

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 november 2021
Zaaknummer 2021-0166022
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;

te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;

zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;

zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond te verklaren, de hoogtematen van de hoogteaccenten toe te voegen in de Verbeelding en het maximum aantal woningen in de Regels te wijzigen van 150 naar 160;

zienswijzen 1 (gedeeltelijk) en 2 ongegrond te verklaren;

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.

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

- *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.
- *Te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit.*
Er zijn drie zienswijzen ingediend, de beantwoording hiervan is onderdeel van de besluitvorming.
- *Zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren.*
Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.
- *Zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond te verklaren, de hoogtematen van de hoogteaccenten toe te voegen in de Verbeelding en het maximum aantal woningen in de Regels te wijzigen van 150 naar 160;*
Nieuwe tekst:
6.2.2 Gebouwen
Voor gebouwen gelden de volgende regels: a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 160;
- *Zienswijzen 1 (gedeeltelijk) en 2 ongegrond te verklaren.*
Deze zienswijzen zijn beantwoord en leiden niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- *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.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Schil, locatie Crownpoint - Raadsinformatiebrief;

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 beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtpraak 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 30 november 2021 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;

te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;

zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;

zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond te verklaren, de hoogtematen van de hoogteaccenten toe te voegen in de Verbeelding en het maximum aantal woningen in de Regels te wijzigen van 150 naar 160;

zienswijzen 1 (gedeeltelijk) en 2 ongegrond te verklaren;

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.