

Toelichting bestemmingsplan '6e herziening Schil, locatie Van Godewijckstraat'

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Amvb Ruimte	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	10
3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie 2040	12
3.3.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031	13
3.3.3 Gebiedsvisie Spuiboulevard	13
3.3.4 Vigerend bestemmingsplan	13
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.1.1 Regelgeving en beleid	15
4.1.2 Onderzoek	16
4.1.3 Conclusie	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	17
4.2.1 Regelgeving en beleid	17
4.2.2 Onderzoek	17
4.2.3 Conclusie	18
4.3 Bodemkwaliteit	18
4.3.1 Regelgeving en beleid	18
4.3.2 Onderzoek	18
4.3.3 Conclusie	19
4.4 Energie	19
4.4.1 Regelgeving en beleid	19
4.4.2 Onderzoek	19
4.4.3 Conclusie	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.5.1 Regelgeving en beleid	19
4.5.2 Onderzoek	19
4.5.3 Conclusie	20
4.6 Natuur	20
4.6.1 Regelgeving en beleid	20
4.6.2 Onderzoek	20
4.6.3 Conclusie	20
4.7 Geluid	21
4.7.1 Regelgeving en beleid	21
4.7.2 Onderzoek	22

4.7.3 Conclusie	22
4.8 Groen	22
4.8.1 Regelgeving en beleid	22
4.8.2 Onderzoek	22
4.8.3 Conclusie	23
4.9 Luchtkwaliteit en stikstof	23
4.9.1 Regelgeving en beleid	23
4.9.2 Onderzoek	23
4.9.3 Conclusie	23
4.10 Verkeer en vervoer	23
4.10.1 Regelgeving en beleid	23
4.10.2 Onderzoek	24
4.10.3 Conclusie	24
4.11 Water	24
4.11.1 Regelgeving en beleid	24
4.11.2 Onderzoek	25
4.11.3 Conclusie	26
4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht	26
4.12.1 Regelgeving en beleid	26
4.12.2 Onderzoek	26
4.12.3 Conclusie	27
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Planmethodiek	28
5.2 Regels	28
5.3 Verbeelding	28
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	29
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1 Inspraak	30
7.2 Overleg	30

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, Klijn Bodemonderzoek B.V. (projectnr. 18KL259 d.d. 25 juli 2018);
- Bijlage 2: Asbestonderzoek, BME (rapport M-73776 d.d. 11 september 2018).
- Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid, "Herontwikkeling Spuiboulevard en omstreken (079866862-A)", d.d. 11 juni 2018), uitgevoerd door Arcadis,
- Bijlage 4: Natuuronderzoek, Blom Ecologie B.V. (rapport nr. BE/2018/376/R d.d. 29 juni 2018)
- Bijlage 5: Besluit hogere waarden 1999
- Bijlage 6: Geluidsonderzoek, ZRi (rapportnr. NGD1701R001 d.d. 16-05-2018), Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder, Transformatie Van Godewijckstraat 17 en 19 te Dordrecht;
- Bijlage 7: Bomen Effect Analyse, Bomenwacht Nederland, rapportage d.d. 7 september 2018 (Projectcode 18399)
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek: Stikstofdepositie ten gevolge van de herontwikkeling van panden aan de Van Godewijckstraat 19 en 25 te Dordrecht: Peutz (Rapportnummer O 16346-2-RA d.d. 28 januari 2020)
- Bijlage 9: Digitale watertoets, 17-7-2018 dossiercode 20180717-39-18353

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Van Godewijkstraat zijn kantoren en bijbehorende voorzieningen als een parkeergarage gevestigd die tot enkele jaren terug werden gebruikt door het UWV. Voor deze locatie is een herontwikkeling voorzien in twee fasen.

Inmiddels is op 12 november 2018 voor fase I een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen van het pand Van Godewijkstraat 15 tot een gebouw met 31 appartementen. Voor fase II de panden Godewijkstraat 17 en 19 zijn bouwplannen in voorbereiding voor 78 woningen.

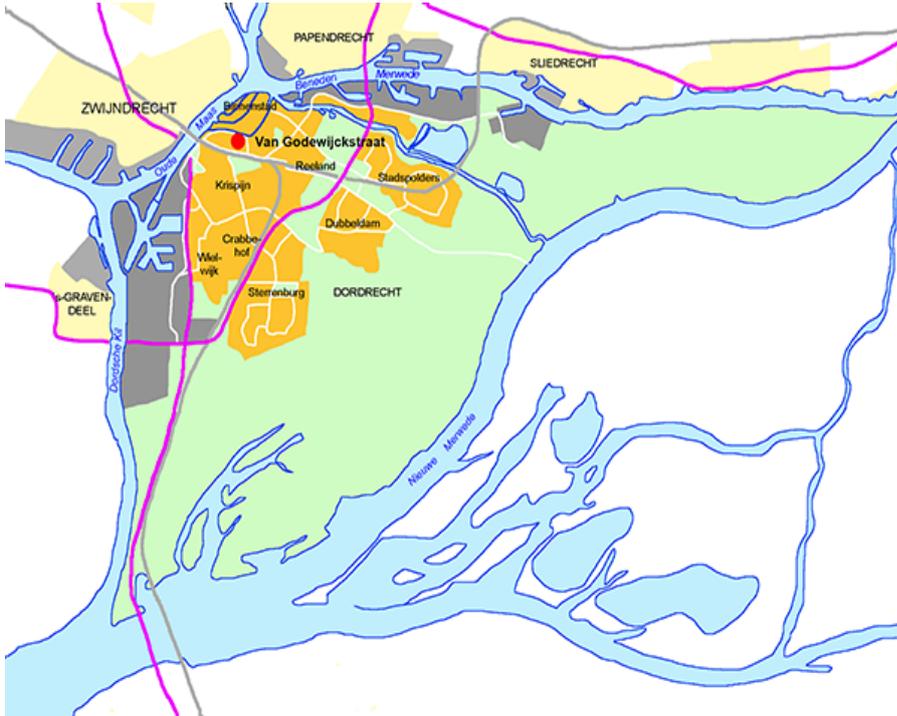


De woonfunctie is onder voorwaarden mogelijk binnen de geldende bestemming 'Gemengd-3' in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Schil'. Om een kwaliteitsslag in het gebied te kunnen bereiken, gaat voor de nieuwbouw de voorkeur uit naar een aangepaste verkaveling. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het gemeentebestuur is bereid hieraan medewerking te verlenen en daartoe is dit bestemmingsplan '6e herziening Schil, locatie Van Godewijkstraat', opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de 19^e eeuwse Schil en wordt begrensd door:

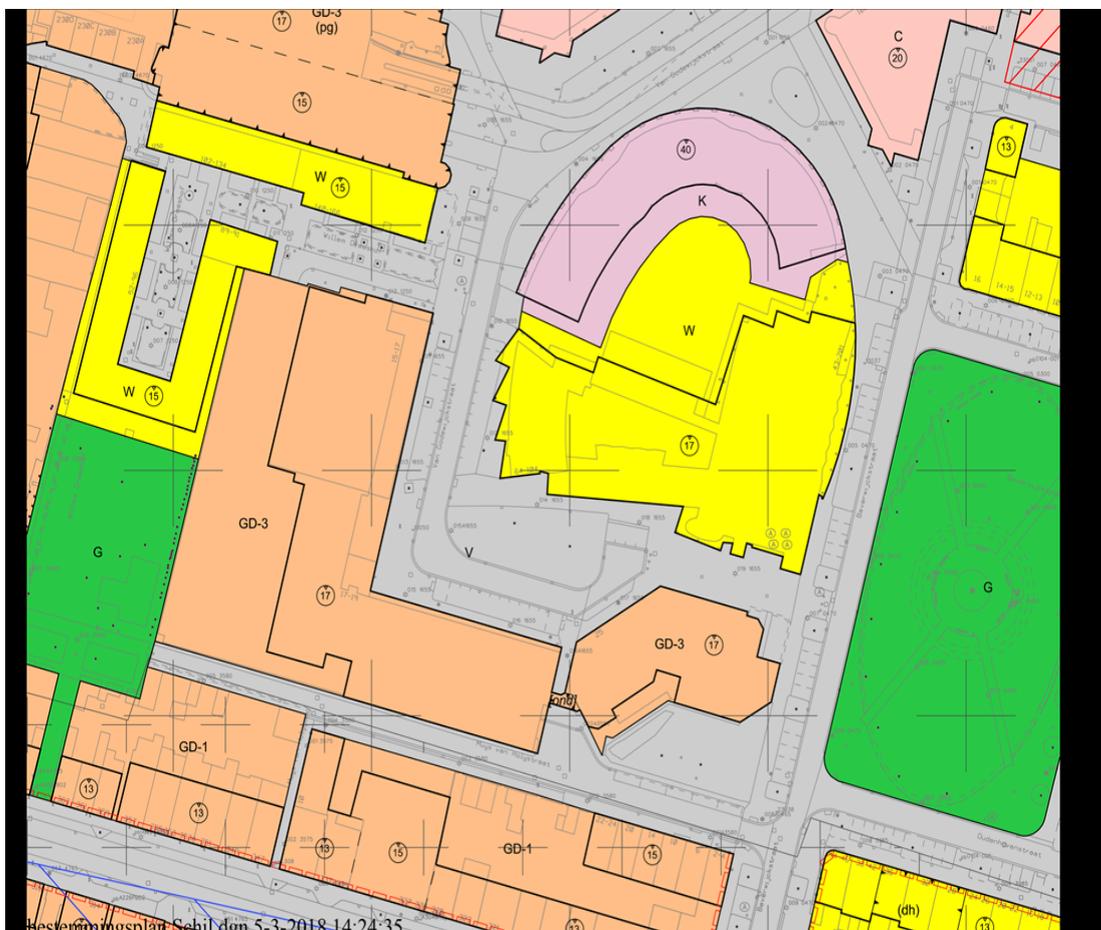
- in het noorden : de bestaande bebouwing tussen de Van Godewijkstraat en de Beverwijkstraat
- in het oosten : de Beverwijkstraat
- in het zuiden : de bebouwing aan de zuidzijde van de Muys van Holystraat
- in het westen : de bebouwing aan westzijde van de Muys van Holystraat



kaartje ligging

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schil'. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 27 maart 2012. De locatie heeft daarin de bestemmingen 'Gemengd-3' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



fragment geldende bestemmingsplan

Binnen de bestemming " Gemengd - 3" is binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken bebouwing mogelijk ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijf, maatschappelijk, kantoor, atelier, cultuur en ontspanning, en sport. Alle genoemde niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Het bestemmingsplan laat met de bestemming 'gemengd' geluidsgevoelige functies toe op plekken waar deze nu niet zijn gevestigd, maar op grond van het eerder geldende bestemmingsplan "Schil-west" wel gevestigd kunnen worden. Hiervoor zijn destijds (in 1999) ook hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. In het stelsel van de Wet geluidhinder is hierdoor sprake van "geprojecteerde woningen": nog niet aanwezige woningen, waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit toelaat, maar deze nog niet is afgegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie toegelicht.

In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per aspect worden de regelgeving en het beleid beschreven. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken.

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De voormalige UWV-locatie aan de van Godewijckstraat bestaat uit drie aaneengeschakelde kantoorgebouwen. Doordat de gebouwen aan elkaar zijn gebouwd, zijn de Van Godewijckstraat en Muys van Holystraat doodlopende straten waar weinig sociale controle is. De monofunctionele kantoorgebouwen, blinde kopgevels en achterkanten van percelen langs deze straten versterken de gevoelens van sociale onveiligheid in de openbare ruimte, met name in de avonduren. Het feit dat de kantoorgebouwen al jaren grotendeels leeg staan, zorgt ervoor dat deze straten ook overdag geen fijne plek zijn om te verblijven. De twee monumentale bomen in het plantsoen langs de van Godewijckstraat (treurbeuk en kastanje) zijn beeldbepalend en waardevol.

2.2 Toekomstige situatie

De herontwikkeling van de UWV-locatie bestaat uit twee fases. Fase 1 betreft de transformatie van het langgerekte kantoorgebouw Van Godewijckstraat 15-19 naar een woongebouw met 31 appartementen. De bewoners parkeren hun auto op het parkeerterrein ten westen van het gebouw. De in- en uitrit van dit parkeerterrein ligt aan de zijde van de Willem Dreeshof.



Fase 2 van de herontwikkeling van de UWV-locatie bestaat uit de sloop van de bestaande kantoorgebouwen Van Godewijckstraat 21 en Van Godewijckstraat 25. Daarvoor in de plaats wordt een wooncomplex gerealiseerd bestaande uit drie woongebouwen met daartussen collectieve

binnentuinen op een halfverdiepte parkeergarage. Deze stallingsgarage is bereikbaar vanaf de Beverwijcksstraat en is alleen bedoeld voor de bewoners. Tussen het wooncomplex van fase 2 en het woongebouw van fase 1 wordt een openbare ruimte vrij gehouden van ruim 16 meter. Deze ruimte wordt ingericht als straatprofiel met haaksparkeren waardoor er verbindingen ontstaan tussen de Van Godewijckstraat en de Muys van Holystraat.

Het plantsoen met de twee monumentale bomen ten noorden van de locatie blijft gehandhaafd. Aan de oostzijde wordt het wooncomplex gebouwd in de rooilijn van de bestaande bebouwing van het Stadswiel, zodat de pleinwand langs het Beverwijcksplein wordt afgemaakt. De zuidelijke kopgevels van de woongebouwen worden gebouwd in één lijn die ongeveer 5 meter noordelijker ligt dan de zuidelijke gevel van het bestaande gebouw Van Godewijckstraat 21 (Basicfit). Het plantsoen met bomen tussen het bestaande kantoorgebouw Van Godewijckstraat 25 en de woningen Muys van Holystraat 2-24 komt te vervallen. De nieuwe Muys van Holystraat krijgt over de hele lengte een breedte van 13,8 meter, een profielbreedte die in de 19e-eeuwse Schil vaker voorkomt. Met deze breedte en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte met veel groen (zie afbeelding) wordt de beeldkwaliteit van deze straat verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

De drie woongebouwen krijgen een hoogte van vijf bouwlagen (16,8 meter), waarvan de bovenste bouwlaag terugliggend wordt uitgevoerd om een goede aansluiting met de bebouwing in de omgeving te maken. Om inzicht in de woningen en achtertuinen langs de Muys van Holystraat zoveel als mogelijk te voorkomen worden er geen balkons gerealiseerd aan de zuidgevel van de nieuwe woongebouwen. Drie zuilvormige bomen langs de Muys van Holystraat functioneren als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.

De herontwikkeling van de UWV-locatie met leegstaande kantoorgebouwen en doodlopende straten naar een stedelijk woongebied met goede verbindingen met de omgeving en een fraaie inrichting van de openbare ruimte zal er voor zorgen dat hier een aantrekkelijk en veilig onderdeel van de stad ontstaat.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vast. Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente. Voor wat betreft nationaal belang 8 (verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's) wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in hoofdstuk 4 aan de orde komen.

Voor wat betreft nationaal belang 9 (ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling) wordt verwezen naar hoofdstuk 4.11 waarin de watertoets is opgenomen.

In hoofdstuk 4.1 wordt aandacht besteed aan archeologie en de cultuurhistorische waarden in het gebied; dit raakt aan nationaal belang 10 (ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuur-historische waarden en natuurlijke kwaliteiten).

Nationaal belang 13 behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie hierna onder 3.1.3.

Toetsing

Deze herziening betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de in deze paragraaf genoemde omgevingsaspecten.

3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, of Amvb Ruimte). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

Toetsing

Deze herziening van het bestemmingsplan "Schil" voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke

ordering de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden.

Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd.

Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 78 nieuwe woningen. Nu het bestemmingsplan "Schil" ter plaatse van de bestemming "Gemengd -3" al de bouw van / verbouw tot woningen toestaat is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit laat onverlet dat de raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan moet beoordelen of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling.

Behoefte

In de rapportage Wonen in Drechtsteden 2017 wordt geconstateerd dat de woningmarkt inmiddels weer aantrekt. Verder wordt geconcludeerd dat het regionale woningbouwprogramma goed is afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn.

Op 12 december 2017 heeft het Drechtstedenbestuur de door de Drechttraad vastgestelde Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. In hun reactie hierop (PZH-2018-642267727 dd. 13-03-2018) hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met het in 2017 aangeleverde woningbouwprogramma, gebaseerd op de regionale behoefte-ramingen. Gedeputeerde Staten hebben voor het woningbouwprogramma 2018 ook aandacht gevraagd voor de gevolgen van vergrijzing, urbanisatie, de energietransitie, klimaatadaptatie en transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren en detailhandel). Transformatie van leegstaand vastgoed vinden gedeputeerde staten een gewenste ontwikkeling: "Het is belangrijk dat de regio voorrang geeft aan transformatie". De verbouw van het voormalige UWV-kantoor tot 31 appartementen levert een bijdrage aan de transformatie van leegstaand vastgoed.

In het in 2017 ingediende woningbouwprogramma zijn naast de genoemde 31 appartementen ook de 78 nieuw te bouwen woningen in dit plangebied opgenomen. In het regionale woningbouwprogramma van 2019 zijn beide plannen opgenomen als categorie 1 (harde plannen). Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal dit woningbouwprogramma ook door gedeputeerde staten zijn vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan artikel 2.2.1 lid 2 van de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

De conclusie is dat aan de woningen die zijn voorzien in dit plangebied behoefte bestaat.

Stedelijk gebied

De locatie bevindt zich in een bestaande (woon)omgeving en sluit daar op aan. Er is sprake van stedelijk gebied.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven is geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid.

Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Beleidskeuzes

De provincie heeft twaalf provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied

Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het beter benutten van de bebouwde ruimte en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

- Verstedelijking en wonen

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Er wordt gebouwd naar behoefte.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is onderdeel van het omgevingsbeleid en bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Ten aanzien van het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het programma ruimte.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid. Voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het gebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex'. Hierbij geldt als richtpunt dat in het rivierengebied het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar moet blijven. Dat is met deze voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'.

Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van grondgebonden woningen die aansluiting moeten vinden bij de omliggende bebouwing. Dat is hier het geval.

Tot slot wordt het plangebied in de laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'Rivierdeltalandschappen'. Echter wordt ook aangegeven dat het eiland van Dordrecht meer onderdeel is van het stedelijk netwerk. De richtpunten voor Rivierdeltalandschappen zijn hier daarmee niet aan de orde.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2040

De Schil wordt in de structuurvisie getypeerd als levendig centrum. Tot dit milieu behoren de binnenstad, de Schil, Stadswerven, Leerpark en het Gezondheidspark. Het levendig stedelijk centrummilieu bevat de plekken in de stad met hoge dichtheden en een hoge mate van functiemenging, waar meerdere verkeersstromen samenkomen en sprake is van een goede bereikbaarheid. In deze gebieden is sprake van een sterke menging en veel combinaties van functies als wonen, kantoren en allerlei commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De gebruiksintensiteit is hoog.

In Schil-West ligt een sterker accent op zakelijke functies. Ondanks de leegstand in kantoren komt er geen nieuwbouwstop, maar wordt ingezet op het vernieuwen van de bestaande voorraad naar duurzame, energie zuinige kantoren. Transformatie van kantoren hoeft dus niet per se functiewijziging te betekenen. Kleinschalige bedrijvigheid (tot milieucategorie 3) is in principe inaspaar in deze gebieden om te komen tot een gemengd woon- en werkmilieu.

In dit leefmilieu staan de levendigheid en het stimuleren van functies centraal. Dit kan op plaatsen verhoging van de milieudruk opleveren. Vanuit de doelen die worden nagestreefd binnen dit leefmilieu is het niet realistisch of noodzakelijk om hier te willen voldoen aan de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Een geluidbelasting van 58dB is onder voorwaarden voor wonen in dit leefmilieu aanvaardbaar.

Het woonmilieu is dynamisch, met een aanbod van gemaksvoorzieningen en een optimale bereikbaarheid. De woningvoorraad is gevarieerd, zo ook de bewoners, waarbij het hoge voorzieningenniveau een belangrijk locatiecriterium voor huishoudens is. De focus voor nieuwe ontwikkelingen verschuift van kwantiteit naar kwaliteit, waarop nieuwe plannen beoordeeld zullen worden.

3.3.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

De ambitie van de Woonvisie Drechtsteden is een positionering als 'de Drechtsteden voor Rotterdam', en een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, een traditioneel Hollandse stad, wil wonen.

In de regionale woonvisie (2017) is - rekeninghoudend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijk taakstelling heeft om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017) heeft zich dit vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. De komende collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten zoals nader uitgewerkt in het voorstel woningbouwprogrammering (raadsbesluit 18 december 2018). Daarnaast wordt voor de periode daarna gezocht naar locaties voor nog eens 6.000 woningen. Deze koers wordt de komende periode nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.

3.3.3 Gebiedsvisie Spuiboulevard

In mei 2016 is de ontwikkelvisie Spuiboulevard e.o. door de raad vastgesteld. Hierin zijn de volgende ambities benoemd:

- De ontwikkeling van de Spuiboulevard moet een bijdrage leveren aan het verbeteren van de sociaal economische positie van Dordrecht.
- Ook moet de ontwikkeling een bijdrage leveren aan het verminderen van de sociale onveiligheid en moet de leefbaarheid verbeteren;
- De ontwikkeling moet leiden tot een moderne bereikbaarheidsmix waarin voldoende ruimte is voor openbaar vervoer, fiets, auto en waar het parkeren zorgvuldig is opgelost ten goede van gebiedskwaliteit;
- Met de ontwikkeling van Spuiboulevard e.o. moet eenheid in het stedelijk weefsel worden gerealiseerd.

De raad heeft met de vaststelling van de ontwikkelvisie opdracht gegeven deze uit te werken tot een gebiedsvisie. Deze integrale gebiedsvisie Spuiboulevard is op 18 december 2018 vastgesteld.

De gebiedsvisie legt een ruimtelijk raamwerk vast voor het toekomstbeeld van de Schil-West. Het beschrijft uitgangspunten die voorwaardelijk zijn om een opwaartse 'shift' mogelijk te maken. Een 'shift' naar een nieuw binnenstedelijk gebied met een sterk geïntensiveerd en hoogwaardig woonprogramma. Het ruimtelijk raamwerk is kaderstellend voor nieuwe bouwactiviteiten in het gebied en beschrijft daarmee tegelijkertijd projecten of aanpassingen die voorwaardelijk zijn om die bouwactiviteiten te laten plaatsvinden. Het plangebied is gelegen binnen de zone programmatische mix (500 meter van het station).

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het op 27 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Schil".

De gronden van het plangebied zijn hierin bestemd voor "Gemengd - 3" en "Verkeer". Binnen de bestemming " Gemengd - 3" is binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken bebouwing mogelijk ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijf, maatschappelijk, kantoor, atelier, cultuur en ontspanning, en sport. Alle genoemde niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Het bestemmingsplan laat met de bestemming 'Gemengd' geluidsgevoelige functies toe op plekken waar deze nu niet zijn gevestigd, maar op grond van het eerder geldende bestemmingsplan "Schil-west" wel gevestigd kunnen worden. Hiervoor zijn destijds (in 1999) ook hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. In het stelsel van de Wet geluidhinder is hierdoor sprake van "geprojecteerde woningen": nog niet aanwezige woningen, waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit toelaat, maar deze nog niet is afgegeven.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente.

Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen.

De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
 - de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.
- Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

Gemeentelijk beleid archeologie

Al sinds de jaren '60 vindt archeologisch onderzoek plaats in de gemeente. Sinds 1995 is in Dordrecht een gemeentelijk archeoloog actief en sinds 1999 beschikt de gemeente Dordrecht over een opgravingsvergunning voor het eigen grondgebied. De gemeente voert dus sinds 1995 een eigen beleid wat betreft archeologie. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 dienen archeologische waarden wettelijk in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsprocessen meegewogen te worden. In de praktijk gebeurde dit in Dordrecht al sinds 1995.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In

de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St.

Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoekagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verzonken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar zich archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige waarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

4.1.2 Onderzoek

archeologie

Voor het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan Schil opgenomen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met een vrijstelling voor bodemingrepen tot een diepte van maximaal 100cm beneden maaiveld over een oppervlak van maximaal 50m².



Beleidskaart archeologie: middelmatige waarde (WR-A-3), onderzoeksplichtig bij bodemingrepen dieper dan 100cm-mv.

In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Direct ten noorden zijn twee archeologische booronderzoeken uitgevoerd: DDT 1704, Spuiboulevard Restwarmtenet en DDT 1709, Spuiboulevard 4-88. Hieruit blijkt dat het in 1421 verdrinken laatmiddeleeuwse landschap met archeologische waarden - dat verwacht wordt vanaf 100 cm beneden maaiveld - daadwerkelijk veel dieper ligt, namelijk vanaf 2,95m beneden maaiveld (DDT 1704) en zelfs pas vanaf 4m beneden maaiveld (DDT 1709).

In de omgeving zijn ook twee detectorvondsten gedaan in de bovengrond: DDT 9410 en DDT 9505. Deze vondsten dateren van ná 1600.

De onderzoeken geven aanleiding tot een onderbouwing voor een verruiming van de vrijstellingsdiepte tot 2,5m beneden maaiveld.



Overzicht van archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied.

Alleen bij bodemingrepen die dieper gaan dan 2,5 meter beneden maaiveld wordt daadwerkelijk voorafgaand archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen elementen met cultuurhistorische waarden.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plandeel. In de regels en op de verbeelding is een bestemming Archeologie - 3 opgenomen met een verbod voor grondwerkzaamheden dieper dan 2,5 meter.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

In het bestemmingsplannen "Schil" zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan en in de praktijk bevinden de aanwezige bedrijfsactiviteiten zich ook in die categorieën. De richtafstand van maximaal 10 meter die moet worden aangehouden voor categorie 2-bedrijven, wordt in acht genomen.

4.2.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van "bedrijven en milieuzonering" bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwmogelijkheden.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten. Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie zal bodemonderzoek moeten uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

4.3.2 Onderzoek

Door Klijn Bodemonderzoek B.V. (projectnr. 18KL259 d.d. 25 juli 2018) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie ook bijlage 1.

De geconstateerde sterk verhoogde gehalten aan zink in de bovengrond van de boringen 1 en 5 (M5 en M9) en de matige tot sterk verhoogde gehalten aan lood en zink in de ondergrond ter plaatse van boring 1 en 21 (M15, M16, M17 en M19, M20, M21) liggen boven het "criterium voor nader onderzoek" en vormen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Aanbevolen wordt om een nader onderzoek te laten uitvoeren waarbij de aard en omvang van de aangetroffen verhoogde gehalten aan lood en zink in de bodem ter plaatse van boringen 1, 5 en 21 in beeld worden gebracht. Aan de hand van de exacte omvang kan worden geconcludeerd of er mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (omvang sterk verontreinigde grond groter dan 25 m³). Aan de hand van de resultaten van het nader onderzoek kan worden ingeschat welke kosten gepaard gaan met het uitvoeren van een eventuele sanering van de aangetroffen verontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik. Wel vormen de aangetroffen sterk verhoogde gehalten aan lood en zink mogelijk aanleiding voor het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor de geplande nieuwbouw.

Door BME is een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest (rapport M-73776 d.d. 11 september 2018). Zie bijlage 2. Tijdens het onderzoek zijn asbesthoudende toepassingen aangetroffen t.w.;

- Beplating achter convectoren;
- Pakking in radiatoren;
- brandwerende beplating op toegangsdeur;
- pakking in gaskast.

De aangetroffen toepassingen vormen geen direct risico en mogen voorafgaande aan renovatie of totaalloop worden verwijderd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Bij het behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.

4.3.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een voorschrift te worden opgenomen dat ter plaatse van de te slopen bebouwing nog een nader bodemonderzoek conform de NEN 5740 inclusief PFOA onderzoek uitgevoerd moet worden.

4.4 Energie

4.4.1 Regelgeving en beleid

De structuurvisie zet in op een duurzaam Dordrecht. Dat wil zeggen een gemeente die in 2050 klimaatneutraal is. In de regionale energiestrategie (2018) is vastgelegd dat Dordrecht in 2050 een energieneutrale stad is en de woningvoorraad in 2035 energieneutraal is. Voor het plangebied betekent dit dat uitgegaan zal worden van een energieneutrale woningen.

Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 01-07-2020). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen. Dit bestemmingsplan mag op dit onderdeel geen strengere eisen stellen.

4.4.2 Onderzoek

In dit plangebied worden de bestaande panden gesloopt. De nieuwbouw zal minimaal voldoen aan het bouwbesluit. Door aansluiting op het warmtenet draagt de woningbouw bij aan het halen van de doelstelling energieneutrale stad.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vraagt geen nadere regels in het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht.

4.5.2 Onderzoek

Kabels en leidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen kabels en leidingen, die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen.

Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Wanneer een bestemming is voorzien binnen een het invloedsgedebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend. Voor dit plangebied is het vervoer over het spoor van belang. De Spoorlijn Dordrecht-Breda kent een aandachtsgebied van 200 meter. Het plangebied ligt daarbuiten. Er is een veiligheidsonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van de Spuiboulevard en omgeving (bijlage 3). De ontwikkelingen in het plangebied zijn hierin meegenomen. De conclusie van dit

onderzoek "Herontwikkeling Spuiboulevard en omstreken (079866862-A)", d.d. 11 juni 2018), uitgevoerd door Arcadis, luidt dat herontwikkeling van deze locatie met deze aantallen woningen geen gevolgen heeft voor het groepsrisico.

Bedrijven

In en om de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

In 2008 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats.

4.6.2 Onderzoek

Door Blom Ecologie B.V. (rapport nr. BE/2018/376/R d.d. 29 juni 2018) is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna gedaan. Zie bijlage 4.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft, behoudens vleermuizen, aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor vleermuizen dient nader onderzocht te worden of de aangetroffen openingen in de bebouwing door vleermuizen worden gebruikt als toegang tot vaste rust- en verblijfslocaties. Tevens maken vleermuizen mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels.

De bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden of (behoudens vleermuizen) beschermde natuurwaarden. Voorafgaand aan de sloop dient te worden bepaald of de bebouwing een functie heeft voor vleermuizen. Indien dit het geval is dient er een ontheffing te worden aangevraagd en dienen mitigerende/compenserende maatregelen te worden getroffen.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.8 (luchtkwaliteit en stikstof).

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/ uur gebieden en woonerven.

In de Wet geluidhinder zoals deze sinds 1 januari 2007 geldt, wordt de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook is daarmee de maximale ontheffingswaarde veranderd: van 65 dB(A) in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht.

wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangegeven als levendig centrum. Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidbelasting van 58 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, zoals doorgaande verkeersroutes, niet overal haalbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten.

Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industrieterrein.

spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. De locatie ligt op een afstand van circa 250 meter van het nabijgelegen spoortraject. De referentiepunten rond het spoor hebben een geluidproductieplafond van circa 55 dB tot 64 dB, waardoor een maximale breedtezone geldt van 300 meter. Het spoorweglawaai dient dus meegenomen te worden in het akoestisch onderzoek.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend.

Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde.
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.
- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

Op 14 juni 1999 zijn door Gedeputeerde Staten hogere waarden vastgesteld voor 120 te realiseren woningen aan de Van Godewijkstraat (bijlage 5):

- 55 dB voor wegverkeerslawaai van de Spuiboulevard;
- 65 dB voor spoorweglawaai.

Aan het hogere waarden besluit is de voorwaarde verbonden dat bij de woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) de geluidgevoelige binnenruimten en buitenruimten zoveel mogelijk moeten worden gesitueerd aan de geluidluwe gevel.

4.7.2 Onderzoek

Door ZRi (rapportnr. NGD1701R001 d.d. 16-05-2018) is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting (ten gevolge van weg- en railverkeer) op de gevels van de 31 appartementen, die worden gerealiseerd in het bestaande kantoorgebouw Van Godewijckstraat 15 en de 78 nieuw te bouwen woningen, die zijn geprojecteerd ter plaatse van de bestaande bebouwing direct ten noorden van de Muys van Holystraat. (zie bijlage 6).

Wegverkeer

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelastingen t.g.v. de gezoneerde wegen op de gevels van de 78 nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde (van Lden = 48 dB) niet overschrijden. Een ontheffing is daarom niet nodig.

Wel is ten gevolge van de Beverwijkstraat, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, ter plaatse van de woningen die grenzen aan de Beverwijkstraat, de geluidbelasting max 3 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

De Beverwijkstraat is een lokale, doodlopende weg, die alleen de woningen in de aangrenzende straten ontsluit. Bron- of overdrachtsmaatregelen zijn niet wenselijk. Beperking van het aantal voertuigen is vanwege de lokale functie van de straat niet mogelijk. De versterking van de woonfunctie is dringend gewenst in het kader van de binnenstedelijke woningbouwopgave en draagt bij aan het draagvlak voor de voorzieningen in de binnenstad. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Railverkeer

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt ten gevolge van het aanwezige railverkeer overschreden bij een aantal appartementen op de derde en vierde verdieping van de drie nieuwe woongebouwen. De overschrijding bedraagt max. 4 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

4.7.3 Conclusie

Bij een beperkt aantal woningen is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer. De berekende geluidbelasting blijft ver onder de in 1999 door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde. Ook het aantal woningen waar sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is veel lager dan het aantal van 120 woningen waarvoor in 1999 een hogere waarde is vastgesteld.

De conclusie is dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de geprojecteerde woonbestemming. Bij de ontwikkeling van concrete bouwplannen dient te worden getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden ten aanzien van de situering van geluidgevoelige ruimten.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

Bomenlijst 2016

De Bomenlijst van de gemeente Dordrecht, vastgesteld op 28 juni 2016, beschermt alle bomen in de historische binnenstad en de 19e eeuwse schil, ongeacht wie de eigenaar is. Het doel van deze Bomenlijst is het in stand houden van een goed bomenbestand. De bedoeling is dat deze bomen behouden blijven. Als ze toch gekapt moeten worden, is daarvoor een kapvergunning noodzakelijk en wordt er nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden van herplant.

4.8.2 Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Bomenwacht Nederland een Bomen Effect Analyse uitgevoerd bij de vijf bomen in en bij het plangebied aan de Van Godewijkstraat. De rapportages (bijlage 7) d.d. 7 september 2018 (Projectcode 18399) leidt tot de volgende keuzes:

- de bruine beuk, koningslinde en iep staan ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw en zijn niet te handhaven; de koningslinde (een herdenkingsboom, in 2104 geplant ter gelegenheid van het 75-jarig bestaan van de Bijen- en Hongmarkt Dordrecht) en de iep zijn goed verplaatsbaar.
- de treurbeuk en de gewone paardenkastanje (hoewel deze nog maar een toekomstverwachting heeft van 5 tot 10 jaar) worden ingepast in de nieuwe verkaveling.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.9 Luchtkwaliteit en stikstof

4.9.1 Regelgeving en beleid

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. Het besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) bepaald dat een woonwijk met één toegangsweg en 1.500 woningen in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen. In het Besluit gevoelige bestemmingen wordt binnen een zone van 300 meter van rijkswegen de vestiging van gevoelige bestemmingen zoals scholen beperkt.

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. Projecten die leiden tot de uitstoot van stikstof zijn vergunningplichtig. Een bestemmingsplan mag pas vastgesteld worden als duidelijk is dat Wet natuurbescherming geen belemmering kan opleveren.

4.9.2 Onderzoek

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het voorliggende plan is sprake van de bouw van 78 woningen en daarmee voldoet het plan aan NIBM.

Uit het onderzoek naar stikstof (bijlage 8) blijkt dat er ten gevolge van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden, aangezien geen sprake is van een toename aan stikstofemissie wanneer de emissie die optreedt gedurende de referentiesituatie wordt gesaldeerd. Eveneens volgt dat er na de aanlegfase gedurende de gebruiksfase een afname aan stikstofdepositie optreedt van $0,01$ mol/ha/jaar en daarmee een positieve, bescheiden, bijdrage levert aan de vermindering van stikstofdepositie in Nederland.

4.9.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met wet en regelgeving.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

Op 6 september 2005 heeft de gemeenteraad het beleidsvoornemen van het Mobiliteitsplan Dordrecht vastgesteld. Het Mobiliteitsplan Dordrecht beoogt een antwoord te bieden op de opgaven die vanuit een toenemende (auto)mobiliteit op Dordrecht af komen. Vanuit de vaak tegengestelde belangen van bereikbaarheid en leefbaarheid wordt gestreefd naar gebiedsgericht maatwerk. De hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het verbeteren van de bereikbaarheid en het handhaven van de leefbaarheid.

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden. In het plan wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het versterken en verbeteren van de radialen naar de binnenstad.

Beleidsregels parkeerbeleid

Binnen de gemeente is parkeerbeleid in ontwikkeling waarin parkeernormen en eisen gesteld worden aan nieuwbouw.

4.10.2 Onderzoek

Ontsluiting

De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Van Godewijckstraat. Het parkeren vindt half verdiept onder de woongebouwen en het tussenliggende, verhoogde maaiveld plaats. Ten opzichte van de voorheen geldende situatie (de parkeergarage bij het pand Godewijckstraat 19 werd ontsloten door de Muys van Holystraat) leidt het plan niet tot een significante toename van het verkeer op de omliggende wegen. De capaciteit van deze wegen is voldoende om het verkeer op te vangen.

Parkeren

De "Beleidsregels parkeren, ten behoeve van parkeren bij nieuwbouw" zijn van toepassing op de nieuwbouw van woningen in dit plangebied. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de beleidsregels die op dat moment gelden. Toetsing van het bouwplan aan de beleidsregels laat zien dat het plan voorziet in voldoende parkeren.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden, moet meer eenheid brengen. De nieuwe richtlijn betekent een ambitieuze en innovatieve aanpak van waterbeheer.

Kernelementen zijn:

- de bescherming van alle wateren, meren, kustwateren en grondwateren;
- het stellen van ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de "goede toestand" hebben bereikt;
- de verplichting tot grensoverschrijdende samenwerking tussen landen en tussen alle betrokken partijen;
- ervoor zorgen dat alle belanghebbenden actief deelnemen aan activiteiten op het gebied van waterbeheer;
- de verplichting tot het voeren van een waterprijsbeleid en ervoor zorgen dat de vervuiler betaalt;
- het in evenwicht houden van de milieubelangen en de belangen van hen die afhankelijk zijn van het milieu.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is

overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 wordt er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Stedelijk Waterplan

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspelend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:

Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piek-afvoeren op de rivier. Op het hele eiland is het watersysteem schoon en ecologisch gezond. Het water draagt bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in de stad en het landelijk gebied. De waterstructuur is een aantrekkelijke doorgaande route die stad en land met elkaar verbindt en heeft een hoge natuurwaarde. De burgers van Dordrecht leven bewust met het water, maken volop gebruik en genieten van het open water. Water en ruimte, natuur en cultuur versterken elkaar en dragen bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van het eiland van Dordrecht.

4.11.2 Onderzoek

De initiatiefnemer heeft het Waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets (bijlage 9). Voor de wateraspecten van het plangebied is de (verkorte) procedure doorlopen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 500 m² en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Grondwater

Het plan mag niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater. Na aanleg dient de ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en maaiveld) in het plangebied minstens 70 centimeter te bedragen.

Wegen

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom. Daarnaast ligt het plangebied niet in een obstakelvrije zone van het waterschap.

4.11.3 Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap geeft een positief advies. De conclusie is dat het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht

4.12.1 Regelgeving en beleid

Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. moet voor activiteiten, die zijn genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), maar onder de daar genoemde drempelwaarden blijven, uitvoering worden gegeven aan de artikelen 7.16, 7.17 eerste t/m vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de Wet milieubeheer.

De op stedelijk niveau veel voorkomende activiteiten zijn de activiteiten, genoemd in bijlage D11.2: stedelijke ontwikkelingsprojecten, waaronder de bouw van 2000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied.

De initiatiefnemer deelt zijn voornemen schriftelijk mee aan het bevoegd gezag en verstrekt in elk geval de informatie als genoemd in artikel 7.16, tweede lid.

Het bevoegd gezag neemt op grond van artikel 7.17 lid 1 Wm uiterlijk 6 weken na de datum van ontvangst van de mededeling van de initiatiefnemer een beslissing of bij de voorbereiding van het betrokken besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

4.12.2 Onderzoek

In deze paragraaf wordt de vraag beantwoord of de ruimtelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, moet worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r.: D11.2 De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is de lijn ontwikkeld dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;

- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer.

In casu is sprake van een ontwikkeling die in het bestemmingsplan "Schil", vastgesteld door de raad op 27 maart 2012 en in werking getreden op 14 juni 2012, reeds mogelijk is gemaakt. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse van de bebouwing Van Godewijckstraat 15 t/m 25 het realiseren van woningen mogelijk binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en bij een bouwhoogte van maximaal 17 meter. Rekening is gehouden met de bouw van 120 woningen. Hiervoor zijn hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Voor het transformeren van het voormalige kantoorgebouw Van Godewijckstraat 15-17 tot 31 appartementen is op 12 november 2018 een omgevingsvergunning verleend. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 78 woningen ter plaatse van de panden Van Godewijckstraat 19-25. In verband met de wens tot verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit vindt de nieuwbouw plaats in een van het geldende bestemmingsplan afwijkende verkaveling. De maximum bouwhoogte wordt gehandhaafd op maximaal 17 meter, het bebouwd oppervlak wijkt met 3312 m² niet noemenswaard af van de bestaande situatie.

Op basis van deze concrete omstandigheden kwalificeert de ruimtelijke ontwikkeling, bestaande uit de bouw van 78 nieuwe woningen niet als stedelijk ontwikkelingsproject.

4.12.3 Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen betrekking op een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek, waarbij de verschillende bestemmingen met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding afleesbaar zijn. In onderhavig bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak is onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan. Dit staat overigens los van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening van een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Schil. De regels zijn voor het overgrote deel overgenomen van dit plan.

Begripsbepalingen

De relevante begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Schil zijn overgenomen.

Bestemmingen

Verkeer

De verkeersbestemming is toegekend aan de gronden van de openbare ruimte. De regels maken het mogelijk deze gronden in te richten met ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, verhardingen en groenvoorzieningen.

Wonen

Voor het wonen is de standaardregeling opgenomen met bouwvlakken, toegelaten bouwwerken en maximale bouwhoogtematen.

Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -3' opgenomen.

Overgangsrecht en naam

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de gronden die zijn betrokken in de ontwikkeling Van Godewijckstraat.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan.

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een (anterieure) overeenkomst of via gronduitgifte. De gemeente is grondeigenaar van een gedeelte van de gronden waarop wordt ontwikkeld en verkoopt / ruilt die gronden. Met de ontwikkelaar is een anterieure 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.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het bestemmingsplan is formeel geen onderwerp van inspraak vanuit de gemeente, omdat de woonfunctie reeds is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voorts heeft de initiatiefnemer enkele malen informatie over het plan verstrekt aan omwonenden / belanghebbenden.

Op 31 oktober 2019 is door de ontwikkelaar een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden om het ontwerp van de nieuwbouw te kunnen bekijken. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie te geven. Er zijn zestien inspraakreacties binnengekomen. Deze gingen vooral over het bouwplan en de openbare ruimte. Deze inspraakreacties zijn beantwoord en hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Overeenkomstig de bepalingen van Wet ruimtelijke ordening bestaat er de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen te dienen bij de gemeenteraad.

7.2 Overleg

Het in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg wordt gevoerd met:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Rijkswaterstaat;
3. Waterschap de Hollandse Delta;
4. Veiligheidsregio.
5. Nederlandse Gasunie;
6. KPN;
7. Tennet TSO B.V.;
8. Evides;
9. Stedin;
10. Omgevingsdienst Haaglanden

Waterschap Hollandse Delta, Tennet, Rijkswaterstaat en Provincie Zuid-Holland Zuid hebben te kennen gegeven geen opmerkingen over het plan te hebben.

De overige overlegpartners hebben (nog) niet gereageerd.