

# **Toelichting bestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint**

# Inhoudsopgave

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

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

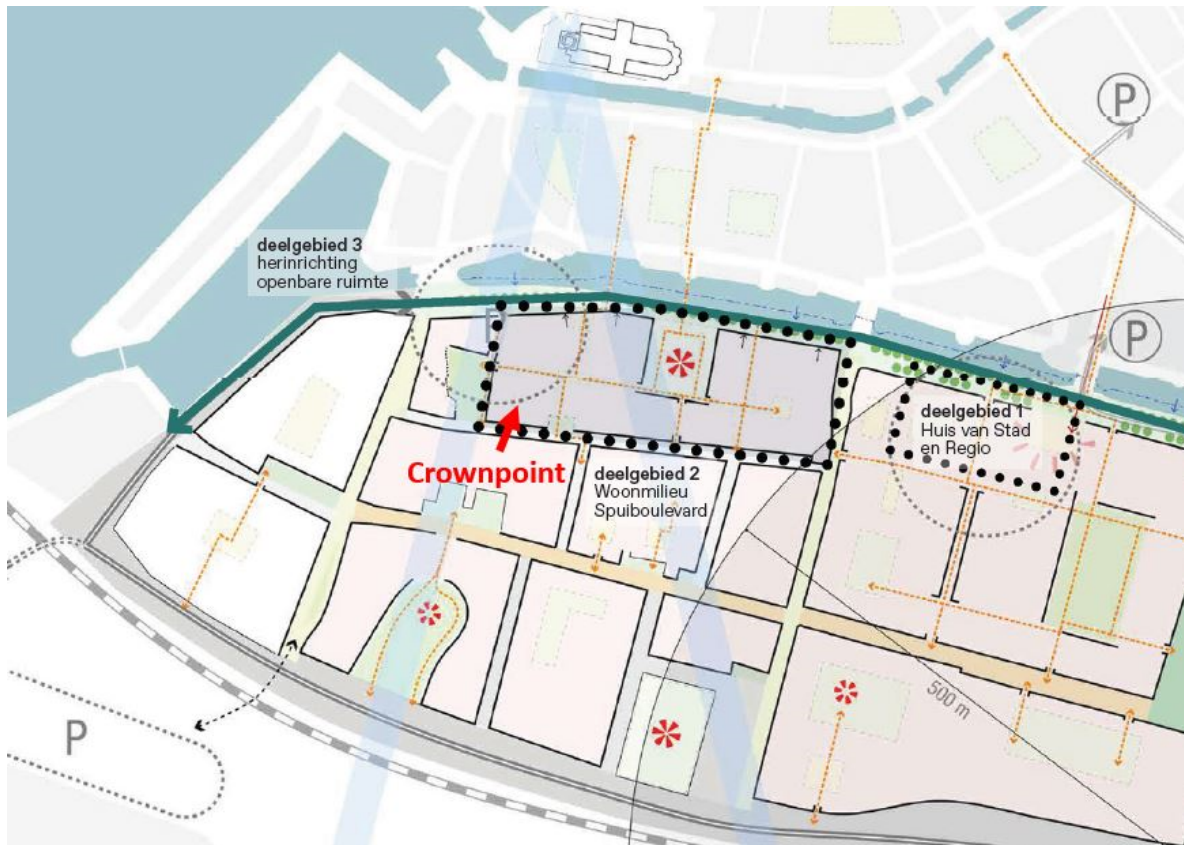
## **Bijlagen:**

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan juli 2021;
- 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: Bedrijven en milieuzonering, OZHZ, voorjaar 2021;
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek, OZHZ Omgevingsinformatie uit OZHZ Schil West te Dordrecht, april 2021;
- Bijlage 5: Natuuronderzoek, gebiedsanalyse Schil-West, Bureau Stadsnatuur, 11 juni 2021;
- Bijlage 6: Quick scan ecologie Crownpoint, Bureau Stadsnatuur, 2 april 2020;
- Bijlage 7: Quick scan ecologie Parkeergarage, Natuurtoets parkeergarage Spuihaven in Dordrecht Quickscan Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming 29 januari 2020;
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek, locatie Spuiboulevard 314 - Crownpoint, OZHZ, 27 februari 2021;
- Bijlage 8a: Geluidsadvies met betrekking tot inrit parkeergarage nieuwbouw Crownpoint, OZHZ, 24 januari 2024;
- Bijlage 9: Stikstofonderzoek, ruimtelijke procedure Schil West, OZHZ, 14 juni 2021;
- Bijlage 10: Luchtkwaliteit: luchtkwaliteitsonderzoek Schil West, OZHZ, 19 mei 2021;
- Bijlage 11: Externe veiligheid, Arcadis rapport nummer 079866862 A - Datum: 11 juni 2018;
- Bijlage 12: Strategisch mobiliteitsrapport, Antea Group, rapportnummer 0462024.100, 25 maart 2021;
- Bijlage 13: Vormvrije m.e.r. Conceptnotitie OZHZ
- Bijlage 14: Inspraaknotitie

# Hoofdstuk 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, een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld (bijlage 1). Binnen dit raamwerk wordt onder voorwaarden de herontwikkeling van woningbouw met voorzieningen toegestaan.



Afbeelding 1.1 deelgebied 2 uit het stedenbouwkundig raamwerk

Binnen deelgebied 2 is voor de locatie Spuiboulevard 314, het kantoorgebouw van Crownpoint, een voorlopig bouwplan ingediend voor circa 158 woningen dat voldoet aan het stedenbouwkundig raamwerk. Het geldende bestemmingsplan Schil uit 2012 laat deze ontwikkeling niet geheel toe. Om aan dit bouwplan medewerking te verlenen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het gemeentebestuur is bereid hieraan medewerking te verlenen en heeft daarvoor dit bestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint', opgesteld. Uitgangspunt daarbij is het stedenbouwkundig raamwerk.

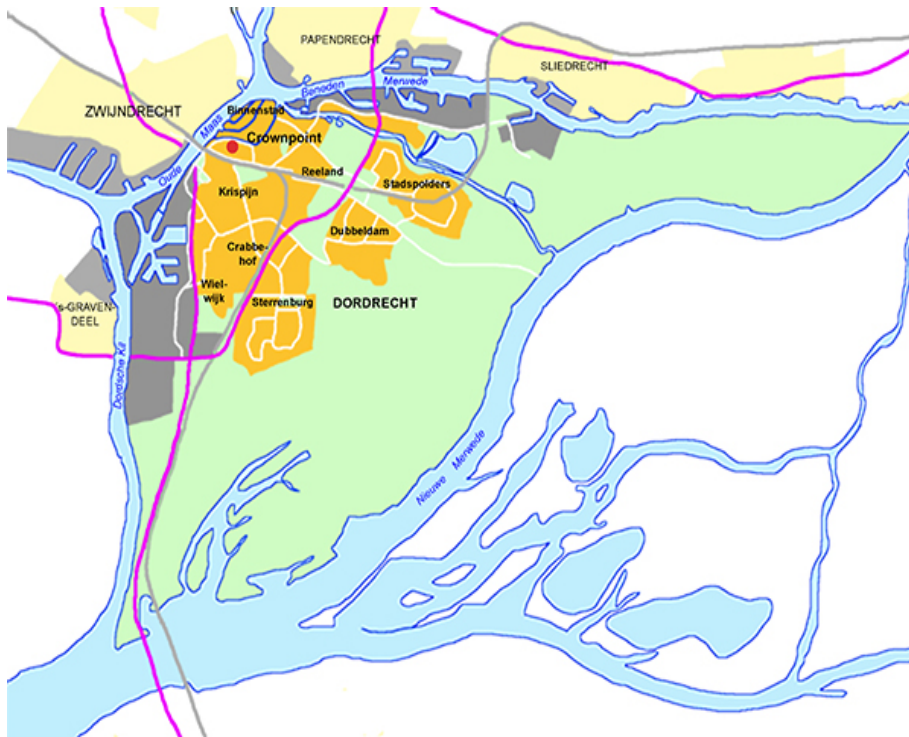


Afbeelding 1.2 het bestaande kantoorgebouw Crownpoint aan de Spuiboulevard 314

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de 19<sup>e</sup> eeuwse Schil en wordt begrensd door:

- in het noorden : de Spuiboulevard
- in het westen : de bestaande woonbebouwing met groen parkje
- in het zuiden : de woningen aan het Geldeloze pad
- in het oosten : de kantoorbebouwing van Yulius



kaartje ligging

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

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



hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Gemengd – 3. Binnen de bestemming Gemengd -3 is bepaald dat wonen en parkeren is toegestaan, naast diverse andere functies. Gebouwen zijn toegestaan binnen de drie aangegeven bouwvlakken. Het bouwvak aan de zijde van het Geldeloze pad staat een bouwhoogte van 15 meter toe de andere bouwvlakken staan een hoogte van 30 meter toe. De hoogte van het bouwvlak voor de parkeergarage bedraagt maximaal 15 meter. Buiten het bouwvlak en binnen de bestemming Verkeer en Groen mogen geen gebouwen gebouwd worden.



Afbeelding 1.3 fragment geldende bestemmingsplan

Een heel klein deel van het plangebied aan de noordkant is gelegen in het bestemmingsplan Historische Binnenstad uit 2011. Het betreft een stukje van toegangsweg richting de parkeergarage met de bestemming Verkeer.

## 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.

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied zijn het kantoorgebouw van Crownpoint en de parkeergarage Spuihaven 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.



Abbeelding 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 is aangegeven dat de locatie Crownpoint op eigen tempo is te ontwikkelen, los van de dynamiek rondom het stadskantoor.

De Spuihavengarage is een groot gebouwd volume, goed zichtbaar vanuit de binnenkant van



het middelste bouwblok. Door voor een openbare bovengrondse parkeergarage te kiezen kan worden geanticipeerd op afnemende vraag naar parkeerruimte voor auto's. Wanneer de parkeergarage in ontwerp hier rekening mee houdt, kan (een deel van) de garage in de toekomst mogelijk een andere functie krijgen. Deze gevel wordt een groene gevel die een aangename sfeer geeft en het gewenste wooncomfort voor de woningen aan het hof en die positief bijdraagt aan natuurinclusief bouwen en biodiversiteit.

Tot slot biedt dit bestemmingsplan nog de mogelijkheid om voor twee locaties aansluitend aan de parkeergarage, enkele woningen te bouwen. Het betreft de locaties op de noordwesthoek en de zuidoosthoek van de parkeergarage. Door deze locaties te bebouwen ontstaat een betere ruimtelijke inpassing van de parkeergarage in de omgeving.

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

# 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. 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 m<sup>2</sup> 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.

#### *Behoeft*

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 Crownpoint 150 woningen in categorie 1 opgenomen. De woningen die zijn voorzien in dit plangebied voorzien hiermee in een regionale behoefte aan woningen.

De 1.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen die worden toegelaten in dit bestemmingsplan zijn opgenomen om de bestaande functies in het huidige kantoorgebouw de gelegenheid te geven terug te keren in de nieuwbouw.

#### Conclusie:

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt aan woninbouw 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 voorzag 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.

# Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.1.1 Regelgeving en beleid

#### *Wet op de archeologische monumentenzorg*

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

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

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

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

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

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

#### *Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland*

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

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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

#### *Gemeentelijk beleid archeologie*

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

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

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

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

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

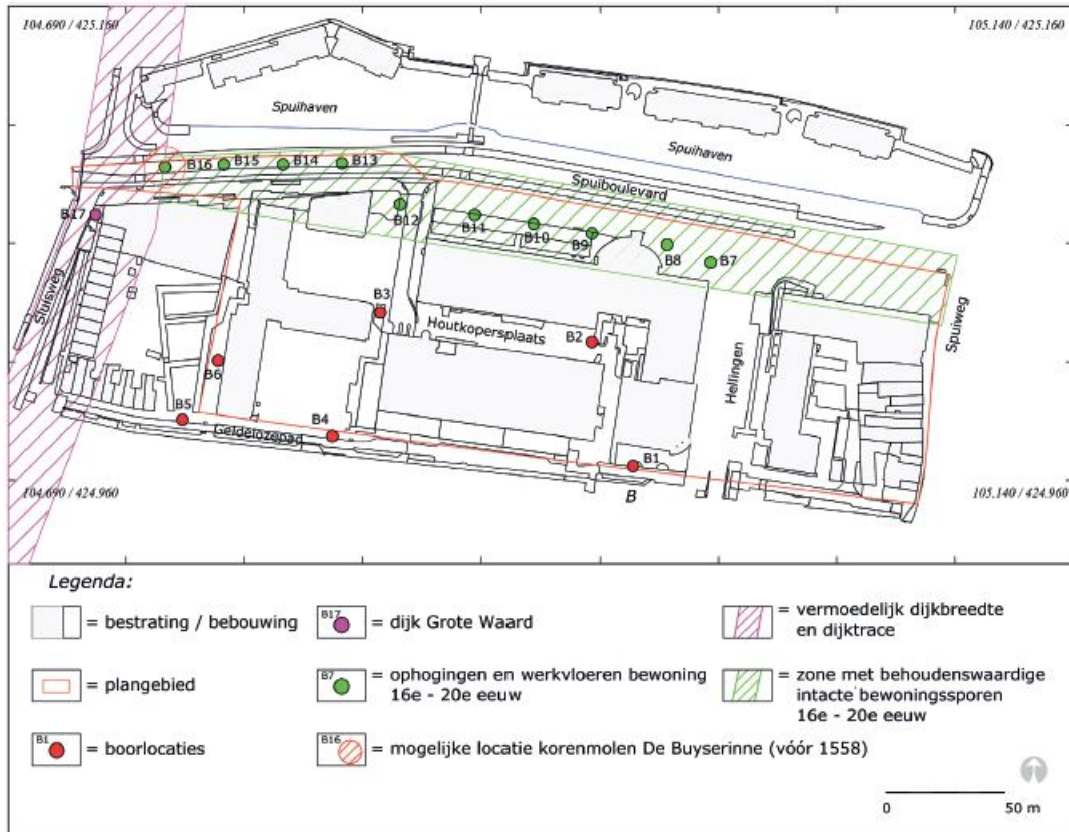
#### **4.1.2 Onderzoek**

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 50m<sup>2</sup>. 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 onverstoorde 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.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### 4.2.1 Regelgeving en beleid

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

### 4.2.2 Onderzoek

In het bestemmingsplannen "Schil" zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan en in de praktijk bevinden de aanwezige bedrijfsactiviteiten zich ook in die categorieën.

De richtafstand van maximaal 10 meter die moet worden aangehouden voor categorie 2-bedrijven, wordt in acht genomen.

Door de OZHZ is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten in de omgeving die mogelijk hinder kunnen ondervinden van de geplande woningbouw. Uit het onderzoek (bijlage 3) blijkt dat de bestaande bedrijven geen belemmering vormen de geplande woningbouwontwikkeling in dit bestemmingsplan.

### **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 wettelijk 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 11). 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 voor als nog niet op de planverbeelding is aangegeven omdat dit het gehele plangebied beslaat.
3. Voor 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 juli 2022. Mocht de Omgevingswet worden uitgesteld of eerder dan 1 juli 2022

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 bij de bouw van de parkeergarage. 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 5).
- een quick scan voor het kantoorgebouw Crownpoint (bijlage 6).
- een quick scan voor de parkeergarage (bijlage 7).

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 Crownpoint 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 quick scans voor Crownpoint en de parkeergarage bevestigen de uitkomst van de gebiedsanalyse. Op deze locaties zijn geen beschermde soorten te verwachten die de bouw kunnen belemmeren.

Op basis van deze onderzoeken is het opgestelde stedenbouwkundig raamwerk uitgebreid met concrete beeldkwaliteitseisen 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

Het plangebied is gelegen in aandachtsgebied geluid voor wegverkeer en spoorweglawaai. Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/ uur gebieden en woonerven.

In de Wet geluidhinder is voor nieuwe woningen een voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorweglawaai vastgelegd. Indien de geluidbelasting hoger is moet worden onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. De maximale hogere waarden die het college wettelijk kan vaststellen is 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor spoorweglawaai.

Voor het plangebied zijn hiervoor (in 1999) deels al hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld tot 63 dB(A). In het stelsel van de Wet geluidhinder is hierdoor sprake van "geprojecteerde woningen": nog niet aanwezige woningen, waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit toelaat, maar deze nog niet is afgegeven.

#### *Omgevingsvisie*

In de omgevingsvisie Dordrecht is het plangebied aangegeven als levendig centrum. Bij voorkeur bedraagt de geluidsbelasting op gevels van woningen niet meer dan de voorkeursgrenswaarden. Als dat niet mogelijk blijkt te zijn zijn onder voorwaarden hogere geluidsbelastingen toegestaan tot maximaal 5 dB onder de hogere waarde die de Wet geluidhinder toestaan. Afwijking van dit beleid is alleen toegestaan als per saldo een hogere integrale omgevingskwaliteit wordt bereikt volgens de doelen van de omgevingsvisie.

Daarnaast is in de omgevingsvisie aangegeven dat het van belang is om bij grote nieuwe ontwikkelingen een koppeling te leggen met de bestaande akoestische situatie. Verder is het belangrijk uit te gaan van een breder studiegebied in plaats van alleen het plangebied. Dit is mogelijk door de noodzakelijke verkeersonderzoeken uit te breiden tot een korte verkenning naar de geluidseffecten van de ontwikkeling. Dit inzicht geeft de mogelijkheid om eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen ook akoestisch vorm te geven.

### 4.7.2 Onderzoek

Door de omgevingsdienst OZHZ is akoestisch onderzoek (bijlage 8) gedaan naar de geluidbelastingen ten gevolge van weg- en railverkeer op basis van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In het onderzoek is uitgegaan van maximaal 175 woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de route Achterhakkers/Spuiboulevard een geluidbelasting veroorzaakt hoger dan de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 61 dB. Het railverkeer veroorzaakt eveneens een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 64 dB. Voor zowel weg- als railverkeerslawaai wordt de maximale hogere waarde gerespecteerd zodat aanvullende maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld dove gevels niet noodzakelijk zijn.

In het akoestisch onderzoek is tevens onderzocht of er maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen terug te dringen.

Volgens het onderzoek is de voorgenomen uitvoering van het reeds door de raad vastgestelde verkeersstructuurplan een effectieve maatregel om de geluidbelastingen vanwege wegverkeer terug te brengen. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door railverkeer wordt vooral veroorzaakt door de stalen brug over de Oude Maas. Het aanpassen van deze brug valt niet onder maatregelen die voor deze nieuwe woningen kunnen worden getroffen.



Afbeelding 4.2 kaartje geluidsbelastingen wegverkeer overgenomen uit het akoestisch onderzoek

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 '8e herziening bestemmingsplan Schil, locatie Spuiboulevard 314 - Crownpoint'.

Bron	Aantal woningen	Hogere waarden [dB]
Spuiboulevard	175	61
Spoorlijn Dordrecht – Lage Zwaluwe	175	64

De resultaten zijn voor wat betreft de Spuiboulevard gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh

Tabel 4.2 Tabel hogere waarden overgenomen uit het akoestisch onderzoek.



Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak is alsnog een geluidsonderzoek uitgevoerd (bijlage 8a) naar het verkeer dat gebruik maakt van de toerit naar de parkeergarage van de nieuwbouw.

In dit rapport zijn meerdere ontsluitingen en onder meerdere scenario's (wel of geen knip in de Spuiboulevard) onderzocht. De conclusie van dat rapport is dat de toename van het geluid door het verkeer op de toerit aan de westzijde van Crownpoint geen rol van betekenis speelt. De variant dat er een toerit zou komen via het Geldeloze pad is voor de volledigheid opgenomen in het rapport, maar wordt niet overwogen. Om bewoners tegemoet te komen wordt in de regels geregeld dat ontsluiting van de parkeergarage alleen via de Houtkopersplaats (oostkant nieuwbouw) toegestaan wordt.

### **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 structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen 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 geen beschermde bomen aanwezig die voor de uitvoering van het bouwplan gekapt hoeven te worden. De populieren die tegen de parkeergarage aan staan, zullen bij nieuwbouw van de parkeergarage waarschijnlijk gekapt moeten worden. Het betreft geen beschermde bomen, waardoor geen kapvergunning nodig is. Het zelfde geldt voor de bomen ten oosten van de bestaande kantoorgebouw van Crownpoint. Als deze bomen moeten wijken zijn deze niet beschermd. Compensatie door verlies van biodiversiteit zal plaatsvinden door de bouwplannen natuurinclusief te bouwen volgens de eisen uit het stedenbouwkundig raamwerk.

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**

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

## **4.9 Luchtkwaliteit en stikstof**

### **4.9.1 Regelgeving en beleid**

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. Het besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) bepaald dat een woonwijk met één toegangsweg en 1.500 woningen in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen. In het Besluit gevoelige

bestemmingen wordt binnen een zone van 300 meter van rijkswegen de vestiging van gevoelige bestemmingen zoals scholen beperkt.

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

#### **4.9.2 Onderzoek**

##### *Stikstof*

Uit dit onderzoek (bijlage 9) blijkt dat zowel bouwphase als de aanlegfase van Crownpoint en parkeergarage geen waarneembare toename veroorzaakt van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

In het onderzoek is ook een doorkijk gegeven naar de grotere gebiedsontwikkeling Spuiboulevard. Ook dan zijn geen significante effecten te verwachten. Daarbij is het wel van belang dat de werkzaamheden in de aanlegfase gefaseerd plaatsvinden en goed met elkaar worden afgestemd. Aangezien de bouw van Crownpoint vooruitloopt op de overige ontwikkelingen leidt dat niet tot knelpunten. In de toekomstige planvorming voor de Spuiboulevard zal zo nodig een faseringsregeling worden opgenomen om te voorkomen dat aanlegactiviteiten te veel gelijktijdig gaan plaatsvinden als dat leidt tot een te hoge uitstoot van stikstof.

##### *Luchtkwaliteit*

Uit het onderzoek (bijlage 10) wordt geconcludeerd dat zich langs de beschouwde wegen en op de beschouwde woningen een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen voordoet die als IBM (In Betekende Mate) moet worden beschouwd. De toename van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt 1,3 ug/m<sup>3</sup>. De toename van de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 0,19 ug/m<sup>3</sup> en wordt wel als NIBM (Niet In Betekende Mate) 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 IBM bijdrage heeft aan de NO<sub>2</sub> 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 automobiliteit.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Crownpoint, 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 2016-2021*

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

#### *Stedelijk Waterplan*

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

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

#### **4.11.2 Onderzoek**

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

Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. 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 procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. 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**

Door de omgevingsdienst OZHZ is onderzocht in hoeverre uitvoering van het plan kan leiden tot negatieve milieueffecten. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 13. Uit het onderzoek blijkt dat afdoende is 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**

De activiteiten die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt leiden niet tot belangrijke milieueffecten. Het is niet nodig een m.e.r. te doorlopen.

# 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 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*

#### 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 Crownpoint en de Spuihavengarage.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

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

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een (anterieure) overeenkomst of via gronduitgifte. De gemeente is grondeigenaar van een gedeelte van de gronden waarop wordt ontwikkeld en verkoopt / ruilt die gronden. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.



# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Inspraak

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 en het voorliggende bestemmingsplan.

Eind 2020 zijn alle plannen bekendgemaakt en voorgelegd voor inspraak. 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 gereageerd worden op verschillende plannen; de concept ontwerp bestemmingsplannen voor het Huis van Stad en Regio en Crownpoint, de uitbreiding van de Spuihavengarage, het Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan voor de Spuiboulevard en de herinrichting van de openbare ruimte op de Spuiboulevard en Achterhakkers. Er zijn 27 inspraakreacties binnengekomen. In de inspraaknota Spuiboulevard hebben we daarop de antwoorden gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 september tot en met 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 14.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen;

- maximaal aantal woningen is 160 in plaats van 150;
- de maximale hoogte van de hoogteaccenten is nu aangegeven in de Verbeelding.

### **Beroep**

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep aangetekend. Naar aanleiding van deze uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak is alsnog een geluidsonderzoek uitgevoerd naar het verkeer dat gebruik maakt van de toerit naar de parkeergarage van de nieuwbouw. Deze resultaten zijn gecommuniceerd met de indieners zienswijzen.

Om de indieners van het beroep tegemoet te komen, is in de regels de ontsluiting aan de westkant van de nieuwbouw uitgesloten door ontsluiting van het parkeren uitsluitend via de Houtkopersplaats toe te staan.

## 7.2 Overleg

Het conceptbestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland en het Waterschap de Hollandse Delta.

De provincie heeft in dat overleg aangegeven te kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van het overleg met het Waterschap Hollandse Delta zijn betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk. Zie hiervoor paragraaf 4.11 van deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

1. Veiligheidsregio.
2. Nederlandse Gasunie;
3. KPN;
4. Tennet TSO B.V.;
5. Evides;
6. Stedin;

## 7. Omgevingsdienst Haaglanden