

Aan
de gemeenteraad

Datum 13 februari 2024
Zaaknummer 2024-0015332
Betreft Vaststellen bestemmingsplan 7e herziening Schil, locatie Crownpoint

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Vanessa Verveer-van Zanten
E-mail: vawp.verveer-van.zanten@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Vanessa Verveer-van Zanten
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;

het bestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint ' overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college bereidt bestemmingsplan voor, de raad beslist.

Wat is het doel?

In de gebiedsvisie Spuiboulevard (2018) heeft de gemeenteraad van Dordrecht de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Spuiboulevard neergelegd. Als uitwerking van de gebiedsvisie is voor deelgebied 2, het stadskantoor en omgeving, een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld. Binnen dit raamwerk wordt onder voorwaarden de herontwikkeling van woningbouw met voorzieningen toegestaan. Binnen deelgebied 2 is voor de locatie Spuiboulevard 314, het kantoorgebouw van Crownpoint, een voorlopig bouwplan ingediend voor circa 158 woningen dat voldoet aan het stedenbouwkundig raamwerk. Het geldende bestemmingsplan Schil uit 2012 laat deze ontwikkeling niet geheel toe. Om aan dit bouwplan medewerking te verlenen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het bestemmingsplan is op 21 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Er is beroep aangetekend en de Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd omdat er onvoldoende duidelijkheid was voor de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex wat de impact was van de ontsluiting van de parkeergarage die bij de nieuwbouw zou moeten komen. Hierop is extra geluidsonderzoek uitgevoerd en is overleg gevoerd met de bewoners over de resultaten hiervan. Het geluidsonderzoek is toegevoegd en een extra regel om de ontsluiting te regelen. De wijzigingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan zijn roze gearceerd.

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

Beslipunt 1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vaststellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met de aanvrager.

Beslipunt 2. het bestemmingsplan 7e herziening Schil, locatie Crownpoint het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vaststellen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de sloop en nieuwbouw mogelijk te maken.

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?

Initiatiefnemer en gemeente hebben meerdere malen informatie over het plan verstrekt aan omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de omgevingsvergunningen van 16 september t/m 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan is terug te vinden in de bijgevoegde zienswijzennota.

De nieuwe eigenaar heeft in de Commissie Grote Projecten een presentatie gegeven over de beoogde ontwikkelingen.

Er is beroep aangetekend, de Raad van State heeft hierover uitspraak gedaan. De resultaten van het extra onderzoek dat is uitgevoerd zijn overlegd met de indieners van het beroep. Daar is ook aangegeven de ontsluiting van de parkeergelegenheid van de nieuwbouw te regelen via de oostkant (Houtkopersplaats).

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Schil, locatie Crownpoint](#) - raadsinformatiebrief 21-09-2021

[Vaststellen bestemmingsplan 7e herziening Schil, locatie Crownpoint](#) - raadsvoorstel 21-12-2021

Hoe wordt dit betaald?

De gemeente is grondeigenaar van een gedeelte van de gronden waarop wordt ontwikkeld en verkoopt/ruilt die gronden. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan weer beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 13 februari 2024 inzake Vaststellen bestemmingsplan 7e herziening Schil, locatie Crownpoint ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1, 3,6 en 3.8;

b e s l u i t :

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verhaald;

het bestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint ' overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van

Elders beschikbare bijlagen

De overige bijlagen zijn wel digitaal maar wel heel groot om bij te voegen. Ze kunnen worden opgevraagd bij de behandelend ambtenaar of via ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien.