

Aan:

Gemeenteraad Dordrecht  
Postbus 8  
3300 AA DORDRECHT

Datum : 22 januari 2024  
Onderwerp : Zienswijze '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300'

Geachte leden van de raad,

Vanaf 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ligt volgens de bekendmaking d.d. 13 december 2023 ter inzage het ontwerp bestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300'. Dit plan, dat een ontwikkeling voorziet van maximaal 350 woningen geeft mij aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Als eigenaar/bewoner van een woning in [REDACTED] is het voor mij van belang welke ontwikkelingen op het vlak van verkeer en parkeren gevolgen hebben voor mijn woon- en leefklimaat.

#### 1. Omvang en naamgeving plangebied

Het plangebied omvat naast het huidige Stadskantoor ook de panden Spuiboulevard 298 en gebouw De Hellingen, waarin het Werkplein Drechtsteden en de Sociale Dienst zijn gevestigd. De naamgeving van het plan doet ten onrechte vermoeden dat het plangebied alleen ziet op de locatie van het Stadskantoor, met vestigingsadres Spuiboulevard 300. De naamgeving verdient aanpassing.

#### 2. Uitbreiding parkeergarage niet opgenomen in het plan

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie : "In het stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de locatie Stadskantoor *na de uitbreiding van de parkeergarage* en de bouw van Huis van Stad en Regio ontwikkeld kan worden.

Het Stedenbouwkundig raamwerk vormt een uitwerking en vertaling van de Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o. uit 2018 en zegt over Deelgebied 2 het volgende:

- Spuihavengarage:

Ontwikkeling die *voorafgaat aan* woningbouw. Deze garage voorziet in parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen en bezoekers van de binnenstad.

- Herontwikkeling locatie Stadskantoor:

Kan beginnen *na de renovatie en uitbreiding van de Spuihavengarage* en de bouw van Huis van Stad en Regio.

- Crownpoint locatie:

Op eigen tempo te ontwikkelen, los van de dynamiek rondom het stadskantoor.

#### *Geen planologische basis voor de uitbreiding van de parkeergarage*

De uitbreiding van de parkeergarage, die moet voorzien in de autoparkeerbehoefte van de in het plangebied te bouwen woningen en waarvan de bouw moet voorafgaan aan de bouw van de woningen, is merkwaardig genoeg niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

De uitbreiding was voorzien in het bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint", hoewel de maximaal 160 in dat plan geprojecteerde woningen een eigen parkeervoorziening zullen hebben.

Met de uitspraak d.d. 11 oktober 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint"

vernietigd en de raad opgedragen binnen vier weken na verzending van de uitspraak ervoor zorg te dragen dat de vernietiging wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (thans het Omgevingsloket). Aan deze opdracht is (nog?) geen gehoor gegeven. Ik heb hierover althans op genoemde website niets terug kunnen vinden. In het Omgevingsloket is van het bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint" helemaal niets te bespeuren.

Nu het vaststellingsbesluit is vernietigd en aan de raad niet de mogelijkheid is geboden om gebreken te herstellen, ontbreekt thans elke basis voor de uitbreiding van de Spuihavengarage en is voor het realiseren daarvan een geheel nieuwe planologische procedure nodig op basis van de Omgevingswet: herziening van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Opa Bouw).

#### *Voorwaardelijke verplichting ontbreekt*

Volgens de Algemene bouwregels onder 8.3 Parkeren kan een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

Het begrip 'bouwperceel' is niet gedefinieerd in artikel 1 van de regels, maar in het algemeen wordt hieronder verstaan 'een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een functioneel zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.'

Nu de locatie waarop de uitbreiding van de parkeergarage is voorzien, geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan zal op het bouwperceel (van de te bouwen woningen) niet in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Dit heeft tot gevolg dat voor de bouw van woningen in het plangebied geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op z'n minst dient in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting in artikel 8.3 van de regels te worden opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid in de te bouwen parkeergarage aanwezig moet zijn, voordat de woningen binnen het plangebied in gebruik worden genomen.

#### *Berekening autoparkeerbehoefte is niet inzichtelijk*

Volgens artikel 8.3 lid 1 van de planregels wordt bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Artikel 8.3 lid 2 bepaalt dat in geval van wijziging van de beleidsregels gedurende de planperiode rekening wordt gehouden met deze wijziging.

De beleidsregels zijn vastgesteld door burgemeester en wethouders en bevatten in artikel 3 (leden 1 t/m 17!) een buitengewoon complexe methode om de autoparkeerbehoefte te berekenen. De toelichting op het bestemmingsplan geeft op geen enkele wijze inzicht hoe deze berekening op basis van de nu geldende beleidsregels voor de in het plangebied te bouwen woningen uitpakt en hoeveel parkeerplaatsen dan in de parkeergarage moeten worden gereserveerd. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Ook de raad zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan de gevolgen van deze bepaling dus niet kunnen overzien.

#### **3. Bestemming 'Verkeer' of 'Groen' voor de inrichting van de openbare ruimte?**

Volgens het Stedenbouwkundig raamwerk is autoverkeer uitsluitend mogelijk vanaf de Spuiboulevard naar de parkeergarage en zal de openbare ruimte van de Spuiboulevard en de noord-zuid verbindingen worden ingericht voor langzaam verkeer: 'De openbare ruimte stelt de voetganger en fietser centraal. De inrichting heeft een overwegend groen karakter'.

De vertaling van deze uitgangspunten naar het bestemmingsplan is onvoldoende. Alleen de binnengebieden (de 'hoven) hebben een bestemming 'groen' en verder is alle openbare ruimte bestemd tot 'Verkeer'. Met name op de Hellingen blijft zo autoverkeer mogelijk, waar het Stedenbouwkundig raamwerk een groengebied met uitsluitend een fiets- en voetpad projecteert. De bestemming 'Groen' (artikel 3 van de regels) is hier veel meer op z'n plaats:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, **voet- en fietspaden** en water.

4. De verbeelding

De omschrijving van het onderwerp op de verbeelding luidt: '9<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Schil, locatie Spuiboulevard 300 – voormalig Stadskantoor e.o.' Het gaat volgens de toelichting en de regels om de 10<sup>e</sup> herziening.

In de legenda ontbreekt de enkelbestemming 'Verkeer'.

5. Bestemming 'Wonen'

De 'facetkaart rooilijnen' van het Stedenbouwkundig raamwerk geeft aan dat de bebouwingsgrens en uitgiftegrens van de gebouwen, grenzend aan de openbare ruimte, vastliggen. Dit is geformuleerd als een harde eis, die geen vertaling heeft gekregen in de planregels. In feite is deze eis dus zacht als boter.

Daarnaast is het de vraag of er niet een regel moet worden opgenomen die verplicht tot het bouwen van de in het raamwerk gewenste 'gesloten' bouwblokken. Zonder een dergelijke regel kunnen gaten tussen de bebouwing ontstaan en kan er bij de in het plangebied toegestane bouwhoogten in de gaten gemakkelijk windhinder ontstaan.

Ik verzoek u het bestemmingsplan op bovenomschreven punten zodanig aan te passen dat de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig raamwerk, dat volgens de tekst van dat document een belangrijke basis voor de te doorlopen planologische procedures vormt, een passende vertaling krijgen.

[Redacted signature block]

# Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)