

## **Toelichting op ruimtelijke onderbouwingen bij bouwplannen Huis van stad, Crownpoint en uitbreiding parkeergarage Spuihaven.**

Om straks de bouwplannen voor Huis van stad en regio, Crownpoint en de uitbreiding van de parkeergarage Spuihaven te kunnen realiseren zijn procedures noodzakelijk om af te wijken van het huidige bestemmingsplan Schil uit 2012. Voor het Huis van stad en regio en Crownpoint zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voor de nieuwe parkeergarage wordt een zogenaamde kruimelprocedure gevolgd om beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Deze procedures worden naar verwachting in het voorjaar van 2021 formeel opgestart en worden voorzien van ruimtelijke onderbouwingen. Voor Huis van stad en regio en Crownpoint worden die ruimtelijke onderbouwingen uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de parkeergarage Spuihaven zal de ruimtelijke onderbouwing als motivering bij het bouwplan worden ingediend.

Ter voorbereiding hierop zijn voor het Huis van stad en regio en Crownpoint al eerste concepten opgesteld van de planverbeelding en de regels. Op basis daarvan kunt u zien wat we maximaal aan bebouwing en functies willen toestaan. De concepten zijn te raadplegen via de website [www.dordrecht.nl/Spuiboulevard](http://www.dordrecht.nl/Spuiboulevard). Daarnaast zal voor alle drie de bouwplannen een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing gaan we na wat de uitvoering van deze bouwplannen betekent voor de directe omgeving. In onderstaande tabel is aangegeven hoe we dat gaan uitwerken en welke onderzoeken daarvoor uitgevoerd gaan worden.

De planning is er op gericht de ruimtelijke onderbouwingen in het voorjaar gereed te hebben.

<b>Onderwerp</b>	<b>Onderzoek / verantwoording in de plantoelichting van de bestemmingsplan Crownpoint en Huis van stad en regio.</b>
Verkeer	Wij laten onderzoeken wat de uitvoering van deze bestemmingsplannen én toekomstige bouwplannen betekenen voor de drukte op straat. De eerste resultaten laten zien dat het met diverse verkeersmaatregelen op de meeste wegen niet drukker wordt en parkeren is op te lossen met de vernieuwde parkeergarages. Op een aantal wegen in de omgeving zal het wel beperkt drukker worden. Wij zullen nagaan of die drukte niet uitkomt boven het niveau dat verwacht mag worden bij een levendige stadswijk. Parkeren wordt opgelost in de vernieuwde parkeergarages.
Geluid	Meer auto's betekent lokaal ook meer verkeerslawaaï. De Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid is dat aan het onderzoeken en gaat de gevolgen, uitgaande van een maximaal scenario, in beeld brengen. Als uit het onderzoek naar voren komt dat er op bestaande gevels meer dan 2 dB(A) geluid ontstaat boven de voorkeursgrenswaarde, dan zullen wij nagaan welke maatregelen nodig zijn. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwingen wordt dat nader verantwoord.
Andere milieueffecten	De Omgevingsdienst is ook aan het onderzoeken welke andere negatieve effecten er mogelijk kunnen optreden door de uitvoering van de bestemmingsplannen. Dit onderzoek zal begin 2021 worden afgerond. Uitgangspunt is dat geen sprake mag zijn van onevenredige toename van milieueffecten voor de omgeving. In de op te stellen plantoelichtingen zullen de resultaten van de onderzoeken opgenomen worden.
Water en klimaat	De gemeente Dordrecht heeft in het Convenant 'Klimaatadaptatief bouwen' afspraken gemaakt gericht op het verminderen van de

	wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. In de toelichting zal omschreven worden hoe de uitvoering van de bestemmingsplannen (en de herinrichting van de Spuiboulevard) bijdraagt aan het halen van deze afspraken.
Energie	Nieuwe gebouwen zullen moeten bijdragen aan het halen van de energiedoelen. Dat betekent voor nieuwbouw minimaal een energieneutrale ontwikkeling en het liefst nog beter. In de ruimtelijke onderbouwingen zal beschreven worden hoe de voorgestelde bouwplannen daar aan bij gaan dragen.
Ruimtelijke effecten	De ontwikkeling van het Huis van stad en regio toetsen we aan de doelen van omgevingsvisie die momenteel door gemeente worden opgesteld. Per saldo moet het plan positief bijdragen aan de doelen die de gemeente in de omgevingsvisie heeft opgesteld.
Cultureel erfgoed	Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in het gebied geen aantasting opleveren voor de bestaande historische waarden in het gebied. De ruimtelijke onderbouwingen zullen een beschrijving geven hoe de bouwplannen bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden in het gebied.
Ecologie en biodiversiteit	Momenteel wordt onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermende soorten, met name naar vleermuizen die in het gebied voorkomen en vaak oude gebouwen opzoeken als verblijfplaats. De eerste resultaten laten zien dat de te slopen gebouwen waarschijnlijk geen vaste verblijfplaatsen voor beschermende soort hebben. De eerste resultaten worden begin 2021 verwacht en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen. Daarnaast is het belangrijk dat de bouwplannen bijdragen aan het instandhouden van de biodiversiteit in het plangebied. Ieder bouwplan zal daarom moeten bijdragen door te treffen maatregelen. In de ruimtelijke onderbouwingen zal nader beschreven worden welke maatregelen worden genomen.
Wonen	De te bouwen woningen zullen in hun woningaanbod moet bijdragen aan de door de raad vastgestelde woningbouwprogrammering, waarin vastgelegd is dat voor alle doelgroepen voldoende woningen moeten komen. In de ruimtelijke onderbouwingen zal worden beschreven hoe de bouwplannen hier aan bij gaan dragen.
Spelen en bewegen.	Binnen de gemeente zijn beleidsregels opgesteld om in alle wijken van Dordrecht te kunnen voldoen aan de wens van voldoende speel- en beweegplekken. In de ruimtelijke onderbouwingen zal worden aangegeven hoe de uitvoering van deze bouwplannen bijdraagt aan deze wens.

Mocht u over een van deze onderwerpen meer willen weten, dan kunt u contact opnemen met de gemeente en bestaat de mogelijkheid te worden betrokken bij de uitvoering van de onderzoeken. U kunt per mail of telefonisch contact met ons opnemen via [inspraak.spuiboulevard@dordrecht.nl](mailto:inspraak.spuiboulevard@dordrecht.nl) of bellen via bellen naar 078 770 4941.