

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 16 december 2014
Ons kenmerk SO/1333340
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Vaststellen bestemmingsplan "1^e herziening Dordtse Kil, locatie Dordtse Kil III-zuidwest"

Samenvatting

Aan de randen van het bedrijventerrein Dordtse Kil III gelden lagere bouwhoogten. In een aantal gevallen blijkt de bouwhoogte (8 en 12 meter) onvoldoende voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte, die vaak een bouwhoogte van 12-14 meter willen realiseren.

Deze situatie doet zich voor in het zuidwestelijk plandeel, waar zich een bedrijf wil vestigen dat behoefte heeft aan een bouwhoogte van minimaal 14 meter. Als de bouwhoogte wordt verhoogd kan naar verwachting in het 2^e kwartaal 2015 met de bouw worden gestart.

Ter hoogte van het plangebied is de Wieldrechtse Zeedijk niet bewoond, zodat de verhoging van de bouwhoogte geen belangen van direct omwonenden raakt. Uit overleg met bewoners van de Wieldrechtse Zeedijk die meer op afstand wonen is gebleken dat tegen verhoging van de bouwhoogte in het zuidwestelijk plandeel geen overwegende bezwaren bestaan. Gezien het belang van snelle besluitvorming is besloten af te zien van inspraak.

Het bestemmingsplan is in oktober 2014 in ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij uw raad. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld.

Over het bestemmingsplan bent u geïnformeerd met raadsinformatiebrief van 16 september 2014 (ontwerp).

1. Wat is de aanleiding?

In het gebied Dordtse Kil III (zuidelijk van de Kiltunnel) is de gronduitgifte aan bedrijven nog actueel. De afgelopen periode hebben meerdere bedrijven interesse getoond voor vestiging. In een aantal gevallen bleek de toegelaten bouwhoogte niet aan te sluiten bij de wensen en behoefte van geïnteresseerde bedrijven. Bedrijven met een grote ruimtebehoefte willen vaak ook een grotere bouwhoogte realiseren. Te denken valt aan bedrijven die voor opslag, distributie, productie of de stalling van materieel een bouwhoogte van 12-14 meter nodig hebben.

De gesprekken met een vestigingskandidaat voor het zuidwestelijk plandeel zijn thans concreet. Het bedrijf wil in de 1^e helft van 2015 starten met de bouw. Voorwaarde is dat de bouwhoogte wordt verhoogd naar 14 meter. Stedenbouwkundig is deze verhoging aanvaardbaar. De herziening van het bestemmingsplan richt zich daarom uitsluitend op de zuidwestelijke hoek van Dordtse Kil III.

Datum 16 december 2014
Ons kenmerk SO/1333340

2. Wat willen we bereiken?

Het aanpassen van de toegelaten bouwhoogte ten einde te voldoen aan de behoefte van het bedrijf dat zich in het zuidwestelijke plandeel van Dordtse Kil III wil vestigen.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan "Dordtse Kil" herzien door middel van vaststelling van het bestemmingsplan "1^e herziening Dordtse Kil, locatie Dordtse Kil III-zuidwest".

a. Inspraak en communicatie

Ter hoogte van het plangebied is de Wieldrechtse Zeedijk niet bewoond, zodat belangen van direct omwonenden niet worden geraakt. Met bewoners van de Wieldrechtse Zeedijk die meer op afstand van het plangebied wonen is overleg gepleegd. De bewoners hebben aangegeven tegen verhoging van de bouwhoogte in het zuidwestelijk plandeel geen bezwaar te hebben. Gezien het belang van snelle besluitvorming is besloten af te zien van inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 oktober 2014 ter visie gelegd. Gedurende zes weken bestond voor een ieder de gelegenheid (tot en met 26 november 2014) zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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.

4. Wat mag het kosten?

De uitgeefbaarheid van gronden in Dordtse Kil III wordt belemmerd doordat de in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte onvoldoende aansluit bij de actuele behoefte van bedrijven. Door het, waar mogelijk, verhogen van de bouwhoogte worden de mogelijkheden voor uitgifte vergroot, wat bijdraagt aan een positieve uitkomst van de grondexploitatie. De kosten van de herziening komen ten laste van de grondexploitatie en worden goedgemaakt door de opbrengsten uit de verkoop. De gronden in het gebied zijn eigendom van de gemeente zodat een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet aan de orde is.

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 februari 2015.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

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

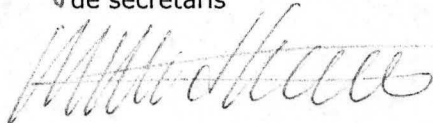
Datum 16 december 2014
Ons kenmerk SO/1333340

7. Voorstel

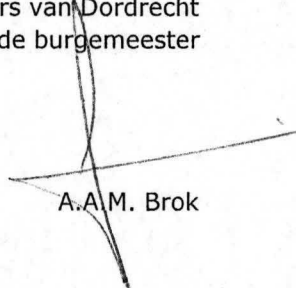
Samenvattend stellen wij u voor:

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 december 2014 en te bepalen dat het voorstel onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan "1^e herziening Dordtse Kil, locatie Dordtse Kil III-zuidwest" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "1^e herziening Dordtse Kil, locatie Dordtse Kil III-zuidwest" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

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



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok