

Aan
de gemeenteraad

Datum 24 november 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0155966
Betreft Vaststellen bestemmingsplan Gezondheidspark West /
Middenzone

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Dirk van de Rijdt
E-mail: dh.van.de.rijdt@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Dirk van de Rijdt
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de ingekomen zienswijzen 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan;

kennis te nemen van het advies van de commissie m.e.r. en de naar aanleiding daarvan opgestelde aanvulling van de milieueffectrapportage;

de hogere waarden opgenomen in artikel 17.1.3 van het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone is met bijbehorende stukken door het college ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. De raad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan en beslist op voorstel van het college of de ingediende zienswijzen aanleiding vormen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het college kan ook ambtshalve voorstellen doen tot aanpassing. De raad kan via een amendement ook zelf wijzigingen aanbrengen in het bestemmingsplan.

Wat is het doel?

Het bestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone voorziet in de ontwikkeling van de Middenzone van het Gezondheidspark met woningbouw en andere voorzieningen die passen bij de sportboulevard en het ziekenhuis. In vervolg op eerdere plannen voor de Middenzone is een nieuw stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld om vervolgens in dialoog met de markt te komen tot een hoogwaardige invulling (Raadsvoorstel - 2422550 - Vaststellen van de grondexploitatie, beeldkwaliteitsplan en programma van eisen en wensen, 25 juni 2019). In de zomer van 2019 is hiervoor de marktselectieprocedure gestart. In april 2020 heeft dat geleid tot de selectie van Ballast Nedam Development en hun (voorlopig) bouwplan voor 720 woningen, 3.000 m2 voorzieningen en circa 2.000 parkeerplaatsen. Dit bouwplan is als bijlage 5 opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft tot doel de uitvoering van dit bouwplan planologisch mogelijk te maken binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

De uitvoering van het bestemmingsplan draagt bij aan de opgave van de bouwende stad en de door u vastgestelde woningbouwprogrammering. Op grond van de Crisis- en herstelwet is het plangebied als onderdeel van de spoorzone door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als gebied waar nu al vooruit gelopen mag worden op de Omgevingswet. Dat biedt de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan een bredere reikwijdte toe te passen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt daar gebruik van door voorzieningen onder voorwaarden toe te staan. In een normaal bestemmingsplan mag dat niet. Dat biedt ons de gelegenheid om de komst van voorzieningen zoals detailhandel, kantoren en dienstverlening af te stemmen op het concept van de Middenzone met de thema's gezondheid en sport. In artikel 18.2 van het ontwerpbestemmingsplan is dit nader uitgewerkt.

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

Beslispunt 1. De ingekomen zienswijzen 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

In de nota zienswijzen is een voorstel gedaan tot beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of dit aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de nota worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Beslispunt 2. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

De zienswijzen vormen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. De zienswijzen van Rijkswaterstaat, het Albert Schweitzer ziekenhuis en de sportverenigingen hebben geleid tot het voorstel om in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere onderbouwing over mobiliteit op te nemen. In deze onderbouwing wordt aangegeven hoe de verwachte toename van het autoverkeer kan worden opgevangen. Dat betekent concreet dat alle betrokken partijen samen aan de slag gaan met het opstellen van een gezamenlijk mobiliteitsplan voor de Middenzone. De voorgestelde nadere onderbouwing is opgenomen in de Staat van wijzigingen, punten XVIII en XIX. De zienswijze van het Albert Schweitzer ziekenhuis (ASz) vormt tevens aanleiding de toelichting aan te vullen met een paragraaf over de gevolgde inspraak- en participatieprocedure. Het ASz voelt zich niet gehoord en vraagt de gemeente om actief betrokken te worden bij de planuitvoering. Wij stellen voor daaraan tegemoet te komen en dat concreet tot uitvoering te brengen zodra de ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar getekend is.

Door de ontwikkelaar, Ballast Nedam Development, is in overleg met de gemeente, tevens een zienswijze ingediend die ziet op de bouwregels in het bestemmingsplan. De keuze voor een formele zienswijze is gemaakt om in het kader van de aanbestedingsprocedure op zo transparant mogelijke manier te komen tot een optimalisatie van het ingediende bouwplan. Om te komen tot een definitief bouwplan wordt voorgesteld diverse aanpassingen door te voeren die onder andere zien op een iets hogere bouwhoogte tot 53 meter.

De sportverenigingen spreken in hun zienswijzen de zorg uit voor mogelijke beperkingen vanwege de komst van woningbouw. Door woningbouw op korte afstand van de sportvoorzieningen kunnen de milieuregels voor geluid er toe leiden dat bepaalde activiteiten van de verenigingen niet meer kunnen worden uitgeoefend. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door de opgenomen geluidscontour te schrappen. Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat de komst van woningbouw geen beperkingen gaat opleveren voor de huidige activiteiten van de sportverenigingen. Het bestemmingsplan biedt naar de toekomst toe alle ruimte om deze activiteiten voor te zetten.

Tot slot zijn nog zienswijzen ingediend door drie supermarkten, door TenneT en door Evides. Aan deze zienswijzen kunnen we volledig tegemoet komen. Dat betekent onder andere dat het bestemmingsplan geen extra ruimte gaat bieden aan detailhandel, anders dan een city supermarkt van 500 m².

Ambtshalve bestaat er tevens aanleiding het bestemmingsplan nog beperkt aan te passen. Vanwege de grote mobiliteitseffecten wordt voorgesteld het maximaal vloeroppervlak aan voorzieningen, conform het ingediende bouwplan, te beperken tot 3.000 m². Voor geluid bleek bij toetsing van het bouwplan dat de opgenomen hogere waarde van Karel Lotsyweg/Kapteynweg verhoogd moet worden van 56 dB naar 57 dB.

Voor een volledig overzicht van alle voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar de Staat van wijzigingen.

Beslispunt 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Alle te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente. Het verhaal van kosten aan ontwikkelaars is via de gronduitgifte en de op te stellen ontwikkelovereenkomst verzekerd. Een exploitatieplan is in dat geval niet nodig.

Beslispunt 4 De welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan.

De huidige Welstandsnota van de gemeente kent nu nog geen regels die specifiek voor woningbouw op de Middenzone gelden. Dat betekent dat de welstandscommissie bij de toetsing van de omgevingsvergunning terug moet vallen op de algemene welstandscriteria. Dat maakt de welstandstoetsing minder voorspelbaar voor bouwers en belanghebbenden. Dat is gelet op de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de rechtszekerheid voor de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, niet wenselijk. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan biedt die duidelijkheid wel en biedt de welstandscommissie een concreet toetsingskader waardoor de advisering op maat mogelijk wordt, al dan niet in combinatie met een nog aan te stellen supervisor.

Beslispunt 5 Kennis te nemen van de opgestelde milieueffectrapportage, het advies van de commissie m.e.r. en de naar aanleiding daarvan opgestelde aanvulling van de milieueffectrapportage.

Voor het bestemmingsplan is een milieueffectrapportage opgesteld dat ter beoordeling aan de commissie m.e.r. is gestuurd. Op 26 augustus 2020 heeft de commissie advies uitgebracht. Om te komen tot een volwaardige afweging van het milieubelang adviseert de commissie de opgestelde milieueffectrapportage nog op 4 onderdelen aan te vullen. Die aanvulling van de milieueffectrapportage is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen. De aanvulling ziet vooral op een betere motivering en verantwoording van de gemaakte keuzes en vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt in de plantoelichting beter inzichtelijk gemaakt hoe de uitvoering van het bestemmingsplan zal leiden tot minder nadelige milieueffecten dan in het hoofdrapport was aangenomen.

Het toetsingsadvies en de aanvulling van de MER is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel. De milieueffectrapportage (het hoofdrapport) is opgenomen als bijlage 4 bij het bestemmingsplan.

Beslispunt 6 De hogere waarden opgenomen in artikel 17.1 van het bestemmingsplan op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen.

Op grond van het besluit Crisis- en herstelwet mag in afwijking van de Wet geluidhinder een

hogere waarde besluit deel uitmaken van het bestemmingsplan en mag het detailniveau van het akoestisch onderzoek worden afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt daar gebruik van gemaakt.

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

De uitvoering van het bouwplan en de toepassing van lagere parkeernormen is afhankelijk van de uitvoering van het mobiliteitsbeleid van de gemeente, gericht op het terugdringen van de automobiliteit. Het niet concreet tot uitvoering brengen van dit beleid kan er toe leiden dat de opgestelde onderbouwing niet gedekt wordt door concrete verkeersmaatregelen. Het is dus noodzakelijk dat in 2021 een Programma mobiliteit wordt opgesteld dat voorziet in concrete maatregelen en bijbehorende financiële dekking. Alleen dan kan een bouwplan met de voorgestelde reductie op de parkeernormen worden gehaald.

Daarnaast is het van belang dat het geluidscherm tijdig wordt gerealiseerd omdat de op te leveren woningen anders niet voldoen aan geluidregels in het bestemmingsplan.

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

Het bestemmingsplan heeft een uitgebreid inspraak- en participatieproces doorlopen. In het participatieverslag is hiervan uitgebreid verslag gedaan. Het verslag is opgenomen als bijlage 20 bij het ontwerpbestemmingsplan.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Bestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone en milieueffectrapportage - Raadsinformatiebrief;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsvoorstel - 2422550 - Vaststellen van de grondexploitatie, beeldkwaliteitsplan en programma van eisen en wensen, 25 juni 2019.

Hoe wordt dit betaald?

Uit de grondexploitatie voor de Middenzone.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kunnen diegene die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden, die aan kunnen tonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp gewijzigd worden vastgesteld staat ook beroep open voor belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 24 november 2020 inzake Vaststellen bestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer, het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en de Wet geluidhinder;

b e s l u i t :

de ingekomen zienswijzen 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan;

kennis te nemen van het advies van de commissie m.e.r. en de naar aanleiding daarvan opgestelde aanvulling van de milieueffectrapportage;

de hogere waarden opgenomen in artikel 17.1.3 van het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van

Elders beschikbare bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl
