

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 juni 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0077221
Betreft Bestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone en milieueffectrapportage

Vergadering van Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
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

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad heeft de bevoegdheid het bestemmingsplan vast te stellen, het college legt het ontwerp ter inzage.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op 19 mei 2020 hebben wij het gunningsbesluit genomen om de Middenzone te laten ontwikkelen door Ballast Nedam Development. Dit winnende ontwerp is op 22 april 2020 aan de Commissie Grote Projecten gepresenteerd. Om de ontwikkeling van de Middenzone tot realisatie te brengen is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark West / Middenzone voorziet hierin. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een beheerregeling voor de bestaande situatie. Voor het plangebied gezondheidspark Oost wordt een afzonderlijk ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Naar verwachting wordt dit bestemmingsplan direct na de zomer als ontwerp ter inzage gelegd.

Wat is de te delen informatie?

In het kader van een integrale ontwikkeling van de Middenzone hebben wij op 2 september 2019 een tender in dialoog gestart. Vertrekpunt voor deze tender was het opgestelde stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan Middenzone. Beide plannen zijn in samenhang met het Programma van Eisen en wensen en de Grondexploitatie in juni 2019 door de gemeenteraad vastgesteld (RIS 2422550).

Op 24 en 26 september 2019 zijn deze plannen (samen met de plannen voor Gezondheidspark Oost) ook gepresenteerd aan de omgeving tijdens twee druk bezochte informatieavonden. Tijdens deze avonden is ook een concept van het bestemmingsplan getoond. Naar aanleiding hiervan zijn 15 schriftelijke reacties binnengekomen die voor een belangrijk deel betrekking hadden op het plangebied Gezondheidspark Oost. Een aantal reacties had betrekking op de te verwachte verkeer- en parkeerdruk en de daaruit voortvloeiende geluidbelastingen en achteruitgang van de luchtkwaliteit. Mede naar aanleiding daarvan hebben we een nader verkeersonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de toekomst een aantal verkeersknelpunten gaat

ontstaan. Deze knelpunten zijn maar deels toe te schrijven aan de ontwikkeling van de Middenzone. Met name de autonome groei van het autoverkeer blijkt deze knelpunten te veroorzaken. Die autonome groei is onder andere veel hoger dan eerder aangenomen doordat geen rekening was gehouden met de bouwopgave in de regio.

Het winnende ontwerp van Ballast Nedam Development is ontwikkeld binnen de kaders die tijdens de inspraakavonden zijn gepresenteerd. Alleen het aantal woningen is verhoogd van 500 naar 720 woningen, om op die manier de wens van "goedkoop wonen", waaronder 15% sociaal en betaalbaar te kunnen realiseren. Omdat ook veel minder voorzieningen worden gerealiseerd dan eerder aangenomen past het ontwerp binnen de bouwvolumes van het conceptbestemmingsplan en is ook de extra toename van de verkeersdruk beperkt.

In verband met de stikstofproblematiek is gelijktijdig met ontwerpbestemmingsplan een Milieueffectrapportage opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling van de Middenzone niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen en niet leidt tot aantasting van de natuurwaarden in de Biesbosch. Inmiddels is op grond van de Regeling spoedaanpak stikstof een natuurvergunning aangevraagd. De MER laat zien dat een beleid dat inzet op terugdringing van de automobilititeit mogelijkheden biedt om de nadelige milieueffecten terug te dringen. Het bestemmingsplan en het winnende ontwerp anticiperen daar op.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de ingekomen zienswijzen samengevat en van een weerlegging voorzien en wordt een nota zienswijzen opgesteld. Bij die nota wordt ook het advies van commissie MER betrokken. Voor zover de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan zal in de nota worden voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan met de nota zienswijzen ter vaststelling aan u worden voorgelegd. Gestreefd wordt naar vaststelling door uw raad in oktober 2020. U heeft daarbij de mogelijkheid het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na de vaststelling door uw raad volgt de beroepsprocedure bij de Raad van State.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Grondexploitatie Middenzone

