

ONTWERP WIJZIGING OMGEVINGSPLAN DORDRECHT VOOR BODEM, BOUWHUYSLOCATIE EN ANDERE ONDERWERPEN TER INZAGE

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. De gemeente moet daarom alle bestemmingsplannen, verordeningen, regels van het Rijk en het gemeentelijke beleid omzetten naar een nieuw omgevingsplan. Dit omgevingsplan moet in 2032 klaar zijn.

De gemeente Dordrecht heeft gekozen voor een gefaseerde aanpak. Dit houdt in dat we per thema of gebied steeds een stuk aan het nieuwe omgevingsplan zullen toevoegen.

Aanleiding Voor verschillende onderwerpen zijn lokale regels gemaakt. Het gaat om:

1. bodemkwaliteit
2. de Bouwhuyslocatie (M.H. Trompweg 229)
3. bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën
4. locatie Zuidbuitenpoldersekade

De regels voor bodemkwaliteit en bedrijventerreinen volgen voorbeschermingsregels op die eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Wat is het beleid van de gemeente Dordrecht voor deze 4 onderwerpen? Het bodembeleid bestaat uit regels voor hergebruik en toepassen van grond, graven, saneren, nazorg na saneren en bouwen op verontreinigde grond. Deze regels dragen bij aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Op de Bouwhuyslocatie bevindt zich een scholencomplex van een voormalig opleidingsinstituut. Deze is inmiddels verhuisd. In de visie en het beeldkwaliteitsplan voor Wielwijk staat dat de Bouwhuyslocatie tot een aantrekkelijke woningbouwlocatie wordt ontwikkeld. Naast woningen is er ook ruimte voor een (tand)artsenpraktijk en horeca.

Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is om de schaarse ruimte op bedrijventerreinen te behouden voor bedrijvigheid in de hoge milieucategorieën.

Voorkomen moet worden dat men langdurig onder een hoogspanningsverbinding verblijft en daarom wordt de woonbestemming op Zuidbuitenpoldersekade 3 verwijderd en de woning gesloopt.

Wat verandert er voor deze 4 onderwerpen in het omgevingsplan? Het volgende wijzigt in het omgevingsplan:

1. Bodem

Voor het onderwerp bodem wijzigt:

- De voorbeschermingsregels worden gecontinueerd.
- De normen voor PFOA en lood worden strenger bij het toepassen van grond en saneren
- Kleine graafwerkzaamheden hoeven niet meer te worden gemeld. Deze hebben namelijk weinig impact op het milieu.
- Bij de melding van een bodemactiviteit moet aanvullende informatie verstrekt worden.

2. Bouwhuyslocatie

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt de functie maatschappelijk gewijzigd in wonen. Vastgelegd wordt waar gebouwd mag worden en hoeveel woningen zijn toegestaan. Voor het bouwen en het aanleggen van de openbare ruimte gelden vergunningplichten. In het kader van de ligging nabij de A16 zijn regels voor geluid en omgevingsveiligheid opgenomen.

3. Bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën

Om bedrijven met een hoge milieucategorie te behouden wordt op aangewezen locaties een omgevingsvergunning vereist voor bedrijven van milieucategorie 1 of 2. Ook voor het splitsen van bedrijven of een bedrijf kleiner dan 200 m2 op te richten is een vergunning nodig.

4. Zuidbuitenpoldersekade 3

In de plaats van de functie wonen komt de functie recreatie die aansluit op de functies in de omgeving. Bouwwerken zijn niet toegestaan.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen en de gevoerde participatie wordt verwezen naar de stukken die ter inzage liggen.

Waar en wanneer kunt u de stukken bekijken? Alle stukken van deze wijziging omgevingsplan zijn vanaf donderdag 12 december 2024 tot en met woensdag 22 januari 2025 in te zien. U kunt de stukken op verschillende manieren bekijken:

- De tekst van het ontwerp wijzigingsbesluit en de regels kunt u vinden op de landelijke website: Zoeken in officiële bekendmakingen | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen Vink onder het kopje "Document-soort" de optie "Gemeentebblad" aan en zoek vervolgens in de zoekbalk op "Besluit tot wijziging van het omgevingsplan Dordrecht voor bodem, bouwhuyslocatie en andere onderwerpen".
- Klik in Regels op de kaart op de groene "Regels op de kaart" button. Klik vervolgens op "Document zoeken" en zoek naar: "Omgevingsplan gemeente Dordrecht". Kies het ontwerp van **11 december 2024**. Klik deze aan om het omgevingsplan in de rechterzijde van uw scherm te openen. Klik in het omgevingsplan op het kopje "Regels" om de gewijzigde regels te zien.
- Op de website van de gemeente Omgevingsplan 2e wijziging
- Op het Stads kantoor, Spuiboulevard 300. Bij de receptie liggen de stukken in papieren vorm ter inzage. De tijden waarop u welkom bent zijn van maandag tot en met vrijdag van 8:00 uur tot 17:00 uur. In het Stads kantoor staat ook een computer waarop u de ontwerp wijziging in digitale vorm kunt bekijken.

Welke stukken kunt u inzien? De stukken die ter inzage liggen zijn:

- de concept-regels die toegevoegd worden aan het omgevingsplan met per artikel een toelichting
- de motivering en bijbehorende bijlagen (participatieverslagen)
- de locaties waar de regels gelden

Het indienen van zienswijzen Heeft u een zienswijze (reactie) op dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken? Laat uw zienswijze dan weten aan de gemeenteraad. Zorg dat uw reactie uiterlijk woensdag 22 januari 2025 door de gemeente is ontvangen. U stuurt uw brief naar:

De gemeenteraad Postbus 83300 AA Dordrecht

In uw zienswijze schrijft u dat dit gaat over: "Zienswijze omgevingsplanwijziging Dordrecht voor bodem, Bouwhuyslocatie en andere onderwerpen"

Wilt u uw zienswijze liever in een gesprek met ons delen? Maak dan vóór 17 januari 2025 een afspraak via ons telefoonnummer 078 770 4942.

Dordrecht, 11 december 2024

Burgemeester en wethouders van Dordrecht