

Toelichting bestemmingsplan 9e herziening Schil, locatie Kromhout-Kasperspad



**Gemeente Dordrecht
Datum: januari 2024
Fase: bestemmingsplan**

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>4</u>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Vigerend bestemmingsplan</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Bestaande situatie</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	<u>6</u>
<u>2.3 Stedenbouwkundige opzet</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</u>	<u>9</u>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>9</u>
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>11</u>
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	11
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>13</u>
3.3.1 Omgevingsvisie Dordrecht 1.0	13
3.3.2 Vigerende bestemmingsplannen	14
<u>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN</u>	<u>15</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>15</u>
4.1.1 Regelgeving en beleid	15
4.1.2 Onderzoek	16
4.1.3 Conclusie	17
<u>4.2 Bodemkwaliteit</u>	<u>17</u>
4.2.1 Regelgeving en beleid	17
4.2.2 Onderzoek	18
4.2.3 Conclusie	18
<u>4.3 Duurzaamheid</u>	<u>18</u>
4.3.1 Regelgeving en beleid	18
4.3.2 Onderzoek	20
4.3.3 Conclusie	20
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>20</u>
4.4.1 Regelgeving en beleid	20
4.4.2 Onderzoek	21
4.4.3 Conclusie	22
<u>4.5 Natuur</u>	<u>22</u>
4.5.1 Regelgeving en beleid	22
4.5.2 Onderzoek	23
4.5.3 Conclusie	25
<u>4.6 Geluid</u>	<u>25</u>
4.6.1 Regelgeving en beleid	25
4.6.2 Onderzoek	26
4.6.3 Conclusie	26
<u>4.7 Groen</u>	<u>26</u>
4.7.1 Regelgeving en beleid	27
4.7.2 Onderzoek	27
4.7.3 Conclusie	27
<u>4.8 Luchtkwaliteit</u>	<u>27</u>
4.8.1 Regelgeving en beleid	27
4.8.2 Onderzoek	27
4.8.3 Conclusie	28
<u>4.9 Verkeer en vervoer</u>	<u>29</u>
4.9.1 Regelgeving en beleid	29
4.9.2 Onderzoek	29
4.9.3 Conclusie	30
<u>4.10 Water</u>	<u>30</u>
4.10.1 Regelgeving en beleid	30
4.10.2 Onderzoek	32
4.10.3 Conclusie	34

<u>4.11 M.e.r. beoordeling</u>	<u>34</u>
<u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>34</u>
<u>4.11.2 Beoordeling</u>	<u>34</u>
<u>HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</u>	<u>35</u>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>35</u>
<u>5.2 Regels</u>	<u>35</u>
<u>5.3 Verbeelding</u>	<u>35</u>
<u>HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	<u>36</u>
<u>HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</u>	<u>37</u>
<u>7.1 Participatie en inspraak</u>	<u>37</u>
<u>7.2 Overleg</u>	<u>37</u>

Bijlagen:

1. Archeologisch advies
2. Cultuurhistorisch rapport
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Quicksan Flora en Fauna
5. Nader flora en fauna onderzoek
6. Stikstofonderzoek
7. Akoestisch onderzoek
8. Verkeersadvies
9. Aanmeldnotitie m.e.r.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De activiteiten van Yulius aan het Kromhout en Kasperspad zijn enige tijd geleden beëindigd. Afgesproken is dat de locatie met wonen wordt ingevuld. Yulius heeft de gronden en gebouwen op de markt gebracht en verkocht.

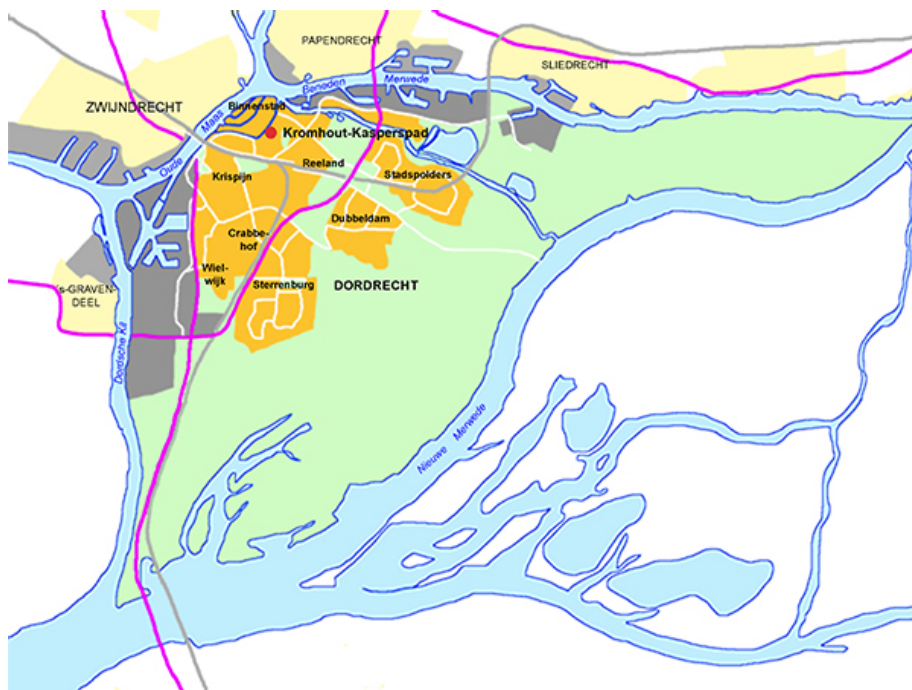
Door de nieuwe eigenaar is een plan ontwikkeld dat uitgaat van sloop van een groot deel van de voormalige Yulius-bebouwing. Alleen het kantoorgebouw Kromhout 170 blijft gehandhaafd. Beoogd wordt daarin een viertal appartementen tot stand te brengen. Op het resterende deel van het terrein kunnen 24 eengezinswoningen tot stand gebracht worden. Het aantal bestaande openbare parkeerplaatsen blijft gehandhaafd. Bij enkele woningen zal parkeren op eigen terrein tot stand gebracht worden. Voor de overige woningen worden in de (nieuwe) openbare ruimte extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd zodat voorzien wordt in de parkeerbehoefte die uit het nieuwbouwplan voortvloeit. De bestaande speelplaats aan de oostzijde van het voormalig Yulius-terrein blijft gehandhaafd en maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan "Schil" maakt deze woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Onder meer omdat het ter plaatse van de voormalige Yulius-vestiging niet gewenst is nieuwe maatschappelijke functies mogelijk te maken, is afgesproken dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast. Om medewerking te kunnen verlenen aan de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor het transformatie- en nieuwbouwplan is daarom deze herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Schil, betreft de percelen van Yulius en wordt begrensd door:

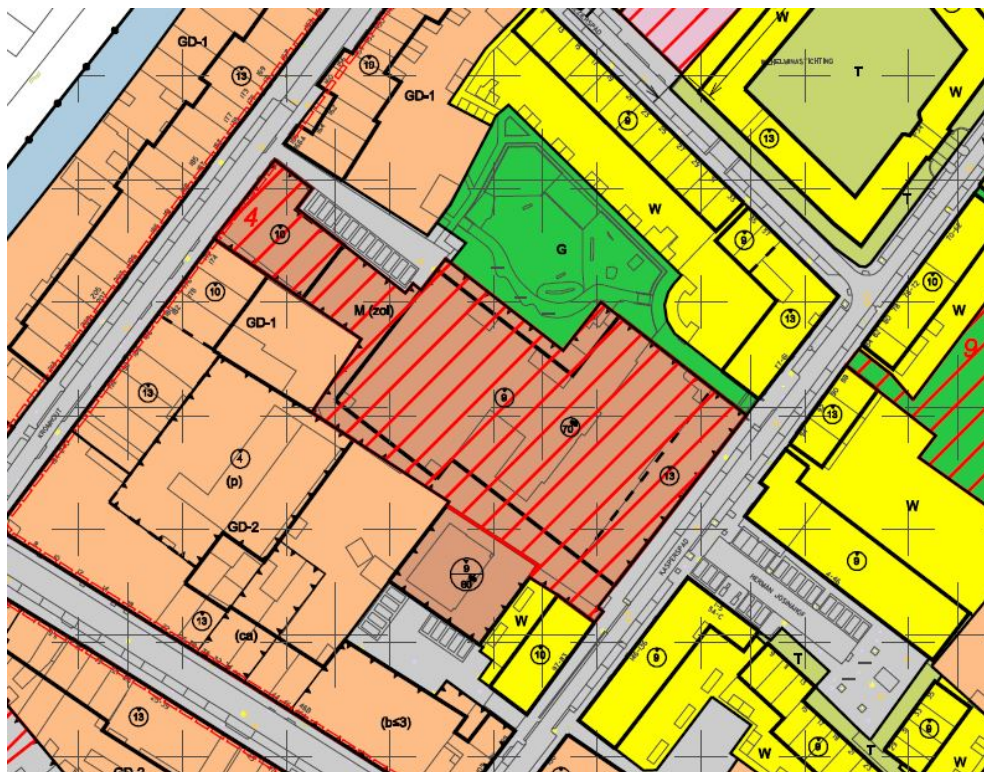
- in het noordoosten: de zijkant van de te handhaven kinderspeelplaats
- in het zuidoosten: Kasperspad
- in het zuidwesten: perceelsgrens met de Vrieseweg en Kasperspad percelen
- in het noordwesten: Kromhout



Figuur 1: kaartje ligging

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Schil. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 27 maart 2012. De betreffende locatie heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling' en de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' en 'Waarde - Archeologie'.



Figuur 2: fragment geldend bestemmingsplan Schil

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 zijn de bestaande- en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde en hoe dit bestemmingsplan hierbij aansluit. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per terrein worden de regelgeving en het beleid benoemd. 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

In de huidige situatie bestaat de bebouwing uit leegstaande panden van Yulius op het binnengebied tussen het Kromhout en het Kasperspad. Zie de luchtfoto in figuur 3.

Het bestaande gebouwencomplex van Yulius bestaat uit drie gebouwen: een gebouw aan het Kromhout, een gebouw aan het Kasperspad en een gebouwcomplex op het binnenterrein. Door hekwerken is het op dit moment niet mogelijk om over het terrein van Yulius te wandelen tussen Kromhout en Kasperspad. Ten noordoosten van de planlocatie ligt een openbare speelplek. Aan de zuidwestelijke zijde staat een moskee.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het kantoorgebouw aan het Kromhout wordt getransformeerd tot 4 appartementen. Langs het Kasperspad worden 9 eengezinswoningen gerealiseerd. Op het binnengebied komt een hof met aan weerszijden 7 en 8 eengezinswoningen.

Het hof wordt autoluw en het parkeren vindt plaats aan de kant van het Kromhout en het Kasperspad. Het aantal nu aanwezige openbare parkeerplaatsen blijft gehandhaafd. Een deel van de gronden van Yulius wordt openbaar. Daar worden extra openbare parkeerplaatsen tot stand gebracht. Daarnaast kan bij enkele woningen op eigen terrein worden geparkeerd.

Zie een impressie van het hof in figuur 4 hierna.



Figuur 4: Impressie nieuw plan

2.3 Stedenbouwkundige opzet

De 19e-eeuwse Schil is van belang voor de stad vanwege de bijzondere stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden. Met name het oostelijk gedeelte van de Schil is een kenmerkend voorbeeld van een eind 19e en begin 20e eeuw tot ontwikkeling gekomen stadsuitbreiding. Om deze reden is dan ook een groot deel van de 19e-eeuwse schil door het rijk aangewezen tot beschermd stadsgezicht. De stedenbouwkundige structuur van de 19e-eeuwse Schil wordt gevormd door het stelsel van radiale assen, gericht op de vroegere stadspoorten, en drie concentrische 'ringen'. De hoofdassen zijn deels bebouwd met villa's en deels met 19e- en begin 20e-eeuwse geschakelde herenhuizen in gesloten bouwblokken.

De planlocatie ligt in het beschermd stadsgezicht van de 19^e eeuwse Schil en is onderdeel van het stedenbouwkundig bouwblok Vrieseweg-Kromhout-Warmoezierspad-Kasperspad. De huidige gebouwen van Yulius wijken qua schaal en architectuur af van het beschermd stadsgezicht. Dit contrast leidt tot een onsamenvattend architectonisch straatbeeld, met name langs het Kromhout. Het nieuwe bouwplan voor een hof moet beter aansluiten bij de 19e eeuwse Schil.

Typologie hofjes

Wonen aan een hof is een stedenbouwkundige typologie die vanuit cultuurhistorisch oogpunt past bij de 19e eeuwse Schil. De verschillende hofjes die er in de wijk zijn en waren zorgen voor een grote variatie in woonmilieus en zijn inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen. Veel aandacht voor groen staat centraal bij de inrichting van de diverse hofjes. Aansluiting in schaal en maat tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw is eveneens belangrijk.

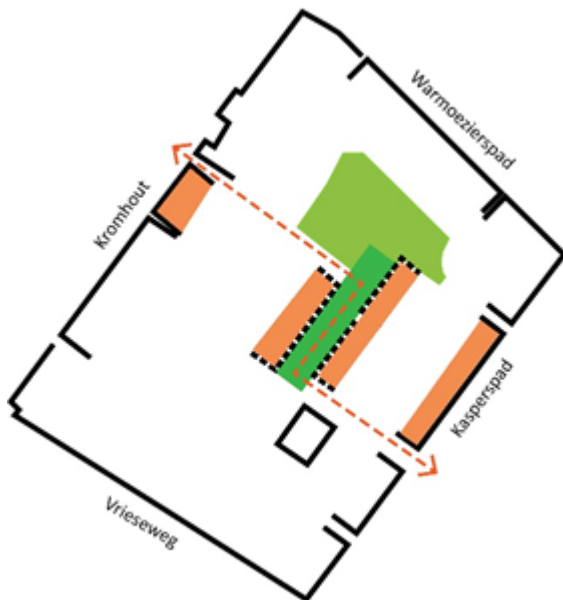
Woningbouwopgave

De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om binnenstedelijk te groeien met 10000 woningen voor 2030. Sinds het vertrek van Yulius staan de gebouwen aan het Kromhout, het Kasperspad en op het binnenterrein leeg. Deze locatie heeft door zijn ligging, de grootte van het kavel en de nabijheid van het parkje de potentie om te worden ontwikkeld tot een aantrekkelijke woonlocatie, waarmee tevens een bijdrage geleverd wordt aan de woningbouwopgave. Het woningbouwprogramma in dit bouwplan bestaat uit 4 appartementen aan het Kromhout, 9 stadswoningen aan het Kasperspad en 15 hofwoningen.

Planopzet

Het hof is een stedenbouwkundige typologie die in de Dordtse binnenstad en 19e eeuwse Schil van oudsher in verschillende gedaanten voor komt. Met dit bouwplan wordt een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woonhof in het centrum van Dordrecht toegevoegd. De bestaande speelplek wordt gekoppeld aan een landschappelijke, autovrije woonhof met aan weerszijden een woningblok met hofwoningen. Het openbare wandelpad blijft gehandhaafd. Het toezicht vanuit de hofwoningen op het wandelpad en de speelplek zal zorgen voor meer sociale veiligheid in de buurt. Het bestaande Yulius-gebouw aan het Kromhout wordt getransformeerd naar een bescheiden appartementengebouw. Aan het Kasperspad wordt in de rooilijn een nieuw woningblok met

stadswoningen gebouwd. (Zie afbeelding 1). De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw is afgestemd en komt overeen met de voorkomende bouwhoogten in de omgeving.



Figuur 5: Stedenbouwkundige opzet

De (stads)woningen en hofwoningen sluiten qua typologie, architectuur en bouwvolume aan bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht van de 19^e eeuwse Schil. De hofwoningen en stadswoningen krijgen een verschillende architectonische uitwerking. De hofwoningen worden uitgevoerd met een zadeldak en krijgen een smalle voorzone op eigen terrein aan de openbare hof. Langs de openbare wandelroute en het groen liggen kopgevels; deze kopgevels krijgen voorgevelkwaliteit. Daarnaast is sprake van hoogwaardige (zij)erfscheidingen die zijn ontworpen als een integraal onderdeel van de kopgevels. Auto's kunnen worden geparkeerd op openbare parkeerplaatsen aan de achtertuinen en zijtuinen (voor enkele hofwoningen aan de kant van het Kronhout geldt parkeren op eigen erf). Hierdoor blijft de woonhof autovrij.

Verkeer en parkeren

In totaal bestaat het bouwplan uit 28 woningen. Voor deze 28 woningen komen parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein. Er komen 25 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte waarmee het parkeeraanbod in de openbare ruimte toeneemt. Daarnaast krijgen drie woningen een parkeerplaats op eigen terrein. De overige bewoners parkeren middels een parkeervergunning in de openbare ruimte.

De nieuwe ontwikkeling (transformatie tot 28 woningen) heeft een lagere parkeerbehoefte dan de oude functie (zorgverlening van Yulius) en genereren iets verkeer. Per saldo zal er iets minder autoverkeer zijn dan tijdens de situatie waarbij de voormalige functie nog in bedrijf was. Zie ook paragraaf 4.10 voor de verkeersberekening.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voor ons liggen, zoals de klimaatverandering, energietransitie en woningbouwopgave. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden door integraal samen te werken. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van kantoorgebouwen en nieuwbouw van woningen binnen het stedelijk gebied. De nationale belangen staan vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.

De onderhavige herziening voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk. Het plangebied bevindt zich niet in een gebied waaraan door het Rijk nationale belangen zijn verbonden via het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder kent drie treden en moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke

ontwikkeling van een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Per 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de Ladder. De afzonderlijke treden zijn losgelaten en het begrip actuele regionale behoefte is vervangen door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden aangetoond. Dit moet in de vorm van een onderbouwing van de behoefte aan die ontwikkeling. Vanuit jurisprudentie volgt wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling Ladderplichtig is. Dit is vanaf 12 woningen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 28 woningen. Momenteel wordt de locatie voor maatschappelijke doeleinden gebruikt en dus is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er 28 woningen gaan komen. Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling is Ladderplichtig.

Behoefte

De regio Drechtsteden waarbinnen Dordrecht valt gaan voor een extra groeiopgave op het gebied van wonen, bereikbaarheid en werken. Het woningaanbod is nu te eenzijdig en kenmerkt zich door te veel middelmaat. Om daadwerkelijk te groeien en een schaal- en kwaliteitssprong vereist. Wonen wordt daarbij gezien als hefboom. Kijkend naar het wonen wordt ingezet op de groei van het aantal woningen (Woonvisie Drechtsteden 2017-2031):

- van 10.000 woningen om in onze eigen woningbehoefte te voorzien
- en van 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

In het politiek akkoord 2023-2026 'samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht! heeft de gemeente Dordrecht haar groeiambitie uitgesproken en de ambitie om 4.000 woningen te bouwen, verdeeld over alle segmenten. Daarbij wordt ingezet op een inhaalslag voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het coalitieakkoord tot 2023 zette in op nieuwbouw in het hogere segment, zonder de andere segmenten te vergeten. In het nieuwe politieke akkoord staan de kwaliteit van woningen en omgeving centraal.

Met de realisatie van de 28 woningen op de locatie Kasperspad wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor woningen in het hogere segment, maar ook andere segmenten worden bediend door hier in de behoefte van duurdere, grondgebonden woningen en bijvoorbeeld starters en ouderen te voorzien. Daarnaast is dit een locatie dichtbij voorzieningen in Dordrecht waar relatief veel eengezinswoningen toegevoegd kunnen worden, welke in de binnenstad schaars zijn.

De 28 woningen maken deel uit van de planmonitor woningbouw en onderdeel van de (netto) geprogrammeerde plancapaciteit van een kleine 10.000 woningen wat laat zien dat het voorziet in de ambities en behoeften. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, dus wordt voldaan aan de Ladder.

Provinciale Ladder

Sommige provincies hebben in de omgevingsverordening aanvullende regels voor de Ladder duurzame verstedelijking gesteld. Dit is het geval in Provincie Zuid-Holland, waar de locatie Kasperspad zich bevindt. Daarom volgt een onderbouwing van de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1:

"De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd." Zowel in de Drechtstedelijke groeiagenda als het gemeentelijke coalitieakkoord, is de kwalitatieve als kwantitatieve opgave voor de Drechtsteden en Dordrecht vastgesteld. De regionale woning-behoefte, het eenzijdige woningaanbod en de groeiambities liggen hieraan ten grondslag. Het woonbeleid is gericht op het toevoegen van de ontbrekende woonmilieus en woningtypen. Zowel in de regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031, als in de Omgevingsvisie van Dordrecht komt de groei van het aantal woningen (10.000) terug als hoofdoopgave. Deze ontwikkeling van 28 woningen aan het Kasperspad in de 19e eeuwse schil past binnen het gebied 'centrum'. De locatie ligt geografisch gezien centraal in de regio Drechtsteden in de nabijheid van het station Dordrecht en heeft een hoog voorzieningenniveau. Voor de verdichting die nodig is om te voorzien in de groeiopgave is de 19e- eeuwse schil en daarmee het Kasperspad een logisch gebied om bij te dragen aan de woningbouwopgave. Waarbij de focus nadrukkelijk ligt op het toevoegen van kwaliteit boven kwantiteit. De ambitie om duurdere woningen toe te voegen is gebaseerd op het meest recente (2020) RIGO woningmarktonderzoek, waaruit bleek dat rond dit programma de

meeste woningen toegevoegd dienen te worden. Dit leefmilieu laat ruimte aan grotere, grondgebonden koopwoningen.

De 28 woningen zijn onderdeel van de (netto) geprogrammeerde plancapaciteit van een kleine 10.000 woningen wat laat zien dat het voorziet in de ambities en behoeften. Dit woningbouwprogramma, is onderdeel van de jaarlijkse rapportage Wonen in de Drechtsteden.

Trede 2:

"In die behoefte wordt binnen het BSD voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins."

De te ontwikkelen locatie Kasperspad bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied.

Trede 3:

"Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen BSD van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

- a. gebruik maken van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zo-danig worden ontwikkeld;
- b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (artikel 2.2.1. is van toepassing);
- c. zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare."

Aangezien de locatie zich binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgezicht bevindt, is deze trede niet van toepassing.

Toetsing

Op basis van de Ladder duurzame verstedelijking is voor dit planvoornemen hierboven aangetoond dat er behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling van 28 woningen in de regio en gemeente.

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.

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.

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

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie
- 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.

Omgevingsprogramma

Het Omgevingsprogramma 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 Omgevingsprogramma.

Toetsing

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten van de provincie. In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex - rivierklei / veen'. Hierbij geldt als richtpunt dat in het rivierengebied het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar moet blijven. Komgronden en oeverwallen zijn lager en hoger gelegen gedeelten in het landschap. Op de locatie van dit plangebied is dit richtpunt niet aan de orde.

In de laag van stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'historische centra en kernen'. Bij ontwikkelingen die binnen deze aanduiding vallen moet met het volgende rekening worden gehouden: de historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

De karakteristiek en architectuur van de huidige bebouwing op de locatie wijken af van de rest van de omgeving, zoals eerder genoemd. Bij de nieuwbouw zal weer aansluiting worden gezocht op de omgeving, deze kenmerkt zich met compacte 19e eeuwse bebouwing. De planlocatie ligt nabij het historisch centrum en draagt bij aan versterking hiervan door op de locatie een gevarieerd woonaanbod toe te staan en aan te sluiten bij de autoluwe omgeving.

Tot slot wordt het plangebied in de laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'Rivierdeltalandschappen' waarbij het landelijke eilandkarakter centraal staat. 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 Omgevingsvisie Dordrecht 1.0

Op 28 april 2021 is de omgevingsvisie Dordrecht versie 1.0 vastgesteld. Deze omgevingsvisie streeft naar integraal omgevingsbeleid en beschrijft de keuzes van de gemeente over hoe zij wil functioneren in het fysieke domein en welke ambities zij daar heeft. De visie heeft een zelfbindend karakter en biedt de basis voor de inzet van andere gemeentelijke instrumenten op grond van de Omgevingswet.

Met de omgevingsvisie wil de gemeente de groeiopgaven, zoals vastgesteld in het coalitieakkoord verwezenlijken. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om met 10.000 woningen en 4.000 arbeidsplaatsen te groeien. In het coalitieakkoord zijn zes leidende principes vastgesteld: Dordrecht Groeit, Dordrecht Zorgt, Dordrecht Verdient, Dordrecht Verbindt, Dordrecht Geeft Ruimte en Dordrecht Neemt Verantwoordelijkheid. Dordrecht Groeit is een belangrijk leidend principe. Bij elke keuze wordt de vraag gesteld of dit bijdraagt aan de zes principes.

Naast de zes principes vormt samenwerking een belangrijk onderdeel van de sturingsfilosofie van Dordrecht. Om de doelen te behalen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren wordt zoveel mogelijk samengewerkt.

Om de groeiopgave te faciliteren is een nieuwe integrale visie nodig. De opgaven zijn groot, maar de fysieke ruimte beperkt. In de omgevingsvisie staan zeven doelen centraal die gelden als randvoorwaarden en bijdragen aan de groeiambitie. Het gaat om de volgende zeven doelen:

- Dordrecht is een aantrekkelijke stad;
- een bereikbare stad;
- een gezonde stad;
- een stad met een uitstekend vestigingsklimaat;
- in 2035 klimaatbestendig;
- in 2050 energieneutraal;
- en beschermend en bevorderend voor biodiversiteit.

Per gebied zijn het benodigde aantal nieuwe woningen en arbeidsplaatsen bepaald. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep.

Voor het gedeelte van de Schil waarbinnen dit plangebied valt is beoogd 150 nieuwe woningen toe te voegen tussen 2018 en 2022. Om de kwaliteiten van de open polders en de natuurgebieden te behouden wordt ingezet op binnenstedelijke groei. In de toe te voegen woonruimte moet ruimte zijn voor elke doelgroep. De woningvoorraad kenmerkt zich op dit moment met vooral goedkopere woningen. Om variatie te stimuleren wordt met nieuwbouw het accent gelegd in het hogere segment.

Het gebied Schil is aangeduid als 'centrumgebied', net als de historische binnenstad. De Schil wordt daarbij gezien als logisch gebied voor de verdichting die nodig is om te voorzien in de groeiopgave. Dit is ook logisch vanwege de nabijheid van voorzieningen en de nabijheid van het station. In dit gebied gaan levendigheid en leefbaarheid hand in hand. De woningvoorraad is gevarieerd en is (hoog) stedelijk, soms (rustig) historisch en er is een goede mix woningen voor alle doelgroepen. Dit komt ten goede aan de levendigheid van het centrum. De focus voor nieuwe ontwikkelingen verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. Hierop worden nieuwe plannen beoordeeld.

De toevoeging van woningen zorgt hier met name voor uitbreiding in de hoogte. Dit leidt niet direct tot extra ruimtebeslag. Er wordt ingezet op minder autogebruik en een goede bereikbaarheid per fiets, te voet en openbaar vervoer, maar het blijft nog wel toegankelijk voor bewoners. Dit biedt kansen om het aandeel groen in het gebied te vergroten.

De Schil valt binnen het welstandsniveau intensief omdat deze binnen het beschermd stadsgezicht valt. In de gehele Schil staan veel rijks- en gemeentelijke monumenten. Daarom is het bij herontwikkeling van met name het niet beschermde deel van de Schil belangrijk hier aandacht aan te besteden. Tot slot heeft de Schil 'stedelijk wonen' als beoogd woonmilieu in het milieusysteem. Dit houdt in dat met name bij geluid een hogere geluidbelasting op de gevel onder voorwaarden aanvaardbaar is. Er wordt extra aandacht besteedt aan geluidluwe en groene plekken in het openbaar gebied.

Toetsing

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet past binnen de omgevingsvisie van de gemeente. De bouw van 28 woningen in het plangebied sluit aan op de woningbouwopgave voor dit gedeelte van de Schil en de verdichtingsopgave. Daarnaast wordt voorzien in eengezinswoningen en appartementen, voor gezinnen, jongeren en ouderen. Dit sluit aan bij de ambitie om een gevarieerde woningvoorraad te realiseren met een goede mix woningen voor alle doelgroepen. Daarbij staat kwaliteit centraal. Het plangebied valt binnen beschermd stadsgezicht en daarom is aandacht besteed aan cultuurhistorie en aansluiting op de omgeving. Zie hiervoor ook paragraaf 4.1 Archeologie en cultuurhistorie.

3.3.2 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Schil

In het kader van de 10 jaarlijkse herziening is voor de Schil op 27 maart 2012 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de voormalige Yulius gronden en gebouwen opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'Zorginstelling'. Het bouwvlak aan het Kromhout heeft een maximale bouwhoogte van 10 m. Het bouwvlak aan het Kasperspad 13 m vooraan en 9 m in het midden en achteraan. Het binnenterrein heeft eveneens de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor het hele terrein geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%.

Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende inhoud: Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-4', 'wro-zone-wijzigingsgebied-6', 'wro-zone-wijzigingsgebied-8' bij het verdwijnen van de huidige functie wijzigen in de bestemming 'Gemengd-3' als bedoeld in artikel 9 van deze regels onder de voorwaarden dat:
 1. bouwgrenzen en maximum hoogtematen gehandhaafd blijven;
 2. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

In de toelichting van dit bestemmingsplan staat het volgende over de bestemming 'Maatschappelijk':

De scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorginstellingen en religieuze voorzieningen afzonderlijk aangeduid en aan de huidige locaties gebonden. Er is een mogelijkheid van afwijken van die regel opgenomen onder voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor de omgeving mag zijn. Omdat het niet ondenkbaar is dat enkele 'maatschappelijk locaties' binnen de planperiode zullen verdwijnen, is in de planregels de mogelijkheid van wijziging in de bestemming 'Gemengd-3' opgenomen.

Partiële herziening parkeren

Naast het bestemmingsplan geldt voor dit plangebied de 'partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht' dat is vastgesteld op 9 mei 2018. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot gevolg dat bij bouwplannen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd conform de beleidsregel voor parkeren (en laden en lossen) binnen de gemeente.

Toetsing

Het geldende bestemmingsplan "Schil" maakt de voorziene woningbouwontwikkeling op de planlocatie niet mogelijk.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt want er is sprake van bouwen buiten het bouwvlak en hogere bouwhoogten dan het bestemmingsplan toestaat. Terwijl in de regels bij de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat de bouwgrenzen en de maximum hoogtematen gehandhaafd moeten blijven. Ook is het niet gewenst nieuwe maatschappelijke functies mogelijk te maken op de planlocatie. Er is daarom afgesproken dat de in het bestemmingsplan Schil opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast. Een bestemmingsplanherziening is nodig.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg en de Erfgoedwet

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is uitgewerkt in de Monumentenwet 1988 en in de wijziging hierop; de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007). Een deel van de Monumentenwet is per 1 juli 2016 opgegaan in de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoed veld zelf.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in juli 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2022. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Tot die tijd blijven die artikelen die niet zijn overgegaan naar de Erfgoedwet van kracht zoals ze in de Monumentenwet 1988 zijn benoemd.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijkheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. In bestemmingsplannen moet ook rekening gehouden worden met cultuurhistorie. Dit is vanaf 1 januari 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Cultuurhistorische kaart Zuid-Holland

Sinds 2017 is de cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland van kracht. Deze kaart geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie Zuid-Holland. Zoals in paragraaf 3.2 provinciaal beleid vernomen is deze kaart onderdeel van het provinciale omgevingsbeleid. De cultuurhistorische kaart, ook aangeduid als het beleidsinstrument 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' (afgekort CHS) kent 3 verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

In het bijbehorende 'Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn per waardercategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van het beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

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 Onderzoeksagenda 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 verdrongen 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

Voor het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan Schil de 'Waarde-Archeologie' met een vrijstelling voor bodemingrepen tot een diepte van maximaal 100 cm beneden maaiveld over een oppervlak van maximaal 50 m². Tevens vinden de sloop en nieuwbouw plaats binnen het beschermd stadsgezicht, de 19e eeuwse Schil van Dordrecht. Daarom is er een Cultuurhistorische Effect Rapportage (CHER) opgesteld.

Archeologie

In april 2020 is een archeologisch advies opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. In dit advies wordt aangegeven dat er 7 naburige onderzoeken zijn. Uit deze naburige onderzoeken blijkt dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologisch behoudenswaardige waarden in het plangebied pas aanwezig zullen zijn vanaf een diepte van 240 cm -NAP. Het maaiveld in het plangebied ligt tussen 60 en 20 cm +NAP, dus de vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm -mv kan op basis van de resultaten van deze naburige onderzoeken verruimd worden.

Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 40 cm zijn bodemingrepen tot maximaal 200 cm -NAP ofwel 220 cm -mv in het plangebied toegestaan zonder dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld. Alleen in het geval van nog diepere bodemingrepen moet alsnog een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek in combinatie met booronderzoek) uitgevoerd en gerapporteerd worden.

Cultuurhistorie

Door Vestigia is een cultuurhistorisch effect rapportage (CHER) opgesteld. De rapportage is opgenomen als bijlage 2. De sloop en nieuwbouw vinden plaats binnen een beschermd stadsgezicht, de 19e eeuwse Schil van Dordrecht. Binnen het plangebied en de te slopen bebouwing bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. De te slopen bebouwing stamt uit 1992 en 1994 en vertegenwoordigt geen architectuurhistorische of bouwhistorische waarden. Aan de voorzijde van het complex bij het Kasperspad is van de karakteristieke bebouwing in de buurt weinig meer over, en bestaan de nabijgelegen panden voornamelijk uit nieuwbouw, veelal sociale woningbouw, uit de late 20e eeuw.

- Effect nieuwbouw op de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur

De nieuwbouw doet geen onevenredige afbreuk aan de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van de 19e eeuwse stadsuitbreidingswijk van De Schil. De Schil kenmerkt zich door een bebouwing langs de primaire straten uit aaneengebouwde statige herenhuizen, in gesloten of semi-gesloten bouwblokken. De bebouwing langs de secundaire straten bestaat uit eenvoudige herenhuizen of arbeiderswoningen. In de binnenterreinen zijn complexen met arbeiderswoningen, voorzieningen en/of bedrijvigheid gebouwd. Het stedelijk weefsel kent door zijn geleidelijke ontwikkeling een scala aan architectuurstijlen, van romantiek, neorenaissance, neoclassicisme, eclecticisme, art nouveau tot ver doorgevoerde zakelijkheid. De nieuwbouw sluit hierbij aan door de indeling over het terrein, en met de variatie in uiterlijk van de verschillende bouwblokken.

- Effect nieuwbouw in relatie tot doelstelling van het bestemmingsplan

De nieuwbouw voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan ten aanzien van het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht. De landschappelijke inpassing en bouwstijl sluiten aan bij, en versterken het beeld van het organisch gegroeide stedelijke weefsel.

- Effect nieuwbouw in relatie tot de doelstellingen van de Welstandsnota Dordrecht

De nieuwbouw voldoet aan de welstandscriteria, die zijn verdeeld in een vijftal basiscriteria en een aantal gebiedsspecifieke criteria. De nieuwbouw levert een kwalitatieve bijdrage aan de stedelijke ruimte. De nieuwbouw past voor wat betreft volume, maat, schaal en verschijningsvorm in zijn omgeving en levert qua uiterlijk, indeling, kleur en materialen een positieve bijdrage levert aan het bestaande stadsbeeld. Er is sprake van gesloten bouwblokken die aan de straatzijde zijn opgebouwd uit kleinere architectonische eenheden door afwisseling in de gevel. De bebouwing is statig langs de primaire straat en ingetogen voor wat betreft de bebouwing op het binnenterrein. De daken sluiten aan bij het dakenlandschap voor wat betreft diversiteit en kleurstelling.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Verwacht wordt dat de bodemingrepen niet dieper reiken dan 220 cm -mv en dus is archeologisch onderzoek niet nodig.

Daarnaast voldoet de nieuwbouw aan de gestelde criteria zoals opgesteld in de geldende regelgeving ten behoeve van het behoud en versterking van de bestaande cultuurhistorische waarden. De voorgestelde invulling zal ook in cultuurhistorisch oogpunt een verbetering (kwaliteitsimpuls) in plaats van achteruitgang (aantasting) betekenen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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.

4.2.2 Onderzoek

Door ABO-Milieuconsult B.V. is in november 2021 een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 3.

Conclusies uit het onderzoek:

De bodemopbouw van het plangebied bestaat uit zand met daaronder plaatselijk een klei laag. Zintuiglijk worden in de meeste boringen bijmengingen aangetroffen van resten baksteen, grind en/of hout.

Uit de analyseresultaten van de boringen blijkt dat in de bovengrond matig tot sterke verontreinigingen met lood zijn aangetroffen. Daarnaast zijn licht verhoogde concentraties aan PCB, minerale olie, koper, zink, kwik en/of PAK in de boven- en ondergrond aangetroffen. Ook in het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetroffen. Daarmee moet de hypothese dat deze onderzoekslocatie verdacht is op basis van de aangetroffen matig tot sterk verhoogde gehalte aan lood en de licht verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond en grondwater aangenomen worden.

Aanbevelingen uit het onderzoek:

In het onderzoek wordt aanbevolen een nader bodemonderzoek uit te voeren naar aanleiding van de matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood in de grond. Op die manier kan de aard en omvang van de verontreiniging bepaald worden.

De licht verhoogde gehalten aan PCB, minerale olie, koper, zink, kwik en/of PAK in de grond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken.

Op de locatie zijn geen bijmengingen met puin aangetroffen, de locatie is niet verdacht op de aanwezigheid van asbest. Verkennend asbestonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem heeft geen directe gevolgen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wel wordt aanbevolen in het verdere stadium - bij de omgevingsvergunningaanvraag bouw - gevolg te geven aan het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het is noodzakelijk rekening te houden met het aanwezige geval van bodemverontreiniging en een sanering van de grond voorafgaand aan de herontwikkeling is nodig. Verder dienen de (nog) aanwezige brandstoftanks voor herontwikkeling te worden verwijderd.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Regelgeving en beleid

Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verdient het de aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woonbuurt. Hiervoor zijn een aantal handvatten op zowel rijks- als regionaal niveau.

Wet voortgang energietransitie

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) heeft onder andere geregeld dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet is verdwenen. Per 1 juli 2018 is deze wet in werking getreden en is

tegelijkertijd een aardgasverbod ingegaan. De wet voorziet in hoofdzaak in een aantal wijzigingen van de Elektriciteitswet 1998 en Gaswet teneinde de transitie naar een duurzame energievoorziening verder te faciliteren. De aanpassingen hebben met name invloed op de netten die essentieel zijn om de energietransitie verder te ondersteunen.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Het NMP4 moet in de toekomst worden vervangen door het Nationaal milieubeleidskader (NMK) en het Nationaal milieuprogramma (NMP) zoals in de NOVI is beoogd. Het NMK is in februari 2021 vastgesteld, het NMP is nog in ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid duurzaamheid

In de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is vastgelegd dat de gemeente Dordrecht in 2050 energieneutraal is. Voor de gebouwde omgeving wordt zelfs gestreefd naar energieneutraal in 2035. Daarnaast wordt gestreefd naar 49% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Bij nieuwbouw wordt ingezet op zeer goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen en op 20% minder energieverbruik in 2030 in de gebouwde omgeving ten opzichte van 2020. Ook wordt ingezet op circulaire gebiedsontwikkeling, waarbij nieuwe woningen of gebouwen en woonwijken worden gecreëerd die niet alleen economische, maar ook ecologische waarde toevoegen.

In juni 2021 is door de gemeenteraad de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld en in juli 2021 de Regionale Energiestrategie (RES). In beide documenten wordt een beeld geschetst van de route naar energieneutraal in 2050. De Transitievisie Warmte 2021 beschrijft per buurt de route naar aardgasvrije woningen en gebouwen. In de Regionale Energie Strategie (RES) 1.0 staat hoe de opwekking van duurzame elektriciteit middels zon en wind, het aardgasvrij maken van gebouwen en woningen en de energie-infrastructuur worden ingepast in de regio. Voor warmte staat in de RES de Regionale Structuur Warmte met bronnenstrategie.

Energie

Nieuwbouw dient zo min mogelijk energie te verbruiken. Voor alle nieuwbouw geldt dat deze minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Aandachtspunt is dat de hernieuwbare energie in deze eis op het eigen perceel opgewekt moet worden en dat deze niet als compensatie mag dienen.

Nieuwbouw mag niet meer worden aangesloten op aardgas. Nieuwbouw dient dus op een andere manier verwarmd te worden. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, elektrische boilers en conventionele koelmachines is niet toegestaan. In zowel de TVW als de RES is de beleidslijn voor warmte vastgelegd. Er geldt een afwegingscriterium duurzaamheid, met een voorkeursvolgorde voor warmtebronnen:

- Direct bruikbare warmte = gebruik maken van restwarmte uit o.a. de industrie. Dit heeft de voorkeur.
- Op te waardenen warmte = gebruik maken van warmte uit ondiepe geothermie, oppervlaktewater of lucht. Hierbij is er altijd iets extra's nodig in de vorm van een elektrische warmtepomp om de warmte op de juiste temperatuur te krijgen om de woning te verwarmen. Algemene term die hiervoor wordt gebruikt is 'all electric'.

- Te maken warmte = duurzame brandstoffen als groen gas of waterstof. Deze brandstof is niet aanwezig en moet nog 'gemaakt' worden. Deze vorm heeft niet de voorkeur en wordt niet voorzien in de woonwijken.

Circulariteit

Duurzaamheid in deze context betreft vooral duurzame gebouwkwaliteit qua materiaalkeuze, maar ook duurzaamheid in onderhoud en gebruiksduur van het gebouw. Het doel is een circulaire stad waarbij grondstoffen en materialen zo lang en zoveel mogelijk behouden blijven. Hieronder wordt verstaan: het ontwerp, construeren, en slopen van een gebouw op zo'n manier dat naast het hoogwaardig inzetten en hergebruiken van materialen en een adaptief en toekomstig ontwerp, ook duurzaamheidsambities op het gebied van energie, groen en water worden meegenomen.

4.3.2 Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 28 woningen mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke verplichtingen. De exacte invulling wordt met de aannemer afgestemd. De exacte invulling wordt met de aannemer afgestemd. Bij de technische uitwerking van het bouwplan zullen de te treffen maatregelen verder worden uitgewerkt ter voorbereiding op en als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen.

4.3.3 Conclusie

Bij de verbouw en nieuwbouw is er aandacht voor het aspect duurzaamheid. Via toetsing van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dit nader aandacht krijgen. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Toetsingskader Externe Veiligheid

Conform het in Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid wordt in deze paragraaf in het bestemmingsplan aandacht besteedt aan het plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Voor resteffecten wordt gekeken naar de door de provincie Zuid-Holland voorgeschreven CHAMP-benadering.

Binnen externe veiligheid worden 2 normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevt werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) / Regeling basisnet

Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving langs die wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10⁻⁶ voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)

De provincie ambieert een veiliger Zuid-Holland. Zij wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Hierover zegt de PSV dat op basis van een verantwoording groepsrisico aannemelijk moet worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde en dat daarbij de CHAMP-methodiek door de provincie als toetsingskader wordt gebruikt. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemd toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van CHAMP. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

4.4.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten

mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijkswegen N3, A15 en A16;
- vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Rotterdam – Lage Zwaluwe/Merwedehaven;
- vervoer gevaarlijke stoffen de rivier de Oude Maas / Beneden Merwede/ De Noord.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter en een invloedsgebied voor toxische stoffen van meer dan 4.000 meter voor vervoer over (spoor)wegen en 1.070 meter voor waterwegen. De locatie bevindt zich voor bovengenoemde risicobronnen binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn.

Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario toxische gassen

Door een incident kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar de bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract dient op de externe veiligheidsrisico's gewezen te worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Natuur

4.5.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wnb kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft de gebiedsbescherming in hoofdstuk 2 (gebieden aangewezen

zoals de Natura 2000 gebieden), de soortenbescherming in hoofdstuk 3 en de vergunning voor houtopstanden in hoofdstuk 4.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:

- art 3.1: bescherming van vogels die onder de Vogelrichtlijn vallen – dit zijn alle vogels;
- art 3.5: bescherming van dieren en planten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn – ook wel 'strikt beschermde soorten' genoemd;
- art 3.10: bescherming van soorten die worden genoemd in bijlagen A en B van de Wet Natuurbescherming - dit zijn deels meer algemene soorten die enkel nationaal beschermd worden en geen bescherming genieten onder Europese regelgeving;
- art 1.11: algemene zorgplicht.

In genoemde artikelen is bepaald voor welke handelingen een vrijstelling kan worden verleend van de verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen komen er kortweg op neer dat vogels en andere beschermde soorten niet (opzettelijk) gedood of opzettelijk verstoord mogen worden en dat nesten / voortplantingsplaatsen en rustplaatsen niet beschadigd of vernield mogen worden. Planten mogen niet worden geplukt of vernield. Voor vogels geldt daarbij dat nesten niet weggenomen mogen worden.

In principe geldt voor alle beschermde soorten een ontheffingsplicht, dus ook voor algemene soorten zoals konijn en egel. De provincies hebben de mogelijkheid om vrijstellingsbesluiten op te stellen. In deze besluiten staat voor welke soorten een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet (vergelijkbaar met de vroegere tabel 1 soorten van de Flora- en faunawet). Ten opzichte van de oude wetgeving is de lijst met beschermde soorten gewijzigd. Naast de overgehevelde en toegevoegde soorten (vaatplanten, vlinders) is er een groot aantal soorten dat geen beschermde status meer heeft in de Wet. Dit betreffen voornamelijk vaatplanten en vissen.

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in een overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet een ontheffing worden aangevraagd. Voor de werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen.

Natura 2000 gebieden

Voor ieder Natura-2000 gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura-2000 gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn op die beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura-2000 gebieden veroorzaakt.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en met omringend agrarisch gebied verbinden. Sinds 2014 zijn provincies het bevoegd gezag en leggen zijn regels vast in hun verordening ten aanzien van NNN.

Stikstof

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is op 1 juli 2021 in werking getreden. Via het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, waarin de stikstofwet verder is uitgewerkt, geldt per 1 juli een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten omdat de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De aanlegfase hoeft niet langer te worden berekend. Een stikstofberekening voor de gebruiksfase blijft wel nodig om zo de impact op de natuur in beeld te brengen en of mogelijk een ontheffing nodig is.

4.5.2 Onderzoek

1. Quickscan Flora en Fauna

Voor de planlocatie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek van juni 2020 is als bijlage 4 opgenomen bij dit

bestemmingsplan. Middels dit onderzoek is de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van de planlocatie voor deze soorten in kaart gebracht. Hieronder volgen de onderzoeksresultaten voor soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden en te treffen maatregelen.

Soortenbescherming

Gedurende het veldbezoek zijn geen beschermde planten en/of sporen hiervan aangetroffen, waarmee negatieve effecten ten aanzien van beschermde vaatplanten kunnen worden uitgesloten. Ook zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten. Effecten op beschermde zoogdieren zijn uitgesloten. Evenals negatieve effecten op beschermde amfibieën, vissen en insecten/gewervelden.

Wel zijn er tijdens het veldbezoek sporen van vleermuizen aangetroffen. Deze zijn vanuit de Wnb beschermd. Het is mogelijk dat de planlocatie door vleermuizen wordt gebruikt als vaste rust en/of verblijfplaats en dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute.

Op de planlocatie en directe omgeving zijn verschillende soorten vogels waargenomen tijdens het veldbezoek. Er zijn geen nesten en/of sporen aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nestlocatie en/of leefgebied maar de bebouwing en groenstructuren in de omgeving worden eventueel gebruikt door huismussen en gierzwaluwen.

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuis, huismus en gierzwaluw. De planlocatie is mogelijk geschikt voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura-2000 gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

In het onderzoeksrapport wordt geëindigd met verschillende maatregelen die tijdens de werkzaamheden getroffen moeten worden, namelijk:

- tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht);
- wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een deskundige;
- alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal gefaseerd verwijderen;
- er wordt gelegenheid gegeven aan dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden te vluchten of zich te verplaatsen;
- de planlocatie tijdens werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten in april-oktober en de werkzaamheden tussen zonsop- en ondergang uit te voeren;
- werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli).

Zie voor de volledigheid van de maatregelen het onderzoeksrapport in bijlage 4.

2. Aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen

Zoals hiervoor geconcludeerd uit de quickscan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit is gedaan in augustus 2021 en het onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij dit bestemmingsplan. Hierna volgen de onderzoeksresultaten.

Op de planlocatie zijn de volgende beschermde soorten aangetroffen:

- 1 zomer- en paarverblijf gewone dwergvleermuis;
- 1 paarverblijf gewone dwerg vleermuis;
- 1 zomer- en paarverblijf ruige dwergvleermuis;

- 1 nestplaats gierzwaluw.

Voor deze soorten is een ontheffing in kader van de Wet natuurbescherming nodig. Deze ontheffing dient te worden aangevraagd bij de omgevingsdienst Haaglanden alvorens met de sloop kan worden begonnen. Voor de aanvraag moet een activiteitenplan worden opgesteld met daarin een onderbouwing dat de gunstige staat van instandhouding van bovengenoemde soorten niet in het geding is. Ook dat er een wettelijk belang aan ten grondslag ligt en er geen alternatieven zijn voor behoud van de aangetroffen beschermde functies.

In het activiteitenplan moeten ook de maatregelen worden genoemd waarmee de initiatiefnemer aantoont hoe de vastgestelde verblijffuncties blijven gehandhaafd.

Voor de overige potentieel aanwezige soort, de huismus, kan het volgende worden geconcludeerd: de aanwezigheid kan met zekerheid worden uitgesloten.

De paarverblijven van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuizen rondom het plangebied zal door de voorgenomen ingreep niet worden aangetast als uitstraling van bouwlampen op de omgeving wordt voorkomen.

Door de sloopwerkzaamheden buiten het kwetsbare vogelbroedseizoen uit te voeren of door maatregelen te treffen om broeden van algemeen voorkomende vogels te voorkomen wordt invulling gegeven aan het zorgvuldig handelen principe.

3. Stikstofonderzoek

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Biesbosch (circa 4,7 km afstand). Er is een stikstofdepositie-onderzoek voor de aanlegfase en gebruiksfase uitgevoerd met behulp van de laatste AERIUS calculator (2022). Het stikstofonderzoek met ondersteunende berekeningen is opgenomen als bijlage 6.

In dit onderzoek is beoordeeld of de gebruiksfase van de 28 woningen leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Op basis van de resultaten vanuit de berekeningen voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase kan worden vastgesteld dat voor de nieuwbouw geen sprake zal zijn van een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.5.3 Conclusie

Het aspect natuur, en daarbijhorend ook stikstof, vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

Voor de sloopfase (omgevingsvergunning) die na de bestemmingsplanprocedure volgt dient een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Alvorens deze aanvraag dient een activiteitenplan, ook wel mitigatieplan, opgesteld te worden door de initiatiefnemer. Deze zijn inmiddels opgesteld en aangevraagd. De ontheffing is verleend.

4.6 Geluid

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet geluidhinder

Vanuit de Wet geluidhinder is bepaald bij de vaststelling van een bestemmingsplan inzicht te vergeven in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuw geluidsgevoelige objecten zoals de realisatie van woningen.

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

toegestane geluidsbelasting, weergegeven als daggemiddelde Lden. Ook voor industrielawaai gelden voorkeursgrenswaarden.

Wegverkeerslawaai

In de Omgevingsvisie 1.0 is het plangebied aangewezen als 'centrumgebied'. In het Actieplan Geluid heeft het college een plandrempel van 65 dB vastgelegd. Uitgangspunt in het centrumgebied is dat een hogere geluidbelasting op de gevel toelaatbaar is, voor lokaal wegverkeer en railverkeer in beginsel tot 5 dB onder de maximale ontheffingswaarde.

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 gezonde 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 gezonde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

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.

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.

4.6.2 Onderzoek

Het voornemen is om 28 woningen te realiseren op de voormalige Yulius locatie in Dordrecht. De nieuw te bouwen woningen zijn niet gelegen binnen de in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde onderzoekszones voor weg-, rail- en/of industrielawaai. Dit betekent dat op grond van de Wgh geen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is wel de geluidbelasting die veroorzaakt wordt vanwege het verkeer op de omliggende 30 km/uur wegen beoordeeld. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 7. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

De omliggende 30 km/uur wegen route Kromhout/Cornelis de Witstraat en het Kasperspad veroorzaken een geluidbelasting die boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. De geluidbelasting is maximaal 56 dB vanwege de route Kromhout/Cornelis de Witstraat en maximaal 55 dB vanwege het Kasperspad.

Voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Wel kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst worden aan het hogere waarden beleid van de gemeente Dordrecht. Het toepassen van geluidschermen is onmogelijk. Het vervangen van de elementenverharding door stille elementenverharding zal een reductie van circa 2 dB opleveren. De voorkeursgrenswaarde wordt dan echter nog steeds overschreden.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. De tuin van de grondgebonden woningen is gelegen aan de luwe zijde. De aanwezige buitenruimten van de appartementen zijn tevens aan de geluidluwe zijde gelegen.

Het verdient aanbeveling om bij de verdere uitwerking van het plan de slaapkamers van de appartementen langs het Kromhout en de slaapkamers van de grondgebonden woningen langs het Kasperspad aan de geluidluwe zijde te realiseren. De appartementen langs de Kromhout en de grondgebondenwoningen langs het Kasperspad vormen een afscherming voor de woningen in het middengebied.

Er wordt geadviseerd met een aanvullende berekening aan te tonen dat de karakteristieke geluidwering van de woningen zodanig is dat het geluidniveau in verblijfsgebieden niet meer is dan 33 dB.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek worden aanbevelingen gedaan om bij de verdere uitwerking de slaapkamers aan de geluidluwe zijde te realiseren en het geluidniveau met geluidwering te berekenen.

4.7 Groen

4.7.1 Regelgeving en beleid

In de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 zijn ambities omtrent het groenblauwe systeem van Dordrecht gesteld. Het doel is een aantrekkelijke stad. Hierbij moeten (historische) groenblauwe structuren zoveel mogelijk behouden worden. Waar mogelijk worden deze versterkt. Ook moet er aandacht zijn voor de realisatie van stedelijk groen bij nieuwbouwontwikkelingen.

In Dordrecht is ook een boomstructuurplan met bomenlijst waarin uitgangspunten voor groenvoorzieningen zijn 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.

4.7.2 Onderzoek

Het uitgangspunt bij een planvoornemen is om zoveel mogelijk groen te behouden. Als dit niet mogelijk is wordt nagegaan hoe het groen gecompenseerd kan worden.

Bij dit plan is sprake van sloop en nieuwbouw. Ter plaatse waar de nieuwbouw gepland is staan een aantal bomen. Deze moeten verwijderd worden, om de nieuwbouw te kunnen realiseren. Deze bomen moeten volgens het beleid (elders) worden gecompenseerd in het plangebied.

Tevens moet ten behoeve van de nieuwbouw het bestaande gemengde rioolstelsel vervangen worden door een gescheiden stelsel en worden nieuwe kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen in de ondergrond aangelegd. Een aantal bomen bevindt zich in de buurt van de ondergrondse herinrichting. Deze herinrichting kan schade aan de bomen veroorzaken en daarvoor moet in kaart worden gebracht wat de bestaanszekerheid van de bomen is (na mogelijke beschadiging).

In totaal bevinden zich 27 bomen in het plangebied. Op de plekken waar nieuwbouw voorzien is worden 13 bomen verwijderd en gecompenseerd met nieuwe bomen in het plangebied. Voor de kastanjeboom centraal gelegen in het plangebied is - gezien de conditie van de boom - herstel na de ondergrondse herinrichting niet mogelijk. Deze boom wordt verwijderd. In de plaats hiervan komt een nieuwe boom. De andere 13 bomen ondervinden geen invloed van werkzaamheden en blijven bestaan.

Bomeneffectanalyse

Voor het initiatief is een bomeneffectanalyse uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop, renovatie en nieuwbouw op de planlocatie. Deze is opgenomen als bijlage 10.

De diverse werkzaamheden in het plangebied kunnen (mogelijk) invloed hebben op de bomen. In totaal zijn 14 bomen beoordeeld. Op basis van de voorgenomen werkzaamheden en de

veranderende toekomstverwachting zijn de effecten op de bomen inzichtelijk gemaakt en wordt een conclusie gegeven of de bomen in de nieuwe situatie ingepast kunnen worden en onder welke randvoorwaarden.

Er zijn tevens 13 bomen in het plangebied die weg moeten in dit onderzoek niet onderzocht omdat deze vallen binnen het nieuwe bouwblok of de verharding.

13 bomen hebben een toekomstverwachting van meer dan 10 jaar en kunnen zonder aanpassing van het ontwerp behouden blijven, mits aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

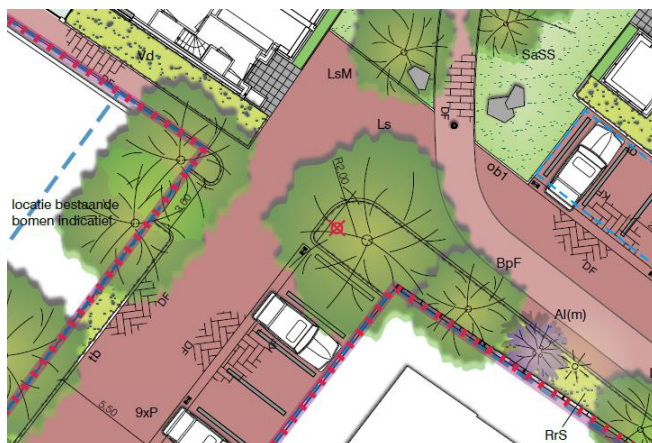
1 boom is niet inpasbaar. Deze boom heeft oppervlakkige beworteling en het beschadigen hiervan kan leiden tot zware conditieterugval van de boom. Het graven van een tracé voor de riolering en vervangen van de gehele verharding is niet mogelijk zoals beoogd in het huidige ontwerp, in combinatie met duurzaam boombehoud.

Er zijn aansluitend op het huidige ontwerp alternatieve maatregelen onderzocht met oog op duurzaam boombehoud. Zo is de mogelijkheid onderzocht of de boom voldoende kan herstellen van de graafwerkzaamheden (ten behoeve van de riolering) als na de werkzaamheden het groenvak waar de kastanje in staat verbonden wordt met de groenstrook ten zuidoosten van de boom.

De boom zou dan een grotere groeiplaats hebben. De zeer oppervlakkige beworteling zou echter op korte termijn voor nieuwe wortelopdruk rond de boom gaan zorgen door natuurlijke diktegroei. Als oplossing hiervoor is gekeken naar het plaatsen van een sandwichconstructie. Dergelijke beluchtingskrachten zouden ervoor zorgen dat er ruimte is voor de wortels om te groeien zonder opdruk te veroorzaken en fungeren als drukverdelende laag waardoor minder verdichting van de ondergrond zou ontstaan door het autoverkeer. Het maaiveld rond de boom zou hierdoor circa 25 centimeter hoger komen te liggen dan de omgeving. Dit zou zeer negatieve gevolgen hebben voor de afwatering omdat water dan richting de ingang van de omliggende huizen en tuinen zou gaan stromen.

Hierdoor is het redelijkerwijs niet realistisch de boom duurzaam te behouden en is de boom bij de inpasbaarheid gekenmerkt als: *Nee, op basis van ontwerp*.

Op basis van de bevindingen tijdens het veldwerk is het ontwerp aangepast, zie de afbeelding hieronder. Hierin is de kastanje niet meegenomen, maar is een nieuwe groeiplaats ingericht welke aansluit op de groenstrook aan de zuidoostelijke zijde. Hierdoor wordt meer groeiruimte gerealiseerd voor de boom die hier gepland zal worden.



Tijdens de uitvoering wordt gewerkt binnen de kwetsbare boomzone van de bomen, dit betreft de kroonprojectie plus 1,5 meter. Bij het werken binnen de kroonprojectie zijn verschillende risico's aanwezig. Deze staan beschreven in paragraaf 4.2 en 4.3 van de bomeneffectanalyse. In paragraaf 4.4 zijn de randvoorwaarden voor boombescherming opgenomen om deze risico's te beperken. Daarin staat ondermeer dat de kwetsbare boomzone niet gebruikt mag worden voor opslag van materialen en mag niet gereden worden met zwaar materieel zoals rupskranen en minigravers.

i-Tree Eco compensatie berekening

Naast de bomeneffectanalyse is een i-Tree Eco compensatie berekening gedaan voor de aanwezige bomen in het plangebied. Zie bijlage 11.

Deze berekening is uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke invloed de toekomstige inrichting van het gebied heeft op de ecosysteemdiensten die de bomen in het gebied leveren. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie (aan de hand van de compenserende herplant). In totaal zijn van de 27 onderzochte bomen 13 bomen duurzaam te behouden, zoals gebleken in de bomeneffectanalyse. Ter compensatie van de te verwijderen bomen worden in de nieuwe situatie 34 bomen en heesters aangeplant.

In het onderzoek is uiteengezet hoe de ecosysteemdiensten van de huidige bomen zich verhouden tot de te verwachten 'groene' baten, geleverd door het opgestelde groenontwerp. De 'groene' baten zijn direct na aanplant van de nieuwe beplanting lager dan die van de huidige bomen. Naar verwachting zou het voor bladoppervlak circa 3 jaar duren voordat de huidige baten daadwerkelijk gecompenseerd zijn. Het kroonoppervlak zal door de nieuwe bomen na circa 6 jaar gecompenseerd zijn. De termijn die door de nieuwe aanplant benodigd is om te compenseren is vrij kort.

Door de initiatiefnemer is een groenontwerp gemaakt waarin een betere soortenverdeling is weergegeven dan de huidige bomen. Dit zorgt voor een betere balans in (bio)diversiteit en een weerbaarder bomenbestand in het plangebied. Doordat een groot deel van de bomen nieuw aangeplant wordt kunnen deze middels het realiseren van goede groeiplaatsen op toekomstbestendige wijze uitgroeien tot volwassen bomen.

In het rapport is de toekomstverwachting van het groenontwerp uiteengezet. Zo is te zien dat de nieuwe bomen na verloop van tijd steeds meer bij gaan dragen aan de ecosysteemdiensten. Verder variëren de nieuwe bomen door verschil in genetica in groeisnelheid en boomgrootte. Dit zorgt voor langdurige balans in de nieuwe situatie. De verwachte 'groene' baten van het groenontwerp zijn ook uiteengezet in het rapport. Het blijkt dat na een periode van 30 jaar een bladoppervlak van 9.800 m² en een kroonoppervlak van ruim 1.400 m² wordt verwacht. De nieuwe aanplant draagt dan bijna 3 keer zoveel bij aan de berekende ecosysteemdiensten als de huidige situatie.

Advies gemeente

De I-tree berekening gaat nog uit van behoud van de kastanjeboom, terwijl nader onderzoek uitgewezen heeft dat door het vervangen van het riool en de kabels en leidingen de boom niet levensvatbaar blijkt. Er is voor gekozen om de I-tree berekening niet te actualiseren. Het vervangen van de kastanjeboom voor een amberboom in de maat 50-60 geeft de grootste mogelijk compensatie voor wat betreft de kroonoppervlakte en bladmassa. Dit, omdat de kroongrootte vanaf deze maat beperkt wordt om transport mogelijk te maken.

4.7.3 Conclusie

In het plangebied zijn gezien het ontwerpplan 13 bomen duurzaam te behouden. 1 boom is niet inpasbaar in het ontwerpplan en het is niet realistisch deze boom duurzaam te behouden. Er gaan in totaal 14 bomen weg, waarvan 1 niet inpasbaar en 13 vallen onder de nieuw te bouwen huizen of onder de bestrating en zijn daarom ook niet inpasbaar.

Er zullen 34 nieuwe bomen en heesters aangeplant worden ter compensatie van de te verwijderen bomen. Daarbij zijn de 'groene' baten ten opzichte van de huidige situatie uiteengezet en blijkt dat het bladoppervlakte na 3 jaar en de kroonoppervlakte na 6 jaar de huidige baten compenseren. Daarnaast bevat het groenontwerp een betere soortverdeling die de (bio)diversiteit van het gebied zal bevorderen.

Het bestemmingsplan die het ontwerpplan mogelijk maakt heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect groen.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Regelgeving en beleid

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk (hoofdstuk 5) opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen. In titel 5.2 zijn de luchtkwaliteitseisen gesteld. De kern van deze eisen bevindt zich in het op 31 juli 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

4.8.2 Onderzoek

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit plan worden 28 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat dit plan is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn welke jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In de afbeelding hieronder zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Sint Jorisweg, Samuel van Hoogstratensingel en Johan de Wittstraat weergegeven voor het peiljaar 2020. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn.



Rekenpunten						Verberg +
Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar	
15478051	25.2	20.4	8.1	12.3	2020	
15478830	25.3	20.4	8.1	12.3	2020	
15477619	24.2	19.6	7.3	12.0	2020	
15477918	25.0	19.7	7.4	12.1	2020	
15478739	24.8	19.7	7.4	12.1	2020	
15478885	24.2	19.6	7.3	12.0	2020	
15479129	25.0	19.7	7.4	12.1	2020	
15479195	24.7	19.7	7.4	12.1	2020	
15479231	24.4	19.6	7.3	12.1	2020	
15479385	24.1	20.1	7.8	12.2	2020	
15479652	24.9	19.7	7.4	12.1	2020	
15479769	24.3	20.2	7.8	12.2	2020	

Uit de afbeelding hiervoor blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 25,3, 20,4 en 12,3 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de achtergrondconcentraties kan gesteld worden dat er geen problemen ontstaan op het gebied van de luchtkwaliteit.

4.8.3 Conclusie

Dit plan is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor dit plan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer en voldoet voor wat betreft de luchtkwaliteit aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 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.

4.9.2 Onderzoek

Voor dit plan is een vergelijking gemaakt tussen de verkeerssituatie van de bestaande functie en de toekomstige functie van het gebied. De resultaten volgen hieronder. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 8.

Er wordt 4500 m² aan ruimte die werd gebruikt voor psychologische zorgverlening en kantoor omgebouwd naar 28 woningen. Er komt meer openbare ruimte met 25 nieuwe openbare parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod in de openbare ruimte neemt toe. Drie nieuwe woningen hebben straks een parkeerplaats op eigen terrein. De overige bewoners parkeren door middel van een parkeervergunning in de openbare ruimte.

De vraag is of er door de ontwikkelingen extra verkeer zal komen. Dat kan worden bekeken door de theoretische verkeersgeneratie van de oude invulling van de locatie te vergelijken met de nieuwe. Dit wordt gedaan op basis van kerncijfers van het CROW bij de verschillende functies aangegeven voor centrum / sterk stedelijk en de oppervlaktes of eenheden.

Voor de oude situatie is een inschatting van het aantal verkeersbewegingen gemaakt voor de 4500 m² BVO van Yulius. Er bestaat geen kerncijfer voor de verkeersgeneratie van een complex voor psychologische zorgverlening. Er is gerekend met kerncijfers voor commerciële dienstverlening.

Verkeersgeneratie Yulius: 4500 m² bvo x 8,7x1,33 /100m² bvo = 521 autoverplaatsingen/etmaal werkdag

Voor de nieuwe woningen wordt overeenkomstig het bouwplan gerekend met de kerncijfers voor grondgebonden koopwoningen en voor de appartementen met de kerncijfers voor 'appartement midden'.

24 woningen (koop/tussen/hoek) 6,4 x 1,11 per woning = 169 autoverplaatsingen/etmaal werkdag
4 woningen (koop appartement goedkoop) 4,7 x 1,11 per woning = 21 autoverplaatsingen/etmaal werkdag

In de onderstaande tabel zijn de wijzigingen op een rij gezet:

Situatie Oud	Aantal PP openbaar	Aantal PP eigen terrein	Aantal PP totaal	Gegenereerde verkeersbewegingen
Totaal	12	42	54	512
Situatie Nieuw	Aantal PP openbaar	Aantal PP eigen terrein	Aantal PP totaal	Gegenereerde verkeersbewegingen
Totaal	37	3	40	190

In de tabellen is te zien dat het totaal aantal parkeerplekken door de ontwikkelingen afneemt. Er zijn dus minder plekken waar auto's naar toe of vandaan kunnen rijden. De nieuwe ontwikkelingen hebben een lagere parkeerbehoefte dan de oude functies en genereren iets minder verkeer. Per saldo zal er dus iets minder autoverkeer zijn dan tijdens de situatie waarbij de voormalige functies nog in bedrijf waren.

Het aantal openbare parkeerplekken in de omgeving neemt toe. Aangezien er meer openbare plekken bij komen dan de nieuwe bewoners zullen gebruiken wordt de kans voor omwonenden om in de buurt een parkeerplek te vinden iets groter. Hopelijk zorgt dit ook voor minder zoekverkeer naar een parkeerplaats.

Waarschijnlijk zijn in de praktijk het aantal verkeersbewegingen lager dan berekend. Bij het bepalen van de kencijfers houdt het CROW geen rekening met demping van het aantal autobewegingen door betaald parkeren en de toepassing van parkeervergunningen, wat het aantal auto's per huishouden beperkt.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en vervoer vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Regelgeving en beleid

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

Europees en Rijksbeleid

- *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om over-stromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

- *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

- *Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)*

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

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

- *Kaderrichtlijn water*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

- *Waterbeheer 21e eeuw (WB21)*

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

- *Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021*

De provincie herzielt het regionaal waterbeleid eens in de 6 jaar. Het waterbeleid met een ruimte-lijk component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor de overige onderwerpen is het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ongewijzigd van kracht gebleven.

Voor de ruimtelijk component hanteert de provincie het volgende beleid: vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, bevordert de provincie de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Die rode draad door de Visie ruimte en mobiliteit staat centraal in het beleid voor water, bodem en energie.

- *Verordening Ruimte*

In de Verordening Ruimte is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Beleid waterbeheerder

- *Waterbeheerplan 2016-2021, Waterschap Hollandse Delta*

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 26 november 2015) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het nieuwe Waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta 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 2016-2021. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan.

In het statisch deel komen de belangrijkste externe en interne (beleids)kaders waarbinnen het Waterbeheerprogramma is opgesteld aan bod. Deze kaders zijn overigens continu in beweging; zo zijn vanuit het Deltaprogramma onlangs de deltabeslissingen uitgebracht en is de Omgevingswet in aantocht.

In het dynamisch deel van het Waterbeheerprogramma zijn per thema maatregeltabellen uitgewerkt. Deze maatregelen zijn nodig om de doelen die in het statisch deel zijn geformuleerd te kunnen bereiken. De maatregeltabellen hebben het karakter van een 'groslijst' die jaarlijks uitwerking behoeft. Bij deze jaarlijkse uitwerking kunnen, mits het bereiken van de doelen niet in gevaar komt, maatregelen worden geschrapt of worden vervangen door andere maatregelen. Desgewenst kunnen ook nieuwe maatregelen worden toegevoegd. De (jaarlijkse) uitwerking van het maatregelenprogramma verloopt via de Kadernota, de Programmabegroting en de

jaarplannen/afdelingsplannen. Op die wijze worden ook de financiële consequenties van het Waterbeheerprogramma geborgd.

Gemeentelijk beleid

- *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 inspeland op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hol-landse 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.

4.10.2 Onderzoek

Bestaande situatie

- *Bodem en grondwater*

Uit de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)-viewer blijkt dat de maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa 0,00 m tot + 0,80 m NAP. Het peilgebied betreft D27.001 met een vast peil van NAP -1,10 m.

- *Waterkwantiteit*

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel ligt de Spuihaven ten oosten van het plangebied. Het plangebied is grotendeels verhard.

- *Waterkwaliteit*

In het plangebied zelf zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

- *Veiligheid en waterkeringen*

Het plangebied valt niet binnen waterstaatswerken of beschermingszones van een waterkering.

Toekomstige situatie

- *Waterkwantiteit*

Het plangebied kent in de vigerende situatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens is voor het plangebied een wijzigingsgebied opgenomen waarbij de gronden te wijzigen zijn in bestemming 'Gemengd-3'. Binnen de bestemming 'Gemengd-3' is wonen toegestaan. Het vigerend bestemmingplan houdt dus al rekening met dat binnen het plangebied gewoond kan worden.

Conform de beleidsregels van het waterschap dient vanaf een toename van 500 m² aan verharding compenserende waterberging toegepast te worden. De toename aan bebouwing en overige verharding dient voor 10% te worden gecompenseerd in de vorm van extra oppervlaktewater.

Met dit plan wordt het plangebied met minder dan 500 m² extra verhard. Daarnaast is in het vigerend bestemmingplan al rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkeling. Watercompensatie is niet benodigd.

- *Veiligheid*

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een regionale of primaire waterkering. De waterveiligheid in het plangebied neemt met de boogde ontwikkeling niet af.

- *Riolering*

Afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijk riool (gemengd stelsel). Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

- *Volksgezondheid*

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

- *Bodemdaling*

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn.

- *Grondwateroverlast*

Het grondwater zit vrij ondiep in het plangebied; grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

- *Waterkwaliteit*

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

- *Verdroging*

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

- *Natte natuur*

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn uit te sluiten, omdat de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen het NNN.

- *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het beheer van de sloten valt onder de keur van het waterschap en zal daaraan dienen te voldoen.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied. Het vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 M.e.r. beoordeling

4.11.1 Regelgeving en beleid

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

4.11.2 Beoordeling

De realisatie van 28 woningen kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) niet wordt overschreden, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting van het uitwerkings- en wijzigingsplan. Er is een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 9. Er dient hierover door de gemeente een apart besluit genomen te worden.

Het besluit m.e.r. is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

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 en tot welke bouwhoogte. Buiten het bouwvlak is onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing toegestaan. Dit staat 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 en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Schil op onderdelen wordt herzien. De overige regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 27 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan Schil blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

Bestemmingen

De volgende bestemmingen zijn opgenomen in deze bestemmingsplanherziening:

- Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan het private binnenterrein voor het realiseren van een groenvoorziening met mogelijk speelvoorzieningen.

- Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van de eengezinswoningen.

- Verkeer

Deze bestemming is in de regels opgenomen om parkeerplaatsen en de ontsluiting van het plangebied naar de straten het Kromhout en Kasperspad mogelijk te maken.

- Wonen

Voor het wonen is de standaard bestemming opgenomen met bouwvlakken en maximale bouw- en goothoogtematen.

- Waarde - Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' opgenomen. Dit gebied valt binnen het Beschermd Stadsgezicht van Dordrecht en beschermd de straatwanden.

- Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' is opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen, zoals beschreven in 4.1.

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 Kromhout-Kasperspad (voormalige Yulius locatie).

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 overeenkomst of via de gronduitgifte. In dit geval heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Participatie en inspraak

De Participatie- en inspraakverordening van de gemeente Dordrecht is er op gericht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals voorzien in dit bestemmingsplan, bewoners en belanghebbenden in vroegtijdig stadium te betrekken bij de besluitvorming. Participatie is niet nodig als al eerder een participatieproces heeft plaats gevonden. Cummulatie van inspraak en participatie wordt in beginsel vermeden.

Op 1 juli 2021 en op 9 september 2021 zijn bewonersbijeenkomsten georganiseerd en bewoners zijn daarvoor schriftelijk uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de bouw- en richtingsplannen van het voormalige Yulius gebied gepresenteerd en toegelicht. Vervolgens is er gelegenheid geboden om vragen te stellen. Daarna bestond tot 21 oktober 2021 voor een ieder de mogelijkheid om te reageren op de plannen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het plan naar aanleiding van de ingekomen reacties voor zover mogelijk is aangepast. De ontvangen opmerkingen en de reacties daarop zijn op 23 september 2021 naar de bewoners die tijdens de bijeenkomsten aanwezig waren toegestuurd. Het gewijzigde inrichtingsplan is naar de bewoners gestuurd op 14 oktober 2021. De ontwikkelaar heeft gemeld dat zodra de plannen definitief zijn een website zal worden gelanceerd waar de ontwikkeling verder wordt toegelicht en waar voorafgaand aan de bouw nadere informatie zal worden vermeld.

Op 15 juni 2023 is een bijeenkomst geweest over het verder uitgewerkte inrichtingsplan waarin ondermeer het bomenplan is besproken.

Omdat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) reeds voorziet in de mogelijkheid tot een inspraakprocedure wordt een extra inspraakprocedure niet wenselijk geacht. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid bestaan zienswijzen in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij de vaststelling van dit bestemming door 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.