

Toelichting bestemmingsplan '8e herziening Schil, locatie Huis van Stad en Regio

Inhoudsopgave

<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Geldend bestemmingsplan</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Toepassing Crisis- en herstelwet</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Bestaande situatie</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>9</u>
<u>3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</u>	<u>9</u>
<u>3.1.2 Amvb Ruimte</u>	<u>10</u>
<u>3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>10</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>10</u>
<u>3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland</u>	<u>10</u>
<u>3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>	<u>10</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>13</u>
<u>3.3.1 Omgevingsvisie 1.0</u>	<u>13</u>
<u>3.3.2 Kantorenvisie Drechtsteden 2017-2024</u>	<u>14</u>
<u>3.3.3 Gebiedsvisie Spuiboulevard</u>	<u>14</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>14</u>
<u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>14</u>
<u>4.1.2 Onderzoek</u>	<u>16</u>
<u>4.1.3 Conclusie</u>	<u>16</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>16</u>
<u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>16</u>
<u>4.2.2 Onderzoek</u>	<u>16</u>
<u>4.2.3 Conclusie</u>	<u>17</u>
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	<u>17</u>
<u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>17</u>
<u>4.3.2 Onderzoek</u>	<u>17</u>
<u>4.3.3 Conclusie</u>	<u>17</u>
<u>4.4 Energie</u>	<u>17</u>
<u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>17</u>
<u>4.4.2 Onderzoek</u>	<u>18</u>
<u>4.4.3 Conclusie</u>	<u>18</u>
<u>4.5 Externe veiligheid</u>	<u>18</u>
<u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>18</u>
<u>4.5.2 Onderzoek</u>	<u>19</u>
<u>4.5.3 Conclusie</u>	<u>20</u>
<u>4.6 Flora en Fauna</u>	<u>20</u>
<u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>20</u>
<u>4.6.2 Onderzoek</u>	<u>20</u>
<u>4.6.3 Conclusie</u>	<u>20</u>
<u>4.7 Geluid</u>	<u>21</u>
<u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>21</u>
<u>4.7.2 Onderzoek</u>	<u>21</u>
<u>4.7.3 Conclusie</u>	<u>21</u>
<u>4.8 Groen</u>	<u>21</u>
<u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>21</u>
<u>4.8.2 Onderzoek</u>	<u>22</u>
<u>4.8.3 Conclusie</u>	<u>22</u>
<u>4.9 Luchtqualiteit en stikstof</u>	<u>22</u>
<u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>22</u>
<u>4.9.2 Onderzoek</u>	<u>22</u>
<u>4.9.3 Conclusie</u>	<u>22</u>
<u>4.10 Verkeer en vervoer</u>	<u>23</u>
<u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>23</u>
<u>4.10.2 Onderzoek</u>	<u>23</u>
<u>4.10.3 Conclusie</u>	<u>23</u>
<u>4.11 Water</u>	<u>23</u>
<u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>23</u>

4.11.2 Onderzoek	25
4.11.3 Conclusie	25
4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht	25
4.12.1 Regelgeving en beleid	25
4.12.2 Onderzoek	25
4.12.3 Conclusie	26
5.1 Planmethodiek	26
5.2 Regels	26
5.3 Verbeelding	27
7.1 Inspraak	27
7.2 Overleg	27

Bijlagen:

- Bijlage 1: Winnend ontwerp Schmidt-Hammer-Lassen
- Bijlage 2: Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o., 20 september 2018
- Bijlage 3: Ladderonderbouwing marktruimte kantoren
- Bijlage 4: Advies archeologie-Huis van Stad en Regio, Gemeente Dordrecht Vakteam Erfgoed/Archeologie, 28 juli 2020.
- Bijlage 5: Bedrijven en Milieuzonering
- Bijlage 6: Bodem: nog aan te leveren door Omgevingsdienst Zuid-Holland zuid
- Bijlage 7: Externe veiligheid, Arcadis rapport nummer 079866862 A - Datum: 11 juni 2018
- Bijlage 8a: Natuuronderzoek, gebiedsanalyse Schil-West, Bureau Stadsnatuur, projectnummer 2285, 11 juni 2021.
- Bijlage 8b: Quick scan ecologie Huis van Stad en Regio, Bureau Stadsnatuur, projectnummer 2285, 27 oktober 2020.
- Bijlage 8c: Inventarisatie vleermuizen Spuiboulevard 160/210, Bureau Stadsnatuur, projectnummer 2373, 7 oktober 2021.
- Bijlage 9: Luchtkwaliteit: luchtkwaliteitsonderzoek Schil West, OZHZ, 19 mei 2021.
- Bijlage 10: Stikstofonderzoek, ruimtelijke procedure Schil West, OZHZ, 14 juni 2021
- Bijlage 11: Strategisch mobiliteitsrapport, Antea Group, rapportnummer 0462024.100, 25 maart 2021;
- Bijlage 12: Indicatieve parkeerbalans
- Bijlage 13: Vormvrije m.e.r. -notitie, Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid, 25 november 2021
- Bijlage 14: Inspraaknotitie

Deel 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het stadskantoor van de Gemeente Dordrecht voldoet niet meer aan de huidige eisen en zeker niet aan die van de toekomst. Daarom maakt het stadskantoor plaats voor woningbouw en verhuist meer naar het oosten in het perspectief van de grotere gebiedsontwikkeling Spuiboulevard.

De nieuwe locatie voor het Huis van de Stad is die van het voormalige belastingkantoor, het driehoekvormige gebouw ernaast en de parkeergarage Veemarkt daarachter.

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 '8e herziening Schil, locatie Huis van Stad en Regio', opgesteld.

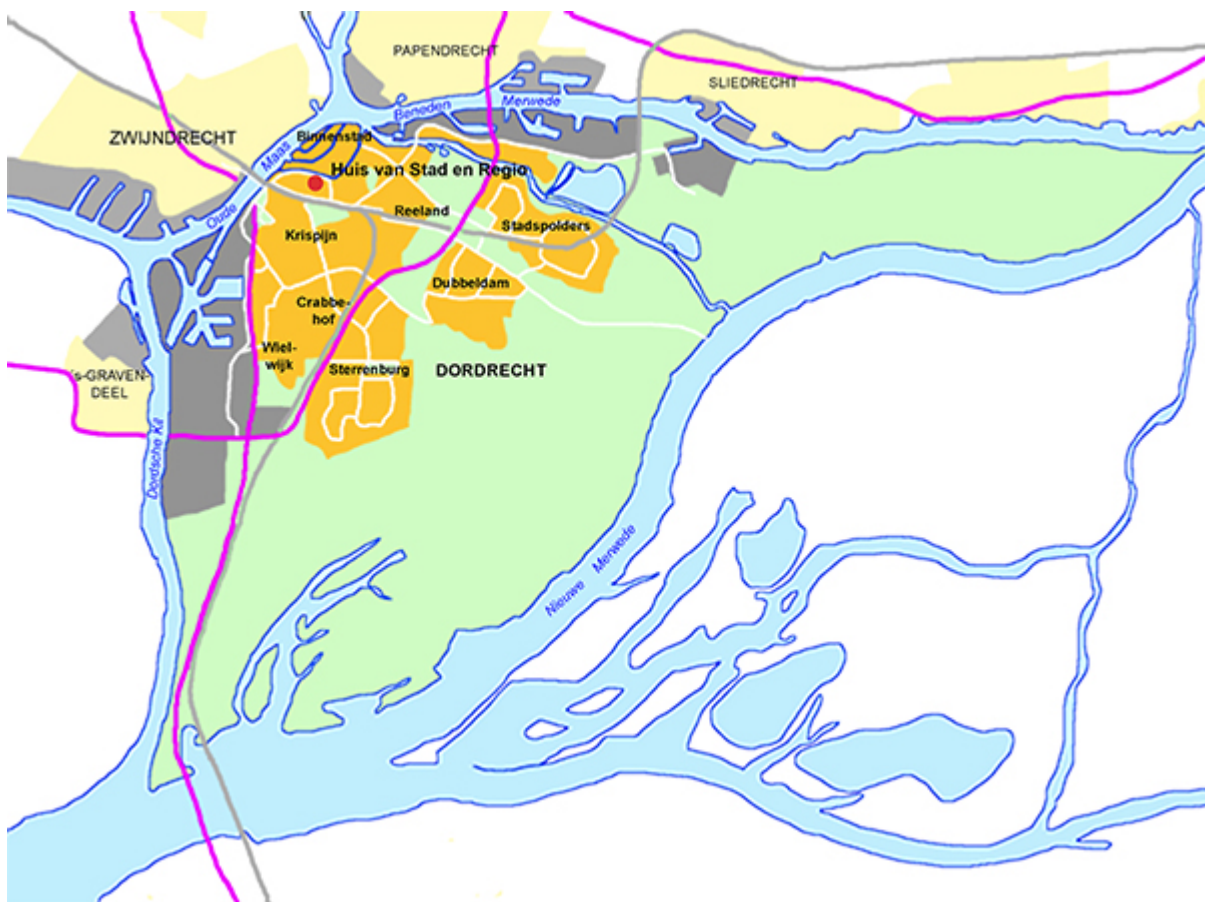


Afbeelding 1.1 Luchtfoto van de bestaande situatie

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:



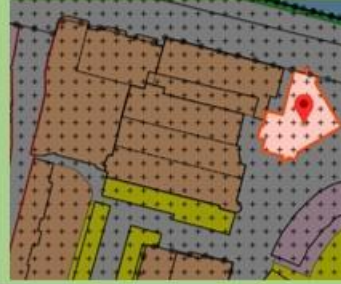
- in het noorden: Spuiboulevard
- In het oosten: Van Godewijkstraat
- In het zuiden: Willem Dreeshof
- In het westen: bebouwing Spuiweg/Spuiboulevard



kaartje ligging

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schil'. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 27 maart 20212. In dit plan is voor onderhavig plangebied de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd -3' met functieaanduiding 'parkeergarage' en 'Verkeer' opgenomen.

Bestemming Gemengd 3	Aanduiding 'parkeergarage'	Bestemming 'Centrum'
		
Toegestane functies begane grond		
Dienstverlening, kantoren, atelier, cultuur en ontspanning, sport, wonen, parkeren en na afwijking horeca 1	Zie Gemengd 3 + <u>openbare</u> parkeergarage	Detailhandel, dienstverlening, kantoor, Atelier, maatschappelijk, bedrijf, cultuur en ontspanning en sport en na afwijking horeca 1.
Toegestane functies verdiepingen		
<u>Alleen</u> wonen	Wonen	<u>Tevens</u> wonen en parkeren.
Toegestane bouwhoogte		
Variërend van 30 meter in het noorden tot 15 meter in het zuiden.	Variërend van 14 tot 17 meter.	30 meter.

Afbeelding 1.2. Tabel vigerende bestemmingsplansituatie

1.4 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 bodem en mobiliteit veel meer in hoofdlijnen vast te leggen en de uitwerking daarvan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Voor parkeren is bovendien een regeling opgenomen die de wijziging van gebruik alleen toestaat met een omgevingsvergunning.

Deel 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het stadskantoor van Dordrecht werd tussen 1966 en 1967 gebouwd (en in 1968 geopend) en ligt aan de Spuiboulevard 200. Het gebouw is inmiddels verouderd en in 2023 mag de huisvesting in haar huidige staat niet meer worden gebruikt, omdat deze niet voldoet aan de centrale eis dat kantoorgebouwen tenminste energielabel C halen. Een grootschalige renovatie is niet meer aan de orde, vanwege de wens om een aantal maatschappelijke voorzieningen, alsmede de centrale kantoren van Drechtsteden, te centraliseren. Die wensen, gecombineerd met de waarschijnlijk zeer ingrijpende renovatie, waarbij renovatie tijdens gebruik onmogelijk is, hebben er toe geleid dat besloten is tot nieuwbouw.

Daarnaast wil de gemeente de locatie onderdeel maken van een grote gebiedsontwikkeling met woningbouw aan de Spuiboulevard. De nieuwe locatie van het Stadskantoor is verderop de Spuiboulevard op de plek waar het voormalig belastingkantoor staat. Ook het kantoor en de achtergelegen parkeergarage behoren tot het plangebied. Het kantoor ten oosten van het belastingkantoor is gebouwd in 1992 en heeft jarenlang dienst gedaan als locatie voor de Rabobank. Daarvoor heeft de locatie twintig jaar braak gelegen nadat in 1970 de daar gesitueerde zogenaamde 'Lange Loods' gesloopt werd.

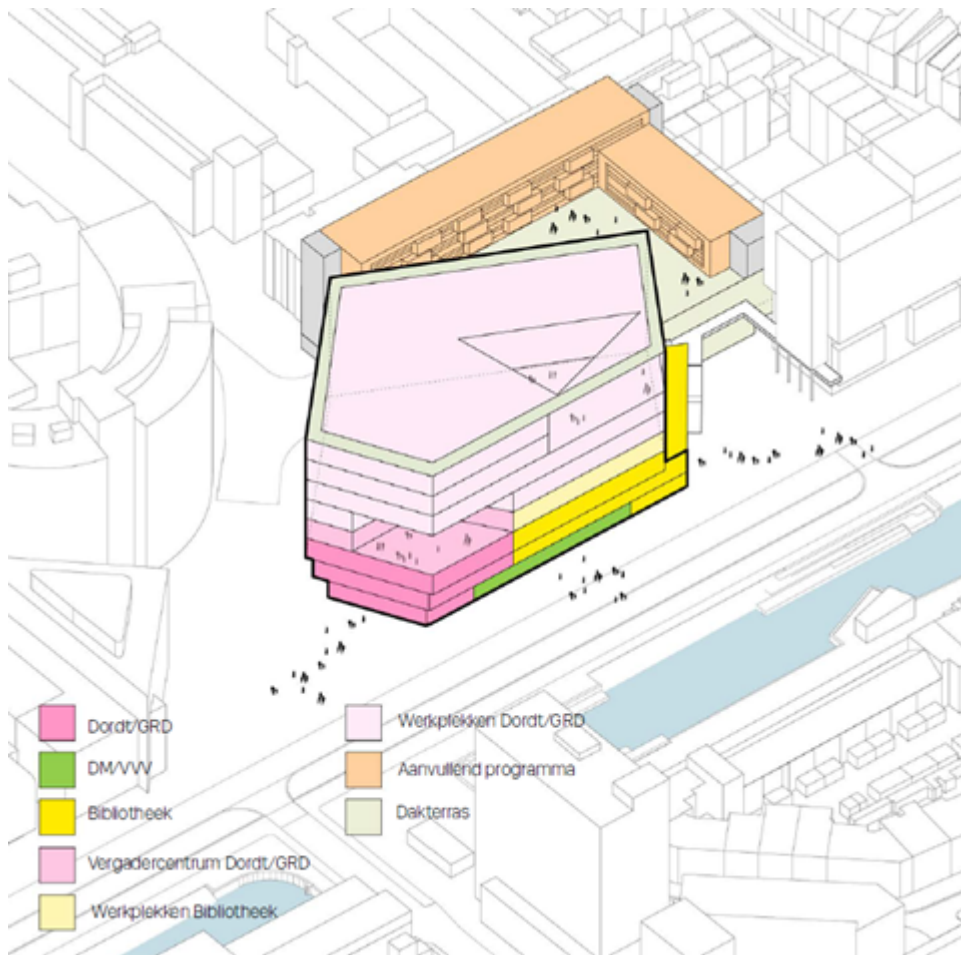


Afbeelding 1.3 Luchtfoto van de bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente heeft in het voorjaar van 2019 voor het plangebied een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwerp van een Huis van Stad en Regio. In dit nieuwe gebouw krijgen de gemeente Dordrecht, de Gemeenschappelijke Regeling, Drechtsteden, de Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing/VVV Zuid-Holland Zuid een nieuw onderkomen.

Op 8 april 2020 is het Deense architectenbureau Schmidt, Hammer, Lassen uitgeroepen tot winnaar. Het winnende ontwerp is opgenomen als bijlage 1. Op basis van dit ontwerp en de uitgangspunten uit de gebiedsvisie (bijlage 2) biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot realisatie van het ontwerp. Daarbij laat het bestemmingsplan nog ruimte voor een nadere aanpassing van het ontwerp.



Afbeelding 1.4: impressie van het winnende ontwerp

Het bestemmingsplan laat binnen het maximaal bouwvolume ruim 25.000 m² aan (vervangende) nieuwbouw met bijbehorende parkeerplaatsen toe.

Het programma is globaal onder te verdelen in ca 9.000 m² publieksdiensten (bijeenkomstfuncties bibliotheek, sociale dienst, gemeentewinkel, VVV, etc) en ca 12.000 m² maatschappelijke kantoren waar uiteindelijk ook ca 1.300 medewerkers moeten komen te werken.

Daarnaast wenst de gemeente als aanvullend programma ca 4.000 m² extra kantoor te realiseren als marktconform kantoorgebouw.

HOOFDFUNCTIES	DORDT/GRD	DM/VVV	BIBLIOTHEEK	GEZAMENLIJKE AMBITIES IN M2 (BVO) HUIS VAN STAD EN REGIO	ELDERS TE HUISVESTEN
Werkplekken	5.000	250	500	5.750	3.600
Vergaderen*	4.250	250		4.500	
Dienstverlening**	3.000			3.000	
Publieke zone**		400	2.700	3.100	
Winkel/Balie**		150		150	
Faciliteiten***	3.000	200	300	3.500	2.200

* 4.500 m2 Vergaderen zal deels plaatsvinden bij de Werkplekken en deels in een Vergadercentrum dat voor externe bezoekers makkelijk toegankelijk is vanuit de Publieke zone.
** 6.250 m2 Dienstverlening en publieke zone bestaan o.a. uit: werkcafé/bedrijfsrestaurant, centrale hal, winkel/balie, theater/tribune, (boeken)collectie en studieplekken.
***3.500 m2 Faciliteiten bestaat uit o.a. bedrijfsrestaurant, archieven, ca 500 motor-/brommer-/fietsenstalling voor eigen personeel en expeditie- en opslagruimten

TABEL 1: RUIMTESTAAT

Afbeelding 1.5 Bron: Reglement (aanvulling) augustus 2020.

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

Zie 3.2.3

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

3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes 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 vestigingsswens 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.

3.2.3 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.

Het nieuwe Huis van Stad en Regio zal naast de huisvesting van de gemeentelijke en regionale diensten ook een plek moeten gaan bieden aan aanvullende diensten en partners als de bibliotheek, Dordrecht Marketing/ VVV, etc. Het gaat om een bundeling en mix aan functies met een publiek aantrekkende werken. Een gebouw dat in gebruik ook flexibel en toekomstig bestendig moet zijn.

Het gaat om een totale omvang van 25.000 bvo en bijbehorende parkeerplaatsen. Het programma van 25.000 m² is globaal onder te verdelen in ca 9.000 m² publieksdiensten (bijeenkomstfuncties bibliotheek, sociale dienst, gemeentewinkel, VVV, etc) en ca 12.000 maatschappelijke kantoren waar uiteindelijk ook ca 1.300 medewerkers moeten komen te werken.

Daarnaast wenst de gemeente als aanvullend programma ca 4.000 m² extra kantoor te realiseren als marktconform kantoorgebouw.

De gemeente houdt rekening met de mogelijkheid dat zij zelf de huurder van (een gedeelte van) deze kantoren gaan zijn en een gedeelte zal verhuren en/of verkopen aan derden.

Onderbouwing

De bouw van het nieuwe Huis van Stad en Regio wordt gezien als een belangrijke aanjager voor de gebiedsontwikkeling en verlevendiging in het gebied tussen Centraal Station en de binnenstad, met stedelijke dynamiek en verlevendiging.

beschikbaar kantoorvolume		51.932
nog op de nominatie voor transformatie		8.139
resteert op termijn		43.792
waarvan nu al kantoor met publieksfunctie		2.665
resteert op termijn voor reguliere kantoorvloeren		41.128
hiervan ligt 20.000 m ² betrekkelijk ver van het station		
resteert ca 20.000 enigszins gedateerde kantoren in de nabijheid van het station		

Figuur 1.6 Overzicht kantoren voorraad Stationsomgeving/ schil Dordrecht

Het gebied liet zich lange tijd kenmerken door een hoog volume aan kantooraanbod langs de centrale assen, met de vestiging van grote kantoorgebruikers, zoals de Belastingdienst, het UWV, het waterschap en de verschillende banken met hun regionale hoofdzetel. De totale voorraad aan kantoren telde tot pakweg 10 jaar geleden nog op tot meer dan 130.000 m² bvo. Inmiddels is dit volume als gevolg van druk op de woningmarkt teruggebracht tot circa 52.000 m² vbo, waarvan op dit moment nog een 8.000 m² op de nominatie staat voor transformatie naar wonen.

Groeiende vraag naar modern kantoor.

Uit een ronde langs de actieve makelaars in het bedrijfstvastgoed zien we dat er recentelijk een flinke vraag is waar te nemen naar courant/ modern kantoorvastgoed. Het gaat om kantoorgebruikers (ict/ software dienstverleners, marketing- en communicatie, adviesbureaus, etc.) met een omvang van 500 m² tot maximaal 2.000 m². Het gaat om gebruikers die zoeken

naar plekken met een goede OV bereikbaarheid en in de nabijheid van stedelijke voorzieningen zoals dus de stationsomgeving van Dordrecht.

Uit de rapportagecijfers van Dynamis (Sprekende cijfers kantorenmarkten, 2020) komt een beeld naar voren dat tot het aandielen van de Coronacrisis er sprake was van een structureel hoog vraagniveau met tegelijkertijd een daling van het aanbod tot een niveau van 31.000 m². De voortdurende aanboddalingen als gevolg van de transformatie en reductie van nieuwe plancapaciteit hebben begin 2020 geleid tot krappere marktomstandigheden in Dordrecht en er werd gesproken over schaarste aan hoogwaardige, kwalitatieve kantoorruimte in Dordrecht.

Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat nagegaan dient te worden of het bestemmingsplan voorziet in een behoefte. Daarvoor is het van belang op regionaal niveau na te gaan of er elders in de regio nog plancapaciteit beschikbaar is voor kantoren. In het verleden zijn daarover met de provincie afspraken gemaakt. De locatie Spoorzone komt in aanmerking voor nieuwe kantoren mits elders in de regio voldoende kantoorruimte uit de markt wordt genomen. Zoals blijkt uit de onderbouwing (bijlage 3) heeft de gemeente het aanbod aan kantoorruimte fors terug gebracht en resteert binnen de gemeente eigenlijk alleen nog de locatie rond het NS station en de locatie Amstelwijck Businesspark. Daarbij is het van belang dat het plangebied Spoorzone voorziet in een kwalitatieve behoefte aan kantoren die niet elders in de regio is op te vangen. Het gaat concreet om het aanbod aan kantoorruimte zoals bedoeld 6.11 van de omgevingsverordening:

Artikel 6.11 Kantoren

1) Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:

- a) binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
- b) binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;*

Het nu nog beschikbare kantoorvolume in de Spoorzone is te beperkt om de door de gemeente gewenste groei van 10.000 extra woningen en 4.000 banen op te vangen. Dit beleid is in april 2021 vastgelegd in de omgevingsvisie en afgestemd met de provincie.

Het bestemmingsplan voor Huis van Stad en Regio voorziet in de omzetting van een kantoorbestemming naar een hoofdzakelijk maatschappelijke bestemming. Daarmee wordt nog eens 5000 m² kantoorruimte uit de markt gehaald. Daarnaast staat vast dat de kantoorbestemming rond het huidige stadskantoor (>9.000 m²) geschrapt wordt voor de bouw van circa 500 nieuwe woningen. Dat past binnen de groeiambitie van Dordrecht gericht op 10.000 nieuwe woningen met de daarbij behorende groei van de werkgelegenheid met 4.000 banen. Die opgave zal hoofdzakelijk in de Spoorzone van Dordrecht moeten landen en vraagt om voldoende planologische ruimte voor wonen en werken.

De wens van de gemeente om binnen het bestemmingsplan voor Huis van Stad en Regio 4.000 m² kantoorruimte beschikbaar te houden voor mogelijk toekomstige commerciële invulling past binnen dit vastgestelde ruimtelijk beleid dat inzet op nieuwe werkgelegenheid op locaties die goed ontsloten zijn door openbaar vervoer. Deze behoefte aan kantoorruimte is niet elders binnen de regio op te vangen.

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 Kantorenvisie Drechtsteden 2017-2024

Afgelopen planperiode is bijna 60.000 m2 kantoren uit de markt gehaald en omgezet naar wonen (doel bestemmingsplan Schil was was 40.000 m2 voor nieuwe woningen).

Het provinciale beleid is er op gericht de leegstand aan kantoorroimte terug te dringen. Ten aanzien van voorzieningen geldt de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat wil zeggen dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een actuele behoefte.

Zie paragraaf 3.2.3.

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).

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 hier in opgenomen.

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

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

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

vanwege het in 1421 verdrongen en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

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

4.1.2 Onderzoek

Het archeologisch onderzoek (bijlage 4) geeft aan dat in het plangebied zelf geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd. In de nabije omgeving en binnen dezelfde middelmatige archeologische waarde wel. Het betreft dan:

- DDT 0201 Spuiweg-Spuiboulevard, proefsleuvenonderzoek
- DDT 1109 Spuiweg 17-19, booronderzoek
- DDT 1704 Hellingen - Spuiboulevard – Johan de Wittstraat/HVC restwarmtenet tracé 4, booronderzoek
- DDT 1709 Spuiboulevard 50-88, booronderzoek

De resultaten van de direct naastgelegen onderzoeken DDT 0201 en DDT 1704 zijn voor het plangebied van het meeste belang. Hieruit blijkt dat het in 1421 verdrongen laatmiddeleeuwse landschap met behoudenswaardige archeologische waarden in het plangebied pas aanwezig is vanaf een diepte van 450 cm –mv / 410 cm –NAP. De kans dat bij sloop en nieuwbouw deze diepte wordt bereikt of overschreden is klein.

Bovendien is de kans op de aanwezigheid van sporen van bewoning klein voor elke archeologische periode.

Op basis van bovenstaande informatie wordt voor het plangebied geen archeologisch onderzoek meer verplicht gesteld. De dubbelbestemming waarde archeologie hoeft in het nieuw op te stellen bestemmingsplan niet opgenomen te worden.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plandeel.

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 5) blijkt dat de bestaande bedrijven geen belemmering vormen voor de geplande ontwikkeling 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 6). 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 zal uit onderzoek moeten blijken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

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. In de nieuwbouw worden veel energiebesparende technieken toegepast, zoals een WKO-installatie en zeer goede installatiemet Triple glas. De vigerende BENG-eisen worden ruimschoots overtroffen, waarbij de gemeente streeft naar volledig energieneutraal. Dit wordt bereikt door toepassing van PV-panelen op daken en mogelijk ook op gevels. Ook krijgt het pand een aansluiting op het warmtenet.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid wordt geborgd in het ontwerpproces van het bouwplan.

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 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 7). 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 ontwikkeling kan plaatsvinden. Dat heeft geleid tot de volgende voorwaarden die gesteld worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwe 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 ontwikkeling 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 doordat er geen woningen binnen dit plangebied worden gepland. 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. 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 drie onderzoeken uitgevoerd.

- een gebiedsanalyse voor de gehele Schil (bijlage 8a).
- een quick scan voor de locatie Huis van Stad en Regio (bijlage 8b).
- een inventarisatie van de vleermuizen (bijlage 8c).

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.

De quickscan heeft uitgewezen dat er potenties zijn voor verblijven van jaarrond beschermde vleermuizen en er verder geen potenties voor beschermde functies van overige soortsoorten zijn. Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen moet een ontheffing aangevraagd worden op de wet natuurbescherming bij de provincie. Hiervoor is nog een inventarisatie uitgevoerd naar de vleermuizen. Daar is uit gebleken dat er verblijven zijn van de Gewone dwergvleermuis en van de Ruige dwergvleermuis. Beide functies zijn strikt beschermd en er zal een ontheffing aangevraagd worden bij de provincie voor het wegnemen van de verblijven.

Daarnaast wordt een werkplan opgesteld om de negatieve effecten op beide soorten vleermuizen te mitigeren tijdens de sloop. Daarbij past het plaatsen van tijdelijke alternatieven zoals vleermuiskasten.

In het plan worden diverse elementen opgenomen ter verbetering van de biodiversiteit in het gebied, met name gericht op vogels, insecten en vleermuizen. Ten opzichte van de huidige situatie zal de omgeving aanzienlijk vergroenen, onder meer op het plateau, in het pocketpark en één of meer gevelwanden. Daarmee worden nieuwe biotopen gecreëerd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt met de nodige maatregelen en ontheffing 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.

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

Het bestemmingsplan voorziet niet in woningen. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Zie ook de paragraaf m.e.r.-beoordeling.

4.7.3 Conclusie

De conclusie is dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling omdat er geen geluidgevoelige functies worden gepland.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de omgevingsvisie is de ambitie vastgelegd dat nieuwe bouwplannen niet ten koste mogen gaan van de bestaande biodiversiteit.

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. Er staan wel diverse bomen nabij de bebouwing maar het betreft geen beschermde bomen, waardoor er geen kapvergunning nodig is.

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 ook 4.6.

Door diverse groene maatregelen op en aan het gebouw zal het bouwplan bijdragen aan het behoud van de biodiversiteit.

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

Luchtkwaliteit

Uit het onderzoek (bijlage 9) 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 NO₂ bedraagt 1,3 ug/m³. De toename van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 0,19 ug/m³ 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 NO₂ concentraties, veroorzaakt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling in dit plan.

Stikstof

Uit dit onderzoek (bijlage 10) blijkt dat de gebruiksfase van de ontwikkelingen in het plan Schil West geen waarneembare toename veroorzaakt van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase van Huis van Stad en Regio geldt dat zolang het niet samenvalt met de aanlegfase van Crownpoint er geen negatieve effecten worden veroorzaakt.

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 Huis van Stad en Regio is dan in de toekomst geen doorgaand verkeer meer mogelijk.

Beleidsregels parkeerbeleid

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

4.10.2 Onderzoek

Ontsluiting

Voor de ontwikkelingen aan de Spuiboulevard is een verkeersonderzoek uitgevoerd (bijlage 11; 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 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 verkeerstructuurplan, 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 automobilititeit.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio, 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 verkeerstructuurplan 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. Zie bijlage 12.

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

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 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 OZH is onderzocht in hoeverre uitvoering van het plan – als onderdeel van de totale ontwikkeling van de Spuiboulevard -kan leiden tot negatieve milieueffecten. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 13. Uit het onderzoek blijkt dat

de voorziene bouwplannen in Schil West zorgen voor negatieve milieueffecten voor de omgeving. Dat geldt met name voor de aspecten geluid en externe veiligheid. Deze negatieve effecten zijn echter beperkt van omvang. We beschouwen ze om die reden niet als belangrijke nadelige effecten die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

Ten aanzien van de milieu-aspecten geluid en externe veiligheid geven we wel een aantal aanbevelingen bij de beoogde ontwikkelingen voor Schil-West:

1. Geef uitvoering aan de in het verkeersstructuurplan voorgenomen maatregelen en geef de voorkeur aan maatregelen met de grootste afname van het autoverkeer. Deze hebben op de meeste plekken binnen Schil-West een positief effect op de geluidbelasting. Doe wel onderzoek naar die plekken in het gebied waar juist een relevante toename van geluid is te verwachten als gevolg van de verkeersmaatregelen.
2. Hou bij de ontwikkeling van woningen in het ontwerp goed rekening met de vaak hoge geluidbelasting.
3. Ga bij voorgenomen bouwplannen in het invloedsgebied van het spoor na of er mitigerende maatregelen mogelijk zijn en hou in ontwerp en realisatie goed rekening met maatregelen die de bescherming, zelfredzaamheid en beheersbaarheid vergroten.

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.

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

Gemengd

De bestemming gemengd is toegekend aan de het hele plangebied. De bestemming 'Gemengd' is gebruikt omdat de betreffende panden/locaties niet specifiek aan één functie zijn voorbehouden. Een gebruik voor bijvoorbeeld kantoor, maatschappelijke functie, openbare verblijfruimte en kleinschalige horeca is denkbaar.

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 Huis van Stad en Regio.

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 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 de gronden waarop wordt ontwikkeld.

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 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.

De uitkomsten van de inspraak zijn geen aanleiding geweest de plannen voor Huis van Stad en Regio aan te passen. Voor een volledig verslag wordt verwezen naar bijlage 13.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen van 2 december 2021 t/m 13 januari 2022. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van ambtelijk overleg met omwonenden is besloten de balkons op 5 meter afstand van het andere gebouw te regelen in plaats van de eerdere 4 meter. Dit heeft verder geen consequenties voor het plan.

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

Er zijn geen reacties binnengekomen.