



gemeente
Schiedam

Ruimtelijke Onderbouwing

‘Project Barkentijn’



Januari 2013

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemeen	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Ligging projectgebied	5
Hoofdstuk 2 Het project	7
2.1 Beschrijving project	7
2.2 Stedenbouwkundig ontwerp	7
2.3 Ruimtelijk gebruik	7
2.5 Verkeer en parkeren	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	11
4.1 Bodem	11
4.2 Water	11
4.3 Bedrijven en milieuzonering	11
4.4 Luchtkwaliteit	11
4.5 Geluid	12
4.6 Externe veiligheid	12
4.7 Flora & Fauna	12
4.8 Archeologie	12
4.9 Duurzaamheid en energie	13
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	15
5.1 Exploitatieplan	15
5.2 Economische uitvoerbaarheid	15
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	17
6.2 Informatievoorziening omwonenden	17
6.3 Zienswijzen	17
Hoofdstuk 7 Conclusie en afweging	19
Bijlagen	21
1. Milieuhygiënisch bodemonderzoek	
2. Waterparagraaf	
3. Flora en faunaonderzoek	
4. Archeologisch advies	

Hoofdstuk 1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Op de vrijgekomen locatie van de voormalige Stuurhut heeft de gemeente Schiedam de wens woningbouw te realiseren. Jong Zeeuw architecten heeft een bouwplan ontwikkeld voor deze locatie. Op 28 september 2012 is door SIR 55 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 3 patiowoningen op voornoemde locatie. Het ingediende bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3.4). Gelet op de strijdigheid van het bouwplan kan er slechts vergunning worden verleend, nadat een projectafwijkingsbesluit is verleend als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarmee de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven.

De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan ligt bij het college. Dit neemt niet weg dat in artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een ‘projectafwijkingsbesluit’ niet eerder kan worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Een dergelijke ‘verklaring van geen bedenkingen’ mag daarbij slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is. De raad heeft in zijn vergadering van 20 september 2012 besloten een algemene verklaring van geen bedenkingen vast te stellen. Het bouwen, verbouwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik ten behoeve van maximaal 30 woningen is op grond van artikel 2, eerste lid, onder a van de ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen Wabo’ aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring vereist is. Geen sprake is van één van de uitzonderingen als benoemd in artikel 3 van de ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen Wabo’.

Op 12 april 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders (verder het college) besloten om voor de locatie Barkentijn (voormalig stuurhut) een ontwikkeling naar seniorenwoningen op te starten. Het college is voornemens om medewerking te verlenen aan dit bouwplan.

1.2 Ligging projectgebied

De locatie van Barkentijn ligt aan de noordzijde van de langzaamverkeersroute bij het Martinus Nijhoffplein, een en aan de westzijde van de Harreweg, een oude landweg. De locatie betreft een voormalig (tijdelijk) schoolgebouw waar achtereenvolgens een speel-O-theek, een kinderdagverblijf en een wijkgebouw in waren gehuisvest. Het gebouw ‘De Stuurhut’ is reeds gesloopt.

De Harreweg en aanliggend groengebied is één van de stedelijke hoofdgroenstructuren van de gemeente Schiedam. Aan de zijde van het terrein van de voormalige Stuurhut is de bosplantsoenstrook circa 10 meter breed en bevat meerdere zeer grote bomen (zoals plataan, wilg enesdoorn). De vrijgekomen gronden liggen beschut en hebben een groen en ruim karakter. De locatie wordt ontsloten via het Martinus Nijhoffplein aan de zuidzijde, de Barkentijn aan de westzijde en een voetgangersbrug aan de noordzijde naar de Harreweg. Het Martinus Nijhoffplein is een fiets- en voetpad dat begint op het Faassenplein en aansluit op de (fiets)brug ten Noorden van het huisje de Raat.

Nieuwe invullingen in dit deelgebied dienen aan te sluiten op de omgeving, het bestaande stratenpatroon en de architectuur om op deze manier de oorspronkelijke kwaliteit te respecteren en de identiteit van de buurt te behouden. Het project Barkentijn voldoet aan deze criteria.



Afbeelding 1: locatie plangebied, luchtfoto (bron: Bing maps)

Hoofdstuk 2 HET PROJECT

2.1 Beschrijving project

Het project betreft de realisatie van 3 patiowoningen op de vrijgekomen locatie van de voormalige Stuurhut. Voor wat betreft de exacte situering en omvang van de woningen en de inrichting van het gebied, wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende (bouw)tekeningen.

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Voor de locatie aan het Martinus Nijhoffplein of Barkentijn (voormalige locatie van de Stuurhut) heeft SIR 55 een bouwplan ingediend. SIR 55 is een stichting die zich richt op het realiseren van grondgebonden seniorenwoningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het voorstel bestaat uit 3 geschakelde patiowoningen. Het betreft grondgebonden woningen bestaande uit één bouwlaag met een optionele dakopbouw. Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. De oriëntatie van de woningen is gericht op de Harreweg en vormt hier een mooie afsluiting van de ruimte. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen en uitzichten vanuit de straten en woningen en met de overgang naar de aanliggende stedelijke groenstructuur. Het plan is hiermee een passende en wenselijke ontwikkeling voor deze locatie.

2.4 Ruimtelijk gebruik

Wonen

De beoogde invulling voor de locatie is een beperkt aantal patiowoningen welke op deze locatie inpasbaar zijn. De functie wonen sluit aan bij de bestaande woonbebouwing aan het Barkentijn en het Martinus Nijhoffplein. De nieuw te bouwen woningen wordt ontwikkeld via collectief particulier opdrachtgeverschap door de Stichting SIR 55. Dit houdt in dat een groep particulieren hun eigen woningen zullen laten ontwikkelen en bouwen. Dit gebeurt zonder tussenkomst van een commerciële ontwikkelaar.

De ontwikkeling richt zich op grondgebonden levensloopbestendige woningen in de vrije sector markt. De doelgroep van de stichting bestaat uit: medioren (leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar) en senioren (leeftijdscategorie 75 jaar en ouder).

Dit type woningen kent een volledig woonprogramma op de begane grond met optioneel extra ruimte in een dakopbouw. Collectief particulier opdrachtgeverschap sluit aan bij de wens van het college om mensen meer zeggenschap te geven over hun nieuwe woning. De doelgroep van SIR 55 past goed bij de wens om senioren langer zelfstandig te laten wonen in een levensloop bestendige woning.

Groen

De locatie grens aan een gebied welke op valt onder de groene long, de beschermde groenstructuur in Schiedam. Dit betreft specifiek het weidelint langs de Harreweg en de natte structuur gevormd door de Poldervaart. De aanwezige bomen en bosplantsoenen zijn grotendeels beeldbepalend. Het plan doet geen afbreuk aan deze beschermde groenstructuren.

Inpassing bestaande fiets- voetpad en brug

In het Perspectief Kethelpoort is aangegeven routes vanuit de wijk haaks aan te sluiten op de doorgaande regionale fietsverbinding over de Harreweg. Ter plekke van de locatie van de Stuurhut betekent dat er in de toekomst rekening dient te worden gehouden met de vervanging van twee bestaande aansluitingen door een nieuwe aansluiting, waardoor ook de kruising met de Harreweg iets opschuift naar het noorden. Onder de fiets-voetgangersverbinding aan de noordzijde van de piramidewoningen (Martinus Nijhoffplein) liggen de nutsleidingen voor deze woningen waaronder de riolering. Bij de herinrichting van het gebied dient rekening

gehouden te worden met wandelpaden vanaf het bestaande Barkentijn en Martinus Nijhoffplein naar de noordelijk gelegen brug naar de Harreweg.

2.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Barkentijn. Dit is een rustige woonstraat waaraan hoofdzakelijk woningen liggen. Bij de realisatie van nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeereis is vastgelegd in de Schiedamse Parkeernota Parkeerbeleidsplan 2009 – 2013. Het parkeren vindt overwegend plaats op eigen terrein. Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

Het autobezit onder de doelgroep is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren nog versterkt zal doorzetten. Daarom wordt voor deze (duurdere) woningen de reguliere parkeernorm toegepast. De toe te passen parkeernorm voor deze woningen is 1,85 pp / woning, waarvan minimaal 0,3 pp ten behoeve van bezoekers. Bij drie woningen leidt dit tot $1,85 \times 3 = 5,55$ parkeerplaatsen, waarvan 0,9 plaatsen ten behoeve van bezoekers en 4,65 plaatsen voor bewoners.

Het bouwplan voorziet in 7 parkeerplekken en voldoet daarmee aan de parkeernorm.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De structuurvisie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De structuurvisie benoemt geen nationale belangen welke van invloed zijn op het plangebied.

3.1.2 AMvB Ruimte

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte; het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is laatst gewijzigd op 1 oktober 2012. Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Geen van de in de AMvB Ruimte genoemde regels inzake de te beschermen nationale belangen zijn van toepassing op het plangebied.

3.2 *Provinciaal en regionaal beleid*

3.2.1 Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld, die geactualiseerd is op 29 februari 2012. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de provincie tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing in kwaliteit. In de structuurvisie is de projectlocatie gelegen in een gebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied'. De structuurvisie zet in op versterking van het woon- en leefklimaat en toevoeging van woningen binnen deze gebieden.

3.2.2 Verordening Ruimte

Samen met de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is de provinciale verordening 'Ruimte, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt regels met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour, waarvoor geen nadere regels of voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de realisatie van woningen. Geen van de andere regels zijn van toepassing op het plangebied.

3.2.3 Ruimtelijke Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020), dat in 2005 is vastgesteld, dient als regionaal structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. Het plan bestrijkt het grondgebied van alle bij de stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en is bestemd voor een periode van vijftien jaar (2005-2020). De kern van de RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. Ingezet wordt op efficiënt ruimtegebruik en het realiseren van woningen binnen de steden en bij knooppunten van het openbaar vervoer. Voorzien wordt in een ontwikkeling mogelijk welke in overeenstemming is met deze ambities.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

In 2011 heeft de provincie haar Woonvisie tot 2020 gepresenteerd. In deze Woonvisie geeft de provincie aan wat haar woonbeleid is voor de jaren 2011-2020. De visie geeft als voornaamste ambitie op het gebied van wonen, dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend bij de sociaaleconomische situatie,

Hoofdstuk 4 MILIEUASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een projectafwijkingbesluit ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectafwijkingbesluit getoetst aan milieutechnische randvoorwaarden.

4.1 Bodem

In het kader van de uitgifte en nieuwbouw is door de gemeente Schiedam een bodemonderzoek uitgevoerd naar de algemene bodemkwaliteit van het perceel. De resultaten staan beschreven in rapport C12-062-O, d.d. 22 mei 2012, opgesteld door Milieukundig adviesbureau Arnicon B.V.. Het bodemonderzoek is door het bevoegd gezag Wet bodembescherming beoordeeld en vastgesteld.

Uit het bodemonderzoek volgt dat zowel in de grond als in het grondwater enkele zware metalen in licht verhoogde gehalten voorkomen. De aanwezigheid van andere verontreinigende stoffen in de bodem zijn uit dit onderzoek niet gebleken. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en/of het uitvoeren van sanerende maatregelen. Het perceel is, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geschikt voor de functie 'wonen met tuin'. Het milieuhygiënisch bodemadvies is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.2 Water

Ten behoeve van de uitvoering van de wettelijk verplichte watertoets is door Witteveen + Bos een waterparagraaf voor dit project opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met deze waterparagraaf. De waterparagraaf is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In deze waterparagraaf wordt stilgestaan bij de belangrijkste aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het doel van de waterparagraaf is het vastleggen en behouden van de watergerelateerde functies in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt stilgestaan bij randvoorwaarden die gelden voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt onder andere aandacht geschonken aan de waterkwantiteit, waterkwaliteit en de waterafvoer.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht moeten worden genomen rondom milieubelastende functies, zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies, zoals woningen. In het kader van de ruimtelijke ordening geeft de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Bij het realiseren van nieuwe functies dient bekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. De lijst gaat uit van een gemiddeld bedrijf en een rustige woonwijk als omgevingstype. Bij de milieuzonering moet in principe de grootste afstand van de diverse milieuthema's in acht worden genomen. In de nabijheid van Barkestijn zijn geen bedrijven aanwezig die een beperking vormen voor het bouwen van de 3 patio-woningen.

4.4 Luchtkwaliteit

Het bouwplan bestaat uit 3 woningen. Op grond van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) is het plan van dien aard dat er sprake is van een "niet in betekende mate bijdrage". Dit

betekent dat er geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. De luchtkwaliteit op deze plek is voldoende en voldoet aan de normen.

4.5 *Geluid*

Spoorweglawaai en luchtvaartlawaai is niet van toepassing op de planlocatie. Wat het wegverkeerlawaai betreft vallen alle wegen in het 30 km/h-gebied, op de Scheepvaartweg en de Van Dalsumlaan na. De planlocatie ligt echter niet aan de Scheepvaartweg en de Van Dalsumlaan, dus hebben we te maken met 30 km/h-wegen. Deze wegen zijn volgens de Wet geluidhinder niet zoneplichtig. Om deze reden is geen akoestisch onderzoek benodigd en behoeft ook geen procedure gevolgd te worden conform het Hogere-waardenbesluit. In het kader van de (geluid)technische eisen uit Bouwbesluit 2012 houdt dit in, dat alleen de basisvoorschrift geldt van een minimale karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van 20 dB (normaal omgevingsgeluid). De geluidbelasting op de gevel behoeft niet berekend te worden, dit is alleen het geval bij specifieke omstandigheden. Voor normaal omgevingsgeluid kan voor de geluidbelasting standaard 20+35db(A) respectievelijk 20+33 dB worden aangehouden.

4.6 *Externe veiligheid*

Het bouwplan ligt niet binnen een invloedgebied waar een groepsrisico verantwoording nodig is als gevolg van vervoer van gevaarlijk stoffen over de weg, het spoor, het water, ondergrondse buisleidingen onder hoge druk of de externe veiligheid als gevolg van Rotterdam the Hague airport. In de nabijheid bevinden zich geen gevaarlijke bedrijven. De weg ontsluiting voor hulpdiensten (ambulance, brandweer) is beperkt. Alleen via de straat “Barketijn” kan men bij de woningen komen. De andere zijden zijn voor voetgangers of fietsers toegankelijk. Advies: maak het fietspad zodanig dat dit ook gebruikt kan worden door hulpdiensten (breedte, 3,5 meter en een asdruk van 10 ton).

4.7 *Flora en fauna*

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten te bewerkstelligen. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Uitgangspunt voor de Flora- en faunawet is het “nee-tenzij”-principe. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het projectafwijkingbesluit, moet worden nagegaan of deze wet de uitvoering van het bouwplan niet in de weg staat. Aan de hand van een globaal veldonderzoek is door afdeling beheer en openbare ruimte van de gemeente Schiedam een flora en faunaonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.8 *Archeologie*

Het plangebied maakt deel uit van een veengebied waarop in verschillende periodes klei is afgezet (Afzettingen van Duinkerke I en III). Diverse geulruggen in het plangebied en omgeving dateren in aanleg uit de late Prehistorie, en vinden hun oorsprong mogelijk in veenwatertjes. Op het veen werd vanaf de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) gewoond, getuige enkele vindplaatsen in het gebied. Vindplaatsen uit de Romeinse tijd liggen meestal op de met klei opgevulde geultjes en de oevers ervan. Lokaal vond in de Vroege Middeleeuwen mogelijk hernieuwde veengroei plaats.

In de 10de -11de eeuw werd het (klei-op)veengebied ontgonnen. Daarbij ontstond het verkavelingspatroon dat nog goed te zien is op de topografische kaart van circa 1850 en dat nog tot in de jaren '60 van de 20ste eeuw intact was. Het riviertje de Vlaarding bepaalde de structuur van de onginningen. De bovenloop van de Vlaarding bevond zich in het plangebied Woudhoek. De juist ten oosten van het plangebied gelegen Harreweg vormde later een bewoningslint waarlangs boerderijen stonden.

De maaiveldddaling ten gevolge van de ontwatering maakte het gebied kwetsbaar voor overstromingen. De aanleg van rivier- en polderdijken werd noodzakelijk. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een deel van de Oude Dijk. Deze werd aan het einde van de 12de eeuw aangelegd, naar aanleiding van overstromingen rond 1170. De al in de 11de eeuw vermelde kapel van Hargen werd ten gevolge van de overstromingen naar Kethel verplaatst, waar een kleine bewoningskern ontstond.

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) heeft het bouwplan beoordeeld op het aspect archeologie en ziet geen reden tot archeologisch vooronderzoek op de locatie. Voor het hele plangebied geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) met een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter en die tevens dieper gaan dan 1,5 meter beneden maaiveld. Het archeologisch advies is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.9 *Duurzaamheid en energie*

In de regio Rijnmond is op 30 augustus 2012 een convenant gesloten tot het aanscherpen van Energieprestatie-eisen bij nieuwbouw; een EPC verlaging van 25% voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw. In het convenant staan ook afspraken over de wijze waarop deze energieprestatie-eisen gerealiseerd kunnen worden.

Voor de patiowoningen aan het Barkentijn betekent dit dat gevraagd wordt aan de Stichting SIR 55 zich er serieus voor in te spannen dat deze energieprestatie-aanscherping gehaald wordt.

Daarnaast verdienen in het kader van duurzaam bouwen de volgende zaken de aandacht:

- Door het toepassen van platte daken zijn de woningen uitermate geschikt (te maken) voor de integratie van duurzame energieprincipes, zoals zonnepanelen;
- Het is aan te bevelen de noordzijde van de woning te voorzien van natuursteen en de zuidzijde te voorzien van veel ramen;
- Het heeft de voorkeur om driedubbel glas te gebruiken;
- Op het dak kan een sedumdak worden toegepast, dit zorgt ervoor dat de woning zomers koel blijft en in de winter warm, ook zorgt dit voor gedoseerde afvoer van regenwater;
- De woningen hebben bij voorkeur vogelvriendelijke dakpannen waardoor gierzwaluwen en huismussen de mogelijkheid krijgen om te nestelen;
- Het regenwater kan worden opgevangen. Dit grijswater kan worden gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten en de wasmachine.

Hoofdstuk 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 *Exploitatieplan*

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening dient voor gronden waarop een bouwplan voor één of meer woningen is voorgenomen een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

De ruimtelijke onderbouwing Barkentijn voorziet in de bouw van 3 patiowoningen. Gelet hierop ontstaat in beginsel de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Van de grondregel om een exploitatieplan vast te stellen mag worden afgeweken indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie van de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, tweede lid, onder a Wro). Kostenverhaal is middels de gronduitgifte verzekerd, waardoor afgeweken mag worden van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. Met aanvrager is een koopovereenkomst afgesloten. Hierin heeft de gemeente zekerheid bedongen om te garanderen dat het plan waarvoor vergunning wordt gevraagd, en de daarbij behorende openbare ruimte, daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Om tot gronduitgifte te komen dient de gemeente investeringen te doen die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de planvorming. Het financiële resultaat op de ontwikkeling is per saldo positief en is daarmee economisch uitvoerbaar. .

Hoofdstuk 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de bestuurlijke partners, waaronder de provincie Zuid-Holland, het Waterschap en overige organisaties. Er zijn geen reacties ontvangen van de bestuurlijke partners.

6.2 Informatievoorziening omwonenden

Omwonenden zijn geïnformeerd over het bouwplan als over de procedure van het projectafwijkingsbesluit door bekendmaking op de website van de gemeente Schiedam, publicatie in het Nieuwe Stadsblad en de Staatscourant.

6.3 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken hebben vanaf 28-02-2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De inhoud van de ingediende zienswijzen en de reactie hierop zijn opgenomen in de als bijlage bijgevoegde 'Nota van zienswijzen project Barkentijn'.

Hoofdstuk 7 CONCLUSIE EN AFWEGING

De drie patiowoningen die gerealiseerd gaan worden op de locatie Barkentijn passen binnen de ambities van de Woonvisie 2030, die medio 2012 is vastgesteld door de raad. Eén van de twee pijlers binnen de Woonvisie is 'Levenslooptvriendelijke stad'. Deze pijler richt zich op het kunnen bieden van geschikte woningen gedurende de levensloop. Het project Barkentijn past bij de ambities uit deze pijler. De ontwikkelde patiowoningen bieden senioren de mogelijkheid om zelfstandig te kunnen blijven wonen in een grondgeboden woning. Het project wordt verder gerealiseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit past binnen de ambitie om meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap te bieden.

Het project is zowel ruimtelijk als uit het oogpunt van milieu passend in de omgeving en heeft geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. Milieuhygiënisch bodemadvies
2. Waterparagraaf
3. Flora en faunaonderzoek
4. Archeologisch advies

Bijlage 1 - Milieuhygiënisch bodemadvies

Milieuhygiënisch bodemadvies

Ten behoeve van een bouwvergunningaanvraag

*** Aanvrager ***

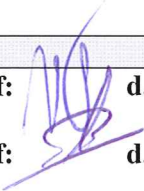
Aan	: I. Tas	Datum aanvraag	: 1 juni 2012
Afdeling	: Afdeling Ruimtelijk Gebruik	Volgnummer	:
Poststuknummer	: 12UIT14441	Advies verzonden	: 05 JUNI 2012

*** Advies ***

Adres : Barkentijn (Nijhoffplein 20)

Advies : **AKKOORD**

*** Kwaliteitscontrole ***

Naam steller	: Vesna Stevovic	Paraaf:	 d.d. 4 juni 2012
Inhoudelijke controle	: Edwin Korving	Paraaf:	 d.d. 4 juni 2012.
Controle Teamleider	: Wil Popkes	Paraaf:	d.d.

Naar aanleiding van het uitgevoerd bodemonderzoek d.d. 22 mei 2012 door Arnicon, heeft u om een bodemadvies gevraagd omtrent de bodemkwaliteit op dit perceel.

Bodemkwaliteit

Uit de gegevens van het uitgevoerd bodemonderzoek door Arnicon (rapportnummer C12-062-O, d.d. 22 mei 2012) blijkt dat de bodem alleen lichte verontreinigingen bevat en voldoet aan de lokale maximale waarde voor de klasse natuur (en wonen). Dit verontreinigingsbeeld komt overeen met de algemene bodemkwaliteit uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Schiedam die op 4 februari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld naar aanleiding van het van kracht worden van het Besluit bodemkwaliteit op 1 januari 2008.

Vervolgacties

Op grond van artikel 28 Wet bodembescherming dient meer dan 50 m³ grondverzet gemeld te worden.

Afwijkend bodemmateriaal

Het onverwacht aantreffen van afwijkend bodemmateriaal (vreemde kleuren of geuren, bijmengingen van puin, koolas, sintels etc. en asbest) dient onverwijld te worden gemeld bij het Bevoegd gezag Wet bodembescherming. Het bevoegd gezag bepaald in dat geval of de betreffende grond gescheiden moet worden ontgraven en afgevoerd en/of dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond analytisch moet worden bepaald.

Veiligheid

Om de veiligheid van de werknemers te waarborgen wordt geadviseerd tijdens de uitvoering het gesteld in de CROW publicatie 132 in acht te nemen.

Afvoer van grond

De vrijkomende grond kan op basis van dit bodemonderzoek overal in Schiedam toegepast worden. De toepassing zal moeten worden gemeld bij AgentschapNL.

Toepassen van grond afkomstig van elders

Uit de overgelegde en de beoordeelde informatie blijkt dat in het kader van de voorgenomen werkzaamheden grond van elders op de locatie wordt toegepast. Deze toepassing dient apart te worden gemeld bij AgentschapNL. Hoeveelheid en kwaliteitsgegevens moeten bekend zijn. De kwaliteit van de grond dient te voldoen aan de bodemfunctieklasse 'Natuur'. Voor grond kan eventueel gebruikt worden gemaakt van het aanbod elders uit Schiedam of de regio (uit aangewezen 'schone' gebieden in bodemkwaliteitskaarten).



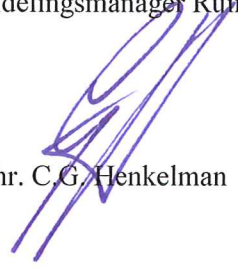
Conclusies

De locatie is op grond van het Besluit bodemkwaliteit geschikt voor de bestemming wonen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Vesna Stevovic, telefonisch bereikbaar op: 010-2191788.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Schiedam,
Namens dezen,
cluster Stedelijke Ontwikkeling
afdelingsmanager Ruimtelijk Gebruik, wnd.



dhr. C.G. Henkelman

Bijlage:

- Situatietekening



Nijhoffplein 20 te Schiedam

OPDRACHT : C12-062-B

DETAILTEKENING

DATUM : Mei 2012

SCHAAL : 1:500 (A4)

BIJLAGE : 2

Bijlage 2 - Waterparagraaf

Witteveen+Bos
Willemstraat 28
Postbus 3465
4800 DL Breda
telefoon 076 523 33 33
fax 076 514 44 42
www.witteveenbos.nl

onderwerp waterparagraaf
project waterparagraaf Barkentijn
opdrachtgever gemeente Schiedam
projectcode SDM110-4
referentie SDM110-4/niel2/002
opgemaakt door drs.ing. A. Balla
goedgekeurd door ir. H.J. Mondeel
status definitief
datum opmaak 1 november 2012
bijlagen -

paraaf 

aan gemeente Schiedam mevrouw I. Tas
kopie

Watertoets

De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in overleg met de waterbeheerders de waterhuishouding van een te ontwikkelen gebied inricht. Belangrijkste inhoudelijke doel van de watertoets is dat initiatiefnemers 'waterneutraal' bouwen. Dit betekent dat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding plaatsvinden door de ontwikkeling. Het ontwikkelingsgebied Barkentijn ligt in Woudhoek. De watergang langs de Harreweg ligt in de Groene Long. De kade langs de watergang vormt de grens tussen Woudhoek en Groene Long. In 2010 is ten behoeve van de watertoetsprocedure van het bestemmingsplan Woudhoek het rapport Waterparagraaf Schiedam Woudhoek opgesteld. In 2007 is ten behoeve van de watertoetsprocedure van het bestemmingsplan Groene Long het rapport Waterparagraaf Groene Long opgesteld. Daarbij heeft destijds voor deze waterparagrafen de nodige afstemming met het de waterbeheerder het hoogheemraadschap van Delfland plaatsgevonden. Voor de ontwikkeling van de locatie Barkentijn heeft wederom afstemming met het hoogheemraadschap plaatsgevonden. In deze waterparagraaf zijn de resultaten hiervan verwerkt.

Waterhuishoudkundige uitgangspunten

In Woudhoek geldt een zomer- en winterpeil van NAP -2,75 m. De watergang langs de Harreweg ligt in peilgebied Park Kethel. In het peilgebied Park Kethel geldt een zomer- en winterpeil van NAP -3,13 m. De watergang langs de Harreweg is een onderdeel van de Groene Long. Op de onderstaande afbeelding is het oppervlaktewatersysteem weergegeven.

Afbeelding 1. Oppervlaktewatersysteem (groene lijn betreft de polderkade)



Bij de ontwikkeling van de locatie Barkentijn zal op de volgende wijze rekening gehouden met de relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten:

- een toename van verhard oppervlak kan resulteren in een toename van piekafvoeren op het oppervlaktewater, waarbij er in dat geval extra waterberging nodig is. Op de locatie Barkentijn stond voorheen een kleuterschool. Dit gebouw is afgebroken, waarbij op dezelfde plaats de woningen worden gebouwd. Er is als gevolg hiervan geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, er is zelfs sprake van een afname van het verhard oppervlak. Op dit moment is sprake van 1.175 m² verharding (675 m² gebouw, 500 m² terreinverharding), terwijl in de toekomstige situatie maximaal 1.107 m² verharding (447 m² gebouw, 425 m² terreinverharding en maximaal 235 m² tuinverharding) aanwezig zal zijn. Er is daarom geen extra waterberging vereist als gevolg van de ontwikkeling Barkentijn. Invulling aan duurzaam stedelijk waterbeheer kan gegeven worden door het toepassen van sedumdaken, waarmee hemelwater gezuiverd en vastgehouden wordt. De gemeente Schiedam stimuleert het toepassen van sedumdaken door middel van een subsidieregeling. Verder kan het hemelwater benut worden voor het besproeien van de tuin (opvang in een waterton);
- langs de watergang bij de Harreweg ligt een polderkade. Om de veiligheid te waarborgen wordt aan de polderkade in het bestemmingsplan een waterkerende functie toegekend. Rondom de keringen geldt een Keurzone van het hoogheemraadschap. Er vinden bij de ontwikkeling Barkentijn geen activiteiten plaats die invloed zullen hebben op de waterkerende functie. Beperkingen en voorschriften ten aanzien van het gebruik van de kering en de Keurzone zullen nageleefd worden;
- in het gebied is een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater en afvalwater via één leidingensysteem wordt afgevoerd. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van de verharding. De piekbelasting van het rioolstelsel zal hiermee niet toenemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het afstromend hemelwater afgekoppeld te worden van het gemengd rioolstelsel. Ten zuiden van de locatie Barkentijn, onder andere aan de Martinus Nijhofflaan, is de riolering vervangen wordt door een gescheiden stelsel. Hierbij is rekening gehouden met aansluiting van het hemelwater van de locatie Barkentijn

op dit stelsel. De gemeente gaat na of de locatie Barkentijn aangesloten kan worden op het gescheiden stelsel. Het hemelwater op het terrein zal in ieder geval afzonderlijk ingezameld worden, zodat de mogelijkheid voor aansluiting op een gescheiden stelsel gewaarborgd is;

- voor de ontwikkeling is van belang dat de aanleghoogte van de vloer- en wegpeilen ten opzichte van het waterpeil en grondwaterstand voldoende hoog ligt. De gemeente zal hiermee rekening houden bij de inrichting van de locatie;
- de watergang langs de Harreweg maakt onderdeel uit van 'de Groene Long' van Schiedam. Dit betekent onder meer dat de doorgaande waterverbinding niet mag worden belemmerd en dat er natuurvriendelijke oevers aanwezig zijn. Voor werkzaamheden op of langs watergangen is de Keur van het hoogheemraadschap van toepassing. De watergang Harreweg ligt buiten het ontwikkelingsgebied Barkentijn. Er is dan ook geen sprake van demping van delen van de watergang of andere werkzaamheden bij de watergang en de hierlangs gelegen onderhoudsstrook.

Bijlage 3 - Flora- en faunaonderzoek



AAN

Ilze Tas, Team wonen

VAN

H. de Kruijf

DOORKIESNUMMER

010-2191638

DATUM

4 april 2012

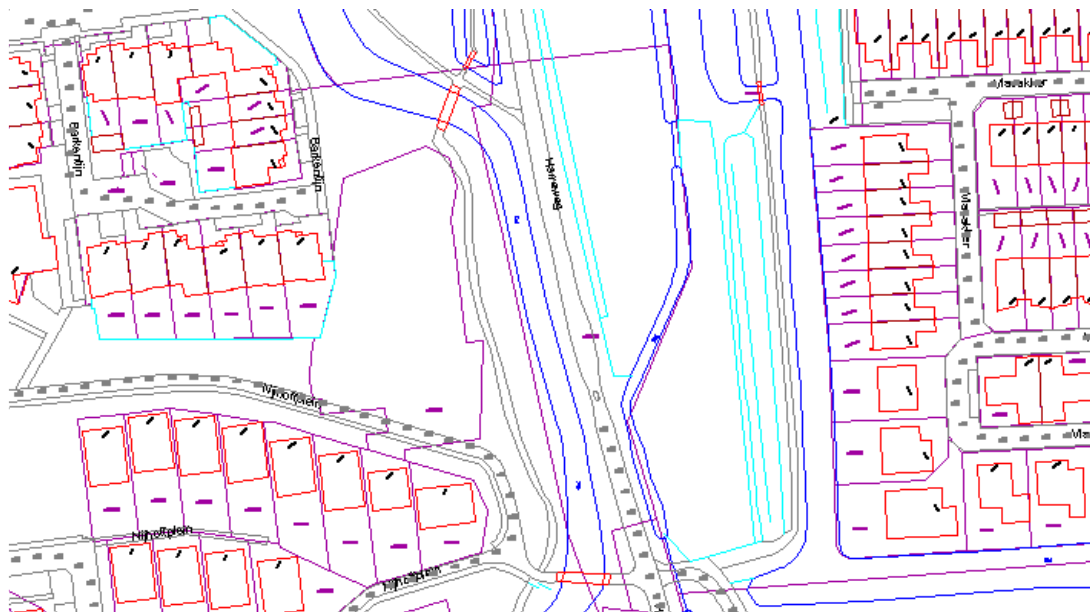
ONDERWERP

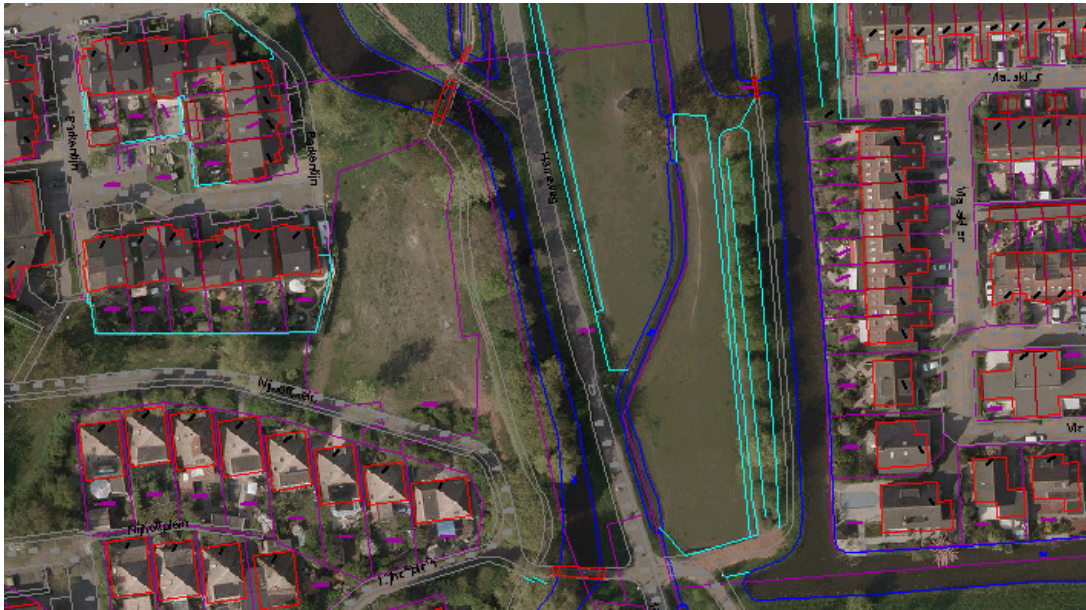
F&F onderzoek Project Barkentijn / Stuurhut

REGISTRATIENUMMER

Beste Ilze,

Je hebt mij gevraagd een Quicksan op de Flora- en Faunawet uit te voeren met betrekking tot de locatie Barkentijn / Stuurhut. Op de locatie wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Mogelijk heeft dit gevolgen voor de aanwezige flora en fauna.





Overzicht plangebied



Ligging van de Groene Long van Schiedam.

Bomen

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie staan diverse bomen. Alle bomen staan buiten de daadwerkelijke bouwlocatie en zullen behouden blijven.

Flora en fauna

- De onderzoekslocatie is gelegen in de bebouwde kom van de gemeente Schiedam en heeft een overwegend stedelijk groen karakter.
- Het onderzoekslocatie bestaat uit een gazon met een enkele struik. Buiten de onderzoekslocatie zijn bosplantsoenen aanwezig.
- De werkzaamheden bestaan uit het realiseren nieuwbouw van een aantal woningen, graafwerkzaamheden, grondwerk, herinrichting van het terrein en alle daarbij behorende werkzaamheden.
- Nadelige effecten op de aanwezige flora en fauna zullen bestaan uit de directe gevolgen van de uitvoering van de werkzaamheden en zijn van tijdelijke aard.
- Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen beschermd gebied. De geplande werkzaamheden zijn niet in strijd met de Vogel- en Habitatrichtlijn.
- De geplande werkzaamheden zijn niet in strijd met de Natuurbeschermingswet.
- Het onderzoeksgebied is niet gelegen in (de nabijheid van) de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).
- Het onderzoeksgebied betreft geen aangewezen natuurgebied en betreft geen beschermd biotoop.
- De onderzoekslocatie is gelegen in de directe nabijheid van de Groene Long van Schiedam. Alle geplande werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de directe invloedssfeer van de Groene Long. De geplande werkzaamheden zijn niet in strijd met het bestemmingsplan de Groene Long.
- De geplande werkzaamheden zijn niet in strijd met het groenstructuurplan Schiedam.
- Beschermde vaatplanten, mossen, korstmossen, paddenstoelen, vogels, amfibieën, vissen, reptielen, kreeftachtigen en ongewervelden komen, voor zover bekend, niet voor op de onderzoekslocatie. Deze soortgroepen worden niet verwacht op de onderzoekslocatie of slechts foeragerend waargenomen.

- Er zijn recente gegevens beschikbaar met betrekking tot het voorkomen van bij de F&F wet beschermde zoogdieren op of in de omgeving van de onderzoekslocatie.
- Met betrekking tot de aanwezige zoogdieren (mol en (woel)muizen) worden geen nadelige effecten verwacht. Voor deze soorten is er voldoende vervangend biotoop en vluchtruimte beschikbaar in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.
- Vleermuizen (Gewone dwergvleermuis) worden slechts foeragerend waargenomen.
- De gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen zoogdieren komt niet in het geding. Er wordt geen schade verwacht voor deze soortgroepen.
- Compenserende of mitigerende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.
- Tijdens alle werkzaamheden dienen de aanwezige bomen en alle structuren behorend tot de Groene Long deugdelijk te worden beschermd.
- Een ontheffingsaanvraag in het kader van de F&F wet wordt niet noodzakelijk geacht.

Met vriendelijke groet,

H. de Kruijf

Bijlage 4 - Archeologisch advies

Archeologisch advies Ten behoeve van een omgevingsvergunning			
*** <i>Aanvrager</i> ***			
Aan	: E. isik	Datum aanvraag	: 5 oktober 2012
Team	: Vergunningen	Volgnummer	: 2
Poststuknummer	: 12UIT25496	Advies verzonden	:
*** <i>Advies</i> ***			
Aanvrager	: Adviesbureau SIR-55 B.V.		
Adres	: Nijhoffplein/Barkentijn		
Bestemmingsplan	: Woudhoek		
Archeologieparagraaf	: ja		
Kadastrale gegevens	: Sectie : Q Nummer(s) : 6795		
Bouwzaaknummer	: 12OMG243		
Advies	: <u>Aanvraag behandelen; vergunning verlenen ovv een mededeling</u>		
*** <i>Kwaliteitscontrole</i> ***			
Naam steller	: Arjen van Vliet	Paraaf:	d.d. 9 oktober 2012
Inhoudelijke controle	: Richard de Kok	Paraaf:	d.d.

Algemeen

Op bovengenoemde locatie is men voornemens nieuwbouw te plegen. In dit kader is verzocht aan te geven in hoeverre archeologische waarden hierbij in het geding kunnen komen. Met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden is op 20 juni 2012 (kenmerk 12UIT16890 eerder door ons geadviseerd en aangegeven dat de aanvraag aangevuld moet worden aangaande de grondroerende werkzaamheden die in het kader van de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Woudhoek' van kracht is. In dit bestemmingsplan is een archeologieparagraaf opgenomen. Het doel van de archeologieparagraaf is regels te stellen om het archeologisch erfgoed te behouden en niet te vernietigen door ongecontroleerde graafwerkzaamheden. De archeologieparagraaf vormt het toetsingskader voor de aanvraag. Op grond van de archeologieparagraaf heeft het gehele plangebied één archeologische waarde. Met betrekking tot deze waarde is in het bestemmingsplan het volgende opgenomen:

- Bouwregels (artikel 22.2 bestemmingsplan)
In het belang van de archeologische monumentenzorg mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde-archeologie' samenvallende bestemming(en) geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden het maaiveld
- Afwijken van de bouwregels (artikel 22.3 onder b bestemmingsplan)
Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaan worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen.



Beoordeling

Uit de aanvraag blijkt het volgende:

Graven:

Voor het realiseren van de nieuwbouw worden graafwerkzaamheden uitgevoerd over een oppervlak van 623 m² en tot een maximale diepte van circa 1,0 m-mv. Hiermee wordt het oppervlakcriterium uit *artikel 22.2 van het bestemmingsplan* overschreden, maar het dieptecriterium niet. Op grond hiervan zijn de uit te voeren werkzaamheden toegestaan.

Heien:

In het kader van de nieuwbouw worden heiwerkzaamheden uitgevoerd. Bij de aanvraag is geen informatie aangeleverd met betrekking tot het aantal heipalen en het palenplan. Deze informatie is nodig om te kunnen beoordelen of als gevolg van de heiwerkzaamheden schade wordt toegebracht aan het archeologisch erfgoed, waardoor de aanvraag formeel gesproken onvolledig is. Uit de aanvraag blijkt eveneens dat het gaat om patiowoningen bestaande uit één verdieping, waar naar verwachting een extensief palenplan zal worden toegepast. Daarnaast worden geen graafwerkzaamheden uitgevoerd die dieper reiken dan 1,0 m-mv, waardoor het de verwachting is dat als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het archeologisch erfgoed. Het aanleveren van het palenplan worden voor deze specifieke locatie dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat:

- de aanvraag volledig is;
- vanwege de aanwezigheid van een archeologieparagraaf in het bestemmingsplan er een toetsingskader voor archeologie is;
- op grond van het gestelde in de archeologie paragraaf het bouwwerk gerealiseerd kan worden omdat het dieptecriterium genoemd in *artikel 22.2 van het bestemmingsplan* niet wordt overschreden;
- het de verwachting is dat als gevolg van de heiwerkzaamheden geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het archeologisch erfgoed.

Advies

Geadviseerd wordt de aanvraag in behandeling te nemen en de vergunning te verlenen met het vermelden van onderstaande mededeling(en):

- op grond van *artikel 53 Monumentenwet* dienen archeologische toevalsvondsten die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, direct te worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde de afdeling Ruimtelijk Gebruik.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer A.G. van Vliet, telefonisch bereikbaar op: 010-2191796. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mw. drs. C.L.M. Sirre
teamleider Handhaving
afdeling Vergunningen, Handhaving en Geo-informatie

Bijlage 5 - Nota van Zienswijzen



gemeente
Schiedam

gemeente Schiedam cluster Stedelijke Ontwikkeling afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed & Grondzaken

Postbus 1501 3100 EA Schiedam

Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
--

T 010 219 11 11 W www.schiedam.nl

Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning project Barkentijn

-
- Gemeentelijke reactie op zienswijzen

Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken voor het project Barkentijn hebben vanaf 28 februari 2013 tot en met 11 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven.

Binnen de termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. De heer C.W.D. Valk, Arnoldpad 55 te Schiedam ;
2. De heer A. Reijnhout, Barkentijn 16 te Schiedam en de heer H. Schouten, Botter 3 te Schiedam.

Reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

De heer C.W.D. Valk heeft een zienswijze ingediend. Zijn zienswijze richt zich op het volgende:

1. De gemeente geeft in haar conclusie en afweging van de ruimtelijke onderbouwing aan dat de drie patiowoningen die gerealiseerd gaan worden op de locatie Barkentijn passen binnen de ambities van de Woonvisie 2030, die medio 2012 is vastgesteld door de raad. Een van de pijlers binnen de Woonvisie 2030 is 'Levensloopvriendelijke stad'. Deze pijler richt zich op het kunnen bieden van geschikte woningen gedurende de levensloop. Bezwaarmaker geeft aan dat in Schiedam genoeg woningen te koop staan om aan de pijler 'Levensloopvriendelijke stad' te voldoen.

Reactie gemeente

Het type woning dat hier gerealiseerd gaat worden is een grondgebonden gelijkvloerse woning. Dit type woning is in Schiedam nauwelijks aanwezig. De voorraad bestaat met name uit kleinere appartementen, veelal zonder lift en niet levensloopbestendig ingedeeld. Het aanbod grondgebonden woningen bestaat vrijwel geheel uit woningen met meerdere bouwlagen. Dit betekent dat een deel van de primaire voorzieningen in de woning (meestal slaapkamer en badkamer) allen via een trap te bereiken zijn. Toevoegen van dit type patiowoning draagt bij aan het langer zelfstandig kunnen wonen. Dit type geeft senioren bovendien de mogelijkheid om te kiezen voor een grondgebonden woning.

Bezwaar is ongegrond

2. Op de vrijgekomen locatie van de voormalige Stuurhut heeft de gemeente Schiedam de wens woningbouw te realiseren. Het ingediende bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat geen richting aangegeven dat wonen op deze locatie mogelijk maakt. Wonen is dus niet toegestaan. De gronden waarop het bestaande gebouw is gesitueerd zijn bestemd als Maatschappelijk en Groen-2. Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan 'Groene Long'.

Reactie gemeente

Op de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Woudhoek' van toepassing (vastgesteld door de raad op 2 februari 2012). De gronden waarop de voormalige Stuurhut gesitueerd was heeft de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. Het bestemmingsplan 'Groene Long' is bij de actualisatie van het oude bestemmingsplan geïncorporeerd. De betreffende gronden hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Groen-2' gekregen. De voor 'Groen-2' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor het behoud en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Hiermee is aansluiting gezocht met de bestemmingsregeling op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan voor de Groene Long. Het ingediende bouwplan valt echter alleen binnen de bestemming

'Maatschappelijke voorzieningen' en niet binnen de bestemming 'Groen-2'. Het ingediende bouwplan verhoudt zich niet met de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' en is inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dat het ingediende bouwplan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan betekent niet dat er geen woningen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden. De wet biedt de mogelijkheid om o.g.v. artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen middels een projectafwijkingbesluit, mits voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het project is zowel ruimtelijk als uit het oogpunt van milieu passend in de omgeving en heeft geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bezwaar is ongegrond

3. Bezwaarmaker geeft aan dat er geen exploitatieplan bij de ter inzage liggende stukken was en concludeert dat het project economisch niet uitvoerbaar is. Hij verzoekt de omgevingsvergunning voor dit bouwplan daarom af te wijzen.

Reactie gemeente

Het klopt dat er voor dit plan geen exploitatieplan is opgesteld. In hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing is de economische uitvoerbaarheid beschreven. De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de bouw van 3 patiowoningen. Gelet hierop ontstaat in beginsel de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Van de grondregel om een exploitatieplan vast te stellen mag worden afgeweken indien het verhaal van de kosten op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, tweede lid, onder a Wro). Kostenverhaal is middels de gronduitgifte verzekerd, waardoor afgeweken mag worden van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. Met aanvrager is een koopovereenkomst afgesloten. Hierin heeft de gemeente zekerheid bedongen om te garanderen dat het plan waarvoor vergunning wordt gevraagd, en de daarbij behorende openbare ruimte, daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Om tot gronduitgifte te komen dient de gemeente investeringen te doen die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de planvorming. Deze locatie is te kleinschalig om een grondexploitatie te voeren. De kosten voor de aanleg van en inrichting van de locatie worden via budgetoverheveling volledig gedekt uit de uitgifte van de gronden. Het financiële resultaat op de ontwikkeling is per saldo positief en is daarmee economisch uitvoerbaar.

Bezwaar is ongegrond.

4. Bezwaarmaker geeft aan dat in de Toneelspelerswijk welke direct aan Barkentijn grenst er een tekort is aan parkeerplaatsen. Bij de realisatie van dit wijkdeel is in het verleden verzuimd parkeergelegenheid te realiseren voor de later gebouwde piramide woningen en de gerealiseerde sporthal. Ook geeft bezwaarmaker aan dat bij de reconstructie van de wijk in 2012 het niet gelukt is het parkeerprobleem in dit wijkdeel op te lossen. Bezwaarmaker verzoekt de gemeente om de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van drie patiowoningen af te wijzen en deze locatie te gebruiken voor het realiseren van een parkeerterrein.

Reactie gemeente

Bij de realisatie van nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het project. Bestaande tekorten in de omgeving van de projectlocatie mogen op grond van vaste jurisprudentie niet worden betrokken op een individueel project. De parkeereis is niet geregeld in het bestemmingsplan, maar is vastgelegd in de Schiedamse Parkeernota Parkeerbeleidsplan 2009-2013. De toe te passen parkeernorm voor deze woningen is 1,85 pp/woning, waarvan minimaal 0,3 pp ten behoeve van bezoekers. Bij drie woningen leidt dit tot $1,85 \times 3 = 5,55$ parkeerplaatsen, waarvan 0,9 plaatsen ten behoeve van bezoekers en 4,65 plaatsen voor bewoners. Het bouwplan voorziet in 7 parkeerplekken en voldoet daarmee aan de parkeernorm.

Bezwaar is ongegrond

Zienswijze 2

De heer A. Reijnhout en de heer H. Schouten hebben samen een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor het project Barkentijn. Hun zienswijze richt zich op een aantal onderdelen van dit bouwplan:

1. Bezwaarmakers geven aan dat de kleur van te gebruiken bakstenen, zijnde 'paarsrood' afwijkt van de gebruikte kleur van de bakstenen van het tegenover het aan de orde zijnde project gelegen complex Zweedse woningen. Zij vrezen dat er door de voorgestane 'paarsrode' kleur een ernstige disharmonie zal ontstaan.

Reactie gemeente

De kleur van de te gebruiken bakstenen is 'bisschoprood'. De gemeente heeft over de kleurkeuze van de steen deskundig advies bij de Welstandscommissie ingewonnen. De Welstandscommissie heeft aangegeven dat de gekozen steenkleur geen afbreuk doet aan de gekozen kleur van de bestaande woningen aan de Barkentijn. Niet valt in te zien dat de gekozen kleur leidt tot enige disharmonie met de in de omgeving gelegen woningen. De heer A. Reijnhout (en mevrouw Reijnhout) en de heer H. Schouten zijn in de gelegenheid gesteld om de steenmonsters van de gekozen steen op locatie te komen bekijken, om aan te tonen dat de kleur van te gebruiken bakstenen, zijnde 'bisschoprood' niet afwijkt van de gebruikte kleur van de bakstenen van het tegenover het aan de orde zijnde project gelegen complex Zweedse woningen. Uit de hoorzitting is gebleken dat bezwaarmakers de gekozen kleur van de getoonde bakstenen goed vinden, maar zich zorgen maken over de houdbaarheid van de kleur van de gekozen bakstenen. De gekozen bakstenen zijn handgevormde bakstenen. Bezwaarmakers zijn bang dat de stenen in de loop der jaren hun kleur gaan verliezen. Zij geven de voorkeur aan een hardgebakken strengpers baksteen, omdat die hun kleur jarenlang behouden. Tijdens de hoorzitting is afgesproken dat aan de aanvragers de zorgen van de bezwaarmakers rond de kwaliteit van de stenen zal worden overgebracht.

Bezwaar is ongegrond

2. Bezwaarmakers zijn van mening dat de gekozen kleur van de voordeur 'paarsrode dodenkop' inbreuk maakt aan het karakter van het complex. De kleur van de voordeur moet derhalve 'wit' zijn.

Reactie gemeente

De gemeente heeft over de kleurkeuze van de voordeur deskundig advies bij de Welstandscommissie ingewonnen. De Welstandscommissie heeft een positief advies gegeven. De oriëntatie van de woningen is gericht op de Harreweg en vormt hiermee geen inbreuk aan het karakter van de wijk. Tijdens de hoorzitting is dit aan de hand van de tekeningen toegelicht. Bezwaarmakers is nu duidelijk geworden dat de oriëntatie van de woningen gericht is op de Harreweg.

Bezwaar is ongegrond

3. Bezwaarmakers geven aan zeer grote moeite te hebben met de optionele dakopbouw. Zij merken op dat een dergelijke opbouw absoluut niet bij een dergelijke bouwwijze past en derhalve ernstig afbreuk doet aan het beeld daarvan en ook aan het geheel van de 'beschermde' status van de huidige buurt.

Reactie gemeente

In eerste instantie was het de bedoeling de optionele dakopbouw mee te nemen bij de aanvraag. Omdat alle drie de kopers hebben aangegeven geen gebruik te willen maken van

de optionele dakopbouw is dit uit de aanvraag verwijderd. Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt alleen toestemming gegeven voor de realisatie van de 3 patiowoningen. Mocht een van eigenaren in de toekomst over willen gaan tot de realisatie van een dakopbouw, dan zal diegene daar een aparte vergunning voor moeten aanvragen. Tegen het verlenen van deze vergunning kan dan bezwaar worden gemaakt.

Bezwaar is hiermee komen te vervallen.

4. Bezwaarmakers merken op dat de gekozen bouwstijl, namelijk een moderne patiobungalow, naar hun mening beduidend afwijkt van het karakter van de woningen aan de Barkentijn en dat daarmee aan de hoge eisen die worden gesteld aan dit gebied niet wordt voldaan. Zij geven aan dat het voorgesteld bouwplan een aantasting betekent van het 'omgevingsgroen' en een inbreuk maakt op het behoud en versterking van het karakter van de buurt. Hier hebben zij ernstige bezwaren tegen.

Reactie gemeente

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. Binnen deze bestemming mag reeds gebouwd worden. Bovendien wordt de bouwmassa kleiner dan binnen de huidige bestemming is toegestaan. Het resterend perceel wordt afgezien van de benodigde verharding groen ingericht, omdat het ruimtelijk niet wenselijk is om in deze zone te bouwen. Het bouwplan wordt gebouwd naast een bestaande buurt welke getypeerd wordt door de karakteristieke Zweedse bouwstijl. In de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de ruimtelijke verkenning van augustus 2011 wordt gesteld dat nieuwe invullingen in dit deelgebied dienen aan te sluiten op de omgeving, het bestaande stratenpatroon en de architectuur om op deze manier de oorspronkelijke kwaliteit te respecteren en de identiteit van de buurt te behouden. Niet expliciet wordt gesteld dat gekozen dient te worden voor een Zweedse bouwstijl. Nog is sprake van een dergelijke eis in enig andere beleidsuitspraak aangaande de locatie. Het voorgestelde bouwplan sluit aan op de omgeving en het bestaande stratenpatroon, rekening houdend met bestaande uitzichten, zichtlijnen en groen. Tevens heeft de gemeente ten aanzien van de architectuur deskundig advies bij de Welstandscommissie ingewonnen. De Welstandscommissie heeft een positief advies gegeven. Niet valt in te zien dat het project, mede in vergelijking tot de voorheen bestaande situatie, leidt tot een aantasting van de 'omgevingsgroen' en inbreuk maakt op het karakter van de buurt.

Bezwaar is ongegrond

5. Bezwaarmakers eisen dat lopende de bezwaarprocedure er geen werkzaamheden van welke aard dan ook zullen worden uitgevoerd ten behoeve van dit project.

Tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning is geen bezwaar mogelijk, maar dient beroep te worden ingesteld bij de rechtbank. Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning pas in werking na de termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift. Na afloop van deze termijn mag worden aangevallen met de werkzaamheden ten behoeve van dit project. Indien u dit niet wenselijk acht dient u samen met een eventueel beroepschrift ook om een voorlopige voorziening te vragen, waarbij u de rechtbank verzoekt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning te schorsen tot het moment de rechtbank uitspraak heeft gedaan in beroep.

Bezwaar is ongegrond