

**Toelichting bestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie
Spuiboulevard 300'**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Amvb Ruimte	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	11
3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie 1.0	13
3.3.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031	13
3.3.3 Gebiedsvisie Spuiboulevard	14
3.3.4 Vigerend bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.1.1 Regelgeving en beleid	15
4.1.2 Onderzoek	16
4.1.3 Conclusie	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	17
4.2.1 Regelgeving en beleid	17
4.2.2 Onderzoek	17
4.2.3 Conclusie	18
4.3 Bodemkwaliteit	18
4.3.1 Regelgeving en beleid	18
4.3.2 Onderzoek	18
4.3.3 Conclusie	18
4.4 Energie	18
4.4.1 Regelgeving en beleid	18
4.4.2 Onderzoek	19
4.4.3 Conclusie	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.5.1 Regelgeving en beleid	19
4.5.2 Onderzoek	19
4.5.3 Conclusie	19
4.6 Flora en Fauna	19
4.6.1 Regelgeving en beleid	19
4.6.2 Onderzoek	20
4.6.3 Conclusie	20
4.7 Geluid	20
4.7.1 Regelgeving en beleid	20
4.7.2 Onderzoek	21
4.7.3 Conclusie	22
4.8 Groen	22
4.8.1 Regelgeving en beleid	22
4.8.2 Onderzoek	22
4.8.3 Conclusie	22
4.9 Luchtkwaliteit en stikstof	22
4.9.1 Regelgeving en beleid	22
4.9.2 Onderzoek	23
4.9.3 Conclusie	23
4.10 Verkeer en vervoer	23

4.10.1 Regelgeving en beleid	23
4.10.2 Onderzoek	23
4.10.3 Conclusie	23
4.11 Water	24
4.11.1 Regelgeving en beleid	24
4.11.2 Onderzoek	25
4.11.3 Conclusie	25
4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht	26
4.12.1 Regelgeving en beleid	26
4.12.2 Onderzoek	26
4.12.3 Conclusie	26
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Planmethodiek	27
5.2 Regels	27
5.3 Verbeelding	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1 Inspraak	29
7.2 Overleg	29

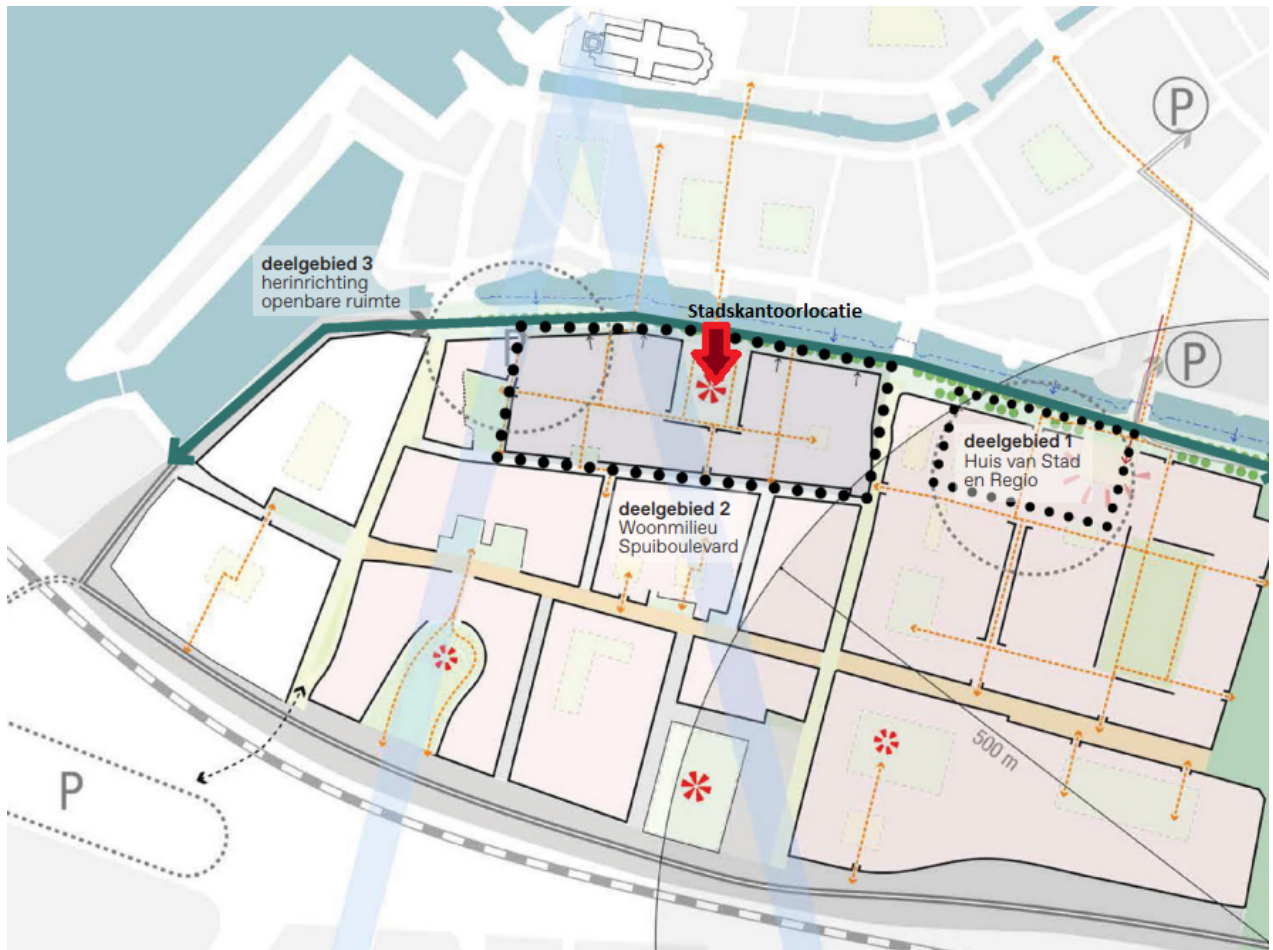
Bijlagen:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan, december 2022.
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek, Dordrecht Ondergronds 130, Spuiboulevard 300. e.o., gemeente Dordrecht, Een archeologisch bureauonderzoek en verkennend, inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. M.C. Dorst, juni 2021, Gemeente Dordrecht Vakteam Erfgoed/Archeologie.
- Bijlage 3: Memo Bedrijven en milieuzonering, OZHZ, voorjaar 2021.
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek, OZHZ Omgevingsinformatie uit OZHZ Schil West te Dordrecht, augustus 2021.
- Bijlage 5: Externe veiligheid, Arcadis rapport nummer 079866862 A - Datum: 11 juni 2018
- Bijlage 6: Natuuronderzoek, gebiedsanalyse Schil-West, Bureau Stadsnatuur, 11 juni 2021.
- Bijlage 7: Quickscan locaties Stads Kantoor en Hellingen, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, september 2020.
- Bijlage 8: Aanvullend onderzoek vleermuizen Stads Kantoor en De Hellingen Dordrecht, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, februari 2022
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek, locatie Spuiboulevard 300 - voormalig stads Kantoor e.o., OZHZ, zaaknummer Z-22-417350, 28 november 2023
- Bijlage 10: Stikstofdepositie herziening bestemmingsplan Schil, locatie Spuiboulevard 300-voormalig Stads Kantoor e.o., OZHZ, zaaknummer Z-22-417350, 23 november 2023;
- Bijlage 11: Integraal milieuvadvis: advies Schil-West Dordrecht, OZHZ, 20 november 2023.
- Bijlage 12: Strategisch mobiliteitsrapport, Antea Group, rapportnummer 0462024.100, 25 maart 2021;
- Bijlage 13: Zienswijzennota

Deel 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de gebiedsvisie Spuiboulevard (2018) heeft de gemeenteraad van Dordrecht de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Spuiboulevard neergelegd. Als uitwerking van de gebiedsvisie is voor deelgebied 2, het stadskantoor en omgeving (Hellingen), een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld (bijlage 1). Binnen dit raamwerk wordt onder voorwaarden de herontwikkeling van woningbouw toegestaan.



Afbeelding 1.1 deelgebied 2 uit het stedenbouwkundig raamwerk

Binnen deelgebied 2 is voor de locatie Spuiboulevard 300, het huidige Stadskantoor, een ontwikkeling voorzien van max 350 woningen. Het geldende bestemmingsplan Schil uit 2012 laat deze ontwikkeling niet toe. Om aan dit bouwplan medewerking te verlenen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het gemeentebestuur is bereid hieraan medewerking te verlenen en heeft daarvoor dit bestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300', opgesteld. Uitgangspunt daarbij is het stedenbouwkundig raamwerk.

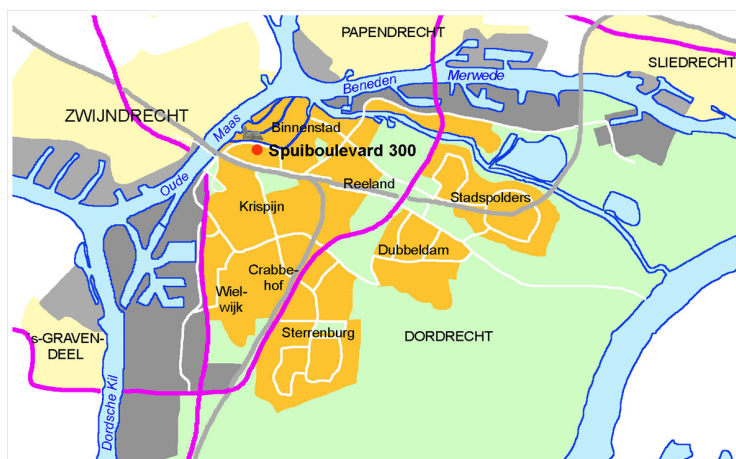


Afbeelding 1.2 het bestaande Stads Kantoor aan de Spuiboulevard 300

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

- in het noorden : de Spuiboulevard
- in het westen : houtkopersplaats
- in het zuiden : de woningen aan het Geldeloze pad
- in het oosten : Spuiweg

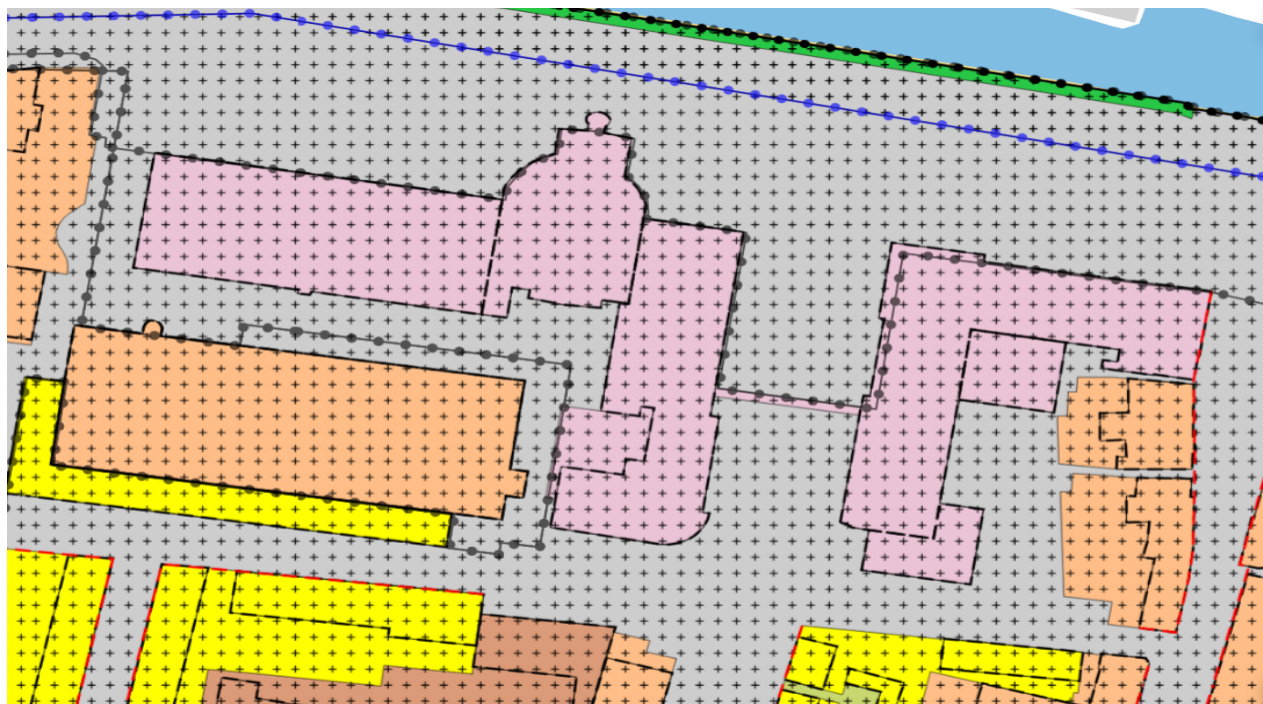


kaartje ligging

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schil'. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 27 maart 2012. De locatie heeft daarin de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het huidige kantoorgebouw heeft de bestemming Kantoor. Gebouwen zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. De bouwvlakken staan

een bouwhoogte van 15, 35 en 25 meter toe. Buiten het bouwvlak en binnen de bestemming Verkeer mogen geen gebouwen gebouwd worden.



Afbeelding 1.3 fragment geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

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

1.5 Toepassing Crisis- en herstelwet

Het plangebied is op 4 oktober 2019 door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als gebied ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet. Dat wil zeggen dat de gemeente Dordrecht voor dit gebied al vooruit mag lopen op de komende Omgevingswet. Dat biedt de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan een bredere reikwijdte toe te passen en ook onderwerpen als gezondheid, duurzaamheid en milieu te regelen. Een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt daarnaast de mogelijkheid om nu al het bestemmingsplan vast te stellen, terwijl nog niet helemaal duidelijk is hoe het woongebied er uitkomt te zien. Dit plan maakt daar gebruik van door onderwerpen als ruimtelijke kwaliteit, bodem en mobiliteit veel meer in hoofdlijnen vast te leggen en de uitwerking daarvan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Door deze aanpak is het mogelijk sneller een bestemmingsplan te laten vaststellen door de raad.

Deel 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied zijn het Stads kantoor en de Hellingen de belangrijkste gebouwen. Voor een uitgebreide analyse van de huidige situatie wordt verwezen naar het stedenbouwkundig raamwerk opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

2.2 Toekomstige situatie

Voor het plangebied wordt een binnenstedelijk woonmilieu voorzien dat goed aansluit op de bestaande omgeving van de Schil en de binnenstad. De nieuwe woningen bieden straks woonruimte aan diverse doelgroepen, met een groot aandeel betaalbare woningen. Door nieuwe bebouwing in de vorm van hoven ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu met de levendigheid van de binnenstad op loopafstand.



Afbeelding 2.1 Fragment uit het stedenbouwkundig raamwerk

Naast een aantrekkelijk woonmilieu, moet de nieuwbouw ook bijdragen aan de doelen voor de stad zoals bereikbaarheid, gezondheid, klimaat, biodiversiteit en energieneutrale stad. In het stedenbouwkundig raamwerk is dit uitgewerkt in randvoorwaarden die gelden bij verdere bouwplanontwikkeling. In het stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de locatie Stads kantoor na de uitbreiding van de parkeergarage en de bouw van Huis van Stad en Regio ontwikkeld kan worden.

Voor een uitgebreide toelichting op de toekomstige situatie wordt verwezen naar het stedenbouwkundig raamwerk opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Deel 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. 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. 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.

Toetsing

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

3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte, Barro). 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd. Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van circa 150 nieuwe woningen en 1.000 m² aan voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied. Nu het bestemmingsplan "Schil" ter plaatse van de bestemming "Gemengd -3" al de bouw van / verbouw tot woningen toestaat is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit laat onverlet dat de raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan moet beoordelen of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling. Daarbij wordt aangesloten de regeling opgenomen in de provinciale omgevingsverordening, als onderdeel van het provinciaal Omgevingsbeleid.

Behoefte

De provincie heeft in het Omgevingsbeleid vastgelegd dat de regio een gezamenlijk regionaal woningbouwprogramma opstelt dat door gedeputeerde staten worden goedgekeurd. Woningbouwplannen die passen binnen dit regionale woningbouwprogramma voldoen aan het provinciaal woonbeleid. Het regionaal woningbouwprogramma is bij brief van 17 maart 2020 goedgekeurd door gedeputeerde staten. In het woningbouwprogramma wordt een onderscheid gemaakt naar categorie 1, 2 en 3 plannen. Categorie 1 staat voor harde plannen waarvan de regionale behoefte is aangetoond. Categorie 2 en 3 plannen zijn zachte plannen waarvoor de

regionale afstemming nodig is. In het regionaal woningbouwprogramma zijn voor de locatie Stads kantoor/Hellingen 350 woningen in categorie 1 opgenomen. De woningen die zijn gepland in dit plangebied voorzien hiermee in een regionale behoefte aan woningen. De ca 2.000 m2 aan voorzieningen zullen woonondersteunende functies zijn vanwege de levendigheid en versterking van de stedelijkheid.

Conclusie:

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt aan woningbouw en voorzieningen voorziet een actuele regionale behoefte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

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

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

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

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

Omgevingskwaliteit

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

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Beleidskeuzes

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

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

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

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

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

- Verstedelijking en wonen

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

Programma ruimte

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

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

Toetsing

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

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

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

Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0

De Schil wordt in de omgevingsvisie, als onderdeel van de spoorzone, getypeerd als levendig centrum. Het levendig stedelijk centrummilieu bevat de plekken in de stad met hoge dichtheden en een hoge mate van functiemenging, waar meerdere verkeersstromen samenkomen en sprake is van een goede bereikbaarheid. In deze gebieden is sprake van een sterke menging en veel combinaties van functies als wonen, kantoren en allerlei commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De gebruiksintensiteit is hoog.

Om de stad aantrekkelijk te houden en voorzieningen in de stad behouden is de bouw van nieuwe woningen gewenst. De Schil is samen met de binnenstad aangewezen als gebied waar 1.000 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij is het wel van belang dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de 7 doelen in de omgevingsvisie. In het stedenbouwkundig raamwerk is dit nader uitgewerkt en zijn aanvullende eisen gesteld aan wonen, klimaat, biodiversiteit en bereikbaarheid.

3.3.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

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

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

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

3.3.3 Gebiedsvisie Spuiboulevard

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

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

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

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

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het op 27 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Schil". De gronden van het plangebied zijn hierin bestemd voor "Gemengd - 3", "Groen" en "Verkeer". De bestemming Gemengd 3 is globaal van opzet al voorziet al in de mogelijkheid van transformatie van kantoor naar wonen en voorzieningen. Alleen de bouwvolumes (situering, hoogten en oppervlakten) zoals voorgesteld in het stedenbouwkundig raamwerk blijken niet te passen binnen de bouwvlakken zoals aangegeven in het bestemmingsplan Schil.

Deze afwijking in bouwvolume zal in het volgende hoofdstuk nader afgewogen worden op de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijke aanvaardbaar is.

Deel 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die

inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "'Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht'" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

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

Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale 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 verdronken 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

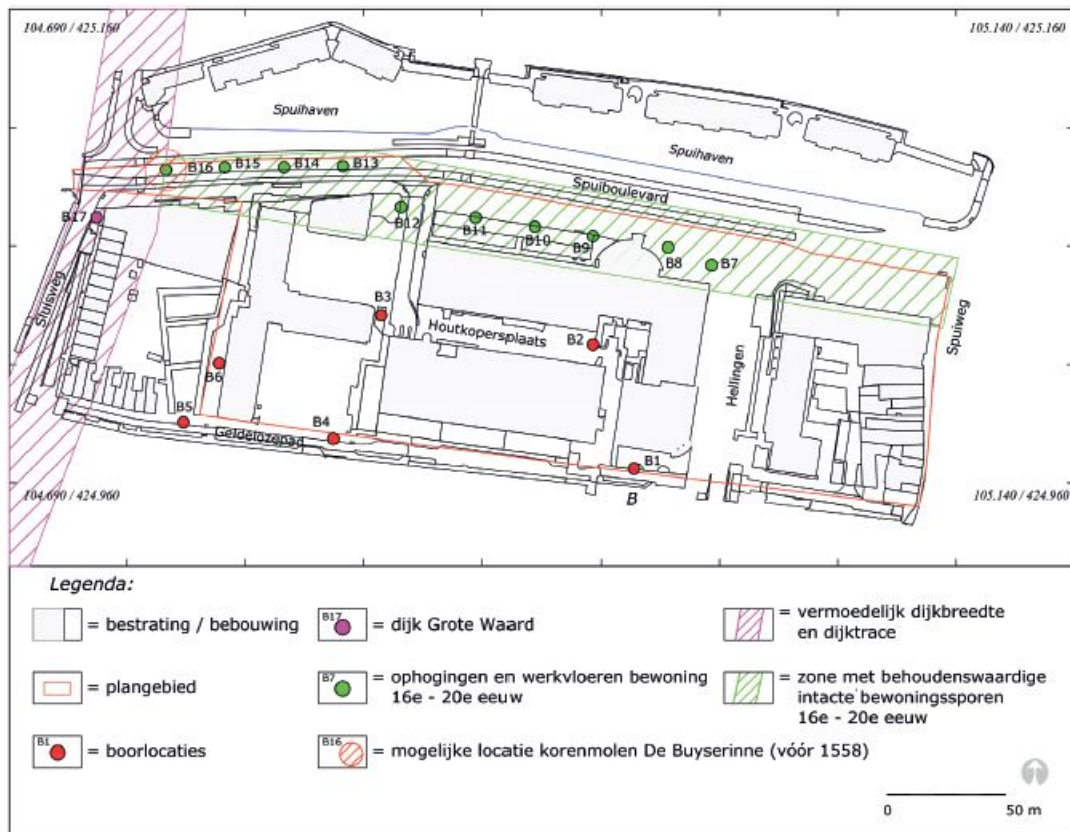
Voor de ontwikkelingen zoals beschreven in het stedenbouwkundig raamwerk is in het voorjaar van 2021 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat er in het ontwikkelgebied van het stedenbouwkundig raamwerk diverse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Het betreft met name de zone direct ten zuiden van de Spuiboulevard (zie afbeelding 4.1). Hier wordt afhankelijk van de uiteindelijk geplande verstoringsdiepte, nader archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving aanbevolen vanaf een diepte van 0,9 m -mv (0,0 NAP) bij boring 12 en vanaf 1,7 m - mv (0,50 NAP) bij de boring 13 en 14. De beslissing hierover wordt genomen na toetsing van dit rapport door de bevoegde overheid, de gemeente Dordrecht.

Voor het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan Schil opgenomen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met een vrijstelling voor bodemingrepen tot een diepte van maximaal 100cm

beneden maaiveld over een oppervlak van maximaal 50m². Deze regeling zal worden aangeschrept tot 90 cm beneden maaiveld.

Voor een uitgebreide toelichting en nadere beschrijving van de archeologische waarden zie bijlage 2).



Afb. 26. Een overzicht van de drie zones waar sprake is van behoudenswaardige en onverstoorte archeologische waarden binnen het plangebied (Dorst 2021, vakteam erfgoed). Bij de geschatte breedte van de dijk is rekening gehouden met de mogelijkheid dat hier ook woonheuvels aan gelegen waren.

cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen elementen met cultuurhistorische waarden.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plandeel. In de regels en op de verbeelding is een bestemming Archeologie - 3 opgenomen met een verbod voor grondwerkzaamheden dieper dan 0,9 meter. Bij aanvang van ondergrondse sloop moet een melding gedaan worden bij de afdeling archeologie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt

gebruik gemaakt van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

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

Door de OZHZ is onderzoek (bijlage 3) gedaan naar de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten in de omgeving die mogelijk hinder kunnen ondervinden van de geplande woningbouw. Dit onderzoek had de focus op het plangebied van Spuiboulevard 314 (Crownpoint). De conclusie van dat onderzoek was dat de bestaande bedrijven geen belemmering vormden voor de geplande woningbouwontwikkeling. Het is aannemelijk dat dit ook geldt voor het naastgelegen plangebied van Stads Kantoor en Hellingen.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

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

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten.

Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

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

4.3.2 Onderzoek

Door de OZHZ is een eerste verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanbevolen nader verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Door de nog aanwezige bebouwing ter plaatse bleek het niet doelmatig om dit onderzoek al in dit stadium uit te voeren. Er is daarom gekozen voor een uitgestelde onderzoeksplicht. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor woningbouw zal uit onderzoek moeten blijken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

4.3.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een voorschrift te worden opgenomen dat ter plaatse

van de te slopen bebouwing nog een nader bodemonderzoek conform de NEN 5740 inclusief PFOA onderzoek uitgevoerd moet worden.

4.4 Energie

4.4.1 Regelgeving en beleid

De Omgevingsvisie, de Regionale energiestrategie en de Transitievisie Warmte zetten in energietransitie met de hoogst haalbare maatschappelijke opbrengst. We gaan daarom voor een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening. Hierbij staat de balans met onze regionale en lokale economie, leefbaarheid en kwaliteit van landschap en natuur voorop.

In de omgevingsvisie wordt een voorkeursvolgorde gegeven voor drie verschillende warmteopties als alternatief voor het huidige gasverbruik. De eerste voorkeur gaat uit naar aansluiting op het warmtenet, daarmee zetten we lokale warmtebronnen in. De tweede voorkeur is een all-electric systeem. Op plekken waar deze alternatieven niet mogelijk zijn, kijken we in de toekomst naar het behouden of aanpassen van het gasnet in combinatie met het gebruik van hernieuwbaar gas.

4.4.2 Onderzoek

In dit plangebied worden de bestaande panden gesloopt. De nieuwbouw zal gerealiseerd worden volgens de eerste voorkeur door aansluiting op het warmtenet. Met de ontwikkelende partij worden hierover bindende afspraken gemaakt.

Om de voorkomen dat de aanleg van een warmtenet ten koste gaat van de ruimte in het openbaar gebied die nodig is voor klimaat en biodiversiteit, is het wenselijk dat de infrastructuur ten behoeve van het warmtenet zo veel mogelijk binnen bouwpercelen wordt gerealiseerd.

In de regels van dit bestemmingsplan is daarom de regel opgenomen dat de aanleg van een kruipruimte onder gebouwen verplicht is. Daarbij is het toegestaan een gelijkwaardige maatregel toe te passen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid wordt geborgd door afspraken met de ontwikkelende partijen. Daarnaast is in dit bestemming de eis gesteld van verplichte kruipruimtes voor de aanleg van het warmtenet.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Rijk

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

Bron	Grenswaarden*	Aandachtsgebieden**	Afstanden
Oude Maas	0 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
Spoor	11 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter

* gemeten vanuit het hart; ** gemeten vanuit de rand infrastructuur

Als binnen het aandachtsgebied brand (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd moeten deze voldoen aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Het plangebied ligt ruim buiten het aandachtsgebied brand. Het Bouwbesluit is hier niet relevant. Als binnen de aandachtsgebieden explosie en toxisch (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd is nu nog niets geregeld in het Bouwbesluit. Straks onder de Omgevingswet is dat wel het geval. In de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn naast de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit ook voorschriften gesteld bij een explosie zoals de eis van splinterwerend glas. Omdat het plangebied ruim buiten het explosie aandachtsgebied is gesitueerd hoeven geen eisen te worden gesteld aan glastoepassingen. Uit het scenarioboek externe veiligheid blijkt dat op deze afstand van infrastructuur in geval van een explosie bij minder dan 1% van standaard Hr++ of drievoudig glas ruitbreuk zal optreden. In het vierde lid van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is geregeld dat een mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig uitgeschakeld moet kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat giftig gas de woning binnendringt.

Provincie (verordening Ruimte)

Het provinciaal Omgevingsbeleid stelt voor het plangebied geen aanvullende regels ten aanzien van externe veiligheid.

Gemeente

Op basis van diverse wettelijke voorschriften dient de gemeente aandacht te besteden aan het onderwerp externe veiligheid in ruimtelijke plannen. Hiervoor heeft Dordrecht in 2005 gemeentelijk risicobeleid vastgesteld in het "Toetsingskader Externe Veiligheid".

In de gemeentelijke Omgevingsvisie wordt dit plangebied aangewezen als centrum met een (hoog) stedelijk woonmilieu met een goede balans tussen wonen en werken. In de afweging van een aanvaardbaar maatschappelijk risico wordt in deze situatie gestreefd naar een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico: niet meer dan 4 maal de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat de bouw van woningen en voorzieningen binnen de aandachtsgebieden aanvaardbaar is, mits geen overschrijding van deze waarde plaatsvindt en voldaan wordt aan de volgende aanvullende voorwaarden:

- De binnen het aandachtsgebied toxisch te bouwen gebouwen voldoen aan de bouwvoorschriften voor toxisch zoals die straks onder de Omgevingswet gelden.
- In het plangebied wordt altijd voldaan aan de eis van voldoende blusvoorzieningen en de eis van tweezijdige toegankelijkheid voor hulpdiensten; en

NB: de regels hierboven gelden ook voor (zeer) kwetsbare of beperkte kwetsbare locaties.

4.5.2 Onderzoek

Het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de Omgevingsvisie voldoet aan de wettelijke kaders en is op belangrijke onderdelen strenger dan wettelijk toegestaan.

Het effect van de hier beoogde ontwikkeling op het groepsrisico als gevolg van de aanwezigheid van het spoor is met een kwantitatieve risicoanalyse onderzocht (bijlage 5). Uit deze studie is gebleken dat er, vanwege de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het spoor, geen effect op de hoogte van het groepsrisico is te verwachten.

Uit het eindrapport van de werkgroep Basisnet water blijkt dat ontwikkelingen van deze omvang geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de scheepvaart op de Oude Maas.

In overleg met de Veiligheidsregio is nagegaan onder welke voorwaarden deze woningbouw kan plaatsvinden. Dat heeft geleid tot de volgende voorwaarden die gesteld worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwe woningbouw of andere functies. Uit de aanvraag moet blijken dat:

- a. geen overschrijding van het groepsrisico plaats vindt;
- b. voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn;
- c. (tweezijdige) toegankelijkheid voor hulpdiensten gewaarborgd is;
- d. toepassing is gegeven aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van afsluitbare mechanische ventilatie.

Uit oogpunt van externe veiligheid kan met de voorgenomen woningbouwontwikkeling worden ingestemd indien:

1. sprake is van aanvaardbaar maatschappelijke risico door de volgende regel als binnen de aandachtsgebieden van het spoor en de Oude Maas het groepsrisico niet meer bedraagt dan 4 maal de oriëntatiewaarde.
2. bij het inwerking treden van de Omgevingswet binnen de aandachtsgebieden explosie en toxisch wordt voldaan aan bouwvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarbij opgemerkt dat het aandachtsgebied toxisch vooralsnog niet op de planverbeelding is aangegeven omdat dit het gehele plangebied beslaat.
3. alle bouwplannen - ook buiten de aandachtsgebieden - moeten voldoen aan de beoordelingsregels voor brandveiligheid met verplicht advies van de Veiligheidsregio.

De juridische borging

Punt 1 groepsrisico is in dit bestemmingsplan geborgd door het maximaal aantal woningen dat binnen het plangebied wordt toegelaten. Punt 2 wordt geborgd door in werkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Mocht de Omgevingswet worden uitgesteld of eerder dan 1 januari 2024 een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, dan zal in overleg met de veiligheidsregio bekeken worden hoe het bouwplan toch aan deze eisen kan voldoen.

Punt 3 wordt geborgd in het vooroverleg van de omgevingsvergunning en de aanbestedingseisen die gesteld zullen worden. Daarbij zal toepassing worden gegeven aan eisen van een effectieve hulpverlening uit de handreiking Bluswater en Bereikbaarheid Brandweer Nederland ten aanzien van bereikbaarheid, opstelplaatsen en voldoende bluswatervoorziening.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Flora en Fauna

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

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

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

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

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie 1.0 is vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan 7 doelen, waaronder het doel van behoud van biodiversiteit.

4.6.2 Onderzoek

In het kader van de gebiedsontwikkeling aan de Spuiboulevard zijn voor het plangebied recentelijk drie onderzoeken uitgevoerd.

- een gebiedsanalyse voor de gehele Schil (bijlage 6)
- een quick scan voor het Stads kantoor en de Hellingen (bijlage 7)
- Aanvullend onderzoek voor vleermuizen (bijlage 8)

De gebiedsanalyse laat zien dat in de directe omgeving van het plangebied bomen en boomstructuren aanwezig zijn die geschikt kunnen zijn als leefgebied voor vleermuizen. Geadviseerd wordt om bij grootschalige ontwikkelingen, waar het plangebied onderdeel van is, te kiezen voor een grotere gebiedsgerichte aanpak en niet alleen te kijken naar de individuele ontwikkelingen. Door voor de gehele Schil-West een ecologische database op te stellen kan per deelplan een afweging op gebiedsniveau worden gemaakt. Voor de locatie Stads Kantoor betekent dit concreet dat door natuurinclusief te bouwen een bijdrage kan worden geleverd aan het gehele gebied en kan daarmee de haalbaarheid van toekomstige projecten vergroot worden. De biodiversiteit in de Schil-West kan met de nieuwe ontwikkelingen worden versterkt in kwantiteit en kwaliteit.

De quickscan voor de locatie Stads Kantoor bevestigt de uitkomst van de gebiedsanalyse. Wel dient een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden, omdat de openingen in het beton van het gebouw gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats.

Er zijn tijdens de inventarisatie geen verblijfplaatsen aangetroffen in het Stads Kantoor. Voor het nabijgelegen gebouw Hellingen geldt wel dat er tzt maatregelen genomen moeten worden en een ontheffing vanuit de wet Natuurbescherming aangevraagd moet worden vanwege de daar aanwezige verblijfplaatsen.

Op basis van deze onderzoeken is het opgestelde stedenbouwkundig raamwerk uitgebreid met concrete beeldkwaliteiteisen ten aanzien van natuurinclusief bouwen. Deze eisen zullen onderdeel zijn van de ruimtelijke kwaliteitstoetsing door de welstandscommissie.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor geluidbelastingen op de gevel van de te bouwen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen. Per bron moet onderzocht worden of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing is mogelijk tot de maximale ontheffingswaarde mits voorzien van een goede onderbouwing, waarbij ook gekeken wordt naar het geluid van andere bronnen (cumulatie). In het geval dat woningen gebouwd worden met 'dove gevels' gelden de geluidwaarden niet op de dove gevel.

Bron	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Spoorweg	55 dB	68 dB
Industrie	50 dB	55 dB
Wegverkeer (50 km/uur) ⁶	48 dB	63 dB
Wegverkeer (snelweg)	48 dB	53 dB

In de omgevingsvisie 1.0 is de ambitie uitgesproken dat we bewoners beschermen tegen geluid. Het aspect geluid is gekoppeld aan het beoogde woonmilieu. Daarbij is een tweedeling gemaakt tussen rustig groen en suburbaan wonen en stedelijk wonen en centrumgebied. In rustig groen en suburbaan wonen is de voorkeursgrenswaarde uitgangspunt. Binnen stedelijk wonen en centrumgebied is een hogere geluidbelasting op de gevel toelaatbaar. Voor lokaal weg- en railverkeer in beginsel tot 5 dB onder de maximale ontheffingswaarde. Het plangebied betreft een stedelijk woonmilieu.

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 samengevat de volgende voorwaarden gesteld:

- elke woning beschikt over een geluidluwe zijde;
- elke woning beschikt over een geluidluwe buitenruimte;
- een goede woningindeling;
- een afschermende werking van de eerstelijns bebouwing naar het achterliggende gebied.

4.7.2 Onderzoek

De nieuwe woningen binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen in de zone van de Spuiboulevard, de Hellingen en de spoorlijn van Dordrecht naar Lage Zwaluwe zodat akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast ook de mogelijk geluidhinder van het verkeer op de 30 km wegen beschouwd.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting, zie hiervoor ook bijlage 9. Hieruit blijkt dat zowel het weg- als het railverkeer een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde zodat een hogere waarde noodzakelijk is. In de berekening voor wegverkeer is geen rekening gehouden met de knip in de Spuiboulevard. Wanneer hier wel rekening mee gehouden zou worden dan neemt de geluidsbelasting door het verkeer op de Spuiboulevard fors af van 61 dB naar 55 dB. Ook de geluidsbelasting langs andere wegen zoals de Spuiweg en de Hellingen neemt af door deze maatregelen. Omdat deze maatregelen nog niet vaststaan zijn de hogere waarden gebaseerd op de situatie zonder knip.

Omdat de uitvoering van de maatregelen voor het wegverkeer nog niet helemaal zeker zijn en voor het spoorverkeer geen reële maatregelen mogelijk zijn, worden in dit bestemmingsplan hogere waarden vastgelegd. In onderstaande tabel zijn de hogere waarden opgenomen zoals overgenomen uit het akoestisch onderzoek.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn deze hogere waarden vastgelegd en is de eis opgenomen om bij de bouw van de nieuwe woningen te voldoen aan het hogere waarden beleid van de gemeente. Het nieuwe beleid van de omgevingsvisie om bij nieuwe ontwikkelingen ook te kijken naar een groter studiegebied, wordt nog door de OZHZ onderzocht. De resultaten hiervan worden bij verdere planontwikkeling van de Spuiboulevard gepresenteerd. Gelet op de overige doelen uit de omgevingsvisie worden de vastgestelde hogere waarden als aanvaardbaar gezien.

Tabel 3: Hogere waarde 'Herziening bestemmingsplan Schil, locatie Stadskantoor en de Hellingen'.

Bron	Aantal woningen	Hogere waarden [dB]
Spuiboulevard	200	61
Hellingen	100	63
Spoorlijn Zwijndrecht – Lage Zwaluwe	50	61

Tabel hogere waarden overgenomen uit het akoestisch onderzoek.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen. In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat de gemeente inzet op behoud en waar mogelijk versterking van de biodiversiteit binnen de Schil. De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

Bomenlijst 2020

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

4.8.2 Onderzoek

In het plangebied zijn bomen aanwezig die voor de uitvoering van het bouwplan gekapt zullen moeten worden. Hiervoor is overleg met de Bomenridders aan te bevelen.

Door bureau stadsnatuur is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van natuurwaarden in het plangebied en omgeving. Zie hiervoor paragraaf 4.6.

4.8.3 Conclusie

Er kan niet worden voorkomen dat er bomen gekapt zullen moeten worden vanwege de inrichting openbare ruimte. Er wordt echter ook veel groen toegevoegd in o.a. de hofjes.

4.9 Luchtkwaliteit en stikstof

4.9.1 Regelgeving en beleid

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

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

4.9.2 Onderzoek

Stikstof

De gemeente heeft het voornemen om woningbouw te realiseren binnen het bestemmingsplan Schil, locatie Spuiboulevard 300 - voormalig Stadskantoor eo. Dit betreft circa 350 woningen en 1.400 m² dienstverlening in de plint van de bebouwing. De bestaande kantoorbebouwing op de locatie wordt gesloopt. In bijlage 10 is de stikstofdepositie voor de aanleg- en de gebruiksfase van deze nieuwbouw beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het project.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat door de relatief grote schaal van het project tijdens de aanleg sprake kan zijn van een (kleine) toename van de stikstofdepositie. Deze conclusie is gebaseerd op de situatie dat wordt uitgegaan van een gangbare emissie van 3,3 kg NO_x en 0,13 kg NH₃ die op basis van diverse recente bouwprojecten als gemiddelde voor de bouw van 1 woning is bepaald zonder het effect in rekening te brengen van emissiereducerende maatregelen.

De stikstofemissie van de sloop is in dit onderzoek apart beschouwd en er is rekening gehouden met het positieve effect van het vervallen van de gasstook in de bestaande kantoren. Uit het onderzoek blijkt verder dat de jaarlijks beschikbare stikstofruimte ruim 366 kg NOx en 14 kg NH3 bedraagt inclusief de ruimte die ontstaat door het vervallen van de gasstook van de bestaande kantoren. Op basis van deze stikstofruimte is het haalbaar de voorgestane bouwplannen te realiseren. Wel dient rekening te worden gehouden met de inzet van bijvoorbeeld elektrisch materiaal. Een grote afname van de stikstofemissie is aan de orde door de inzet van één of meerdere elektrische kranen wat bij deze hoogbouw een forse reductie van stikstofemissie oplevert.

Verder moet de inzet van ouder materieel zoveel mogelijk worden vermeden. De inzet van materieel met het bouwjaar 2014 en later (Stage IV) is aan te bevelen. Gezien de situatie dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van (een deel van) deze woningen ook een stikstofdepositie onderzoek te worden opgesteld waarin in detail is aangegeven met welke materieel en welke emissies kan worden voorkomen dat sprake is van een waarneembare stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Luchtkwaliteit

Uit het onderzoek (bijlage 11) wordt geconcludeerd dat zich langs de beschouwde wegen en op de beschouwde woningen een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen voordoet die als IMB moet worden beschouwd. De toename van de jaargemiddelde concentratie NO2 bedraagt 1,3 ug/m3. De toename van de jaargemiddelde concentratie PM10 bedraagt 0,19 ug/m3 en wordt wel als NIBM aangemerkt. Van alle beschouwde stoffen kan worden geconcludeerd dat de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet wordt overschreden.

De berekeningen in dit onderzoek zijn uitgevoerd op basis van de verkeersgegevens voor de toekomst (2030). Gerekend is met de meest actuele gegevens voor wat betreft de achtergrondconcentraties en de emissies van verkeer. De trend is dat zowel de achtergrondconcentraties als de emissie van luchtverontreinigende stoffen door het verkeer zullen dalen. De resultaten die in dit rapport zijn gepresenteerd zijn om deze reden als worstcase te beschouwen.

De grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Ondanks dat het plan een IMB bijdrage heeft aan de NO2 concentraties, veroorzaakt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling in dit plan.

4.9.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met wet en regelgeving.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Verkeersplan Spuiboulevard en omgeving

In april 2020 heeft de raad het verkeersplan Spuiboulevard e.o. vastgesteld. Hierin staat in beschreven hoe de verkeerstructuur in de Schil-West de komende jaren zal veranderen. Zo is in het verkeerstructuurplan vastgelegd dat er in de toekomst een 'knip' in de Spuiboulevard komt. Tussen Crownpoint en het voormalige belastingkantoor is dan in de toekomst geen doorgaand verkeer meer mogelijk.

Beleidsregels parkeerbeleid

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

4.10.2 Onderzoek

Ontsluiting

Voor de ontwikkelingen aan de Spuiboulevard is een verkeersonderzoek uitgevoerd (bijlage 12; Strategisch mobiliteitsrapport, Antea Group, 25 maart 2021). Het onderzoek betreft niet alleen de ontwikkelingen in dit plangebied maar ziet ook op de toekomstige plannen voor woningbouw en voorzieningen aan de Spuiboulevard.

De toevoeging van het ruimtelijk programma aan de Spuiboulevard is onderzocht volgens 5 alternatieven, van licht tot zwaar. Alternatief 1, de lichtste variant, gaat uit van de bestaande situatie zonder maatregelen, alternatief 2 gaat uit van uitvoering van het nieuwe aangescherpte parkeerbeleid van de gemeente, alternatief 3 gaat uit van de uitvoering van het verkeersstructuurplan, alternatief 4 is gelijk aan alternatief 3 met aanvulling van het aangescherpte parkeerbeleid en alternatief 5 is gelijk aan alternatief 4 met maximale inzet op een mobiliteitsbeleid gericht op het terugdringen van de automobility.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het Stads kantoor, als onderdeel van de grotere ontwikkeling, uitvoering van alternatief 4 vraagt. Alternatief 5 (maximale transitie, ook voor bestaande gebruikers) wordt achter de hand gehouden. De uitvoering van alternatief 4 is verzekerd door besluiten van de gemeenteraad tot uitvoering van het verkeersstructuurplan en vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid.

Parkeren

De "Beleidsregels parkeren, ten behoeve van parkeren bij nieuwbouw" zijn van toepassing op de nieuwbouw van woningen in dit plangebied. In deze beleidsregels is de aanscherping van het parkeerbeleid opgenomen.

Bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de beleidsregels die op dat moment gelden. Toetsing van het bouwplan aan de beleidsregels laat zien dat het plan voorziet in voldoende parkeren.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn water

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

Kernelementen zijn:

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de

waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Waterwet

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

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Hollandse Delta heeft in haar waterbeheerprogramma (WBP) de waterdoelen voor de planperiode 2022-2027 vastgelegd op gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Deze doelen zijn afgeleid van het waterschap haar ambities voor de lange termijn (tot 2050) die vastgelegd gaan worden in de omgevingsvisie Hollandse Delta. Naast de doelen tot 2027 bevat dit waterbeheerprogramma de strategie hoe deze doelen gerealiseerd gaan worden. Het programma richt zich op een toekomstbestendig waterbeheer en daarmee een toekomstbestendig woon-, werk- en leefgebied. Het waterschap zet in op het inperken van de impact op klimaat en milieu, het verbeteren van de klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van het gebied, versterken van de biodiversiteit en anders omgaan met hemelwater. Bij een klimaatbestendige en waterrobuust inrichting wordt gevolg gegeven aan de doelen vanuit de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie en is de ambitie dat inwoners en bedrijven veilig in het gebied kunnen blijven wonen, ondernemen en recreëren en dat wordt bijgedragen aan het robuust en veerkrachtig maken van de leefomgeving. Er komt meer ruimte voor water; niet alleen letterlijk, maar ook bij de voorbereidingen van plannen voor de ruimtelijke inrichting.

Om dit te bereiken heeft het waterschap de volgende acties gesteld in het WBP:

- samenwerken met overheidspartners en belanghebbenden;
- naar de voorkant van ruimtelijke planprocessen bewegen.

Gemeentelijk waterbeleid

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2021 - 2025) is bepaald hoe de gemeente omgaat met hemelwater. Hemelwater moet gescheiden ingezameld worden van afvalwater. Bij nieuwbouw betekent dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Op de eigen percelen zijn perceeleeigenaren hiervoor verantwoordelijk. Daarnaast wordt een waterberging van 44 mm per vierkante meter verhard dakoppervlak geëist voor nieuwe ruimtelijke plannen. Het uitgangspunt is dat er tot een bui van 60 mm/uur geen schade mag ontstaan door hemelwater aan de openbare ruimte en panden.

In de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is bepaald dat de veiligheid van het Eiland van Dordrecht vergroot moet worden. Daarbij wordt een strategie van meerlaagsveiligheid aangehouden. Het uiteindelijke doel is een zelfredzaam eiland. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aanpassingen meegenomen die de gevolgen van overstromingen beperken. Verder vormen de blauwe - water -

structuren samen met het groen de belangrijkste ecologische structuur van de stedelijke omgeving die waar nodig versterkt moet worden.

4.11.2 Onderzoek

Op 3 december 2020 is het concept stedenbouwkundig raamwerk besproken met het waterschap.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het terrein is nagenoeg reeds volledig verhard. Bij de werkzaamheden zal niet meer dan 500 m2 toename verharding zal worden gerealiseerd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

Binnen het peilgebied ligt geen opgave voor het waterschap en stelt het waterschap geen concrete bergingseis. De afvoer van overtollig water zal in het gebied zelf opgevangen moeten worden.

Daarbij zal de gemeente uitvoering geven aan het convenant klimaatadaptief bouwen.

In het aangepaste stedenbouwkundig raamwerk is dat nader uitgewerkt met veel ruimte voor groene binnengebieden en groen op de daken.

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel. Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

4.11.3 Conclusie

De conclusie is dat het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht

4.12.1 Regelgeving en beleid

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

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

4.12.2 Onderzoek

In het kader van de vergunningaanvraag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient conform artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer, het bevoegd gezag, in deze burgemeester en wethouders van Dordrecht, te beoordelen of deze, in een algemene maatregel van bestuur aangewezen, activiteit zodanige nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dat alsnog een milieueffectrapport (MER) dient te worden opgesteld. In bijlage D, onder 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Stb. 2011, nummer 102) is stedelijke ontwikkeling als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangewezen. De opgenomen drempelwaarden zijn als gevolg van een uitspraak van de Raad van State niet meer van toepassing. Wij beschouwen de gewenste ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in bijlage D onder 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien de grenzen uit de 2e kolom van bijlage D onder 11.2 niet worden overschreden kan in deze situatie worden volstaan met een zgn. vormvrije mer-beoordeling.

Uit de milieuonderzoeken (zie bijlages en bijlage 11) kan worden geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van de locatie Stads kantoor en Hellingen niet alsnog een milieueffectrapportage behoeft te worden uitgevoerd. Er is in onderhavige situatie afdoende aangetoond dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.12.3 Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat wanneer wordt voldaan aan de gestelde eisen en maatregelen er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten. Er is dan ook geen aanleiding om een formele m.e.r.-procedure te voeren voor deze ontwikkeling.

Deel 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 gebouwen zijn toegestaan.

De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en is gebaseerd op een maximale invulling op basis van het stedenbouwkundig raamwerk. Dat biedt in de praktijk nog ruimte om binnen die maximale invulling tot een concrete bouwplanontwikkeling te komen.

Buiten het bouwvlak worden geen gebouwen toegestaan.

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

5.2 Regels

Algemeen

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

Begripsbepalingen

De relevante begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Schil zijn overgenomen.

Bestemmingen

Tuin

De bestemming "Tuin" is gelegd op delen van de (woon)percelen, waar geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Verkeer

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

Wonen

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

Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -3' opgenomen, aangepast op de uitkomsten van het uitgevoerde archeologische onderzoek.

Overgangsrecht en naam

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

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de gronden die zijn betrokken in de ontwikkeling van de Spuiboulevard 300 (Stadskantoor) en De Hellingen.

Deel 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 wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging. De gemeente is grondeigenaar van de gronden in dit bestemmingsplan.

Om de locatie te ontwikkelen is een grondexploitatie, afgekort GREX, opgesteld.

Deel 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor de ontwikkelingen op de Spuiboulevard is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Dat traject is in 2018 gestart van een SpuiSafari. De gemeente heeft met een groep inwoners, ondernemers, studenten, architecten en medewerkers van de gemeente een uitgebreide verkenning gemaakt in de wijk Schil-West. Deze SpuiSafari heeft veel goede ideeën en plannen opgeleverd voor het gebied. Ze zijn verder uitgewerkt in vier SpuiLAB bijeenkomsten met Stichting de Stad en hebben een vertaling gekregen in het stedenbouwkundig raamwerk.

Daarvoor is een aantal (online) bijeenkomsten en momenten georganiseerd. Belanghebbenden en geïnteresseerden hebben in het SpuiLAB, georganiseerd met Stichting de Stad, in 10 minuten gesprekken, tijdens een webinar voor ondernemers en schriftelijk hun reactie gegeven. Er kon toen gereageerd worden op verschillende plannen; hier behoorde ook het Stedenbouwkundig Raamwerk bij, waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd. Er zijn op alle plannen in totaal toen 27 inspraakreacties binnengekomen. In de inspraaknota Spuiboulevard is daar toen antwoord op gegeven.

Verder zijn er geen participatiemomenten meer geweest. Op het ontwerp-bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 t/m 25 januari 2024. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de zienswijzennota (bijlage 13).

Dat heeft geleid tot de volgende wijzigingen:

- In de Regels is de begripsbepaling dienstverlening (1.17) aangepast:

Was: Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen..

Wordt: Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen. **Detailhandel is uitgesloten.**

- In de Regels is onder 8.3 Parkeren onder is de regel aangepast:

Was: Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

Wordt: Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

- Ambtshalve wijziging; de tabel onder 8.1 Wet Geluidhinder was weggefallen, deze is weer toegevoegd.
- Ambtshalve wijziging; in de verbeelding stonden enkele redactionele foutjes, deze zijn hersteld.

7.2 Overleg

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschap de Hollandse Delta;
- Veiligheidsregio.
- Nederlandse Gasunie;
- KPN;
- Tennet TSO B.V.;
- Evides;
- Stedin;
- Omgevingsdienst Haaglanden

Er is een technische reactie binnengekomen van het Waterschap Hollandse Delta. Deze is verwerkt in de Toelichting.