

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 januari 2024
Zaaknummer 2024-0009153
Betreft Vaststellen bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout-Kasperspad

Vergadering van Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Yvette van Middendorp
E-mail: yl.van.middendorp@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

1. de binnengekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan (in de bijgevoegde nota) en te bepalen dat deze nota onderdeel uitmaakt van uw besluit;
3. naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan '9e herziening Schil, locatie Kromhout-Kasperspad' gewijzigd vast te stellen zoals gesteld in de Nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor, de gemeenteraad beslist.

Wat is het doel?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling gerealiseerd worden.

De activiteiten van Yulius aan het Kromhout en Kasperspad in de Schil zijn enige tijd geleden beëindigd. Door de nieuwe eigenaar is een plan ontwikkeld dat uitgaat van sloop van een groot deel van de voormalige Yulius-bebouwing. Het kantoorgebouw Kromhout 170 blijft gehandhaafd waarin een viertal appartementen zijn beoogd. Op het resterende deel van het terrein worden 24 woningen gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan "Schil" maakt deze woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Onder meer omdat het ter plaatse van de voormalige Yulius-vestiging niet gewenst is nieuwe maatschappelijke functies mogelijk te maken. Ook wordt gebouwd buiten bouwvlak en zijn de bouwhoogten hoger dan in het bestemmingsplan Schil. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast. Om medewerking te kunnen verlenen is daarom deze herziening van het bestemmingsplan nodig.

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

Beslispunt 1: de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

De zienswijze is binnen de termijn en op de juiste wijze ingediend.

Beslispunt 2: in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan (in de bijgevoegde nota) en te bepalen dat deze nota onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een inspraakprocedure waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Het voorstel voor beantwoording van de zienswijze is opgesteld in de Nota van zienswijzen, zoals bijgevoegd bij dit besluit.

Beslispunt 3: naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals gesteld in de Nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van uw besluit. Een gedeelte van zienswijze 1 is gegrond verklaard en leidt tot kleine aanpassingen van het bestemmingsplan, zoals te lezen in de bijgevoegde nota.

Beslispunt 4: geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

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

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de gewenste ontwikkeling niet kan worden uitgevoerd.

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

Op 1 juli 2021 en op 9 september 2021 zijn bewonersbijeenkomsten georganiseerd en bewoners zijn daarvoor schriftelijk uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de bouw- en richtingsplannen van het voormalige Yulius gebied gepresenteerd en toegelicht. Vervolgens is er gelegenheid geboden om vragen te stellen. Daarna bestond tot 21 oktober 2021 voor een ieder de mogelijkheid om te reageren op de plannen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het plan naar aanleiding van de ingekomen reacties voor zover mogelijk is aangepast. De ontvangen opmerkingen en de reacties daarop zijn op 23 september 2021 naar de bewoners die tijdens de bijeenkomsten aanwezig waren toegestuurd. Het gewijzigde inrichtingsplan is naar de bewoners gestuurd op 14 oktober 2021. De ontwikkelaar heeft gemeld dat zodra de plannen definitief zijn een website zal worden gelanceerd waar de ontwikkeling verder wordt toegelicht en waar voorafgaand aan de bouw nadere informatie zal worden vermeld.

Na de bewonersbijeenkomsten heeft verdere planuitwerking plaatsgevonden, zijn de diverse onderzoeken uitgevoerd die in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn en is het bestemmingsplan opgesteld. Uit de onderzoeken en de uitwerking van het e.e.a. bleek op een aantal onderdelen wijziging van het inrichtingsplan nodig. Op 15 juni 2023 heeft een nieuwe bewonersbijeenkomst plaatsgevonden; het ging toen met name over het verder uitgewerkte inrichtingsplan waarin onder meer het (vernieuwde) bomenplan is verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 augustus tot en met 12 oktober 2023 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend binnen deze termijn. Omdat deze zienswijze op onderdelen niet helder was, is de reclamant uitgenodigd voor een toelichtend gesprek. Bij dit gesprek sloten de gebiedsmanager en planjurist aan. In de bijlage in de nota van zienswijzen is de beantwoording op de zienswijze opgenomen. De zienswijze geeft (na overleg) aanleiding tot een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsinformatiebrief [Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout-Kasperspad](#).

Hoe wordt dit betaald?


Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt wordt het raadsbesluit met het bijbehorende bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan beroep tegen het raadsbesluit en het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

 Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris


A.W. Kolff
burgemeester