

Toelichting bestemmingsplan 4e herziening Schil, locatie Kromhout-Warmoezierspad

Gemeente Dordrecht
fase: ontwerpbestemmingsplan

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding		4
1.1 Aanleiding en doel		4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied		4
1.3 Vigerend bestemmingsplan		5
1.4 Leeswijzer		5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving		6
2.1 Bestaande situatie		6
2.2 Toekomstige situatie		6
2.3 Stedenbouwkundige opzet		6
HOOFDSTUK 3 Beleidskader		7
3.1 Rijksbeleid		7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte		7
3.1.2 Amvb Ruimte		7
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking		7
3.2 Provinciaal beleid		8
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit		8
3.2.2 Verordening Ruimte		9
3.3 Gemeentelijk beleid		9
3.3.1 Structuurvisie 2040		9
3.3.2 Bestemmingsplan Schil		10
3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan	9	
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten		12
4.1 Archeologie en cultuurhistorie		12
4.1.1 Regelgeving en beleid		12
4.1.2 Onderzoek		13
4.1.3 Conclusie		13
4.2 Bodemkwaliteit		13
4.2.1 Regelgeving en beleid		13
4.2.2 Onderzoek		14
4.2.3 Conclusie		14
4.3 Duurzaamheid		14
4.3.1 Regelgeving en beleid		14
4.3.2 Onderzoek		14
4.3.3 Conclusie		14
4.4 Externe veiligheid		14
4.4.1 Regelgeving en beleid		14
4.4.2 Onderzoek		16
4.4.3 Conclusie		16
4.5 Natuur		16
4.5.1 Regelgeving en beleid		16
4.5.2 Onderzoek		17
4.5.3 Conclusie		17
4.6 Geluid		17
4.6.1 Regelgeving en beleid		17
4.6.2 Onderzoek		18
4.6.3 Conclusie		18
4.7 Groen		18
4.7.1 Regelgeving en beleid		18
4.7.2 Onderzoek		18
4.7.3 Conclusie		18
4.8 Luchtkwaliteit		19
4.8.1 Regelgeving en beleid		19
4.8.2 Onderzoek		19
4.8.3 Conclusie		19

4.9 Verkeer en vervoer	19
4.9.1 Regelgeving en beleid	19
4.9.2 Onderzoek	20
4.9.3 Conclusie	20
4.10 Water	20
4.10.1 Regelgeving en beleid	20
4.10.2 Onderzoek	21
4.10.3 Conclusie	21
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	22
5.1 Planmethodiek	22
5.2 Regels	22
5.3 Verbeelding	23
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	24
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1 Inspraak	25
7.2 Overleg	25

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De kantoren van voorheen het Arbeidsbureau en Bureau Jeugdzorg aan het Kromhout zijn leeggekomen en daardoor beschikbaar gekomen voor een andere invulling. In het in 2012 opgestelde bestemmingsplan 'Schil' is dit reeds voorzien en is om die reden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen komen tot die andere invulling.

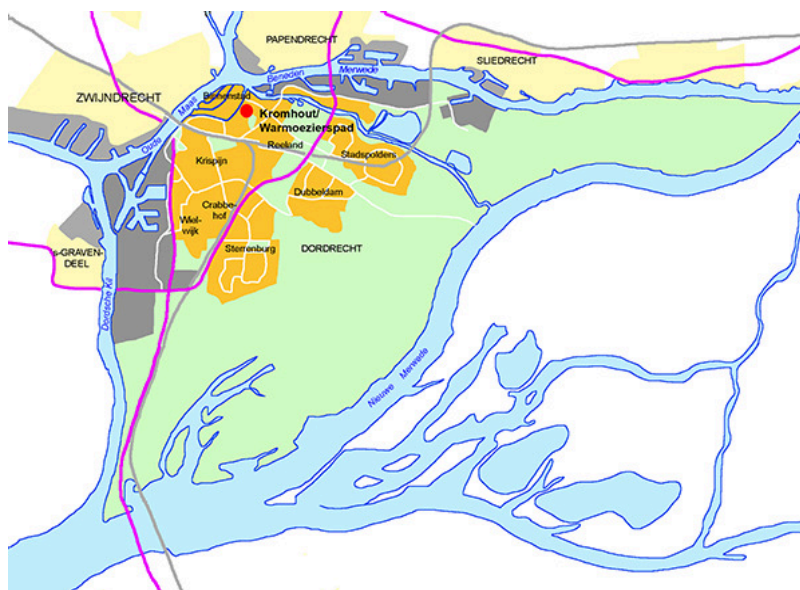
Er is inmiddels een plan opgesteld dat uitgaat van de sloop van de huidige bebouwing op de hoek met het Warmoezierspad en van de naastgelegen woningen in het Warmoezierspad. Het overblijvende deel van het kantoorgebouw wordt heringericht met 20 appartementen, op de hoek Kromhout/Warmoezierspad worden vier nieuwe woningen gebouwd, aan het Warmoezierspad worden zes nieuwe woningen gebouwd en op het binnengebied worden twee levensloopbestendige en drie compacte woningen gebouwd. Het parkeren vindt eveneens op het binnenterrein plaats. Een voorwaarde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het handhaven van bouwgrenzen en maximale hoogtematen. Hieraan kan niet worden voldaan, zodat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Om medewerking aan dit plan te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het gemeentebestuur is bereid medewerking te verlenen aan de uitvoering van het plan en daartoe is dit bestemmingsplan "4e herziening Schil, locatie Kromhout-Warmoezierspad" opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Schil en wordt begrensd door:

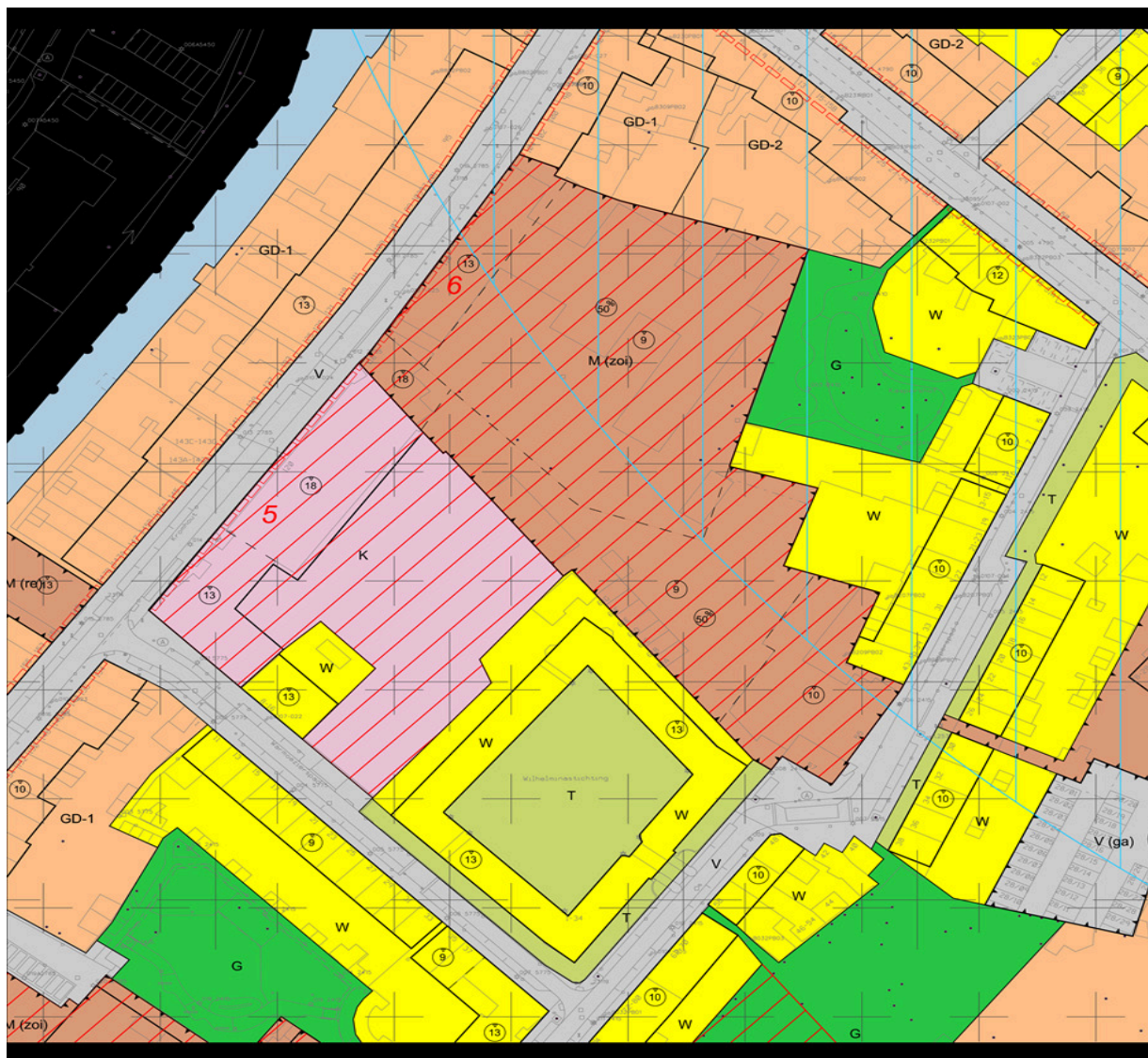
- in het noordoosten: perceelsgrens met Leger des Heils
- in het zuidoosten: perceelsgrens Wilhelminastichting
- in het zuidwesten: Warmoezierspad
- in het noordwesten: Kromhout



kaartje ligging

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Schil. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 27 maart 2012. De betreffende locatie heeft daarin de bestemming 'Kantoor' en 'Wonen', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' en 'Waarde - Archeologie'. Op de gronden ligt een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen te wijzigen in 'Gemengd-3'. Binnen de bestemming Gemengd-3 is het oprichten van woningen mogelijk. Het bouwplan voorziet echter in een overschrijding van de bouwhoogte en de bouwgrenzen, waardoor deze wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast.



fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 zijn de bestaande- en de toekomstige situatie van het nu voorliggende

plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per terrein worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken. In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat de bebouwing uit leegstaande kantoorgebouwen en woningen aan het Kromhout en het Warmoezierspad. Het binnenterrein is onbebouwd en was/is als parkeerterrein in gebruik.

2.2 Toekomstige situatie

Het zuidwestelijk deel van de kantoorbebouwing aan het Kromhout en de kantoorbebouwing aan het Warmoezierspad wordt gesloopt. In het resterende deel van het voormalige Arbeidsbureau, dat gerenoveerd wordt, wordt omgebouwd tot 20 appartementen met een gezamenlijk dakterras. Ter plaatse van het te slopen zuidwestelijk deel van het kantoorgebouw aan het Kromhout komen 4 grondgebonden rijwoningen. Aan het Warmoezierspad komen 6 rijwoningen en op het binnenterrein 5 rijwoningen, waarvan 3 starterswoningen en 2 levensloopbestendige woningen. De grondgebonden woningen krijgen een eigen tuin. De woningen worden gerealiseerd als "turnkey"-woningen: volledig woonklare woningen, inclusief alle binnenafwerking, keuken en bad/doucheruimte, welke volgens de wensen van de koper binnen de overeengekomen verkoopprijs aangebracht en opgeleverd worden. De parkeerbehoefte wordt op het binnenterrein opgelost in de vorm van 43 halfverharde parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg verandert niet.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

De 19e-eeuwse Schil is van belang voor de stad vanwege de bijzondere stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden. Met name het oostelijk gedeelte van het gebied is een kenmerkend voorbeeld van een eind 19e en begin 20e eeuw tot ontwikkeling gekomen stadsuitbreiding. Om deze reden is dan ook een groot deel van de 19e-eeuwse schil door het rijk aangewezen tot beschermd stadsgezicht. De locatie valt binnen dit beschermd stadsgezicht. De stedenbouwkundige structuur van de 19e-eeuwse Schil wordt gevormd door het stelsel van radiale assen, gericht op de vroegere stadspoorten, en drie concentrische 'ringen'. De hoofdassen zijn deels bebouwd met villa's en deels met 19e- en begin 20e-eeuwse geschakelde herenhuizen in gesloten bouwblokken. De locatie ligt aan het Kromhout, één van de concentrische ringen van de Schil, en aan het Warmoezierspad. De locatie grenst aan de hof van de Wilhelminastichting, een rijksmonument. De kantoorpanden en de woningen zijn gebouwd in de rooilijnen van het Kromhout en het Warmoezierspad. Het binnenterrein wordt gebruikt als parkeerterrein. Aan de noordrand staan enkele waardevolle bomen.

De huidige (kantoor)gebouwen op de locatie wijken qua schaal en architectuur sterk af van het beschermd stadsgezicht van de 19e-eeuwse Schil. Dit contrast leidt tot een onsaamenhangend architectonisch straatbeeld, met name langs het Kromhout. De huidige hoekoplossing, waarbij het hoekgebouw is georiënteerd op het Warmoezierspad, sluit niet aan bij de stedenbouwkundige hiërarchie van de Schil.

In het voorliggende bouwplan wordt voorgesteld om het voormalig GAK-kantoor te transformeren naar een woongebouw en de overige gebouwen te vervangen door nieuwbouw. De volgende stedenbouwkundige richtlijnen zijn van toepassing:

Gesloten bouwblok als typologie

Het perceel ligt in de 19e eeuwse Schil en wordt begrensd door het Kromhout, Warmoezierspad en de hof van de Wilhelminastichting. Het bouwplan is gebaseerd op de typologie van het (gesloten) bouwblok. Het bouwblok is samengesteld uit verschillende bouwvolumes. Door de architectonische

vormgeving zijn deze bouwvolumes tot een eenheid gesmeed. Het parkeren wordt opgelost op prive-terrein op het binnenterrein uit het zicht van de openbare ruimte.

Rooilijn

Aan de zijde van het Kromhout wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn, de structuurbepalende lijn. Entrees liggen direct aan de straat. De luifel boven de plint van het voormalig kantoorgebouw wordt verwijderd. De voorgevel van het nieuwe woningblok met 4 woningen sluit aan op de rooilijn van het Kromhout. De kopgevel van dit woningblok volgt de knik in het Warmoezierspad. Hierdoor ontstaat een subtiele knik ten opzichte van de rooilijn van het nieuwe woningblok met 6 woningen aan het Warmoezierspad. Ook hier liggen de (woning)entrees direct aan de straat. Om het zicht op het parkeerterrein te voorkomen wordt het 'gat' in de straatwand van het Warmoezierspad deels bebouwd. Parallel aan de Hof van de Wilhelminastichting wordt een nieuw woningblok van 5 woningen toegevoegd. Dit woningblok complementeert het bouwblok.

Bouwhoogte

Het te transformeren kantoorpand heeft een hoogte van ca. 14 m. De opbouw op het dak wordt geminimaliseerd tot een technische ruimte. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw eengezinswoningen aan het Kromhout bedraagt 15 meter. Het variëren in bouwhoogte draagt bij aan de gewenste verticale geleding. De maximale bouwhoogte van het woningblok aan het Warmoezierspad bedraagt 11 meter. De bovenste bouwlaag wordt verbijzonderd door een kapconstructie. De maximale bouwhoogte van het woningblok parallel aan de Hof van de Wilhelminastichting bedraagt 9 m. Deze nieuwbouw wordt uitgevoerd met een kap met de nokrichting parallel aan de Hof.

Architectuur

Het huidige kantoorgebouw wijkt in schaal en architectuur sterk af van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht van de 19e eeuwse Schil. In de toelichting bij het bestemmingsplan Schil (2010) wordt voor de plekken waar dit te sterke contrast zich voordoet een aanpak voorgesteld die uitgaat van stadsreparatie. Stadsreparatie wil zeggen herstellen op basis van de kenmerken van het 19e-eeuwse stedelijke weefsel (hiërarchie, kleinschaligheid, bouwen in de rooilijn en verpanding). Deze aanpak is uitgangspunt geweest bij het ontwerp voor de transformatie van het kantoorpand aan het Kromhout naar een woongebouw. Door een voorgevel van metselwerk aan te brengen voor de bestaande gevel ontstaat de gewenste verpanding. In combinatie met de afwisseling in hoogte van de gevel ontstaat een goede aansluiting met de bestaande bebouwing aan het Kromhout. Daarnaast draagt het bij aan de architectonische eenheid met de nieuwbouw. De overige woningblokken zijn in architectonische samenhang ontworpen passend in het beschermd stadsgezicht van de 19e eeuwse Schil.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vast.

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente. Deze herziening betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Wel wordt uiteraard rekening gehouden met nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

3.1.2 Amvb Ruimte

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

De onderhavige herziening voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. 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.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 15 grondgebonden woningen en 20 appartementen binnen stedelijk gebied. Er is in het kader van de Ladder sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

In de rapportage Wonen in Drechtsteden 2017 wordt geconstateerd dat de woningmarkt inmiddels weer aantrekt. Verder wordt geconcludeerd dat het regionale woningbouwprogramma goed is afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Daarnaast wordt in deze rapportage bevestigd dat er behoefte is aan meer woningen voor hogere inkomens.

Per brief d.d. 20 september 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland deze rapportage als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen aanvaard. De conclusie is dat aan de woningen die zijn voorzien in het plangebied Kromhout-Warmoezierspad behoefte bestaat.

Stedelijk gebied

De locatie bevindt zich in een bestaande (woon)omgeving in de 19e eeuwse schil en sluit daar op aan. Er is sprake van stedelijk gebied.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Documenten VRM

Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het

provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Juridisch instrumentarium

Het juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en staat in de Verordening ruimte 2014. Het gaat daarbij om de verordening, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.2 Verordening Ruimte

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het onderhavige plan:

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2040

De Schil wordt in de structuurvisie getypeerd als levendig centrum. Tot dit milieu behoren de binnenstad, de Schil, Stadswerven, Leerpark en het Gezondheidspark. Het levendig stedelijk

centrummilieu bevat de plekken in de stad met hoge dichtheden en een hoge mate van functiemenging, waar meerdere verkeersstromen 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.

Het woonmilieu is dynamisch, met een aanbod van gemaksvoorzieningen en een optimale bereikbaarheid. De woningvoorraad is gevarieerd, zo ook de bewoners, waarbij het hoge voorzieningenniveau een belangrijk locatiecriterium voor huishoudens is. De focus voor nieuwe ontwikkelingen verschuift van kwantiteit naar kwaliteit, waarop nieuwe plannen beoordeeld zullen worden.

3.3.2 Bestemmingsplan Schil

In het kader van de 10 jaarlijkse herziening is voor de Schil op 27 maart 2012 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de voormalige kantoorruimten aan het Kromhout opgenomen met de bestemming 'Kantoor'. Aan het Kromhout en gedeeltelijk aan het Warmoezerspad ligt het bouwvlak met maximale bouwhoogten van 13 en 18 m. Het binnenterrein heeft eveneens de bestemming 'Kantoor', maar er is geen bouwvlak. Aan het Warmoezerspad zijn de huidige woningen opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak ligt aan de straat met een maximale bouwhoogte van 13 m.

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

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-5' bij het verdwijnen van de huidige functie wijzigen in de bestemming 'Gemengd-3' als bedoeld in artikel 9 van deze regels onder de voorwaarden dat:
 1. bouwgrenzen en maximum hoogtematen gehandhaafd blijven;
 2. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

In de toelichting op het bestemmingsplan is over deze locatie (= locatie Jeugdzorg) het volgende geschreven:

Brandweer Oranjepark, Leger des Heils Kromhout, Grote Rivieren Kromhout, Jeugdzorg Kromhout

Deze panden kunnen in het bestemmingsplan worden opgenomen overeenkomstig de huidige regeling in het bestemmingsplan Schil-oost. Omdat het onzeker is of deze functies binnen de planperiode ter plaatse gehandhaafd blijven, is het gewenst een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Zo kan bij het beëindigen van de huidige functie worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-3'.

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal worden uitgegaan van de bestaande rooilijnen en hoogtematen.

Om te komen tot een acceptabele invulling van deze locaties binnen het beschermd stadsgezicht worden door de gemeente vooraf (stedenbouwkundige) randvoorwaarden geformuleerd. Herstel van de kenmerken van het 19de eeuwse stadsweefsel staat daarbij centraal. In het geval van sloop/nieuwbouw gelden in ieder geval de volgende randvoorwaarden: kleinschalig, bouwen in de rooilijn, zorgvuldige aansluiting op belendende panden, verticale geleiding, verticaal gerichte ramen en kleur- en materiaalgebruik passend bij de omgeving.

Voor alle situaties geldt dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de naaste omgeving mag plaatsvinden. Aspecten als voorkomen van verkeer- en parkeeroverlast, daglichttoetreding, bezonning, dienen hierbij aan de orde te komen.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende 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 verdrinken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

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

4.1.2 Onderzoek

Voor het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan Schil de 'Waarde-Archeologie' met een vrijstelling voor bodemingrepen tot een diepte van maximaal 100cm beneden maaiveld over een oppervlak van maximaal 50m². In het plangebied zelf is nooit archeologisch onderzoek uitgevoerd. Door RAAP is in juli een inventariserend bureau- en veldonderzoek (verkenende fase) verricht. Conclusie uit dit onderzoek is dat bij realisering van de plannen geen archeologische resten zullen worden verstoord.

Zoals op basis van het bureauonderzoek reeds verwacht werd, bestaat de opbouw van het plangebied uit een klei-veenpakket met daarboven een overstromingspakket met ophogingslagen. Voor een intacte top van het klei-veenpakket gold een middelhoge archeologische verwachting voor de Middeleeuwen. Tijdens het verkennend booronderzoek is de bodemopbouw en de mate van recente verstoringen van de bodem in het plangebied in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat het Middeleeuwse niveau (van voor 1421 n.Chr.) in de top van het klei-veenpakket grotendeels is geërodeerd door latere rivieractiviteiten. Het niveau wordt door de werkzaamheden niet bereikt.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces Archeologische Monumentenzorg noordzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Regelgeving en beleid

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

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten. Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

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

4.2.2 Onderzoek

Door Milieu adviesbureau Eco Reest is een functiegericht bodemonderzoek uitgevoerd (rapport projectnummer 181544). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond aan de oostzijde van het onderzoeksterrein en (delen van) de ondergrond aan de westzijde voldoen aan de normen voor de klasse wonen. De overige onderzochte delen van de bodem zijn aan te merken als klasse industrie of als niet toepasbaar. In de onverharde delen van het buitenterrein zijn licht verhoogde gehalten aan PFOA en PFOS gemeten. Deze gehalten komen overeen met hetgeen verwacht mag worden op basis van de beschikbare gegevens en overschrijden de maximale waarden voor de klasse wonen niet.

4.2.3 Conclusie

Geadviseerd wordt om na de sloop van de huidige bebouwing aan de west- en zuidzijde van de locatie door middel van aanvullend bodemonderzoek de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te stellen. Daarnaast dient een nadere analyse plaats te vinden op zware metalen, minerale olie, PCB en PAK van het standaardpakket bodem ter plaatse van de onverharde terreindelen. Zodoende kan voor de betreffende grond ook voor deze parameters de milieuhygiënische kwaliteit en klasse-indeling worden vastgesteld, e.e.a. met het oog op het herschikken en/of eventueel afvoeren van de grond.

Bij de voorgenomen nieuwbouw op de locatie dient (zoveel mogelijk) een gesloten grondbalans te worden gehandhaafd. De als niet toepasbaar aangemerkte bodemlagen dienen gelet op de daarin aangetoonde sterk verhoogde gehalten onder milieukundige begeleiding te worden ontgraven.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

- transitie naar duurzame landbouw.

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

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen beoogt de kwaliteit van een gebouw te verbeteren voor wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang.

De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke praktijklijn (GPR).

4.3.2 Onderzoek

Alle huizen worden duurzaam opgeleverd, onder andere voorzien van zonnepanelen en in de meeste gevallen gasloos. Dit resulteert in een EPC van 0,26 of lager. De totale kosten van de woning, aanschaf, afwerking en variabele kosten, zoals energie, zijn lager dan bij een reguliere casco rijwoning. De ontwikkelaar heeft bij de keuze van bijvoorbeeld de inbouwapparatuur invloed op de energieprestatie van de woning.

De woningen en appartementen zullen geen gasaansluiting meer hebben. De voorkeur gaat uit om gebruik te maken van een installatie met warmtepompen die hun energie uit de bodem of uit de lucht halen. De woningen zullen voorzien zijn van hoogwaardig geïsoleerde vloeren, gevels en daken en zullen voorzien zijn van vloerverwarming. Een laag temperatuursysteem, wat mogelijkheden biedt voor koeling. Alle woningen zullen worden voorzien van pv-panelen om zo de energie van de zon optimaal te benutten!

Veel materialen in de woningen zijn van gerecycled materiaal of recyclebaar. Denk daarbij onder andere aan leidingwerk van kunststoffen, waar veel gerecycled kunststof wordt gebruikt en steenachtige materialen die als basis dienen voor puingranulaat.

Uiteraard wordt een heel groot deel van het casco van het kantoorgebouw een 2e leven gegeven!

Tijdens de bouw, al is dat op de totale levensduur maar een korte periode, wordt ook uitgebreid aandacht besteed aan het duurzaam scheiden van afval, het terugbrengen van verkeersbewegingen door just-in-time leveringen en combi-transporten vanaf hub's rondom de stad.

4.3.3 Conclusie

Bij de verbouw en nieuwbouw is er aandacht voor het aspect Duurzaamheid. Via toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nader aandacht krijgen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Toetsingskader Externe Veiligheid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. Conform het in Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Voor dat bij resteffecten conclusies worden getrokken wordt nog ingegaan op de door de provincie voorgeschreven CHAMP-benadering.

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten.

Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers.

Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk

geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)

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

4.4.2 Onderzoek

Kabels en leidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen kabels en leidingen, die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen.

Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Wanneer een bestemming is voorzien binnen een het invloedgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend. Het plangebied ligt buiten zones van vervoer.

Bedrijven

In en om de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Natuur

4.5.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden).

Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogelen Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:

- art 3.1: bescherming van vogels die onder de Vogelrichtlijn vallen – dit zijn alle vogels;
- art 3.5: bescherming van dieren en planten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn – ook wel 'strikt beschermde soorten' genoemd;

- art 3.10: bescherming van soorten die worden genoemd in bijlagen A en B van de Wet Natuurbescherming - dit zijn deels meer algemene soorten die enkel nationaal beschermd worden en geen bescherming genieten onder Europese regelgeving;
- art 1.11: algemene zorgplicht.

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

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

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. De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.5.2 Onderzoek

Door Ecoresult is in augustus 2018 een quickscan naar beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied uitgevoerd. Het plangebied leent zich voor voortplantingsplaatsen en rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen en vogelsoorten. Als groeiplaats, vaste voortplantingsplaats, rustplaats en essentieel leefgebied van nationaal beschermde plant- en diersoorten die niet via een ontheffing zijn vrijgesteld is het plangebied ongeschikt. De quickscan wijst uit dat er nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen dient te worden verricht. Tevens is de aanwezigheid van voortplantings- en vast rust- en verblijfplaatsen van de gierwaluw niet uit te sluiten. Ook hiervoor is aanvullende onderzoek nodig in de periode 15 mei-15 juli 2019. Los van bovengenoemde aanvullende onderzoeken dient met werkzaamheden niet in het vogelbroedseizoen (15 maart-15 augustus) gestart te worden en dient voor alle nationaal beschermde soort de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

In september 2018 zijn door Ecoresult twee veldonderzoeken naar vleermuizen in het plangebied gedaan. Paar- en zwermplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger zijn in het plangebied niet aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek werden de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis waargenomen. In alle gevallen betrof het diffus overvliegende of kort fouragerende dieren. Wel bevinden zich paarverblijfplaatsen buiten het plangebied, zoals op ca 50 m ten zuiden van het gebied aan het Kasperspad. In de periode van 15 mei t/m 15 juli 2019 worden nog 3 veldonderzoeken verricht. Na afronding daarvan is pas volledig te bepalen of, en zo ja hoe in het kader van de Wet Natuurbescherming verder moet worden gehandeld.

4.5.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt vooralsnog geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

4.6.1 Regelgeving en beleid

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

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht.

wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangegeven als levendig centrum. Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidbelasting van 58 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, zoals doorgaande verkeersroutes, niet overal haalbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten.

Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend.

Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde.
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.
- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.6.2 Onderzoek

Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industrieterrein en ligt op ruime afstand van de spoorlijn Dordrecht - Breda en daarmee buiten de zone van spoorweglawaai. Het plangebied ligt evenmin binnen een geluidszone van een weg, maar in het kader van een goed ruimtelijke ordening zijn de effecten van de nabijgelegen 30 km/u wegen door Ecoconsultancy in september 2018 onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de geplande nieuwbouw als gevolg van het wegverkeer op het Kromhout maximaal 48 dB bedraagt en van het verkeer op het Warmoezierspad maximaal 47 dB. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Sint Jorisweg en de Vest bedraagt maximaal 25 en 24 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

4.7 Groen

4.7.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

4.7.2 Onderzoek

Op het terrein van het complex Kromhout/Warmoezierspad staat een 20-tal bomen. De conditie en de grootte is nogal verschillend.

Eind 2018 heeft voor de planontwikkeling een bomen effect analyse plaatsgevonden door Copijn. Uit de rapportage d.d. 6 december 2018 (project B7311) blijkt onder meer dat een aantal bomen in verband met de beoogde totstandbrenging van bebouwing of verharding niet kunnen worden gehandhaafd. De in goede staat verkerende bomen moeten worden gecompenseerd door het planten van nieuwe bomen van de 3e grootte (tot 7 meter groot). Hiervoor moet een groenplan worden opgesteld. Qua soort bestaat geen voorkeur; wel moet sprake zijn differentiatie.

4.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Regelgeving en beleid

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Op 31 juli 2009 heeft de Minister van VROM het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL heeft een looptijd van vijf jaar en is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig.

Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO2 wordt als "in betekenende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m PM10 én niet groter dan 1,2 µg/m NO2. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten 'vertaald' in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële

regeling NIBM (Regeling NIBM). In voorschrift 3A.2 van bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:

- het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

4.8.2 Onderzoek

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

Op 6 september 2005 heeft de gemeenteraad het beleidsvoornemen van het Mobiliteitsplan Dordrecht vastgesteld. Het Mobiliteitsplan Dordrecht beoogt een antwoord te bieden op de opgaven die vanuit een toenemende (auto)mobiliteit op Dordrecht af komen. Vanuit de vaak tegengestelde belangen van bereikbaarheid en leefbaarheid wordt gestreefd naar gebiedsgericht maatwerk. De hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het verbeteren van de bereikbaarheid en het handhaven van de leefbaarheid.

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden. In het plan wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het versterken en verbeteren van de radialen naar de binnenstad.

4.9.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is bedoeld voor uitsluitend de woonfunctie. Er hoeft daardoor geen rekening te worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van de volgende normen:

20 koop/etagewoningen, parkeernorm 1.5 pp per woning	= 30 parkeerplaatsen
13 koopwoningen, incl. hoekwoningen, parkeernorm 1.6 pp per woning	= 20.8 plaatsen
2 levensloopwoningen, parkeernorm 1.3 parkeerplaats per woning	= 2.1 plaatsen

In totaal levert dit een parkeerbehoefte van afgerond 53 plaatsen op. Hierbij is rekening gehouden met bezoekersparkeren, maar bezoekers parkeren in dit gebied kort op straat of in nabijgelegen parkeergarages. Om die reden wordt bezoekersparkeren niet meegenomen in de parkeereis. Hierdoor kunnen de parkeernormen worden verlaagd naar respectievelijk 1.2, 1.3 en 1 pp/woning, waardoor de totale parkeerbehoefte uitkomt op afgerond 43 parkeerplaatsen. In deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. Er komen als gevolg van deze ontwikkeling geen parkeerplaatsen op de openbare weg te vervallen, zodat er in dat kader geen compensatie nodig is. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden ontsloten via de bestaande uitrit op het Warmoezierspad. Er zijn geen verkeerskundige bezwaren tegen het voortgezet gebruik van deze ontsluiting van de parkeervoorziening op eigen terrein.

Fietsen kunnen in de bij de appartementen en woningen behorenden bergingen worden geplaatst.

Op grond van artikel C, lid 5 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten is de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied akkoord bevonden. Conform de beleidsregels worden er geen parkeervergunningen aan de bewoners/gebruikers van het nieuwbouwproject verleend. Uit de gemeentelijk administratie blijkt dat er op dit moment alleen aan Warmoezierspad 14

parkeerrechten zijn verbonden. Deze rechten komen bij realisatie van deze ontwikkeling te vervallen.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Water

4.10.1 Regelgeving en beleid

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.

4.10.2 Onderzoek

Op 14 maart 2018 heeft initiatiefnemer het plan besproken met het Waterschap Hollandse Delta. Uit dit contact is gebleken dat er voor het Waterschap bij deze planvorming geen belangen zijn. Gemeld kan worden dat het oppervlaktewater op het perceel gescheiden van het vuilwater wordt aangelegd en wordt aangesloten op het gemeentelijk stelsel.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek, waarbij de verschillende bestemmingen met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding afleesbaar zijn. In onderhavig bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

De maximale bouwhoogte en in een enkel geval -waar dat nodig is voor een goede onderlinge aansluiting van de bebouwing- de goothoogte, is op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak is onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan. Dit staat overigens los van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Schil op onderdelen wordt herzien. De overige regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 27 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan Schil blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Schil blijven van toepassing. In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: de 4e herziening en het moederplan.

Werking

Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het moederplan van toepassing blijft, tenzij het in deze 4e herziening anders is verwoord.

Bestemmingen

Verkeer

Deze bestemming is in de regels opgenomen vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Wonen

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

Waarde - Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' opgenomen. Deze dubbelbestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Overgangsrecht en naam

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

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de gronden die zijn betrokken in de ontwikkeling Kromhout-Warmoezierspad.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

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

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte. De gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het bestemmingsplan is geen onderwerp van inspraak, omdat er geen sprake is van nieuw beleid, en de wijziging van de huidige bestemming reeds is voorzien in het geldende bestemmingsplan. Op woensdagavond 30 mei 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het kantoorgebouw aan het Kromhout 120. Omwonenden aan het Kromhout, Warmoezierspad, Kasperspad inclusief instellingen zoals onder andere het Leger des Heils en Yulius hebben daarvoor op 18 mei een uitnodiging in de brievenbus ontvangen.

Tijdens de informatieavond werd een presentatie gehouden door de ontwikkelaar en was er plenair en later individueel de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Op een reactieformulier konden omwonenden die avond of later per post/mail hun reacties kenbaar maken. Door enkele mensen is daarvan gebruik gemaakt. Hoofdzakelijk waren de reacties vooral heel positief over de gepresenteerde plannen. Aandacht werd onder andere gevraagd voor goede communicatie, aandacht voor verkeer/transport tijdens de bouw, maar ook na de bouw en de aandacht voor de gelijktijdigheid van uitvoer met andere bouwplannen in de directe omgeving. De ontwikkelaar heeft voorgesteld een klankbordgroep te starten en nodigde daarvoor de omwonenden uit deel te nemen. Diverse mensen hebben daaraan gehoor gegeven. Bij de informatieavond waren ook enkele mensen van de pers aanwezig en zijn in diverse media voor en na de informatieavond artikelen verschenen.

Op 8 november 2018 heeft de ontwikkelaar met het Leger des Heils een overleg gehad. Tijdens dit overleg werd enerzijds door de ontwikkelaar het plan nader toegelicht, zoals dat ook tijdens de informatieavond aan het Leger des Heils werd gepresenteerd. Het Leger des Heils heeft op haar beurt uitgebreid toelichting gegeven op de diverse opvang die zij bieden en welke aandachtspunten dit over en weer geeft.

De opgerichte klankbordgroep, waarvoor 5 bewoners uit zowel het Kromhout als het Kasperspad zich aangemeld hebben, kwam op 22 november 2018 voor het eerst bij elkaar. De uitnodiging hiervoor werd hen op 1 november persoonlijk gemaïld. De ontwikkelaar heeft een update gegeven van de stand van zaken en de actuele plannen laten zien. Diverse onderwerpen werden behandeld en afgesproken is dat de klankbordgroep in het eerste kwartaal 2019 opnieuw bij elkaar komt. Op 7 december werd een terugkoppeling aan de klankbordgroep gemaïld. Bij deze mail werd tevens informatief de presentatie gevoegd die in het overleg tussen gemeente en beoogd aannemer heeft plaatsgevonden met betrekking tot de logistiek.

Overeenkomstig de bepalingen van Wet ruimtelijke ordening bestaat er de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen te dienen bij de gemeenteraad.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Rijkswaterstaat;
3. Waterschap de Hollandse Delta;
4. Veiligheidsregio.