



gemeente
Schiedam

Bestemmingsplan Binnenstad 2014



Juli 2014

Bestemmingsplan Binnenstad 2014

Ontwerp : **5 februari 2014**

Vastgesteld door
de gemeenteraad : **10 juli 2014** bij besluit nr. **VR 29/2014**
Uitspraak Afdeling
bestuursrechtspraak
van de Raad van State :

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding.

Binnenstad 2014

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Uitgangspunten	6
1.5 Opzet bestemmingsplan en toelichting	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 Ligging	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Cultuurhistorische waarden	11
2.4 Ruimtelijke beschrijving	13
2.5 Openbare ruimte en groen	19
2.6 Functionele beschrijving	20
Hoofdstuk 3 Beleidskader	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	25
3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid	27
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	35
4.1 Doelstellingen	35
4.2 Uitgangspunten functionele structuur	35
4.3 Projecten uit ontwikkelingsvisie	40
4.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor doorontwikkeling	44
Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	49
5.1 Waterparagraaf	49
5.2 Bodem	49
5.3 Flora en fauna	52
5.4 Externe veiligheid	55
5.5 Geluid	56
5.6 Luchtkwaliteit	57
5.7 Milieuhinder bedrijvigheid	58
5.8 Archeologie	59
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	63
6.1 Algemene juridische opzet	63
6.2 Bestemmingen	63
6.3 Dubbelbestemmingen	68
6.4 Overige bepalingen	69
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	71
7.1 Economische uitvoerbaarheid	71
7.2 Exploitatieplan	71
7.3 Planschade	71
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73

Bijlagen bij de toelichting**75**

Bijlage 1	Aanwijzing beschermd stadsgezicht
Bijlage 2	Overzicht monumenten Binnenstad
Bijlage 3	Uitgangspunten voor doorontwikkeling
Bijlage 4	Waterparagraaf bestemmingsplan Binnenstad
Bijlage 5	Externe veiligheid bestemmingsplan Binnenstad
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Binnenstad Schiedam
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek Lange Nieuwstraat 133
Bijlage 8	Besluit hogere waarden Lange Nieuwstraat 133
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek Burg. Knappertlaan 1
Bijlage 10	Besluit hogere waarden Burg. Knappertlaan 1
Bijlage 11	Verslag 'bestemmingsplan on tour'
Bijlage 12	Reactienota voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad
Bijlage 13	Nota van zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan elke 10 jaar te worden herzien. Voor het plangebied "Binnenstad 2003" is een herziening van het daar nu geldende bestemmingsplan noodzakelijk, aangezien het voorgaande bestemmingsplan in 2004 is vastgesteld.

In 2012 is de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad 'Stad aan de Schie' vastgesteld. Hierin wordt een leidraad gegeven voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de binnenstad. Een groot deel van de Ontwikkelingsvisie kan pas worden uitgevoerd na aanpassing van het bestemmingsplan. Hiervoor is het noodzakelijk dat de nodige flexibiliteit wordt geboden om de dynamiek die wenselijk is in het centrumgebied mogelijk te maken.

De actualiseringsverplichting en de ontwikkelingsmogelijkheden die voortvloeien uit de Ontwikkelingsvisie zijn beide aanleiding om een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad vast te stellen.

Doelstelling

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is een adequate planologische regeling waarin het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd. Hierbij is het enerzijds van belang dat het bestemmingsplan rechtszekerheid biedt en anderzijds vóór de inwerkingtreding kan dienen als ruimtelijke onderbouwing voor te doorlopen (project)afwijkingbesluiten en ná de inwerkingtreding als bouwtitel voor aanvragen om omgevingsvergunning. Met het nieuwe bestemmingsplan beschikt de gemeente over een instrument om gewenste en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en beheersen.

Uitgangspunt is het verminderen van de behoefte en/of noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken. Het bestemmingsplan moet voldoende flexibiliteit bieden voor gewenste ontwikkelingen in de binnenstad, waarbij rekening wordt gehouden met de waarden van het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan is tevens gericht op een goed beheer en conservering van de bestaande situatie en past binnen de gemeentelijke doelstelling om uniformiteit in de bestemmingsplannen te brengen. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan wordt opgesteld in overeenstemming met de "Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2012" en het "Informatiemodel ruimtelijke ordening IMRO2012". Het plan is hierdoor digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

In het plangebied zijn verschillende locaties waar in de toekomst mogelijke nieuwe ontwikkelingen zijn te voorzien. Deze ontwikkelingen zijn uitsluitend opgenomen voor zover er voldoende duidelijkheid bestaat over de ontwikkelingen of er voldoende duidelijkheid bestaat over de randvoorwaarden. Tevens moet er over deze ontwikkelingen voldoende zekerheid bestaan dat ze in de komende 10 jaar worden gerealiseerd. Van de ontwikkelingen waarvan wel bekend is dat ze op termijn gaan spelen, maar waarvan het nog niet voldoende duidelijk is wat de ontwikkeling inhoudt, is uitsluitend een beschrijving opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de binnenstad van Schiedam, voor zover dit het beschermd stadsgezicht betreft, inclusief een aantal direct aangrenzende gronden. Op afbeelding 1 is het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Noordvest en de Schie aan de noordzijde, de Nieuwe Haven aan de westzijde, waarbij het gebied tussen de Warande en de Nieuwe Haven eveneens onderdeel uitmaakt van het plangebied. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Schie en meer richting het noorden door de Emmastraat, Emmaplein, Singel en de achtergrenzen van de kavels aan de oostzijde van het Broersvest. De panden op de kop van de Hoofdstraat (bij de Hoofdbrug) vormen de zuidelijke begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1 - Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn momenteel twee bestemmingsplannen van kracht, welke met dit plan wordt herzien. Het betreft het bestemmingsplan 'Binnenstad 2003', dat op 16 februari 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 5 oktober 2004 is goedgekeurd door GS en het op 22 november 2011 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde 'Wijzigingsplan Proveniershuis'.

1.4 Uitgangspunten

De binnenstad van Schiedam is een uniek gebied waarin historie, het stadscentrum (winkelen, werken, cultuur, uitgaan) en wonen zorgen voor een bijzonder woon- en leefmilieu. Deze combinatie bepaalt het karakter van het gebied. Om dit karakter te versterken is in juni 2012 de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad van Schiedam vastgesteld. Hierin wordt een leidraad gegeven voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de binnenstad. De visie is een integrale visie die niet alleen om ruimtelijke, maar ook om sociale, culturele en economische ontwikkelingen gaat. Al deze ontwikkelingen beïnvloeden elkaar.

In de binnenstad zijn alle randvoorwaarden aanwezig voor een aantrekkelijk stadscentrum. De historische setting, de vele culturele instellingen, de goede bereikbaarheid, de rijke (branders)geschiedenis en de hoogste molens in de wereld. Er zijn alleen te weinig mensen in de binnenstad om voor de levendigheid te zorgen die een binnenstad nodig heeft. De ambitie van de gemeente is daarom meer mensen de binnenstad in te krijgen.

De gemeente wil op verschillende manieren initiatieven stimuleren die de levendigheid van Schiedam vergroten. Een onderdeel hiervan is het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad. Het bestemmingsplan moet als onderlegger functioneren voor de ontwikkelingen in de binnenstad. Hiervoor is het noodzakelijk dat de nodige flexibiliteit wordt geboden om de dynamiek die wenselijk is in het centrumgebied mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan is hiervoor in sommige gevallen te beperkend. Aan de andere kant heeft het bestemmingsplan ook een functie om rechtszekerheid te bieden en de unieke historische waarden van de te beschermen.

1.5 *Opzet bestemmingsplan en toelichting*

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- de toelichting: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming, evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
- de regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
- een verbeelding/plankaart, met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- Beschrijving bestaande situatie beschrijft de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke en functionele structuur. Tevens wordt ingegaan op de verschillende cultuurhistorische waarden van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied.
- De visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 4. Op basis van verschillende aspecten wordt een beeld gevormd van ontwikkelingen die zich in het plangebied afspelen of mogelijk gaan afspelen. Daarbij wordt tevens aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
- De gevolgen of effecten op de planologische en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven.
- In hoofdstuk 6 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven.
- Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 8 behandelt tenslotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ligging

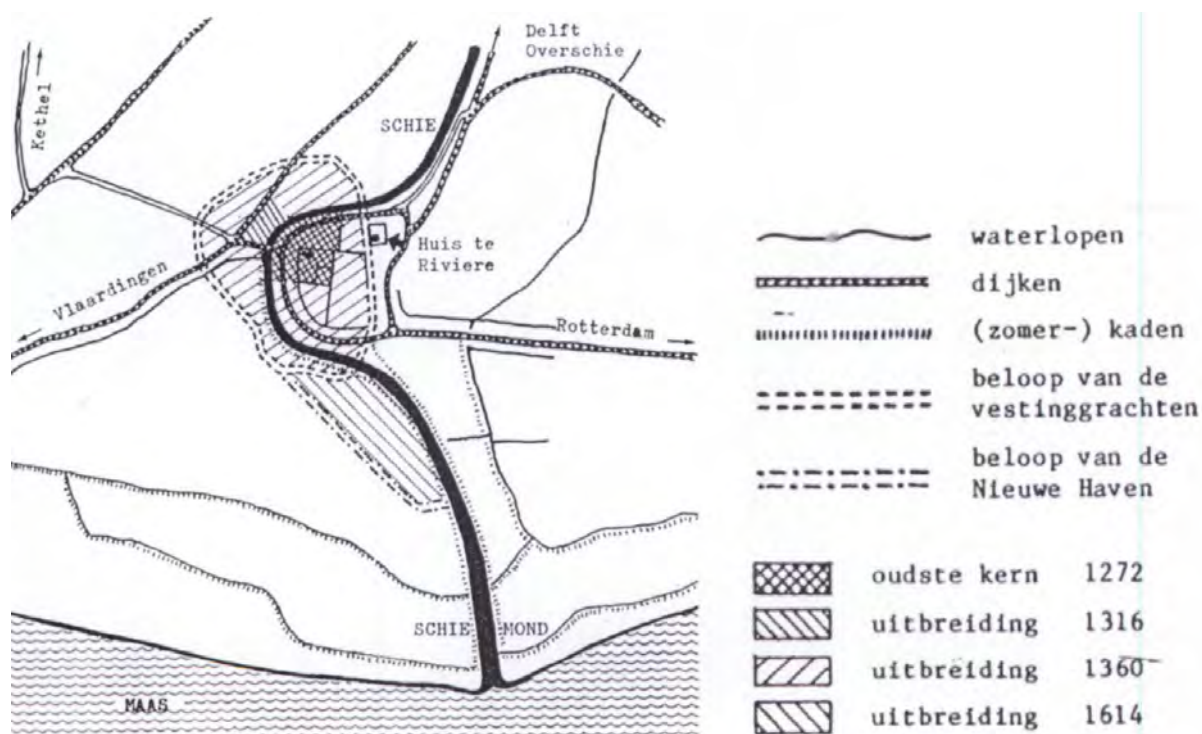
Het plangebied bestaat uit de binnenstad van Schiedam. Op afbeelding 1 is het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt gevormd door het totale beschermde stadsgezicht van Schiedam. Aanvullend hierop zijn de gronden ten noordoosten van de Warande en een gedeelte van de percelen die aan de oostkant van het Broersvest liggen opgenomen in het plangebied.

Het plangebied omvat de historische binnenstad van Schiedam. De binnenstad kan worden onderscheiden in een aantal deelgebieden: de historische binnenstad en de historische schil, de Hoven, het Stadserf en de Plantage/Warande.

In het plangebied liggen de voornaamste centrumfuncties van Schiedam. Het kernwinkelgebied bestaat uit de Hoogstraat, de ABC-locatie en de Passage. Concentraties van horeca zijn gelegen rondom de Grote Markt en de Koemarkt. In het plangebied is ook een aantal belangrijke musea zoals het Stedelijk Museum en het Jenevermuseum gevestigd. Andere belangrijke publieke gebouwen zijn het Stadskantoor met aanliggend het theater en de bibliotheek. Van de acht (werkende) molens die Schiedam rijk is, staan er zes in het plangebied.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Schiedam is ontstaan rond de dam die in de monding van de Schie is aangelegd in 1250. Het doel van de dam was de bescherming van het achterliggende gebied tegen de zee. Door de dam ontstond tevens een plaats waar lading van scheepvaart overgeslagen moest worden naar andere schepen. Gecombineerd met de handel, visserij en nijverheid in de streek, zorgde de dam al snel voor het ontstaan van een nederzetting. De nederzetting groeide en kreeg in 1275 stadsrechten. De landsheerlijke belangen werden beschermd door de bouw van het slot Huis te Riviere.



Afbeelding 2 - Ontwikkeling Schiedam tot 1614

Door het aanslibben van de Maasoever ging het belang van de haven in de loop der tijd achteruit. Met het graven van de Delftse en Rotterdamse Schie in de 14^e eeuw kregen deze steden eigen verbindingen tussen de Maas en het achterland. Hiermee verloor Schiedam definitief haar leidende positie als havenstad in de regio. Meer en meer richtte Schiedam zich op de nijverheid en haringvisserij. Aan het begin van de 17^e eeuw investeert de stad in de verbetering van haar zeehavens door de aanleg van de Nieuwe Haven. Tegelijk wordt een nieuw stadsdeel aangelegd: het Nieuwe Werk (1614). Aan het einde van de 17^e eeuw neemt de jeneverproductie in de stad een grote vlucht. De grondstoffen werden aangevoerd per schip, wat de bedrijvigheid in de havens weer deed toenemen. Schiedam bloeide op door de jeneverproductie. Op de stadswallen verrezen hoge stellingmolens om het graan voor de vele branderijen te malen. In de hoogtijdagen van de jeneverproductie telde de stad ruim twintig molens en 188 branderijen. De jeneverindustrie bracht veel werkgelegenheid met zich mee en de stad groeide snel. Afbeelding 2 toont schematisch de ontwikkeling van de stad tot en met de aanleg van het Nieuwe Werk.

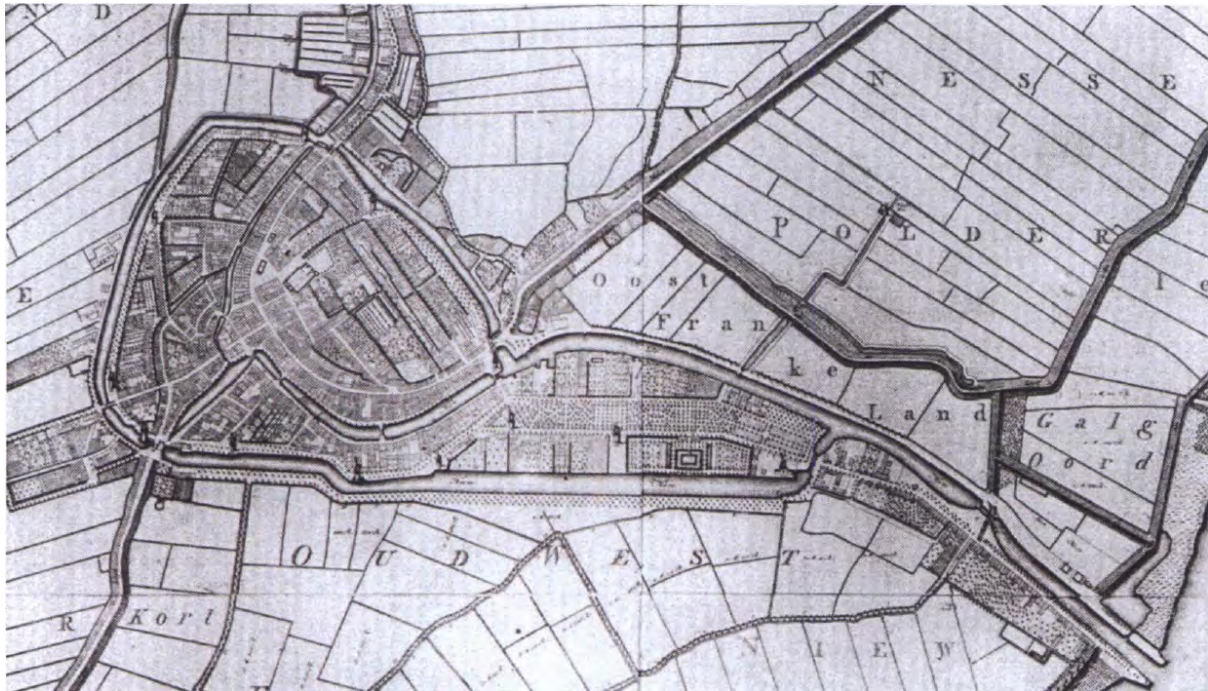
De kaart van Jacob van Deventer (circa 1560) geeft een betrouwbaar beeld van het einde van de middeleeuwse periode (zie afbeelding 3). Daarop is het onderscheid te zien tussen hoge en lage gronden en tussen de middeleeuwse stad met muurtorens en de bijzondere bebouwing. Intensief bebouwd zijn de twee zijden van de oostelijke Schiedijk (Boterstraat, Markt en Hoogstraat) en de omgeving van de Dam met de sluis. Ook zijn reeds bebouwd de Nieuwstraat, Lange Achterweg en de Kreupelstraat en in het westelijk stadsdeel de Breedstraat en de noordzijde van de Schie.



Afbeelding 3 - Kaart Jacob van Deventer (circa 1560)

De bloei van de jeneverindustrie duurde tot ver in de 19^e eeuw en bracht Schiedam welvaart, wat zich uitte in de bouw van diverse grote publieke gebouwen en fraaie woonhuizen. Vaak stonden deze op een steenworp afstand van fabriekscomplexen en arbeiderswoningen. De stad raakte dicht bebouwd. In de 19^e eeuw vonden enkele stadsuitbreidingen plaats, met name aan de overzijde van de Nieuwe Haven en in het in 1868 geannexeerde gebied van Mathenesse (aan de overzijde van de Broersvest. In de 20^e eeuw vonden verdere stadsuitbreidingen plaats. In de jaren twintig van die eeuw werd bovendien een belangrijke infrastructurele verandering doorgevoerd, door de verbreding van de Gerrit Verboonstraat en Oranjestraat voor wegverkeer. Voortaan werd het doorgaande verkeer rond het oude centrum geleid. Deze wijziging betekende ook een schaalvergroting in de bebouwing langs deze brede stadsassen, inclusief de Rotterdamsedijk en de Broersvest. Door de voortdurende stadsuitbreiding transformeerde het centrum langzaam tot een winkel- en dienstengebied. Deze transformatie werd versneld door de sanering en sloop van grote delen van de binnenstad, waarbij arbeidershuizen en fabriekscomplexen werden gesloopt. De invulling van de slooplocaties liet soms tot het einde van de eeuw op zich wachten.

Het kaartbeeld van Van Bol'es geeft een beeld van de stad in 1770 met de uitbreiding ter plaatse van de Plantage (afbeelding 4). De kaart geeft de Plantage weer in de vorm van een riante buurt met stadspaleizen rondom een centrale as volgens een rechthoekige inrichting in de stijl van de Franse tuinarchitectuur. In 1826 is de parkinrichting gewijzigd, naar ontwerp van de tuinarchitect "Zocher", naar een typische Engelse tuinopzet. Het huidige park bezit nog steeds deze opzet met ronde lijnen, grasperken en boomgroepen.



Afbeelding 4 - Kaartbeeld van Schiedam 1770 (Rutger van Bol'es)

Tijdens de bloeiperiode van de stad in de 18^e eeuw is op diverse plaatsen rijke bebouwing verzeen, met name aan de Plantage. Deze bebouwing bestond uit representatieve herenhuizen, veelal op bredere percelen. De keerzijde van de medaille vormt de verdichting in de binnenstad, waarbij veel tuinruimte heeft plaatsgemaakt voor branderijen en behuizing voor fabrieksarbeiders.

In 1859 wordt de Rotterdamse poort gesloopt en de Broedersvestgracht gedempt. In 1906 verdwijnen de molens aan de Broervest. De functionele opzet van de binnenstad wordt ingrijpend gewijzigd. In het begin van de vorige eeuw ontstaat de nieuwe stadsas volgens het tracé Oranjestraat, Gerrit Verboonstraat, Koemarkt en Broersvest. In 1927 wordt de Koemarktbrug gebouwd. De Broersvest ontwikkelt zich tot winkelstraat met een tramverbinding naar Rotterdam. Dit wordt gemarkeerd door de bouw van de Passage in 1932. De realisatie van de hoge toren van het stadskantoor (1973) geeft een extra impuls aan de stedelijke aanpak. In 1994 zijn de plannen gerealiseerd voor een nieuw winkelcentrum in aansluiting op de Passage en het Broersveld. Recente ontwikkelingen betreffen de realisatie van het Land van Belofte en het Stadserf.

2.3 Cultuurhistorische waarden

2.3.1 Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Schiedam is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gehele beschermde stadsgezicht is gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In bijlage 1 is de toelichting bij het aanwijzingsbesluit opgenomen. Op basis van deze toelichting op de waardevolle kenmerken van de binnenstad worden in paragraaf 2.3.2 waarden per deelgebied beschreven. In deze paragraaf wordt nader aangegeven op welke wijze in het bestemmingsplan uitdrukking wordt gegeven aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Vertaling bestemmingsplan

De ruimtelijke structuur wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd doordat voor de verschillende structurerende onderdelen specifieke bestemmingen zijn opgenomen. Zo wordt de Schie bestemd tot 'Water' en krijgt het parkachtige gebied van de Plantage de bestemming 'Groen'. De wegenstructuur in de binnenstad wordt eveneens vastgelegd. Ook het opnemen van bestaande bouwvlakken, borgt de ruimtelijke structuur.

Het bestemmingsplan onderscheidt de historische structuur en het overige gebied (zie ook afbeelding 6 in paragraaf 2.4). In de historische structuur worden strikte regels opgenomen om de cultuurhistorische waarden van het gebied te beschermen. Zo worden goot- en bouwhoogte en hellingshoeken van kappen vastgelegd. Aanvullende regels worden opgenomen voor het behoud van het aansluitende bebouwingsbeeld, waarbij een afwisselend straatbeeld moet bestaan. Voor deze onderdelen zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen, zodat het gebied niet op slot wordt gezet. Bij het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid wordt beargumenteerd op welke wijze de kwaliteit van bestaande ruimtelijke structuur inclusief de daarmee samenhangende cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd.

2.3.2 Molens

In het verleden waren ruim 20 molens aanwezig rondom de binnenstad van Schiedam. In het plangebied zijn nu nog zes stellingmolens aanwezig: molen 'De Walvisch' (1794), molen 'De Drie Koombloemen' (1770), molen 'De Vrijheid' (1785), molen 'De Noord' (1803), molen 'De Palmboom' (1781) en de geheel herbouwde molen 'De Kameel' (2011). Deze molens zijn oorspronkelijk gebouwd om het graan te malen dat gebruikt werd voor de jeneverproductie. Om binnen de bebouwing voldoende wind te vangen, groeiden de molens uit tot de hoogste molens van de wereld. De molens zijn een kenmerkend, beeldbepalend onderdeel van de binnenstad van Schiedam. Op dit moment zijn ze nog (gedeeltelijk) in gebruik en hebben alle molens een gevestigd windrecht.

Omschrijving molens

Molen 'De Walvisch' (1794) is na de grote brand in 1996 volledig hersteld en draait en maalt weer volop. In de molen is een winkel gevestigd waar onder andere molenmeel en bakproducten wordt verkocht. Ook molen 'De Drie Koombloemen' (1770) draait geregeld. Dit is de oudste originele brandersmolen in Schiedam. Bovendien is het de enige stadsmolen met een aan de molen verbonden molenaarshuis. De derde molen is 'De Vrijheid' (1785). Het interieur bezit veel originele details. De molen is compleet ingericht en uitgerust met drie koppelstenen, waarvan één met elektrische hulpaandrijving. Hier wordt meerdere dagen per week gemalen door de stadsmolenaar. Er wordt geleverd aan de branders van het Jenevermuseum en Herman Jansen, maar ook aan verschillende bakkers. In molen 'De Noord' (1803) is een restaurant gevestigd. De Noord is met zijn 33,3 meter de hoogste molen ter wereld. Het maalwerk is grotendeels intact.

Eerste hoogtepunt in de recente geschiedenis van de Schiedamse molens is de herbouw van molen 'De Palmboom' (1781), die in 1993 gereed kwam. In de molen is een museum ingericht. Eén van de verdwenen Schiedamse molens was molen 'De Kameel' (1715-1868). Eind 2008 is na een lange periode van voorbereiding de herbouw van deze molen gestart aan het Doeplein. Na 2,5 jaar bouw is in 2011 op de Nationale Molendag deze ranke molen onder grote belangstelling feestelijk geopend. Daarmee is er een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de Schiedamse molengeschiedenis.

Vertaling naar bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de molens voorzien van een bestemming die de huidige functie mogelijk maakt. Tevens wordt een vrijwaringszone rondom de molen opgenomen, waarmee de vrije windvang van de molen wordt geregeld. Dit betekent dat in een zone van 100 meter rondom elke molen geen bebouwing of beplanting kan worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. In een zone van 100 tot 400 meter rondom het middelpunt van de molen is geen bebouwing en beplanting toegestaan volgens de 1 op 50-regel. Dit betekent dat elke 50 meter de bebouwing 1 meter hoger mag worden. Van belang bij het bepalen van de toegelaten hoogte in de vrijwaringszone is de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Deze hoogtes zijn in het verleden ingemeten ten opzichte van NAP en bedragen:

- molen 'De Walvisch': 18,99 meter;
- molen 'De Drie Koombloemen': 17,59 meter;
- molen 'De Vrijheid': 18,64 meter;
- molen 'De Noord': 17,89 meter;
- molen 'De Nieuwe Palmboom': 17,81 meter;
- molen 'De Kameel'.

2.3.3 Monumenten

In het plangebied is een groot aantal monumenten gelegen; in totaal ruim 400. Een overzicht van alle is als bijlage 2 opgenomen. Het gaat om ruim 250 rijksmonumenten en 170 gemeentelijke monumenten. Deze monumenten dragen bij aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en zijn een belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed van de gemeente Schiedam. Verschillende typen gebouwen zijn aangewezen als monument: woonhuizen, pakhuizen, kerkelijke gebouwen, (voormalige) branderijen, bruggen, molens en een groot aantal gebouwen met een andere oorspronkelijke functie.

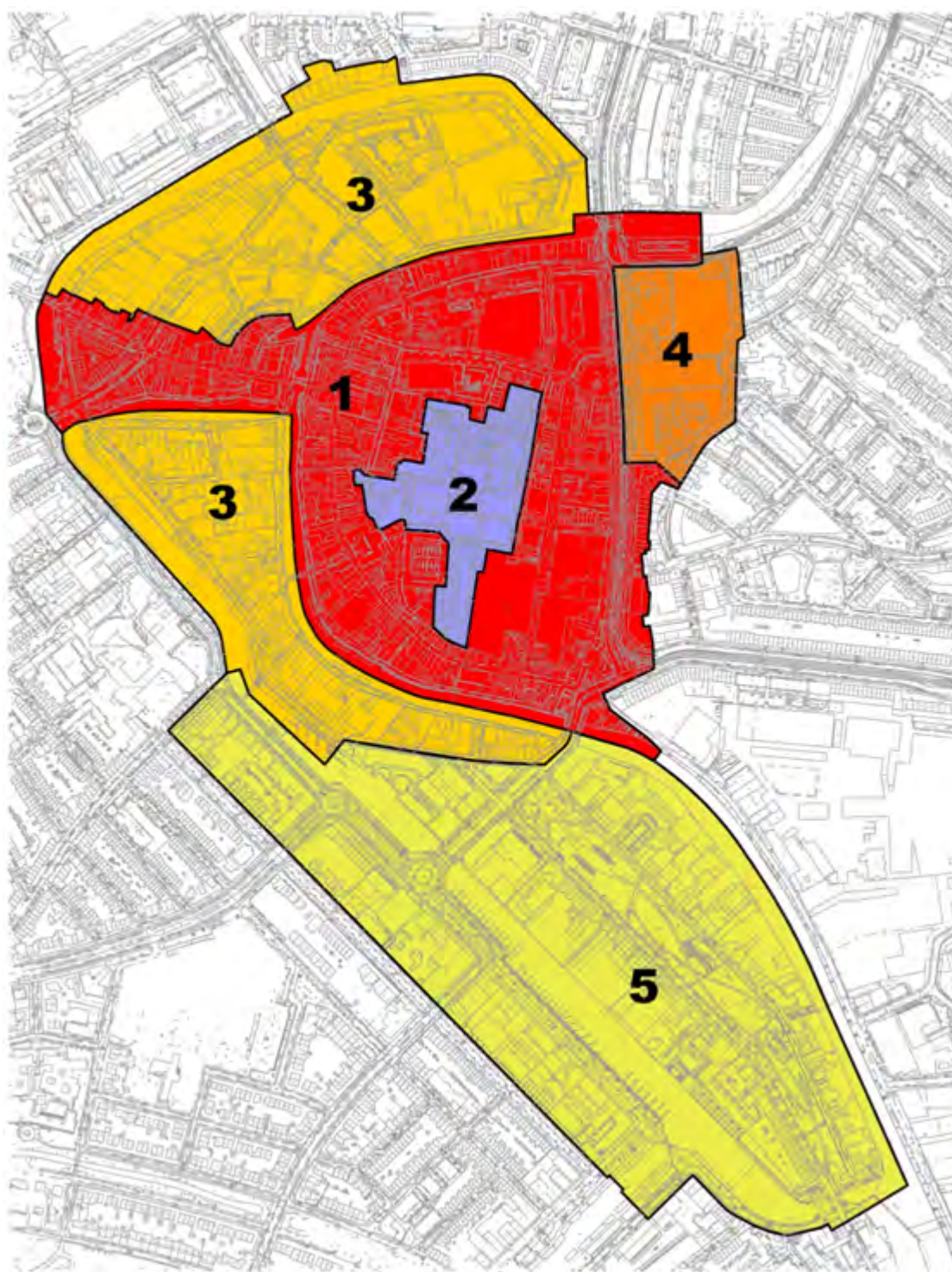
Restauratie en het wijziging van deze monumenten is slechts onder voorwaarden toegestaan. De monumenten worden beschermd op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening. Deze bescherming is afdoende en er worden voor deze panden geen nadere regels opgenomen in dit bestemmingsplan. Wel zijn de monumenten onderdeel van de 'historische structuur' en bepalen zo mede de mogelijkheden voor ontwikkelingen ter plaatse.

2.4 Ruimtelijke beschrijving

De historische binnenstad van Schiedam wordt gekenmerkt door een gelaagde ontwikkelgeschiedenis. De binnenstad kan worden opgedeeld in een aantal deelgebieden met elk een eigen kenmerkende structuur en architectuur die passen bij de ontwikkeling in dat gebied en die de specifieke kwaliteit van het gebied bepalen. De deelgebieden worden onderscheiden omdat zij functioneel een duidelijke samenhang vormen en in hoofdlijnen de historische groeifases van de binnenstad volgen. De begrenzing van de deelgebieden is ingegeven door een aantal voor de stad Schiedam kenmerkende hoofdstructuren, zoals de hoofdtoegangswegen, de havens en de vesten, die tevens bepalend zijn voor de sfeer. De deelgebieden die worden onderscheiden zijn (zie ook afbeelding 5):

1. de historische binnenstad;
2. de hoven;
3. de historische schil om de binnenstad;
4. het Stadserf;
5. de Plantage / Warande.

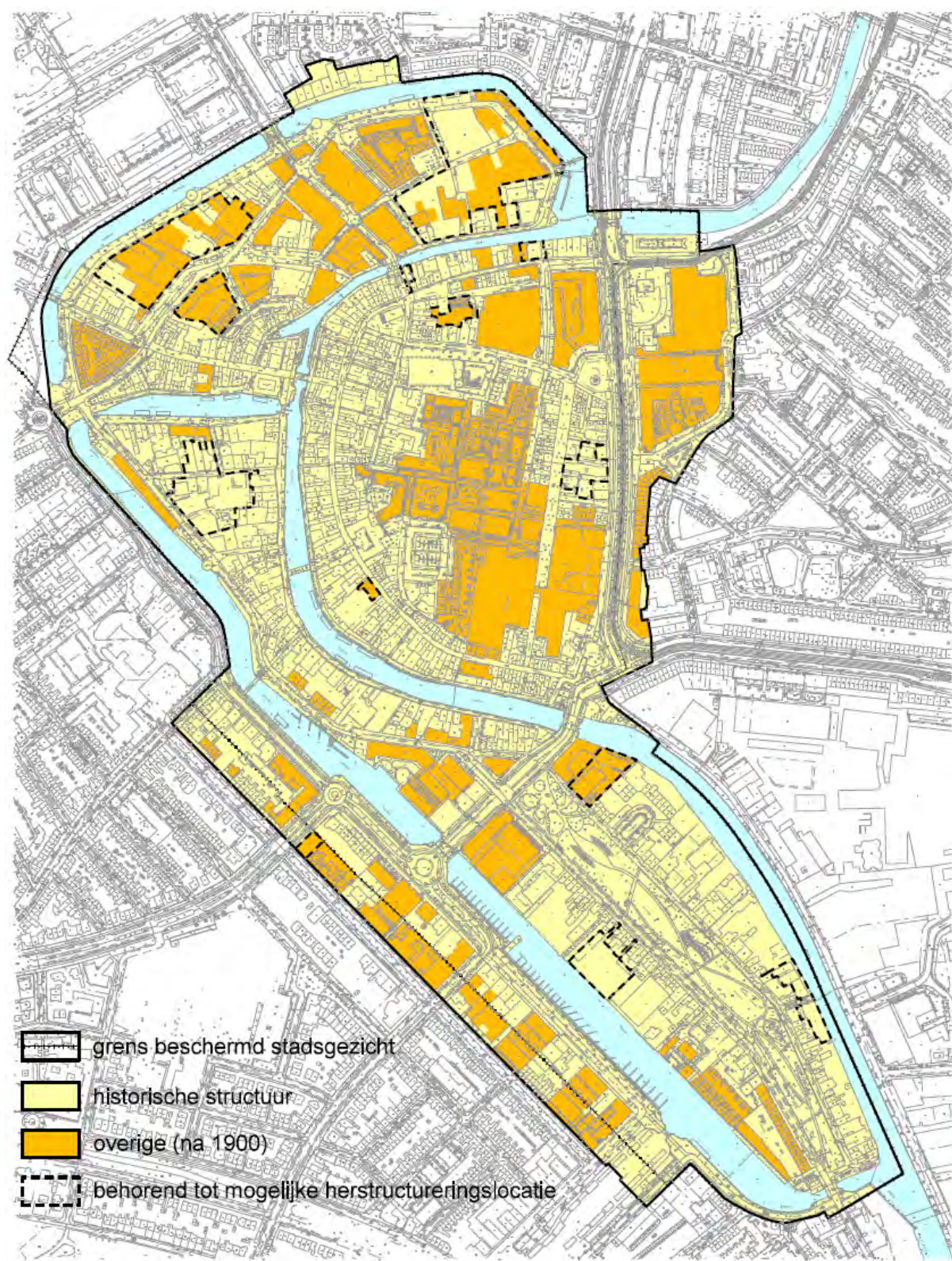
Deze deelgebieden zijn verschillend van ruimtelijke opzet. Hieronder wordt per gebied een ruimtelijke beschrijving gegeven.



Afbeelding 5 - Deelgebieden binnenstad

Om de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad te kunnen behouden en daar waar nodig te verbeteren is het wenselijk de karakteristieke kenmerken te herkennen en te benoemen en deze voor toekomstige ontwikkelingen in te zetten. In dit bestemmingsplan worden de ruimtelijke uitgangspunten voor doorontwikkeling geformuleerd op basis van de bestaande karakteristieke kenmerken van de stedenbouwkundig ruimtelijke structuur. In het kader van welstand wordt dit verder uitgewerkt ten aanzien van de architectonische uitgangspunten. Er wordt telkens onderscheid gemaakt tussen bouwwerken die onderdeel zijn van of zich voegen in de 'historische structuur' en het 'overige gebied'. In onderstaande figuur is aangegeven welke gebieden tot welke zones worden gerekend. In deze figuur zijn tevens de mogelijke herstructureringslocaties aangegeven. Dit zijn de locaties die (in de nabije

toekomst) mogelijk in aanmerking komen voor doorontwikkeling. Indien hiervan sprake is, zullen hiervoor afzonderlijke uitgangspunten worden opgesteld. Hierbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de ligging in de historische structuur of het overige gebied.



Afbeelding 6 - Historische structuur en overig gebied

2.4.1 De historische binnenstad

De historische binnenstad van Schiedam kenmerkt zich door een gelaagde ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke structuur van de Schiedamse binnenstad wordt nog steeds bepaald door de wijde bocht in de benedenloop van de Schie. De oorsprong van de stad ligt bij de dam in de Schie, die in de 13^e eeuw werd aangelegd. Deze dam moest het achterland van wateroverlast vrijwaren. De dam strende de doorvaart, wat leidde tot overslag van en handel in goederen. De nederzetting groeide snel en kreeg in 1275 stadsrechten. De eerste bebouwing ontstond langs de rivier- en zeedijken: (Overschiesestraat), Boterstraat, Markt, Hoogstraat, Dam/Kethelstraat, Vlaardingerstraat en Breedstraat. De Boterstraat en Breedstraat zijn minder nog als dijklichaam herkenbaar doordat zij na de aanleg van de dam niet langer werden opgehoogd. De genoemde straten waren de doorlopende straten tussen de verschillende stadspoorten. Parallel aan deze hoofdstraten liepen enerzijds achterstraten en anderzijds de kades langs de waterwegen en havens, allen met elkaar verbonden door dwarsstegen. Veelal liepen de percelen van de hoofdstraten door tot aan de achterstraten en kades. Afwijkend in het stramien van gebogen straten is het meer rechtlijnige gebied rond de Grote Kerk, dat bepaald is door de oude polderstructuur. De Broersvest werd in de 14^e eeuw aangelegd als onderdeel van een campagne om de gehele stad te omwallen.

In de historische binnenstad is de historische structuur nog grotendeels intact. Karakteristiek is de opzet van het stratenpatroon en de bebouwingsstructuur met de perceelsgewijze bebouwing (in afwijking van complexgewijze bebouwing) en de aaneengesloten rooilijnen. Het historisch weefsel kenmerkt zich door een hiërarchische opbouw van straten, pleinen, stegen en historische havens. De invalswegen nemen een prominente positie in, dit zijn de Kethelstraat, de Dam en de Vlaardingerstraat (respectievelijk in de richting van Kethel en Vlaardingen), de Boterstraat en het oostelijk deel van de Hoogstraat (met aansluitingen naar Delft en Rotterdam) en het historische hart van de stad met de Grote Markt, het overige deel van de Hoogstraat en het sluiscomplex ter plaatse van de aansluiting van de Lange Haven op de Korte Haven.

De bebouwing in het gebied is over het algemeen afwisselend in schaal, architectuur en functies. Patriciërshuizen en herenhuizen, arbeidershuizen en ambachtelijke bedrijfsgebouwen wisselen elkaar af. De bebouwingsdichtheid in het gebied is hoog en de verkaveling intensief en perceelsgewijs op relatief smalle en diepe kavels. Voorgevels staan in elkaars verlengde. In het gebied staan en stonden de belangrijkste publieke gebouwen van de stad, die belangrijke accenten vormen in het stedelijk weefsel. Het oude stadhuis staat georiënteerd langs de doorlopende weg Boterstraat - Hoogstraat. De Grote Kerk bepaalt het gebied tussen Grote Markt en Lange Kerkstraat. Het Oude Kerkhof is in schaal een omvangrijker open ruimte dan de Grote Markt, maar heeft van oudsher een minder openbaar karakter. Door de aanleg van een nieuwe binnensluis in 1779 ontstond aan de Dam een grote stedenbouwkundige ruimte, waaraan in 1785 de nieuwe Korenbeurs werd gebouwd. Bij de gedempte Oude Sluis staat het Zakkendragershuis als een bijzonder accent aan het einde van een bouwblok. Aan de Hoogstraat staat het Sint Jacobsgasthuis in de as van de Appelmarkt, die in 1772 werd verbreed. Het gebouw werd in 1785 vernieuwd, waarbij het werd voorzien van een groot voorplein omsloten door vleugels. Vrijwel direct achter het gasthuis staat het voormalig weeshuis. In de binnenbocht aan de Lange Haven werd in 1824 de Havenkerk gebouwd, in schaal en architectuur een uitzondering in de gevelrij. Aan de oostzijde van de binnenstad, tussen de Schie, Broersvest en Overschiesestraat, staat sinds de middeleeuwen - strategisch buiten de stadspoorten - een leprooshuis dat in de 18^e eeuw ingrijpend werd verbouwd. Deze instelling ontwikkelde zich tot Proveniershuis en is het laatste 18^e eeuwse hofje in Schiedam.

Het karakter van de historische bebouwing wordt sterk bepaald door de 18^e en 19^e eeuwse bloeiperioden. Bij woonhuizen overheerst hierdoor een (neo-)classicistische vormgeving in lijstgevels met strakke travee-indelingen. De laat-19^e-eeuwse doorontwikkeling van de Hoogstraat tot winkelgebied heeft daar geleid tot de transformatie van de begane grond tot een aangesloten winkelfront. Door schaalvergroting en verbouwing is de relatie tussen winkelzone en verdiepingen architectonisch op diverse plaatsen verstoord. De bedrijfsbebouwing heeft een duidelijke typologie. In het hele gebied komen historische pakhuizen en branderijen voor, soms op achterterreinen die met particuliere stegen worden ontsloten. Bijzonder en afwijkend is de wijze waarop de bedrijfsbebouwing aan de Boterstraat (mede) georiënteerd is aan het water.

De panden oriënteren zich met de voorzijde op het hoofdstratenstelsel. Ze bestaan hoofdzakelijk uit twee tot drie bouwlagen met een kap. De hoogte van de begane grondverdieping is hoger dan de overige lagen. Incidenteel is sprake van bebouwing in vier bouwlagen. Vaak betreft het dan een pakhuis of branderij. De status van de bouwwerken komt tot uitdrukking in de hoogte van de verdiepingen. Naast het normale patroon van een begane grond van circa 3,50 meter hoog en een verdieping van telkens circa 2,80 meter, komen rijk uitgevoerde herenhuizen voor met verdiepingen van 4,0 tot 5,0 meter. Dit is vooral langs de Lange Haven (zuidzijde) aan de orde.

Het gebied kent een aantal herstructureringsgebieden die inmiddels voor het merendeel een nieuwe invulling hebben gekregen. Deze hebben in vorm en schaal geen relatie met de historische karakteristiek van de binnenstad. Aan de westzijde ligt een wooncomplex tussen Kethelstraat, Vlaardingerstraat en Vellevest. Verder betreft dit het ABC-complex, het Land van Belofte en de Passage. Deze complexen staan aan de oostzijde van het deelgebied en maken onderdeel uit van een ontwikkeling van de gedempte Broersvest tot een grootschaliger winkelgebied. Deze ontwikkeling nam een aanvang in de jaren twintig van de 20^e eeuw met de bouw van de Oude Passage, maar de plannen tot cityvorming langs deze as werden nooit geheel gerealiseerd. In deze zone liggen nog twee belangrijke (her)ontwikkellocaties: het Gat van Mak/Bolmers en de Boterstraat.

2.4.2 De hoven

Het binnengebied in het historische centrum bleef lange tijd zeer spaarzaam bebouwd. De gronden lagen laag en waren daarom minder geschikt als bouwgrond. Langs de randen kwamen de achterkanten van percelen aan de Baan, Hoogstraat, Lange Achterweg, Nieuwstraat en Oude Kerkhof aan op dit binnengebied. Straatnamen als de Baan, Grofbaan en Boomgaardstraat geven aan dat de gronden lange tijd voornamelijk in gebruik waren als boomgaard en voor lijnbanen. Door de bloei van de jeneverindustrie nam na 1750 de druk om ook deze gronden te bebouwen toe, wat leidde tot incidentele bebouwing vanuit de omliggende straten door middel van stegen. In de 19^e eeuw vonden in het gebied uitbreidingen plaats van het weeshuis en werd er een ziekenhuis gebouwd. Dit leidde echter niet tot een duidelijke stedenbouwkundige structuur van het gebied: de gebouwen stonden in een vrije opzet in de nog relatief open ruimte. De arbeidershuizen in het gebied hadden evenmin een duidelijke stedenbouwkundige verankering in de omgeving. In de jaren zestig, zeventig en tachtig van de vorige eeuw vonden in het gebied grootschalige herstructureringen plaats, waarbij alle bebouwing werd gesloopt. Hierbij werden ook panden langs de Lange Achterweg, Nieuwstraat en Oude Kerkhof verwijderd. In plaats hiervan verrezen grote bouwblokken met appartementencomplexen in een soort gridvorm. Zowel de stedenbouwkundige structuur als de invulling van de bebouwing is modern.

2.4.3 De historische schil

Het gebied dat nu wordt aangeduid met 'historische schil' werd met de aanleg van de vesten in de 14^e eeuw bij het stedelijk grondgebied getrokken. Het noordelijk gelegen gebied werd ontsloten door de Schiekade en een oude (dijk)weg: de Breedstraat en Noordmolenstraat. Dit gebied was heel onregelmatig verkaveld en werd gekenmerkt door vele sloten. Het oude polderlandschap is tot op de dag van vandaag herkenbaar in de perceelrichting. Het gebied ten westen van de Lange Haven werd via de havens ontsloten. De Westmolenstraat en de Elzensteeg waren secundaire straten.

De vesten werden ruim om de bestaande bebouwing aangelegd, waardoor het relatief lang heeft geduurd voordat het gebied bebouwd raakte. Als eerste werden de percelen direct grenzend aan de Havens, de Schie, de Breedstraat, Noordmolenstraat en Westmolenstraat intensief bebouwd. Tot in de 16^e eeuw lagen aan de westzijde van de Lange Haven nog enkele scheepswerven. In de 17^e en de 18^e eeuw ontwikkelde dit gebied zich, samen met de zuidzijde van de Korte Haven tot een voornaam woongebied. De gronden aan de West- en Noordvest bleven lange tijd vrijwel onbebouwd en werden begrensd door tuinen behorend tot huizen aan de Lange Haven, Zijlstraat en Noordmolenstraat. De eerste bloei van het moutwijn- of brandersbedrijf in Schiedam in de 18^e eeuw en de daaruit voortkomende jeneverindustrie leidde echter snel tot een zeer grote intensivering van de bebouwing op deze erven. In de perceelrichting (veelal bepaald door het oorspronkelijke polderlandschap) werden achter elkaar grote bedrijfsgebouwen neergezet. Ontsluiting vond plaats via stegen.

Deze bedrijfsgebouwen werden afgewisseld door tuinen en tuinkoepels met erkers. De bedrijfsbebouwing aan de Noordvest had als voordeel dat deze konden worden ontsloten via de veste zelf, omdat de kades laag genoeg waren voor de aanleg van schepen. In het gebied achter de Lange Haven werden de producten nog lange tijd via de Havenzijde verplaatst. Op de vesten verzezen de vele stellingmolens ten dienste van de moutwijnindustrie.

Door de malaise in de distilleerindustrie sloten in het laatste kwart van de 19^e eeuw de kleinere distillateurs. In het gebied tussen de Noordvest en de Schie konden grote producenten zich handhaven, zoals Herman Jansen, Wenneker en Dirkzwager. De historische bedrijfsbebouwing werd in de loop der tijd in moderne loodsen geïncorporeerd, waardoor het historische karakter versnipperd en aan het zicht onttrokken raakte. Het gebied rond de Westmolenstraat transformeerde naar een gemengd gebied met schoolvoorzieningen en kleinschaliger bedrijvigheid.

Na de Tweede Wereldoorlog vonden in de gebieden grootschalige saneringen plaats. Hierbij verdween een belangrijk deel van de historische bebouwing. De historische stedenbouwkundige structuur werd verstoord, door de demping van sloten en verbreding van straten zoals de Breedstraat en de Vijgensteeg/Spinhuispad. Aan deze straten werden relatief grootschalige, omvangrijke (woon)projecten tot stand gebracht, die op sommige plaatsen tot zes lagen werd opgetrokken. De nieuwe invullingen hebben de vanuit de historie al ingewikkelde structuur niet meer helder gemaakt. In de jaren negentig van de 20^e eeuw werd het gebied rond de Westmolenstraat grotendeels ontdaan van de bebouwing.

2.4.4 Het Stadserf

Het deelgebied 'het Stadserf' is een functionele eenheid die is ontstaan na de herontwikkeling van het gebied tot bestuurlijk centrum sinds de jaren '70 van de vorige eeuw. De begrenzing van het gebied wordt bepaald door de historische structuren van de Singel, de Schie en de Broersvest. Het gebied lag van oudsher net buiten de stadsvesten en is als zodanig niet onderdeel van de voor de binnenstad kenmerkende structuren. Hier stond het huis Mathenesse of het Huis te Riviere, waaraan Schiedam zijn ontstaan te danken heeft. De ruïne van dit kasteel is nog in het plangebied aanwezig, alsmede archeologische restanten van het kasteel. De ruïne en de archeologische overblijfselen van het kasteel worden nu doorsneden door de vleugel van het stadskantoor.

In 1868 werd de gemeente Mathenesse onderdeel van Schiedam en werd de Broersvest gedempt. Het gebied langs de Singel raakte snel intensiever bebouwd met herenhuizen en de Singelkerk (1878). Deze kerk valt net buiten het plangebied, maar vormt een belangrijke oostelijke afsluiting van het huidige plein van het Stadserf. Rond de ruïne bleef het groene karakter tot ver in de 20^e eeuw bewaard, ook omdat hier de Algemene Begraafplaats was gelegen. Na de Tweede Wereldoorlog werd de begraafplaats gesloten en werd het gebied onderdeel van een masterplan tot cityvorming van de oostzijde van de binnenstad. Dit masterplan werd slechts ten dele uitgevoerd en van het plan voor een nieuw stadskantoor werd alleen de grote kantooortoren uitgevoerd. In de jaren negentig van de vorige eeuw volgde een invulling aan de voet van deze toren met een theater, bibliotheek en bestuursruimtes. Deze bebouwing vormt de noordwand van het huidige Stadserf. Aan de overzijde werd een bebouwing van een vergelijkbare massa opgetrokken. Voor het kantoor werd ruimte gereserveerd voor een tramlus, die uiteindelijk niet is uitgevoerd.

2.4.5 De Plantage en de Warande

De Plantage dankt zijn oorsprong aan de aanleg van de Nieuwe Haven in 1614, die, naast de toevoeging van enig havenareaal, ook en voornamelijk was bedoeld om de doorstroming van het water in de bestaande havens te verbeteren. Het gebied tussen de Buitenhaven en de Nieuwe Haven werd opgehoogd met het afgegraven land. Deze buiten de oude stadsvesten gelegen nieuwe gronden, het 'Nieuwe Werk', waren bedoeld voor de vestiging van bedrijven, scheepswerven en een kruithuis, maar bleven tot in de 18^e eeuw grotendeels onbebouwd en werden vooral in gebruik genomen als tuinen voor welvarende stadsbewoners. In de 18^e eeuw raakte het gebied steeds meer bebouwd met voornamelijk woonhuizen aan de doorgaande straten (Tuinlaan en Lange Nieuwstraat), die soms het karakter van echte buitenplaatsen kregen. Deze ontwikkeling werd versterkt nadat het stadsbestuur in 1767 het binnengebied opnieuw inrichtte als wandelpark. Aan deze plantage ontleend het gebied nu zijn naam.

In de 19^e eeuw zette de ontwikkeling van de bouw van voornamelijk herenhuizen door, maar werden in het gebied ook meer bedrijfsmatige gebouwen gebouwd, waaronder een groot aantal (forse) pakhuizen. Deze gebouwen stonden incidenteel langs de straten, maar waren vaker volledig gericht op het water. Aan de zijde van de Buitenhaven had de bedrijfsvoering een industrieel karakter, terwijl aan de Nieuwe Haven met name meer ambachtelijke werkplaatsen voorkwamen. Door deze ontwikkeling wordt het gebied gekenmerkt door een duidelijk contrast; een representatief woongebied aan de binnenzijde en een utilitair en bedrijfsmatige invulling langs de randen. De bedrijfsbebouwing werd afgewisseld met diepe, groene tuinen vaak voorzien van tuinkoepels. De bedrijfsbebouwing was vanaf de straten alleen bereikbaar door middel van stegen, met uitzondering van de bebouwing aan weerszijden van de historische Makkersstraat. Rond 1900 werd het voormalige Huis Eendragt gesloopt en ter plaatse van huis en tuin verrees Plein Eendragt.

Langs de Nieuwe Haven en de Westerhaven, die werd aangelegd in 1850 als verbinding naar de Spuihaven, ontstonden tevens de eerste westelijke stadsuitbreidingen van Schiedam met allerlei bedrijvigheid in de distilleerderij en aanverwante activiteiten. Uit deze tijd stammen de kenmerkende pakhuizen aan de Nieuwe Haven en Westerkade. Achter deze eerste bebouwing werd aan het begin van de 20^e eeuw de Warande aangelegd, een statige bomenlaan met orthogonale opzet. Daarna volgde al snel de eerste moderne uitbreidingswijk in Schiedam West volgens het principe van het 'Nieuwe bouwen' en de 'tuinstadgedachte'. Om deze wijk een goede verbinding te geven met de stad en om een doorgaande verkeersweg tussen Rotterdam en Hoek van Holland mogelijk te maken vond een belangrijke infrastructurele wijziging plaats met de verbreding van de Oranjestraat en Gerrit Verboonstraat en de aanleg van de Koemarktbrug en Oranjebrug in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Voor de doorbraak ten behoeve van deze nieuwe verbinding werd een groot aantal panden gesloopt. De nieuwe sterk verbrede straten kregen in de jaren '30, '40 en '50 in schaal aangepaste flankerende bebouwing, die in architectuur en massa afwijkt van de karakteristiek van het gebied.

In de tweede helft van de 20^e eeuw werd met name de bebouwing langs de Nieuwe Haven goeddeels gesloopt. Herinvulling volgde pas in de afgelopen decennia met moderne appartementencomplexen en rijen grondgebonden woningen. De zijde langs de Buitenhaven behield zijn karakteristiek.

2.5 Openbare ruimte en groen

Kenmerkend voor een groot deel van de binnenstad is de radiale structuur met (smalle) dwarsstegen. Deze zijn gevormd door de gebogen loop van de Schie. Kenmerkend voor de openbare ruimte zijn daarnaast het carré-vormige gebied rondom de kerk en plaatselijke terreinhoogteverschillen door de dijken. Dit heeft geresulteerd in een besloten karakter, met overwegend smalle profielen van straten en stegen. Op de locaties van voormalige grachten zijn bredere dwarsprofielen aanwezig.

In de binnenstad bevinden zich ook een aantal bijzondere (verharde) pleinen met een essentiële betekenis. Het zijn herkenningspunten binnen de structuur van de openbare ruimte door hun situering, de rol in de geschiedenis, de architectuur, de monumenten en/of de functies die er aan grenzen. Dit betreft het pleintje bij de oude sluis, de Grote Markt, Korenbeurs, Beursplein, Vismarkt, Appelmarkt, Weeshuisplein, Stadserf en Land van Belofte). In een deel van de binnenstad zijn de straten uitsluitend toegankelijk voor voetgangers. Deze straten zijn vaak aangegeven door andere bestratingsverbanden en molgoten of met een hoogteverschil door een stoep.

Groenstructuur

De begeleidende beplanting langs de vesten en havens is kenmerkend voor de Schiedamse binnenstad. In de geleding en de ruimtelijke opbouw van de grootschalige openbare ruimte zoals de havens en de vesten en zeker de Plantage spelen boombeplantingen een belangrijke rol. Kenmerkend zijn ook geknotte bomen bij bijzondere gebouwen, zoals de Beurs en het Proveniershuis. De kerktuin van de St. Janskerk en de tuin van het weeshuis zijn, naast de Plantage, enkele van de weinige echte groene openbare ruimten in de binnenstad. De omgeving rond het Huis te Riviere vormt een verdere versnipperde groene ruimte met enkele monumentale bomen. Privaat groen (erven en tuinen) ligt vooral binnen de bouwblokken besloten, met vaak bomen van hoge en zelfs monumentale kwaliteit.

2.6 Functionele beschrijving

In de binnenstad is een grote mix aanwezig van wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening, culturele en maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Sommige functies zijn verspreid over de hele binnenstad aanwezig, bij andere geldt een bepaalde concentratie. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende functies.

Detailhandel

In de binnenstad zijn twee grote trekkers aanwezig: het ABC-complex en de Nieuwe Passage. Daarnaast zijn er verschillende andere straten waar detailhandel is gevestigd. Een dichtere concentratie van detailhandel is aanwezig aan het Broersveld, in de Hoogstraat en langs de Dam, met name in het westelijke gedeelte. Langs de Broersvest liggen de winkels meer verspreid. De aard en omvang van deze winkels sluiten aan bij de functie van de Broersvest als belangrijke verkeersas langs de rand van het centrum. In de rest van de binnenstad zijn verspreid detailhandelsvestigingen gelegen. De oppervlakte van de winkels is op veel locaties beperkt. Dit is mede ingegeven vanwege het feit dat in het voorgaande bestemmingsplan vestigingen aan onder meer het Broersveld en een deel van de Hoogstraat tot ten hoogste 100 m² waren gemaximeerd.

Horeca

De horeca in het gebied is geconcentreerd op een aantal locaties. Dit zijn met name het gebied van de Grote Markt en de Korte Dam, waar een concentratie van restaurants en een enkel (grand) café aanwezig is, en de Koemarkt, de centrale plaats voor nachthoreca. Verspreid over de hele binnenstad zijn verschillende andere horecagelegenheden aanwezig. In de Hoogstraat zijn relatief veel cafés en restaurants gevestigd en verspreid enkele horeca die ondersteunend is aan de detailhandel. Overnamingsmogelijkheden zijn in de binnenstad beperkt aanwezig. Het gaat om een enkele bed & breakfast. In de Boterstraat is voorts één pension gevestigd.

Wonen

In totaal heeft de binnenstad in 2012 zo'n 4.000 inwoners. De totale woningvoorraad bestaat uit bijna 2.500 woningen. De dichtheid van de woningen is in zijn algemeenheid hoog. Dit sluit aan bij het karakter van de binnenstad als oudste deel van de stad waar wordt gewoond. In de oude historische binnenstad en de schil eromheen bevinden zich met name (aaneengebouwde) grondgebonden woningen of woningen boven andere functies (zoals detailhandel of horeca). Op verschillende locaties zijn de historische gebouwen omgebouwd tot meergezinswoningen.

Verspreid over de gehele binnenstad zijn in de loop der jaren (grootschalige) appartementencomplexen gerealiseerd. De grootste hiervan is het complex dat aan het einde van de jaren '70 in het hart van het centrum is gerealiseerd: de Hoven. Maar ook op andere plaatsen zijn er appartementen gerealiseerd die niet direct aansluiten op de historische structuur. Uniek in het plangebied is De Plantage. Dit is één van de eerste stadsvillawijken van Nederland. De sfeer die dit gebied uitstraalt is anders dan in de rest van de binnenstad. De woningen zijn hier over het algemeen groter dan in de rest van de binnenstad.

Culturele en maatschappelijke voorzieningen

Het centrum van Schiedam kent drie musea gericht op een landelijk publiek: het Stedelijk Museum, het Jenevemuseum en molenmuseum 'De Nieuw Palmboom'. Verspreid over het centrum zijn voorts verschillende kerken aanwezig, waar eveneens culturele activiteiten plaatsvinden. Aan het Stadserf is het Theater aan de Schie gevestigd. Als cultureel verzamelgebouw heeft het Wennekerpand een belangrijke functie in de binnenstad. De molens aan de rand van het centrum hebben een belangrijke cultuurhistorische functie en zijn deels nog daadwerkelijk als molen in gebruik.

Dienstverlening

De dienstverlening (zakelijk en publieksgericht) is met name geconcentreerd in de straten rondom het kernwinkelgebied. Het merendeel van de dienstverlenende bedrijven is gelegen rondom het Broersvest en de Gerrit Verboonstraat. Dienstverlening is in het huidige bestemmingsplan in een groot deel van het

centrumgebied toegestaan, waarbij wel de beperking van 100 m² per vestiging is opgenomen. Deze beperking wordt in onderhavig bestemmingsplan losgelaten.

Bedrijvigheid

Verspreid over de binnenstad zijn bedrijven aanwezig. Veel van deze bedrijven hebben te maken met de voor Schiedam kenmerkende jeneverdistilleerderijen. Op verschillende locaties staan oude bedrijfspanden leeg. De bedrijfspanden zijn gelegen bij het Dirkzwagerterrein, UTO/brandweerkazeme en op de achtererven langs de Plantage (Tuinlaan). Voor een aantal van deze locaties is bekend dat hier (op termijn) sprake zal zijn van herstructurering. Verspreid over de rest van het centrumgebied zijn zeer beperkt bedrijven aanwezig.

Verkeer en vervoer

De binnenstad is per auto bereikbaar via diverse routes. De belangrijkste route is de route vanaf de A20 (afrit 11). De route loopt via de 's-Gravelandseweg en de Proveniersbrug naar het centrum. Een tweede route is de route vanaf de A4 via de Vlaardingerdijk en de Burgemeester Knappertlaan naar het centrum. Vanuit Rotterdam is het centrum goed bereikbaar via de Rotterdamsedijk en vanuit Schiedam-Noord via de Churchillweg, Nieuwe Damlaan, Nieuwe Haven en de Oranjestraat. Al deze routes komen uit bij de twee parkeergarages (Nieuwe Passage en de ABC parkeergarage) en de parkeerplaats bij de Buitenhavenweg. Vanuit deze parkeergelegenheden is het centrum te voet goed bereikbaar. In het centrum is gereguleerd parkeren ingevoerd. Het aantal kortparkeerplaatsen in het centrum is beperkt. Voor burgers en bedrijven is parkeren geregeld via een vergunningstelsel.

Per fiets is de binnenstad goed bereikbaar. Rond het centrum en langs de Broersvest zijn vrijliggende fietspaden. Aan de kop van de Hoogstraat is een semi-bewaakte fietsenstalling gevestigd. Direct aan de rand van het centrum is de fietsenstalling van het Stads kantoor gevestigd. Om het gebruik van de fiets aan te moedigen en het parkeren hiervan te reguleren zijn op diverse plaatsen in de binnenstad fietsnietjes geplaatst.

Het centrum is goed bereikbaar door middel van openbaar vervoer. Via de Broersvest lopen twee tramlijnen en drie buslijnen. Nabij het centrum is met station Schiedam Centrum een belangrijk vervoersknooppunt gesitueerd. Daar komen trein, tram, metro en bus samen. Het station is tevens een intercity station.

In het centrum zijn twee winkelcentra gevestigd. Het winkelcentrum ABC wordt via de Kreupelstraat bevoorraad. Het winkelcentrum Nieuwe Passage wordt via de Kreupelstraat en de Baan bevoorraad. De bevoorrading naar deze winkelcentra kan de gehele dag plaatsvinden. Voor de winkelstraat, de Hoogstraat, zijn venstertijden opgenomen. Deze venstertijden zijn in de ochtend en in de avond.

Parkeren

In de binnenstad vindt parkeren plaats in de openbare ruimte en in verschillende parkeergarages. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte is beperkt. De parkeergarages liggen verspreid over de binnenstad en hebben deels een functie voor bezoekers (parkeergarage ABC-locatie, Passage). Op een aantal plaatsen is er daarnaast sprake van parkeergarages die uitsluitend voor bewoners zijn. Bij toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een toename van de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het voorliggende bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Per beleidsstuk is aangegeven in hoeverre deze haar doorwerking heeft in het voorliggende bestemmingsplan.

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, en 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 nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Schiedam maakt onderdeel uit van de regio Zuidvleugel. De structuurvisie zet voor wat betreft deze regio, en voor zover van belang voor Schiedam, in op het verbeteren van het vestigingsklimaat door het optimaal benutten en verbeteren van de bereikbaarheid, mede door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk, het borgen van de waterveiligheid en een robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) aan woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij. Onderhavig bestemmingsplan is hiermee in lijn. Met het bestemmingsplan wordt een aantrekkelijk centrum beoogd, wat een goed vestigingsklimaat moet bevorderen.

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. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder andere de mainportontwikkeling Rotterdam, rijksvaarwegen, primaire waterkeringen en de veiligheid rond grote rivieren. Geen van deze rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied. Het bestemmingsplan is daardoor in overeenstemming met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 **Modernisering Monumentenwet**

In 2010 heeft het Rijk de monumentenzorg gemoderniseerd. Het behoud en de bescherming van monumenten blijft een belangrijk doel, maar het monumentenstelsel kan op een aantal belangrijke punten worden verbeterd. Belangrijk uitgangspunt voor de moderne monumentenzorg is dat burgers (eigenaren en particulier initiatief) betere participatiemogelijkheden krijgen. Daarnaast wordt de monumentenzorg meer gebiedsgericht en ontwikkelingsgericht. De vele positieve zaken van het oude stelsel bleven bestaan of werden verbeterd. De visie op moderne monumentenzorg rust op drie pijlers:

1. cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger regelgeving;
3. bevorderen van herbestemming.

Pijler 1: Cultuurhistorie belangrijk element in procedures ruimtelijke ordening

Vroeg in het proces van ruimtelijke ontwikkelingen wordt de cultuurhistorie geïnventariseerd en geanalyseerd. Cultuurhistorische waarden vormen één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen. Burgers kunnen bij belangrijke cultuurhistorische waarden in een vroeg stadium hun inbreng leveren.

Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving

Monumentenwetgeving is in het nieuwe stelsel een ontwikkelkracht. Borging van de cultuurhistorie vooraan in de ruimtelijke ordening (zie de eerste pijler) is een principiële keuze die erop gericht is om sectorale ingrepen in ruimtelijke processen overbodig te maken. Het aan monumenten gebonden instrumentarium kan worden verkleind als pijler 1 goed vorm krijgt.

Pijler 3: Bevorderen herbestemming

De grote opgave voor de komende decennia ontstaat door de leegstand van grote gebouwen, zoals kerken, scholen en industriële complexen. Vanwege hun cultuurhistorische waarde kunnen ze een inspiratiebron zijn voor herontwikkelingsplannen. Planvorming bij herbestemming duurt soms jaren en leegstand tast het gebouw aan. Het beleid in deze pijler is erop gericht de gebouwen in de planperiode tegen verloedering te beschermen, en om een financieel instrumentarium te bieden voor de exploitatie van de gebouwen. Dit is een vernieuwende blik op de subsidies in de monumentenzorg. Belangrijk element in de voorstellen voor het nieuwe stelsel is dat de cultuurhistorie vroeg in het ontwikkelingsproces wettelijk geborgd wordt. Cultuurhistorische waarden vormen één van de wegingsfactoren bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan. Landschap en cultuurhistorie vormen zo een inspirerende kracht in ruimtelijke procedures in plaats van een beperkende voorwaarde. Het vertalen van het verleden naar het heden moet voor ontwerpers en ontwikkelaars verankerd raken in hun denk- en werkwijze. Deze aanpak past in de systematiek van ruimtelijke-ordeningsprocedures waarbij vooraf wordt aangegeven wat de kaders zijn, waardoor minder toetsing achteraf nodig is. Door het instrumentarium in het nieuwe monumentenstelsel af te stemmen op de Wet ruimtelijke ordening werkt de rijksaanpak eenduidig door naar lagere overheden.

Het gemeentelijk monumentenbeleid sluit aan bij de doelstellingen van het nationale beleid en maakt deze zo veel mogelijk specifiek voor concrete opgaven in de gemeente. In dit bestemmingsplan worden de pijlers eveneens als uitgangspunt genomen, door het op voorhand zo helder mogelijk maken van de uitgangspunten die worden gehanteerd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten in de binnenstad, gekoppeld aan heldere regels. Bovendien worden de bestemmingen waar mogelijk zo verruimd dat nieuw gebruik van monumenten eenvoudiger wordt.

3.1.4 Waterbeleid 21e eeuw

Een belangrijke conclusie uit het 'Waterbeleid 21e eeuw' is om meer ruimte te geven aan water en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in concrete aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld (paragraaf 5.1). De relevante waterhuishoudkundige thema's voor het plangebied en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan zijn hierin opgenomen.

3.1.5 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (2010) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. In de bijlagen van het NWP zijn stroomgebiedbeheerplannen opgenomen waarin wordt benoemd hoe de waterkwaliteit in het stroomgebied kan worden verbeterd. De gemeente Schiedam valt in het beheerplan van de Rijndelta. Verwezen wordt naar de waterparagraaf (paragraaf 5.1).

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. Deze structuurvisie is laatst gewijzigd op 30 januari 2013. 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 binnenstad van Schiedam aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer.

De provinciale structuurvisie heeft de provinciale belangen met bijbehorende ambities uitgewerkt in een uitvoeringsstrategie. Deze heeft, voor zover relevant voor het voorliggende bestemmingsplan, betrekking op:

- de concentratie en bundeling van verstedelijking binnen het bestaand stedelijk gebied;
- het verbeteren van de waterveiligheid door het versterken van primaire waterkeringen met behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- externe veiligheid in relatie tot het vervoer over de Nieuwe Maas en Nieuwe Waterweg;
- het inzichtelijk maken van hoogwatersrisico's bij buitendijkse ontwikkelingen;
- het behouden en aantrekken van (watergebonden) bedrijvigheid en werkgelegenheid;
- het optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters;
- het zoveel mogelijk op een duurzame wijze realiseren van nieuwe ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is in lijn met de provinciale structuurvisie. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Voor zover dit past binnen de ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad, is er hier sprake van concentratie en bundeling van de verstedelijking.

In de structuurvisie is ten aanzien van detailhandel de Schiedamse binnenstad benoemd als 'te optimaliseren centrum'. Dit betekent dat gewerkt moet worden aan verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, zonder netto toevoeging van winkelmeters. Een eventuele beperkte uitbreiding van winkelmeters moet in het teken staan van structuurverbetering van het centrum. In dit kader kan gedacht worden aan optimalisatie van de winkelrouting en de route tussen de belangrijkste voorzieningencusters, zoals het winkelgebied en het station. De optimalisatie van het centrum is één van de belangrijkste opgaven van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte

Samen met de structuurvisie is de verordening 'Ruimte, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld en laatst gewijzigd op 30 januari 2013. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt daarbij regels met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Voor de binnenstad betreft dit de regionale waterkeringen, molenbiotopen en archeologie.

De bescherming van de waterkerende functie van aanwezige boezem- en polderkades dient op grond van artikel 8 van de verordening Ruimte in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. De regionale waterkeringen als bedoeld in de verordening, alsmede de secundaire waterkering (Maasdijk) welke via de Hoogstraat, Korte Dam, Dam en Vlaardingerstraat het plangebied doorkruist zijn bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. Het gebied rond de ruïne van het Huis te Riviere is aangewezen als een gebied met een (zeer) hoge archeologische waarde. De bescherming van deze waarden vindt plaats middels de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'.

Rond traditionele windmolens dient in het bestemmingsplan een molenbeschermingszone te worden gelegd ter bescherming van de vrije windvang en het zicht op de molen (artikel 13). Omdat het molenbeleid van de gemeente Schiedam strenger is dan de provinciale normen ter bescherming van de molens wordt in de planregels uitgegaan van de normen uit het Schiedamse molenbeleid. De molenbiotopen behorende bij de verschillende molens in het plangebied zijn met de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangegeven.

Aanvullend geldt voor het plangebied dat deze is gelegen binnen de bebouwingscontour. Verstedelijking is hierdoor in het gehele plangebied mogelijk. Het bepaalde in de verordening met betrekking tot kantoren en detailhandel is niet van toepassing op het bestemmingsplan aangezien het bestemmingsplan niet inzet op het realiseren van nieuwe kantoren of het toevoegen van detailhandel buiten de bestaande winkelconcentraties.

3.2.3 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) is in oktober 2005 vastgesteld als streekplan door de provincie Zuid-Holland en als regionaal structuurplan door de Stadsregio Rotterdam. De streekplanfunctie is vanwege de provinciale structuurvisie inmiddels vervallen, maar RR2020 geldt nog steeds als regionaal structuurplan. Het plan bestrijkt het grondgebied van alle bij de stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en is bedoeld 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. De RR2020 heeft geen directe invloed op dit bestemmingsplan.

3.2.4 Regionaal Verkeer- en Vervoersplan

In december 2003 is het Regionaal Verkeers- en VervoersPlan 2003-2020 (RVVP) vastgesteld. In dit plan is het verkeer- en vervoerbeleid van de stadsregio Rotterdam nader uitgewerkt. Het plan onderkent dat mobiliteit en bereikbaarheid cruciaal zijn voor de stadsregio Rotterdam. Het plan beoogt om deze factoren te optimaliseren zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid. Op 14 december 2011 is de Regionale Uitvoeringsagenda Verkeer en Vervoer voor de periode 2011 tot en met 2015 vastgesteld. In dit document zijn de doelen uit het Regionaal Verkeer en Vervoerplan voor de komende vier jaar omgezet in concrete doelen en inspanningen.

3.2.5 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

In 2011 heeft de provincie de 'Woonvisie 2011-2020' vastgesteld. Hoofdpijnen zijn een analyse van de woningmarkt en ambities en rol van de provincie. Uit de analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen gepland zijn dan nodig, dat de kwaliteit van de huidige voorraad voor verbetering vatbaar is en dat er gedeeltelijk sprake is van een disbalans tussen vraag en aanbod. De Woonvisie kent 5 ambities:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn en regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Inzetten op de verbetering van de leefbaarheid.

De acties die uit deze ambities voortvloeien zijn verwoord in het in de Woonvisie opgenomen uitvoeringsprogramma. Dan gaat het onder meer over nieuwe afspraken met de regio's over het aantal te bouwen woningen, het verplicht stellen van een regionale Woonvisie, de introductie van een afwegingskader woningbouw (vergelijkbaar met een SER-ladder) en meer sturen op woonmilieus, alsook het opstellen van kaders om ruimte voor ontwikkelingen te bieden.

3.2.6 Regionaal Beleid Detailhandelsstructuur

Het Algemeen Bestuur van de Stadsregio Rotterdam heeft in juli 2012 de nota “Beleid Detailhandelsstructuur” vastgesteld. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur, met daarnaast onder voorwaarden ruimte voor bijzondere thema's en concepten. Schiedam Centrum wordt in het regionale beleid gepositioneerd als regionaal verzorgend centrum. Als perspectief wordt aangegeven dat de binnenstad van Schiedam gerevitaliseerd dient te worden om de consument in de gemeente en de subregio optimaal te kunnen verzorgen. Een centrale rol is daarbij weggelegd voor het recreatieve winkelaanbod en als aandachtspunten gelden het verbreden van het aanbod door herontwikkeling van bestaand vastgoed, leegstandsbestrijding en functiewijziging. Het revitaliseren van de binnenstad is één van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid

3.3.1 Stadsvisie Schiedam 2030

Op 28 september 2009 heeft de raad de “Stadsvisie Schiedam 2030” vastgesteld. Deze stadsvisie geldt als een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De stadsvisie is tot stand gekomen in samenspraak met veel partijen uit de stad. In dit kader is van december 2008 tot en met april 2009 een interactief traject uitgevoerd met een grote betrokkenheid van burgers, partners, ondernemers en raadsleden. De uitkomsten van dit traject zijn opgenomen in de stadsvisie.

In de stadsvisie is als één van de hoofdpogingen geformuleerd de “versterking van de binnenstad, gekoppeld aan offensieve en onorthodoxe aanpak van leegstand in de Hoogstraat”. Daarnaast zijn ook andere hoofdpogingen van belang, zoals de aandacht voor de openbare ruimte, diversificatie van de economie met een rol voor de binnenstad in versterking van de vrijetijdseconomie en tevens het versterken van de bereikbaarheid ook van de binnenstad. De hoofdpogingen vormen het kader waar, binnen de periode 2010-2030, ruimtelijke werkzaamheden uit voortvloeien. In de stadsvisie worden acht ruimtelijke opgaven onderscheiden. Op enkele van deze opgaven wil de gemeente zich de komende jaren focussen, waaronder de revitalisering van de binnenstad.

Revitalisering van de binnenstad

De binnenstad vormt het kloppend hart van de stad. Het functioneren van de binnenstad werkt door in heel Schiedam en heeft een belangrijke invloed op het welbevinden van de Schiedamse burgers en de waardering voor de stad. De ontwikkeling van de binnenstad vormt ook in de komende jaren de grootste stedelijke opgave. Onderdelen van de samenhangende aanpak zijn onder meer:

- versterking van de trekkracht van de detailhandel;
- verhoging van de kwaliteit en het aanbod van culturele voorzieningen;
- het toevoegen van wonen;
- het beter gebruiken van de 'historische havens';
- vernuftige parkeeroplossingen met heldere uitnodigende toegangsroutes en hoogwaardige buitenruimte;
- continuering van het evenementenbeleid;
- stadspromotie;
- versterking van het toerisme.

De revitalisatie van de binnenstad als opgave in de stadsvisie is vervolgens verder uitgewerkt in de ontwikkelingsvisie voor de binnenstad. Voor zover de acties voldoende concreet zijn, zijn deze meegenomen in dit bestemmingsplan.

3.3.2 Stad aan de Schie. Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad

De Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad is in juni 2012 vastgesteld. Het doel van de visie is het opstellen van een leidraad voor de ontwikkeling van de Schiedamse binnenstad. Omdat het een integrale visie betreft, gaat het niet alleen om ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook om de sociale, culturele en economische ontwikkelingen die daarmee samenhangen. De ontwikkelingsvisie biedt heldere kaders, is een inspirerend startpunt en daarmee een uitnodiging van de gemeente richting haar partners om in gesprek te gaan over de verdere ontwikkeling van de binnenstad.

In de ontwikkelingsvisie is geconstateerd dat Schiedam goud in handen heeft. In de binnenstad zijn alle randvoorwaarden aanwezig om uit te groeien tot een zeer aantrekkelijk stadscentrum. De basisvoorwaarden daarbij zijn natuurlijk de historische setting, maar ook de vele culturele instellingen, de goede bereikbaarheid, de rijke (branders)geschiedenis en de hoogste molens in de wereld. Het goud van Schiedam is echter voor velen een onontdekte of ondergewaardeerde schat. Daardoor zijn er te weinig mensen in het centrum voor de levendigheid die een aangename binnenstad nodig heeft. De ambitie van de visie is om het aantal mensen in de binnenstad te verhogen. De ontwikkelingsvisie stelt de Schie centraal bij de transformatie van de binnenstad. De opgave is om de binnenstad weer te koppelen aan de rivier waaraan zij haar ontstaan te danken heeft. In de visie wordt een onderscheid gemaakt naar winkelgebied, gemengd gebied en woongebied. Dit onderscheid naar verschillende zones is vertaald naar dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wil de gemeente de ontwikkeling van de binnenstad zo goed mogelijk faciliteren. Het uitgangspunt is om zo veel mogelijk ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken. Voor zover dat op voorhand niet mogelijk is, worden de ontwikkelingen met zo veel mogelijk flexibiliteitsbepalingen mogelijk gemaakt.

3.3.3 Detailhandelsnota 2010-2020

De gemeente heeft de ambitie om de positie van de binnenstad als het winkelgebied voor Schiedam te versterken. In de huidige detailhandelsnota (november 2009) wordt uitgegaan van een uitbreiding met zo'n 10.000 m². De doelstelling van de detailhandelsnota was om in één keer een groot samenhangend winkelprogramma in het middensegment te realiseren, met voldoende courante units die aantrekkelijk zijn voor filialen en waarmee het imago van de binnenstad kan worden verbeterd. Aangezien er sinds de vaststelling van de detailhandelsnota in economische zin veel is veranderd zal de gemeente het detailhandelsbeleid herzien.

Het beleid wordt - in lijn met de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad - in het bestemmingsplan meer gericht op concentratie en vernieuwing van detailhandel op bepaalde plekken in de binnenstad, en in de rest van de binnenstad waar mogelijk de detailhandelfunctie er af halen. In het bestemmingsplan leidt dat tot het gerichter toestaan van detailhandel buiten het kernwinkelgebied, met in sommige gevallen een uitsterfregeling.

3.3.4 Schiedams horecabeleid

In juli 2013 is de 'Nota Horecabeleid Schiedam 2013-2017' vastgesteld. Het uitgangspunt van deze nota is om horecaondernemers zoveel mogelijk ruimte te bieden om hun activiteiten te ontplooiën. Zeker nu het economische klimaat minder goed is, wil de gemeente er alles aan doen om horecaondernemers te faciliteren. Waar het kan, zijn er ruimere mogelijkheden en minder regels. Dit draagt bij aan het algemeen streven om een boeiende en bloeiende horeca in Schiedam te hebben, die gericht is op zowel de inwoners van Schiedam als op bezoekers van de stad, en zowel overdag als 's avonds. Dit streven wordt gespecificeerd door in te zetten op diversiteit in soorten horeca, versteviging van het imago van Schiedam als horecastad van formaat en het bevorderen van de 'unique selling points' van Schiedam, zoals het historische centrum.

Schiedam is rijk aan horecabedrijven, waarvan een aanzienlijk deel is gevestigd in het historische centrum. Het doel is om Schiedamse horeca onderdeel te laten zijn van de aantrekkingskracht van de binnenstad. Het (gebiedsgerichte) beleid voor horeca in de binnenstad gaat uit van de bestaande situatie met beperkte mogelijkheden voor uitbreiding. Daarbij wordt ruimte geboden voor tijdelijke initiatieven en het herbestemmen van monumentale en karakteristieke panden ten behoeve van horeca, mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt beïnvloed.

De bestaande horeca in de binnenstad is in het bestemmingsplan positief bestemd. In overeenstemming met het gebiedsgerichte horecabeleid biedt het bestemmingsplan de ruimte om de horeca in de binnenstad uit te breiden. Dit gebeurt deels door in een aantal straten, zoals de Grote Markt, Korte Dam en de oostzijde van de Lange Haven, restaurants en grand-café's onbeperkt toe te laten. Anderzijds biedt het bestemmingsplan voor de niet-woongebieden de mogelijkheid om door middel van een afwijkingsbevoegdheid nieuwe horecavestigingen toe te laten.

3.3.5 Hotelbeleid Schiedam

De beleidsdoelstellingen die in het hotelbeleid Schiedam (juni 2008) zijn geformuleerd zijn onder meer dat het aantal hotelbedrijven en kamers in Schiedam kan worden uitgebreid met zo'n 80 tot 100 kamers tot 2015. Een bed & breakfast is mogelijk bij verhuur van maximaal vier bedden en bewoning door de exploitant. Een B&B wordt in dergelijk gevallen aangemerkt als aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit welke zijn toegelaten binnen de woonbestemming. Een uitbreiding van de mogelijkheden voor B&B wordt wenselijk geacht. In het bestemmingsplan wordt de maximum omvang van een B&B vergroot tot vier kamers. Een wijziging van het hotelbeleid wordt in de komende periode wenselijk geacht.

3.3.6 Woonvisie 2030

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Schiedam 2030 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de in de Stadsvisie benoemde hoofdpogingen met betrekking tot het wonen voor de periode tot 2030. Uitgangspunt is dat alle Schiedammers de kans moet worden geboden om aantrekkelijk te kunnen wonen in een kwalitatief goede woon- en leefomgeving, welke voldoende mogelijkheden biedt voor sociale stijging. Deze ambitie wordt gerealiseerd door nieuwe woonmilieus te ontwikkelen door stedelijke vernieuwing én Schiedam om te vormen naar een levensloopvriendelijke stad. De Woonvisie gaat uit van de bouw van 3.500 nieuwe woningen tot 2030. Dit zal zowel plaatsvinden op nieuwe woningbouwlocaties als door herstructurering van bestaande woongebieden.

Een doelstelling is om in 2030 15% meer woningen in de binnenstad te hebben, waardoor de levendigheid wordt vergroot. Dit wordt bereikt door nieuwe woningen toe te voegen (onder meer op de bestaande of toekomstige lege plekken, zoals het Westmolenkwartier, UTO en Dirkzwager), maar ook door het beheer en onderhoud van monumentale panden en het bestrijden van leegstand. Het wonen boven winkels (in onder meer de Hoogstraat) wordt verder gestimuleerd. Omdat Schiedam langzaam vergrijsd, is een aanpassing in de woningvoorraad na 2020 gewenst. Om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, zijn voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn noodzakelijk. In dit bestemmingsplan worden mogelijkheden voor mantelzorg geboden.

3.3.7 Kadernota Parkeerbeleid 2009-2013

Het doel van de Kadernota Parkeerbeleid is het vastleggen van het parkeerbeleid (personenauto's) voor Schiedam. Met de Kadernota Parkeerbeleid is een beleidskader vastgesteld voor de aanpak van parkeervraagstukken. Het beleidskader maakt duidelijk welke oplossingen mogelijk zijn voor de verschillende parkeerproblemen en welke acties daarvoor moeten worden ondernomen. Tevens kunnen diverse initiatieven en ontwikkelingen worden getoetst aan het beleidskader.

Het parkeerbeleid is onderverdeeld in de volgende thema's:

- verminderen autoafhankelijkheid en afremmen groei autobezit;
- efficiënt gebruik van parkeervoorzieningen;
- vermijden van uitwijkgedrag;
- verbeteren kwaliteit woonomgeving en leefbaarheid;
- verminderen foutparkeren;
- toepassen parkeernormen en parkeerfonds;
- parkeerregulering;

Voor het centrum is aangegeven dat de capaciteit van de garages voldoende is voor bezoekers. De garages worden echter nauwelijks structureel gebruikt door bezoekers. Voor de toekomstige nieuwe functies in de binnenstad en de rest van Schiedam geldt de plicht te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Voor verschillende functies zijn in de kadernota parkeermormen aangegeven. Deze zijn specifiek aangegeven voor het centrum. Indien de realisatie van de parkeervoorzieningen op de betreffende locatie niet voor de hand ligt of niet haalbaar is, kan ontheffing worden verleend indien de parkeerbehoefte elders kan worden opgevangen. Voor grotere bouwplannen met woningen (meer dan ongeveer twintig woningen) wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein (gebouwde voorzieningen).

3.3.8 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan uit 1995 is het gemeentelijk groenbeleid vastgelegd. Het structuurplan is een belangrijk instrument voor de langere termijn (10 jaar) en geeft een integrale visie op de openbare ruimte en de manier waarop groen daarin een rol speelt. Het doel van het Groenstructuurplan is samen te vatten als “het veiligstellen en ontwikkelen van de specifieke kwaliteitskenmerken van de openbare ruimte in Schiedam”. In het Groenstructuurplan is ingegaan op de instrumenten om dit te bereiken.

In het Groenstructuurplan ligt het accent op de kwaliteit van de openbare ruimte en de manier waarop groen daarin een rol speelt. Uitgangspunt is dat het groen in Schiedam een hoge kwaliteit moet hebben. Het groen moet aan vier voorwaarden voldoen om te kunnen spreken van een hoge kwaliteit:

- het groen moet duurzaam zijn, met name de hoofdgroenstructuur;
- het groen moet functioneel zijn;
- het groen moet een eigen sfeer hebben;
- er moet een samenhang zijn tussen de groenelementen (visueel en ecologisch).

In 2007 is het Groenstructuurplan geëvalueerd. In deze evaluatie zijn de beoogde maatregelen uit het Groenstructuurplan tegen het licht gehouden. Uit de evaluatie blijkt dat het Groenstructuurplan lang niet alle doelen die het nastreefde heeft gehaald.

In het plangebied hebben de bestaande structuurbepalende groengebieden een specifieke groenbestemming gekregen. Door deze gebieden als 'Groen' te bestemmen behouden ze hun uitstraling en blijven ze van waarde voor de uitstraling van het openbaar gebied. De kleinere groenstroken zijn over het algemeen opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - verblijfsgebied', omdat deze niet bepalend zijn voor de groenstructuren in het plangebied en ze eenvoudig opgenomen kunnen worden in de verkeersbestemmingen.

3.3.9 Nota Architectuur & Welstand

In november 2003 heeft de gemeente Schiedam de Nota Architectuur & Welstand vastgesteld. In deze nota zijn voor alle wijken in Schiedam de architectonische en stedenbouwkundige kenmerken beschreven. Het welstandsbeleid gaat uit van drie thema's: erfgoed centraal, publieke domein en klimaat voor architectuur. De binnenstad is aangemerkt als een bijzonder gebied, waar hoge eisen worden gesteld aan het behoud en de versterking van het karakter. Voor de binnenstad is een aparte welstandsparagraaf in de nota opgenomen.

3.3.10 Molenbeleid Schiedam

De gemeenteraad heeft op 15 september 2003 de nota “Molenbeleid Schiedam” vastgesteld. De nota heeft tot doel de vijf Schiedam kenmerkende stellingmolens, de hoogste stellingmolens in de wereld, te beschermen tegen ontwikkelingen in de omgeving die de vrije windvang en het uitzicht op de molens kunnen beperken. Op grond van het Schiedamse molenbeleid geldt dat binnen een straal van 100 meter van de molen geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht of beplanting mag worden aangebracht welke hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Binnen een straat van 100 tot 400 meter is geen nieuwe bebouwing of beplanting toegelaten welke hoger is dan de hoogte van de verticaal staande wiek vermeerderd met 1/50^{ste} van de afstand tussen de bebouwing en beplanting en de molen. Deze regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan met zogenoemde molenbiotopen. In paragraaf 2.3.2 is nader ingegaan op de molens.

3.3.11 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 2011-2020

Het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 2011-2020 "Schiedam duurzaam bereikbaar" (GVVP) is in 2011 vastgesteld. In het GVVP wordt beschreven op welke wijze de gemeente zich de komende jaren wil inzetten om haar strategische positie in de Zuidvleugel van de Randstad te behouden en te versterken en hoe het lokale bereikbaarheidsbeleid wordt vormgegeven om bij te dragen aan een vitale stad, waar het goed leven is. Gekozen is voor duurzame bereikbaarheid, goed voor mens, economie en milieu en voor langere tijd een oplossing biedend.

In het GVVP worden zeven beleidskeuzes benoemd en uitgewerkt:

- aantrekkelijke, verkeersveilige woonwijken met de voetgangers centraal;
- meer fietsen, Schiedam fietsstad;
- openbaar vervoer: meer en vaker met hoogwaardig OV en de sociale functie lokaal OV behouden;
- bewust kiezen, even nadenken over reizen;
- naar duurzaam goederenvervoer;
- een goede bereikbaarheid over de weg;
- naar structurele oplossingen voor parkeren.

Voor zover er duurzame oplossingen voor de verschillende beleidskeuzes zijn gekozen, passen deze binnen de huidige contouren van de infrastructuur binnen onderhavig plangebied. Alleen ten aanzien van structurele oplossingen voor parkeren, wordt de parkeergarage aan de westzijde van de binnenstad benoemd. Deze moet een dubbelfunctie hebben, bedoeld als een representatieve parkeervoorziening voor bezoekers en een (bewoners)parkeervoorziening om het parkeren en verkeer op de Lange Haven terug te brengen. De parkeergarage wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

3.3.12 Visie Openbare Ruimte Schiedam en Nota Openbare Ruimte Schiedamse Binnenstad

Bij de publieke discussie die in het kader van de Stadsvisie is gevoerd, is gebleken dat de openbare ruimte een belangrijk punt van aandacht is. Dit loopt uiteen van samenhang en uitstraling tot het functionele gebruik en de manier van beheren. De Visie Openbare Ruimte Schiedam (september 2009) gaat over de betekenis en de uitstraling van de openbare ruimte, in samenhang met investeringsniveau en beheer. In de visie is de samenhang tussen en de structuur binnen de openbare ruimte gedefinieerd. De structuur wordt in deelvormen verder uitgewerkt.

De structuur is op stadsniveau geanalyseerd aan de hand van de landschappelijke onderlaag en de stedelijke invloeden van lokaal en bovenlokaal niveau hierop. In de visie wordt nader ingegaan op de binnenstad. De gewenste karakteristiek is monumentaal. Dit kan vertaald worden naar een chique uitstraling van het straatmeubilair, oude gebakken klinkers met accenten van natuursteen. Ten aanzien van het groen is aangegeven dat bomen langs de kades wenselijk zijn en het belang van kwalitatief hoogwaardige groenvoorzieningen. Het Stadserf met het Land van Belofte en de Koemarkt zijn als bijzondere plekken aangemerkt. Dit zijn plekken van essentiële betekenis voor de stad. Op deze plaatsen kan iets bijzonders komen, dat recht doet aan de plek zelf.

De stadsbrede visie op de openbare ruimte is voor de binnenstad uitgewerkt in de Nota Openbare Ruimte Binnenstad, die februari 2011 is vastgesteld. Het doel van deze deelvorm is om de samenhang en structuur van de openbare ruimte in de binnenstad zichtbaar te maken. Andere doelen zijn een kader te bieden voor een algehele kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte van de binnenstad, met accenten waar gepast, en een kwaliteitsverbetering die ook overal beheersbaar is. Oftewel, het is een kaderstellende nota met een visie op de lange termijn; wanneer een project in de openbare ruimte wordt uitgevoerd zal rekening worden gehouden met de visie op het totaal. Daarnaast komen cruciale plekken in de binnenstad aan de orde, zoals de entrees en ontwikkelaccenten, waarvoor uitgangspunten voor ontwerp zijn vastgelegd.

3.3.13 Cultuurvisie Schiedam 2013-2016

De Cultuurvisie (2012) is een richtinggevend document voor de gemeente, voor cultuuraanbieders en cultuurgebruikers. Als verlengde van onder meer de Stadsvisie zijn vijf richtinggevende beleidskader gegeven. Voor dit bestemmingsplan is de versterking van de binnenstad van belang.

Versterking binnenstad

Uitdaging zit hem erin de aantrekkingskracht van deze historische setting te vergroten door meer diversiteit in het aanbod van winkels, horeca, culturele voorzieningen en andere activiteiten en door het benadrukken van de relatie met het water van de Schie. Een kans voor Schiedam ligt in het kunnen bieden van een dagje uit. De bezoeker wordt niet slechts een winkelomgeving geboden, maar een totaalbeleving waarbij winkelen slechts een van de activiteiten is, en cultuurbezoek en eten en drinken minstens zo belangrijk zijn.

Een binnenstad met een aantrekkelijk en divers aanbod vanuit de daarin gevestigde cultuurinstellingen is van essentiële betekenis voor een sterke binnenstad en voor het woon- en economisch klimaat van de stad in zijn geheel. Het cultuuraanbod maakt wonen in de (binnen)stad aantrekkelijk en heeft een aantrekkende werking (werk volgt wonen) op de vestiging van bedrijven in Schiedam. Het is dus van belang om in de versterking van de binnenstad te blijven investeren. De doelen daarbij zijn het versterken van de functie binnenstad als aantrekkelijk woongebied, het verstevigen van economische spin-off in en vanuit de binnenstad en het trekken van meet bezoekers naar de binnenstad.

De dragers voor deze doelstellingen zijn: een (binnen)stad met uitstekende culturele voorzieningen, het versterken van het gebruik en de zichtbaarheid van culturele instellingen en het beter zichtbaar maken en uitdragen van het DNA van Schiedam. Hiervoor wordt een aantal acties ondernomen. De acties die van belang zijn voor zover mogelijk zijn vertaald naar dit bestemmingsplan zijn:

- de levendigheid vergroten, door de binnenstad te gebruiken als podium (het laten plaatsvinden van culturele activiteiten / evenementen);
- de kwaliteit en het aanbod van culturele voorzieningen verhogen;
- culturele activiteiten ondersteunen en producten ontwikkelen die het DNA van Schiedam versterken en uitdragen;
- het museumkwartier op de kaart zetten;
- het inzetten van beeldende kunst ter verfraaiing van de routes naar de binnenstad.

3.3.14 Evenementennota Schiedam 2012-2016

In de Evenementennota (maart 2012) wordt een strategische visie geformuleerd op de (gesubsidieerde) evenementen in Schiedam. Vanuit de identiteit en de sterke punten van de stad worden hier de economische en toeristische potentie van verschillende soorten evenementen, bestaand en nieuw, in perspectief geplaatst. De nota is kaderstellend voor de inhoud van de (gesubsidieerde) evenementen in Schiedam, gezien vanuit economisch en sociaal-cultureel oogpunt. Het uiteindelijke doel van het evenementenbeleid is een levendige stad, waar de creativiteit in en attractiviteit van Schiedam gestimuleerd wordt. Hierbij past een efficiënte en stimulerende rol van de gemeente. Bij het organiseren van een evenement zijn meerdere afdelingen betrokken, zeker wanneer een subsidie wordt aangevraagd. Deze nota is dan ook een integrale nota, in de zin dat alle sectoren in de beschouwing worden betrokken en de nota de structuur van een optimale samenwerking tussen de verschillende afdelingen inzichtelijk maakt. De gevolgen van de Evenementennota zijn voor het bestemmingsplan beperkt. Bepaald wordt dat binnen de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' evenementen zijn toegestaan.

3.3.15 Havenbeheersverordening

In 2010 is de Havenbeheersverordening vastgesteld. Hierin zijn regels gesteld ten aanzien van onder meer orde in en gebruik van de haven, veiligheid en milieu en gebruik van schone motoren. Voor het bestemmingsplan is van belang dat de locatie en de omvang van het aantal ligplaatsen, zowel voor historische zeilschepen, historische motorschepen en pleziervaartuigen in de Havenverordening is bepaald. Het college kan vrijstelling verlenen voor de bepalingen die hieraan zijn gesteld. Dat betekent dat naast de regels van het bestemmingsplan de Havenbeheersverordening geldt voor het gebruik van de havens.

3.3.16 Beleid Kamerverhuur

Sinds mei 2007 is vrij verkeer mogelijk voor werknemers uit Midden- en Oost-Europa. Hierdoor wordt de gemeente Schiedam geconfronteerd met een grote instroom van tijdelijke buitenlandse werknemers. Deze instroom veroorzaakt een sterke toename van het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd wordt aan de arbeidsmigranten, met als gevolg ongewenste situaties zoals overbewoning, brandgevaar en overlast voor de omgeving. Om concentraties van het aantal kamerverhuurpanden en de verder groei van de overlast te voorkomen is het 'Uitvoeringsbesluit kamerverhuur gemeente Schiedam' vastgesteld. In maart 2012 is het 'Uitvoeringsplan arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa' vastgesteld. Hierin is een aantal acties opgenomen. Van belang voor het bestemmingsplan is dat één woning door meer dan één huishouden kan worden bewoond. Dit uitgangspunt is overgenomen in het bestemmingsplan. Aanvullend geldt daarbij wel dat in het kader van de Huisvestingsverordening een splitsingsvergunning nodig is om woningen op te kunnen splitsen.

3.3.17 Terrassenbeleid

In het Terrassenbeleid (februari 2012) zijn beleidsregels opgenomen met betrekking tot plaatsing, uiterlijk aanzien en het gebruik van Schiedamse horecaterrassen. De doelstelling is om eenduidige en pragmatische regels op te stellen om te komen tot veilige en kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke horecaterrassen, die een positief effect hebben op de beleving van de openbare ruimte, in het belang en ter versterking van de sociaal-recreatieve en economische aantrekkelijkheid van de stad.

In het bestemmingsplan worden algemene regels gesteld ten aanzien van terrassen. De mogelijkheden die worden geboden zijn hierbij ruimer dan de mogelijkheden die uit het terrassenbeleid naar voren komen (bijvoorbeeld ten aanzien van positionering). Aangezien de gronden waarop de terrassen worden gerealiseerd in bezit van de gemeente zijn en het terrassenbeleid een dynamischer stuk is dan het bestemmingsplan, is voor deze verruiming gekozen.

3.3.18 Verbeterplan Vastgoed Schiedam

De raad heeft in juni 2011 de nota 'Vastgoedbeheer en -ontwikkeling Schiedam' vastgesteld. Gelijktijdig heeft het college de nota 'Spelregels vastgoed' vastgesteld, welke nota als nadere uitwerking moet worden gezien van de nota 'Vastgoedbeheer en -ontwikkeling'. De achterliggende gedachte bij de kemtakenanalyse en de professionalisering van het vastgoed is om enerzijds een analyse te maken van het gemeentelijke vastgoed en om anderzijds een efficiency slag te maken waardoor middelen worden bespaard en er meer transparantie wordt bereikt. Op basis van het nieuwe beleid wordt vervolgens bepaald welke panden de gemeente wil behouden en welke panden de gemeente wil afstoten. Voor de panden die de gemeente wil behouden worden meerjarenonderhoudsplannen opgesteld. Voor zover er sprake is van een functiewijziging van deze panden en hierover voldoende duidelijkheid bestaat, wordt daarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

3.3.19 Hoogbouwvisie

In 2008 is de Hoogbouwvisie Schiedam vastgesteld. De grootstedelijke opgave waar Schiedam voor staat richt zich minder op verdere stedelijke uitbreiding en meer op stedelijke herontwikkeling en herstructurering binnen haar gemeentegrenzen. Bij deze stadsvernieuwing komt regelmatig de wens tot hoogbouwinitiatieven vanuit de markt naar voren. De nota is bedoeld om de vraag naar hoogbouw te structureren. Daarbij is een drietal opgaven te onderscheiden: versterken van de eigen identiteit van Schiedam, Schiedam in een dynamisch evenwicht en de groenblauwe slinger van Midden-Delfland naar de Nieuwe Maas. In de Hoogbouwvisie is een onderscheid gemaakt naar drie categorieën: samenhang (hier is de hoogte van de hoogbouw niet hoger dan 5/3 van de gemiddelde hoogte), onderscheid (de hoogte ligt tussen 5/3 en 8/3 van de gemiddelde hoogte) en overstijging (de hoogte is meer dan 8/3 van de gemiddelde hoogte).

Voor het grootste deel van de binnenstad wordt hoogbouw als een bedreiging beschouwd. Aan de hand van de visie kunnen verschillende initiatieven binnen een afgewogen kader worden getoetst en kan deze richting geven aan de verschillende doelstellingen die de stad zichzelf heeft gesteld voor de toekomst.

3.3.20 Coffeeshopbeleid

In 1998 is het coffeeshopbeleid van de gemeente in werking getreden. Dit is in 2000 geëvalueerd. Van belang voor het bestemmingsplan is dat in het coffeeshopbeleid het maximum aantal coffeeshops is gesteld op 4 binnen de hele gemeente (waarvan 4 binnen het plangebied). Voor zover deze binnen het plangebied zijn gelegen, worden ze met een specifieke aanduiding aangeduid. De planregels kennen een zodanig regeling dat bij verplaatsing van een coffeeshop de aanduiding vervalt, zodat het aantal locaties waar een coffeeshop is toegelaten het maximum uit het coffeeshopbeleid nooit overschrijdt. Binnen een coffeeshop mag geen alcohol worden geschonken. Dit is opgenomen in de begripsbepaling voor coffeeshop in de regels.

3.3.21 Prostitutiebeleid

De directe aanleiding van het Schiedamse Prostitutiebeleid (augustus 2000) is de opheffing van het bordeelverbod in 2000. Hiermee kan de exploitatie van prostitutie aan gemeentelijke regelgeving worden onderworpen. Het uitgangspunt van het prostitutiebeleid is ondermeer het bestendigen van de bestaande situatie. Dit houdt in dat uitsluitend de bestaande inrichtingen voor een vergunning in aanmerking komen. In het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven gevestigd.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen

Het bestemmingsplan dient een actueel juridisch-planologisch kader te bieden voor de binnenstad van Schiedam. Enerzijds moet er voldoende flexibiliteit worden geboden voor gewenste ontwikkelingen, anderzijds dient het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid te bieden.

Belangrijk hierbij is dat het nieuwe (gemeentelijke) beleid wordt geïmplementeerd in het bestemmingsplan. Met name in de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad is een aantal nieuwe ontwikkelingen benoemd en wordt aangegeven op welke manier de functionele structuur van de binnenstad wordt aangepast. In het bestemmingsplan moeten de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die samenhangen met de beoogde economische revitalisatie van de binnenstad en het stimuleren van het toerisme en de recreatie. Een belangrijke doelstelling van het bestemmingsplan is om meer flexibiliteit te bieden om zo een aanjager te zijn van deze ontwikkelingen die de binnenstad weer volledig op de kaart zetten. In de volgende paragraaf wordt aangegeven welke functies in zijn algemeenheid worden toegestaan in de verschillende gebieden in de binnenstad.

De cultuurhistorische waarden van de binnenstad (als beschermd stadsgezicht) worden in het bestemmingsplan gekoesterd. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt dat alleen datgene wordt beschermd wat vanuit de cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige kwaliteiten bescherming verdient. Dit betekent dat de waarden van het beschermd stadsgezicht of de monumenten altijd een prominente plek moeten hebben bij (nieuwe) ontwikkelingen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat (onnodige) regelgeving de gewenste ontwikkelingen niet in de weg staat, maar dat de cultuurhistorische waarden wel dienen te worden gerespecteerd. In paragraaf 2.3 is ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden (paragraaf 4.4). Dit is een vertaling van de ruimtelijke beschrijving die is opgenomen in paragraaf 2.4.

4.2 Uitgangspunten functionele structuur

Om de economische revitalisatie van de binnenstad te faciliteren, worden op verschillende locaties andere functies toegestaan dan nu het geval is. Hierbij wordt aangesloten bij de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt hieruit is dat het zogenoemde haltermodel wordt losgelaten en het kernwinkelgebied wordt gevormd door de Passage, de ABC-locatie en de Hoogstraat.

In deze paragraaf komt aan bod welke functies worden toegestaan in de verschillende deelgebieden in de binnenstad. Hierbij wordt dezelfde indeling gehanteerd als de indeling in paragraaf 2.4. Voor zover er nu functies zijn gevestigd die niet binnen deze algemene toelaatbaarheid vallen, wordt een perceelsgerichte aanduiding opgenomen. Om nieuwe initiatieven mogelijk te maken, moeten de procedures die gevolgd moeten worden, zo kort mogelijk zijn.

4.2.1 Historische binnenstad

De Schie moet weer het kloppend hart van de binnenstad worden. De nadruk van het centrum komt meer te liggen op de Hoogstraat en de Schie. In de Hoogstraat komt de nadruk te liggen op detailhandel en langs de Schie op recreatie. De functionele samenhang tussen deze twee straten moet worden versterkt om dit gebied levendig te maken. Bezoekers moeten worden verleid rond te struinen in deze straten.

In deze paragraaf komen de verschillende straten of gebieden in de historische binnenstad aan bod. Behalve in de Hoogstraat en langs de Schie, zijn er in meer straten andere functies nodig (dit kan zowel een verruiming als een inperking inhouden). De wijziging van functies moet ondersteunend zijn aan het doel om de nadruk van het centrum op de Hoogstraat en de Schie te leggen. Per straat of groep van straten wordt aangegeven welke functies rechtstreeks en welke functies met een afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan worden

toegestaan. Uiteraard worden alle huidige functies die nu aanwezig zijn positief bestemd en van een specifieke aanduiding voorzien. Vervolgens worden een aantal algemene uitgangspunten gegeven die voor de hele historische binnenstad gelden.

Kernwinkelgebied: Hoogstraat, Passage en ABC-locatie

Het hart van het kernwinkelgebied bestaat uit de Hoogstraat, de Passage en de ABC-locatie. De ABC-locatie richt zich met name op de dagelijkse boodschappen, terwijl de Passage gericht is op het makkelijk winkelen bij de grotere ketens. Dit is nu het geval en zal behouden blijven. In de Hoogstraat wordt ingezet op het winkelen, met meer ruimte voor menging met andere functies, zoals horeca en musea, richting de Grote Markt (Economische analyse binnenstad Schiedam, DTMP, d.d. 7 augustus 2013). Boven de winkels wordt gewoond; op de begane grond bevinden zich andere functies. De focus van het kernwinkelgebied op het Broersveld vervalt daarmee. De restrictie die nu nog geldt voor detailhandel in de Hoogstraat (maximaal 100 m²) wordt losgelaten. Ook het samenvoegen van panden is mogelijk, zo lang dit de cultuurhistorische waarden van het pand niet aantast. Het komt erop neer dan in het straatbeeld het onderscheid tussen de panden aanwezig moet blijven. Ter ondersteuning van de detailhandel, zijn ook andere functies in de Hoogstraat mogelijk zoals (winkelondersteunende) horeca, persoonlijke dienstverlening en in vanaf de Taansteeg galeries of ateliers. Ook wonen behoort afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de Hoogstraat tot de mogelijkheden op het gedeelte van de Hoogstraat ten noorden van de Appelmarkt.

Havens en Schie

De historische structuur is duidelijk herkenbaar in het gebied rond de Lange en Korte Haven en de Schie. In dit gebied is veel historisch erfgoed aanwezig. Langs de binnenbocht van de Lange Haven is een grote variatie aan functies mogelijk die aansluiten bij het cultuurhistorisch erfgoed. Dit is een aantrekkelijk gebied voor bezoekers van Schiedam om rond te struinen: het erfgoed kan hier optimaal worden beleefd. De attractiviteit van dit gebied kan worden versterkt door kleinschalige toeristische, recreatieve en culturele functies. Terrasjes op de kades en pontons in het water kunnen de aantrekkelijkheid van het water versterken. Tevens is er in de Lange Haven de mogelijkheid voor het aanmeren van boten (pleziervaart). Wonen op het water is mogelijk voor zover het historische schepen betreft. Ook wonen aan het water is (nog steeds) mogelijk in de talrijke historische panden. De bestaande mogelijkheden voor grondgebonden woningen en appartementen blijven behouden.

De stegen tussen de Lange Haven en de Hoogstraat zijn essentieel als ruggengraat om bezoekers rond te laten lopen in de historische binnenstad. Hier zit een belangrijke opgave om de bezoekers te verleiden naar de andere straten te lopen, waardoor ze niet heen en weer over een straat hoeven te lopen, maar in 'achtjes' lopen of kunnen rondstruinen. Functioneel moeten deze stegen aansluiten op de aanliggende straten, waarbij sprake moet zijn van een verruiming van de functionele mogelijkheden.

Museumkwartier

In het hart van de Lange Haven en Hoogstraat, rond de Appelmarkt, ligt het museumkwartier. In dit gebied kan het aanbod worden versterkt met nieuwe culturele trekkers met horeca rondom de Lange Haven (Havenkerk, Monopole en Hoogstraat Midden).

Lange Kerkstraat

In de Lange Kerkstraat zijn maatschappelijke voorzieningen en persoonlijke dienstverlening op de begane grond toegestaan, evenals detailhandel en horeca waar deze nu reeds aanwezig zijn. Wonen op de begane grond is hier ook mogelijk. Een kenmerkend element in de Lange Kerkstraat is de Grote Kerk met het omliggende groene park.

Grote Markt, Korte Dam en Dam

De Grote Markt en Korte Dam zijn functioneel gebieden die bij elkaar horen. Hier is een concentratie van restaurants en cafés. Deze horecafuncties blijven hier mogelijk. Naast horeca, heeft het gebied een belangrijke woonfunctie. In mindere mate geldt dit ook voor de Dam, welke meer een functie heeft als aanloopstraat naar het kernwinkelgebied. De nadruk ligt hier minder op horeca en meer op wonen in combinatie met de aanwezige commerciële functies.

Land van Belofte

Aan de zuidzijde van het Land van Belofte is naast detailhandel en persoonlijke dienstverlening horeca toegestaan. Uniek ten opzichte van andere horecalocaties zijn de grote terrassen die hier mogelijk zijn. Zakelijke dienstverlening is mogelijk op de begane grond van de nieuwbouw aan de noordzijde van het Land van Belofte.

Koemarkt

De nachthoreca is geconcentreerd aan de Koemarkt. In de huidige situatie is dit het geval en dit blijft behouden. De Koemarkt is de enige locatie in de binnenstad waar nachthoreca wordt toegestaan. Daarnaast is hier daghoreca gevestigd. Deze functie blijft hier eveneens mogelijk. Onderzocht wordt of de kiosken verplaatst kunnen worden om de ruimtelijke kwaliteit van de Koemarkt te verbeteren.

Broersveld

Voor de binnenstad wordt ingezet op het versterken van detailhandel in het kernwinkelgebied (ABC-locatie, Passage en Hoogstraat). De nadruk ligt niet meer op het versterken van detailhandel op het Broersveld. Het Broersveld zal zich de komende jaren ontwikkelen tot een gemengd struingebied. De bestaande fijnkorrelige bebouwing wordt ingevuld met een grote diversiteit aan functies (detailhandel, persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen) in combinatie met woningen, wat aansluit bij dit gemengde gebied.

Broersvest

Het Broersvest is een belangrijke verkeersader van Schiedam. In het vorige bestemmingsplan is deze verkeersader aangegeven als de 'stadsas' en deze liep van het Proveniershuis tot aan de Plantage. Binnen de 'stadsas' waren verschillende (grootschalige) functies toegestaan zoals kantoren, maatschappelijke doeleinden, zakelijke en technische dienstverlenende bedrijven, showrooms, recreatie-inrichtingen en horeca. De realisatie van de Stadsas is maar ten dele van de grond gekomen. Toch zitten hier verspreid wel verschillende functies die aantrekkelijk zijn voor Schiedam. De Broersvest heeft met name aan de westzijde nog steeds een belangrijke etalagefunctie richting (potentiële) bezoekers.

Aan de Broersvest blijven verschillende functies mogelijk, waarbij aan de oostzijde de nadruk meer komt te liggen op zakelijke dienstverlening. De westzijde zal zich samen met het Broersveld meer ontwikkelen tot een gemengd struingebied. Ook hier blijft, door middel van een perceelsgerichte aanduiding, ruimte voor detailhandel in de bestaande winkelpanden. Bijzonder zijn daarbij de grote units tussen de Passage en het Herenpad; units met een verkoopvloeroppervlakte die nergens anders in de binnenstad te vinden is.

Boterstraat

De Boterstraat ligt in het verlengde van de Hoogstraat. De primaire functie is hier wonen, waarbij bestaande afwijkende functies door middel van een perceelsgerichte aanduiding zijn toegelaten, zoals de in de Boterstraat gevestigde sportschool, een hotel en zakelijke dienstverlening.

Vertaling naar bestemmingsplan

Bovenstaande constatering is vertaald in onderstaand functionele schema. Hierin wordt aangegeven wat de verschillende functies zijn in de historische binnenstad op de begane grond rechtstreeks of door middel van een afwijking zijn toegelaten. Voor de gehele historische binnenstad geldt dat het wonen op de verdieping is toegelaten, met uitzondering van de ABC-locatie en de Passage waar wonen alleen is toegelaten ter plaatse van de aanduiding wonen. Voor enkele kenmerken gebouwen in de historische binnenstad (zoals de Havenkerk, Korenbeurs, Monopole) geldt een afwijkende bestemming 'Centrum - 4' welke ruimte biedt voor hergebruik van deze panden. Onder de tabel staat een nadere verklaring.

bestemmingsplan Binnenstad 2014

Straat	Bestemming	Rechtstreeks	Afwijking
Hoogstraat Land van Belofte (zuid)	Centrum-1	• Atelier & galerie (vanaf Taansteeg) • Detailhandel • Persoonlijke dienstverlening	• Horeca 1 en 2 • Wonen
Land van Belofte (noord)	Centrum-2	• Atelier & galerie • Horeca 1 • Zakelijke dienstverlening	• Horeca 2
ABC, Passage	Detailhandel	• Detailhandel • Horeca 1	
Dam Grote Markt Korte Dam Lange Haven (oost)	Gemengd-1	• Ambachtelijke bedrijf • Atelier & galerie • Horeca 1 • Wonen	
Lange Kerkstraat	Gemengd-2	• Maatschappelijke voorzieningen • Persoonlijke dienstverlening • Wonen	• Horeca 1
Broersveld	Gemengd-3	• Atelier & galerie • Detailhandel • Maatschappelijke voorzieningen • Persoonlijke dienstverlening • Wonen	• Horeca 1
Broersvest (west)	Gemengd-4	• Maatschappelijke voorzieningen • Persoonlijke dienstverlening • Sportschool	• Wonen
Broersvest (oost) G. Verboonstraat Oranjestraat	Gemengd-5	• Maatschappelijke voorzieningen • Sportschool • Zakelijke dienstverlening • Wonen	
Korte Haven Lange Haven (west)	Gemengd-6	• Ambachtelijke bedrijf • Atelier & galerie • Wonen	• Horeca 1 (m.u.v. Korte Haven)
Koemarkt	Horeca	• Horeca 1, 2 en 3	
Boterstraat	Wonen	• Wonen	

Opmerkingen ten aanzien van het schema:

- In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' zijn maximum maten opgenomen ten aanzien van de verschillende functies (vaak 100 m²). Deze maten worden losgelaten. Samenvoeging van panden is daarbij toegestaan, mits de individuele panden vanuit cultuurhistorisch oogpunt zichtbaar blijven in het straatbeeld.
- Overal waar wonen is toegestaan, is op dezelfde verdieping tevens een bed & breakfast mogelijk (met een maximum van vier kamers).
- De bestaande functies die afwijken van het schema worden specifiek mogelijk gemaakt door middel van een perceelsgerichte aanduiding.

4.2.2 De Hoven

Het kerngebied (ook wel de Hoven genoemd) ligt besloten met de historische binnenstad als schil hier omheen. Wonen is hier de belangrijkste functie. Vooralsnog zijn hiervoor geen ontwikkelingen te verwachten. Er wordt daarom ingezet op behoud van de huidige bebouwing. Toevoeging van binnenstedelijke (maatschappelijke) voorzieningen moet hier mogelijk zijn.

Vertaling naar bestemmingsplan

De functie wonen is overal toegestaan. De toevoeging van kleinschalige binnenstedelijke (maatschappelijke) voorzieningen is onder voorwaarden mogelijk, mits het woon- en leefklimaat niet geschaad wordt en het een lokaal verzorgingsgebied heeft.

4.2.3 Schil om de binnenstad

Wonen blijft in de schil om de binnenstad de belangrijkste functie. Wel moet dit een interessant gebied blijven om doorheen te struinen. Grote trekkers in dit gebied zijn de verschillende molens, die een specifieke invulling kunnen krijgen. Bijzondere andere functies moeten hier ook mogelijk zijn. Deze functies moeten een kleinschalig karakter hebben en mogen niet ten koste gaan van de structuur in de historische binnenstad.

In de schil zijn enkele kleinschalige functies aanwezig die zich ook goed kunnen vestigen in de historische binnenstad en minder geschikt zijn op deze locaties. Deze blijven echter wel behouden. In het gebied blijven incidentele (maatschappelijke) functies mogelijk om het gebied aantrekkelijk te houden. Om geen concurrentie met het kernwinkelgebied te krijgen, wordt nieuwe detailhandel hier niet mogelijk gemaakt. Voor de bestaande detailhandel worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden en geldt voor solitaire detailhandel in met name de woongebieden een uitsterfconstructie, waarmee het mogelijk is een perceelsgerichte aanduiding van de verbeelding te verwijderen op het moment dat het in afwijking van de hoofdregel toegelaten gebruik duurzaam is beëindigd.

In dit gebied zijn een aantal grootschalige (bedrijfs)functies aanwezig (distilleerders). Voor een aantal hiervan bestaan, in meer of mindere mate, plannen voor herstructurering. Voor zover hiervan sprake is, komt dit in het volgende hoofdstuk aan bod.

Vertaling naar bestemmingsplan

De huidige functies en de functies die mogelijk zijn, worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor zover er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, wordt het mogelijk gemaakt deze activiteiten voort te zetten. Indien er concrete plannen bestaan voor herstructurering, wordt bezien hoe dit kan worden vertaald naar het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een (algemene) afwijkingmogelijkheid opgenomen om niet-woonfuncties toe te staan, met dien verstande dat deze zich niet lenen voor de historische binnenstad (zoals omschreven in paragraaf 4.2.1) of er geen plaats is voor deze functies in de historische binnenstad.

4.2.4 Het Stadserf

Het Stadserf is een relatief nieuw gedeelte aan de rand van het plangebied. De uitstraling is duidelijk grootschaliger dan in de rest van de binnenstad. Hier zijn in de komende periode geen veranderingen te verwachten.

Vertaling naar bestemmingsplan

De huidige functies die mogelijk zijn worden hier toegestaan: kantoren, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen (op de verdieping). Markten en evenementen zijn mogelijk in het openbaar gebied. Detailhandel is hier niet mogelijk. Het theater en het stadskantoor krijgen een specifieke aanduiding.

4.2.5 Plantage, Warande en omgeving

De Plantage is één van de eerste stadvillawijken van Nederland. Het gebied heeft een bijzondere uitstraling. Wonen blijft hier de belangrijkste functie, met op een enkele locatie zakelijke dienstverlening. Aan de achterzijde van de woningen zijn van oudsher verschillende bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Deze zijn voor een (groot) deel beëindigd. Met name aan de westzijde, grenzend aan het water van de Nieuwe Haven, zijn hiervoor woningen in de plaats teruggekomen. De mix van wonen en bedrijvigheid is altijd zeer kenmerkend geweest voor de Plantage. In de huidige situatie is de woonfunctie overwegend aanwezig. Bij toekomstige ontwikkelingen kan worden gedacht aan een menging van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. De nadruk blijft hierbij wel liggen op wonen. Per locatie wordt bekeken of het realistisch is dat de bedrijfsmatige activiteiten mogelijk blijven. Voor zover er initiatieven bekend zijn voor nieuwe activiteiten, wordt afgewogen of deze worden vertaald naar het bestemmingsplan.

Grenzend aan de westzijde van de Plantage liggen de Nieuwe Haven en Warande. In het vorige bestemmingsplan is dit gebied, samen met de Gerrit Verboonstraat en de Oranjestraat, aangegeven als de 'stadsas' (zoals ook omschreven in paragraaf 4.2.1 onder Broersvest). Hierbinnen waren verschillende (grootschalige) functies toegestaan zoals kantoren, maatschappelijke doeleinden, zakelijke en technische dienstverlenende bedrijven, showrooms, recreatie-inrichtingen en horeca. De realisatie van de Stadsas is maar ten dele van de grond gekomen. Toch zitten hier verspreid wel verschillende functies die aantrekkelijk zijn voor Schiedam.

Vertaling naar bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt de focus in dit gebied gelegd op het wonen. Voor zover er andere functies aanwezig zijn, zoals in het gebied rond de Schoolstraat, worden deze positief bestemd. Voor een deel van het gebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de niet-woonfuncties kunnen worden geschrapt, indien deze niet meer aanwezig zijn op een bepaalde locatie. Op deze manier wordt gestimuleerd dat functies zich zo veel mogelijk richten op de historische binnenstad.

4.3 Projecten uit ontwikkelingsvisie

In deze paragraaf worden allereerst de projecten benoemd welke worden benoemd in de 'Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad' die planologisch van belang zijn. Voor deze de projecten is het van belang om na te gaan in hoeverre de uitgangspunten en randvoorwaarden helder genoeg zijn om te kunnen vertalen naar het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid) en eventuele nadere voorwaarden voor wijziging op te kunnen nemen. Aanvullend worden enkele andere ontwikkelingen benoemd welke zich lenen om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. In afbeelding 8 zijn de verschillende ontwikkellocaties aangegeven.

4.3.1 Stad aan de Schie

Het gebied rondom de Lange en Korte Haven, inclusief de Hoogstraat, moet worden geactiveerd. De Schie moet het kloppende hart worden van Schiedam, met levendige waterrecreatie. Door in te zetten op een beter gebruik van de stegen ontstaat een parallelle structuur tussen de Haven en de daarachter gelegen straten, met een breed palet aan voorzieningen. Ten behoeve van dit project worden aan de Lange en Korte Haven, Hoogstraat en Boterstraat nieuwe functies toegestaan. Dit is behandeld in de vorige paragraaf. De herinrichting van de Lange Haven is een belangrijk onderdeel, waardoor dit een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt. Deels is dit een fysieke ingreep, waarbij de openbare ruimte wordt verbeterd. De toevoeging van terrasjes (op de kant en op het water) en aanlegplaatsen voor boten, versterkt de belevingsmogelijkheden van het water.

Vertaling naar bestemmingsplan

In de vorige paragraaf is aangegeven op welke wijze de functionele vertaling naar het bestemmingsplan plaatsvindt. Voor zover er aanpassingen nodig zijn in het bestemmingsplan om dit project mogelijk te maken, wordt dit zo veel mogelijk rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de terrassen op de kant en op het water en de aanlegplaatsen voor boten.

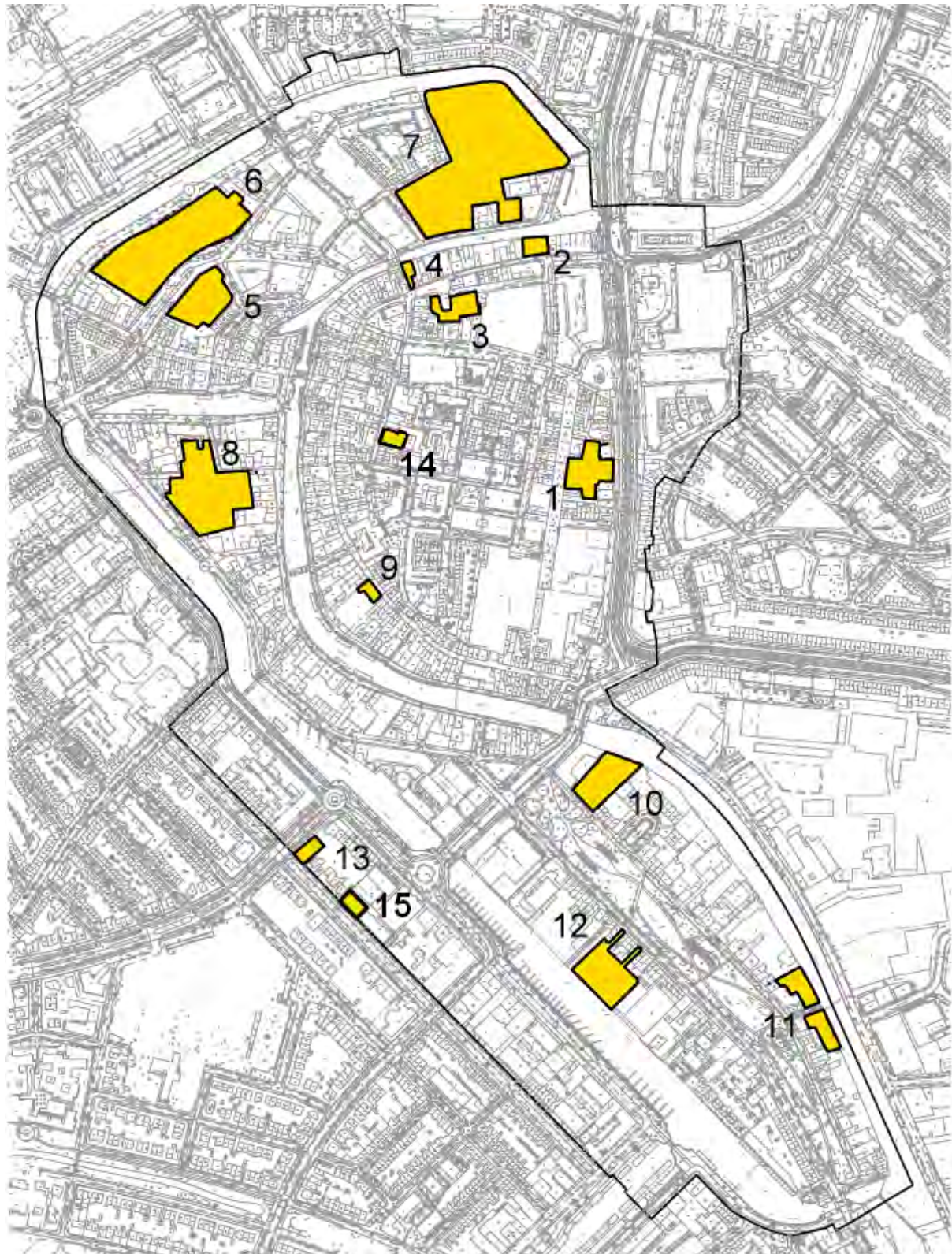
4.3.2 Westmolenstraat

Aan de Westmolenstraat bevinden zich twee braakliggende terreinen (ontwikkellocatie 8). Op deze gronden met een gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu ontstaan met ruimte voor maatschappelijke functies. Aanvullend hierop is een parkeergarage voorzien welke een belangrijke functie heeft om de parkeerdruk in de binnenstad op te vangen en ervoor te zorgen dat de parkeervraag van de extra bezoekers die de gemeente wil trekken kan worden opgevangen.

Vertaling naar bestemmingsplan

Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' was ter plaatse van deze locatie reeds woningbouw met een parkeergarage toegelaten. De regeling uit het voorgaande bestemmingsplannen wordt in hoofdlijnen overgenomen in dit bestemmingsplannen. Om de flexibiliteit voor de herontwikkeling van deze locatie te vergroten geldt voor beide terreinen een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Dit komt overeen met de bebouwing welke op grond van het voorgaande bestemmingsplan ter plekke was toegelaten. De

bebouwingsvrije zone van 8,0 meter aan de noordzijde van het pand Westvest 92 wordt gehandhaafd. Dit geldt ook voor de ter plekke maximaal toegelaten bouwhoogte. De gehele ontwikkellocatie mag tevens worden gebruikt ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage of een (tijdelijk) parkeerterrein.



Afbeelding 7 - Ligging verschillende ontwikkellocaties

4.3.3 Dirkzwager

Op dit moment is Dirkzwager bezig met de ontmanteling van de distilleerderij (ontwikkellocatie 7). Het doel is om het gebied te herstructureren tot een aantrekkelijk gemengd woongebied met behoud van het havenfront en historische gegroeide bedrijfsmatige activiteiten. De uitgangspunten hierbij zijn het afmaken van het front langs de Schie en versterken front langs de havens, het inpassen van het hoofdkantoor en de historische productielijn van Dirkzwager, het inpassen van monumenten en het creëren van ruimte voor de creatieve sector en het werken aan huis.

Vertaling naar bestemmingsplan

De plannen voor de herontwikkeling van het terrein van Dirkzwager zijn momenteel nog onvoldoende uitgewerkt om deze direct te bestemmen of door middel van een wijzigings- of afwijkingsmogelijkheid mogelijk te maken. Op het moment dat deze plannen nader zijn uitgewerkt zal hiervoor een separatie (bestemmingsplan)procedure worden gevoerd.

4.3.4 Museumkwartier

Het doel van dit project is het gebied te versterken rondom de musea in het hart van de Lange Haven en Hoogstraat tot de centrale plek van waaruit bezoekers de rest van de binnenstad ontdekken. Hier kan het aanbod in de binnenstad worden verbreed met nieuwe hoogwaardige voorzieningen die fungeren als trekkers rondom de Lange Haven (Havenkerk, Monopole en Hoogstraat Midden). In dit gebied kunnen aantrekkelijke evenementen worden georganiseerd. Tevens moet de zichtbaarheid van de diverse musea in het gebied worden vergroot.

Vertaling naar bestemmingsplan

De Monopole, de Havenkerk en het in de Hoogstraat gelegen pand aan achterzijde van de Havenkerk (ontwikkellocatie 9) hebben een ruime bestemming, welke de mogelijkheid biedt voor versterking van het museumkwartier. De overige gevolgen voor het bestemmingsplan zijn aan bod gekomen in de vorige paragraaf.

4.3.5 Versterken Broersveld en Broersvest

Belangrijk is dat de Broersvest zich presenteert als etalage van een aantrekkelijke binnenstad. Dit is deels aan bod gekomen in de vorige paragraaf. Een belangrijk onderdeel hiervan is de invulling van het Gat van Bolmers tot een aangenaam binnenstedelijk gebied (ontwikkellocatie 1).

Vertaling naar bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden een aantal functies mogelijk gemaakt aan de twee straten, welke bijdragen aan het versterken van een aangenaam binnenstedelijk gebied. Dit is opgenomen in paragraaf 4.2.1. Het Gat van Bolmers blijft vooralsnog in gebruik als verblijfsgebied. De plannen en ruimtelijke kaders voor deze locatie zijn nog onvoldoende uitgewerkt om deze direct te bestemmen. Op het moment dat deze plannen nader zijn uitgewerkt zal hiervoor een separate (bestemmingsplan)procedure worden gevoerd.

4.3.6 UTO en Brandweerkazerne

Deze gebieden moeten getransformeerd worden naar een aantrekkelijk binnenstedelijk woongebied met mogelijkheden voor werken aan huis en toevoeging van een nieuwe (maatschappelijke) trekker (ontwikkellocatie 5 en 6). Voorkomen moet worden dat sprake zal zijn van versnippering van eigendom. Belangrijk is de inpassing van de monumenten en het versterken van het front langs de haven.

Vertaling naar bestemmingsplan

Net als voor de herontwikkeling van het terrein van Dirkzwager geldt dat de plannen en ruimtelijke kaders voor deze locaties momenteel nog onvoldoende zijn uitgewerkt om deze direct te bestemmen of op een andere wijze mee te nemen in dit bestemmingsplan. Op het moment dat deze plannen nader zijn uitgewerkt zal hiervoor een separate (bestemmingsplan)procedure worden gevoerd.

4.3.7 Woonhart als kanskaart

De mogelijkheden moeten behouden blijven om dit gebied tot een bijzonder binnenstedelijk woonmilieu te kunnen transformeren. Vooralsnog betekent dit dat de huidige structuur behouden blijft in het bestemmingsplan.

Vertaling naar bestemmingsplan

Het uitgangspunt is dat dit gebied consoliderend wordt bestemd (wonen) met de mogelijkheid voor maatschappelijke functies. Dit sluit aan op de uitgangspunten die zijn opgenomen in paragraaf 4.2.2.

4.3.8 Kleinschalige projecten

Verspreid over de binnenstad zijn diverse projecten of locaties waar in de planperiode kleinschalige herontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het betreft de volgende projecten:

- Boterstraat 22-26 (ontwikkellocatie 2): op het braakliggende terrein was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' reeds woningbouw mogelijk. De bouw mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, waarbij een goot- en bouwhoogte van 9,5 en 15,0 meter is toegelaten.
- Herenstraat (ontwikkellocatie 3): de locatie aan de Herenstraat was op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' reeds bestemd ten behoeve van wonen. Voor deze locatie zijn nog geen concrete bouwplannen ontwikkeld. De bestemming met bijbehorende bouw- en erfregeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan is overgenomen in dit bestemmingsplan.
- Ooievaarssteeg (ontwikkellocatie 4): op het braakliggende terrein achter Boterstraat 76 was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan reeds woningbouw toegelaten. Het wonen met de bijbehorende bouwregeling is opgenomen in het bestemmingsplan.
- Tuinlaan 110-114 (ontwikkellocatie 10): de opstallen op deze locatie zullen binnen de planperiode worden gesloopt ten behoeve van het realiseren van seniorenwoningen. De nieuwbouw is voorzien in 2020. Op het moment dat de plannen voor de herontwikkeling van deze locatie nader zijn uitgewerkt zal hiervoor de (mogelijk) vereiste ruimtelijke procedure worden doorlopen. Herontwikkeling van deze locatie vraagt bijzondere aandacht voor de omliggende monumentale bebouwing, alsmede voor de milieuvloed ten gevolge van het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein Nieuw-Mathenesse.
- Sodafabriek (ontwikkellocatie 11): aan de Makkersstraat bevindt zich een voormalige sodafabriek. De plannen bestaan om de aanwezige opstallen te renoveren en deze te gebruiken als werkruimten / ateliers, horeca en logies met bijbehorende parkeervoorzieningen. Uit het oogpunt van milieu gelden voor deze locatie, mede nu geen sprake is van (geluid)gevoelige bestemmingen, geen belemmeringen welke de voorgestelde ontwikkeling onmogelijk maakt. Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein vormt een randvoorwaarde voor elke nieuwe ontwikkeling. De beperkte ruimte op het kavel maakt dat alleen de parkeerbehoefte ten gevolge van fase 1 (pand Coerland) op het perceel kan worden gerealiseerd. Om deze reden laat het bestemmingsplan alleen de herontwikkeling van dit pand rechtstreeks toe. Voor de ontwikkeling van fase 2 (pand Lijfland) geldt een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de voorgestelde ontwikkeling alleen mogelijk is indien een adequate oplossing wordt gevonden voor het parkeren. Mogelijkheden hiervoor zijn aanwezig op het aan de zuidzijde van de Makkersstraat gelegen terrein
- Lange Nieuwstraat 133 (ontwikkellocatie 12): aan de achterzijde van de woningen Lange Nieuwstraat 127-147 bevindt zich een voormalig bedrijfsterrein. Op deze locatie zullen aan het water 5 á 6 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' was woningbouw op deze locatie reeds toegelaten tot een bouwhoogte van 13,0 meter. Deze hoogtemaat wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. Door gebruik te maken van een maximaal bebouwingspercentage in plaats van strak omkaderde bouwvlakken wordt de nodige flexibiliteit geboden om dit terrein te herontwikkelen. Het bebouwingspercentage komt overeen met de oppervlakte welke op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan bebouwd mocht worden. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft industrielaawaai niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder, maar dat hiervoor hogere waarden zijn verleend. Op de te slopen bebouwing in het plangebied bevinden zich enkele strikt beschermde muurplanten. Ter bescherming van deze planten dient een ecologisch werkprotocol te worden

gevolgd bij uitvoering van de werkzaamheden. Aanvullend dient rekening te worden gehouden met broedvogels (Quickscan Flora- en Faunawet, Bureau Stadsnatuur, proj.nr. 0899, d.d. 27 december 2012). Geen sprake is van andere planologische of milieutechnische belemmeringen welke herontwikkeling van deze locatie in de weg staan.

- Burgemeester Knappertlaan 1 (ontwikkellocatie 13): op deze locatie is nieuwbouw van een vrijstaande woning voorzien bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De woning is gesitueerd in de rooilijnen langs de Burgemeester Knappertlaan en de Warande en is daarmee uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De woning wordt deels korter op de Burgemeester Knappertlaan gesitueerd dan reeds op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan was toegelaten. Gelet op de ligging ten opzichte van de Burgemeester Knappertlaan, Nieuwe Haven en enkele industrieterreinen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft wegverkeer- en industrielawaai niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder, maar dat hiervoor hogere waarden zijn verleend.
- Nieuwstraat 12, voormalig theater 'De Teerstof' (ontwikkellocatie 14): het gebruik van het pand als theater is gestaakt. Om het hergebruik van dit pand te bevorderen wordt de bestemming van dit pand gewijzigd naar een woonbestemming. Voor deze bestemming gelden geen ruimtelijke of milieukundige belemmeringen welke aan een dergelijke bestemmingswijziging in de weg staan.
- Warande 150 (ontwikkellocatie 15): het gebruik van deze school is gestaakt. Ook voor dit geldt dat de bestemming van het pand gewijzigd is naar 'Wonen' om hergebruik van het pand te bevorderen en dat geen sprake is van ruimtelijke of milieukundige belemmeringen.

4.4 *Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor doorontwikkeling*

Voor de verschillende deelgebieden zoals deze zijn beschreven in onder meer paragraaf 2.4 gelden verschillende uitgangspunten bij doorontwikkeling. Deze worden ingegeven door de huidige situatie en de cultuurhistorische waarden die in de binnenstad aanwezig zijn. In onderstaande paragraaf worden de bestaande stedenbouwkundige kenmerken per deelgebied geformuleerd. Er wordt telkens onderscheid gemaakt tussen bouwwerken die onderdeel zijn van of zich voegen in de 'historische structuur' en de 'overige bebouwing'. De bebouwing die met 'overig' wordt aangeduid, betreft nieuwe invullingen van meestal na 1900 die qua structuur en architectuur wezenlijk afwijken van de authentieke historische structuur. Hiervoor gelden dan ook andere uitgangspunten. De bestaande stedenbouwkundige kenmerken zijn vervolgens vertaald naar richtlijnen voor doorontwikkeling (zie bijlage 3: Uitgangspunten voor doorontwikkeling), welke worden gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen.

4.4.1 **De historische binnenstad**

De bebouwingsdichtheid in de historische stad is over het algemeen hoog en de verkaveling intensief en perceelsgewijs op relatief smalle en diepe percelen. Voorgevels staan in de rooilijn. De bebouwing is afwisselend in schaal, architectuur en functies. Patriciërshuizen en herenhuizen, arbeidershuizen en ambachtelijke bedrijfsgebouwen wisselen elkaar af. De waarde is vooral gelegen in het gedifferentieerde stedelijke weefsel met het daarbij behorende rijkgeschakeerde, overwegend kleinschalige en besloten beeld van straatwanden. De private panden hebben een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste stedenbouwkundige ruimte (straat of plein). Schaalvergroting kan leiden tot aantasting van het stedelijk weefsel, zoals het Land van Belofte laat zien.

De deelgebieden worden begrensd door de hoofdstructuren die de stad doorkruisen. De 'historische stad' wordt begrensd door de Schie, Lange Haven en Korte Haven en de stadsas Broersvest. Deze dragers van de structuur zijn bepalend (geweest) voor het ontstane karakter en de sfeer van de aanliggende bebouwing.

Hoofdstratenstelsel (Hoogstraat, Boterstraat, Dam, Broersveld, Lange Kerkstraat)

In de historische stad staat de veelal historische en kleinschalige bebouwing aan stenige straten in een gegroeide en compacte structuur, met als basis het individuele pand met een stedelijk karakter. Bijzondere elementen zijn de grotere publieke gebouwen. Karakteristiek is de opzet van het stratenpatroon en de bebouwingsstructuur met de perceelsgewijze bebouwing (in afwijking van complexgewijze bebouwing) en de

aaneengesloten bebouwing langs rooilijnen. Het historisch weefsel kenmerkt zich door een hiërarchische opbouw van straten, pleinen, stegen en havens. De panden oriënteren zich met de voorzijde op het hoofdstratenstelsel.



Afbeelding 8 - Referentiebeelden historische binnenstad

De panden bestaan hoofdzakelijk uit twee tot drie bouwlagen met een kap. De kaprichtingen liggen overwegend loodrecht op de weg. De hoogte van de begane grondverdieping is hoger dan de overige lagen. Incidenteel is sprake van bebouwing in vier bouwlagen. Vaak betreft het dan een pakhuis of branderij. De status van de bouwwerken komt tot uitdrukking in de hoogte van de verdiepingen. Naast het normale patroon van een begane grond van circa 3,50 meter hoog en een verdieping van telkens circa 2,80 meter, komen rijk uitgevoerde herenhuizen voor met verdiepingen van 4,0 tot 5,0 meter.

Havens (Schie, Lange Haven, Korte Haven)

Langs de havens komen meer statige panden voor. Voornamelijk herenhuizen worden afgewisseld met grote historische pakhuizen en voormalige branderijpanden. De structuur wordt incidenteel onderbroken door een bijzonder object zoals de Havenkerk en de Korenbeurs. De panden bestaan uit overwegend drie tot vier bouwlagen al dan niet met kap. De kaprichtingen liggen overwegend loodrecht op de weg. In het straatbeeld komt zo nu en dan ook een pand in twee bouwlagen of een pand in vijf bouwlagen voor, maar het aantal is zeer beperkt. De verdiepingshoogten zijn vaak hoger dan gebruikelijk in de hoofdstraten en kunnen soms tot 5,0 meter hoog zijn. De begane grond is bijna altijd hoger dan de verdiepingen. Aan de Lange Haven komen nog particuliere stoepen voor met natuurstenen zerken, stoeppalen en -hekken.

Stadsas (Broersvest)

Het Broersvest heeft als centrale hoofdroute door de binnenstad een grotere korrel dan de overige straten in de binnenstad. Bouwstijlen uit verschillende tijden wisselen elkaar af. Naast hier en daar nog historische bebouwing wordt de straat geflankeerd door diverse complexgewijze gebouwen daterend uit de jaren 1920 tot 2000. De hoogste bebouwing, circa 23,0 meter hoog, bevindt zich aan de Koemarkt. De 'oude' Passage wordt aan

de noordzijde geflankeerd door twee flats van elk circa zeven bouwlagen. Ter hoogte van het Gat van Mak/Bolmers bedraagt de hoogte van de panden circa 15,0 meter (drie à vier bouwlagen). De hoogte van de panden loopt af richting Land van Belofte waar het aantal bouwlagen niet meer dan twee met kap is. Bij nieuwbouw is het streven om aan te sluiten bij de bestaande korrel en hoogte van naastliggende bebouwing.

4.4.2 De hoven

'De Hoven' wordt begrensd door de Baan en de nieuwe Passage in het oosten, de Hoogstraat in het zuiden, de Lindenhof en Roosbeek in het westen en het Oude Kerkhof in het noorden. Deze structuren zijn niet direct bepalend (geweest) voor het ontstane karakter en de sfeer van de aanliggende bebouwing. Door het ontbreken van een duidelijke stedenbouwkundige structuur van het gebied is destijds gekozen voor een op zichzelf staande invulling met een afwijkende karakteristiek ten opzichte van de historische bebouwing. De bebouwing bestaat uit overwegend drie bouwlagen en is gebouwd rondom openbare hoven. Deze zijn groen en ruim ingericht en een aantal is ingericht als parkeerhof. Incidenteel komen vier bouwlagen voor, meestal ter plaatse van entrees en onderdoorgangen. De grondgebonden woningen worden op het maaiveld ontsloten en de appartementen via een portiek of galerijontsluiting. Veel woningen hebben een private buitenruimte in de vorm van een tuin of balkon. Ook Franse balkons komen voor.



Afbeelding 9 - Referentiebeelden De hoven

4.4.3 De historische schil

Langs de havens is de historische bebouwing grotendeels intact en deze samenhang geeft deze gebieden een bijzondere waarde. Het betreft grotendeels private bebouwing, waarbij de voornamelijk koopmanshuizen bijzondere accenten zijn en worden afgewisseld met grote historische pakhuizen en voormalige branderijpanden. De structuur wordt incidenteel onderbroken door een bijzonder object zoals de Korenbeurs. Publieke bouwwerken beperken zich tot de voormalige Stadstimmerwerf aan de Korte Haven. Op de vesten staan de stellingmolens en enkele vrijstaande bedrijfsgebouwen, waaronder een restant van een stoommolen. De kerk van de vrijzinnige geloofsgemeenschap NPB aan de Westvest vormt een bijzonder en uitzonderlijk stedenbouwkundig accent. In

het noordelijk deel van het plangebied staat de Sint Jorisdooie aan het Doeplein. De oorspronkelijke doelentuin is nu bebouwd met moderne bedrijfsgebouwen, waarin ook de negentiende-eeuwse overdekte exercitieuimte is opgenomen. De gebouwen hebben een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte. De NPB kerk en de Doelen hebben een eigen stedenbouwkundige situering.

Het gebied kent diverse complexmatige inbreidingen uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Deze hebben in vorm en schaal geen relatie met de historische karakteristiek van het deelgebied. Dit betreft complexmatige bebouwing met appartementen aan de Raam, Breedstraat, Prinsensteeg, Verbrande Erven, Noordmolenstraat, Vijgensteeg, Spinhuispad, Sint Anna Zusterstraat en Groenweegje, almede aan de Westvest en Korte Haven.

De 'historische schil' wordt begrensd door de Noordvestgracht en Noordvest in het noorden en westen, de Nieuwe Haven en Westvest in het zuidwesten en de Lange Haven en Schie in het oosten. Deze hoofdstructuren zijn bepalend (geweest) voor het ontstane karakter en de sfeer van de aanliggende bebouwing.

Vesten (Noordvest, Westvest)

De vesten zijn de buitenste en laatst aangelegde havens, zoals Nieuwe Haven en Noordvest. Naast de stellingmolens die het beeld domineren, liggen er nu nog veel oude pakhuizen en voormalige branderijen. De bebouwingsstructuur is onregelmatiger dan aan de havens vanwege het van oorsprong utilitaire karakter. Langs de Noordvest staan meer bedrijfsmatige gebouwen, voor het overgrote deel in de rooilijn. Aan de Westvest overheerst de woonbebouwing die in een meer onregelmatiger patroon ligt. Het aantal bouwlagen varieert van twee tot vier bouwlagen al dan niet met kap.

Havens (Schie, Korte Haven, Lange Haven)

Het karakter van de havens heeft een minder utilitaire uitstraling dan dat van de Vesten. De panden bestaan uit overwegend drie tot vier bouwlagen al dan niet met kap. De kaprichingen liggen overwegend loodrecht op de weg. In het straatbeeld komt zo nu en dan ook een pand in twee bouwlagen of een pand in vijf bouwlagen voor, maar het aantal is zeer beperkt. De verdiepingshoogten zijn vaak hoger dan gebruikelijk in de hoofdstraten en kunnen soms tot 5,0 meter hoog zijn. De begane grond is bijna altijd hoger dan de verdiepingen. Langs de havens staat de bebouwing in de rooilijn. Aan de Lange Haven komen nog particuliere stoepen voor met natuurstenen zerken, stoepalen en -hekken.



Afbeelding 10 - Referentiebeelden historische schil

4.4.4 Het Stadserf

Belangrijk aandachtspunt is een verbeterde inpassing van de ruïne in het gebied, de inrichting van het omringende groen (ter plaatse van de niet gerealiseerde tramlus) en de aansluiting op de aangrenzende bebouwing (theater). Verder heeft de openbare ruimte rond het Proveniershuis de aandacht, met name voor wat betreft de aansluitingen van de Overschiesestraat met de Boterstraat en Proveniersbrug (beide buiten plangebied).

4.4.5 De Plantage en de Warande

Aan de Plantage staat de veelal historische bebouwing aan stenige straten liggend in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een stedelijk karakter. Er is een onderscheid zichtbaar tussen de oorspronkelijk vrijstaande huizen en de meer planmatig ontwikkelde rijen herenhuizen. De laatst genoemde staan strak in de gevelrooilijnen, terwijl de (vaak oudere) vrijstaande huizen een meer vrije opzet hebben ten opzichte van de rooilijn en soms op de begane grond zelfs zijn voorzien van erkers. De architectuur van de planmatig ontwikkelde rijen huizen heeft van oorsprong in detaillering en materiaalgebruik een duidelijke samenhang. De grote patriciërshuizen vormen bijzondere accenten daartussen. Andere bijzondere elementen vormen de publieke gebouwen. Een deel van deze gebouwen is als accent in het weefsel opgenomen, zoals de Lutherse kerk en de Plantagekerk, terwijl het voormalig Blauwhuis (Lange Nieuwstraat 183) een meer zelfstandige positionering kent. Aan de Tuinlaan en Lange Nieuwstraat komen nog particuliere stoepen voor met natuurstenen zerken, stoeppalen en -hekken.

Aan de Havenzijde vallen met name de historische pakhuizen op, die in schaal en architectuur afwijken van de andere gebouwen in het deelgebied. De pakhuizen staan aan de kades langs de havens. De waarde is vooral gelegen in het stedelijk weefsel met het afwisselende beeld van de straatwanden. De gebouwen hebben een duidelijke oriëntatie op de hoofdstraten en voor wat betreft de industriële bebouwing langs de randen op de Havens. Het gebied kent een aantal complexmatige inbreidingen. Dit betreft de panden aan de Kop van de Plantage, achter de Lange Nieuwstraat, aan de Gerrit Verboonstraat, de Oranjestraat en de Westvest. Een aantal van deze complexen heeft een eigen cultuurhistorische waarde, zoals de afwijkende bebouwing langs de Gerrit Verboonstraat en Oranjestraat. De complexmatig ontwikkelde gebouwen, zoals de Bij bank, hebben echter een geheel eigen cultuurhistorische waarde als onderdeel van een historische stadsdoorbraak. Deze waarde ligt met name in de kwaliteit van de oorspronkelijke architectuur.



Afbeelding 11 - Referentiebeelden De Plantage en Warande

Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

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

5.1 Waterparagraaf

Ten behoeve van de uitvoering van de wettelijk verplichte watertoets is door Witteveen + Bos een waterparagraaf bestemmingsplan Binnenstad opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 6 juni 2013 aangegeven in te kunnen stemmen met deze waterparagraaf. De volledige waterparagraaf is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan 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, waterkeringen en de waterafvoer.

5.2 Bodem

In de Nota Ruimte 2005 is opgenomen dat bodemeigenschappen zo goed mogelijk moeten worden benut bij ruimtelijke planvorming. De provincie Zuid-Holland heeft in navolging hierop een bodemvisie opgesteld. In deze bodemvisie zijn diverse bodemthema's geïdentificeerd (bodemdaling, bodembiodiversiteit, waterbodemkwaliteit, verzuring etc.) die van invloed kunnen zijn op die bodemeigenschappen en derhalve een rol kunnen spelen in ruimtelijke planvorming. Met het oog op het huidige en het gewenste bodemgebruik, de aanleg/vervanging van ondergrondse infrastructuur en werken, nieuwbouw/herinrichting en overig graafwerk waar rekening mee moet worden gehouden, speelt de 'lokale bodemkwaliteit' als thema binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad' een grote rol.

Overzicht vigerende wet- en regelgeving

Bij herinrichting en grondverzet wordt met het oog op de bodemkwaliteit (in eerste instantie) getoetst aan:

- de Wet bodembescherming;
- de Circulaire bodemsanering;
- de Verordening Bodemsanering Schiedam;
- het Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid van de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Leiden, Rotterdam en Schiedam;
- de Nota bodembeheer gemeente Schiedam.

Algemene bodemkwaliteit

De oude stadskern (daar waar de huidige Dam de Hoogstraat bereikt) is omstreeks het jaar 1260 ontwikkeld. Vanwege de geringe droogligging was ophogen met zand noodzakelijk. De dikte van deze ophogingen binnen het bestemmingsplangebied varieert van 1,5 tot 2,5 meter. Deze zandige ophooglaag en de daaronder gelegen voormalige bouwvoor is over het algemeen licht tot sterk bijgemengd met (bouw)puin, huisvuil, koolassen, slakken en sintels. Vanaf het oorspronkelijke maaiveld tot ca. NAP -12,0 meter (de zogenaamde deklaag) bestaat de bodem uit klei en veen. Daaronder bevindt zich het zandige 1^e watervoerende pakket. De grondwaterspiegel bevindt zich op een diepte van ongeveer 1,0 à 2,0 meter beneden maaiveld.

Mede door deze menselijke activiteiten is de grond binnen het gehele bestemmingsplangebied bijgemengd met bodemvreemd materiaal (en soms met asbestverdacht materiaal) en worden gemiddeld matig verhoogde gehalten gemeten aan verontreinigende stoffen als zware metalen en PAK (teerachtige stoffen). Deze gemiddelde bodemkwaliteit levert geen directe risico's op voor volksgezondheid en milieu bij een bodemgebruik als 'bedrijfsterrein', 'verkeer of infra', 'wonen zonder tuin', 'wonen met (sier)tuin' en voor '(extensief) groen'. Deze gemiddelde bodemkwaliteit is minder geschikt voor een (langdurig) bodemgebruik als 'moestuinen', 'natuur' of 'grond met natuurwaarden'. Mocht bij herinrichting naar dit gevoeliger gebruik, voor ophoging of aanvulling, grond (van elders) nodig te zijn, dan dient deze grond op basis van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer 2010 van de gemeente Schiedam, in kwaliteit ook geschikt te zijn voor de beoogde functie. Op deze wijze wordt dus bij herinrichting naar een gevoeliger gebruik gestreefd naar een verbetering van de bodemkwaliteit. Andersom geredeneerd, bij herinrichting naar een minder gevoeligere functie, mag de (lokale) bodemkwaliteit nooit verslechteren.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn ook percelen of grotere aaneengesloten gebieden (het gebied ten oosten van de Broersvest) aanwezig waar zware metalen en/of PAK gemiddeld zijn gemeten in gehalten boven de interventiewaarde. Bij overschrijding van interventiewaarden kunnen sanerende maatregelen worden geëist (zie: 'wanneer worden sanerende maatregelen geëist').

Puntbronnen

Als gevolg van sloopactiviteiten kan plaatselijk asbesthoudend materiaal in de bodem terecht gekomen zijn. Tevens zijn bij veel herinrichtingen watergangen gedempt (ter plaatse van de huidige Broersvest, de Lange Kerkstraat, de Kreupelstraat, de Gedempte Baansloot (richting het Lindenhof), de Singel, Sint Anna Zusterstraat, de Noordmolenstraat, het Groenweegje, het Raam en de Sint Pietersteeg). Vooralsnog wijst bodemonderzoek uit dat dit dempingsmateriaal geen asbestverdacht materiaal bevat en geen uitlooggedrag vertoont van verontreinigende stoffen naar het grondwater.

Binnen het bestemmingsplangebied hebben ook veel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, waaronder chemische wasserijen, carrosseriefabrieken, verffabrieken en verfspuitinrichtingen, autoreparatiebedrijven en autosloperijen, scheepswerven, brandstoffenhandel, metaalconstructiebedrijven en distilleerderijen / likeurstokerijen. Bij of nabij de meeste van deze bronnen heeft het bevoegd gezag in de periode 2008-2012 oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. In een aantal gevallen is daaruit bodemverontreiniging gebleken. Het betreft veelal verontreinigingen met olieachtige stoffen in grond en grondwater, zware metalen in de grond en oplosmiddelen in het grondwater. Slechts in één enkele situatie, bij de Westmolenstraat, is daarbij sprake van zodanige risico's (voornamelijk verspreidingsrisico's) dat met enige spoed sanerende maatregelen moet worden getroffen. Daarbij gaat het om een verontreiniging met oplosmiddelen, afkomstig van een voormalige chemische wasserij, die reikt tot in het eerste watervoerende pakket (15 à 20 meter beneden maaiveld).

Wanneer wordt de (lokale) bodemkwaliteit vastgelegd

Voor een omgevingsvergunning, voor het afwijken van een bestemmingsplan, bij herinrichting waarbij sprake is van een functiewijziging of bij (andere) voornemens tot grondverzet, is in principe bodemonderzoek vereist. Ten minste dient door het bevoegd gezag Wet bodembescherming altijd te worden afgewogen of bodemonderzoek noodzakelijk is. Daarnaast wordt privaatrechtelijk geadviseerd om ook bodemonderzoek uit te voeren bij uitgifte, beëindiging van erfpacht of bij aan- en verkoop van percelen door de gemeente.

Op welke wijze wordt de (lokale) bodemkwaliteit vastgelegd

Bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5725 in combinatie met de NEN 5740 en, indien van toepassing, de NTA 5755 voor nader onderzoek. Tijdens dit onderzoek dient tevens een uitspraak te worden gedaan in hoeverre de bodem verdacht is op het voorkomen van asbest. Indien daarvan sprake is, dient tevens conform de NEN 5707 te worden vastgesteld in hoeverre de bodem verontreinigd is met asbest.

Wanneer worden sanerende maatregelen geëist

Indien interventiewaarden worden overschreden kan nader bodemonderzoek worden afgedwongen. Indien op basis van nader bodemonderzoek door het bevoegde gezag wordt vastgesteld dat daarbij sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dan dienen sanerende maatregelen te worden getroffen. Indien geen sprake is van acute (humane, verspreiding en/of ecologische) risico's dan mag met saneren worden gewacht tot een geplande maatschappelijke dynamiek (herinrichting, grondtransacties e.d.).

Indien door het bevoegd gezag wordt vastgesteld dat bij het huidige dan wel het voorgenomen bodemgebruik sprake is van (acute) risico's voor milieu, mens, plant of dier, dan dienen, ongeacht een moment van voornemen tot herinrichting, spoedig sanerende maatregelen te worden getroffen. Het bevoegd gezag legt in een beschikking het tijdstip van saneren vast en/of bepaald welke (tijdelijke) beveiligingsmaatregelen tot het moment van saneren dienen te worden getroffen.

Op welke wijze worden sanerende maatregelen getroffen

Op grond van het huidige saneringsbeleid mogen saneringsplannen en bouwplannen (en de daarvoor te voeren dieptematen) zodanig op elkaar worden afgestemd dat:

- het saneren van mobiele verontreinigingen (met bijvoorbeeld olie en oplosmiddelen) gericht is op het zoveel mogelijk wegnemen van bron en verontreiniging tot een (kleine) stabiele restverontreiniging en
- het saneren van immobiele verontreinigingen (bijvoorbeeld zware metalen en PAK) gericht is op het voorkomen van contactmogelijkheden, hetgeen kan worden gerealiseerd door het aanbrengen van een leeflaag van geschikte kwaliteit of een gesloten verharding (zoals een betonvloer).

Gebruiksbeperkingen

Op bepaalde percelen waar een besluit is genomen op grond van de Wet bodembescherming kan tevens van rechtswege (vanwege dat besluit) sprake zijn van een beperking van het bodemgebruik. Deze beperkingen zijn geregistreerd in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen. Veelal betekenen deze beperkingen dat herinrichting of grondverzet gepaard dient te gaan met een bodemsanering of (in geval er al reeds gesaneerd is) dat aanwezige restverontreinigingen beheerst moeten blijven. Voor immobiele verontreinigingen (veelal diffuse verontreinigingen met zware metalen en PAK) bestaat deze beheersmaatregel meestal uit het in stand houden van een aangebrachte duurzame afdeklaag of leeflaag. Voor mobiele verontreinigingen bestaat de beperking meestal uit het feit dat de eigenaar bepaalde (na)zorgmaatregelen dient te treffen dan wel nazorgvoorzieningen in stand dient te houden.

Bodembeheer

Het veroorzaken van bodemverontreiniging dient terstond te worden gemeld bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (buiten inrichtingen) of het Activiteitenbesluit (binnen inrichtingen). In beginsel dient de veroorzaker in het kader van zijn/haar zorgplicht de oorspronkelijke bodemkwaliteit volledig te herstellen.

In het plangebied worden regelmatig in de bodem puinlagen of lagen met sintels, slakken en koolas aangetroffen. Deze lagen worden beschouwd als bodemvreemd en dienen bij vrijkomen te worden afgevoerd naar een erkende verwerker of te worden gekeurd voor hergebruik. Het (elders) op of in de bodem aanbrengen van deze (bodemvreemde) materialen is (zonder functie en/of zonder isolerende maatregelen) niet toegestaan. Na verwijdering dient bodemonderzoek aan te tonen in hoeverre het verontreinigende materiaal de oorspronkelijke bodemkwaliteit heeft beïnvloed en (eventueel in het kader van ieders zorgplicht) moet worden hersteld.

Voor hergebruik van grond en/of baggerspecie of bij saneren tot een bepaalde terugsaneerwaarde geldt binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad' gebiedsspecifiek bodembeleid. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer Schiedam. In deze Nota is vastgelegd dat bij de uitvoering van een bodemsanering moet worden teruggesaneerd tot bepaalde stofgehaltes en dat in toe te passen grond en bagger bepaalde stofgehaltes niet mogen worden overschreden. De hoogte van deze stofgehaltes is gebaseerd op een bepaald (langdurige) bodemgebruik en de mogelijkheden daarbij van blootstelling (contact of digestie etc.) alsmede aan de van nature of oudsher aanwezige gehalten van stoffen in een gebied.

5.3 Flora en fauna

Een bureauonderzoek is uitgevoerd naar in het plangebied aanwezige flora en fauna. In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Dit bureauonderzoek kan eveneens dienen bij nieuwe ontwikkelingen waarover op dit moment nog geen duidelijkheid bestaat.

Huidige situatie

De binnenstad van Schiedam bestaat grotendeels uit bebouwing en verharding. Verspreid in het plangebied zijn hofjes aanwezig en staan verspreid wat bomen. In het plangebied liggen ook enkele grachten.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat binnen de juridische regeling functieveranderingen in panden mogelijk zijn, maar geen grootschalige herinrichtingen mogelijk zijn. Het plan biedt wel ruimte tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig), beperkte nieuwbouw op enkele locaties welke in de afgelopen planperiode niet zijn ingevuld of het aanleggen van paden of verhardingen. In dit bureauonderzoek is aangegeven waar deze kleinschalige ontwikkelingen aan dienen te worden getoetst.

Toetsingskader

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw 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. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met naam benoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels interpreteert het Ministerie van Economische Zaken de verbodsbepalingen van artikel 11 zodanig dat deze zich bij vogels beperken tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

bestemmingsplan Binnenstad 2014

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' wordt een vijfde categorie benoemd, welke buiten het broedseizoen niet beschermd zijn:

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze soorten vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd, omdat deze soorten wel jaarrond zijn beschermd indien zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden versterking kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek*Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van en ligt niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur.

bestemmingsplan Binnenstad 2014

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

- **Vaatplanten:** Het plangebied is grotendeels ongeschikt voor beschermde planten. Op de kademuren en gevels kunnen echter wel beschermde soorten aanwezig zijn, zoals tongvaren, steenbreekvaren en klein glaskruid.
- **Vogels:** In het groen komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Spreeuw, huismus, gierzwaluw, kauw en mogelijk ook kerkuil kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de kraai. De waterpartijen bieden leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.
- **Zoogdieren:** In het grotendeels verharde plangebied komen vrij weinig grondgebonden zoogdieren voor. Soorten die voor kunnen komen zijn de licht beschermde huisspitsmuis en veldmuis. De oude bomen en bebouwing, met name de oude grachtenpanden en kerkgebouwen, kunnen plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De grachten en het opgaande groen kunnen daarnaast fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een vlieg- of migratieroute van vleermuizen.
- **Amfibieën:** Vanwege de hoge kades langs de grachten worden in het plangebied geen amfibieën verwacht.
- **Vissen:** In de grachten worden geen beschermde vissoorten verwacht.
- **Overige soorten:** Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 1: Naar verwachting voorkomende beschermde soorten en het beschermingsregime

			Nader onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1	huisspitsmuis, veldmuis	Nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2	tongvaren, steenbreekvaren en klein graskruid	Ja
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 3, bijlage 1 AMvB	geen	Nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 3, bijlage IV HR	alle vleermuizen	Ja
Ontheffingsregeling Ffw	Vogels	kerkuil, gierzwaluw en huismus	Ja

Toetsing en conclusie*Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij beschermde natuurgebieden of de EHS. Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door het consoliderende bestemmingsplan. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Het bestemmingsplan maakt echter altijd indirect (kleine) ontwikkelingen mogelijk. Hieronder is aangegeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- Voorafgaand aan een ontwikkeling dient nagegaan te worden of sprake is van potentieel leefgebied voor de tabel 2 en 3 soorten en broedvogels met vaste nesten. In dat geval is nader veldonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het onderzoeksseizoen, dat over het algemeen tussen maart en oktober ligt.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Bij Externe Veiligheid (EV) 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.

Kwetsbare objecten, zoals woningen, zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour van het PR rond inrichtingen waar opslag of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aanvullend geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt.

Op 10 juli 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders de Visie Externe Veiligheid 2012-2020 vastgesteld. In deze visie is invulling gegeven aan de beleidsvrijheid inzake de verantwoording van het GR. In de visie is aangegeven op welke wijze de gemeente plannen en/of projecten welke gevolgen hebben voor de externe veiligheidssituatie beoordeelt en verantwoordt.

5.4.2 Risicobronnen

Voor dit bestemmingsplan heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond de externe veiligheidsaspecten voor het plangebied in kaart gebracht (zie bijlage 5). Uit het rapport blijkt dat voor het plangebied een aantal risicobronnen van belang zijn. In de eerste plaats ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de invloedsgebieden van de transportroutes A20 en Nieuwe Maas. Daarnaast zijn een tweetal inrichtingen binnen het plangebied (Distilleerderij UTO en Distilleerderij Dirkzwager) en de volgende relevante inrichtingen buiten het plangebied relevant voor de externe veiligheid:

- tankstation Kalfsbeek (Nieuwe Haven 233)
- O-I Manufacturing Netherlands (Buitenhavenweg 114)
- LPG tankstation SMD (Gustoweg 53)
- distilleerderij De Kuyper (Buitenhavenweg 98)
- distilleerderij Nolet (Hoofdstraat 8 en Buitenhavenweg)
- Berser Shipping Holland (Schuttevaerweg, Rotterdam).

Ten behoeve van de risico-inventarisatie voor de gemeentelijke Visie Externe Veiligheid is voor de relevante risicobronnen het groepsrisico berekend. In de huidige situatie geeft geen van de risicobronnen een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Ook na realisatie van dit bestemmingsplan zal dit niet het geval zijn. Omdat er geen toename is van het groepsrisico als gevolg van dit bestemmingsplan, is geen verantwoording noodzakelijk. De uitvoering van het bestemmingsplan kan op een verantwoorde wijze plaatsvinden. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van risicovolle inrichtingen, dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. In dit bestemmingsplan worden geen van deze ontwikkelingen (rechtstreeks) mogelijk gemaakt.

5.5 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid worden het wegverkeer, railverkeer, vliegverkeer en de industrie als potentiële geluidsbronnen onderscheiden. Op grond van de Wet geluidhinder, en voor vliegverkeer de Luchtvaartwet en Wet luchtvaart, geldt voor deze geluidsbronnen een voorkeursgrenswaarde waar woningen en anderen geluidgevoelige objecten aan moeten voldoen. Voor de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige objecten binnen één of meerdere van deze zones is een akoestisch onderzoek vereist, waaruit de geluidsbelasting op de gevel blijkt. De verschillende geluidsbronnen welke van invloed zijn op het plangebied worden in het navolgende beschreven. Dit geldt niet voor het railverkeer- en vliegverkeerlawaaai aangezien het plangebied ruimschoots buiten de betreffende geluidszones is gelegen.

Wegverkeerlawaaai

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere gezoneerde wegen gelegen als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De wettelijke zone behorende bij de A20 reikt tot net over het plangebied, ter plaatse van gronden met de bestemming 'Water' waar geen geluidgevoelige bestemmingen zijn toegelaten.

Het bestemmingsplan zet in op het versterken van de woonfunctie in de Binnenstad. Gelet op de ligging van grote delen van het plangebied binnen één of meerdere zones is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting tegen gevolge van het wegverkeer. Voor de Broersvest is daarbij aanvullend ook gekeken naar de geluidsbelasting ten gevolge van het tramverkeer. Geconcludeerd wordt dat op de begane grond langs de Broersvest, de Gerrit Verboonstraat en de Oranjestraat de uiterste grenswaarde wordt overschreden. Nieuwe woningen zijn hier niet toegelaten, tenzij deze met een dove gevel worden gerealiseerd. Dit wordt vertaald naar de bestemmingslegging.

Industrielawaai

Rond de Nieuwe Maas liggen een aantal gezoneerde industrieterreinen: Schiedam-Zuid, Havens-Noordwest, Botlek-Pemis, Waal-/Eemhaven en Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Vettenoord / Het Scheur. De bij deze industrieterreinen behorende geluidzone reikt over het zuidelijke deel van het plangebied (Plantage en Warande). Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe woningen in een pand aan het Plein Eendragt. Geconcludeerd is dat de uiterste grenswaarden ter plaatse van dit pand worden overschreden en dat omzetting van het pand naar een woonfunctie derhalve niet mogelijk is. Bij dit plan zijn binnen de genoemde zones geen nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen gepland. Nader akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt een aantal kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, welke afwijken van wat reeds mogelijk was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor zover deze ontwikkelingen zien op het realiseren van woningen of geluidgevoelige functies binnen een wettelijke geluidzone is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Op het achterterrein aan de Lange Nieuwstraat 133 zijn enkele nieuwe woningen voorzien. De woningen zijn gelegen binnen geluidzone voor wegverkeer behorende bij de Nieuwe Haven en Schoolstraat. Daarnaast zijn de woningen gelegen binnen de wettelijke geluidzone behorende bij een viertal gezoneerde industrieterreinen. De geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Waal-Eemhaven bedraagt 51 dB(A), waarmee

de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Voor wat betreft de overige geluidsbronnen is geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden (SPA Ingenieurs, nr. 20130004.R01.). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 en 110a van de Wet geluidhinder zijn ten behoeve van deze ontwikkeling hogere waarden (geluid) vastgesteld.

Een nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd op het braakliggende terrein Burgemeester Knappertlaan 1. De woning ligt binnen de geluidszone voor wegverkeer van de Burgemeester Knappertlaan en de Nieuwe Haven en binnen de wettelijke geluidszone van de industrieterreinen Schiedam-Zuid en Waal-Eemhaven. De voorkeursgrenswaarde welke gelden voor deze geluidsbronnen worden allen overschreden (DCMR, nr. N2013003). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59, 83 en 110a van de Wet geluidhinder zijn ten behoeve van deze ontwikkeling hogere waarden vastgesteld.

5.6 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen worden benoemd in de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer). Centraal staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een samenwerkingsprogramma van het Rijk, de provincies en gemeenten om samen de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak van het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen, zodat de luchtkwaliteit verbetert en gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening door kunnen gaan.

In de NSL zijn de meeste projecten opgenomen die "in betekende mate" (ibm) bijdragen. Het NSL is er op gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL, zowel (generieke) Rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in AMvB's en ministeriële regelingen.

Een belangrijk aspect is de AMVB "niet in betekende mate" (nibm). Dit betekent dat als een project minder dan 3% van de grenswaarde voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, het project doorgang kan vinden. Deze projecten hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. De reden hiervoor is dat in het NSL voldoende maatregelen zijn genomen om de bijdrage van deze projecten aan verslechtering van de luchtkwaliteit te compenseren. Binnen het plangebied van de Binnenstad zijn er geen projecten gelegen die zijn opgenomen in het NSL.

Daarnaast is op 15 januari 2009 de AMvB Gevoelige bestemmingen in werking getreden. Hierin is vastgelegd dat als een bestuursorgaan voornemens is om nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen) binnen 300 meter van een rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg te realiseren, eerst onderzocht moet worden of op die locatie sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden van PM_{10} en/of NO_2 . Het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad is verder dan 300 meter van de rijksweg A20 gelegen.

In 2012 heeft de gemeente het Actieplan luchtkwaliteit Schiedam 2012-2015 vastgesteld. In dit plan is beschreven wat de huidige en de verwachte situatie is ten aanzien van fijnstof en stikstofdioxide. Hierbij is het jaar 2015 bepalend. Dit is het jaar waarin de stikstofdioxide-immissie aan de grenswaarden moeten voldoen (voor fijnstof moest dit al in 2012). Uit het Actieplan luchtkwaliteit blijkt dat de Oranjestraat net wel of niet aan de grenswaarden ten aanzien van NO_2 -concentratie zal voldoen in 2015. Voor dit (bijna) knelpunt is met name het wegverkeer verantwoordelijk. De maatregelen in het Actieplan om dit (bijna) knelpunt aan te pakken richten zich dan ook met name op het verkeer. Genoemd kunnen worden maatregelen gericht op volumereductie van vervuילend verkeer en schonere voertuigen en verbetering doorstroming. Ook de realisatie van een parkeergarage aan de Westmolenstraat zal een kleine bijdrage leveren aan het kunnen voldoen aan de normen.

5.7 Milieuhinder bedrijvigheid

Toetsingskader

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functie met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van milieubelastende activiteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt in het bestemmingsplan door middel van een zogenoemde milieuzonering aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar zijn. De Staat van milieubelastende activiteiten is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

De Staat waarvan gebruik wordt gemaakt in dit bestemmingsplan is afgestemd op woongebieden. Deze wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in bestaand stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid te bepalen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten. Voor een algemene toelichting op de Staat wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels.

Onderzoek

Gebiedstypering

Het plangebied beslaat de binnenstad van Schiedam, waarin naast de woonfunctie andere functies aanwezig en gewenst zijn (detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijvigheid). Om de aanwezige ruimte zoveel mogelijk doelmatig te benutten, is het gewenst dat verschillende functies naast elkaar aanwezig kunnen zijn (met uitzondering van de woonstraten waar op dit moment geen andere functies aanwezig zijn). Op de locaties waar momenteel reeds bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn, worden dan ook - gelet op de ligging in een stadskern met een accent op de woonfunctie en met deels smalle straten - alleen lichte, weinig milieuhinderlijke bedrijven toegelaten. Dit betreffen activiteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in een gebied met gemengde functies toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen.

Bedrijfsinventarisatie

De in het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de Staat van milieubelastende activiteiten. Een aantal reeds aanwezige bedrijven past niet binnen de algemene toelaatbare milieucategorieën, maar valt binnen een zwaardere milieucategorie. Deze bedrijven worden mogelijk gemaakt via een specifieke aanduiding (zie onderstaande tabel). Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich op die locatie alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid. Op deze manier wordt onaanvaardbare hinder uitgesloten.

Adres	Bedrijf	SBI-code	Cat.	Aanduiding
Elzensteeg 2	St. Restauratiewerkplaats Schiedam	205	3.1	sb-timmerwerfabriek
Nieuwe Haven 71c	Segers Offset Schiedam	2222	3.2	sb-drukkerij
Nieuwe Haven 79	Zeilmakerij Mak B.V.	174	3.1	sb-zeilmakerij
Noordvest 23	Kon. Distilleerderij M. Dirkzwager B.V.	1591	4.2	sb-distilleerderij
Zijlstraat 2	UTO Nederland B.V.	1591	4.2	sb-distilleerderij

Daarnaast zijn er overige activiteiten in de binnenstad waarvoor een richtafstand geldt ten aanzien van nieuwe gevoelige functies. Deze (bedrijfs)activiteiten worden op een specifieke manier mogelijk gemaakt. Er is hier geen sprake van een specifieke categorie, waardoor overige bedrijvigheid ter plaatse niet wordt toegestaan. Het betreft de activiteiten die zijn opgenomen in het onderstaande overzicht.

bestemmingsplan Binnenstad 2014

Adres	Bedrijf	SBI-code	Cat.	Bestemming
Lange Haven 74	Jenevermuseum	1591	4.2	Cultuur en Ontspanning
Nieuwe Haven 100-110	wsv "De Nieuwe Haven"	9264	3.1	Water
Noordvest 40	Stichting Molen "De Vrijheid"	9999	3.2	Gemengd-1

In de omgeving van het Jenevermuseum zijn mogelijk ontwikkelingen te voorzien, in de vorm van een hotelvoorziening of bed & breakfast. Aan de milieuvergunning voor het Jenevermuseum zijn voorschriften verbonden voor onder meer de aspecten geur en geluid (de maatgevende afstanden). De geluidvoorschriften voor de dag- en avondperiode zijn gesteld op de gevels van de woningen en woonboten aan de Lange Haven en de Hoogstraat. Voor de nachtperiode zijn er geen geluidvoorschriften. Omdat de locatie van de dichtstbijzijnde woning niet wijzigt, blijven de akoestische rechten van het museum ongewijzigd. De geurvoorschriften zijn algemeen gesteld. Er mag geen geuroverlast worden veroorzaakt buiten de inrichting. Formeel neemt de kans op overlast iets toe. Immers bezoekers van een hotel (of B&B) hebben een langere verblijftijd dan kerkbezoekers. Echter, omdat de activiteiten in het Jenevermuseum overdag en 's avonds plaatsvinden en de gasten van een hotel of B&B met name 's nachts aanwezig zijn, zal er in de praktijk geen sprake zijn van een toename van het aantal gehinderden.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleidskader

De gemeente Schiedam heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld, waaronder de beleidsnota 'Archeologische Monumentenzorg gemeente Schiedam' en de 'Archeologische Waardenkaart Schiedam' (januari 2008). Hiermee is een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen gewaarborgd. Het beleid sluit aan op en komt mede voort uit het Rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld. Ook worden bestemmingsplannen voorzien van een 'archeologieparagraaf'. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid:

- te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- te zorgen voor documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

5.8.2 Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied 'Binnenstad' ligt grotendeels binnen het oude Schiedam in de omvang van circa 1850. Alleen een strook tussen Warande en Nieuwe Haven valt daarbuiten. Binnen het plangebied zijn bewoningssporen bekend uit (mogelijk) de Late IJzertijd en de Romeinse tijd, de laatste twee eeuwen voor het begin van de jaartelling en de eerste drie eeuwen erna. Ook zijn er enkele vondsten en sporen uit de 11^e-12^e eeuw. In alle periodes gaat het steeds om greppels en slootjes. Een en ander roept het beeld op van bewoning op de hoger gelegen oever(s) van de Schie, van waaruit het omliggende veen- en kleigebied werd geëxploiteerd.

In de tweede helft van de 12^e eeuw maken overstromingen een eind aan de bewoning. Het verloren gegane gebied wordt teruggewonnen met bedijkingen. Omstreeks 1200 en 1225 zijn aan weerszijden van de benedenloop van de Schie twee polders aangelegd. Kort voor 1246 werden ze met elkaar verbonden met een dam in de Schie. Bij de dam vestigden zich in korte tijd handelaren en ambachtslieden. Deze ontwikkelingen werden om politieke redenen gesteund door Aleida van Henegouwen, die de inwoners van Schiedam in 1274 of 1275 stadsrechten gaf. Kort voor 1304 heeft Schiedam de eerste stadsveste, waar de huidige Lange Haven (Schie) deel van uitmaakte. Het topografische beeld van Schiedam in de 13^e en het begin van de 14^e eeuw is nog zeer onvolledig.

Tussen 1351 en 1359 werd het stedelijk oppervlak van Schiedam door het graven van de Noordvest, Vellevest, Westvest en Broersvest ruwweg verdrievoudigd. Maar de stadsuitbreidingen waren geen succes. In 1345 en 1389 werden respectievelijk de Rotterdamse en Delfshavense Schie gegraven. Rotterdam en Delft leidden zo het handelsverkeer om Schiedam heen. Voor Schiedam volgde een economische recessie. Van het nieuwe stedelijke areaal blijkt in 1560 slechts een klein deel bebouwd te zijn. De kaart van Jacob van Deventer uit circa 1560 toont bijvoorbeeld voor het gebied van het Westmolenkwartier alleen bebouwing langs de Lange Haven, tussen de Korte Haven en de Walvisstraat. In de 16^e eeuw bouwden immigranten uit de zuidelijke Nederlanden de open ruimten vol. Aan het einde van de 16^e eeuw is er daarom sprake van een economische bloei. Dit betrof ook de haringvisserij, de scheepvaart en de daarmee verbonden industrie en nijverheid: haringverwerking, scheepstimmerwerken, zoutketen, kuiperijen enzovoorts. Deze bloei was mede aanleiding voor de aanleg van de Nieuwe Haven. Tussen de Nieuwe Haven en de Buitenhaven was stadsuitbreiding gepland: woningen en industrie. Doordat de economische voorspoed van korte duur was, bleef het gebied ('Nieuwe Werk') grotendeels onbebouwd. Het gebied werd een stadspark ('Plantage') waar in de loop van de 18^e eeuw buitenplaatsen verzezen.

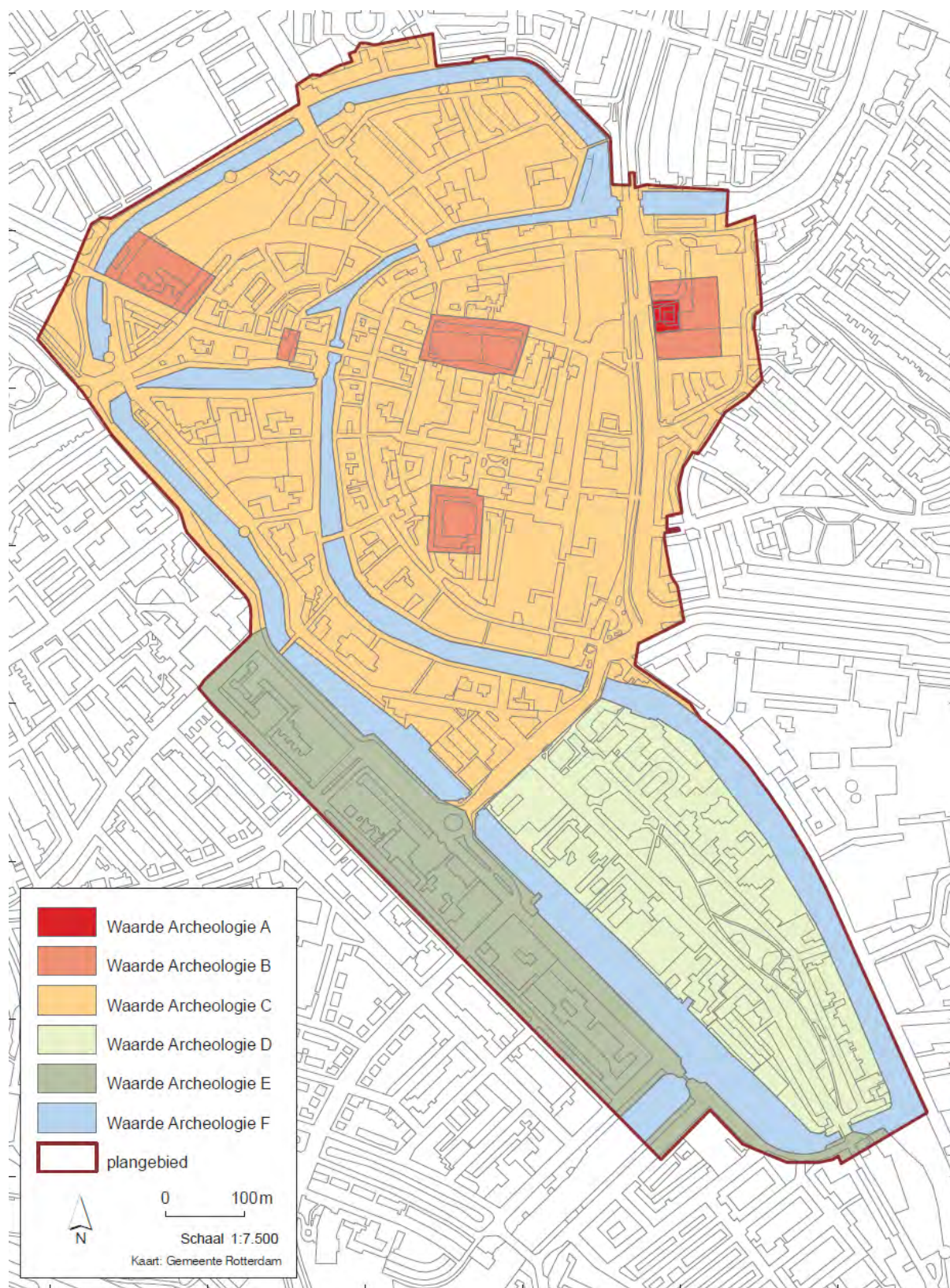
5.8.3 Archeologische verwachting

Binnen het plangebied bevindt zich de ruïne van het laatmiddeleeuwse kasteel 'Huis te Riviere'. Het betreft een terrein van zeer hoge archeologische waarde, dat staat aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK-nummer 16211) en is opgenomen in de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en de provinciale verordening ruimte.

Vijf terreinen zijn van hoge archeologische waarde. Het betreft de 'Grote of St. Janskerk' en directe omgeving, de sluis in de dam in de Schie die vanaf de 14^e eeuw tot 1780 heeft gefunctioneerd, de arealen van de twee laatmiddeleeuwse kloosters 'Leliëndaal' en 'St. Annaklooster' en het gebied om de ruïne van Huis te Riviere (AMK-nummer 16211) met de resten van de grachten en de voorburch van het kasteel.

In het hele plangebied kunnen bewoningssporen en vondsten aanwezig zijn uit de prehistorie, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen tot circa 1200. Na de afdamming van de Schie in 1246 ontstaat de stad Schiedam. De hele middeleeuwse bewoningsgeschiedenis van de stad speelt zich af binnen het plangebied, waardoor er een zeer hoge archeologische verwachting geldt.

Het gebied ten zuidwesten van de Oranjestraat en de Gerrit Verboonstraat, tussen Buitenhaven en Nieuwe Haven, is een uitbreiding van de stad in de Nieuwe Tijd (na 1500). Het gebied tussen Warande en Nieuwe Haven kent een redelijk hoge verwachting voor bewoningssporen en vondsten uitsluitend uit de periode van de Middeleeuwen en eerder. Het gebied is in de moderne tijd opgehoogd.



Afbeelding 12 - Archeologische verwachtingsgebieden

5.8.4 Dubbelbestemming archeologie

Uit het oogpunt van de bescherming van archeologische waarden gelden de navolgende regelingen:

- Voor het AMK-terrein met de ruïne van kasteel 'Huis te Riviere' (Waarde - Archeologie 1) geldt dat behoud van de archeologische waarden voorop staat. Dat houdt in dat grondverstoring in enige vorm niet is toegestaan, uitgezonderd werkzaamheden die samenhangen met het normale onderhoud en beheer van het betreffende gebied. In dit gebied is een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde verplicht voor alle bouw- en graafwerkzaamheden.
- Voor de vijf terreinen van hoge waarde (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep.
- Voor de middeleeuwse kern van het plangebied (Waarde - Archeologie 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 50 m² beslaan.
- Voor het uitbreidingsgebied ten zuidoosten van de Oranjestraat / Gerrit Verboonstraat (Waarde - Archeologie 4) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 m² beslaan.
- Voor de strook tussen Nieuwe Haven en Warande (Waarde - Archeologie 5) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m² beslaan.
- Voor het watergedeelte van het plangebied (o.a. Korte Haven, Schie, Lange Haven, Nieuwe Haven, Noordvest en Buitenhaven; Waarde - Archeologie 6) geldt dat bij bagger- en andere werkzaamheden (uitgezonderd het op normale diepte houden van de vaarwegen), een archeologisch vooronderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor het gehele watergedeelte van het plangebied geldt daarom een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem.

De gronden van het bestemmingsplan hebben allen de dubbelbestemming “Waarde - archeologie”. Op grond van deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod (met afwijkingsbevoegdheid) en een vereiste tot het hebben van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden welke de aanbevolen oppervlakte- en dieptematen overschrijden. Een archeologisch onderzoek is verplicht gesteld om af te kunnen wijken van het bouwverboden of om de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden te kunnen verlenen.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemene juridische opzet

In voorliggend bestemmingsplan wordt de juridisch-planologische basis gelegd voor de Binnenstad. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Onderdeel van deze wetgeving zijn de, per 1 oktober 2012 herziene, RO standaarden 2012. Deze standaarden schrijven in grote lijnen voor hoe het bestemmingsplan er uit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Ook het kleurgebruik op de verbeelding is vastgelegd in de landelijke standaarden evenals de technische vereisten. Vanzelfsprekend voldoet het bestemmingsplan aan deze richtlijnen. Het plan is opgezet als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; een plan met directe bouw- en gebruiksregels. Het plan bestaat uit de bestemmingen, dubbelbestemmingen en bepalingen (zie paragraaf 6.2, 6.3 en 6.4).

Op de bijbehorende verbeelding is te zien waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd. De regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan zijn gebaseerd op standaardregels van de gemeente Schiedam. De standaardregels van de gemeente vormen de basis voor keuzes met betrekking tot gebruik van bestemmingen en aanduidingen in voorliggend bestemmingsplan. Wijzigingen ten opzichte van deze standaardregels vloeien voort uit gebiedsspecifieke situaties.

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. Bij de 'wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals hoogte, inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Uitgangspunt is om ten minste de bestaande planologische situatie te bestemmen. Deze worden in paragraaf 6.2 en 6.3 nader toegelicht.
- In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden, zoals de algemene afwijkingsregeling, aanduidingsregels en wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf

De bestaande bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. In het algemeen zijn hier bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten toegestaan. De Staat van milieubelastende activiteiten is als bijlage bij de regels opgenomen. In het gebied bevinden zich enkele distilleerderijen, welke op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -distilleerderij'. De huidige bedrijfsactiviteiten kunnen daarmee worden voortgezet. Bij bedrijfsbeëindiging kan eenzelfde bedrijf zich ter plaatse vestigen of een bedrijf uit ten hoogste categorie 2. Een zelfde regeling geldt tevens voor de andere in het plangebied gevestigde bedrijven uit een zwaardere milieucategorie (zie: Milieuhinder bedrijvigheid).

6.2.2 Bedrijf- nutsvoorziening

Op een aantal locaties in de binnenstad zijn (grotere) nutsvoorzieningen aanwezig. Deze hebben een specifieke bestemming gekregen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 3,0 meter, respectievelijk 3,5 meter.

6.2.3 Centrum en Gemengd

In een groot gedeelte van de historische binnenstad zijn verschillende functies toegestaan. Er is onderscheid gemaakt naar de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Gemengd'. Het onderscheid tussen deze bestemmingen ligt erin dat binnen de bestemming 'Centrum' geen woningen op de begane grond zijn toegelaten, terwijl die binnen de bestemming 'Gemengd' wel zijn toegelaten of beleidsmatig gewenst zijn. In onderstaand overzicht is opgenomen welke functies binnen de verschillende bestemmingen op de begane grond zijn toegestaan. Een bed & breakfast en het wonen, behoudens ter plaatse van de bestemming 'Centrum - 4', is daarbij in alle gevallen op de verdiepingen toegelaten.

Bestemming		Rechtstreeks	Afwijking
Centrum-1	Begane grond	• Detailhandel • Persoonlijke dienstverlening	• Horeca 1 en 2 • Wonen
Centrum-2	Begane grond	• Atelier & galerie • Horeca 1 • Zakelijke dienstverlening	• Horeca 2
Centrum-3	Begane grond	• Maatschappelijke voorzieningen • Zakelijke diensten	• Horeca 1
Centrum-4	Begane grond en verdiepingen	• Atelier & galerie • Horeca 1 • Hotel • Maatschappelijke voorzieningen • Museum • Persoonlijke dienstverlening	• Horeca 2
Gemengd-1	Begane grond	• Wonen • Ambachtelijke bedrijf • Atelier & galerie • Horeca 1	
Gemengd-2	Begane grond	• Wonen • Maatschappelijke voorzieningen • Persoonlijke dienstverlening	• Horeca 1
Gemengd-3	Begane grond	• Wonen • Detailhandel • Maatschappelijke voorzieningen • Persoonlijke dienstverlening	• Horeca 1
Gemengd-4	Begane grond	• Maatschappelijke voorzieningen • Persoonlijke dienstverlening • Sportschool	• Wonen
Gemengd-5	Begane grond	• Wonen • Maatschappelijke voorzieningen • Sportschool • Zakelijke dienstverlening	
Gemengd-6	Begane grond	• Wonen • Ambachtelijke bedrijf • Atelier & galerie	• Horeca 1 (m.u.v. Korte Haven)
Gemengd-7	Begane grond en verdiepingen	• Ambachtelijke bedrijf • Atelier & galerie • Hotel • Persoonlijke dienstverlening • Zakelijke dienstverlening	

Voor zover een pand wordt gebruikt ten behoeve van een andere vorm van gebruik dan op grond van de regels rechtstreeks is toegelaten, wordt dit door middel van een specifieke perceelsgerichte aanduiding tevens toegestaan. Het bestemmingsplan kent daarbij een uitsterfregeling ten aanzien van de bestaande detailhandel aan de oostzijde van de Broersvest, de westzijde van de Lange Haven en aan de Korte Haven. Op grond van deze uitsterfregel mag het gebruik ten behoeve van detailhandel niet worden hervat indien dit gebruik is beëindigd en één van de andere ter plaatse toegelaten vormen van gebruik is gerealiseerd. Deze uitsterfregeling geldt niet indien het pand tijdelijk leegstaat.

Langs de Broersvest, de Oranjestraat en de Gerrit Verboonstraat is het beleidsmatig wenselijk dat in aanvulling op het wonen op de verdieping ook het wonen op de begane grond wordt toegelaten. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels langs deze straten dusdanig hoog is dat de uiterste grenswaarden worden overschreden (zie: Geluid). Het wonen op de begane grond is daarom langs deze straten, welke bestemd zijn als 'Gemengd - 4', niet direct toegelaten. Het bestemmingsplan biedt de ruimte af te wijken van deze regel en het wonen op de begane grond wel toe te laten indien een woning met een dove gevel wordt uitgevoerd of indien uit een nader akoestisch onderzoek blijkt dat ter plekke wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan biedt een aanvullende wijzigingsbevoegdheid om wonen op de begane grond mogelijk te maken door het verlenen van hogere waarden (geluid). In de huidige situatie wordt de maximale grenswaarde waarvoor hogere waarden kunnen worden verleend overschreden. Het is mogelijk dat door nieuwe inzichten (afname verkeer, stillere motorvoertuigen, andere wegdekverharding, wijziging in snelheidsregime) de geluidsbelasting op de gevel binnen de planperiode afneemt. Ook kunnen er andere bouwkundige maatregelen worden getroffen (voorzetgevels), waardoor wel aan de uiterste grenswaarde wordt voldaan. In dergelijke gevallen kunnen, anders dan thans het geval is, hogere waarden worden verleend en kan het wonen op de begane grond worden toegelaten.

De molens hebben een ruime bestemming gekregen, welke bijdraagt aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle erfgoed. Om het hergebruik en behoud van enkele andere cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals de Havenkerk, Monopole en de Korenbeurs, te bevorderen is aan deze panden de bestemming 'Centrum - 4' gegeven, op grond waarvan een scala aan gebruiksfuncties in deze panden is toegelaten. Een vergelijkbare regeling geldt met de bestemming 'Gemengd - 7' eveneens voor de pakhuizen behorende bij de voormalige sodafabriek aan de Makkersstraat.

Gekoppeld aan het wonen zijn onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen en aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, bed & breakfast en mantelzorg toegestaan (zie: Wonen). Hierbij is van belang dat de woonfunctie als primaire functie behouden blijft en dat er geen aantasting mag zijn van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

6.2.4 Cultuur en ontspanning

Het Stedelijk Museum, het Coöperatiemuseum en het Jenevermuseum hebben een op maat gesneden bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen. De functie van museum is binnen deze bestemming toegelaten, evenals horeca. Aanvullend is ook ondergeschikte detailhandel mogelijk. Voor het Jenevermuseum geldt dat ter plaatse eveneens een (bijbehorende) distilleerderij is toegestaan. Deze is in de huidige situatie ook gevestigd in het museum en wordt met name gebruikt voor demonstraties.

6.2.5 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is opgenomen voor de ABC-locatie en De Passage. Binnen deze bestemming is alleen detailhandel en (winkelondersteunende) horeca 1 toegelaten. Andere functies zijn op deze locaties niet wenselijk met uitzondering van enkele woonblokken op de verdiepingen.

6.2.6 Groen

De structurerende groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Kleinere groenelementen zijn bestemd binnen de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'.

6.2.7 Horeca

De bestemming 'Horeca' is opgenomen voor het gebied aan de Koemarkt, waar de concentratie van nachthoreca is voorzien. Hier is horeca uit alle categorieën toegestaan. Aan de Nieuwe Haven en Schoolstraat bevindt zich een enkel pand welke hoofdzakelijk ten behoeve van horeca worden gebruikt. Deze panden zijn eveneens bestemd als 'Horeca', waarbij voor deze panden geldt dat nachthoreca niet is toegelaten. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de horecapanden aan de Nieuwe Haven en de Schoolstraat te wijzigen naar 'Wonen' indien het gebruik ten behoeve van horeca duurzaam is of wordt gestaakt en wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.2.8 Kantoor

De kantoorpanden waar ook op de verdiepingen kantoorruimten aanwezig zijn, hebben de bestemming 'Kantoor' gekregen. Deze twee kantoorpanden zijn door het gebruik van de verdiepingen relatief grootschalig. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de plankaart is een hoogte aangegeven die moet worden aangehouden. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' indien het gebruik ten behoeve van kantoren duurzaam is of wordt gestaakt en wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.2.9 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn, zoals verschillende kerken, scholen en andere maatschappelijke voorzieningen, hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Voor de verschillende maatschappelijke functies zijn geen nadere specifieke aanduidingen opgenomen omdat hier de mogelijkheid om te kunnen omschakelen naar een andere maatschappelijke functie mogelijk dient te blijven. Het is binnen deze bestemming enkel toegestaan om gebouwen te realiseren binnen het bouwvlak. Tevens gelden er maximale bouwhoogten voor de gebouwen. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningen toe te staan bij beëindiging van de functie.

6.2.10 Tuin

Voortuinen zijn, voor zover aanwezig, voorzien van de bestemming 'Tuin'. Ook de binnentuinen aan het Proveniershuis, Sebastiaanhof, het Oude Kerkhof en het wooncomplex aan de Westvest hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier zijn uitsluitend ondergeschikte bouwdelen toegestaan van hoofdgebouwen op de aangrenzende bestemmingen. Terrein- en erfafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 1,0 meter. Voor de woonboten aan de Westerhaven zijn beperkte bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Deze mogelijkheden zijn gelijk aan de mogelijkheden welke de overige woonboten aan de Westerhaven hebben op grond van de bestemmingsplannen 'Zuid' en 'West'.

6.2.11 Verkeer

Binnen de verkeersbestemmingen is onderscheid gemaakt tussen de hoofdverkeersstructuur en de secundaire wegen:

- de grote doorgaande ontsluitingswegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is het ook toegestaan om maximaal twee trambanen aan te leggen;
- het overige, fijnmazige netwerk van wegen, pleinen, parkeerterreinen, groenvoorzieningen, en voetgangerszones is bestemd als 'Verkeer - verblijfsgebied' en voorzien hoofdzakelijk in de bereikbaarheid en ontsluiting van de verschillende voorzieningen. Deze straten, wegen en pleinen hebben, naast de verkeersfunctie, een belangrijk verblijfsfunctie.

Op de Koemarkt zijn drie paviljoens voorzien van de aanduiding 'horeca'. De bestaande horeca kan hiermee worden voortgezet. Ook is er ter plekke een paviljoen met de aanduiding als 'detailhandel'. Daarnaast zijn er een aantal door burgemeester en wethouders aangewezen camperplaatsen bij het Doeplein en het Noordvest. Hier kunnen bezoekers overnachten met hun camper. Deze locaties zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm

van recreatie - camperplaats'. Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze aanduiding op meer locaties binnen de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' toe te staan of de aangegeven locaties te verwijderen. Binnen de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' zijn eveneens markten en evenementen toegestaan, waarbij op het Stads- en Land van Belofte tijdelijke bouwwerken en gebouwen zijn toegelaten.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn in de Binnenstad in beperkte mate (seizoensgebonden) standplaatsen toegelaten. Om onnodige procedures tegen te gaan zijn binnen beide verkeersbestemmingen (seizoensgebonden) standplaatsen als bedoeld in de APV toegelaten. Het uitgangspunt daarbij is dat in het kader van de APV-vergunning de wenselijkheid van een individuele standplaats kan worden beoordeeld.

Binnen de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De locaties waarop deze wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn, zijn opgenomen op de verbeelding.

- Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wordt mogelijk een nieuw park aangelegd ter versterking van de cultuurhistorische waarden in verband met de ligging nabij de ruïne.
- Ter plaatse van de kiosken op de Koemarkt is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2) waarmee de mogelijkheid bestaat om de aanduiding horeca of detailhandel en het bijbehorende bouwvlak van de plankaart te verwijderen. Dit is mogelijk op het moment dat de kiosken niet meer worden gebruikt.

6.2.12 Water

Binnen verschillende bestemmingen mogen watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen gerealiseerd worden. De belangrijkste watergangen zijn echter in de bestemming 'Water' opgenomen. Binnen de bestemming is pleziervaart toegestaan om zo de recreatieve potenties van het water en de stad beter te benutten. Hiertoe zijn aanlegsteigers en aanmeermogelijkheden toegestaan. Om de recreatieve potenties verder te versterken zijn op het water van de Lange en Korte Haven, ter plaatse van op de kade aanwezige horeca, tevens drijvende terrassen toegelaten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel toegelaten zijn bouwwerken als bruggen en duikers. De oevers binnen de bestemming mogen op een ecologische wijze ingericht worden.

Binnen de bestemming is een aantal andere functies toegestaan. De jachthaven en de passantenhaven zijn met een specifieke aanduiding aangegeven op de verbeelding. Dit geldt ook voor de woonschepen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de woonboten in de Westerhaven en de historische woonschepen die in de Korte, Lange en Nieuwe Haven zijn toegestaan. Een bijzondere functie betreft de 'bloemenboot' aan de Nieuwe Haven, even ten noorden van de Oranjebrug, waar detailhandel in bloemen en planten is toegelaten.

6.2.13 Wonen

Voor de gronden waar alleen woningen zijn gevestigd of alleen wenselijk worden geacht geldt de bestemming 'Wonen'. Er is in dit bestemmingsplan, anders dan in andere plangebieden binnen de gemeente, geen onderscheid gemaakt naar type woningen. Dit betekent dat in principe de uitwisseling van type woningen mogelijk is, waarmee een hoge mate van flexibiliteit wordt nagestreefd. Ook het begeleid wonen is in beginsel mogelijk binnen de bestemming 'Wonen', mits geen sprake is van een overwegende zorgfunctie en sprake is van een redelijke mate van zelfstandigheid van de bewoners.

Voor zover er binnen de verschillende gebieden andere functies aanwezig zijn, zijn deze voorzien van een specifieke aanduiding. Voortzetting van deze functies is daarmee toegestaan. Wel wordt buiten de historische structuur gestreefd naar het op termijn verdwijnen van functies zoals detailhandel en persoonlijke dienstverlening zodat deze in de binnenstad gevestigd kunnen worden. Ook voor bedrijfsmatige functies geldt dat er naar gestreefd wordt dat deze verdwijnen uit de Binnenstad en zich verplaatsen naar de bedrijventerreinen of andere, beter ontsloten, locaties. Voor bedrijven geldt hierdoor een uitsterfregeling.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. De bestaande goot- en bouwhoogte van de aanwezige bebouwing gelden als maximum, tenzij op de verbeelding een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Hiervoor gelden de maximale maten welke voor heel Schiedam gelden; maximaal 75 m², waarbij ten hoogste 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd. Binnen deze bestemming zijn aan het wonen ondergeschikte vormen van gebruik onder voorwaarden toegelaten, zoals een bed & breakfast (met maximaal 4 kamers) of een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit.

6.3 Dubbelbestemmingen

6.3.1 Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied gelden verschillende archeologische waarden (zie paragraaf 5.8). Deze verwachtingswaarden worden beschermd door het geven van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' aan het gehele plangebied.

Binnen deze dubbelbestemmingen is in de regels een bouwverbod en aanlegvergunning gegeven voor bouw- en graafwerkzaamheden. Binnen de diverse zones met andere verwachtingswaarden gelden verschillende maten. Deze zijn in onderstaand overzicht opgenomen. Indien beide maten worden overschreden, kan pas een omgevingsvergunning worden verleend nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan deze omgevingsvergunning kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige archeologische monumenten worden behouden en gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

Dubbelbestemming	Oppervlakte (minimaal)	Diepte onder maaiveld
Waarde - Archeologie 1	0 m ²	0,0 meter
Waarde - Archeologie 2	0 m ²	0,5 meter
Waarde - Archeologie 3	50 m ²	0,5 meter
Waarde - Archeologie 4	100 m ²	0,5 meter
Waarde - Archeologie 5	200 m ²	1,0 meter
Waarde - Archeologie 6	200 m ²	Huidige onderwaterbodem

Binnen de dubbelbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders bij het verkrijgen van nadere informatie de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk kunnen verwijderen.

6.3.2 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen om de waarden van het beschermd stadsgezicht te beschermen. In het beschermd stadsgezicht wordt een onderscheid gemaakt tussen het historisch kerngebied ('Waarde - beschermd stadsgezicht zone A') en het overige gebied ('Waarde - beschermd stadsgezicht zone B'). De waarden van het beschermd stadsgezicht komen in het historisch kerngebied duidelijker tot uitdrukking en genieten daarmee ook meer bescherming. Voor beide dubbelbestemming zijn gelet op de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht van Schiedam specifieke bouwregels opgenomen.

De specifieke bouwregels binnen zone A van het beschermd stadsgezicht betreffen:

- de ligging van de voorgevel;
- het aaneengesloten bouwen van hoofdgebouwen en het bouwen in de perceelrichting;
- het hebben van een kap en de kaprichting;
- de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale hoogte van de begane grondlaag;
- dakterrassen, dakkapellen en dakopbouwen;
- de dakhelling van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Voor het overige gebied (zone B) van het beschermd stadsgezicht gelden aanvullende regels met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte en de verplichting tot het hebben van een kap.

Van de verschillende bouwregels kan worden afgeweken, indien de waarden van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast. Hiermee worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de binnenstad niet op slot gezet, maar worden de cultuurhistorische waarden expliciet betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Aanvullend geldt binnen het historisch kerngebied (zone A) een sloopregeling op grond waarvan een gebouw niet gesloopt mag worden zolang geen duidelijkheid bestaat over vervangende nieuwbouw voor de te slopen bouwwerken.

6.3.3 Waterstaat - Waterkering

De waterkerende functie is in het bestemmingsplan geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze dubbelbestemming omvat de primaire en secundaire waterkeringen en is gericht op de bescherming en instandhouding van de waterkering en waterbeheersing. In de regels is bepaald dat alleen gebouwd mag worden volgens de van kracht zijnde bestemming op deze gronden, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten. Bouwen ten behoeve van een van kracht zijnde bestemming is pas mogelijk nadat burgemeester en wethouders een afwijking hebben verleend. In de regels is bepaald dat de gemeente daarbij het advies inwint de beheerde van de waterkering. Op deze manier kan van geval tot geval worden beoordeeld of een ontwikkeling geen gevaar vormt voor de duurzame instandhouding van de waterkering. Aanvullend zal in de meeste gevallen voor het bouwen binnen deze zone een vergunning van het waterschap (Keurvergunning) vereist zijn.

6.4 Overige bepalingen

6.4.1 Algemene gebruiksregels

Het toegelaten gebruik van de gronden is geregeld in de individuele bestemmingen. Een aantal zaken geldt uniform voor het gehele plangebied en zijn daarom benoemd in de 'Algemene gebruiksregels'. Voor het gehele plangebied geldt dat onder wonen eveneens wordt begrepen het gebruik ten behoeve van mantelzorg. Ook een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit is toegelaten binnen het wonen, mits deze functie ondergeschikt is aan de woonfunctie.

In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen het gebruik welke is toegelaten op de begane grond en de verdieping. Om misverstanden te voorkomen is in de 'Algemene gebruiksregels' bepaald dat een tussenverdieping, kelder, onderbouw of het onbebouwde erf mag worden gebruikt ten behoeve van alle functies welke op het perceel zijn toegelaten. Voor aanbouwen geldt dat deze tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies welke blijken een aanduiding op de verbeelding op de begane grond zijn toegelaten, ook indien de aanbouw buiten het aanduidingsvlak is gelegen. Tot slot geldt dat de begane grond in alle gevallen mag worden gebruikt voor entrees of toegangsportalen ten behoeve van de ontsluiting van de op de verdiepingen toegelaten functies.

6.4.2 Algemene aanduidingen

Geluidzones

Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone behorende bij diverse industrieterreinen aan de Nieuwe Maas. Deze zone is op de verbeelding aangeduid als 'Geluidzone - industrie'. Binnen deze zone is de nieuwvestiging van geluidgevoelige objecten of het uitbreiden van het aantal woningen alleen onder voorwaarden toegelaten en niet eerder dan nadat gebruik is gemaakt van de in de planregels opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Dit geldt ook voor nieuwe geluidgevoelige objecten of het uitbreiden van het aantal woningen binnen het invloedsgebied van gezonde wegen ('Geluidzone - wegverkeer').

Molenbiotopen

Ter bescherming van de vrije windvang en het zicht op de molens geldt rond de in het plangebied aanwezige molens een beschermingszone ('Vrijwaringszone - molenbiotoop'). Binnen een zone van 100 meter van een molen zijn geen gebouwen toegestaan die hoger zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. In een zone van 100 tot 400 meter zijn geen bouwwerken toegestaan die hoger zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wiek plus $1/50^{\text{ste}}$ van de afstand tussen het bouwwerk en het hart van de molen. Van deze regel kan worden afgeweken indien de vrije windvang al beperkt is en deze niet onevenredig verder wordt beperkt. De stichting De Schiedamse Molen wordt bij het toepassen van een afwijking gehoord. Overigens moeten de bouwregels uit de andere bestemmingen wel in acht worden genomen, op basis waarvan in veel gevallen geen bebouwing is toegestaan welke de vrije windvang of het zicht beperkt.

6.4.3 Afwijkingen

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk met recht bestemd. In aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden bij de individuele bestemmingen is een aantal 'Algemene afwijkingsregels' opgenomen. Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts. Daarnaast zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van functies welke in beginsel in het gehele plangebied zouden kunnen worden ingepast. Deze zien op het toelaten van hotels, ateliers, galeries en ambachtelijke bedrijvigheid.

6.4.4 Algemene wijzigingsregels

In voorliggend bestemmingsplan is een aantal 'Algemene wijzigingsregels' opgenomen. In de eerste plaats is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om beperkte overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen op te vangen. De flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt hiermee vergroot. Eveneens is het mogelijk om, gelet op de doelstelling om detailhandel meer te concentreren in het kernwinkelgebied, binnen enkele bestemmingen de perceelsgerichte aanduiding 'detailhandel' te verwijderen op het moment dat dit gebruik is beëindigd. Tot slot biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid de bestemming te wijzigen om een speel-/automatenhal toe te laten. Van deze wijzigingsmogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien de bestaande speel-/automatenhal verhuist of zijn activiteiten staakt, waarbij het aantal dat aanwezig is binnen het plangebied niet mag toenemen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en laat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen toe. Wel vinden aanpassing plaats in de detailhandelsstructuur. Ter onderbouwing hiervan wordt een geactualiseerde detailhandelsvisie opgesteld. De economische uitvoerbaarheid wordt daarmee eveneens onderbouwd.

Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. De economische uitvoerbaarheid van dit conserverende plan kan daarom als aangetoond worden beschouwd.

7.2 Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van een van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, 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.

Om te voorkomen dat de gemeente ook bij kleine functiewijzigingen in de vorm van de verbouwing van een bestaand gebouw een exploitatieplan zal of moet opstellen, heeft de wetgever voor functiewijzigingen een ondergrens gesteld van 1000 m² bruto vloeroppervlak voor kantoor en horeca en een aantal van 10 voor woningen. Voor bouwplannen met functiewijzigingen onder deze grens is de wettelijke verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet van toepassing.

Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt. Een gemeente behoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn. Die laatste situatie kan zich voordoen wanneer met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten waarin de inrichting van de locatie en de woningbouwcategorieën afdoende zijn geregeld.

Beoordeling exploitatieplanplicht

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is hoofdzakelijk conserverend van aard. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor aanvullende woningbouw dan wel één van de andere in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten. Er zijn voor de gemeente echter geen kosten, anders dan plankosten, die in aanmerking komen om te worden verhaald. Gelet hierop is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.3 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. De gemeente heeft Thorbecke opdracht gegeven om een planschaderisicoanalyse op te stellen. Uit de analyse blijkt dat met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan de gemeente geen bijzondere risico's loopt.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een belangrijke basis voor het opstellen van het bestemmingsplan is de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad geweest. In het kader van het opstellen van deze ontwikkelingsvisie heeft een uitgebreid traject met belanghebbenden plaatsgevonden. In het kader van dit bestemmingsplan is aanvullend op dit traject eind 2012 'Bestemmingsplan on tour' georganiseerd. In het kader van dit communicatietraject is gesproken met bewoners, ondernemers, bezoekers en andere belanghebbenden van de binnenstad over hun visie op de binnenstad. Op deze manier zijn de verschillende belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Een verslag van het communicatietraject 'Bestemmingsplan on tour' is als bijlage bijgevoegd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Het communicatietraject heeft geleid tot een relatief laag aantal inspraakreacties in het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan.

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap en overige organisaties. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in de 'Reactienota voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad 2014'. Deze nota vormt de basis voor de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Resultaten inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 9 mei 2013 tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Schiedam. Daarnaast zijn er twee inloopavonden georganiseerd voor bewoners en bedrijven in de binnenstad. De resultaten van de inspraak zijn opgenomen in de 'Reactienota voorontwerp-bestemmingsplan' en zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan heeft vanaf 5 februari 2013 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn 13 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen en de reactie hierop zijn opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad".

Beroep

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.