

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 juni 2025
Zaaknummer 2025-0059460
Betreft Afgeven Verklaring van geen bedenkingen voor
Wieldrechtse Zeedijk 2a

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marc Merx
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Omgevingsrecht
Auteur: Yvette van Middendorp
E-mail: yl.van.middendorp@dordrecht.nl
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor Wieldrechtse Zeedijk 2a voor het afwijken van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch voor het vestigen van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en bijbehorende in- en uitrit.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen in het kader van een uitgebreide Wabo-procedure af te geven. Het college brengt advies uit.

Wat is het doel?

1. Doel

De raad te laten beoordelen of er medewerking aan de uitvoering van dit plan mag worden verleend via een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure (Wabo-procedure). Binnen het gebied van de Nieuwe Dordtse Biesbosch is een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist als er plannen ontwikkeld worden waarvoor een omgevingsvergunningprocedure vereist is. Dit is besloten door uw raad op 8 april 2015 (besluitnr. 1372761).

2. Achtergrond

Uw raad heeft eerder op 16 mei 2023 een verklaring van geen bedenkingen voor de Wieldrechtse Zeedijk 2a afgegeven. Daarna zijn de vergunningen voor het hoveniersbedrijf en de in- en uitrit verleend (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet). Tegen beide besluiten is beroep ingediend. De rechtbank heeft vervolgens beide besluiten vernietigd (ROT 22/2689 en ROT 23/413). Ten aanzien van de in- en uitrit is het college opgedragen een nieuw besluit te nemen. Ten aanzien van het hoveniersbedrijf is de rechtbank van mening dat uit de situatietekening, welke onderdeel is van het besluit, onvoldoende blijkt wat er is vergund en dient het akoestisch onderzoek als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te worden aangepast/verduidelijkt.

Naar aanleiding van deze uitspraken is de omgevingsdienst namens ons college in overleg getreden met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft zijn aanvraag aangevuld en verduidelijkt met onder andere een aangepaste ruimtelijke onderbouwing, een akoestisch rapport, een nieuwe situatietekening en nadere tekeningen van de paardenstal. Het plan zelf is ten opzichte van wat

destijds door uw raad akkoord is bevonden minimaal gewijzigd. De posities van de longecirkel, paardenbak, stalgebouw en inrichting (bomenrijen) zijn verduidelijkt.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Op basis van onderstaande overwegingen verzoeken wij uw raad om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan dit plan via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (Wabo-procedure). Daarvoor is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk voor beide omgevingsvergunningen.

Overwegingen:

- De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en bedrijfswoning op Wioldrechtse Zeedijk 2a is in strijd met artikel 11.1 van de planregels van het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. De gevraagde functie kan niet worden aangemerkt als een binnen de bestemming 'Recreatie-1' toegestaan gebruik. Ook is er strijd met de bouwregels voor wat betreft het bouwen van een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning ten behoeve van een volwaardig recreatiebedrijf kan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor bedrijfswoningen voor andere bedrijven. De in- en uitrit is in strijd met de bestemming ter plaatse (Tuin en Wonen) in het vigerende bestemmingsplan.
- De aanvraag is ingediend op 2 juli 2021. Dit is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 waardoor op deze aanvraag nog de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing is. Dit betekent dat hierop ook de op 8 april 2015 door de raad vastgestelde lijst van Verklaring van geen bedenkingen van toepassing is. Op deze lijst staat het buitengebied en daar valt deze locatie binnen. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als de gemeenteraad tegen deze verlening geen bedenkingen heeft, wat moet worden vastgelegd in een verklaring van geen bedenkingen. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 Wabo).
- In het kader van de uitgebreide procedure zal de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunningen ter inzage worden gelegd.
- Ten aanzien van de gerechtelijke uitspraken zijn door de initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing aangepast en aangevuld, een nieuw akoestisch rapport, een nieuwe situatietekening en nadere tekeningen van de paardenstal aangeleverd.
- Er is overleg geweest met omwonenden. Het verzoek aan de initiatiefnemer was om te onderzoeken of de in-/uitrit op een andere wijze gesitueerd kon worden. Gebleken is dat dit niet mogelijk is (gespreksverslag is bijgevoegd).
- In de omgevingsvisie 1.0 is bepaald dat voor het buitengebied alleen de functies natuur, recreatie en agrarisch zijn voorzien. Dit plan past niet binnen één van deze functies en draagt hier ook niet aan bij. De ondergeschikte kwekerij is een agrarische functie, maar de hoofdbedrijfsvoering – een hoveniersbedrijf – is geen agrarische functie. Dat betekent dat voor dit plan in strijd met het omgevingsplan alsnog medewerking kan worden verleend indien het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit zoals beschreven in de zeven doelen in de omgevingsvisie. De prioritaire doelen voor het buitengebied zijn: biodiversiteit en gezonde stad. Vanuit de onderzochte milieuaspecten volgt dat aanwezige natuurwaarden zijn beschermd of de ontwikkeling deze niet in de weg staat. Er wordt ruimte geboden aan drie soortgroepen en drie biotopen gecreëerd. Er wordt ingezet op duurzaam water- en bodembeheer en er wordt ingezet op het zo energieneutraal mogelijk maken van de woning en bedrijfspand. Dit plan zal ten aanzien van de omgevingsvisiedoelen niet leiden tot een aantasting van de omgevingskwaliteit.
- In tegenstelling tot het eerder afgegeven advies is het advies ten aanzien van de omgevingsvisie aangescherpt, nadat ook de ruimtelijke onderbouwing door de aanvrager is aangepast. In het eerdere advies werd aangegeven dat ondanks het beoogde recreatieknooppunt er al jarenlang geen animo is om dit perceel recreatief te gebruiken. De kwekerij past binnen het karakter van het gebied en gaf destijds aanleiding voor medewerking.

- Het plan is beoordeeld door adviseurs stedenbouw en verkeer en akkoord bevonden. De ruimtelijke kwaliteit rondom de locatie wordt niet aangetast en het perceel ligt omkaderd met diverse activiteiten waar deze toevoeging passend is. Daarbij zorgt de landschappelijke inpassing voor een acceptabele relatie van de invulling van het perceel tot de dijk. Het plan voldoet ook aan de parkeernormering. Ook welstand is akkoord met de verduidelijkte tekeningen.
- In het kader van industrielawaai wordt niet voldaan aan de geluidnormen vanwege het optrekken en de remontluchting van de vrachtwagen. Zogenaamde piekgeluiden. Hiervoor kunnen middels een voorschrift de hogere geluidniveaus vast worden gelegd voor een specifiek aantal vrachtwagens, in dit geval drie vrachtwagens per week.
- Door de eerdere besluitvorming en eerdere verklaring van geen bedenkingen van de raad heeft de raad aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit plan, welke zijn medegedeeld aan de initiatiefnemer. Daarmee is sprake van opgewekt vertrouwen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Bij een negatief besluit kan het plan de planologische procedure niet doorlopen.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Er is overleg geweest met de omwonenden en gebruiker van omliggende percelen, het verzoek was om te onderzoeken of de in-/uitrit op een andere wijze gesitueerd kon worden, helaas is gebleken dat dit niet mogelijk is (gespreksverslag is bijgevoegd als bijlage).

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Afgeven verklaring van geen bedenking voor Wioldrechtse Zeedijk 2A](#) - raadsvoorstel.

Hoe wordt dit betaald?

Aan de verklaring van geen bedenkingen zijn geen kosten verbonden. Voor de afgifte omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing en voor het planschaderisico is anterior een afwentelingsovereenkomst gesloten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De ontwerp omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Indien tijdens de ter inzage periode geen zienswijze worden ingediend is ons college bevoegd tot verdere afwikkeling van het plan (raadsbesluit Herijking planologische procedures, d.d. 8 april 2015). Indien er wel zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenking opnieuw voorgelegd aan uw raad.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 juni 2025 inzake Afgeven Verklaring van geen bedenkingen voor Wieldrechtse Zeedijk 2a ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de artikelen 2.1, lid 1 en 2.12, lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ;

b e s l u i t :

een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor Wieldrechtse Zeedijk 2a voor het afwijken van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch voor het vestigen van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en bijbehorende in- en uitrit.

Aldus besloten in de vergadering van