

## Concept Rapport

Dossier  
Opsteller  
Onderwerp

Integraal milieuadvies

Zaaknummer Z-

Kenmerk  
Datum 20 november 2023

## Concept advies Schil-West Dordrecht

Opdrachtgever Gemeente Dordrecht  
Contactpersoon Mevrouw I. Stuurman

Opdrachtnemer Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid  
Contactpersoon De heer R. van der A

# Samenvatting

## Aanleiding

Het gebied Schil-West wordt de komende jaren getransformeerd naar een woon-werkgebied dat beter aansluit op de omliggende wijken en het centrumgebied. Naast wonen blijft werken een wenselijke functie in het gebied. Aan OZHZ is gevraagd om onderzoeken uit te voeren voor de verschillende ontwikkelingsopgaven.

## Plangebied

Het gebied Schil-West ligt tussen de historische binnenstad en het NS station. Het plangebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De belangrijkste transformatie zal plaatsvinden in het gebied langs de Spuiboulevard.

De gemeente heeft het voornemen om woningbouw te realiseren binnen het bestemmingsplan Schil, locatie spuiboulevard 300 – voormalig stadskantoor eo. De voorgenomen woningbouw vindt plaats op de locatie van het huidige stadskantoor en het kantoorgebouw langs de Hellingen. Om deze woningbouw mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan voorbereid waarbinnen deze woningen worden voorzien.

## Uitgangspunten

Uiteindelijk zal voor het hele gebied een Omgevingsplan worden opgesteld. Het is nog niet bekend welke concrete (her)ontwikkelingen via het Omgevingsplan gereguleerd gaan worden en welke vooruitlopend daarop nog met afzonderlijke bestemmingsplannen danwel afwijkingen van bestaande bestemmingsplannen geregeld worden. De ontwikkelingen waarvoor onderhavig advies is opgesteld wordt in ieder geval nog gerealiseerd door een afwijking van het bestemmingsplan (locatie Stadskantoor en Hellingen).

De volgende documenten zijn daarvoor door de gemeente toegestuurd:

- Toelichting op ruimtelijke onderbouwingen bij de bouwplannen Stadskantoor en Hellingen
- 10<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Schil, locatie Spuiboulevard 300, voormalig stadskantoor eo
- Strategisch mobiliteitsrapport (Antea definitief 25 maart 2021).

## Samenvatting resultaten onderzoeken

### Lucht

In het kader van de plannen voor onderhavige ontwikkelingen is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Gezien de ontwikkeling heeft dit onderzoek betrekking op de luchtverontreinigende stoffen NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, en PM<sub>2.5</sub>. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd langs de wegen waarop zich een significante toename voordoet van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is eveneens onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de woningen langs deze infrastructuur.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat zich langs de beschouwde wegen en op de beschouwde woningen een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen voordoet die als IMB moet worden beschouwd. De toename van de jaargemiddelde concentratie 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

aangemerkt. Van alle beschouwde stoffen kan worden geconcludeerd dat de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet wordt overschreden.

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

De grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Ondanks dat het plan een IMB bijdrage heeft aan de NO<sub>2</sub> concentraties, veroorzaakt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling in dit plan.

### Stikstof

In deze notitie is de stikstofdepositie voor de aanleg- en de gebruiksfase van deze nieuwbouw beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het project. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat door de relatief grote schaal van het project tijdens de aanleg sprake kan zijn van een (kleine) toename van de stikstofdepositie. Deze conclusie is gebaseerd op de situatie dat wordt uitgegaan van een gangbare emissie van 3,3 kg NO<sub>x</sub> en 0,13 kg NH<sub>3</sub> die op basis van diverse recente bouwprojecten als gemiddelde voor de bouw van 1 woning is bepaald zonder het effect in rekening te brengen van emissiereducerende maatregelen. De stikstofemissie van de sloop is in dit onderzoek apart beschouwd en er is rekening gehouden met het positieve effect van het vervallen van de gasstook in de bestaande kantoren.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de jaarlijks beschikbare stikstofruimte ruim 366 kg NO<sub>x</sub> en 14 kg NH<sub>3</sub> bedraagt inclusief de ruimte die ontstaat door het vervallen van de gasstook van de bestaande kantoren.

Op basis van deze stikstofruimte is het haalbaar de voorgestane bouwplannen te realiseren. Wel dient rekening te worden gehouden met de inzet van bijvoorbeeld elektrisch materiaal. Een grote afname van de stikstofemissie is aan de orde door de inzet van één of meerdere elektrische kranen wat bij deze hoogbouw een forse reductie van stikstofemissie oplevert. Verder moet de inzet van ouder materieel zoveel mogelijk worden vermeden. De inzet van materieel met het bouwjaar 2014 en later (Stage IV) is aan te bevelen.

Gezien de situatie dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van (een deel van) deze woningen ook een stikstofdepositie onderzoek te worden opgesteld waarin in detail is aangegeven met welke materieel en welke emissies kan worden voorkomen dat sprake is van een waarneembare stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Als laatste kan bij een resterende stikstofdepositie worden overwogen een voortoets stikstof uit te voeren. Mogelijk kan met een dergelijke toets worden geconcludeerd dat significant negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied zijn uit te sluiten.

### Geluid

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

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het weg- als het railverkeer een geluidsbelasting veroorzaakt die

hoger is dan de voorkeursgrenswaarde zodat een hogere waarde noodzakelijk is. In de berekening voor wegverkeer is geen rekening gehouden met de knip in de Spuiboulevard. Wanneer hier wel rekening mee gehouden zou worden dan neemt de geluidsbelasting door het verkeer op de Spuiboulevard fors af van 61 dB naar 55 dB. Ook de geluidsbelasting langs andere wegen zoals de Spuiweg en de Hellingen neemt af door deze maatregelen. Omdat deze maatregelen nog niet vaststaan zijn de hogere waarden gebaseerd op de situatie zonder knip.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen moet rekening worden gehouden met de optredende geluidsbelastingen. Elk van de woningen moet voldoen aan de aanvullende voorwaarden die in het hogere waarden besluit en of de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Omdat een hogere waarde noodzakelijk is moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ter inzage worden gelegd.

### Bodem

Uit de resultaten van de omgevingsrapportage (historisch onderzoek) kan worden geconcludeerd dat de vermoedelijk aanwezige bodemverontreinigingen de gewenste ontwikkelingen binnen de bestemmingsplanwijziging(en) niet onmogelijk maken.

### m.e.r.

Besluit milieu-effectrapportage

Begrip stedelijke ontwikkeling

In categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer (verder: categorie D.11.2) wordt, in kolom 1 'Activiteiten' gesproken over "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

In de nota van toelichting (NvT) op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ook gedefinieerd:

"Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen."

Het begrip stedelijke ontwikkeling laat enige ruimte voor interpretatie. De jurisprudentie geeft inkleuring aan dit begrip. Belangrijk is te benadrukken dat de jurisprudentie aangeeft dat het afhankelijk is van de omstandigheden van het geval of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling zijn volgens de jurisprudentie de volgende vragen van belang:

1. is sprake van (transformatie) van een bestaand gebouw ?
2. is dezelfde functie al in de omgeving aanwezig?
3. is deze functie vergelijkbaar met de vigerende planologische situatie?

In het geval van Schil West wordt er van uit gegaan dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

### Capaciteitsgrens

De capaciteitsgrens in de 2e kolom in categorie D.11.2 is uitsluitend van belang voor het onderscheid tussen een vormvrije mer-beoordeling en een formele mer-beoordelingsprocedure. Er moet in beide gevallen een zgn. mer-beoordelingsbesluit worden opgesteld door het bevoegd gezag.

### Schil West/mer-beoordeling

De stedelijke ontwikkeling in Schil West overschrijdt de grenzen als bedoeld in de 2e kolom in bijlage D, onder 11.2 niet. Dit betekent dat kan worden volstaan met een vorm vrije mer-beoordeling. Wel moet bevoegd gezag expliciet een besluit nemen dat het opstellen van een milieueffectrapportage wel/niet noodzakelijk is. Aangetoond moet worden dat de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

### Vormvrije mer-beoordeling

In het geval van een vormvrije mer-beoordeling is het niet noodzakelijk dat een afzonderlijke mer-aanmeldnotitie wordt opgesteld. In geval van een bestemmingsplanprocedure, waar in deze situatie sprake van is, kan hier ook invulling aan worden gegeven door in de toelichting bij het bestemmingsplan een aparte paragraaf 'Milieueffectrapportage' op te nemen. Voor de onderbouwing dat geen belangrijke negatieve effecten voor het milieu te verwachten zijn kan verwezen worden naar de conclusies van de verschillende onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Bij een vergunningaanvraag op grond van de Wabo tot afwijken van het bestemmingsplan ligt de situatie anders. Dan moet een aparte meldnotitie worden ingediend. Door wetswijziging geldt sinds 1 januari van dit jaar niet meer de verplichting dat een zgn. mer-beoordelingsbesluit als bijlage bij de Wabo-aanvraag moet worden meegestuurd. Sinds 1 januari kan de meldnotitie tegelijk met de vergunningaanvraag worden meegestuurd. Bevoegd gezag neemt in deze procedure 2 besluiten op hetzelfde moment

Invulling geven aan de vormvrije mer-beoordeling in het geval Schil West kan pas nadat de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken bekend zijn. De gemeenten kan dus volstaan met het opnemen van een afzonderlijke paragraaf in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarvan bestaan verschillende voorbeelden.

### Milieuzonering

De aanwezige bedrijven in en direct rondom de plangebieden leveren over het algemeen geen belemmeringen op voor de gewenste planontwikkelingen.

De bestaande bedrijven zijn overwegend kleinschalig en/of ambachtelijke van aard. Een uitzondering daarop zijn een paar aan de scheepvaart gerelateerde bedrijven aan de noordwest zijde van Schil West. Het gaat dan om het bedrijf Dolderman, een metaal- en electrobedrijf en een houtbewerkingsbedrijf. Voor het bedrijf Dolderman bestaan vergaande verhuisplannen naar een andere locatie. Een nader onderzoek naar de impact van dit bedrijf op de gewenste planontwikkelingen is om die reden niet uitgevoerd. Met de richtafstanden van de andere twee bedrijven moet bij de nieuwe woonbestemmingen rekening worden gehouden. De richtafstand voor beide bedrijven is 50 meter. Wanneer niet voldaan kan worden aan de richtafstanden moet dit gemotiveerd worden waarom er toch sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

In de herontwikkelingsgebieden zijn naast wonen ook milieubelastende activiteiten voorzien. Voor regulering hiervan in het ruimtelijk spoor adviseren we om in beginsel uit te gaan van een gebied met functiemenging en voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten in een dergelijk gebied uit te gaan van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die in de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering hiervoor is opgesteld.

Een aandachtspunt is de (vergroting van) de parkeergarage achter het huidige stadskantoor. In de nieuwe situatie komt de parkeergarage tussen twee woongebouwen te liggen.

## Archeologie

Concluderend kan gesteld worden dat er in het plangebied behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Het gaat om de resten van een bewoningslint uit de periode 16e – 19e eeuw. Dit bewoningslint is vanaf de 16e eeuw ontstaan op de droogvallende en opgehoogde gronden direct buiten de stad. Het oudste deel van dit bewoningslint betreft de bewoning die lag aan de noordzijde van de latere straat Hellingen. De voorgevels van de huizen lagen ongeveer ter hoogte van de huidige gevel van het Stadskantoor. In het gebied tussen de voorgevel van het stadskantoor en de straat Spuiboulevard kunnen huisfunderingen aanwezig zijn met daarachter de erven die tot aan het water van de stadsgracht liepen. Hierop lagen schuren, pakhuizen en scheepshellingen (afb. 26). De resten hiervan zullen aanwezig zijn in het hierboven genoemde bodempakket.

De huizen aan de zuidzijde van de straat Hellingen en langs het Geldeloze pad zijn minder interessant; deze zijde van het plangebied is pas veel later bebouwd en is bovendien voor een groot deel al vergraven bij de aanleg van het Stadskantoor, de parkeergarage Spuihaven en het complex Crownpoint.

De kans dat er bij de geplande herinrichtingsplannen in het plangebied behoudenswaardige archeologische waarden worden verstoord is aanwezig. Het gaat om resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Voor drie zones in het plangebied wordt, afhankelijk van de uiteindelijk geplande verstoringsdiepte, nader archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving aanbevolen.

### Zone 1

De eerste is de zone waarin de middeleeuwse dijk van de Grote Waard in de ondergrond aanwezig is (afb. 26, paars). Dit betreft de hoek Sluisweg-Spuiboulevard en vanuit het hart van de Sluisweg een zone van circa 25 m in oostelijke richting de Spuiboulevard op. Vanaf een diepte van 3,95 m – mv (+ 0,22 m NAP) kunnen hier ophogingen van de bedijking van de Grote Waard aanwezig zijn. Wanneer hier graafwerkzaamheden dieper dan 3,95 m -mv (0,22 m +NAP) worden uitgevoerd, dan wordt een nader archeologisch onderzoek aanbevolen.

### Zone 2

Mogelijk was de molenwerf van de korenmolen De Buyserinne (vóór 1558) hier direct tenoosten tegen de dijk gelegen. Op de locatie van boring 16 is op een diepte van 3,85 m – mv (0,13 m -NAP) muurwerk aanwezig dat mogelijk van deze korenmolen zou kunnen zijn (afb.26, rood). Wanneer hier graafwerkzaamheden dieper dan 3,85 m –mv (0,13 m -NAP) plaatsvinden, dan wordt een nader archeologisch onderzoek aanbevolen.

### Zone 3

In de derde zone zijn ophogingen met bewoningsresten aanwezig uit de periode 16e – 20e eeuw. In het oostelijk deel (boringen 7-12) zijn deze al aanwezig vanaf 0,9 m –mv. In het westelijk deel (boringen 13-16), ten westen van het stadskantoor, zijn deze dieper gelegen; tussen 1,7 m –mv en 3,18 m –mv. Wanneer in het oostelijk deel (boring 7-13) van deze zone graafwerkzaamheden dieper dan 0,9 m – mv (0 NAP) plaatsvinden, dan wordt een nader archeologisch onderzoek aanbevolen. Voor het westelijk deel (vanaf boring 13) geldt dit bij graafwerkzaamheden dieper dan 1,7 m –v (0,50 m +NAP).

## Flora en Fauna

In het kader van de gebiedsontwikkeling aan de Spuiboulevard zijn voor het plangebied drie onderzoeken uitgevoerd. - een gebiedsanalyse voor de gehele Schil - een quick scan voor het Stadskantoor en de Hellingen – en een aanvullend onderzoek voor vleermuizen. 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.

De quickscan voor de locatie Stadskantoor bevestigt de uitkomst van de gebiedsanalyse.

Voor het nabijgelegen gebouw Hellingen geldt wel dat er tzt maatregelen genomen moeten worden en een ontheffing vanuit de wet Natuurbescherming aangevraagd moet worden vanwege de daar aanwezige verblijfplaatsen.

Geadviseerd wordt om bij grootschalige ontwikkelingen, waar het plangebied onderdeel van is, te kiezen voor een grotere gebiedsgerichte aanpak en niet alleen te kijken naar de individuele ontwikkelingen. Door voor de gehele Schil-West een ecologische database op te stellen kan per deelplan een afweging op gebiedsniveau worden gemaakt. Voor de locatie Stadskantoor 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.

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

#### Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.