Al sinds begin 2015 is de gemeente in gesprek met een initiatiefnemer die een landelijk netwerk van waterstofverkooppunten ontwikkelt, in combinatie met onderdelen als truckparking/carwash/tankcleaning en horeca. Het oog is daarbij gevallen op een perceel direct zuidoostelijk van de rotonde bij de nieuwe aansluiting van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV op de A16. Dit perceel heeft de voorkeur omdat op het vlak van externe veiligheid de groepsrisicocontour vanuit het project niet over aangrenzende uitgifbare percelen komt te liggen. Het perceel zuidoostelijk van de rotonde is op de verbeelding van het bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijventerrein - 1'. In de planregels is het realiseren van een dergelijk 'facility point' - in afwijking van bepalingen die detailhandel en horeca verbieden - abusievelijk mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein -2'.

Met deze partiële herziening wordt de regeling die een 'facility point' mogelijk maakt, overgeheveld van de planregels voor de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' (artikel 8.5 aanhef en onder c) naar de planregels voor de bestemming 'Bedrijventerrein -1' (artikel 7.5.1 aanhef en onder b).

Bouwen in de gevellijn

In de acquisitiesprekken ten behoeve van de uitgifte van bedrijfskavels blijkt er grote belangstelling te bestaan voor de uitgifte van kavels van meer dan 5 ha. Dit is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein -2' drie maal toegestaan. Bij het optimaliseren van bebouwingsvoorstellen voor dergelijke kavels blijkt een belemmerende werking uit te gaan van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder b van de planregels.

Deze bepaling schrijft voor dat ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn' in de bouwvlakgrens moet worden gebouwd en dat per bouwperceel minimaal 50% van de lengte van die gevellijn moet worden bebouwd. Tevens moet per kavel één hoekpunt op de kruising van de dwarsstraten met de Aquamarijnweg, dan wel de dwarsstraten met de weg langs de A16 volledig worden bebouwd.

Voor het minder dan 50% bouwen in de gevellijn bevatten de regels een afwijkingsbevoegdheid; afwijking voor het niet volledig bebouwen van de hoekpunten is niet in de regels voorzien. Dit voorschrift is een vertaling van één van de wensen uit het beeldkwaliteitsplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ontmoet het geen bezwaar om dit voorschrift te laten vervallen.

Dit heeft tot gevolg dat in de regels van de beide bestemmingen 'Bedrijventerrein' in de artikelen 7.2.3 en 8.2.3. in het bepaalde onder b de zin "in ieder geval dient per kavel één hoekpunt op de kruising van de dwarsstraten met de Aquamarijnweg, dan wel de dwarsstraten met de weg langs de A16 volledig te worden bebouwd;" komt te vervallen.

HOOFDSTUK 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

Omdat er sprake is van een planaanpassing en niet van een nieuw plan, kan voor de omgevingsaspecten worden volstaan met beoordeling van de omgevingsaspecten van de wijzigingen die in het plan worden aangebracht. De omgevingsaspecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV zijn uitgebreid behandeld in Hoofdstuk 4 van de toelichting op het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV. De in hoofdstuk 2 onder 2.2 en 2.3 beschreven wijzigingen ontmoeten geen bezwaar vanuit de verschillende omgevingsaspecten.

3.2 Bestemming perceel Rijksstraatweg 142

Met het wijzigen van de woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Dordtse Kil' in de bestemming 'Groen' en aankoop van het perceel door de gemeente zal de woonfunctie op dit perceel beëindigd worden.

Een groenbestemming ontmoet geen bezwaren vanuit de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit en biedt mogelijkheden tot versterking van de aspecten landschap, natuur, groen en water.

HOOFDSTUK 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planmethodiek

Deze herziening betreft uitsluitend een herziening van de regels van het Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV, voor zover deze voortvloeien uit de wens tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- de bestemming van het perceel Rijksstaatweg 142;
- de aanwijzing van exploitatiegebieden op de verbeelding en de daarmee verband houdende regeling van het kostenverhaal;
- het mogelijk maken van de realisatie van een 'facility point' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein- 1';
- het wegnemen van een onnodige belemmering in de bouwregels van de bestemmingen 'bedrijventerrein- 1' en 'Bedrijventerrein- 2'.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

Gelet op het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is in de regels van deze herziening wel een antidubbelregel en overgangsrecht opgenomen.

4.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

In de inleidende regels zijn ten opzichte van het Chw-bestemmingsplan Dordtse Kil IV de begrippen 'plan' en 'bestemmingplan' opgenomen om misverstanden te voorkomen.

Bestemmingsregels

In artikel 2 zijn de wijzigingen in de regels opgenomen, die voortvloeien uit de aanpassingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Algemene regels

Het artikel "Antidubbelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de beschrijving van de uitvoerbaarheid gaat het om de economische uitvoerbaarheid (kosten en kostenverhaal) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en overleg bij de voorbereiding van het plan).

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal en de grondexploitatie zijn beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting op het Chw-bestemmingsplan Dordtse Kil IV.

In deze herziening wordt de mogelijkheid om de beslissing tot het vaststellen van een exploitatieplan door te schuiven naar het moment waarop een besluit wordt genomen over het verlenen van een omgevingsvergunning, in overeenstemming gebracht met het bepaalde in artikel 7c, elfde lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Inspraak

Het Chw-bestemmingsplan Dordtse Kil IV is onderwerp geweest van inspraak. Er is geen aanleiding om voor deze 1e herziening van het bestemmingsplan inspraak te organiseren. Voor de nieuwe bestemming van het perceel Rijksstraatweg 142 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in de uitspraak van 27 juni 2018 aangegeven dat een nieuw besluit niet met toepassing van afdeling 3.4 Awb behoeft te worden voorbereid. De wijzigingen die gelijktijdig met het bepalen van de nieuwe bestemming van het perceel Rijksstraatweg 142 in het bestemmingsplan worden aangebracht, zijn aan te merken als administratieve aanpassingen en niet als nieuwe beleidsvoornemens.

5.3.2 Overleg

Het Chw-bestemmingsplan Dordtse Kil IV is onderwerp geweest van overleg. Er is geen aanleiding om voor deze 1e herziening van het bestemmingsplan aanvullend overleg te voeren. Met de provincie is dit ambtelijk afgestemd. Rijkswaterstaat is in het kader van de voorbereiding van deze herziening reeds betrokken. De belangen van Waterschap de Hollandse Delta, de Veiligheidsregio en de Dienst Gezondheid & Jeugd worden met dit plan niet nadelig geraakt. De opgenomen bestemming Groen in plaats van Wonen levert vanuit veiligheid, gezondheid en water(kering) geen belemmeringen op en kan zelfs bijdragen tot een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse.